

SELPRESS
www.selpress.comDirettore Responsabile
Gianni RiottaDiffusione Testata
343.648ANCE
PIEMONTE

COSTRUZIONI

L'edilizia in crisi
con pochi ordini

Un'impresa su due prevede per i primi 6 mesi 2011 un calo di fatturato. Il portafoglio ordini non va in media oltre i 10,7 mesi. Crediti con la Pa? Oltre i 155 giorni. E più del 34% del campione annuncia tagli alla manodopera. Nel Nord-Ovest meno operai (-3,4%) e perse quasi 800 imprese. L'Ance chiede un piano di piccole opere cantierabili.

Ferrero ► pagine 2 e 3

«Serve un programma di piccole opere cantierabili e più sinergia con la Pa»

Giuseppe Provisiero
PRESIDENTE ANCE PIEMONTE E VALLE D'AOSTA



+41,2%

Il boom. È la variazione della domanda di mutui alla Spezia; crollo invece a Imperia

Le regole. Nella regione subalpina l'efficienza energetica dovrà riguardare solo la nuova parte di fabbricato

COSTRUZIONI
UN COMPARTO SOTTO LALENTE

10,7

Mesi. È il tempo medio di lavoro garantito dalle commesse già acquisite in Piemonte

In controtendenza. Nella sola provincia di Cuneo crescono salari e ore lavorate nel 2010

Il trend
dell'edilizia
sul territorio

Il trend dell'edilizia sul territorio

PIEMONTE								LIGURIA									
Operai		Imprese		Salari (mln €)		Ore lavorate (mln)		Operai		Imprese		Salari (mln €)		Ore lavorate (mln)			
2010	Var. % 2009	2010	Var. % 2009	2010	Var. % 2009	2010	Var. % 2009	2010	Var. % 2009	2010	Var. % 2009	2010	Var. % 2009	2010	Var. % 2009		
PIEMONTE																	
Torino	23.287	-5,7	5.018	-7,5	231,05	-4,0	22,75	-6	Genova	11.409	0,1	2.305	-1,2	113,49	0,8	11,45	-0,9
Alessandria	7.549	-2,5	1.610	-4,1	73,65	-5,1	7,31	-33,0	Imperia	4.706	-8,6	1.060	-6,2	44,57	-2,3	4,56	-4,2
Asti	3.374	-5,2	859	-8,0	33,02	-0,2	3,50	-3,0	La Spezia	4.067	-5,4	957	-3,2	35,49	0,2	3,67	-2,2
Biella	1.881	-10,4	382	-11,2	27,45	-8,8	2,03	-9,8	Savona	5.077	-5,5	1.148	-4,7	50,39	-2,8	5,09	-4,6
Cuneo	6.263	-0,1	1.551	-2,1	91,75	3,2	9,41	1,2	VALLE D'AOSTA								
Novara	5.407	-9,2	1.154	-9,6	51,00	-9,7	5,14	-11,6	Aosta	4.626	-3,0	829	-6,3	64,46	1,3	4,44	-1,2
Verbania	2.810	-8,9	584	-3,2	30,77	-7,5	3,07	-9,1	Totale	83.133	-4,8	17.998	-5,5	869,40	-2,5	85,26	-7,7
Vercelli	2.677	-7,4	541	-5,9	22,31	-2,4	2,84	-7,0									

Nota: l'anno edile va da ottobre a settembre successivo

In edilizia la ripresa non arriva

Segnali ancora negativi dal consuntivo 2010 e dalle previsioni per il semestre

PAGINE A CURA DI
Jada C. Ferrero
Maria Chiara Voci

Comparto costruzioni in caduta libera. La ripresa tarda, dopo un 2010 critico, e un 2009 già archiviato come annus horribilis. Complici, la mancanza di risorse sul versante degli investimenti pubblici e la prudenza degli acquirenti sul fronte delle operazioni private. I costruttori chiedono alla politica azioni e sostegni.

Il quadro di stallo è restituito dall'ultima congiunturale di Ance Piemonte e Valle d'Aosta. Un'impresa su due, secondo l'inchiesta (campione di 300 associati), prevede per i primi 6 mesi 2011 un calo di fatturato, contro appena l'8,3% di aziende che dichiara, invece, prospettive di aumento. Il portafoglio ordini, cioè il periodo di lavoro garantito dalle com-

messe già acquisite, non va in media oltre i 10,7 mesi. Per incassare, le imprese aspettano più di tre mesi e mezzo, con un picco che, nel caso di crediti con la Pa, va oltre i 155 giorni. Così, più del 34% del campione annuncia per il 2011 tagli alla manodopera.

