

Le sfide dell'edilizia: il bilancio Ance Catania

Il Presidente Rosario Fresta fa il punto sulla normativa lavori pubblici, sicurezza, casa e rigenerazione, tra criticità e nuove prospettive

Il settore delle costruzioni ha avuto negli ultimi anni una crescita senza precedenti, grazie agli incentivi post pandemia e al PNRR, numeri da record con una ricaduta occupazionale altissima.



Con il **Presidente di ANCE Catania, Rosario Fresta**, a un anno dal rinnovo di mandato, tracciamo un bilancio del 2025 tutt'altro privo di sfide.

Presidente Fresta, da cosa è stato caratterizzato questo 2025?

Sul fronte dei lavori pubblici, il 2025 si è aperto con l'entrata in vigore del Correttivo al Codice degli Appalti (D.Lgs. 209/2024), un provvedimento pensato per chiarire e risolvere le criticità emerse nella prima applicazione del nuovo Codice, ma l'esito è stato ben lontano dalle aspettative. In realtà su temi centrali come qualificazione, subappalto e consorzi stabili, il Correttivo ha riaperto problematiche che sembravano superate grazie ai consolidati orientamenti giurisprudenziali, e che il Nuovo Codice aveva tentato di normare in linea con i principi comunitari. Sin dall'inizio, infatti, il Correttivo – preceduto dai pareri di Consiglio di Stato, Conferenza Unificata, Camera e Senato – ha raccolto numerose osservazioni. ANCE ha fatto la propria parte con osservazioni puntuali e proposte operative, ma l'esito complessivo è un testo che mostra sì qualche miglioramento, accompagnato però da nuove criticità. Uno dei passaggi più delicati riguarda la qualificazione, l'abrogazione dell'art.12 del D.L. 47/2014 ha portato a ritenere che tutte le categorie di opere siano soggette a qualificazione obbligatoria; a complicare ulteriormente il quadro si è aggiunto il limite all'utilizzo delle opere eseguite in subappalto ai fini della qualificazione. In questo contesto si inserisce a fine ottobre, il nuovo Manuale SOA di ANAC, aggiornato al Codice nella versione post Correttivo. Un punto fermo per operatori e imprese. Il Correttivo è intervenuto anche sull'istituto del Consorzio stabile, cancellando di fatto la qualificazione cumulativa, che il Codice aveva inteso valorizzare, e che consentiva al Consorzio di partecipare alle gare facendo leva sui requisiti delle proprie consorziate. Una modifica che ha certamente ridimensionato il ruolo pro-concorrenziale del Consorzio, strumento pensato per favorire l'aggregazione e la crescita delle piccole imprese. Positivo il giudizio sull'intervento in materia di revisione prezzi, la cui appli-

cazione era stata resa già automatica dal Codice del 2023. La soluzione individuata nel Correttivo, legata all'emanazione di un provvedimento del MIT, di abbassare la franchigia dal 5 al 3% e di innalzare la compensazione delle eccedenze dall'80 al 90% è sicuramente un passo avanti per la sostenibilità economica dei contratti.

Cambiando argomento, in tema di sicurezza nei cantieri, accogliamo positivamente il recente DL sicurezza, soprattutto per l'incremento delle risorse dedicate a prevenzione e formazione. Il decreto ha anche potenziato lo strumento della patente a crediti con l'introduzione del badge elettronico di cantiere, un'evoluzione della tradizionale tessera di riconoscimento già prevista dal Testo Unico sulla sicurezza. In merito è però importante che il legislatore tenga conto delle buone pratiche già consolidate nel settore edile e degli strumenti sviluppati attraverso il sistema bilaterale, evitando di duplicare obblighi. Il 2025 si chiude comunque con un importante segnale di attenzione da parte del governo: lo scorso 4 dicembre il Consiglio dei Ministri ha approvato il DDL delega per l'adozione del Codice dell'Edilizia e delle Costruzioni e la scorsa estate è stato presentato un nuovo DDL sulla rigenerazione urbana, che sostituisce quello del settembre 2024 e integra otto disegni di legge precedenti. Ci tengo ancora una volta a ricordare che la rigenerazione urbana non è una questione solo tecnica: riguarda la qualità della vita quotidiana, il futuro delle periferie, la sicurezza degli edifici e la capacità delle città di resistere alle sfide climatiche oltretutto al rischio sismico, tema particolarmente caro ad ANCE Catania, alla luce dell'elevata vulnerabilità dell'Area etnea. Bene in questa direzione gli incentivi, pari a 15 milioni di Euro annui per il 2026 – 2028, che la Regione ha approvato nella prossima finanziaria per interventi di riqualificazione energetica, sismica e strutturale dell'edilizia residenziale.

Sulla questione casa a Catania la situazione qual è?

