



NOTA STAMPA del 19 giugno 2009

Misure urgenti per il rilancio dell'economia attraverso
l'edilizia: analisi degli effetti potenziali sul mercato della
Sardegna

CHE FINE HA FATTO IL PIANO CASA?

*10.000 posti di lavoro persi negli ultimi mesi:
assordante e non comprensibile il silenzio su un provvedimento
che potrebbe rilanciare il settore e dare avvio a un processo virtuoso
di riqualificazione del patrimonio edilizio della regione*

*La Sardegna in coda alla gran parte delle regioni italiane:
così si rinuncia ad abbreviare la fuoriuscita dalla crisi*

*La Regione avvii con sollecitudine un confronto per la definizione del provvedimento
che vale: 2,5 miliardi di investimento e poco meno di 32.000 occupati diretti.*

L'accordo siglato ad aprile tra Stato e Regioni per avviare "Misure urgenti per il rilancio dell'economia attraverso la ripresa delle attività imprenditoriali edili", ha visto in questi ultimi giorni più regioni avviarsi verso l'approvazione di un sistema di leggi variegato e con approcci diversi al problema.

La prima legge approvata dal Consiglio Regionale è quella della Toscana, mentre in dirittura d'arrivo per l'approvazione in consiglio, ma approvati dalla giunta, sono i disegni di legge di Piemonte, Lombardia, Veneto, Umbria, Campania, Sicilia, Friuli Venezia Giulia e le altre regioni seguono a ruota. E' probabile che entro luglio tutto il quadro legislativo sarà definito.

In questo contesto la situazione della Sardegna sembra essere caratterizzata da ritardo incomprensibile e da un silenzio assordante - dichiarano Francesco Porcu e Paolo Porru, rispettivamente segretario regionale CNA e presidente della sezione costruzioni - considerata la condizione di crisi straordinaria che investe il settore - 10.000 posti di lavoro persi negli ultimi mesi - su "un provvedimento" che potrebbe rilanciare il settore e dare avvio a un processo virtuoso di riqualificazione del patrimonio edilizio della regione.



Così, dopo gli annunci di marzo – dichiarano i vertici CNA - e la frenata corrispondente del mercato della riqualificazione, che in attesa della nuova legislazione ha visto in parte il blocco delle attività, rimandare nel tempo la discussione e poi l’approvazione delle misure significa rinunciare ad abbreviare i tempi di fuoriuscita di una crisi che ha effetti pesantissimi sul comparto e sull’intera economia della Sardegna.

“Peraltro gli effetti sul mercato saranno diversi e da misurare con attenzione, perché subordinati dalle scelte e dai contenuti che si vorrà dare al provvedimento , come dimostrano le differenze che caratterizzano le leggi approvate e in fase di approvazione delle altre regioni italiane”.

Come è noto, la base del provvedimento è la possibilità di ampliamento dei fabbricati residenziali inferiori ai 1.000 m3 e la possibilità di demolire e ricostruire edifici residenziali con premi di cubatura, ma come la tabella di sintesi mette in evidenza, vi sono vincoli dimensionali degli edifici diversi, limiti di ampliamento in m2 diversi, premialità per la demolizione e ricostruzione diversi.

Inoltre non tutte le regioni limitano il provvedimento al patrimonio residenziale, diverse regioni, come Lombardia, Veneto, Umbria, Sicilia, hanno allargato la possibilità di ampliamento ad alcune tipologie di edilizia non residenziale (la Sicilia a tutte).

Cosa fanno le altre Regioni

PIANO CASA 2 (rilancio economia)
 Principali contenuti della normativa regionale
EDILIZIA NON RESIDENZIALE

		% AMPLIAMENTI CONSENTITA	
Piemonte	nessuna		
Lombardia	sostituzione fabbr. produttivi		30% volumetria
Veneto	tutte, esclusi edifici comm.li	20% sup.cop.	30%-35% (bioedilizia fonti rinn.)
Toscana	nessuna		
Umbria	insed.industr./artig. (sup.fond>20.000mq)	20% sup.cop.	20% sup.cop.
Campania	nessuna		
Sicilia	tutte	20% sup.cop.	35% sup.cop.

