

**ANCE** | MILANO  
LODI  
MONZA E BRIANZA

**ASSEMBLEA  
GENERALE  
STRAORDINARIA**

**21 marzo 2022**



## **Intervento di apertura della Presidente Regina De Albertis**

Buongiorno a tutti gli ospiti, alle colleghe e ai colleghi presenti in sala, un saluto alle tantissime persone collegate e che ci stanno seguendo.

La giornata sarà molto veloce e intensa, porteranno la loro testimonianza di persona, video-collegati o con un messaggio, oltre 30 testimoni che hanno risposto al mio appello e accolto di partecipare alla nostra Assemblea Straordinaria.

Grazie a tutti per essere qui con noi oggi per guardare da più punti di vista la grave crisi in cui siamo ripiombati dopo l'emergenza COVID 19.

Per quanto ci riguarda le parole servono a poco.

Lascio che scorrano alcune slide che riportano l'andamento dei prezzi delle materie prime e richiamo la vostra attenzione su cosa è successo nei primi 15 giorni di marzo.

ferro per cemento armato + 40 %

bitume + 40 %

gas naturale + 875 %

energia elettrica + 542 %

petrolio + 81 %

gasolio + 119 %

I prezzi di materie prime, prodotti e manufatti dell'edilizia sono ormai fuori controllo.

Dalla fine del 2020 quasi tutti i materiali hanno fatto registrare aumenti di prezzo, ma il balzo dei costi degli ultimi dieci giorni, anche per effetto della crisi geopolitica in atto, mette fortemente a rischio i cantieri italiani.

Ma non basta!

Gli ordini sono anche aleatori: la consegna e il costo del materiale sono una variabile indefinita. I business plan di conseguenza impossibili da rispettare.

Tutti noi costruttori abbiamo ricevuto lettere dai nostri fornitori che oltre all'aumento dei costi, sempre a due cifre, ci informano che non possono garantire i tempi di consegna, che il prezzo è fatto al momento in cui i materiali arriveranno in cantiere.

Nei giorni scorsi abbiamo parlato con tutti i nostri soci per avere un quadro della gravità della crisi in corso.

Abbiamo registrato una diffusa preoccupazione per quello che ci aspetta nelle prossime settimane, fortissima è la paura di non riuscire a rispettare gli impegni assunti.

In un periodo di grande espansione del mercato delle costruzioni, di veloce crescita dei fatturati, la macchina produttiva è rimasta letteralmente “senza benzina”.

Infatti, l'impatto dei costi energetici sui nostri fornitori è devastante!

I principali centri di trasformazione siderurgici, gli impianti per la produzione di laterizi, di conglomerati bituminosi, di conglomerati cementizi, di isolanti, di materie plastiche, di prodotti ceramici hanno sospeso o ci hanno preannunciato possibili sospensioni dell'attività.

A cascata, gli effetti si ripercuotono sulle Imprese edili che saranno, molto probabilmente, costrette a chiudere i cantieri con danni economici e sociali incalcolabili.

Un pericoloso effetto domino che non lascia indenne nessuno.

Ogni comparto del nostro settore ne è coinvolto.

Sapete cosa vuol dire fermare quasi il 20% del PIL Italiano legato all'edilizia?

Vuol dire fermare la salvaguardia del territorio, la riqualificazione e messa in sicurezza di scuole e ospedali, la rigenerazione urbana, la riqualificazione energetica e sismica, la riqualificazione delle città e dei quartieri degradati, la casa sociale.

Vuol dire mettere in forse il PNRR e l'attrattività del territorio agli investimenti immobiliari.

Bisogna impedire che ciò accada, bisogna farlo con misure adeguate che al momento non ci sono!

Lascio agli interventi successivi parlarvi delle proposte, a me il compito di raccontarvi l'impatto sul nostro settore e trasferirvi quanto emerso dall'ascolto, fatto in questi giorni, delle centinaia di imprese associate.

Nel mercato dei LLPP i tempi che intercorrono tra la presentazione dell'offerta ed esecuzione dei lavori crea un “buco” incolmabile senza adeguati correttivi.

I lavori sono stati aggiudicati con prezzi che oggi non coprono più i costi di produzione, che registrano impennate del 30 / 40 %

Una situazione che esplode ancor di più negli accordi quadro che fissano i prezzi per un arco temporale lungo.

Ad esempio, le aziende risultate vincitrici degli accordi quadro ANAS hanno già dichiarato che saranno costrette a bloccare i lavori per un valore potenziale di circa un miliardo di euro.

A queste condizioni nessun nuovo cantiere potrà partire.

Per chi opera nella realizzazione di infrastrutture stradali non solo il bitume ha un prezzo esponenziale ma è anche introvabile perché le imprese che lo producono hanno già chiuso o lo faranno a breve per eccesso di rialzo, come si direbbe in borsa!

