

SALUTI INTRODUTTIVI

Benvenuti un saluto ai presenti, alle Autorità ed ai nostri ospiti.

Non posso iniziare questo momento di confronto pubblico senza prima esprimere la nostra vicinanza agli amici della Romagna duramente colpiti dall'alluvione, una tragedia che per tante famiglie e imprese si ripete ancora una volta a distanza di poco tempo.

Le polemiche che abbiamo sentito nelle ore successive agli eventi non sono accettabili e non servono a nulla, non è più tempo di parole divisive, si deve passare ai fatti concreti. L'Italia ha già dimostrato che quando vuole è in grado di rispondere concretamente (vedi ponte Morandi): auspichiamo che il Commissario per l'Alluvione, Irene Priolo, venga messa in possesso delle risorse necessarie a realizzare i lavori, per evitare che si ripetano drammi come quelli che abbiamo troppe volte visto.

Un caro saluto all'amico Franco Sassi, Presidente di Ance Forlì, in rappresentanza della Romagna.

LE PROSPETTIVE DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI TRA PNRR, TRANSIZIONE GREEN E RIGENERAZIONE URBANA

1) STATO DI SALUTE DEL NOSTRO SETTORE

Nonostante i segnali ad oggi ancora positivi delle Casse Edili del nostro territorio, dobbiamo considerare, prima di vedere i consuntivi del 2024, le prudenti e ragionate valutazioni compiute dal nostro Centro studi, il quale ha previsto che l'anno in corso vedrà un -7.4% complessivo di investimenti nelle costruzioni, con un crollo in particolare nel settore della riqualificazione edilizia del 27%.

Segno meno (4,7%) previsto anche per le nuove abitazioni. Un altro dato preoccupante per il comparto residenziale, il calo del 17,1% dei mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di case dopo il crollo, più marcato, registrato nell'intero anno 2023 con un meno 25,4%.

Una delle principali cause di questa frenata del mercato immobiliare è senza dubbio l'aumento continuo dei tassi di interesse che sono stati più volte ritoccati al rialzo a causa della temutissima, almeno dalla Presidente della Banca Centrale, crescita dell'inflazione.

Crescita dell'inflazione che però nell'ultimo periodo sembra aver arrestato la sua corsa soprattutto grazie al rallentamento del prezzo delle fonti di energia, in particolar modo del gas ed anche dei prezzi dei beni alimentari, che seppur ancora sempre un po' alti, non hanno più fatto registrare aumenti.

La **Banca Centrale Europea** da ultimo, nel mese di settembre ha infatti deciso di ridurre i tassi di interesse sui prestiti per l'area euro di 25 punti base. Questo taglio si traduce in uno 0,25% di tasso di riferimento in meno a livello europeo. Allo stato attuale il tasso di riferimento per i rifinanziamenti principali passa dal **4,25% al 3,65%**, mentre **il tasso sui depositi cala a 3,50%**.

Nei prossimi mesi dovrebbero quindi esserci **effetti sui tassi di interesse di prestiti e mutui**

Anche i dati riferiti ai finanziamenti erogati alle imprese sono preoccupanti: nel primo trimestre dell'anno in corso sono ammontati a 2.44 miliardi, il 32,2% in meno dello analogo periodo del 2023. Una flessione preoccupante se si considera che segue il calo del 8,2% registrato nell'anno 2023, rispetto al 2022. L'elaborazione segnala anche il confronto con il livello di crediti del 2023 rispetto al 2007 e il confronto risulta impietoso, ossia il -78,4%.

Mentre il PNRR spinge il settore delle opere pubbliche (+20%) ma ovviamente non riesce da solo a trainare il nostro settore, come aveva fatto il Superbonus.

