

Speciale Ance

IL MATTINO

Oggi l'Assemblea	Lo studio su Caserta	L'analisi	Il piano di comunicazione	L'intervista
I costruttori: «Impegno e dialogo con le istituzioni»	«Subito un Atlante svolta possibile per 40mila famiglie»	Quel protagonismo imprenditoriale che serve al rilancio	La mission Ance tra formazione e sicurezza	Brancaccio: «Tempi certi per il piano-casa»
A pag. 2	A pag. 3	Nando Santonastaso a pag. 3	Daniela Volpecina a pag. 4	Andrea Ferraro a pag. 5



Caserta, sfida Ance per l'housing sociale

Antonio Pezone*

Il 2026 ha rappresentato per Ance Caserta un passaggio importante di consolidamento e di visione strategica. In una fase storica in cui le trasformazioni economiche, sociali e urbane richiedono capacità di ascolto e responsabilità collettiva, la nostra associazione ha scelto di rafforzare il proprio ruolo di soggetto propositivo, capace di mettere in connessione imprese, istituzioni, professioni e comunità.

Il primo risultato di questo percorso è la nascita di una nuova identità unitaria della rete Ance Caserta, che per la prima volta integra in una strategia comune Ance, Cassa Edile e Formedil. Una scelta che va oltre la comunicazione e che punta a rendere più efficace la rappresentanza del settore, valorizzando i temi della legalità, della sicurezza, della formazione e del welfare quali elementi fondamentali della competitività delle imprese.

Fare rete non è uno slogan. È un metodo di lavoro che ci consente di affrontare le sfide della transizione economica e urbana con una visione a tutto tondo, con quella concretezza che è il tratto identificativo dei costruttori. Ed è con questo approccio che ci rendiamo conto di poter dare il nostro contributo.

to.

È nata da qui la volontà di commissionare, come Ance Caserta, uno studio sulla casa, con un focus regionale e casertano. Siamo partiti dai numeri che fotografano con chiarezza la dimensione di una questione che non può più essere considerata marginale. In Italia appena il 3,5% delle famiglie vive in un alloggio sociale, mentre circa 600mila nuclei sono in attesa di una casa popolare e oltre 1,2 milioni di famiglie in affitto si trovano in condizioni di disagio economico. Dall'altro lato, parliamo di nuovi "poveri", lavoratori che non riescono ad accedere alla casa a causa dei paletti bancari.

È il sintomo di uno squilibrio profondo tra domanda abitativa

L'intervento

La casa è un diritto possiamo fare la storia del nuovo stare insieme



Antonio Pezone

e offerta accessibile, che richiede una risposta strutturale e non più episodica. Da questa consapevolezza nasce lo studio promosso da Ance Caserta e realizzato dall'Osservatorio Innovazione e Comunicazione, che sarà presentato oggi in occasione della nostra Assemblea pubblica. Il dossier non si limita a fotografare l'emergenza, ma prova a individuare percorsi concreti per trasformare il bisogno abitativo in un'opportunità di sviluppo sociale, urbano ed economico.

L'housing sociale viene analizzato come leva strategica per favorire inclusione, rigenerazione delle città, efficientamento energetico e qualità della vita, superando una visione esclusivamente assistenziale delle poli-

tiche per la casa.

L'obiettivo è contribuire al confronto nazionale e regionale con proposte, strumenti e modelli attuativi capaci di mettere in relazione pubblico e privato, programmazione e investimenti, sostenibilità economica e coesione sociale. Ci proveremo oggi durante la nostra tavola rotonda alla quale siederà la Regione Campania, con noi Ance, per aprire un confronto schietto e, ci auguriamo, proficuo e duraturo.

La stessa logica, la logica di compartecipazione, ispira il progetto "Città Aperta", la proposta che Ance Caserta ha presentato nell'ambito del Programma Prius della Regione Campania. Un progetto che nasce dalla convinzione che la rigenerazione urbana non possa limitarsi alla riqualificazione di singoli spazi, ma debba diventare un processo di ricucitura sociale, culturale e infrastrutturale.

Il futuro dei territori si costruisce attraverso alleanze, competenze e visione. È questa la strada che Ance Caserta ha scelto di percorrere insieme alle imprese e alla comunità. E in questo Speciale, realizzato insieme a Il Mattino, ve la illustreremo compiutamente. Siamo già in cammino.

**Presidente Ance Caserta*

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Imprese in regola, solide, sicure.

La garanzia del sistema ANCE.

Le imprese ANCE garantiscono qualità, affidabilità e una cultura della sicurezza che nasce dall'esperienza e dal rispetto delle regole.

ANCE | CASERTA

La forza della sicurezza e della qualità.

Con l'Housing sociale Ance Caserta in campo per l'emergenza casa

Oggi l'assemblea provinciale: impegno e dialogo istituzionale
In Italia soltanto il 3,5% delle famiglie vive in alloggi sociali

È il tema di stringente attualità, che unisce occasione di sviluppo e tutela sociale. L'housing sociale vede il mondo Ance in prima fila, protagonista di un impegno concreto e di un dialogo istituzionale serrato per arrivare a soluzioni normative e operative adeguate alle necessità. Non a caso è stato individuato come il "fil rouge" dell'assemblea annuale di Ance Caserta, in programma oggi.

LO "STRUMENTO"

Per housing sociale, secondo il decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008, si intende "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie".

LO STRUMENTO DI LEGGE CONSENTE INTERVENTI PER REALIZZARE ALLOGGI DESTINATI ALLE ESIGENZE ABITATIVE PRIMARIE

L'housing sociale rappresenta dunque l'insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata. In questo aspetto risiede la differenza con altri strumenti e agevolazioni sul tema dell'abitare.

Il disagio abitativo in Italia



PIANO CASA GOVERNO

Obiettivo

100mila alloggi
in 10 anni

Fondi

10 miliardi di euro

PIANO REGIONE CAMPANIA

250 milioni
per alloggi
accessibili

105 milioni

(fondi Fesr) solo
per housing sociale

WITHUB

LO STUDIO DELL'OSSERVATORIO

Partendo da queste premesse, Ance Caserta ha affidato un approfondimento all'Osservatorio Innovazione e Comunicazione sul profilo e le prospettive dell'housing sociale, al centro di un forte interesse anche della politica e delle amministrazioni regionali. Tutta l'Ance nazionale è sintonizzata su questa priorità e Caserta ha qualità e visione per poter avere un ruolo importante, offrendo le proprie competenze a chi dovrà definire le linee guida delle nuove misure.

Lo studio, che viene presentato nel corso dell'assemblea di Ance Caserta, mette al centro analisi, valutazioni e possibili esempi di pratica attuazione, nella consapevolezza di un confronto ancora in fase iniziale. Lo stesso governo proprio a maggio scorso ha varato "Il Piano Casa 2026", che mira a rispondere alla diffusa crisi abitativa, che investe vari segmenti della popolazione, aumentando l'of-

ferta di alloggi a prezzi accessibili attraverso una serie di misure strutturali tese a favorire la realizzazione e la valorizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata per diverse categorie: giovani, anziani, lavoratori fuori sede e genitori separati, in un programma che prevede azioni sul medio lungo periodo.

LA REGIONE CAMPANIA

Anche la Regione Campania è impegnata su questo fronte con stanziamenti di risorse significative. La strategia regionale punta sull'integrazione di molteplici forme di intervento, in un approccio multidimensionale.

**FONDI DISPONIBILI
DI STATO E REGIONE:
L'OBIETTIVO ANCE
È VALORIZZARE
L'EDILIZIA ESISTENTE
E COSTRUIRE AL MEGLIO**

L'OCCASIONE Un corretto sviluppo urbanistico a Caserta e provincia può avvenire con l'attuazione di un piano di housing sociale per la realizzazione di nuovi alloggi a favore di famiglie bisognose

le dell'intervento pubblico, per garantire a tutti non solo l'accesso ad un alloggio adeguato, sicuro e sostenibile, ma anche contesti urbani vivibili, la riduzione dei consumi di energia e di suolo, la riduzione dell'inquinamento, la valorizzazione del verde urbano e delle sue funzioni eco-sistemiche, attraverso la realizzazione di programmi di rigenerazione urbana, edilizia sociale, e la valorizzazione del patrimonio di edilizia pubblica esistente e l'erogazione di contributi ai cittadini per il sostegno all'affitto. Un punto cardine per la definizione delle strategie della Regione Campania è sicuramente il FESR 2021-2027.

