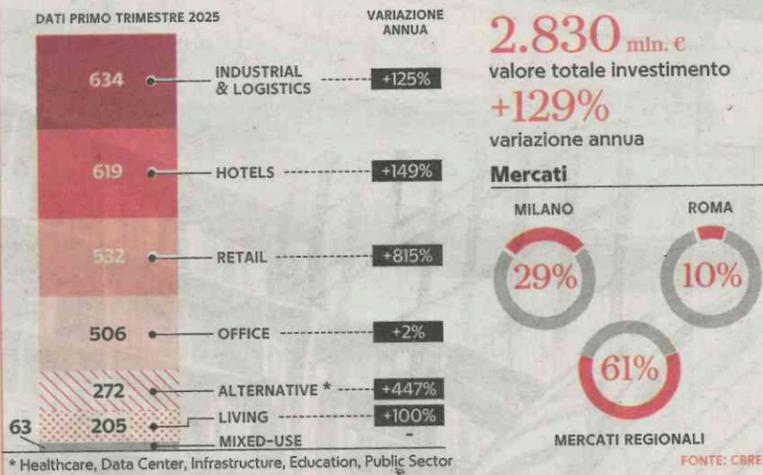


**LA FOTOGRAFIA
IL REAL ESTATE COMMERCIALE NEL PRIMO TRIMESTRE**



+14,8%

La crescita italiana del 2021-23. Oltre un quarto si deve all'edilizia

L'INTERVISTA

“Ora ci serve un Pnrr della casa”

“Fondamentali”, la campagna degli edili per raccontare un settore che diventa tecnologico. Brancaccio (Ance): “Con i robot migliora la sicurezza sui cantieri Norme vecchie, serve un quadro certo”

ri chiamati dai dazi di Trump: «Il real estate - annota Gandellini - ha performato meglio di altre asset class nei giorni più difficili dei mercati finanziari. Certamente c'è il timore che un simile livello di incertezza porti gli operatori a bloccarsi, soprattutto se i progetti sono in fase iniziale».

Da un certo punto di vista, l'Opre può essere anche un supporto alle imprese che in fasi come questa rischiano di bloccare i loro progetti di crescita: «Consente infatti di incassare cifre importanti (qualora si cedano immobili di proprietà, liberandosi della loro gestione, ndr) da reinvestire, ad esempio, nell'm&a». Dal lato degli investitori, invece, questi progetti offrono una prospettiva interessante perché insistono su trend di crescita: l'Italia ha la più bassa percentuale europea di disponibilità di alloggi per gli studenti; la quintultima per i letti d'ospedale (in un momento in cui la sanità privata guadagna peso); una crescita dei ricavi per stanza d'albergo (altro ambito tipico dell'Opre) del 32% sul pre-Covid. Il rischio/rendimento è maggiore rispetto alla classica locazione - i cui canoni cambiano poco di anno in anno. «C'è grande varietà: i

data center hanno un capital value molto importante, l'healthcare che ha altissimi costi di gestione genera rendimenti inferiori nell'intorno del 6%, mentre gli studentati sono di poco superiori al 5%, per il tetto ai canoni di locazione richiesti».

Motivo, quest'ultimo, che vista la fame di letti degli studenti chiama in causa anche le amministrazioni locali: «Operazioni di questo tipo non possono essere etichettate come 'speculazioni finanziarie' e quindi tassate da oneri di urbanizzazione troppo alti, che non possono garantire ritorni minimi necessari a far funzionare un business plan».

«Servirebbe - chiosa Gandellini - una normativa nazionale che anzi le incentivi, ad esempio sgravando per un certo periodo dal costo dell'Imu in cambio dell'offerta di quote di camere a canone calmierato. Solo così la partnership tra pubblico e privato diventerebbe vincente, soprattutto per gli studenti. È grazie al capitale privato che si possono erogare servizi pubblici alle comunità cittadine per incrementare una maggiore attrattività delle università italiane».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



FEDERICA BRANCACCIO
Presidente Ance, l'Associazione nazionale dei costruttori edili

Riduzione dei tempi di preparazione delle offerte per le gare d'appalto fino all'80%, grazie alle tecnologie e l'IA. Possibilità di «usare robot umanoidi in cantiere per svolgere le mansioni più gravose e a rischio», aggiunge la presidente dell'Ance, Federica Brancaccio. La filiera delle costruzioni, di cui Ance fa parte in rappresentanza delle imprese, prepara il terreno ai grandi cambiamenti che investono il mondo produttivo. Lo fa con il cappello di “Fondamentale”, una «campagna che unisce 12 organizzazioni datoriali e sindacali e vuole lanciare un messaggio d'orgoglio».