2) STATO DI ATTUAZIONE DEL PNRR

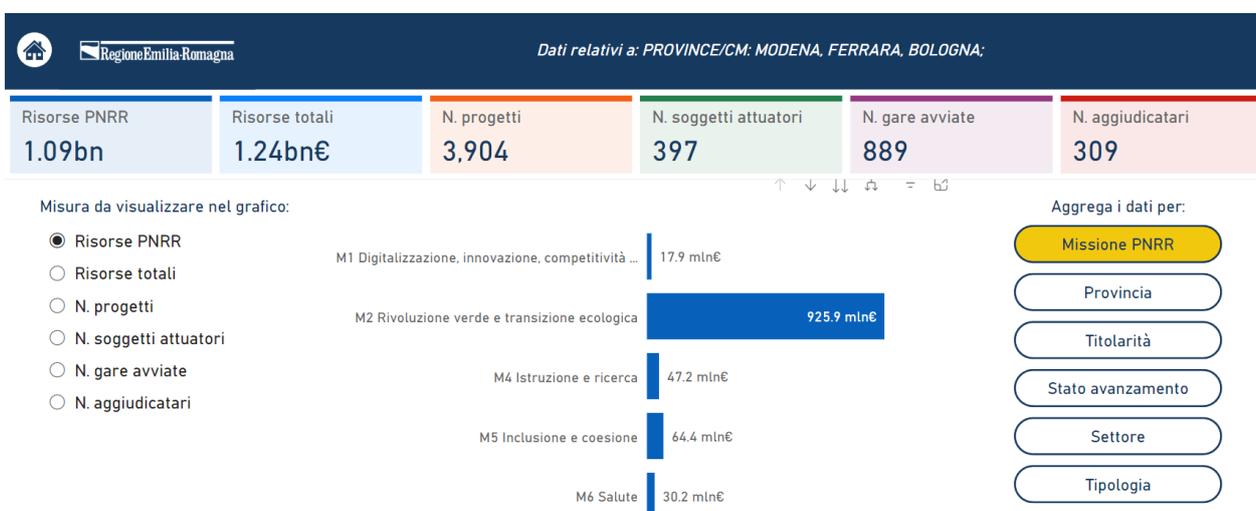
Ad oggi, gli investimenti del PNRR hanno contribuito al PIL solo un terzo della crescita attesa all'inizio, +0.7% rispetto allo scenario ambizioso del 2,2% previsto due anni fa (Dati emersi dal Sole 24 Ore del 29/09).

Da quanto emerge dalla due giornate dell'evento di ANCE Nazionale, dedicato al mercato degli appalti pubblici, tenutosi a Vico Equense, in relazione al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, i dati raccolti a fatica e presentati evidenziano ritardi nella spesa dei fondi del PNRR. I "progetti in essere" hanno raggiunto il 42% della spesa prevista, mentre i nuovi progetti sono fermi all'8%.

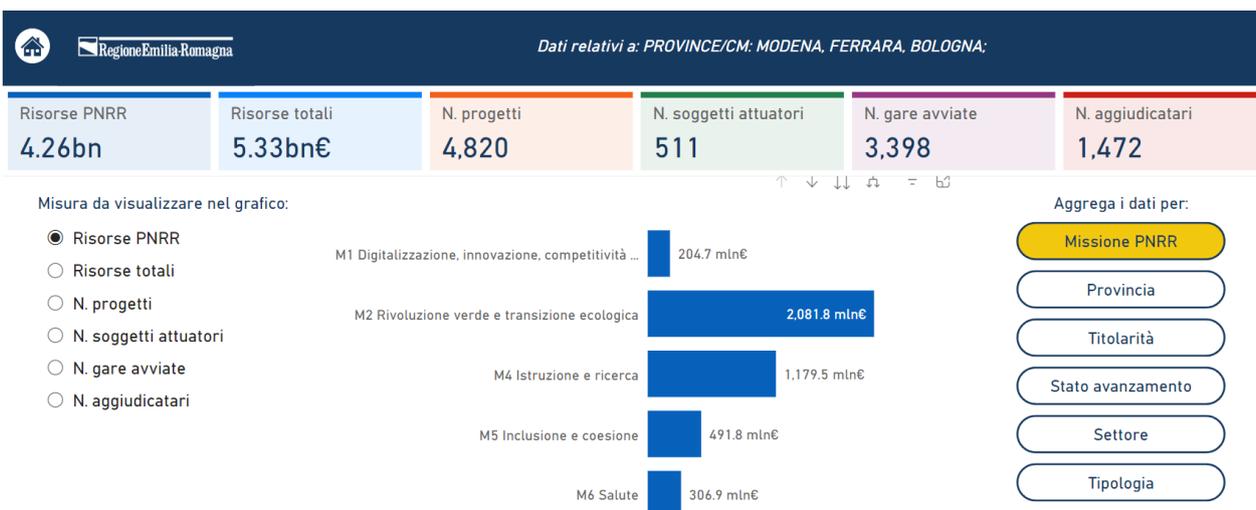
Le difficoltà di monitoraggio, riscontrate a livello nazionale, vengono confermate anche a livello locale. **ANCE EMILIA ha sviluppato il servizio di “Monitoraggio PNRR”**: tramite i dati resi disponibili in chiaro sul sito della Regione Emilia-Romagna abbiamo individuato, tra i progetti finanziati con fondi del PNRR presentati per i nostri territori, le misure e le gare di interesse per il settore delle costruzioni. Tuttavia, nello svolgimento di questo lavoro abbiamo potuto constatare come tali dati non vengono aggiornati repentinamente: ad oggi, abbiamo una fotografia di quella che era la situazione dei progetti a luglio. La mancanza di comunicazioni rispetto alla programmazione delle gare, rende difficile per le imprese farsi trovare pronte e partecipare fattivamente al cambiamento che ci viene richiesto. In tal senso, abbiamo provato a interrogare le stazioni appalti e gli altri attori istituzionali, non da ultimo partecipando alle Cabine di coordinamento istituite presso le Prefetture ma, anche in questo caso, abbiamo rilevato che nemmeno loro dispongono di molti dati in più rispetto ai nostri.