IL RUOLO DI ANCE

Nell'audizione del marzo scorso presso la Commissione parlamentare di controllo sull'attività degli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza sociale, l'Ance nazionale ha segnalato la crescente emergenza sociale nel nostro Paese, sintetizzata nel grafico in pagina. Per rispondere a questa crisi e invertire la tendenza al disinvestimento immobiliare degli enti previdenziali, Ance ha proposto un "Piano nazionale per l'housing accessibile", strutturato su tre pilastri fondamentali. Il primo è il pilastro finanziario (mobilitare 15 miliardi). Si propone un sistema di investimento misto pubblico-privato. La mobilitazione di risorse pubbliche, attingendo a fondi come la



riprogrammazione del PNRR, Fondi strutturali UE e Fondo sociale per il clima. E poi strumenti innovativi per i privati: Fondi immobiliari pubblico-privati (gestiti da SGR per coinvolgere direttamente gli investitori istituzionali); Cartolarizzazioni; Revisione della normativa prudenziale.

Il secondo pilastro ha caratteristiche fiscali. Per rendere sostenibili gli investimenti (che devono garantire canoni calmierati o prezzi accessibili), è necessario abbattere i costi di costruzione. Ance chiede strumenti fiscali dedicati che facilitino la costituzione di società veicolo (SPV) e lo sviluppo diretto da parte delle imprese.

INCENTIVI AI PRIVATI

Infine il pilastro urbanistico e di semplificazione. Ance ha sottolineato che l'intervento dei privati non deve essere coercitivo, ma incentivato. Per attrarre capitali occorrono: procedure amministrative veloci (permessi di costruire convenzionati); Maggiore flessibilità costruttiva (cambi d'uso, altezze, densità); Esonero oneri: Riduzione o esenzione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione per i progetti di housing so-

ciale.

Un punto chiave dell'audizione è stato l'allineamento di questa proposta con i criteri ESG (Ambientali, Sociali, di Governance). Gli investimenti in housing sociale sono considerati "sostenibili" per eccellenza: producono un impatto sociale positivo (accesso alla casa per fragili) e un impatto ambientale positivo (grazie alla costruzione di edifici ad alta efficienza energetica).

Infine, per superare la frammentazione di competenze tra Stato, Regioni ed Enti Locali (che spesso blocca questi progetti), l'Ance ha concluso chiedendo l'istituzione di una "Regia unica", ovvero una Commissione interministeriale incardinata presso la Presidenza del Consiglio, capace di coordinare le politiche abitative e urbanistiche a livello nazionale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**I TRE "PILASTRI"
DEI COSTRUTTORI:
«MOBILITARE RISORSE
PER 15 MILIARDI,
PIÙ SGRAVI FISCALI
E MENO BUROCRAZIA»**



Quel protagonismo imprenditoriale che serve al rilancio

L'ANALISI

Nando Santonastaso

Nel 2024 il valore aggiunto della filiera delle costruzioni della provincia di Caserta, ovvero la capacità di produrre ricchezza del comparto, ha toccato i 1.500 milioni, circa (il dato è compreso nell'approfondimento sull'economia casertana 2025 curato dalla Canera di Commercio). Non è stato il primo tra i settori produttivi e sicuramente ha attraversato difficoltà e incognite legate anche a fattori interna-

zionali. Ma di sicuro era e rimane da decenni un punto di riferimento decisivo, anche sul piano occupazionale, per l'economia del territorio. Lo dimostra il fatto che è rimasto tra le voci più importanti del Pil provinciale anche lo scorso anno quando la riduzione del super bonus e l'avvio, inevitabile, alla chiusura dei cantieri del Pnrr hanno contratto appalti e livelli di produzione. Ma se in passato la filiera aveva mostrato soprattutto una capacità di adattamento ai cambiamenti anche poco graditi o imprevisti, sforzandosi di restare cioè il più possibile al passo di scenari non sempre ad

essa favorevoli, oggi che le prospettive di crescita restano ancora abbastanza incerte c'è un fattore di discontinuità, una precisa volontà cioè di voltare pagina in termini di visione e di profili di crescita ragionata.

L'Ance, interprete di questa svolta, lo ha annunciato a chiare lettere con il presidente Antonio Pezone: "Le nostre proposte sono: infrastrutture strategiche per il territorio, rigenerazione urbana e un piano casa che metta al centro edilizia convenzionata e social housing. Il bisogno abitativo cresce, soprattutto per giovani coppie, famiglie monoreddito e lavorato-

ri. È necessario incentivare un'edilizia a prezzi calmierati, attraverso strumenti di partenariato pubblico-privato e nuove forme di convenzione che rendano sostenibili gli investimenti e garantiscano accessibilità ai cittadini". Non una dichiarazione di intenti ma un programma chiaro e soprattutto concreto, in linea con le coordinate dell'Ance nazionale e in particolare con la sempre più irrinunciabile esigenza di parlare al territorio in termini di idee, visione, pragmatismo. Per il sistema dell'edilizia casertana un cambio di passo che in concomitanza con importanti scelte di politica nazionale, come a proposito del Piano casa, dovrebbe portare i suoi frutti ad un territorio spesso contras-

**I COSTRUTTORI
CASERTANI
HANNO TRADIZIONE
E CAPACITÀ
PER GUIDARE
IL RILANCIO**

segnato dalla precarietà dell'abitare da un lato e dalla speculazione edilizia, spesso sfrenata, dall'altro.

È per questo che la centralità dell'housing sociale trasforma l'inevitabile protagonismo imprenditoriale in una scelta di campo. Si prende atto, in estre-

ma sintesi, che la qualità dell'abitare e le aspirazioni di chi una casa vorrebbe averla ma non se la può permettere, pur avendo un reddito fisso, devono andare di pari passo, soprattutto in una provincia che produce un reddito pro capite annuo al di sotto dei 20mila euro per un terzo e





«Subito un Atlante provinciale per la stima dei siti disponibili»

La proposta di Ance Caserta: «La provincia ha un gap di conoscenza sul patrimonio immobiliare»
Lo studio: tra le 35-40mila famiglie della “zona grigia” potrebbero beneficiare di housing sociale

L'housing sociale in provincia di Caserta è di fatto uno sconosciuto. C'è un gap innanzitutto informativo, che Ance Caserta ha provato a colmare attraverso lo studio dell'Osservatorio Comunicazione e Innovazione. Si è arrivati così a una stima del fabbisogno di housing sociale in Terra di Lavoro. Secondo cifre prudenziali, ancorate alla realtà socio-economica della provincia di Caserta, sono tra 35 mila e 40mila le famiglie che potrebbero potenzialmente beneficiare di interventi di housing sociale dedicati alla cosiddetta fascia grigia, identificata dall'Ance come le famiglie con un reddito compreso tra 13mila e 19mila euro annui. Si tratta di quei nuclei che non hanno accesso all'edilizia residenziale pubblica (ERP) perché i redditi sono troppo alti per i requisiti, ma faticano ad accedere al libero mercato perché i prezzi (sia di acquisto che di locazione) sono troppo elevati rispetto al reddito.