«Le previsioni per il semestre peggiorano il quadro - riassume Giuseppe Provisiero, presidente di Ance Piemonte e Valle d'Aosta - e non si intravedono minimi segnali di ripresa. Le imprese hanno voglia di reagire, come dimostrano le accresciute intenzioni di investimento. Ma non basta la sola volontà. Continuiamo a chiedere un piano di piccole opere cantierabili e riteniamo fondamentale la costituzione dell'unità tecnica per il partenariato pubblico e privato, progetto avviato con la regione e

in grado di sostenere gli enti locali con un'assistenza di tipo amministrativo, economico-finanziario e giuridico». Proprio in questi giorni, Ance partecipa inoltre alla vetrina immobiliare del Mipim di Cannes, dove il sistema Piemonte, coordinato dal Ceip, presenta le nuove offerte localizzative di Torino e provincia.

Stesso orizzonte nero se dalle proiezioni si passa ai dati reali. Le cifre raccolte dal Sole 24 Ore NordOvest sull'operato delle casse edili (si veda tabella), dimostrano un diffuso segno meno. Nelle tre regioni, meno operai, scesi a oltre 83 mila (-4,8%); più di mille imprese che mancano all'appello (810 in Piemonte, 187 in Liguria, 56 in Valle d'Aosta), con un calo superiore al 5,5%, mentre si assottigliano massa salari, pari a circa 870 milioni di euro (-2,5%) e

ore lavorate (-7,7%).

Critico anche il quadro ligure, come riscontra l'ultima congiunturale svolta da Confindustria Genova e Assedil. I costruttori genovesi della sigla Ance presieduta da Maurizio Senzioni accusano bassi livelli produttivi, legati alla flessione delle iniziative messe in cantiere negli ultimi anni, lavori in frenata per scarsità di finanziamento. Un pessimo sentiment



Michele Parodi

DIRETTORE ANCE
DELLA LIGURIA

Il ruolo della regione.
Le leggi regionali pre-crisi sull'urbanistica sono l'eutanasia per il comparto, se non riformate

per il 2011, che arriva dopo due anni più faticosi che mai.

«Nel 2009 a livello ligure – calcola la responsabile del servizio legislativo di Assedil Paola Rebagliati, che cura il centro studi – avevamo già lasciato sul campo mille posti di lavoro. Altrettanti vengono meno nel 2010, soltanto considerando gli iscritti alle 4 casse edili, non l'intera filiera». Alcune ricette i genovesi le indicano alla Pa: programmi che stimolino alleanze tra capitale pubblico e privato, più project financing, e, su tutto, «l'abbandono da parte delle stazioni appaltanti del sistema selvaggio di scelta basato sul massimo ribasso» negli appalti di lavori pubblici sopra il milione.

In Piemonte, a patire di più sono le province di Alessandria, Novara, Biella e Verbania. Unico caso in controtendenza è Cuneo, dove crescono massa salari e ore lavorate, a fronte di un lieve calo di imprese iscritte e operai. «Oltre a mettere in luce un minore impatto della crisi – osserva Silvana Barberis, direttore della Cassa locale – questi dati sono anche il frutto di un grande lavoro svolto per far rispettare le regole dei contratti collettivi di lavoro e sensibilizzare gli uffici tecnici dei comuni a chiedere i documenti di regolarità contributiva».

Avviliti per la vicenda del piano casa, i costruttori liguri hanno richieste strutturate per il legislatore regionale, oltre a piani di piccole opere: «Rapido decollo – enumera Michele Parodi, direttore di Ance Liguria – della nuova sezione di valutazione sulla congruità dei prezzi di gara di bandie appalti, istituita a gennaio; modifica della legge regionale 38/2007 che impone la compensazione urbanistica premiale; presa d'atto che le leggi regionali pre crisi con incidenza sull'urbanistica, che obbligano anche a lunghissime variazioni, sono l'eutanasia per il comparto, se non riformate».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA GEOS DI CASALE MONFERRATO

Funziona la riconversione nella bioarchitettura

Battere la crisi con le energie rinnovabili e la bioarchitettura. È la proposta della Geos di Casale Monferrato, impresa edile familiare, nata all'inizio degli anni Sessanta con un'attività concentrata nel comparto delle costruzioni industriali e artigianali. L'azienda, che conta 17 dipendenti e un fatturato medio annuo sopra i due milioni, è oggi specializzata nella realizzazione di bioarchitettura e villaggi eco-sostenibili.