A ciò si aggiunge che, anche valorizzando i dati che ci vengono forniti, lo scenario che restituiscono non è del tutto rincuorante in termini di prospettive future.

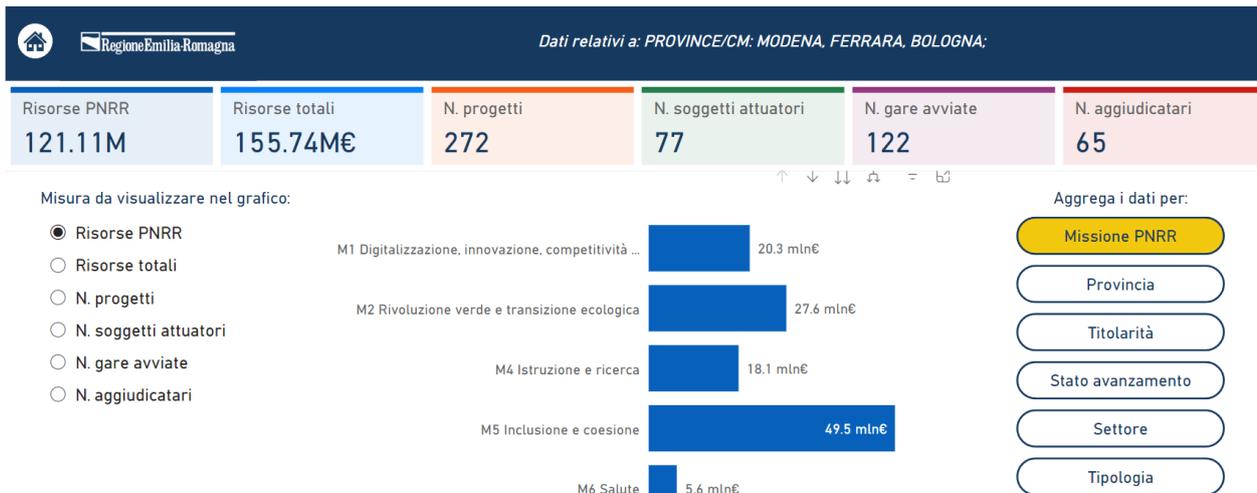
PROGETTI CONCLUSI



PROGETTI IN CORSO



PROGETTI DA AVVIARE



Dal confronto emerge che la spesa maggiore è quella relativa alle procedure in corso, mentre, finora, poco è stata investito per le procedure da avviare, confermando il dato emerso dallo Studio di ANCE nazionale, che ha registrato forti perplessità rispetto alla capacità di spesa per i nuovi progetti. Quindi, sorge spontaneo chiedersi se questo è lo stato degli investimenti e di realizzazione delle opere, in altri termini, se questo è quello che resta del PNRR, qual è il futuro delle costruzioni superato il 2026?

Forte è la preoccupazione che al 2026 non si riesca a raggiungere il livello di spesa prevista per il PNRR, di conseguenza non si realizzino le opere e le riforme necessarie per modernizzare il paese.

3) LA TRANSIZIONE ENERGETICA

Sicuramente, ci attendono altre sfide, non da ultimo quelle tutt'altro che sussurrate dall'Unione Europea a mezzo della c.d. Direttiva Green, rispetto a queste forse quanto appreso dal PNRR potrebbe esserci utile ad evitare di compiere di nuovo gli stessi errori.

Sempre per rimanere a in campo europeo, pochi giorni fa, vi è stata l'attesa revisione dell'ISTAT, concordata appunto in sede europea, che ha più precisamente tratteggiato il quadro dei conti economici dell'Italia negli anni 2021-2023.

È interessante notare come, in sintesi, rispetto alle stime diffuse a marzo 2024, il Pil nominale del 2021 è risultato superiore di circa 21 miliardi e nel 2022 e 2023, rispettivamente, di 34 e 43 miliardi. Per effetto della revisione, il Pil in volume del 2023 si è attestato a un livello per la prima volta superiore al massimo raggiunto prima della crisi finanziaria del 2008.

Nel 2021 il PIL è cresciuto in volume del dell'8,9% (+0,6% dopo la revisione ISTAT), nel 2022 del 4,7% (+0,7% dopo la revisione ISTAT), nel 2023 del 0,7% (0,9% prima della revisione).