LO STUDIO

In base al report Ance, per le famiglie della fascia grigia nella provincia di Caserta l'incidenza della rata del mutuo sul reddito si attesta al 26,7%. Questo cosa significa? Considerando che la soglia critica di accessibilità è considerata il 30% del reddito, con il 26,7%, Caserta si colloca sotto la soglia di criticità per l'acquisto. Resta, tuttavia, la difficoltà di reperire dati certi circa il fabbisogno provinciale di housing sociale. Un'assenza che di-

UNA FETTA DI NUCLEI FAMILIARI NON RIESCE AD ACCEDERE NEANCHE ALL'EDILIZIA POPOLARE: LA SVOLTA È POSSIBILE MA È L'ORA DELLE SCELTE

pende da alcune ragioni specifiche. Innanzitutto, i dati sono frammentati tra diversi enti. Le informazioni sul disagio abitativo sono disperse tra uffici comunali (servizi sociali, ufficio casa), Acer (per le graduatorie Erp), centri per l'impiego (dati occupazionali e reddituali), e osservatori locali, solo per citarne alcuni. Poi c'è una difficoltà di ri-

Provincia di Caserta, il bisogno di alloggi in cifre

Comune	Popolazione	Famiglie (stima basata su 2,6 componenti per famiglia)	Fascia Grigia (30%)	In possesso di abitazione (65%)	Famiglie beneficiarie di housing sociale
◆ Caserta	75.000	28.800	~8.600	~600	~3.000
◆ Aversa	52.000	20.000	~6.000	~3.900	~2.100
◆ Marcanise	39.000	15.000	~4.500	~2.900	~1.600
◆ Maddaloni	38.000	14.600	~4.400	~2.850	~1.550
◆ Santa Maria C.V.	33.000	12.700	~3.800	~2.500	~1.300
◆ Altri comuni	683.000	262.700	~78.800	~51.200	~27.600
Totale provincia	920.000	353.800	~105.000	~68.250	~36.750



levazione.

LA FASCIA GRIGIA

Per definizione, la fascia grigia è composta da famiglie che non sono censite nelle graduatorie dell'edilizia popolare (perché non ne hanno i requisiti) e non risultano nei registri degli sfratti o delle emergenze abitative, rendendone più complessa la quantificazione puntuale. Quindi la barriera primaria all'implementazione su vasta scala di progetti di Partenariato Pubblico-Privato nel settore dell'housing sociale in provincia di Caserta non risiede nell'assenza di capitali privati o nella mancanza di domanda solvibile, bensì in una profonda carenza informativa delle stazioni appaltanti: la "non conoscenza" tecnica della reale consistenza del proprio patrimonio immobiliare. Storicamente, gli inventari dei beni degli Enti Locali sono stati redatti con finalità puramente contabili o patrimoniali, traducendosi in elenchi cartacei statici,

frammentati, non aggiornati e totalmente privi di indicazioni cruciali riguardanti la conformità urbanistica, lo stato strutturale e i vincoli di reversibilità giuridica.

IL MONITORAGGIO

Per colmare questo gap cognitivo e amministrativo, la proposta centrale di Ance Caserta, basata sui risultati del lavoro dell'Osservatorio Innovazione e Comunicazione, consiste nell'istituzionalizzazione di un sistema di monitoraggio e ricognizione permanente, ovvero di creare e sviluppare l' "Atlante Provinciale del Patrimonio per l'Housing Sociale". Non un semplice database, ma un'infrastruttura informativa dinamica basata su sistemi informativi territoriali (GIS), progettata per mappare i "vuoti urbani" e strutturarne la trasformazione in asset cantierabili.

IL RUOLO DELL'ATLANTE

L'Atlante opera un ribaltamen-

to logico e metodologico radicale: l'immobile pubblico dismesso non viene classificato per ciò che è stato o per il suo valore storico-contabile, ma viene analizzato e indicizzato per il suo potenziale di riconversione funzionale e per la sua capacità di generare valore sociale ed economico. E l'ex Centro Interaziendale Addestramento Professionale Industria (CIAPI) di Caserta si configura, per collocazione geografica, consistenza volumetrica e valore simbolico, come l'asset pubblico di maggiore rilevanza a livello provinciale per l'applicazione del modello, pur nella consapevolezza che già esistono progetti istituzionali in divenire, a conferma della sua centralità. Sotto il profilo tecnico, il complesso possiede tutti i requisiti per candidarsi quale primo progetto pilota provinciale per l'housing.

I PUNTI DI FORZA

I suoi punti di forza sono innanzitutto la collocazione strategi-

ca: sorge sull'asse di viale Carlo III, la principale arteria di connessione che unisce la città di Caserta con il polo industriale di Marcanise, la stazione ferroviaria e lo snodo autostradale A1, garantendo un'accessibilità infrastrutturale ottimale. Poi la sua flessibilità funzionale. La consistenza volumetrica, caratterizzata da ampi spazi interni originariamente destinati ad aule, uffici e officine di addestramento, si presta a una riconversione modulare senza abbattimenti integrali, salvaguardando l'archeologia in cemento armato. E ancora c'è la permeabilità ai servizi: il complesso è inserito in un tessuto urbano già parzialmente infrastrutturato, riducendo a zero i costi per la realizzazione di nuove reti di urbanizzazione primaria.

IL COLLO DI BOTTIGLIA

Insomma, il problema che ha storicamente paralizzato lo sviluppo dell'Housing Sociale nella provincia di Caserta non risiede esclusivamente nella limitata disponibilità di risorse finanziarie pubbliche, bensì nell'assenza di una mappatura dinamica, organica e digitalizzata del patrimonio immobiliare pubblico suscettibile di rigenerazione urbana. Da qui la spinta che emerge porta all'opportunità dell'attuazione e convocazione del Tavolo di Governance Permanente — con la partecipazione paritetica delle autorità regionali, degli Enti Locali, dell'ACER e dell'Agenzia del Demanio — a cui affidare il compito di redigere, approvare e rendere operativo l'Atlante Provinciale del Patrimonio per l'Housing Sociale. In questo modo, si punta a innescare processi virtuosi di rigenerazione urbana integrata, capaci di attrarre investimenti finanziari privati attraverso formule evolute di Partenariato Pubblico-Privato, rispondendo alle istanze delle famiglie della fascia grigia, delle giovani generazioni, della popolazione studentesca universitaria e della forza lavoro locale. Così Ance Caserta rivendica il proprio ruolo di attore istituzionale e strategico sul territorio di Terra di Lavoro: un vero e proprio hub avanzato di ingegneria territoriale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

forse più dei suoi abitanti.

La buona notizia è che Caserta ha tradizione, qualità imprenditoriale e risorse per poter dire la sua a questo livello, offrendo le proprie competenze e la propria capacità di proposta e di ascolto a chi — la politica, in primis — dovrà definire le li-

nee guida delle nuove misure.

Il percorso ha già, peraltro, tappe e passaggi condivisi: il recupero di edifici abbandonati, una migliore fruibilità delle periferie, non più distaccate funzionalmente dai centri urbani, una più chiara propensione a interventi di modernità e, appunto, di maggiore dignità dell'abitare. Non sono condizioni marginali per la crescita complessiva del sistema economico che al di là delle buone intenzioni stenta ancora, in quella che un tempo era definita la "Terra di Lavoro", a rafforzare la propria credibilità. Non basta evidentemente ospitare l'area di sviluppo industriale più ampia del Paese o uno degli Interporti di primo livello più grandi in assoluto, non è sufficiente enumerare le aziende che investono nell'innovazione

tecnologica o la strategicità dell'area provinciale sul piano dei collegamenti ferroviari, marittimi (il porto di Napoli è a 30') o aeroportuali. Bisogna dimostrare che tutto ciò sia effettivamente un sistema e la filiera dell'edilizia, con le sue eccellenze, diventa fatalmente il collante migliore e forse obbligato per riuscirci.

È un tema peraltro comune a tutto il Sud e, in fondo, all'intero Paese. Lo ha confermato il PNRR: dei 194 miliardi di risorse disponibili quasi 100 miliardi erano collegati, direttamente o indirettamente alla filiera delle costruzioni. È da qui, insomma, che è passata l'attuabilità del Piano nazionale di ripresa e resilienza che ha assegnato il maggior numero di fondi a Lombardia e Campania. Dunque, dai cantieri e dalle opere, anche immateriali ma riconducibili comunque all'edilizia, ha preso il via l'impalcatura di base del PNRR e con essa la speranza di ammodernare il Paese e di contribuire alla riduzione dello storico divario tra Sud e Nord. Il tempo dirà se questi



obiettivi sono stati raggiunti in parte o in gran parte ma resta il fatto che il settore delle costruzioni rimarrà responsabile e attore protagonista anche del dopo-Piano.

