

Assimpredil lancia la sfida per la Milano del futuro

Milano, 12 dicembre 2006 – "L'identità di Milano è di "metropoli tascabile", città da vivere 24 ore su 24, capace di attrarre persone che trovano stimoli dai cambiamenti, non morbosamente attaccate a modelli del passato, ma consapevoli che le città, da sempre, si sono costruite su loro stesse." Così il presidente **Claudio De Albertis** ha aperto i lavori dell'assemblea annuale di Assimpredil, l'Associazione del sistema Ance che raggruppa le imprese edili delle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

"Negli ultimi dieci anni – ha continuato De Albertis - Milano ha visto un periodo di grandi trasformazioni urbane contrassegnate da elementi positivi e negativi.

Positivo il processo di rifunzionalizzazione della città, la quantità delle opere di urbanizzazione e lo standard realizzato.

Negativa la lunghezza dell'iter di approvazione delle proposte progettuali esageratamente lungo, al punto che i progetti nascono già vecchi. Il peso finanziario delle operazioni diventa insopportabile per tanti piccoli e medi promotori/costruttori e si finisce così per dare troppo peso e troppo spazio alla finanza immobiliare. Influisce sulla lentezza dei percorsi autorizzativi anche il sovrapporsi di competenze e ruoli tra i livelli istituzionali e tra i loro organi.

Negativo è anche la difficoltà della Amministrazione Comunale nel definire puntualmente i propri obiettivi. Si sente la mancanza di un vero Piano dei Servizi."

"Anche gli operatori – ha ammesso il Presidente di assimpredil - hanno contribuito ad esaltare gli aspetti negativi di tali proposte progettuali. Tipologie omologate, prodotti edilizi ripetitivi, spazi urbani poco aggregativi. La causa principale è la crescita smisurata dei valori fondiari, con il conseguente esasperato contenimento dei costi di costruzione che non ha consentito di innescare processi costruttivi innovativi."

"Alcune tra le trasformazioni del territorio, più forti e più condivise dai cittadini - ha convenuto De Albertis - sono avvenute al di fuori degli indirizzi generali di governo del territorio. Ciò a danno di quegli operatori che, seguendo le regole, hanno sostenuto costi ben maggiori ed impiegato tempi del tutto incoerenti con logiche imprenditoriali di tipo industriale".

Queste stesse trasformazioni, però, utilizzando i manufatti come veri incubatori di funzioni urbane, hanno reso quelle parti di città vive, aperte e tolleranti. Le regole devono comprendere, se non anticipare, le trasformazioni della società moderna, e non contrapporvisi. Ciò anche perchè regole avulse dal contesto risultano sempre perdenti, e purtroppo, spesso compromettono verso il basso le iniziative innovative.

Un discorso a parte merita in questa città la formazione del consenso. D'accordo ascoltare i cittadini ma non solo "quelli che si pongono contro" le iniziative.

Valga l'esempio dei 26 parcheggi interrati di cui l'Amministrazione cittadina ha voluto riesaminare tutto il processo autorizzativo ricominciando ad ascoltare la gente presso i Consigli di Zona, dopo quasi dieci anni di confronti su queste scelte. Spero, comunque, che per le poche infrastrutture

realizzabili, come i parcheggi, in finanza di progetto previsti per la città di Milano, si assumano decisioni non più rinviabili, che consentano alla città di uscire dalla inaccettabile spirale del “non fare” e risolvere così anche uno dei problemi più urgenti della mobilità.

"Al Sindaco Moratti come categoria - ha proseguito De Albertis - siamo disposti a dare credito, siamo disposti a convenire su un serio modello di sviluppo per Milano. Capiamo che le difficoltà dell'avvio di una nuova governance sono tante, ma allora perchè sovrapporvi una rivoluzione nella macchina burocratico amministrativa, che ha prodotto un vero e proprio stallo decisionale? C'è ancora confusione nella suddivisione delle competenze tra Assessori, ma quel che è peggio, non c'è chiarezza nelle attribuzioni di poteri fra gli alti dirigenti.

Vorrei proporre i temi su cui sviluppare una strategia per il futuro di Milano:

occorre una politica della "Grande Milano", anche perchè, giova ricordarlo, quasi un terzo dei milanesi negli ultimi venti anni si è trasferito nei comuni dell'hinterland;

occorre, nelle politiche di governo della città, sostituire la variabile spazio con la variabile tempo;

occorre porre grande attenzione ai nuovi poli attrattivi, vero volano dei processi di trasformazione: alle tradizionali opere pubbliche (musei, università, ecc.) si sono affiancati i grandi centri del commercio e del loisir;

occorre, infine, ripensare e ridisegnare i confini della città: in questa chiave di lettura assumono un ruolo fondamentale la cintura ferroviaria, la cintura verde e le grandi direttrici del traffico pubblico su ferro che devono essere valorizzate."

La Regione Lombardia con le ultime proposte di modifica legislativa alla legge urbanistica 12 del 2005 sembra fare un passo indietro.

"Alle Amministrazioni locali - ha proseguito il Presidente di Assimpredil - non si è dato ancora il tempo di sperimentare i nuovi e innovativi istituti della perequazione, della compensazione e della premialità che già si prefigurano nuovi e aggiuntivi livelli di conflittualità istituzionali, parcellizzando ulteriormente le competenze.

