

Abstract della relazione di Roberto Franchini – Presidente regionale CNA Costruzioni

## L'ANALISI E LE PRIORITA'

La crisi impone di ripensare il sistema economico generale, impostando nuove politiche alternative a quelle del liberismo spinto su cui si sono fondate le certezze economiche che fino a ieri erano ritenute un riferimento unico, rivedendo lo squilibrio fra produzione e terziario: nello stesso modo si devono rivedere le politiche della casa.

Vogliamo comprendere ciò che è accaduto negli anni passati (dal dopoguerra) e intuire cosa potrebbe accadere in futuro, riflettendo sulle strategie necessarie per uscire dalla crisi economica in atto.

E' un periodo pesante e grave, e sembra che tutti attendano qualcosa d'ineludibile che faccia da solo superare l'attuale situazione economica. Non ci si sofferma a cercare di capire ciò che veramente è successo, fotografandone le cause e di conseguenza progettandone le prossime strategie. Invece è essenziale che s'ipotizzino gli scenari che troveremo all'uscita del tunnel, al fine di mettere in campo fin da ora le opportune strategie per affrontare al meglio il futuro. Tutto ciò deve essere deciso in brevissimo tempo perché il rischio è che le Istituzioni responsabili delle politiche territoriali perdano l'occasione per governare questo passaggio essenziale. Non ci saranno altre opportunità, se non quelle che la politica e il tessuto sociale subiscano questi cambiamenti cercando poi di irreggimentare un fiume in piena che provocherà, se non gestito da subito, sempre più danni.

Dopo sessanta anni dalla guerra urbanistica, edilizia, e problema casa nel nostro paese sono caratterizzati da alcuni aspetti da affrontare adesso e in modo diretto:

- Pianificazione territoriale e rapporto con l'ambiente e il territorio (vaste aree del territorio nazionale costruite male ed apparentemente senza alcuna pianificazione. Le periferie, le aree produttive e i fabbricati stessi costruiti con metodologie antiquate che non garantiscono benessere e incidono in modo pesante sull'inquinamento di CO2 in atmosfera e che producono un rilevantissimo spreco energetico);
- Costo dei fabbricati e degli affitti;
- Burocrazia e una valanga di norme, a volte contraddittorie che in realtà non aiutano ad una reale e piena pianificazione;
- Sistema di logistica tra le diverse zone del territorio che non tiene in considerazione i flussi e gli spostamenti delle persone, senza integrazione fra sviluppo urbano e sistema dei trasporti;
- Pianificazioni scoordinate soprattutto fra le grandi infrastrutture ( strade, ferrovia, aeroporti) di comunicazione e le aree produttive, che non considerano spostamenti delle merci che non siano quelli su gomma. Adesso con la realizzazione dell'alta velocità si è liberato spazio sulla linea tradizionale che si può considerare, quindi ad alta capacità, è su quest'ultima che si deve puntare per realizzare un sistema di trasporti economico, ecocompatibile e poco inquinante, purché il territorio e disposizione delle aree artigianali e industriali abbiano una collocazione e siano predisposte per raggiungere quest'obiettivo;



- Ormai l'80% degli alloggi sono in proprietà e se si considera il trend di costruzioni che si sono realizzate negli ultimi anni, si rileva che nei prossimi quindici anni si potrà ipotizzare di avere coperto quasi la totalità delle richieste di alloggi in proprietà;
- Le politiche di pianificazione urbanistica nella nostra regione individuano un territorio finito nel quale sarà sempre più difficile trovare sbocchi economici per le nostre imprese;
- L'analisi fatta deve portare adesso a ipotizzare scenari futuri dell'edilizia che non saranno solo basati sulla costruzione di fabbricati ulteriori e quindi di ripensare al futuro del nostro settore basato sulla riconversione al recupero dell'esistente oppure alla demolizione e ricostruzione.

Se la politica non sarà sensibilizzata a queste tematiche, il futuro del nostro settore sarà incerto e sarà ipotizzabile una stretta economica generale considerato il peso che le costruzioni hanno nel sistema economico del nostro paese.

E' del tutto evidente che servano politiche che non si fermano agli incentivi economici e volumetrici che in questo momento sono comunque parziali, ma che mettano in campo strategie di programmazione territoriale che responsabilizzino gli Enti Locali in Associazioni di Comuni, per affrontare, utilizzando gli accordi territoriali in modalità più selezionate e controllate rispetto alla sostenibilità complessiva delle convenzioni.

Ogni scelta oggi ha valore anche per il futuro: la profittabilità degli attori economici è un principio che nessuno può sottovalutare, ma l'uso di risorse difficilmente riproducibili come il suolo, l'aria, l'acqua e il benessere delle persone devono essere al centro dell'alleanza fra costruttori e istituzioni per dotarsi di buoni strumenti urbanistici per traguardare la crisi costruendo un ambiente più sostenibile.

Approvare le misure anticrisi entro il 30/06/2009.

Approvare contestualmente le modifiche alla legislazione urbanistica:

- a) semplificazione di procedure e burocratizzazione;
- b) rendere permanenti le premialità finalizzate al contenimento energetico, sostenibilità ambientale, antisismica e qualificazione urbana per abbattere, ridisegnare e ricostruire edifici e comparti brutti energivori e malcostruiti;
- c) rendere obbligatoria l'Associazione di Comuni per la gestione di uffici tecnici e procedure urbanistiche, ambientali antisismiche.

## **Le proposte:**

### **20% AMPLIAMENTI**

- approvare le misure anticrisi per cogliere l'effetto occasione irripetibile per finalizzare il risparmio delle famiglie su interventi di risparmio energetico e riqualificazione urbana consentendo ulteriori premialità per chi coglie l'occasione per mettere a norma l'intero alloggio

### **EDILIZIA SOCIALE RESIDENZIALE**

- rendere immediatamente cantierabili i lavori programmati di edilizia sociale utilizzando i fondi CIPE sbloccati l'8 maggio

### ABBATTERE RIDISEGNARE E RICOSTRUIRE SOSTENIBILE

Rendere permanente la premialità volumetrica progressiva finalizzata ad abbattere e ridisegnare comparti urbani brutti e malcostruiti:

- a) classe A o case passive;
- b) densificazione, recupero di suoli, abbattimento dell'uso di acque e risorse ambientali;
- c) alloggi pubblici post 1970 utilizzando aree già compromesse;
- d) aree produttive dismesse: contrastare la rendita speculativa immobiliare finalizzando la modifica di destinazione d'uso all'edilizia residenziale sociale e al recupero di suoli.

### SEMPLIFICAZIONI REALI

- RUE: definire linee guida semplici e trasparenti che recepiscano le novità e limitino l'arbitrarietà delle tecnostrutture;
- RUE: recepire le innovazioni per il contenimento energetico e l'incentivazione della microproduzione diffusa;
- Procedure autorizzative per la produzione da fonti rinnovabili: semplicità e trasparenza;
- Rendere "obbligatoria" l'Associazione dei Comuni minori per la gestione degli uffici tecnici e della strumentazione urbanistica.