Nel 2023, la crescita dello 0,7% del valore aggiunto in volume costituisce la sintesi di aumenti del 6,7% nelle costruzioni e dell'1,1% nei servizi e di diminuzioni del 3,5% nell'agricoltura, silvicoltura e pesca e dell'1,6% nell'industria in senso stretto.

Nell'arco dei tre anni al centro della revisione dell'ISTAT, emerge, come dopo *l'annus horribilis* del 2020, con il crollo generale in tutti i settori, è arrivato dalle costruzioni, con il motore del Superbonus, il maggiore apporto al valore aggiunto, seppur decrescente: +21,9% nel 2021, +16,4% e poi la decisa frenata nel 2023 +6,7%, dato che, come detto, costituisce comunque il valore più alto tra tutti i settori.

Si conferma in sostanza ciò che ANCE sostiene da tempo: nel periodo post-Covid, nel biennio 21-22, il Superbonus ha consentito all'Italia di crescere a ritmi superiori di quelli della Cina! (prima della revisione si calcolava +12.3% di PIL contro 11.3%; dopo la revisione ISTAT, il PIL Italiano '21 e '22 risulta in realtà cresciuto del 13,6%!!!).

Il Superbonus è stato messo alla gogna come attore del più grande sperpero di denaro nella storia della Repubblica e, a colpi di continui decreti legge, addirittura retroattivi, è stato ormai quasi definitivamente sepolto. Questa brusca frenata dei bonus edilizi ha prodotto come effetto oltre 7 miliardi di lavori fermi (per la

sola regione Emilia-Romagna, i lavori ancora da completare sono circa 630 milioni di euro), tutto ciò rischia di lasciare scheletri urbani, con gravi ripercussioni su cittadini e imprese ma questo non sembra interessare al governo.

Sulla bontà o meno dello strumento si potrebbe discutere a lungo. Molto probabilmente, se ANCE fosse stata ascoltata prima nel far sì che i lavori potessero essere affidati solo alle imprese qualificate. Ricordiamoci che, per lavori sopra i 516.000 agevolati da bonus, le norme prevedono già la SOA e che, come ANCE EMILIA, a livello locale, rappresentiamo anche molte imprese non qualificate. Se i lavori potessero essere affidati non a scatola vuota ma ad imprese dotate di un minimo di struttura organizzative e di mezzi, avremmo potuto scrivere una storia diversa.

Il Superbonus ci lascia in eredità di quasi 500.000 abitazioni efficientate, che sono senza dubbio una buona base di partenza per continuare il lavoro di efficientamento energetico del nostro patrimonio immobiliare, secondo i canoni dell'EPBP, la c.d. "Direttiva europea Case Green".

È necessario ridefinire la politica degli incentivi per l'efficientamento energetico e la messa in sicurezza sismica del nostro patrimonio immobiliare, anche per rispondere alla sopracitata Direttiva, entrata in vigore il 28 maggio scorso, per cui gli Stati membri hanno due anni di tempo per recepirla nel loro diritto nazionale. Entro il 31 dicembre 2025 gli stessi Stati dovranno presentare la prima proposta di piano di ristrutturazione degli edifici.

A partire dal 1° gennaio 2030, dovrà essere ristrutturato obbligatoriamente il 16% degli edifici con le prestazioni energetiche peggiori, al 31 dicembre dello stesso anno il consumo medio di energia primaria dovrà diminuire del 16% rispetto al 2020.

La seconda milestone, fissata al 1° gennaio 2033, prevede l'efficientamento del 26% degli edifici più energivori mentre al 31 dicembre 2035 il consumo medio di energia primaria dovrà diminuire del 20/22% rispetto al 2020.

L'efficienza energetica è un pilastro fondamentale della transizione energetica e l'UE sta promuovendo misure per migliorare l'efficienza energetica degli edifici, dei trasporti e dell'industria. Aumentare ancora il tasso e l'intensità della ristrutturazione degli edifici nel nostro paese: è l'ennesimo richiamo di Bruxelles sul tema della transizione energetica e del maggiore impegno necessario per la riqualificazione del nostro patrimonio immobiliare.

La sollecitazione della Commissione UE è contenuta nel capitolo dedicato all'Italia del report annuale sullo Stato dell'Unione dell'energia, pubblicato nel mese di settembre.