Uno studio dell'ANCE fotografa un quadro allarmante per la Sicilia. Per le famiglie meno abbienti (con redditi sotto i 10.500 euro annui) l'acquisto della casa in quasi tutti i capoluoghi di provincia è economicamente insostenibile. Per Catania, così come per Palermo e Messina, il peso del mutuo arriva a circa il 45% del reddito. Anche per la fascia subito superiore, tra i 10.500 e i 17 mila euro, l'indice è prossimo o superiore al 28%. Nemmeno per il mercato delle locazioni la situazione cambia, con canoni sempre più proibitivi: da un lato emerge il bisogno di nuova edilizia po-

polare agevolata, a fronte di un'offerta insufficiente e lunghe liste di attesa, dall'altro si allarga la fascia intermedia che non riesce ad accedere al libero mercato e necessita forme di housing sociale. Oggi non è realistico pensare un nuovo piano INA Casa, il cosiddetto Piano Fanfani, non ci sono le risorse, ma è urgente avviare un Piano pluriennale per la Casa anche alla luce del via libera dell'UE che stima la necessità di realizzare circa 650 mila nuovi alloggi all'anno, per un investimento di circa 150 miliardi di euro annui. Parallelamente è indispensabile intervenire sul patrimonio di edilizia popolare su cui punta il Piano Casa Italiano, oggi segnato da un diffuso stato di obsolescenza. Per favorire affitti sostenibili si potrebbero attivare modelli di partenariati pubblico-privati supportati da un fondo di garanzia pubblico a tutela degli investitori privati.

Cosa può fare il nuovo PUG per Catania per affrontare il problema abitativo?

Il Comune, come noto, ha presentato l'Atto di indirizzo del nuovo PUG e concluso la fase partecipativa, pubblicando le osservazioni e i contributi resi, come comunicato dall'Amministrazione, che sono stati già esaminati dall'Ufficio di Piano, che li ha georeferenziati e trasformati in elaborazioni cartografiche. Nel corso del dibattito è emersa con forza tra le tematiche quella del disagio abitativo; una criticità che Catania condivide con molte grandi città, soprattutto sedi universitarie, un po' per l'inadeguatezza degli immobili, ma anche per la tendenza a utilizzare gli immobili con affitti brevi e in alloggi per studenti. A differenza dei vecchi piani regolatori generali orientati alla costruzione, all'espansione, oggi il PUG deve rivedere il costruito, re-immaginare che cosa si può fare sull'edificato. Non a caso l'Atto di indirizzo individua nella Rigenerazione il motore della Pianificazione. È vero anche che la normativa nazionale, tarata ancora per una pianificazione di espansione e per standard, nonché quella regionale, possono fare ben poco, ma è con questi strumenti che siamo chiamati ad affrontare la sfida del nuovo assetto urbano. Nel corso degli incontri si è chiesto di non replicare i modelli passati, creando periferie e quartieri dormitorio, spostando l'attenzione nell'edilizia sociale, che non è più solo edilizia popolare. In questa ottica di rigenerazione sul costruito, il documento preliminare al PUG, i cui passaggi per la sua definizione sono già stati calendarizzati dal Comune, sarà cruciale per perimetrare le aree dove intervenire con singoli titoli edilizi e quelle che invece richiederanno interventi più complessi di rigenerazione urbana.

ANCE | CATANIA

Qual è lo stato di salute del mondo delle costruzioni in provincia di Catania?

Dopo aver attraversato due fasi critiche - la crisi del 2008 e la pandemia - il nostro settore ha registrato negli ultimi anni una profonda trasformazione sostenuta da misure che hanno rilanciato l'edilizia. Dai bonus al PNRR, il SUD continua a crescere più del Nord emergendo come protagonista della ripresa economica del Paese. Un trend che si riflette anche sulla Provincia di Catania, dove i dati facilmente rilevabili dalla nostra Cassa Edile segnano, nel periodo gennaio-settembre 2025, un incremento dell'8,74% della massa salari denunciata rispetto allo stesso intervallo del 2024. Nello stesso arco temporale si rileva inoltre una buona tenuta del numero di lavori, sia nel comparto dell'edilizia privata sia dei lavori pubblici. In particolare per quest'ultimo la crescita risulta ancora più marcata attestandosi al +16,09%.

Ha una visione ottimistica per il 2026? Quali scenari potrebbero aprirsi per il settore post PNRR?

Secondo Svimez, l'Italia continuerà a crescere, trainata dal completamento dei cantieri PNRR, con il SUD sempre avanti rispetto al Centro – Nord. L'esperienza del PNRR deve farci comprendere che uno sviluppo sicuro e duraturo richiede una programmazione pluriennale capace di consolidare esperienze e professionalità; occorre decidere se riportare il settore ai difficili anni della crisi o valorizzarlo come motore dell'economia, con imprese più solide e strutturate rispetto al passato. Se il nostro settore rallenta o si ferma, il Paese non cresce, e già oggi, nonostante l'elevato numero di cantieri attivi, si guardano con grande preoccupazione i pesanti ritardi nei pagamenti dei ristori per il caro materiali degli anni precedenti, così come la difficoltà del reperire le risorse necessarie. L'Italia ha bisogno di infrastrutture in grado di facilitare la mobilità di persone ed imprese e di ridurre i divari territoriali; sebbene i principali centri urbani del Mezzogiorno, Catania compresa, abbiano collegamenti relativamente migliori rispetto alle aree interne, queste disparità restano un freno per la qualità di vita e per l'attrattività dei territori. È fondamentale orientare le politiche pubbliche verso il potenziamento infrastrutturale e sfruttare al meglio le risorse del Fondo di Coesione, e in generale di tutti i fondi UE, mutuando il modello PNRR.

COSTRUIAMO INSIEME UN FUTURO SOLIDO

AUGURI DI BUON ANNO
A CHI OGNI GIORNO DISEGNA IL DOMANI,
MATTONE DOPO MATTONE

ancecatania.it

ANCE | CATANIA