Una prospettiva che in una provincia come quella di Caserta, ancora sospesa tra problemi irrisolti e propensione sempre più costante alla crescita, diventa decisiva: è migliorare le condizioni di contesto significa attrarre investimenti, frenare la tendenza a lasciare il paese natito, migliorare la quota di laureati che trovano lavoro a casa loro. Tre asset che oggi trovano più proseliti tra i pessimisti che tra i realisti: investire la rotta è anche per questo una scelta non più differibile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I TRE ASSET POSSIBILI: ATTRARRE SEMPRE PIÙ INVESTIMENTI, EVITARE LA FUGA DI RESIDENTI, AUMENTARE LA QUOTA DI LAUREATI IMPIEGATI

AL LAVORO Cantiere edile in via Leonetti, a Caserta. A destra, la sede dell'ex Ciapi, modello di sviluppo dell'housing sociale (Foto Agenzia Frattari)

La campagna Ance con slogan salva-vita e focus formazione

La strategia per illustrare le funzioni dei costruttori è stata coordinata da due accademici della Vanvitelli

Daniela Volpecina

La cultura della sicurezza che nasce da una formazione specifica, da una esperienza consolidata e dal rispetto delle regole. È questo il primo e importante messaggio che emerge dal piano di comunicazione integrata di Ance, Cassa edile e Formedil. Una campagna congiunta che per la prima volta mette insieme tre realtà diverse ma unite da una stessa visione del mondo del lavoro e delle imprese. Una strategia comunicativa che pone al centro il singolo, sia esso lavoratore o datore di lavoro, al quale questa campagna si rivolge direttamente con un linguaggio immediato e moderno. E con slogan di grande impatto, che difficilmente si dimenticano, per sensibilizzare sui temi della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Come quello che recita testualmente: «Dai ponteggi si cade una volta sola», per poi ricordare, citando i dati di settore, che le imprese oggi presentano standard di sicurezza più elevati grazie alla formazione. Una serie di concept dunque per evidenziare la storia, le competenze, i numeri e gli obiettivi che Ance, Cassa edile e Formedil intendono perseguire, partendo da due asset strategici: la qualificazione del capitale umano e la cultura della sicurezza nei cantieri.

Un concetto, quest'ultimo, da consolidare dunque anche sotto il profilo culturale oltre che normativo in una visione organica che unisce formazione ed esperienza. La campagna è stata coordinata dal professor Raffaele Cercola, già ordinario di Mar-

CERCOLA: «IL BRAND DELLE TRE REALTÀ ERA GIÀ MOLTO FORTE ABBIAMO LAVORATO PER FAR EMERGERE LA LORO MISSION»

keting strategico presso l'Università degli studi della Campania "Luigi Vanvitelli", in collaborazione con il collega Enrico Bonetti, ordinario di Marketing, comunicazione e social media marketing nello stesso ateneo. «Il brand di queste tre realtà era già di per sé molto forte – spiega il professor Cercola – il nostro compito è stato quello di intercettare le loro istanze, trovare il fil rouge tra le diverse identità e conferire il giusto contenuto alla campagna. Lo abbiamo fatto na-

turalmente lavorando insieme a loro per definire un modus operandi che consentisse di far emergere la mission, i servizi offerti, le potenzialità. È come se ci fosse stato chiesto di rendere visibile un mondo, per alcuni sconosciuto, di svelarlo ad un pubblico più ampio e di connetterlo con una società sempre più tecnologica e sempre più innovativa. Da qui l'idea di lavorare su alcuni concetti chiave che fossero in grado di sensibilizzare sul tema della sicurezza ma anche di comunicare fiducia nel futuro con le sue promesse di occupazione e creazione di nuovi posti di lavoro, focalizzando, per certi versi, l'attenzione su un target generazionale diverso dal passato per attrarre così anche nuovi talenti».

Una campagna che, pur utilizzando claim mai banali, privilegia le immagini ai testi e che usa

I CARTELLONI

Uno degli slogan di grande impatto per sensibilizzare sui temi della sicurezza nei luoghi di lavoro; nel riquadro il professor Cercola, ex docente Vanvitelli. Sotto, la presentazione della campagna (foto Frattari)



toni di colore, lettering e grafiche accese per svecchiare un mondo che da oltre un decennio ormai si è liberato di alcuni cliché. Sfogliando i diversi manifesti e le locandine, che già da qualche mese campeggiano nelle strade dell'intera provincia di Caserta e anche oltre, salta subito all'occhio la presenza nei cantieri di giovani e di donne, ma anche l'importanza rivestita dalla scuola di formazione e dai corsi di specializzazione per aumentare le competenze e incrementare lo stipendio, così come il supporto della rete associativa.

E poi i dati che scorrono sulle slide: 88 associazioni territoriali coinvolte, 27 servizi offerti attraverso una App, 18mila famiglie protette, 87% delle imprese più sicure grazie alla formazione. Forma e contenuto dunque legati a doppio filo per valorizzare la dimensione umana delle impre-

se e la solidità del comparto.

«È stato un lavoro intenso ma soddisfacente – racconta Cercola – che ci ha restituito un feedback estremamente positivo. Merito di una committenza illuminata, aperta e innovativa che ha sempre trasmesso a noi consulenti volontà di condivisione e partecipazione oltre che una grande passione per il proprio lavoro. Un dato per nulla scontato anzi molto raro nel mondo del business».

Tre le fasi che hanno contraddistinto il lavoro che ha portato alla creazione del Piano di comunicazione, scaturito da un'analisi preliminare particolarmente approfondita che ha preso in esame gli scenari territoriali ma che si è avvalso anche di una serie di interviste mirate a tutti coloro che gravitano in questo settore. «Da un punto di vista tecnico – ha fatto notare l'accademico – abbiamo condotto innanzitutto un'analisi del contesto interno e di quello esterno con uno sguardo alla competitività, poi una definizione della strategia di comunicazione, delle priorità e dei destinatari di riferimento infine la realizzazione creativa della campagna vera e propria, fondata su un approccio unitario, multicanale, innovativo e centrato sulle persone, supportato da dati concreti e misurabili».

Un campagna che si è poi fatta in quattro come testimoniano i 6X3 diffusi sul territorio: la prima si intitola «La rete che ti sostiene» con riferimento all'importanza di fare squadra per rendere l'edilizia più sicura, competente e responsabile; un'altra campagna è quella denominata «Imprese in regola, solide e sicure» per evidenziare, in modo anche abbastanza esplicito, che chi si iscrive all'Ance ha una marcia in più e anche più garanzie; la terza è rappresentata dallo slogan «Il sistema che ti protegge» e mette in mostra invece la correlazione tra competenza e sicurezza; infine «Costruiamo insieme il futuro» è la campagna che esalta il valore della specializzazione in particolare in settori quali quello del restauro, del manovratore di gru, dell'edilizia su fune e dei cantieri innovativi. Scenari che, come è noto, appartengono al presente, più che al futuro lavorativo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA CERCOLA

IL PIANO SI È AVVALSO ANCHE DI UNA SERIE DI INTERVISTE E DELL'AFFISSIONE DI MANIFESTI 6X3 SUL TERRITORIO

La rete che ti sostiene.

Insieme per un'edilizia sicura, competente e responsabile.

88 associazioni territoriali.
Una sola visione.

ANCE | CASERTA

Imprese in rete, più forti insieme.



«Il Piano Casa una chance ma servono tempi certi»

► Brancaccio, presidente di Ance Nazionale: «Le nostre simulazioni indicano la necessità di un approccio più flessibile e calibrato alle diversità territoriali»

L'intervista

Federica Brancaccio

Andrea Ferraro

Presidente Brancaccio, il Pnrr ha funzionato e reso le imprese del comparto edile più forti e competitive. Il 2025 ha fatto segnare una lieve flessione, inferiore alle attese grazie al traino delle opere pubbliche, mentre nel 2026 le previsioni sono in crescita. Cosa c'è alla base di questa resilienza?

«Il Pnrr, seppure con qualche criticità, ha rappresentato un'occasione straordinaria di modernizzazione del Paese e il settore delle costruzioni è tra quelli che hanno saputo sfruttare al meglio le opportunità del Piano, lavorando bene insieme ai Comuni, dimostrando capacità di adattamento, investendo e innovando. Ad aprile il 76% dei cantieri risultava concluso o in stato avanzato. La resilienza nasce da questo percorso di crescita: oggi abbiamo aziende più strutturate, più organizzate e sempre più orientate a efficienza e qualità».

Il rischio è che nel 2028 potrebbe ridursi il livello degli investimenti pubblici. Cosa suggerite al Governo per non dissolvere l'effetto Pnrr?