Il capitolo in questione fa il punto sulle performance energetiche degli edifici nel nostro paese, spiegando che *«nel 2023 il 4,1% delle popolazione italiana ha avuto difficoltà a pagare le bollette e il 9,5% non poteva mantenere la casa calda durante l'inverno»*. Nel 2021, questi dati erano rispettivamente del 6,5% e dell'8,1%. Per questo motivo - spiega il Rapporto - il nostro Paese deve *«aumentare il tasso e l'intensità della ristrutturazione degli edifici, in particolare quelli con le prestazioni peggiori»*.

Il tema della povertà energetica resta centrale per le politiche comunitarie. Il motivo, come ricorda lo stesso Rapporto, è che **una quota rilevante dei consumi finali di energia è da attribuire proprio al settore residenziale**: si tratta di 29,3 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio. Un dato in riduzione del 5% tra il 2021 e il 2022 ma che, evidentemente, va ridotto ulteriormente per rendere più sostenibile il nostro sistema.

Il Documento della Commissione non parla degli strumenti necessari a migliorare questi numeri, ma è evidente che questo tipo di sollecitazione si concilia male con l'intenzione di limitare in futuro il perimetro delle agevolazioni fiscali per la casa rispetto agli anni scorsi.

Da tempo chiediamo politiche industriali di lungo respiro necessarie per garantire gli investimenti e rilanciare il settore, non possiamo permetterci ora di perdere questa irripetibile opportunità che deriva dal fatto che, per raggiungere l'obiettivo europeo occorrerà ristrutturare circa 1 milione di edifici dal 2024 al 2030 e circa altri 450.000 dal 2031 al 2035. **Non esiste un'unica ricetta, serve un ventaglio di soluzioni: risorse, incentivi fiscali, strumenti finanziari, e soprattutto mantenere la cessione del credito attraverso lo sconto in fattura.**

Oltre alle norme bisognerà anche vedere come saranno allocate le risorse: Europa e Stato dovranno fare la propria parte per sostenere la spesa delle famiglie e soprattutto di chi non ha i mezzi per farvi fronte. Allo stesso tempo banche e operatori dovranno offrire strumenti finanziari innovativi.

4) LA RIGENERAZIONE URBANA

Se vi è, quindi, una stagione, quella della Direttiva Case Green, che inizia, continuando a parlare di stagioni, ve n'è un'altra che proprio non riesce a sbocciare: quella della rigenerazione urbana!

Parliamo di una legge del 1942, di un Decreto sugli standard che risale al 1968. In Parlamento sono stati 76, in 26 anni, i tentativi falliti per avere una nuova legge urbanistica. Nel frattempo le normative regionali hanno provato a riempire il vuoto, scontrandosi però con le regole nazionali: solo negli ultimi 3 anni sono state impugnate 22 leggi regionali in materia edilizia, di cui 17 dichiarate incostituzionali e vediamo quel che accaduto a Milano.

Il tema della rigenerazione urbana è oggi più che mai cruciale e prospettico per il settore delle costruzioni: siamo chiamati ad un grande processo di cambiamento e innovazione. Un cambio di passo, consapevoli dell'assunto, condiviso anche dalle politiche territoriali, orientate al saldo zero del consumo di suolo.

ISPRA certifica che il consumo di suolo in Italia è cresciuto di 280 km² all'anno negli anni '90; di 210 nel primo decennio degli anni 2000; di 60 Km² nel secondo decennio (e di questi ultimi solo il 16% è attribuito a nuovi edifici): le nuove costruzioni, e le nuove case, non sono più il principale protagonista del mercato

L'Italia è all'ultimo posto in Europa per numero di abitazioni costruite per 1.000 abitanti: una nuova abitazione all'anno ogni 1.000 famiglie, contro le 6,4 della Svezia, le 5,7 della Francia, le 3,7 della Germania. Nel frattempo, mentre la popolazione diminuisce, le famiglie crescono e la questione abitativa in molte città italiane torna al centro del dibattito.

Siamo nel 7° ciclo edilizio dal secondo dopoguerra e siamo ormai entrati, da tempo, in quello che viene definito il 1° ciclo dell'"Ambiente costruito". Il 73% del valore della produzione delle costruzioni è fatto di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio esistente. Le nuove Direttive europee richiamate ci impongono nuovi obiettivi in termini di performance energetiche per i nostri edifici: performance che si possono raggiungere solo intervenendo sul patrimonio costruito. I nuovi mercati delle costruzioni sono la manutenzione programmata, gli interventi di rigenerazione urbana in grado di sviluppare forme di partenariato pubblico e privato di qualità, l'individuazione di soluzioni tecniche efficaci per l'efficientamento energetico, l'attenzione al ciclo di vita dei prodotti, la crescita della produttività determinata alla riduzione del costo dell'errore, la digitalizzazione di dati e azioni necessarie a migliorare la produttività di una lunga filiera di attori coinvolti.