Anche in materia di efficienza energetica si rischia di perdere di vista l'obiettivo finale con norme che non tengono conto della realtà e propongono modelli prestazionali non realmente conseguibili sul piano tecnico ed economico."

"Mancano oggi le necessarie sinergie tra i soggetti Istituzionali, sinergie indispensabili al rilancio degli investimenti. Spero per questo - ha dichiarato De Albertis - che al Tavolo per Milano si affrontino tutti i temi legati alla competizione di questo territorio e delle sue imprese."

Intervenendo poi sul settore delle opere pubbliche, che rappresenta circa il 20% degli investimenti in edilizia, De Albertis ha ricordato che “le gare d'appalto di lavori bandite in Lombardia nel 1° semestre 2006 rispetto al 1° semestre 2005 hanno registrato un - 11,65% nel numero di gare e un - 29,45% in valore. In provincia di Milano, il numero delle gare è sceso del 12,58% e i valori sono diminuiti del 44,31%.

“Nel primo semestre 2006 questo mercato è caratterizzato da una forte diminuzione del valore a base d'asta non controbilanciato da un adeguato aumento delle gare bandite. Deve, quindi, essere posta con forza una questione Milano dentro la questione settentrionale. Il rilancio della domanda di OO.PP. è fondamentale per recuperare il gap infrastrutturale del nostro territorio."

Purtroppo - ha continuato De Albertis - “con questa finanziaria siamo lontanissimi dall'aver capito i nodi e dall'averli sciolti. Poco ci confortano i dati complessivi di aumento di risorse destinate a nuove infrastrutture nella finanziaria 2007; sul risultato complessivo pesa il rischio legato all'effettiva dotazione finanziaria e all'operatività del fondo istituito presso l'INPS con le risorse accantonate per l'erogazione ai lavoratori dipendenti del settore privato del trattamento di fine rapporto.

Nella finanziaria 2007, e nel complesso delle novità normative più recenti, vi sono altre pesanti disposizioni che penalizzano il settore rendendo incerta l'attività di impresa: forse non è chiaro al presidente Prodi che la casa non è solo un nostro problema ma è una emergenza del nostro Paese."

"A Milano negli ultimi quattro anni l'immigrazione ha generato una nuova e aggiuntiva domanda di casa sociale. Ma i cambiamenti non sono solo legati a questa fascia di popolazione: nella nostra città si riscontrano forti segnali di anticipazione degli stili di vita che cambieranno la domanda abitativa di molti mercati. Come mondo delle costruzioni siamo certi di poter giocare un ruolo di punta nel "laboratorio del nuovo" proponendoci come anello centrale di una filiera in grado di generare effetti significativi."

"Per questo la localizzazione a Milano dell'Agenzia dell'Innovazione è fondamentale. Proprio dalla possibilità di proporre e realizzare progetti che diano risposte a queste esigenze può partire il **"Laboratorio dell'Abitare"** di cui ci siamo fatti promotori e che abbiamo presentato al Sindaco come proposta di lavoro per l'Expo 2015.

Un laboratorio che serva da incubatore per elaborare risposte innovative sul piano: della reperibilità delle risorse finanziarie; della capacità di coniugare innovazione tecnologica e ricerca del "bello"; della costruzione di alleanze tra i protagonisti della filiera dell'industria delle costruzioni verso un obiettivo comune.

Assimpredil, in pieno accordo con i Sindacati di categoria, sta lavorando al progetto della **"Cittadella dell'edilizia"**, un nuovo luogo dove raggruppare Cassa Edile, CPT, le nostre scuole (ESEM, Bazzi) e i nostri laboratori di ricerca. Una struttura capace di rappresentare un punto di riferimento per il mondo delle costruzioni e nello stesso tempo di rivitalizzare una zona periferica di Milano.

Sul tema della ricerca e dell'innovazione il nostro settore ha portato avanti molte iniziative: è recente la costituzione del **Consorzio ANCENERGIA** fra imprese di costruzione, con l'obiettivo di fare e promuovere la cultura dell'efficienza energetica.

Ma il nostro impegno non si esaurisce sul fronte dell'innovazione e della qualità del prodotto.

Al fine di minimizzare l'impatto ambientale dei cantieri sulla città abbiamo preparato il protocollo **Civiltà di Cantiere**, che rappresenta un importante strumento di supporto e consulenza per aiutare le imprese a migliorare la qualità del rapporto fra il cantiere e i cittadini.

Sul piano delle regole e delle procedure, invece, è necessario un cambiamento: la partecipazione alle gare va resa più selettiva. Vogliamo affrontare gare serie senza quelle strane alchimie matematiche che, diciamolo con chiarezza, mettono in ginocchio gli operatori qualificati. Su questi temi abbiamo aperto un **Tavolo di Confronto** con il Comune."

"Le imprese di costruzione di Milano, di Lodi, di Monza e Brianza – ha concluso De Albertis - sono pronte a fare sistema chiamando a raccolta risorse ed energie. Serve che anche gli altri soggetti ci credano e diano fiducia a questo settore riconoscendogli un "valore imprenditoriale" che con orgoglio e a testa alta ci sentiamo di rappresentare".

All'incontro hanno partecipato **Carlo Masseroli**, Assessore del Comune di Milano allo Sviluppo del Territorio, **Daniela Gasparini**, Assessore al Personale e al Progetto speciale per il piano strategico dell'Area Metropolitana della Provincia di Milano e **Raffaele Cattaneo**, Assessore alle Infrastrutture e Mobilità della Regione Lombardia.