«È fondamentale non disperdere i risultati ottenuti, scongiurare il rischio di un vuoto. Noi sosteniamo la necessità di fare tesoro del modello Pnrr, basato su obiettivi, riforme, semplificazioni. Le sfide che abbiamo davanti sono tante, a cominciare dalla casa e dall'adattamento su cui ci vengono in aiuto anche i fondi europei. A cinque anni dall'avvio della programmazione 2021-2027 è stata impegnata meno della metà delle risorse ed è stato speso solo il 15%. Non possiamo perdere quest'occasione. La riprogrammazione di medio termine punta su casa, energia e infrastrutture idriche, che do-



vrebbero essere punti centrali anche per gli anni 2028-2034».

Il Governo a maggio ha varato il Piano Casa per rispondere alla crisi abitativa, tema che Ance nazionale aveva sollevato da tempo. È sufficiente?

«È un importante passo avanti, un segnale di forte attenzione rispetto a un problema che non riguarda solo i più fragili, ma la maggioranza della popolazione, con giovani coppie, lavoratori, anziani, studenti che non riescono più ad accedere né all'acquisto né all'affitto della casa. Ma ci sono diversi fronti su cui intervenire. Servono tempi certi e concorrenza. Centrale è anche la questione della governance: l'assenza di specifiche norme attuative rischia di rallentare l'effettiva realizzazione del Piano».

Per garantire il successo al Piano avete insistito sulla necessità di coinvolgere anche le pmi e sugli interventi diffusi sul territorio. Proponete misure finanziarie e fiscali?

«Sì, abbiamo evidenziato la necessità di integrare le misure con una serie di ulteriori strumenti, normativi, economici e fi-

scali, che possano assicurare una dimensione più diffusa degli interventi sotto il profilo territoriale e dimensionale. Occorre un sistema di incentivi più incisivo per garantire l'equilibrio economico-finanziario delle operazioni e incoraggiare gli investitori». **Avete realizzato simulazioni per valutare gli effetti del Piano casa. Cosa emerge?**

«Le simulazioni indicano che, attraverso il Piano casa, sia l'acquisto sia l'affitto diventano accessibili per circa il 20% delle famiglie che oggi incontrano maggiori difficoltà nell'accesso all'abitazione. È un risultato significativo ma economicamente sostenibile solo in alcune aree del Paese. Le profonde differenze territoriali nei valori immobiliari e nella domanda abitativa, rispetto ai costi di costruzione che sono pressoché uguali dappertutto, rendono difficile applicare ovunque lo stesso modello. Per questo serve un approccio più flessibile, capace di adattare strumenti e incentivi alle caratteristiche dei territori, garantendo l'equilibrio economico per le famiglie e la sostenibilità finanziaria per le imprese».

Ance Caserta propone l'istituzione di un Atlante provinciale del Patrimonio per l'Housing Sociale per mappare i vuoti urbani da cantierare. Cosa ne pensa?

«La considero una proposta molto interessante. Per affrontare il tema della casa dobbiamo partire dalla conoscenza del patrimonio esistente. Mappare immobili inutilizzati, aree dismesse e spazi sottoutilizzati consente di individuare opportunità concrete di rigenerazione urbana, ridurre il consumo di suolo e accelerare la realizzazione di nuovi alloggi accessibili. Un Atlante del Patrimonio potrebbe diventare uno strumento operativo prezioso per programmare gli interventi, attrarre investimenti e costruire una strategia condivisa tra amministrazioni, imprese e comunità».



“
L'Atlante del patrimonio proposto da Caserta potrebbe diventare strumento prezioso per pianificare interventi

L'intervento

ANCE | CAMPANIA

La nostra sfida per il recupero dei vuoti urbani

Angelo Lancellotti *

In Campania, così come in gran parte del Mezzogiorno, l'emergenza abitativa ha assunto contorni allarmanti, smettendo da tempo di essere un problema limitato esclusivamente alle fasce più fragili della popolazione, per investire ormai tutte le categorie sociali. Viviamo un paradosso drammatico e paralizzante per la nostra economia: spesso, dove c'è lavoro non c'è casa e dove c'è casa non c'è lavoro. Questa dinamica frena lo sviluppo, impedendo ai nostri territori di attrarre talenti e di sostenere adeguatamente la crescita delle imprese. È tempo di cambiare radicalmente prospettiva e riconoscere che l'abitazione non può più essere considerata un mero bene di consumo, ma è una vera e propria infrastruttura sociale, un fondamento indispensabile per la coesione e la competitività economica.

Il recente Decreto "Piano Casa" (DL 66/2026) varato dal Governo rappresenta indubbiamente un segnale di attenzione importante, puntando al recupero del patrimonio di edilizia pubblica e sociale e degli immobili pubblici inutilizzati. Tuttavia, presenta delle criticità che rischiano di vanificare gli intenti. In primo luogo, stabilisce regole troppo rigide su scala nazionale, imponendo ai privati di destinare almeno il 70% degli investimenti all'edilizia convenzionata, abbattendo i prezzi di vendita o di locazione di almeno il 33% rispetto al mercato e vincolando gli immobili per ben 30 anni. Questo rapporto del 70/30, applicato ovunque alla stessa maniera, è irrealistico: senza un giusto profitto e un solido equilibrio finanziario, la rigenerazione urbana e l'housing sociale non sono economicamente sosteni-

bili e gli investimenti privati semplicemente non partono.

Il paradosso è che il decreto riserva le semplificazioni amministrative più incisive solo ai mega-progetti esteri superiori al miliardo di euro, mentre per i progetti di media e piccola dimensione, che rappresentano il vero tessuto urbano diffuso, mancano agevolazioni strutturali. Un altro limite evidente è l'eccessiva centralizzazione. Affidare la gestione a un Commissario Straordinario nazionale e a un'Invalita rischia di creare un



sistema "sovrastutturato". L'attesa di numerosi decreti attuativi e nomine calate dall'alto porta inevitabilmente a paralisi decisionali e gravi ritardi nell'apertura dei cantieri.

L'esperienza del PNRR, che ha destinato circa 6,2 miliardi al disagio abitativo, ci insegna l'esatto contrario: quando gli interventi vengono gestiti direttamente a livello locale dai Comuni si ottengono i più elevati livelli di efficienza e rapidità attuativa. I Sindaci, unici a vivere "a diretto contatto con il territorio", dovrebbero avere la libertà di calibrare le quote di edilizia sociale, magari assumendo essi stessi "ruoli commissariali" per snellire la burocrazia. Manca inoltre la grande leva fiscale: per favorire le fasce fragili è urgente ridurre al 5% l'IVA sui canoni di locazione sociale e prevedere imposte di registro fisse per chi acquista immobili da riqualificare, equiparando le abitazioni a canone calmierato agli immobili strumentali d'impresa.

In questo scenario complesso, la Campania ha uno strumento prezioso: l'articolo 33-quater della LR n. 5/24, concepito proprio per la riqualificazione degli ambiti di degrado. Questa norma rappresenta il vero "approdo regionale" del Piano Casa e fornisce la concretezza giuridica e finanziaria necessaria per avviare i cantieri. Essa permette di superare la rigidità statale, offrendo alla Regione la flessibilità per disciplinare diversamente la materia all'interno dei propri bandi, adattando gli interventi alle reali esigenze del territorio e promuovendo progetti "dal basso" che valorizzano Comuni e Province. L'obiettivo deve essere il recupero dei "vuoti urbani" – ex fabbriche, caserme e aree ferroviarie dismesse – integrandoli con servizi e spazi di aggregazione per evitare pericolose "ghettizzazioni". La trasformazione delle nostre città deve passare per un cambio di paradigma culturale: l'edilizia sociale deve diventare uno standard urbanistico, previsto in ogni programma di trasformazione esattamente come i parcheggi o il verde pubblico.

I costruttori campani sono pronti a fare la loro parte per restituire dignità alle nostre periferie, ma chiedono alle Istituzioni strumenti normativi e fiscali adeguati. Solo con un'azione sinergica e calata sui bisogni reali dei territori potremo trasformare l'emergenza abitativa nella più grande occasione di rilancio della Campania.