Questa situazione genera ricadute molto pesanti:

- impossibilità a realizzare le opere al prezzo di aggiudicazione e necessità di una revisione prezzi che, stante i meccanismi di adeguamento attualmente disponibili, risulta insufficiente;
- meccanismi farraginosi per la richiesta di compensazione che impongono un costo burocratico superiore al rimborso ottenibile;
- vincoli contrattuali che impediscono di sciogliere il contratto rinunciando ad eseguire i lavori;
- penali per i ritardi anche se si è di fronte alla impossibilità di realizzare i lavori;
- inevitabili problemi di liquidità, in quanto il pagamento dei SAL non è compatibile con il regime attuale di mercato che impone pagamenti alla consegna, se non addirittura all'ordine e salvo conguaglio;
- senza prezzi adeguati le gare deserte sono sempre più frequenti, come la maxi gara per il Ponte dei congressi di Roma, disertata dalle imprese.

In queste condizioni come pensiamo di mettere a terra le risorse del PNRR?

Un altro comparto in ginocchio è quello delle imprese strutturate che operano per l'efficientamento energetico in regime di bonus.

I nodi che mi hanno segnalato i soci in questi ultimi giorni sono molti:

le continue e repentine successioni di aumenti dei costi dei materiali fondamentali nella riqualificazione energetica;

l'irreperibilità dei materiali entro tempi compatibili con i vincoli dettati dalla normativa;

lo sfioramento conseguente dei tempi di esecuzione delle lavorazioni in corso che mette a rischio la buona riuscita delle operazioni di cessione del credito;

i costi aggiuntivi non preventivati legati all'allungamento dei tempi di occupazione del suolo pubblico;

l'impossibilità di far partire nuovi cantieri e il rallentamento dei cantieri in corso genera anche esubero di personale nell'assurdo paradosso di una fase di mercato con domanda in crescita.

I rincari, l'irreperibilità dei materiali unita a tempi ristretti hanno paralizzato improvvisamente un comparto che era finalmente decollato con risultati brillanti in termini di crescita del settore, di occupazione e di PIL del Paese.

Uno schianto doloroso e devastante proprio perché giunge quasi inaspettatamente mentre il treno era in piena corsa.

Questo comparto contribuisce a più del 40% del valore della produzione del comparto costruzioni ed è una risposta vera ed efficace per contrastare i cambiamenti climatici e andare verso gli obiettivi di decarbonizzazione dell'agenda 2030.

Molto in difficoltà il cuore manifatturiero del nostro settore : il mercato dell'appalto privato di imprese che hanno mezzi e uomini soffre soprattutto della mancanza di meccanismi che consentano di correggere il disequilibrio contrattuale generato dall'aumento imprevedibile e inimmaginabile dei prezzi.

Mi segnalano i soci:

- contratti che prevedono derogata la possibilità di revisionare il corrispettivo in conseguenza di eventi imprevedibili;
- mancanza di meccanismi normativi che impongono la rinegoziazione del contratto. In assenza di accordo tra le parti, il ricorso ad un giudizio legale è incompatibile con i tempi del fare impresa;
- l'appaltatore è schiacciato tra l'impossibilità di ottenere di essere compensato dei maggiori oneri da parte del Committente, da un lato e dall'altro , contemporaneamente, è lasciato solo dai fornitori e/o i subappaltatori che stanno revocando gli impegni contrattuali a suo tempo assunti, in quanto non più in grado di onorarli alle condizioni offerte, se non aumentando enormemente i preventivi.

Ma il timore che i miei colleghi mi hanno trasferito non è solo quello di essere costretti a sopportare unilateralmente il rincaro dei materiali.

La preoccupazione è che, senza il puntuale reperimento delle materie prime necessarie, non è possibile rispettare il cronoprogramma dei lavori già approvato e di conseguenza di essere soggetti anche all'applicazione di penali per il ritardo.

Anche chi fa lo sviluppatore è oggi pesantemente in crisi e vorrei mostravi una slide che rappresenta l'insostenibilità di qualsiasi operazione immobiliare.

Chi fa questo mestiere oggi denuncia una gravissima criticità nei confronti del sistema finanziario che deriva dalla incertezza sui tempi di conclusione delle operazioni immobiliari.

C'è anche un problema enorme nei confronti dell'acquirente e l'oggettiva impossibilità di considerare l'incremento dei costi come un nodo passante: non è possibile intervenire sui compromessi firmati!

L'incertezza pesa, inoltre, sulle decisioni di investimento: il rischio oggi è veramente troppo alto e non ho bisogno di molte spiegazioni.

Ritenete sostenibile oggi partire con interventi che in 10 mesi hanno registrato incrementi di più del 30% dei prezzi delle opere strutturali, architettoniche (finiture), meccaniche ed elettriche?

A cui poi dobbiamo aggiungere tutti gli altri costi legati all'operatività del cantiere!

Se si ferma l'investimento immobiliare si ferma la catena del valore e prima di riattivare il processo ci vorranno anni.

Ci perdiamo tutti! Per questo dico al Governo fate in fretta!