«La scelta di riconvertire verso un settore di nicchia – racconta Franco Osenga, responsabile della Geos, presidente di Ance Alessandria e delle Casse edili nazionali – è nata dalla mia curiosità e dall'esigenza di offrire ai clienti un prodotto

sempre migliore. Oggi, in tempo di crisi, questa decisione si è rivelata vincente. Il mercato delle costruzioni ecologiche, garantite nell'intero ciclo di vita, ha resistito meglio di altri». Fra i progetti verdi più recenti messi in campo dall'azienda, dopo gli interventi completati di Borgo antico San Rocco a Cella Monte (iniziato nel 1999) e del Cantone Ronchi a Terruggia, spicca il complesso Sant'Anna, a Casale Monferrato. In tutto 21 ville, progettate con soluzioni ecocompatibili nella zona collinare della città. La bioarchitettura è stata inoltre applicata dalla Geos anche a progetti di edilizia convenzionata in locazione, sostenuti con finanziamenti

regionali: è il caso degli alloggi di via Gandolfi, ad Alessandria, nell'ambito del contratto di quartiere Al-Via.

«La nostra ricerca – prosegue Osenga – parte prima di tutto dai materiali e dall'isolamento dei fabbricati. Le case che realizziamo garantiscono un ambiente salubre, riducono l'impatto già in fase di costruzione, sono ventilate e illuminate in modo naturale, producono energia da fonte rinnovabile. C'ispiriamo ai modelli austriaci o provenzali». L'impresa alessandrina ha poi di recente avviato una collaborazione, sul sistema di valutazione ambientale dei fabbricati, con l'Agenzia casa clima di Bolzano, marchio di eccellenza in Italia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

COOPSETTE CRESCE A GENOVA

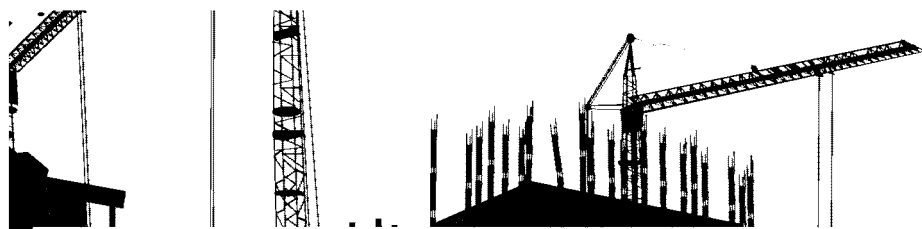
Riqualificazioni urbane linfa per le grandi imprese

Alla voce riconversioni, non si fermano le gru di Coopsette, la società emiliana (presidente Fabrizio Davoli) con lunga tradizione di sviluppo di progetti in Liguria, dove ha anche circa 80 occupati diretti. Nel quartiere genovese di Sestri Ponente cresce l'ultimo nato, un nuovo centro direzionale integrato, al posto di una ex area industriale, demolita presso via Albareto. Fine lavori, nel 2012. Investimento di circa 100 milioni, di cui 65 per la fase conclusiva in corso. Sull'area (38 mila mq, di cui 21 mila di superficie utile), "monta" un puzzle di 4 edifici, che a fine lavori ospiterà importanti sedi aziendali qui riallocate (nella prima fase, l'anno scorso, insediata l'Abis; in arrivo Tenova, gruppo Iccanni), uffici, servizi,

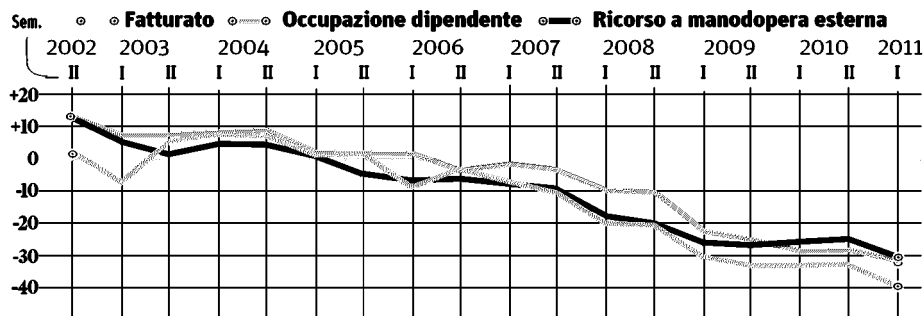
due store (UniEuro e Toys, il marchio di giocattoli del gruppo Preziosi), un albergo (il primo Hampton by Hilton mai aperto in Italia, 5 piani, 115 camere). Un mix, privo di abitazioni, su cui graviteranno circa 1.200 occupati. Il gruppo Coopsette come business primario rigenera grandi porzioni di città. Il modello: va a caccia di porzioni dismesse, compra l'area, tratta con gli enti, perfeziona i permessi, e in parallelo si procaccia clienti. Funge cioè da sviluppatore e realizzatore, col massimo ricorso a risorse in-house, sia in termini di manodopera, che di materiali: a Sestri autoprodotti edifici (pannelli di calcestruzzo precompresso montati su pilastri multipiano), involucri esterni, moduli interni per uffici.

