

L'intervista

di Marco Madonia

«Le transazioni di immobili si stanno riprendendo, anche se ci sono ancora tensioni sui prezzi: il 2016 ha dato risultati positivi sia sul residenziali (più 21,03%) che sul non residenziali cresciuto del 2,11%», dice Giancarlo Raggi, imprenditore e neopresidente dei costruttori di Ance che aderiscono a Confindustria.

Le recessione è finita anche nel mattone?

«I segnali, certificati dalla Banca d'Italia, suscitano ottimismo. C'è un trend positivo sia sul nuovo che sull'usato. Dopo il naturale smaltimento degli immobili incagliati dalla crisi, ora ci sono le possibilità di nuovi insediamenti».

Tra gli incagli resta ancora il Lazzaretto.

«Abbiamo sollecitato il Comune a rivedere l'impianto urbanistico e l'amministrazione è sembrata disponibile. Poi c'è anche un problema di oneri che con la variante si potrebbero ridurre. Noi abbiamo un paio di imprese che sono pronte a ripartire».

Altra area abbandonata è il Navile. C'è la possibilità di ripartire?

«Là il futuro è davvero tutto da costruire. Quell'area è stata strapagata ma le banche che l'hanno in carico non vogliono svalutare questi incagli. Fino a quando i prezzi non si abbassano la situazione resta bloccata».

Anche il mercato dei lavori pubblici resta al palo.

«È un disastro. Se le amministrazioni non fanno ripartire gli appalti è una debacle. I cali



Costruttori, ecco la prima rete d'impresa «Il Lazzaretto si può finire. Siamo pronti»

Raggi (Ance): «Il mercato dei lavori pubblici è un disastro. Lo stadio? Basta chiacchiere»



Numero uno
Il costruttore e numero uno provinciale di Ance, Giancarlo Raggi

nelle realizzazioni sono drammatici: tra il 2015 e il 2016, nella provincia di Bologna l'importo dei bandi di lavori è calato del 54,6%. È sceso del 15,4% l'importo degli affidamenti. Il nostro territorio in media ha appaltato lavori pubblici per circa 300.000.000 di euro, una somma indispensabile per mantenere efficienti uffici, scuole, strade, ospedali. Su questi punti avvieremo un ampio confronto con le amministrazioni locali».

In questi anni di recessione, le imprese si sono riorganizzate. Il Ccc ha dato vita a Integra, Unifica è diventato Innova mentre Cna ha costruito Bologna costruisce.

Voi che cosa avete in mente?

«Abbiamo promosso una rete di costruttori, puntiamo ad arrivare a una trentina di imprese aderenti. Lo strumento della rete consente alle aziende di restare al centro della governance. Spesso nei consorzi sono questi a trasformarsi in imprese mentre le aziende diventavano il soggetto debole. Con la crisi hanno dovuto snellire la loro organizzazione, una struttura a rete consente di ricostruire funzioni che magari prima erano dentro le imprese».

Poi c'è un problema di dimensione?

«Le grandi commesse sono spesso sfuggite alle imprese

del territorio non tanto per ragioni operative ma per motivi di carattere organizzative e finanziario. Mettersi insieme consente di avere una dimensione adeguata».

A proposito di commesse importanti, il restyling dello stadio sembra iniziare ad avere qualche difficoltà in più del previsto.

«Speriamo che si proceda velocemente, è una grande opportunità. Non è scontato, come molti pensano, che ci siano grandi gruppi pronti a sostenere l'investimento. Anche il ruolo di Invimit, il fondo del ministero, è cruciale per rinnovare un quadrante della città è oggettivamente fermo».



Navile
L'area è stata strapagata ma le banche non vogliono svalutare. Con i prezzi così alti la situazione resta bloccata

Resta il fatto che la modifica della legge sugli stadi renda più complicato inserire nell'operazione anche i Prati di Caprara.

«Sono convinto che siamo nel medesimo comparto territoriale. Ma siccome non possiamo rischiare su l'interpretazione della legge, l'operazione va organizzata anche con la finanza di progetto in modo da essere blindati. È necessario fare lo studio di fattibilità in fretta anche perché non c'è necessità di varianti urbanistiche. E soprattutto non bisogna farsi bloccare dai processi partecipativi perché le cose sono mature».