Riportiamo le conseguenze di questa follia entro binari accettabili, abbassiamo la tensione allungando i tempi, diamoci uno spazio di sospensione utile per annullare gli effetti speculativi ed evitare che saltino le imprese più strutturate, quelle che hanno uomini e mezzi e sono la vera forza del nostro Paese.

## COSA FARE?

Ne parleranno i miei Vice Presidente Paolo Riva, il VP John Bertazzi e il VP Botta: lascio a loro illustrarvi le proposte che come sistema ance stiamo portando avanti.

L'appello che faccio a tutti voi è di lavorare insieme per fermare questo assurdo effetto domino che coinvolge tutta la catena: fornitura, filiera, committenti pubblici e privati, enti finanziatori e decisori pubblici.

So che tutti condividiamo la stessa preoccupazione e la risposta è qui, in questa sala e nelle aziende, studi, uffici pubblici e privati che sono collegati.

Nessuno può tirarsi fuori!

Pensare di uscirne schiacciando l'anello debole della catena è semplicemente una follia!

Pensare di poterne uscire ciascuno a modo suo o, ancora peggio, ciascuno a danno di un altro, pensando cioè di passarsi reciprocamente la patata bollente è altrettanto folle!

O troviamo insieme un punto di equilibrio o rischiamo davvero di bruciarci tutti, ma soprattutto è il nostro Paese che rischia di bruciarsi.

Nel nostro settore ci sono troppe interconnessioni per pensare che ciascuno si possa salvare da solo.

Chi pensa che quello attuale sia un momento fortunato per speculare sui prezzi ed arricchirsi, ha una visione miope.

Se i lavori si fermano e le imprese chiudono ci fermiamo tutti!

Se i finanziatori pensano che i maggiori costi siano un problema del promissario acquirente o dell'appaltatore, si troveranno con un crescente invenduto o con i lavori piantati a metà.

Se lo Stato, il committente pubblico non trova il modo di far partire appalti congrui e remunerati, se continua a banalizzare il problema, pensando che tanto riguarda le imprese, allora sarà l'intero Paese a perdere, rinunciando- con una visione miope- alla scommessa sulla sua modernizzazione.

E' in gioco il modello di sviluppo del nostro Paese e non possiamo fermare un comparto che può contribuire anche a risolvere i problemi energetici italiani.

## **Intervento di chiusura della Presidente Regina De Albertis**

Siamo arrivati quasi alla fine di questa lunga e proficua mattinata e prima di passare la parola per gli interventi conclusivi voglio veramente ringraziare tutti per la costruttiva partecipazione.

Mi permetto di fare una sintesi delle proposte che sono emerse dal confronto, lo faccio in modo sintetico ma spero utile per definire le priorità e, permettetemi questa frase da ingegnere da cantiere, per capire "chi deve fare che cosa".

Partirei dai LLPP.

Al Governo chiediamo:

- 1) un intervento normativo omnicomprensivo che garantisca l'adeguamento costante dei prezzi tenendo conto dei costi reali, sulla base del c.d. modello francese
- 2) Che la revisione prezzi, così come prevista dalla legge delega per la riforma del Codice degli appalti, vada nel senso di un sistema di riequilibrio contrattuale dinamico
- 3) Che venga migliorata la bozza di testo di decreto energia che abbiamo visto circolare perchè c'è troppa burocrazia intorno alla definizione della causa di forza maggiore, pur apprezzandone il riconoscimento
- 4) Prevedere espressamente, nel suddetto decreto, la possibilità di scioglimento dei vincoli contrattuali a seguito di offerte presentate nel 2021
- 5) E in ultimo di prevedere, inoltre, la possibilità di presentare in sede di gara anche offerte in aumento.

Ridefinire il modello di formazione dei prezzi nel Prezzario Regionale affinché possano essere aggiornati in modo dinamico.

E alle Stazioni Appaltanti, interventi specifici volti a dare ossigeno agli accordi quadro affidati in un contesto di prezzi del tutto differente

Le proposte evidenziate per il comparto produttivo della riqualificazione energetica puntano a dare stabilità al mercato allungando l'efficacia di queste misure fiscali anche prevedendo un sistema strutturato a regime anche con una ridefinizione delle percentuali.

Al Governo chiediamo:

- 1) Superare la logica dei decreti con prezzi fissati e optare per un adeguamento sul modello dei LLPP
- 2) di prorogare i termini per usufruire del 110% per le abitazioni unifamiliari

- 3) la proroga del c.d. “Super sisma bonus acquisti” nella misura del 110% che premia gli acquirenti di abitazioni demolite e ricostruite in chiave antisismica
- 4) a favore dell’edilizia residenziale pubblica una proroga ben più ampia del termine attuale, perché è una scadenza che è in contrasto con gli obiettivi di riqualificazione urbana previsti dal PNRR come tra i più strategici

Ai Comuni chiediamo:

di concedere una proroga dell’occupazione del suolo pubblico NON ONEROSA nel caso in cui sia dimostrata la causa di forza maggiore per non gravare di costi aggiuntivi le imprese

Per quanto riguarda il mercato della acquisizione dei crediti chiediamo alle banche una riapertura ampia e generalizzata dei canali di acquisto dei crediti fiscali.

