Intervista del Presidente Buia sui problemi del settore delle costruzioni

12 Aprile 2013
Tratto da L'Unità del 7 aprile 2013

Mercato fermo, alloggi invenduti e 10.000 chiedono la casa popolare

"Tutti i giorni facciamo i conti con migliaia di persone che vivono un problema abitativo perchè non trovano alloggi a misura delle proprie finanze. Non mi meraviglia che il problema della casa sia il primo fattore di povertà in Italia". Ivano Trentini, della segreteria di Sunia – Gcil, commenta la situazione abitativa della nostra provincia a fronte dei dati che parlano di un consumo di suolo che non accenna a fermarsi nonostante la situazione economica e sociale sia molto cambiata negli ultimi anni. Ciò è dovuto al fatto, sottolinea Gabriele Buia presidente dell'Ance regionale, "che i PSC sono stati ideati diversi anni fa per cui è possibile che siano stati previsti volumi di edificazione non più congruenti alle richieste reali del mercato". Un mercato dove, secondo i dati del Sunia e del centro studio Nomisma, domanda ed offerta non riescono più ad incontrarsi. "Può sembrare un paradosso il fatto che accanto a tante unità abitative invendute ci sia tanta gente che non riesce a trovare un tetto sulla testa – spiega Luca Dondi di Nomisma, che lunedì sarà tra i relatori della presentazione dell'Atlante sul consumo di suolo – ma ciò è dovuto a due fattori: il livello dei prezzi, diventato insostenibile visto che i redditi delle famiglie si sono ridotti, e la stretta del credito che in parte è legata al primo fattore". Nomisma ha stimato che ne bolognese ci siano 12.600 unità abitative invendute mentre le compravendite, che nel 2005-2006 si attestavano sulle 6.000 annue, sono calate a 3.593 nel 2012. Le persone che hanno problemi a trovare un alloggio che non si mangi l'80% del (magro) reddito invece sono 10.500, secondo il Sunia che si rifà ai numeri delle richieste di alloggi popolari. "Gran parte di queste persone – evidenzia Trentini – sono stati messi in ginocchio dalla crisi economica: famiglie dove entravano due stipendi si devono accontentare solo di uno, persone che da full-time sono state costrette al part-time, entrate falcidiate da cassa integrazione e disoccupazione crescente". La soluzione, per Trentini, passa da una politica che incentivi anche le localizzazioni. "Abbiamo sprecato miliardi di euro per fare un regalo ai ricchi con la cedolare secca al 20% che non comporta nessun beneficio a chi ha davvero bisogno ma solo un taglio delle tasse a chi possiede numerosi immobili, cancelliamo questo regalo fuori luogo e promuoviamo la riqualificazione dell'edilizia pubblica insieme ad un rifinanziamento del Fondo nazionale per l'affitto che è stato praticamente azzerato". Anche i costruttori dell'Ance chiedono che si proceda ad un cambio di mentalità: "Dobbiamo puntare alla riqualificazione urbana – dice Buia – anche se la situazione del mercato non è satura dappertutto, ci sono realtà dove nuovi nuclei familiari alimentano una buona offerta. In regione, e a Bologna, registriamo un invenduto che potrebbe essere acquisito dalle amministrazioni locali per fini pubblici. Nel frattempo gli enti locali – è l'opinione di Buia – dovrebbero promuovere e favorire la riqualificazione dei centri urbani che se fosse lasciata interamente a carico dei privati sarebbe economicamente insostenibile".
Buia fa un esempio: "Se oggi dovessimo demolire un edificio costruito negli anni 50 per ricostruirlo secondo i principi dell'efficienza energetica e dell'atisismica dovremmo probabilmente farlo a volumi inferiori, perchè le leggi sono cambiate, e l'investimento non sarebbe sostenibile. Inoltre – aggiunge il presidente dei costruttori regionali – mancano le norme per la riqualificazione urbana, se si escludono quelle che interessano solo le aree industriali dismesse". Quel che è certo in questo panorama è che il mercato immobiliare si è fortemente ridotto e per adesso non ci sono segni di miglioramento.

10933-Intervista_Buia_7aprile2013.pdfApri