Ottimizzati, così, costi e tempi. La crisi modifica l'approccio al rischio di impresa: «Oggi la redditività di un simile intervento – stima il business manager di Coopsette Gianluigi Lino – si aggira sul 5-7% circa. L'apporto di capitale proprio nell'investimento è pari al 30-40%, a fronte di un 60-70% di fonte bancaria. Quando nel '97 iniziammo la Fiumara, sui 200 mila mq disponibili esisteva un'unica opzione, il cinema multisala. Altri tempi». Oltre al complesso genovese, tuttora la più articolata riqualificazione urbana in Italia, il gruppo a Genova ha in palmares l'Acquario, la riconversione dell'ex sede Telecom di Brignole, altri cambi di pelle di ex luoghi produttivi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Previsioni su fatturato, occupazione dipendente e ricorso a manodopera esterna. Saldi ottimisti-pessimisti. Serie dal II semestre 2002 al I semestre 2011



Fonte: Casse edili e Ance Piemonte

Aumenta l'impegno delle banche nel settore residenziale

Sale la domanda di credito

Nonostante la crisi, i costruttori di Piemonte e Liguria continuano a investire. Riparte nel Nord-Ovest la domanda di credito per costruire da parte delle imprese edili, che peraltro incontrano difficoltà crescenti di accesso, a livello nazionale. La fotografia emerge dall'ultimo Credit monitor, indagine rapida sul ricorso al credito, diffusa a inizio 2011 e svolta a settembre fra le imprese associate ad Ance, la principale sigla dei costruttori. Il focus, con dati nazionali di dettaglio anche regionale, rielabora numeri di Bankitalia. Quasi un'azienda su tre, fra i costruttori associati, dichiara di aver aumentato, nella prima metà 2010, il ricorso al sostegno bancario. Molteplici i motivi: necessità di cash legata a variazioni di esigenze produttive, mutata capacità di autofinanziamento, ristrutturazione del debito, o anche debito d'os-

sigeno causa ritardi nella riscossione dei crediti da parte della Pa.

In Piemonte nel periodo in esame sono aumentati, più che altrove, i finanziamenti delle banche per sostenere interventi degli operatori nel settore residenziale (567 milioni in 6 mesi, +15% contro un +7,9% rilevato nel NordOvest comprensivo di Lombardia, -1,1% a livello nazionale). Sono invece calati meno della media nazionale i finanziamenti per il non residenziale (351 milioni, -2,8% contro -6,9% nazionale), che invece nella macroregione crollano (-26,7%), proseguendo un trend di diminuzione già registrato nel 2009. «Anche fra le imprese artigiane - conferma Luciano Gandolfo, presidente di Confartigianato Costruzioni Piemonte - c'è maggior ricorso al credito, spesso sostenuto dai confidi. Più difficili le condizioni di accesso,

specie per le Pmi, dotate di meno forza contrattuale».

In Liguria crescono tutti i valori. In controtendenza rispetto alla dinamica generale, aumentano (+1,2%) anche i finanziamenti per investimenti in edilizia non residenziale (89 milioni). Sul fronte del residenziale (155 milioni), crescita del 3,3% nel primo semestre 2010. Minore, rispetto al Nord-Ovest, ma in antitesi rispetto alla media nazionale negativa. Va detto che il quadro ligure prospetta forte disomogeneità fra province. Per il residenziale, boom di mutui alla Spezia (+41,2%), crollo a Imperia (-24,1%), con Savona comunque in crescita (+10,1%) e Genova statica (+0,5%). Nel non abitativo, impennata a Savona (+148,8%) e Imperia (+102,6%), perdita secca alla Spezia (-20,7%), con Genova che sprofonda (-49,1%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Da marzo sono in vigore le norme regionali riformate

Cota «allarga» il piano casa Burlando conferma i limiti

Creare turbolenza nei territori del Nord Ovest il recepimento, modulato in chiave regionale, del piano casa, la legge varata nel marzo 2009 dal governo Berlusconi col doppio scopo di rilanciare l'edilizia e consentire di ampliare la propria abitazione (solo se mono o bi-familiare) con iter burocratici più snelli. Un provvedimento-flop un po' in tutt'Italia, Veneto escluso (lì migliaia le domande).