Per il mercato immobiliare le proposte sono tutte volte a dare respiro alle imprese che stanno subendo una situazione fuori controllo addossandosi tutti gli oneri connessi.

Al Governo chiediamo:

- 1) proroga del termine di validità dei titoli edilizi, analogamente al regime attuato per il COVID, per i titoli in corso di validità e per quelli che acquisteranno efficacia da qui in avanti
- 2) prevedere l’obbligo e non la mera facoltà per i Comuni, di consentire il pagamento degli oneri di urbanizzazione in forma rateizzata
- 3) prevedere la sospensione, fino a un massimo di 180 giorni, delle sanzioni in caso di pagamento degli oneri di urbanizzazione effettuato tardivamente
- 4) un allungamento dei termini di garanzia affinché, a brevissimo, le imprese non vengano esposte all’insorgenza di nuove spese derivanti proprio dalla scadenza delle misure suddette. E alle banche di agire rapidamente in conseguenza.

Sottoscrivere un Protocollo con ABI per sancire un allungamento dei termini di rimborso dei crediti fondiari.

Non vorremmo arrivare a dover prospettare causa di “forza maggiore” o “sopravvenuta eccessiva onerosità”, desideriamo concordemente rinegoziare in buona fede gli importi di appalto ed i tempi .

Analogamente, poter rivedere i contratti preliminari con gli acquirenti inserendo logiche di adeguamento prezzi

Finisco la rosa delle proposte parlando di uno dei fattori della produzione più strategici per il settore: le nostre maestranze.

Al Governo chiediamo:

- 1) la revisione dell'aliquota INPS relativa alla contribuzione per la cassa integrazione guadagni che vede il nostro settore più gravato di altri;
- 2) la reintroduzione dello sconto INAIL 11,50% per il quale non si ritiene vi siano più le ragioni per giustificarne la revoca;
- 3) la detassazione delle ore di lavoro straordinario, misura già attuata e che certamente favorirebbe la produttività del settore;
- 4) Ridurre il differenziale in termini assoluti tra costo del lavoro complessivo a carico dell'impresa ed importo netto a favore del lavoratore può arrivare a superare il 50%;
- 5) Equiparare il costo degli oneri previdenziali ed assicurativi che impattano sulla manodopera del settore edile industriale, che grava sulle nostre imprese in termini sensibilmente maggiori nel raffronto con altri settori industriali (es. metalmeccanico).

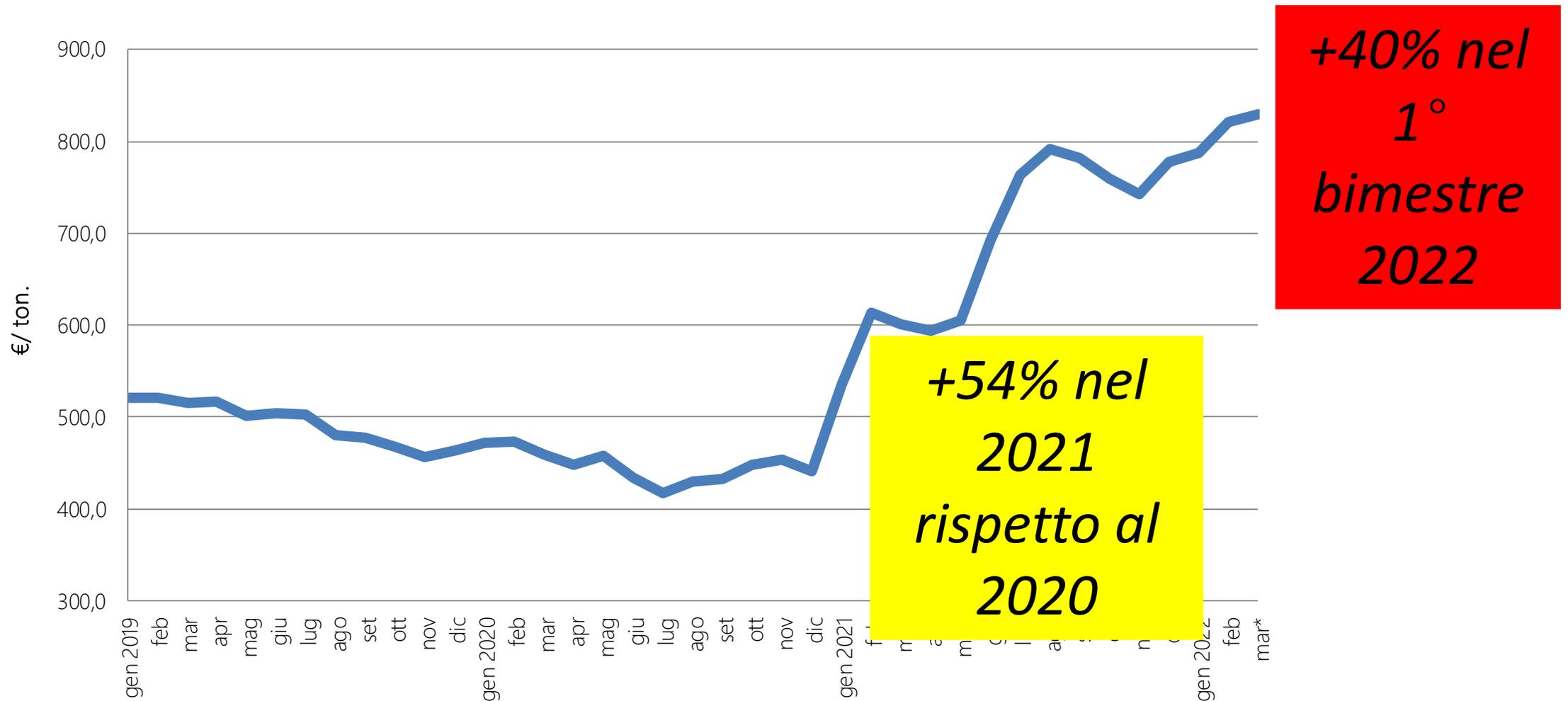
Spero, in conclusione, che il Governo intervenga efficacemente e tempestivamente con:

- 1) una ricognizione straordinaria delle opere in fase di progettazione, al fine di valutare se le risorse stanziata anche dal PNRR sono sufficienti o se sia necessario riprogrammare e gli interventi meno urgenti;
- 2) chiediamo ammortizzatori sociali che sostengano le imprese e i lavoratori;
- 3) azioni volte a sostenere le esigenze di liquidità delle imprese a seguito degli aumenti dei prezzi;
- 4) Misure atte a ridurre in modo significativo e non meramente simbolico il costo dei carburanti.

Slide intervento Presidente  
Regina De Albertis

**ASSEMBLEA STRAORDINARIA  
ASSIMPREDIL ANCE  
21 marzo 2022**

# FERRO – ACCIAIO TONDO PER CEMENTO ARMATO



\* I dati di marzo si riferiscono ai primi 14 giorni del mese  
Elaborazione Ance su dati Metal Bulletin

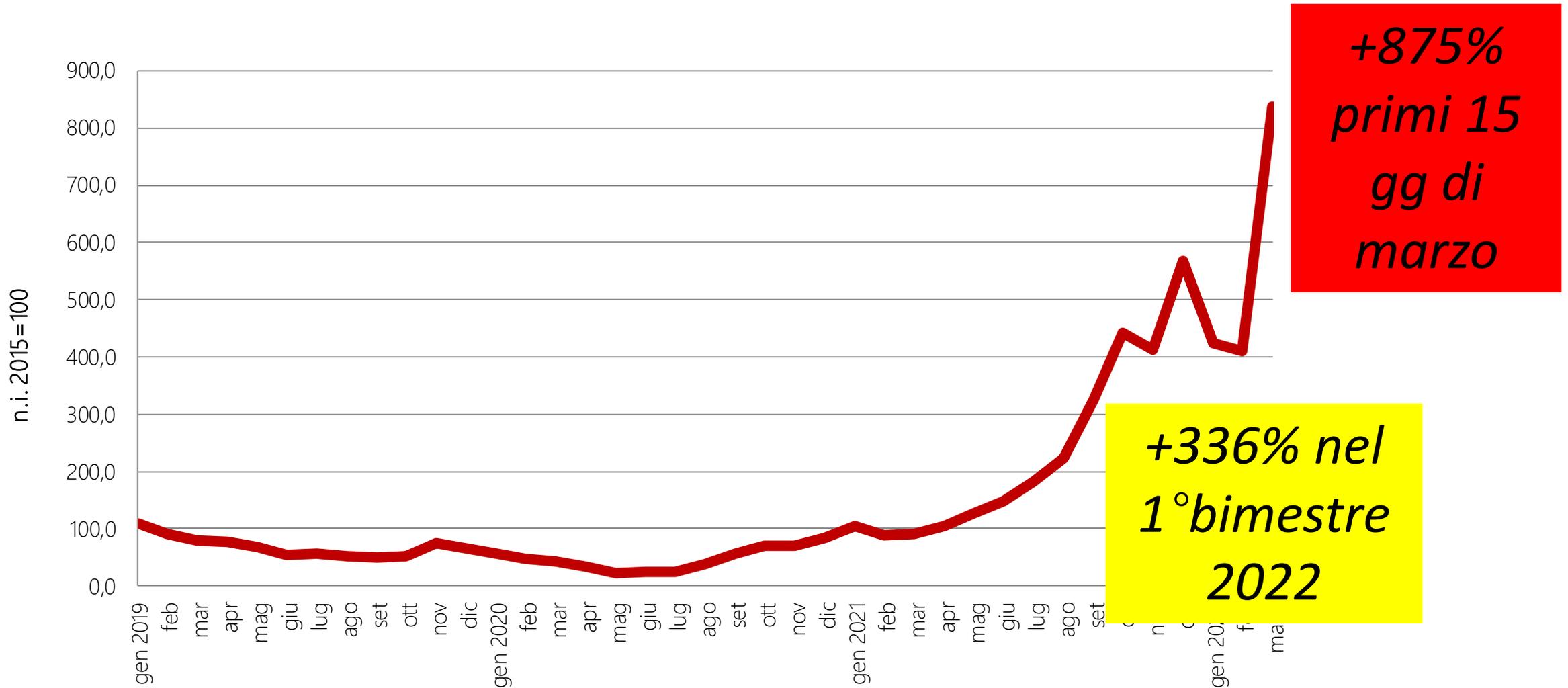