* Presidente
Ance Campania

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il colloquio

Flavio Monosilio

Luisa Conte

Dopo il boom del triennio 2021-2023, sostenuto dal Superbonus e dall'avvio del Pnrr, il settore delle costruzioni continua a mostrare una tenuta superiore alle attese. Le stime per il 2025 sono state riviste al rialzo, il 2026 beneficerà dell'ultimo miglio del Pnrr e anche il 2027 dovrebbe mantenere livelli elevati di attività grazie alla prosecuzione dei cantieri già finanziati. Le principali incognite si concentrano invece sul 2028, quando terminerà l'effetto trainante del Piano.

A delineare il quadro è Flavio Monosilio, direttore del Centro Studi Ance. Secondo le analisi dell'associazione, nel triennio 2021-2023 gli investimenti legati al Superbonus hanno rappresentato mediamente circa il 25% della crescita complessiva del Pil. «Sul livello del reddito nazionale e dell'occupazione - dice - il settore ha avuto un influsso determinante. Quando si valuta

«Effetto boom con il Pnrr ora evitare caduta brusca»

l'efficacia del Pnrr nel breve periodo bisogna riconoscere che l'effetto c'è stato e ha contribuito a evitare un rallentamento ancora più marcato dell'economia italiana». E anche per i prossimi anni le stime sono positive. «Abbiamo avuto un livello di spesa - continua - e quindi di investimenti maggiore rispetto a quanto preventivabile e per il 2026 questa previsione si amplierà ulteriormente. Siamo intorno ai 200 miliardi di investimenti ogni anno e questi livelli hanno beneficiato dell'attuazione del Pnrr, che destina quasi la metà delle proprie risorse a interventi che riguardano direttamente la domanda edilizia e gli investimenti in costruzioni».

Un elemento decisivo per la tenuta del settore resta la fase finale del Piano. «L'ultima rata, la più consistente che comporta il raggiungimento di 158 obiettivi, è molto impegnativa ma rappresenta anche un elemento importante per sostenere il livello degli investimenti». E così per il



“
Il direttore Centro Studi: «L'edilizia ha influito in modo determinante sulla crescita del Pil, dal 2028 politiche per gli investimenti»

2027 «confidiamo sul fatto che ci sarà una coda di investimenti che resteranno finanziati anche oltre la scadenza del Pnrr e questo - spiega Monosilio - garantisce una tenuta dei livelli produttivi probabilmente anche per il prossimo anno, sebbene con una graduale riduzione».

Le preoccupazioni emergono guardando oltre. «Dal 2028 in poi - sottolinea - bisogna fare una riflessione, perché sicuramente ci sarà una riduzione del livello degli investimenti. Quello che occorre evitare è una caduta brusca, perché avrebbe conseguenze molto gravi non solo sull'occupazione ma anche sulla struttura economica e patrimoniale delle imprese. Per evitare la crisi registrata tra il 2010 e il 2017 serve una programmazione che garantisca un livello adeguato di spesa pubblica e politiche chiare capaci di favorire gli investimenti privati». E per costruire il "dopo-Pnrr", l'Ance individua circa 120 miliardi di euro tra risorse già disponibili e

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'intervista / 1 Antonio Pagliuca

«Formedil, un'eccellenza della formazione»

Formazione, salute e sicurezza rappresentano la mission di Formedil Caserta. Presidente Pagliuca, in che modo si traducono in realtà?

«Esprimono un unico grande concetto, perché senza la giusta formazione non è possibile garantire la salute e la sicurezza dei lavoratori. Per questo motivo, eroghiamo oltre 15 tipologie di corsi e tutti i relativi aggiornamenti».

Nelle vostre aule sono arrivati anche giovani tunisini.

«Grazie all'adesione di Ance Caserta al progetto "Thamm+", vengono formati nel loro Paese e poi contrattualizzati dalle imprese casertane, e noi ci occupiamo della formazione obbligatoria in Italia ai sensi di legge. In questo modo, Ance Caserta aiuta a governare il fabbisogno di manodopera in modo virtuoso e favorisce l'arrivo di lavoratori immigrati qualificati».

A che punto sono i lavori nella sede di Macerata Campania?

«Saremo operativi entro la fine del 2026. Questo ci permetterà di consolidare e ampliare la nostra posizione come polo di riferimento d'eccellenza per la formazione e la sicurezza. Inoltre, potremo accrescere l'offerta formativa grazie ai suoi ampi spazi esterni che accoglieranno macchine edili e strutture per le prove pratiche». In quale altro modo supporterete le imprese?



Antonio Pagliuca

«Forniamo un servizio di consulenza gratuito. I nostri esperti effettuano sopralluoghi tecnici mirati che servono a restituire alle imprese un quadro reale e obiettivo di ciò che stanno facendo e di come lo stanno facendo. In questo modo, indichiamo alle ditte eventuali suggerimenti e correttivi per migliorare i propri standard di prevenzione».

Quali politiche vengono applicate per sopperire alla carenza di manodopera?

«Attraverso la collaborazione

IL PRESIDENTE:
«SALUTE E SICUREZZA TRA LE MISSION, EROGHIAMO CORSI ANCHE PER STUDENTI E GIOVANI STRANIERI»

strategica con Its Academy Casa Campania, insieme ad Ance Caserta e Cassa Edile Caserta. In questo periodo abbiamo 18 giovani che, dopo aver completato 900 ore in aula presso l'Its "Andreozzi" di Aversa, stanno svolgendo 900 ore di tirocinio nelle imprese edili della provincia. Contemporaneamente, un altro gruppo sta sostenendo la prima fase per diventare Digital Building Manager».

Il lavoro sommerso resta un nodo cruciale da affrontare.

«Il nostro è un ente paritetico bilaterale al quale partecipano le organizzazioni sindacali e i datori di lavoro attraverso il sistema Ance, e questo rappresenta una garanzia importante contro il lavoro sommerso perché favorisce l'applicazione del contratto collettivo, la formazione dei lavoratori e il rispetto delle norme di sicurezza. Le maggiori criticità si riscontrano, invece, nell'area che sfugge a questo sistema: imprese non dichiarate o addirittura inesistenti, lavoratori privi di formazione adeguata, quindi facilmente esposti a infortuni, e senza un corretto inquadramento contrattuale. Per fortuna negli ultimi anni sono stati compiuti passi da gigante, proprio grazie alla collaborazione continua tra le organizzazioni sindacali e il sistema Ance. Va potenziato però il sistema dei controlli».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Formedil e la Cassa Edile rappresentano due punti fermi della strategia dell'Ance in provincia di Caserta. Il primo possiede tutte le complesse competenze relative alla formazione delle maestranze, fondamentale in tempi di cambiamento. Il secondo si muove in maniera insostituibile sul fronte della regolarità e del welfare contrattuale del settore edile.

L'intervista / 2 Enrico Landolfi

Cassa edile, priorità welfare per i lavoratori



Enrico Landolfi

gli dei lavoratori che frequentano le scuole superiori e l'università, verranno estesi anche agli studenti della scuola media. Inoltre, abbiamo introdotto un sostegno integrativo un tantum per aiutare il lavoratore in situazione di particolare disagio, personale o del proprio nucleo familiare. Ci sono molti contributi, inclusi quelli per formazione, natalità e matrimoni».

L'ente rappresenta il cuore della regolarità e del welfare contrattuale del settore. Qual è la sua funzione strategica?

«Le Casse edili nascono per garantire tutele economiche e retributive a chi opera in un comparto caratterizzato da stagionalità e mobilità. Nel tempo l'operatività si è ampliata nell'ambito degli accordi nazionali e attraverso la contrattazione integrativa territoriale tra parti datoriali e sindacali, e questo ci permette di implementare continuamente i servizi. Da quest'anno, per esempio, i contributi per il diritto allo studio per i fi-

crementare l'entità degli stanziamenti: l'aumento della massa salariale ci consente di mettere a disposizione più risorse economiche, ampliando le coperture a tutela dei lavoratori e delle loro famiglie».

E per le imprese?

«Gli incentivi sono tanti anche in questo caso. Da due anni abbiamo introdotto una misura premiale che consiste nel rimborso dell'1% della massa salari versata a beneficio di chi è in regola con i contributi e impiega almeno il 75% della forza lavoro proveniente dalla nostra provincia. Per il 2026, l'obiettivo è portare questa premialità al 2%».