©copyright CRESME RICERCHE S.P.A. 118



CNA - dichiarano Porcu e Porru - chiede che si apra con sollecitudine un confronto.

Si tratta di un provvedimento complesso, che consente una vasta gamma di opzioni che riguardano ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, residenziale e non residenziale e che può consentire come altre regioni dimostrano anche l'avvio di un processo di riforma urbanistico più generale.

Va anche evidenziato che mentre alcune regioni normano gli ambiti territoriali di applicabilità (ad esempio la Toscana) altre regioni lasciano agli enti locali un tempo per la definizione delle porzioni di territorio all'interno delle quali applicare la nuova normativa (esempio il Veneto). In ogni caso, alla luce delle proposte esistenti, la maggioranza delle regioni già nella legge o nel disegno di legge hanno escluso i centri storici e le zone A dei PRG.

Il potenziale di mercato della Sardegna

Anche considerando l'ipotesi più prudente, quella dell'ampliamento degli edifici mono-bifamiliari residenziali, gli effetti sul mercato saranno rilevanti anche in Sardegna e concentrati a "patto che si parta subito" nel 2010 e 2011.

Secondo le elaborazioni di CNA Costruzioni in Sardegna vi sono 488.154 edifici residenziali e 888.534 abitazioni.

436.749 edifici sono mono-bifamiliari e riguardano 503.857 abitazioni, 26.749 sono edifici tri-quadrifamiliari e riguardano 90.200 abitazioni, 24.656 sono gli edifici plurifamiliari all'interno di quali stanno 277.716 abitazioni.

In sostanza l'89% degli edifici e il 58% delle abitazioni hanno a che fare con l'edilizia mono-bifamiliare. Ma anche una parte degli edifici di 3-4 abitazioni rientra nei 1.000 m³.

Si stima che nel complesso gli edifici residenziali inferiori ai 1.000m³ in Sardegna siano 427.210, per 511.500 abitazioni e una volumetria complessiva di 264.210 m³.

Una prima indagine campionaria svolta dal CRESME a livello nazionale ha evidenziato che nel sud e nelle isole l'11,9% dei residenti in edifici mono-bifamiliari intende utilizzare la possibilità di ampliamento.

Applicando questo valore al patrimonio totale degli aventi diritto, sarebbero interessati al provvedimento:

- 51.265 edifici
- 61.380 abitazioni



- 31,7 milioni di mc

Ipotizzando la possibilità di un ampliamento dei volumi del 20%, si tratterebbe di una volumetria complessiva pari a:

- 6,3 milioni di m3

Questa potenzialità di mercato si traduce in:

- 2,5 miliardi di euro di investimenti
- e poco meno di 31.700 occupati diretti

che divisi per i due anni 2010 e 2011, sono pari a:

- 1,25 miliardi di euro annui
- 15.850 occupati diretti all'anno

A questi dati vanno aggiunti quelli relative alle spese di progettazione e agli oneri di costruzione e di urbanizzazione e all'IVA. La stima porta ai seguenti risultati:

- 127 milioni di euro di progettazione (5% dell'investimento)
- 118 milioni di euro di oneri di urbanizzazione e conto di costruzione
- 254 milioni di euro derivante dall'IVA

Considerando che gli investimenti in costruzioni in Sardegna sono stati di 5,2 miliardi di euro nel 2008, e che gli investimenti in nuova edilizia residenziale sono stati pari a 1,7 miliardi di euro, appare evidente come la manovra di sostegno all'edilizia possa essere considerata come grande contributo al rilancio del territorio.

È altresì evidente che se le norme favorissero - continuano Porcu e Porru - come noi auspichiamo un processo di riqualificazione energetica il risultato non sarebbe solo di rilancio del settore, ma anche di avvio di un importante processo di riqualificazione dell'edilizia della regione.