# BITUME



\* I dati di marzo si riferiscono ai primi 14 giorni del mese

Elaborazione Ance su dati Augus

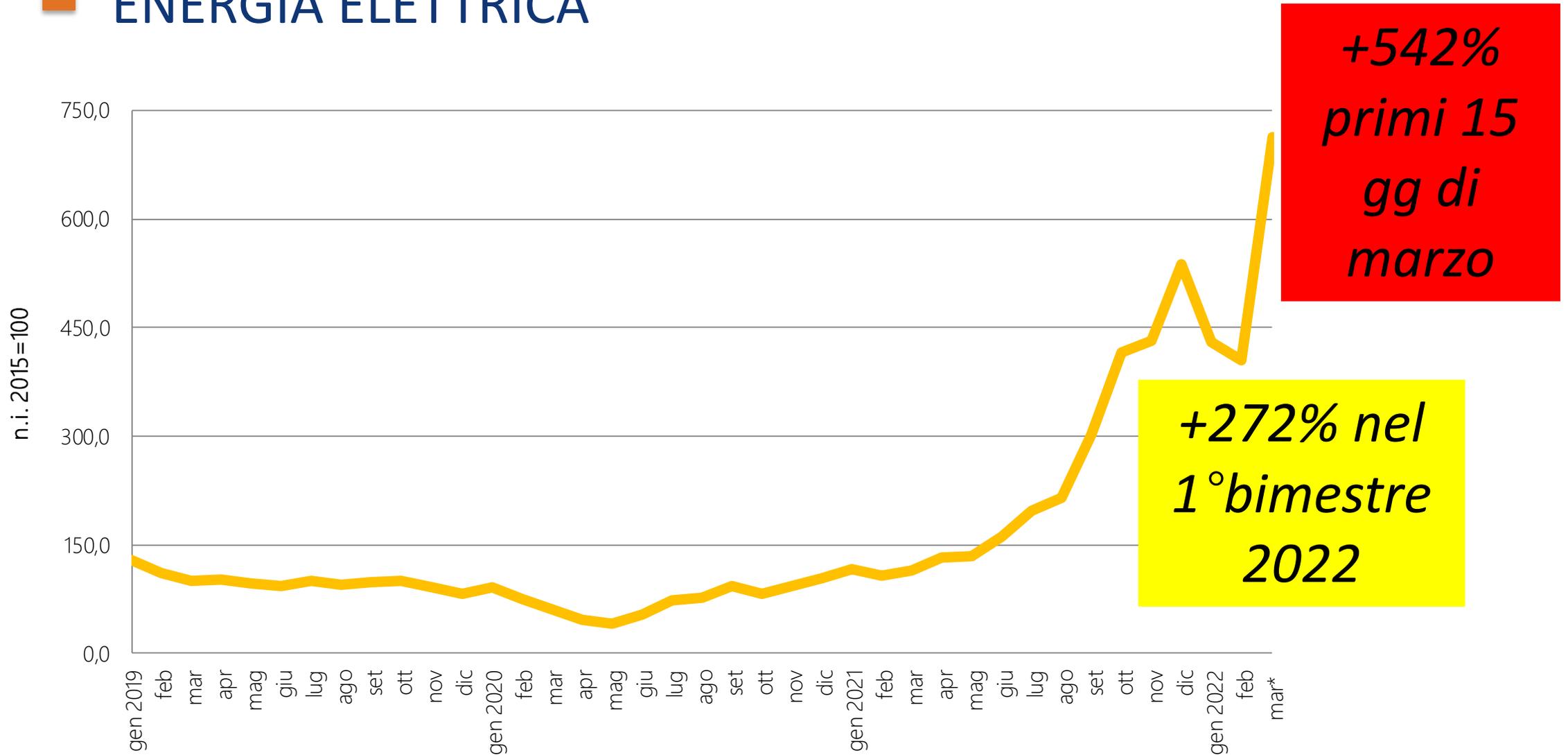
# GAS NATURALE



\* I dati di marzo si riferiscono ai primi 14 giorni del mese

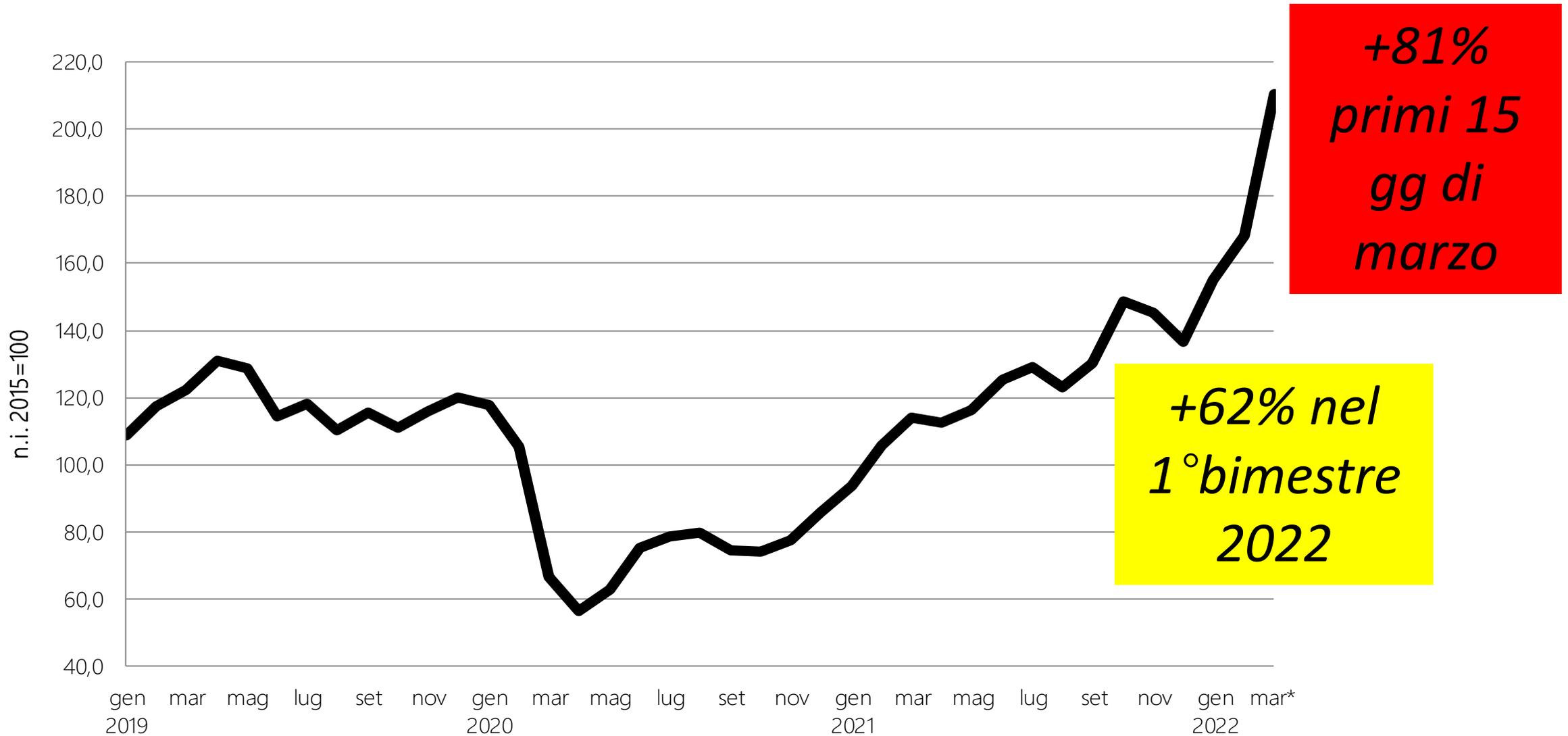
Elaborazione Ance su dati Prometeia

# ENERGIA ELETTRICA



\* I dati di marzo si riferiscono ai primi 14 giorni del mese  
Elaborazione Ance su dati Prometeia

