

ASSEMBLEA ANNUALE · ANCE BRESCIA 2026

Brescia, 23 maggio 2026

DISCORSO DEL PRESIDENTE

Ing. Massimo Angelo Deldossi

TEMPO DA ABITARE LA CASA COME INFRASTRUTTURA SOCIALE

IL TEMPO E LA CASA

Autorità, colleghe e colleghi, cari amici,

Oggi voglio parlarvi di due cose che sembrano distanti, ma che in realtà sono la stessa cosa: **il tempo e la casa.**

Perché il vero tema non è soltanto costruire più edifici. **Il vero tema è decidere che tipo di società vogliamo essere tra dieci anni.**

Una società dove chi lavora riesce ancora ad abitare il territorio che fa crescere. Oppure una società dove le città diventano luoghi attraversati dal lavoro...

...ma svuotati dalle persone.

Il tempo che una famiglia aspetta per trovare un alloggio adeguato.

Il tempo che un'impresa impiega ad avere un permesso.

Il tempo che uno Stato spreca nelle proprie procedure prima ancora di aprire un cantiere.

E il tempo — quello più prezioso — che i nostri figli non hanno quando cercano un futuro nelle nostre città e non lo trovano.

Dove abiterà un giovane di trent'anni di Brescia tra cinque anni? Dove andrà l'infermiere degli Spedali Civili che non trova un affitto sotto i 900 euro? Dove andrà l'operaio qualificato che ha accettato un lavoro qui, ma non sa dove dormire?

Queste non sono domande di mercato. **Sono domande di civiltà.** E hanno tutte una risposta che dipende dal tempo — dal tempo giusto e dal tempo certo.

La casa — **come una strada, come un ospedale, come una scuola** — è un'infrastruttura sociale. È un pacificatore sociale. Senza di essa si indeboliscono le persone, si destabilizzano le famiglie, si sgretola la coesione di una comunità.

E oggi dobbiamo avere il coraggio di dire qualcosa di nuovo: **non esiste sostenibilità ambientale senza sostenibilità sociale.** Un edificio può essere perfetto dal punto di vista energetico. Ma se nessuna famiglia normale può permetterselo, non stiamo costruendo sviluppo: **stiamo costruendo esclusione.**

Per questo penso che il Piano Casa dovrebbe introdurre un principio innovativo: **un rating della sostenibilità sociale degli interventi abitativi.** Non soltanto quanta CO₂ consuma un edificio. Ma quanta vita accessibile genera. Quanti giovani riesce a trattenere. Quanta mixité sociale crea. Quanto riduce marginalità e fragilità urbana.

Il valore di un edificio non può essere misurato solo in metri quadri o classe energetica.

La casa. L'abbiamo posta al centro di questa Assemblea non perché siamo costruttori, ma perché siamo cittadini. Ed è da cittadini — oltre che da imprenditori — **che oggi vi parlo.**

LA CRISI ABITATIVA: I NUMERI DI BRESCIA

I numeri servono a questo: a riportarci alla realtà. E la realtà di Brescia ci dice che il tema della casa non è più una questione settoriale. È una questione sociale.

La nostra città continua a crescere. Tra il 2019 e il 2023 la popolazione è aumentata di circa l'1% — controtendenza rispetto al calo di molte realtà del Nord. Secondo lo studio Campus, entro il 2033 **Brescia supererà i 205.000 abitanti.**

Ma il dato più importante non è solo quanti saremo. **È come stiamo cambiando.**

Le famiglie sono sempre più piccole.

Aumentano gli anziani soli.

Crescono le famiglie monogenitoriali.

Arrivano nuovi lavoratori.

Cambia la domanda abitativa —

e cambia molto più velocemente delle nostre città.

Oggi il fabbisogno stimato per il solo capoluogo supera i **5.000 nuovi alloggi** nei prossimi anni. Non semplicemente «più case». **Case diverse. Più accessibili. Più efficienti. Più piccole. Più flessibili. Più vicine ai servizi e al lavoro.**

Eppure, paradossalmente, Brescia possiede già un enorme patrimonio abitativo sottoutilizzato. Nel solo capoluogo esistono **oltre 60.000 unità abitative** non pienamente utilizzate.

Il problema non è soltanto quantitativo. **È qualitativo.** Abbiamo un patrimonio costruito per la società di ieri. Ma dobbiamo rispondere ai bisogni della società di oggi.

Abbiamo la città che cresce. Abbiamo il patrimonio da rigenerare. Abbiamo le imprese per farlo. **Ma il sistema non si mette in moto.**

Brescia non ha un problema di domanda.

L'Italia non ha un problema di domanda.

L'Europa non ha un problema di domanda.

C'è un problema di sistema.

Oneri di urbanizzazione troppo alti, mai definibili a priori.

Iter autorizzativi che durano anni.

Normative edilizie ferme agli anni Sessanta e Settanta.

Costo del capitale che pesa su chi vorrebbe investire.

La casa è inaccessibile non per colpa del mercato — ma per colpa di **un sistema che non è mai stato riformato davvero.**

Questa non è una crisi passeggera. È strutturale. E come tale richiede risposte strutturali.

A cominciare dal tempo.