Non è più possibile rinviare una legge organica sulla rigenerazione urbana, una revisione del Testo Unico Edilizia. Bisogna superare il vigente assetto normativo obsoleto, serve una riforma organica con regole moderne certe per la rigenerazione delle città, norme che non sono più sostenibili e non rispondenti alle Politiche europee.

Inoltre, servono misure orientate ai giovani: è proprio da loro che occorre partire, prevedendo misure fiscali e finanziarie che favoriscano l'accesso alla casa e all'affitto per lavoratori e studenti. Servono, perciò, meccanismi premiali capaci di mobilitare le risorse private che sono indispensabili per ridurre l'impatto sulla finanza pubblica.

Sappiamo che la rigenerazione urbana può rilanciare il settore delle costruzioni con ruolo di traino dell'economia come ha già dimostrato fin dai difficili mesi dell'anno 2020.

I temi da affrontare sono quelli inerenti agli strumenti e alle tecniche che consentano interventi divenuti culturalmente improcrastinabili, rispondenti a logiche di tutela della città storica, senza però chiudersi aprioristicamente a contestuali retrospettive conservative, bensì con una valutazione costo benefici, per stabilire se conservare o sostituire diversamente da quanto avviene oggi nel nostro Paese, dove tutto il costruito ha assunto un valore assegnato unicamente dal tempo.

Non è più difendibile un'impostazione volta al miglioramento della qualità edilizia, fondata sulla qualità energetica e sul miglioramento sismico, del patrimonio edilizio esistente a prescindere da un giudizio di merito. Occorre andare oltre, spingendo anche la cultura di settore ad orientarsi verso la rigenerazione urbana, sostenuta non solo da temi sociali e ambientali, ma anche economici.

È necessario prevedere, a seconda dei casi, interventi straordinari di ampliamento, diradamento, demolizione con o senza ricostruzione con aumenti premiali di superficie per le aggregazioni operate su una proprietà frazionata che fino ad ora ha impedito la realizzazione di interventi sul modello di altri paesi europei.

5) FOCUS SUL NOSTRO TERRITORIO

Uno dei principali temi che abbiamo affrontato su tutti e tre i territori di Bologna, Modena e Ferrara è l'**avvio dei percorsi di definizione dei PUG**, la nuova generazione di Piani Urbanistici concepita dalla Legge Regionale 24/2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio*", completamente diversa in contenuti, procedure e finalità rispetto alla normativa urbanistica precedente.

Ci siamo trovati quindi a dover cambiare completamente approccio nell'impostare il percorso di confronto con i Comuni su questi Piani e nel cercare di accompagnare le imprese in questo periodo di transizione tra la vecchia strumentazione e la nuova. **Si è trattato di un lavoro "sartoriale", e assai complesso, di interlocuzione e analisi di questi nuovi strumenti urbanistici, che ad oggi per altro non si è ancora completato.**

Non mi riferisco solo ai Comuni o loro Unioni che, ad oggi, stanno ancora avviando o completando il percorso di approvazione ordinario dei loro nuovi piani, ma anche ai Comuni che lo hanno completato da tempo.

Se prendo a riferimento i territori che seguiamo come Associazione, gli esempi sono ben presenti: penso al Comune di Bologna che ha dovuto già adottare una variante al PUG, approvato a suo tempo nel 2021, così come il Comune di Modena che ha appena "bocciato" tutte le proposte presentate nel primo avviso di manifestazione di interesse nato con il nuovo PUG e che ora, entro fine anno, dovrà ripensare ad un nuovo avviso che tenga conto di nuovi criteri di selezione degli interventi, più vicini alle esigenze manifestate dalla città. Su Ferrara, il percorso di adozione ha subito un blocco temporaneo dovuto alle elezioni amministrative di giugno ed ora l'iter è stato ripreso, con le controdeduzioni alle osservazioni che verranno a breve discusse in Giunta per poi portarle in Consiglio Comunale.

Queste situazioni, anche se diverse tra loro, ci sembrano segnali evidenti che l'atterraggio della LR 24/2017 sui territori ha riscontrato e sta riscontrando grosse difficoltà.

In primo luogo, va evidenziato che molti degli interventi che sono ad oggi accantierati, soprattutto se complessi, sono ancora figli della vecchia pianificazione (PSC, POC, RUE e addirittura PRG ai sensi della LR 47/78), poiché il regime transitorio della Legge regionale ha avuto un suo percorso abbastanza lungo e complicato, dettato anche dagli eventi straordinari come il Covid-19, le alluvioni, che hanno comportato grosse difficoltà nell'avviare e/o completare gli interventi e quindi portato nel tempo tante norme nazionali che hanno di fatto prorogato i termini originari dettati dalla legge stessa.