# PETROLIO



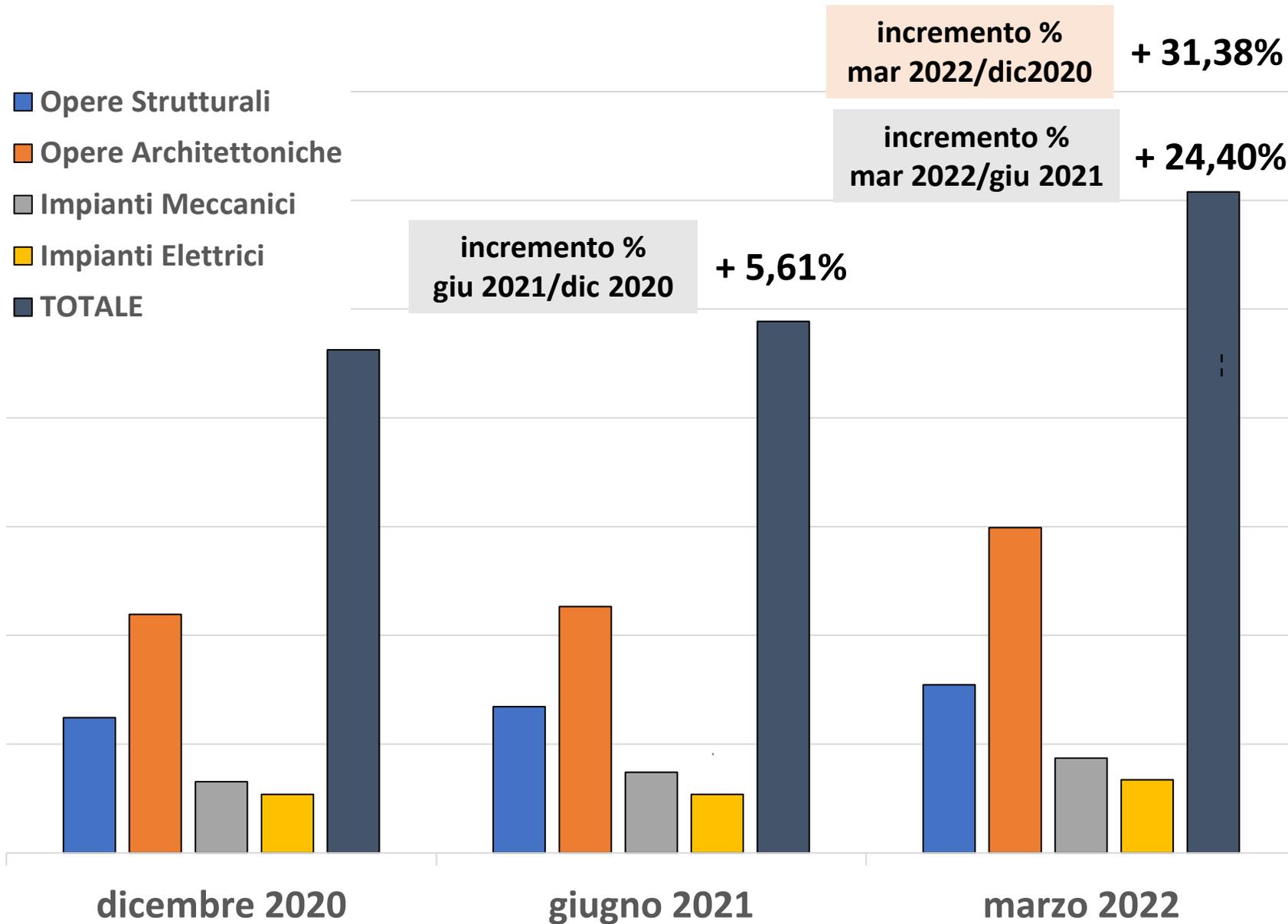
\* I dati di marzo si riferiscono ai primi 14 giorni del mese  
Elaborazione Ance su dati Prometeia

# GASOLIO



\* I dati di marzo si riferiscono ai primi 14 giorni del mese  
Elaborazione Ance su dati Prometeia

# AUMENTO DEL PREZZO CIVILE



# LE PROPOSTE

## LAVORI PUBBLICI

- Adeguamento costante dei prezzi attraverso un sistema di riequilibrio contrattuale dinamico
- Migliore definizione della causa di forza maggiore e possibilità di scioglimento dei vincoli contrattuali
- Possibilità di presentare in gara offerte in aumento
- Prezzario Regionale aggiornato in modo dinamico
- Interventi volti a dare ossigeno agli accordi quadro

## MERCATO PRIVATO E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

- Adeguamento dei prezzi contrattuali sul modello dei LLPP
- Proroga dei termini del 110% per le abitazioni unifamiliari, Super sisma bonus acquisti e IACP
- Proroga non onerosa dell'occupazione del suolo pubblico
- Riapertura dei canali di acquisto dei crediti fiscali
- Riduzione del costo dell'energia e dei carburanti

## MERCATO IMMOBILIARE

- Proroga del termine di validità dei titoli edilizi
- Obbligo per i Comuni di consentire il pagamento in forma rateizzata degli oneri di urbanizzazione
- Allungamento dei termini di garanzia
- Protocollo con ABI per allungare i termini di rimborso dei crediti fondiari
- Rinegoziare importi e tempi di esecuzione dell'appalto in buona fede e rivedere i contratti preliminari con logiche di adeguamento prezzi

## MERCATO DEL LAVORO

- Revisione dell'aliquota INPS relativa alla CIGO
- Reintroduzione dello sconto INAIL 11,50%
- Detassazione delle ore di lavoro straordinario
- Riduzione del differenziale in termini assoluti tra costo del lavoro e importo netto a favore del lavoratore
- Equiparare agli altri settori il costo degli oneri previdenziali e assicurativi