In che senso?

«Il settore ha sempre faticato a raccontare i passi avanti compiuti nel tempo, ad esempio su sostenibilità, circolarità e sicurezza. Con Fondamentale ci siamo ritrovati coesi nella volontà di raccontare il contributo che la filiera può dare ancora per rendere il Paese più bello e avanzato».

Parlava di sicurezza, cosa c'entrano



L'OPINIONE

Rinvviare le scadenze del Pnrr rischia di generare un ulteriore effetto-ritardo. Le imprese hanno investito e i Comuni hanno fatto grandi sforzi: non si può disperdere tutto ciò

624

PRODUZIONE

Con una produzione complessiva di 624 miliardi e oltre 3 milioni di addetti, il settore delle costruzioni è uno dei pilastri del Pil nazionale

i robot umanoidi?

«Fondamentale partecipa alla Biennale Architettura con il progetto speciale “Construction Futures”: porteremo robot avanzati, con programmi aperti alla partecipazione di giovani ricercatori, per mostrare come il loro utilizzo possa migliorare la sicurezza nei luoghi di lavoro, ad esempio svolgendo le mansioni più gravose e a rischio».

Il tema degli infortuni sembra un dramma irrisolvibile...

«Qualsiasi tipo di infortunio è una tragedia sociale di cui ci dobbiamo fare carico. Ma mi lasci ricordare che i dati che rappresentano questa tragedia dipendono anche dall'applicazione dei contratti. Nel nostro contratto ci sono obblighi di formazione specifica per il lavoro in cantiere. Per questo ci siamo battuti perché il Codice appalti escludesse il nostro ambito dalla possibilità di applicare i contratti equivalenti, che non possiedono gli stessi requisiti ad esempio in fatto di

sicurezza e formazione».

Chiedete formazione, ma sembra addirittura mancare il personale: oltre il 60% di assunzioni “difficili” secondo i dati Excelsior...

«Le imprese hanno dovuto affrontare il Pnrr e si sono attrezzate. Quello che però purtroppo lamentano tutti è che, dopo la lunga crisi tra il 2008 e il 2020, la manodopera “qualificata” è diventata quasi introvabile. Per questo diciamo ai giovani che il nostro lavoro sta cambiando con nuovi stimoli e nuove competenze: l'operaio ci sarà sempre, ma sarà sempre più portato a usare le tecnologie».

Ha citato il Pnrr: dopo la sbornia del Superbonus, ha consentito di tenere alti i giri del motore?

«Non ha compensato la diminuzione dei lavori privati, ma i bilanci delle imprese restano solidi: si sono rafforzate e strutturate».

Lo stesso Tesoro non esclude una proroga. La vorreste?

«Non l'abbiamo mai chiesta, neppure in un recente incontro con Fitto. Se trapelasse questo messaggio, credo che rischieremo un ulteriore effetto-rallentamento, come ha sottolineato il ministro Foti. Il problema è un altro: dobbiamo pensare al 2027 e oltre. Dopo l'impennata del 2022-2023, lo scorso anno i bandi pubblici sono crollati del 27 per cento. Vuol dire che ancora per qualche anno ci saranno lavori da realizzare, ma dobbiamo iniziare a costruire il dopo».

In che modo?

«In questi anni le imprese hanno investito moltissimo, e i Comuni hanno fatto grandi sforzi: sarebbe un peccato avere di nuovo un periodo di “vuoto” che genererebbe una dispersione enorme di competenze. Dobbiamo evitarlo programmando investimenti pubblici e bisogna riuscire ad attrarre anche gli investimenti privati. C'è un'emergenza abitativa riconosciuta anche dall'Europa: chiediamo un “Pnrr per la casa” perché non vogliamo solo risorse, ma anche riforme e un quadro normativo certo».

La vicenda salva-Milano va nel senso opposto...

«È frutto della stratificazione e del caos normativo. Serve un quadro regolatorio chiaro, una legge sulla rigenerazione urbana - che è attualmente in Senato - che risponda all'emergenza abitativa, e intervenga sull'adattamento climatico. Solo così i privati investiranno».

Preoccupata da Trump?

«Il nostro è un mercato interno, che anzi può supportare il Pil in momenti difficili sul fronte estero. Ma la paura immobilizza gli investimenti: è questo che temiamo». - ra.ri.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TUTTOFOOD MILANO
INTERNATIONAL FOOD EXHIBITION
5|8 MAGGIO.2025

tuttofood.it | tuttofood@fiereparma.it | seguici su f @ x in