Un dedalo di norme, di rango diverso, che ha complicato ulteriormente la definizione e comprensione di questi nuovi strumenti urbanistici.

Tuttavia, se dovessimo fare il punto sull'attuazione di questa legge regionale, credo emerga chiaramente che alcuni suoi aspetti cardine che ne definiscono i fondamenti, anche se considerati da molti innovativi e all'avanguardia, debbano essere ripensati a fronte delle esigenze che la società e il territorio stanno **manifestando**.

Il tema della riduzione del consumo di suolo è uno degli aspetti cardine della LR che tutti noi condividiamo pienamente.

Le nostre imprese sono le prime che percepiscono le reali esigenze della città, perché ci lavorano tutti i giorni e ne colgono le dinamiche quotidiane. È chiaro a tutti che non possiamo più ragionare in termini di espansione per tutta una serie di ragioni ambientali, economiche, sociali, logistiche ben note.

A nostro avviso la disciplina di favore che la legge regionale e, di conseguenza, i PUG comunali, avrebbero dovuto dispiegare per consolidare la rigenerazione urbana come nuovo modello di sviluppo sociale ed economico del territorio, non solo stenta a prendere forma, ma la "cassetta degli attrezzi" a disposizione degli operatori per divenire partner delle Amministrazioni comunali nel dare attuazione a questa nuova scelta di pianificazione urbanistica è purtroppo insufficiente.

Innanzitutto riscontriamo una certa ritrosia da parte dei Comuni ad applicare alcune previsioni della Legge regionale, tra le quali:

- lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria dagli oneri di urbanizzazione primaria, sebbene previsto dalla DAL 186/18;
- la riduzione del contributo sul costo di costruzione consentito dalla LR 24/17 in caso di interventi di bonifica.

Inoltre riteniamo che sia necessario mettere in campo meccanismi compensativi di premialità che permettano lo sviluppo dei progetti, laddove questo porti ad una rigenerazione del tessuto esistente e se possibile ad una desigillazione di vecchie aree inutilizzate da tempo che possono assumere nuova forma e nuovo valore anche per la collettività.

Questo meccanismo nella teoria è un principio cardine della LR 24/2017, ma la sua declinazione nei PUG si trascina sempre una serie di ostacoli come limiti nelle distanze, nelle altezze, nelle visuali libere, nella permeabilità del suolo e del verde, ed altri aspetti che non permettono deroghe e rendendo di fatto complessa se non impossibile la rigenerazione del tessuto urbanizzato.

La LR 24/2017, inoltre, nell'ottica di favorire il libero confronto tra PA e privati, ha introdotto l'Accordo Operativo come strumento principe per favorire gli interventi più complessi di rigenerazione urbana. Nella realtà molti dei PUG che abbiamo potuto visionare in questi anni si sono portati dietro una griglia di parametri e indici di valutazione della sostenibilità o fattibilità degli interventi, figli probabilmente dell'impostazione dei precedenti strumenti urbanistici, che ha ridimensionato fortemente la concertazione tra Pubbliche Amministrazioni e Operatori privati nella definizione di questi Accordi, rendendoli strumenti complessi perciò poco benvenuti da tutti i soggetti coinvolti in queste procedure.

Il Legislatore dovrebbe aprire una riflessione critica circa la circostanza che, a distanza di 7 anni dall'approvazione della Legge regionale, appare evidente, anche agli stessi Comuni, che lo strumento dell'Accordo Operativo ha mostrato tutti i suoi limiti: troppo complesso, a volte sproporzionato nel suo procedimento approvativo in relazione alla trasformazione urbanistica attesa e, quasi sempre, molto intempestivo, stante che i tempi per la sua approvazione sono stimabili in circa il doppio di un PUA del POC.

Uno dei temi più rilevanti che a vario titolo ha animato le discussioni nei tavoli di concertazione per la definizione dei PUG, sicuramente è rappresentato dal tema casa e quindi dalla necessità di alloggi di varia natura: edilizia libera, edilizia residenziale pubblica ERP, ma soprattutto ERS. La presenza di alloggi ERS edilizia residenziale sociale, in particolare, è una esigenza sentita maggiormente nelle grandi città rispetto ai comuni con densità abitativa minore, ma in ogni caso la realizzazione di questi alloggi spesso viene compromessa da meccanismi troppo stringenti che non permettono la realizzazione in forma diffusa e in tempi celeri.

I Piani urbanistici, partono dal presupposto che ciascun intervento che avviene sul territorio deve contribuire in proporzione alla città pubblica. Per quanto concerne l'ERS questo principio, ampiamente condivisibile, spesso viene declinato in maniera non sostenibile.

