



**Costruzioni** Il settore è in tracollo. Salgono solo le ristrutturazioni

# Mutui alle famiglie o non ripartiamo

**E**ra uno dei punti di forza della Regione. Ma dal 2008 a oggi anche in Lombardia l'industria delle costruzioni ha subito un crollo. Gli occupati sono calati di 44.500 unità. E per ora non si intravedono segnali di ripresa. Su cosa fare leva per prepararsi a ripartire? Per Gianluigi Coghi, coordinatore del centro studi di Ance Lombardia nonché vicepresidente di Ance nazionale e di Confindustria Mantova, la soluzione è data da un mix di fattori: meno burocrazia, più mutui per la casa e valorizzazione del patrimonio esistente.

**Domanda.** Per quando prevede la ripresa delle costruzioni?

**Risposta.** Difficile dirlo, visto che sono previsti ancora due anni a crescita zero. Con tutto l'ottimismo possibile non vedo ancora segnali positivi, né il superamento di quei lacci e laccioli che non aiutano il nostro mercato.

**D. Quali, in particolare?**

**R.** Prima di tutto la burocratizzazione da cui non si riesce più a uscire, con una produzione continua di norme, anche nella forma di direttive europee, che vengono poi trasferite a cascata su Regioni e Comuni. Un meccanismo che complica e rallenta ogni azione mentre, in una democrazia matura come l'Italia, servirebbero poche leggi chiare e una maggiore flessibilità nei piani di governo del territorio.

**D. Altri ostacoli alla ripresa?**

**R.** Il crollo dei mutui per la casa. Le

banche italiane non sono più orientate a concederne a media-lunga scadenza: tendono a concentrarsi sui 10-15 anni. Si tratta insomma di crediti di carattere più finanziario che fondiario.

Servirebbero invece istituti specializzati in questi ultimi, che tengano anche conto della nuova e diffusa mobilità del mercato del lavoro.

**D. Nel vostro rapporto c'è solo un segno più, quello che riguarda le riqualificazioni edilizie (+7,1%). Frutto delle agevolazioni fiscali del 36%?**

**R.** Sicuramente queste hanno influito e il saldo per lo Stato è stato positivo, tanto che ora lo ripropone e vuole alzare l'aliquota al 50%. Ma per la nostra industria sono numeri irrilevanti, perché comprendono anche i piccoli interventi di ristrutturazione. Piuttosto, vorremmo estendere queste agevolazioni alla rigenerazione degli immobili.

**D. Che cosa significa rigenerare le case?**

**R.** Mi riferisco al parco immobiliare del dopoguerra che non fa parte del patrimonio artistico e non è più adeguato alle esigenze di bassi consumi ed emissioni zero verso cui dobbiamo tendere per adempiere agli accordi di Kyoto e di Lisbona.

**D. Quindi case nuove su suolo già edificato?**

**R.** Sì: la demolizione non sempre è necessaria, ma il più delle volte demolire e ricostruire conviene.

**D. Quali sono i vantaggi?**

**R.** Ci si appoggia a una rete

**Trend investimenti nelle costruzioni**  
**2008- 2012: -22,1%,**  
**pari a -6,8 miliardi**  
**Nuova edilizia abitativa: -43,3%**  
**Riqualificazioni: +7,1%**  
**Permessi a costruire: -55,5% tra 2005 e 2010**  
**Investimenti nel 2011:**  
**24,3 miliardi**  
**di cui 15,9%**  
**in nuove abitazioni,**  
**34% in manutenzioni straordinarie**

Fonte: rapporto congiunturale sull'industria delle costruzioni in Lombardia, aprile 2012

infrastrutturale già esistente e non si va a consumare altro suolo. Inoltre si rimettono sul mercato anche immobili sfitti perché vecchi e costosi per manutenzione e consumi.

**D. Non è un disagio eccessivo per chi ci abita?**

**R.** In Italia non c'è ancora una cultura della sostenibilità, ma a conti fatti le famiglie verrebbero ripagate del disagio e anche del costo di un affitto temporaneo, perché poi consumerebbero molto meno per riscaldare e rinfrescare casa.

**D. Ci sono finanziamenti?**

**R.** Nel Piano casa è previsto il premio volumetrico: il Comune concede un aumento di volume per nuovi appartamenti e il condominio la cede all'impresa che esegue i lavori per farla rientrare nei costi.

**D. C'è già qualche esempio in Lombardia?**

**R.** No, solo a Roma abbiamo visto qualche caso negli ultimi tre anni. Ma noi puntiamo su questa politica, anche per le scuole e l'edilizia popolare.

**D. L'obbligo di allegare la certificazione energetica ai contratti di affitto e di vendita vi ha favoriti?**

**R.** No, perché si tratta solo di una fotografia del livello dei consumi. Non sono richiesti adeguamenti di legge

*Gaia Fiertler*



▲ Gianluigi Coghi, coordinatore del centro studi di Ance Lombardia