Il settore edile è sempre stato molto importante per Terra di Lavoro e negli ultimi anni ha registrato una nuova accelerazione.

«Dal 2019, i volumi sono tornati a crescere in modo robusto e costante. Una spinta è arrivata da Superbonus, Pnrr e grandi cantieri infrastrutturali. Tuttavia, crediamo che buona parte del merito sia da attribuire all'introduzione del Durc di congruità perché ha fatto emergere il lavoro sommerso, soprattutto quello "grigio". Questa emersione ci permette di accantonare fondi che tornano direttamente all'economia reale, a vantaggio delle imprese e delle maestranze, sostenendo lo sviluppo sociale ed economico di tutta la provincia. La Cassa è la casa dei lavoratori e delle imprese».

e.t.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La scuola di formazione per l'edilizia.

FORMEDIL CASERTA ENTE UNICO FORMAZIONE E SICUREZZA

Dai ponteggi si cade una volta sola.

Un'impresa sicura è fatta di persone competenti.
Forma con noi i tuoi lavoratori.

87% di imprese più sicure grazie alla formazione.

Il sistema che ti protegge.

ANCE CASERTA

CASSA EDILE DELLA PROVINCIA DI CASERTA

FORMEDIL CASERTA

CGIL CASERTA

FILCA CASERTA

FENEALUIL

Dal 1962 al tuo servizio.

18.000 famiglie protette.
La tua è una di queste.

CASSA EDILE DELLA PROVINCIA DI CASERTA

Il sistema che ti protegge.

ANCE CASERTA

CASSA EDILE DELLA PROVINCIA DI CASERTA

FORMEDIL CASERTA

CGIL CASERTA

FILCA CASERTA

FENEALUIL

Daniela Volpecina

La rigenerazione urbana dell'emiciclo ovest di piazza Carlo di Borbone e di viale Ellittico come strumento per realizzare finalmente l'osmosi tra la Reggia vanvitelliana e la città. Valorizzando il territorio e recuperandone l'identità. Una sfida ambiziosa ma possibile quella avanzata al Comune di Caserta dall'Ance, l'Associazione nazionale costruttori edili, presieduta dall'imprenditore Antonio Pezone, che, con il progetto "Città Aperta", si candida ad essere interprete di questa svolta. Foriera di sviluppo e crescita. E portatrice di coesione sociale. La proposta progettuale, a firma dell'architetto Raffaele Cutillo, investirebbe il complesso, in parte in disuso, che si trova nell'ala occidentale di piazza Carlo III e il confinante parco di villa Maria Carolina, ma anche l'area che abbraccia l'ex Canapificio, l'ex area mercatale, il parcheggio dell'Università Vanvitelli, le sedi della Sma e dello Stap della Regione, lo scalo merci di Rfi (Rete ferroviaria italiana). Praticamente tutto il corridoio attraverso il quale si accede in città. E non solo quello.

LA RIQUALIFICAZIONE

Nella manifestazione di interesse, presentata dall'Ance nell'ambito del Pr Campania Fesr 2021-2027 rispondendo ad un avviso pubblico del Comune, anche la riqualificazione dell'asse ferroviario dismesso Caserta-Frasso Telesino, una infrastruttura strategica per ricucire i collegamenti tra il centro storico e il versante orientale della città e nello specifico il tratto che congiunge l'area ex Macrico con la stazione ferroviaria. Diciotto milioni di euro circa, a tanto ammonta la dotazione finanziaria assegnata dalla Regione Campania a Caserta attraverso il Prius, Programma di rigenerazione integrata urbana sostenibile.

«Si tratta di un progetto - fa sapere Cutillo - che, se realizzato, avrà un impatto economico e sociale molto forte sulla città. A partire dalla rifunzionalizzazione delle aree indicate, oggi in stato di abbandono, che saranno destinate alla ricettività e all'accoglienza, alla cultura, al turismo, al commercio e a tutte quelle atti-

IL PIANO DI CUTILLO PER RIQUALIFICARE L'AREA DELL'EMICICLO OVEST DI PIAZZA CARLO DI BORBONE E DI VIALE ELLITTICO

L'intervento

Antonio Vecchione

La pianificazione urbanistica costituisce il momento più alto dell'amministrazione di una città, declinazione tecnica della delineata "visione" di sviluppo (nell'accezione più ampia, multidisciplinare del termine) della città e della sua comunità.

Orbene, a Caserta, il percorso autorizzativo del tanto agognato (nonché normativamente imposto) PUC nasce nel lontano 2007; dopo un iter travagliato, scandito dall'avvicinarsi di sindaci e amministratori di differenti colorazioni partitiche, finalmente nel 2017, con delibera n. 69 della giunta comunale, si arriva all'approvazione del preliminare e del presupposto rapporto di valutazione ambientale strategica. Poi...il nulla, e nell'inerzia pianificatoria, con colpevoli declinazioni distorte delle

Il progetto di rigenerazione urbana

«Polo di accoglienza, così cultura e turismo all'ombra della Reggia»



IL PROFESSIONISTA L'architetto Raffaele Cutillo illustra il progetto

vità in grado di esaltare le eccellenze del territorio. E chissà che non si possano spostare all'esterno del Palazzo reale alcune funzioni, non strettamente museali, come la biglietteria o il bookshop, così da rendere questi siti complementari alla Reggia che, inutile dirlo, deve essere parte attiva di questo Piano. Soprattutto alla luce dell'accordo - sottoscritto a maggio con il Demanio, il Comune e la Soprintendenza - che prevede l'affidamento sperimentale, per un anno, della gestione di piazza Carlo di Borbone alla Direzione del Museo. Una scelta che potrebbe riportare in auge l'interazione storica esistente al tempo dei Borbone tra il complesso vanvitelliano e la piazza, che di fatto è la cornice di questo progetto e ne definisce i contorni».

LA LINEA

Tra i primi ostacoli da superare c'è però quello della frammentazione urbanistica. Le aree individuate appartengono a enti diversi, quali Regione, Demanio, Comune, Rfi, che spesso non dialogano tra loro o lo fanno con difficoltà, e alcune di queste aree sono peraltro anche sottoposte a vincolo, un elemento non secondario che spesso rallenta le procedure amministrative. «E proprio qui che entra in gioco l'Ance

- fa notare l'architetto - che non intende rinunciare al suo ruolo sociale e che si propone, in quanto associazione di categoria, come interlocutore autorevole sulle direttrici di sviluppo del territorio, svolgendo anche un'azione di coordinamento tra le istituzioni affinché possano mettere in campo una pianificazione collegiale di ampio respiro che produca una rigenerazione della città nel suo complesso. Non più quindi di interventi singoli e isolati che nessun beneficio apportano al territorio ma opere funzionali l'una all'altra con ricadute fondamentali anche sul piano della sostenibilità urbana e ambientale. Penso, per esempio, all'importanza di collegare un pezzo di città attraverso tram e ciclovie dove oggi ci sono i binari dismessi, coinvolgendo, con un intervento di vera e propria integrazione territoriale, aree strategiche come l'ex Macrico, la caserma Sacchi, il centro direzionale di San Benedetto. Un modo per ricucire il tessuto urbano ma anche uno strumento valido per ridurre il traffico automobilistico in città e scongiurare ulteriori superamenti della soglia limite delle polveri sottili in atmosfera che, come è noto, determinano l'inquinamento ambientale».

Tra le destinazioni d'uso ipotizzate nelle aree individuate dal-

la proposta progettuale c'è poi anche quella formativa e didattica. Su questo fronte l'Ance ha immaginato un polo ad hoc, con spazi aperti e interattivi, che potrebbe essere realizzato all'interno dell'emiciclo ovest che oggi, fatta eccezione per qualche locale utilizzato dall'Aeronautica militare al piano terra, appare completamente in disuso. «Si tratta di un edificio - chiarisce Cutillo - che ha una superficie complessiva di circa 4mila metri quadrati e che si presterebbe a molte funzioni tra le quali quella didattica e, perché no, anche a quella museale. È evidente che tutte le funzioni dovranno essere complementari e armonizzate anche con eventuali altri progetti già in essere nel contesto preso in considerazione».