Piemonte e Liguria sono entrambe fresche reduci di riforma delle rispettive prime versioni di legge sul piano casa, scarsamente gettonate fin qui. La giunta Cota ha allargato le maglie, la Burlando-bis ristretto. In entrambe le regioni si apre adesso il periodo-fine entro cui attuare gli interventi, opportunità che in Piemonte si chiuderà il 31 dicembre 2012, in Liguria un anno dopo, il 31 dicembre 2013.

Nella regione subalpina, dopo una lunga maratona in aula - sette sedute, con opposizione accesa (in testa il Movimento 5 stelle) e contrasto a suon di emendamenti - la maggioranza ha incassato il sì consiliare nella prima riunione di marzo. Il testo modifica la legge 20/2009, varata dalla precedente amministrazione Bresso, che già consentiva da un lato ampliamenti, dall'altro demolizioni e ricostruzioni in deroga ai piani regolatori (le due fattispecie previste dalla norma nazionale). Ma a condizioni troppo stringenti, tali da determinare, come avevano lamentato più volte le categorie, «l'inapplicabilità del provvedimento».

Fra le novità di rilievo introdotte dall'esecutivo Cota: l'obbligo, in caso di incremento del 20% delle volumetrie nelle case uni e bi-familiari, di abbattere i consumi e migliorare la sostenibilità energetica solo sulle nuove porzioni e non per tutto il fabbricato; il via libera a frazionare gli edifici residenziali ampliati in due distinte unità abitative, la possibilità di soppalcare o ampliare fino al 20% anche i capannoni e gli immobili artigianali, produttivi e direzionali, fino a un massimo di 2 mila mq e di incrementare la superficie degli alberghi fino a un massimo di 1.500 mq, la chiusura di loggiati e porticati in case a schiera. Agevolata anche la demolizione e ricostruzione di immobili.

Le modifiche, chieste e attese da costruttori e artigiani piemontesi, non trovano consensi fra i professionisti. «Da sempre - commenta Riccardo Bedrone, presidente dell'ordine degli architetti di Torino - il nostro giudizio sulla possibilità di ampliamenti in deroga è stato negativo. Si cerca di far ripartire il settore edile, stanando risorse private. Ma non è così che si esce dalla crisi. In Italia c'è

bisogno non di nuove case, ma di infrastrutture. Su questo si deve investire. Gli incrementi autorizzati dalla legge piemontese rischiano di peggiorare un patrimonio immobiliare già compromesso. Siamo, invece, favorevoli alla semplificazione di demolizioni e ricostruzioni con bonus di cubatura, perché consentono la sostituzione di edifici esistenti, che spesso non potrebbero essere altrimenti recuperati».

In Liguria il piano casa ha addirittura provocato spaccature in maggioranza, fra le diverse sensibilità del centro sinistra. La riforma della "vecchia" legge regionale 49/2009, oggi diventata Lr 4/2011 (in vigore dal 2 marzo) rinserra tutti i parametri già piuttosto stringenti. Unica apertura, la possibilità di applicazione agli edifici parzialmente condonati, in precedenza esclusi (continuano ad esserlo i totalmente condonati) con la deduzione dall'incremento dei volumi già sanati. Riguarda ex "piccoli" abusati, tecnicamente definiti di "tipologia 1". Ristretti anche i margini per gli interventi di demolizione e ricostruzione. Scontento l'intero blocco delle categorie produttive, cui sono state peraltro promesse norme future ad hoc. Il piano casa ligure taglia fuori gli edifici a destinazione artigianale e industriale, che pure sembrava in un primo momento potessero rientrare, immobili commerciali, fabbricati rurali, e turistico ricettivi. Lapidario il giudizio di Ance Liguria. Plauso ambientalista.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Riccardo Bedrone

PRES. ORDINE
ARCHITETTI TORINO

Contrario. Si rischia di peggiorare un patrimonio immobiliare già compromesso, gli investimenti vanno fatti sulle infrastrutture