Innanzitutto non comprendiamo per quale ragione gli strumenti urbanistici hanno escluso dall'ERS l'edilizia convenzionata in proprietà, che in passato è stato lo strumento principale attraverso il quale in Regione Emilia Romagna è stato garantito, in modo diffuso, l'accesso alla casa.

L'attuale dinamica economica e la speculazione mondiale sulle materie prime ha innalzato il costo di costruzione a livelli inediti ed è destinato a portare inevitabilmente ad un aumento dei prezzi delle unità abitative.

Per questo motivo chiediamo di ripensare a questa scelta: riteniamo che l'edilizia convenzionata, in questo contesto economico, possa ancora contribuire a rappresentare un calmiera del mercato immobiliare per l'accesso alla prima casa.

Inoltre, le quote di ERS che devono essere realizzate per compensare le esigenze abitative individuate dalla strategia del Piano vengono poste esclusivamente a carico degli operatori/sviluppatori, senza tenere conto della fattibilità tecnico-economica (su cui la LR 24/2017 comunque centra la validità dell'intervento).

Per questi motivi, ritengo che ormai sia il momento giusto per fare un bilancio della situazione e valutare se davvero la LR 24/2017 stia funzionando e portando i benefici sperati, sentendo in primo luogo con i Comuni e gli Operatori del settore che devono darne attuazione concreta attraverso i PUG.

Bologna, Modena e Ferrara condividono, in larga parte, tensioni abitative che sono comuni alle città moderne: la coesistenza di poli manifatturieri e produttivi avanzati, con centri universitari, la promozione del turismo, creano nuovi paradigmi di convivenza che si muovono tra l'attrazione di nuovi studenti e di cervelli in città, tra ambizioni di crescita e inserimento nel sistema industriale e produttivo locale, le esigenze del turismo e del commercio; con gli affitti brevi che rubano il campo alla residenza stabile, mentre si prova a dare risposta a queste tensioni, rivolgendo giustamente il pensiero alle cosiddette fasce grigie e la promozione di edilizia ERS, si è allo stato di fronte alla amara constatazione che né gli studenti, né le fasce grigie, ma nemmeno altre fasce di popolazione più abbienti trovano una casa adatta alle loro esigenze. **È evidente che il problema di fondo è uno stock di offerta abitativa insufficiente, a tutti i livelli!**

Non si può fare rigenerazione urbana senza un valido ed efficace sistema di incentivi, che deve consistere in vantaggi di natura fiscale e riconoscimento di premialità. Ma non solo la parte pubblica deve fare in questo senso la sua parte: **è arrivato il tempo di introdurre un nuovo modello nella rigenerazione urbana.** Tutti i portatori di interesse devono contribuire per dare una risposta alla tensione abitativa venutasi a creare, non solo le imprese di costruzione o i soggetti privati attuatori, e non solo sulla rigenerazione urbana o sul nuovo costruito.

In sostanza deve iniziare a trovare cittadinanza l'idea che tutto ciò che genera nuovo valore edilizio, debba contribuire, direttamente o indirettamente alla realizzazione di edilizia sociale; solo così si potrà dare concretamente una risposta abitativa a migliaia di studenti ed a lavoratori che non trovano un alloggio. La proposta che avanziamo è quella di introdurre una sorta di mutualizzazione degli oneri per l'edilizia sociale: Stato, Regioni, Comuni, proprietari delle aree e sviluppatori edili sono tutti chiamati a fare la loro parte.

Se l'emergenza abitativa riguarda tutti i cittadini e tutte le categorie economiche, non può gravare solo una ristretta cerchia di operatori. Di recente è in più occasioni ho sentito il Presidente Orsini promuovere l'idea delle case in affitto calmierato per i neo assunti: bene, coinvolgiamo il sistema industriale, che necessita di alloggi per attirare e mantenere professionalità e talenti, così che anch'esso, in una certa misura potrà contribuire alla realizzazione di nuove abitazioni.

Come pure i proprietari di aree, pubblici o privati, in caso di cessione per avvio di progetti di sviluppo immobiliare, dovrebbero contribuire alle esigenze abitative della collettività, versando nelle casse del Comune una somma stabilita a fronte della capacità edificatoria realizzabile sul proprio sito.

Chiediamo alle Amministrazioni **coraggio e lungimiranza** nel mettere in campo strumenti nuovi e efficaci e al governo centrale la creazione di un fondo per le bonifiche ambientali dei siti inquinati.

All'esito di tutto quello che abbiamo imparato in questi anni possiamo concordare sul fatto che *"arrendersi al presente è il peggior modo di costruire il futuro"*.

Le imprese sono pronte a fare la loro parte ma hanno bisogno di un chiaro orizzonte davanti.