Si dunque all'innovazione ma senza stravolgere la memoria dei luoghi, rispettandone la vocazione, le peculiarità e le risorse strategiche, per rafforzare il senso di comunità e l'appartenenza al territorio. Per riqualificare questi due asset così importanti della città, l'associazione dei costruttori si è detta peraltro pronta a mettere a disposizione competenze, know how, personale e fondi. La proposta progettuale è ancora in una fase embrionale e solo nei prossimi mesi sarà possibile conoscerne gli sviluppi, ciò che è certo però è che l'Ance ha già avuto una serie di incontri proficui con i commissari straordinari del Comune che lasciano ben sperare. A partire dalla scelta delle azioni di sistema che tengano conto degli atout del territorio. Spulciando i progetti emerge infatti una Caserta più inclusiva, più competitiva e più sostenibile. Una città che, come più volte ribadito dall'architetto Cutillo, non avrebbe nulla da invidiare a tante capitali europee.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'ARCHITETTO: «ANCE PUÒ SVOLGERE RUOLO DI COORDINAMENTO TRA ISTITUZIONI PER UN'AZIONE COLLEGIALE»



IL TECNICO L'ingegnere Antonio Vecchione suggerisce di ripartire dal "concorso di progettazione" per la nuova Caserta

Il direttore di Ance Caserta

Rizzo: «Al fianco delle imprese con una forte rete di servizi»

Non solo rappresentanza delle imprese, ma anche un contributo concreto alla crescita e alla trasformazione del territorio. È questa la visione di ANCE Caserta, illustrata dal direttore Oreste Rizzo (nella foto), che rivendica il ruolo centrale dell'associazione nel panorama economico provinciale. «Siamo la principale associazione imprenditoriale di rappresentanza delle imprese della provincia di Caserta, di qualunque dimensione, che operano nel settore delle costruzioni», afferma con orgoglio Rizzo.

L'associazione si riconosce nei valori della concorrenza e della trasparenza, della responsabilità d'impresa, della sostenibilità, dell'etica, della legalità e della sicurezza. Un impegno che oggi si traduce nella promozione di politiche capaci di coniugare le esigenze del comparto edilizio con quelle della collettività. L'obiettivo è favorire lo sviluppo del patrimonio edilizio italiano attraverso nuovi modelli urbani, interventi di rigenerazione, innovazione tecnologica, qualità dell'abitare, efficientamento infrastrutturale e tutela del territorio.

Tra le iniziative più significative, ANCE Caserta guarda con particolare attenzione al progetto di riqualificazione dell'area sud-occidentale della Reggia di Caserta. «Vogliamo dare il nostro contributo attraverso azioni concrete, come nel caso del progetto di rigenerazione degli edifici e delle aree a sud-ovest della Reggia, da finanziare con il Prius. L'associazione è pronta a mettere a disposizione del Comune di Caserta il proprio know-how, la propria struttura, il proprio personale e le collaborazioni professionali di cui dispone, soprattutto per eventuali progettazioni tecniche che dovessero rendersi necessarie», sottolinea Rizzo. Un ruolo che va oltre la tradizionale attività sindacale e di rappresentanza.

«Da sempre siamo al fianco delle imprese e delle istituzioni attraverso le attività di rappresentanza, le relazioni industriali e la contrattazione collettiva. Tuttavia, nel contesto attuale questo non può bastare», evidenzia. Negli anni ANCE Ca-

serta ha infatti sviluppato una rete di servizi specialistici dedicati alle imprese del comparto: supporto normativo, elaborazione di pareri, studi e ricerche economiche, banche dati, formazione professionale e manageriale.

Particolarmente significativo è stato il supporto fornito durante la stagione dei bonus edilizi. «Nel periodo dei bonus fiscali abbiamo assistito le imprese attraverso lo sportello fisico e online "Bonus Ilo+", aiu-

tandole a orientarsi nel complesso quadro normativo che si è evoluto nel tempo, soprattutto sul tema della cessione dei crediti», ricorda il direttore.

Lo sguardo è rivolto anche alle nuove sfide del territorio. In occasione dell'assemblea pubblica, ecco una ricerca sull'housing sociale commissionata all'Osservatorio Innovazione e Comunicazione. Lo studio analizza il fabbisogno abitativo emergente nella provincia di Caserta, i modelli di housing sociale e le opportunità offerte dalla rigenerazione urbana, con particolare attenzione alle ricadute economiche per la filiera delle costruzioni e al rafforzamento della collaborazione tra pubblico e privato.

Tra i progetti su cui ANCE Caserta sta investendo figura inoltre lo sviluppo di un innovativo sistema di controllo di gestione per i cantieri edili. «Stiamo lavorando alla realizzazione di uno strumento che consenta di monitorare e misurare le diverse fasi di lavorazione del cantiere anche sotto il profilo economico-finanziario. Una volta completato il prototipo, il nostro obiettivo sarà metterlo a disposizione delle aziende del settore», annuncia Rizzo. Con queste iniziative, ANCE Caserta si propone sempre più come un interlocutore autorevole per imprese, istituzioni e cittadini, contribuendo a delineare le strategie di sviluppo del territorio e a rafforzare il senso di coesione e responsabilità civile dell'intera comunità.

re.ca.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

«Nella pianificazione urbanistica l'idea alta per la nuova Caserta»

norme urbanistiche per le aree classificate "verde pubblico attrezzato", del Piano di Recupero e della L.R. n° 19/09 ("Piano Casa"), è stata completata l'irrazionale cementificazione di via Borsellino assentendo la caotica realizzazione di un rosario di "medie strutture commerciali" e si è consentito, con la costruzione di plessi edilizi fuori scala, lo stravolgimento irreversibile dei profili urbani e la conseguenziale perdita identitaria dei centri storici. È ormai ora di invertire la tendenza, abbandonare la logica della crescita urbana per addizione di estemporanei interventi puntuali, sovente ridondanti o addirittura confliggenti e ritornare alla pianificazione dell'intero

territorio comunale con ricorso all'innovativo, salvifico strumento dei "piani operativi di rigenerazione urbana". E allora, la nuova Caserta, città universitaria e turistica, si plasma attraverso gli interventi di rigenerazione di seguito elencati: Ristrutturazione urbanistica delle violentate frazioni di Falciano, San Benedetto e Tredici, mortificate, a seguito della scellerata riclassificazione urbanistica da "centri storici" a "zone residenziali di completamento", a periferia urbana, con decremento del rapporto di copertura, implementazione degli standard e riscrittura delle afferenti reti cinematiche con estensione ad Est della "centuriatio" caratterizzante l'impianto urbano storico; Recupero delle caserme

dismesse con allocazione di funzioni residenziali sociali, servizi e studentato; la Cittadella Universitaria immersa nella foresta urbana del Macrico, liberato dalle odiose mura e reso permeabile alla città, integrando i finitimi Villa Rosa e palazzo dei Vescovi; Riqualificazione dell'ex caserma Pollio, naturale piazza urbana introversa, accessibile da corso Trieste e via C. Battisti, con allocazione di funzioni commerciali, ludiche, culturali e di aggregazione sociale; Recupero dell'area antistante la Reggia alla sua funzione originaria di "piazza", la "Piazza Carlo di Borbone" con vivificazione funzionale degli emicicli borbonici e riqualificazione dell'intera area antistante la stazione ferroviaria, vera porta d'ingresso alla Città Capoluogo

per gli utilizzatori del trasporto pubblico extraurbano; La Flora e il museo d'arte contemporaneo, connessione naturale, previa demolizione della finta quinta su via Gasparri, della Città alla Reggia; Riscrittura integrale della rete stradale urbana con implementazione di marciapiedi, creazione di vere piste ciclabili, alberature, eliminazione integrale degli afferenti parcheggi a raso e realizzazione della rete di attraversamenti pedonali delle corti esistenti, prevista dal PdR e mai attuata. Si cominci, con ricorso generalizzato allo strumento qualificante del "Concorso di progettazione".

*Ingegnere libero professionista

© RIPRODUZIONE RISERVATA

QUANTA INERZIA DOPO L'APPROVAZIONE DEL PRELIMINARE PUC DI QUI IL CAOS NEI NUOVI INTERVENTI ORA SI PUÒ SVOLTARE



ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI
CASERTA