IL TEMPO GIUSTO E IL TEMPO CERTO

C'è una parola che oggi attraversa ogni riflessione sul nostro settore. Ed è una parola semplice: tempo.

CRESME ha intitolato la propria ricerca «**Il Tempo Giusto**». Ed è molto più di un titolo. È una diagnosi del nostro Paese.

I numeri della vergogna

L'analisi condotta su **600 grandi opere pubbliche italiane**, per un valore complessivo di oltre 33 miliardi di euro, ci consegna un dato impressionante.

Il tempo medio di realizzazione di un'opera è di circa **sette anni**. Ma il dato più grave è un altro.

Più di quattro anni vengono consumati prima ancora che inizi il cantiere.

Non costruendo.

Non progettando.

Non lavorando.

Aspettando.

Aspettando autorizzazioni. Pareri. Verifiche. Passaggi amministrativi.

Prima che arrivi il primo camion.

Prima che si muova il primo operaio.

In altre parole: il 62% del tempo totale si perde prima di produrre qualsiasi risultato reale.

E questo non è un problema tecnico. **È un problema economico e sociale.**

Perché in quattro anni cambia tutto.

Cambia il mercato.

Cambiano i costi energetici.

Cambiano i tassi d'interesse.

Cambiano i prezzi delle materie prime.

E soprattutto cambiano le vite delle persone.

Una giovane famiglia non può aspettare anni per trovare casa.

Un lavoratore non può aspettare anni perché un quartiere venga rigenerato.

Un'impresa non può pianificare investimenti su tempi che nessuno è in grado di prevedere.

La soluzione: l'e-permitting

Per questo guardiamo con attenzione al tema dell'**e-permitting**, già adottato in diversi Paesi europei. Non significa semplicemente «digitalizzare le pratiche». **Significa cambiare il modello organizzativo.**

Una piattaforma unica.

Enti che lavorano in parallelo.

Tempi vincolanti.

Silenzio-assenso automatico.

Un dato caricato una sola volta e condiviso tra tutte le amministrazioni.

In Estonia un permesso ordinario si ottiene in circa **trenta giorni**. In Italia spesso servono **dodici o diciotto mesi**. Il divario non è tecnologico. **È organizzativo. È culturale. È politico. E si può colmare.**

Il tempo giusto non è il tempo lento. È il tempo necessario. Quello che permette di decidere, investire e realizzare con chiarezza.

Il tempo certo è la condizione minima perché un sistema economico possa funzionare.

Senza tempo certo non si costruisce nulla.

Non case. Non imprese. Non futuro.

ANCE Brescia è disponibile a collaborare per fare della nostra città un punto di riferimento nazionale su questo tema.

IL PIANO CASA, LE RISORSE E IL NODO DEL SISTEMA

Arriviamo allora al Piano Casa.

Il 7 maggio il Governo ha pubblicato il **DL 66/2026**. ANCE nazionale ne ha dato una valutazione positiva nei principi e costruttiva nelle criticità. Ed è lo stesso approccio che vogliamo avere noi oggi.

La nostra provincia è uno dei motori produttivi italiani. Con oltre **18.700 imprese della filiera, 46.000 addetti** e più di **7 miliardi di euro di produzione**, il nostro sistema delle costruzioni ha la capacità industriale per dare risposte concrete.

Abbiamo un quadro normativo che si è stratificato a partire dal 1942, **senza mai aver visto una vera riforma organica** nonostante i 76 tentativi di revisione.

In questo contesto si inserisce la scelta del **Commissario straordinario previsto dal Piano Casa: una soluzione emergenziale che fotografa le difficoltà del sistema ordinario**. Ma un Paese moderno non può funzionare solo in deroga. ***La vera sfida è costruire regole ordinarie che siano semplici, certe e capaci di funzionare.***

Il Piano Casa prova a intervenire attraverso tre direttrici:

Prima direttrice: recupero del patrimonio pubblico — 7.370 milioni

È una scelta condivisibile. Per troppo tempo abbiamo continuato a consumare nuovo suolo senza valorizzare ciò che già possediamo.

Ripartire dall'esistente è la direzione corretta, ma servono procedure ordinarie più semplici, tempi certi e una disciplina urbanistica aggiornata alle esigenze contemporanee. Altrimenti risorse importanti restano bloccate dentro iter lunghi e frammentati.

Seconda direttrice: Fondo Housing Coesione — 2.600 milioni potenziali

Gran parte delle risorse previste non sono realmente nuove risorse strutturali. **Sono, in larga parte, riallocazioni di fondi già esistenti.** È un ulteriore passo importante. Ma non sufficiente rispetto alla dimensione del problema.

Se davvero vogliamo considerare la casa un'infrastruttura sociale, dobbiamo trattarla come un **investimento strategico europeo.** Servono strumenti finanziari più moderni. Fondi rotativi dedicati. Maggiore flessibilità sugli aiuti di Stato. **ANCE deve portare questa battaglia anche a Bruxelles.**

Terza direttrice: edilizia integrata con capitali privati

Questa direttrice riguarda la cosiddetta «fascia grigia»: **giovani lavoratori, famiglie normali, anziani soli, genitori separati.** Persone che guadagnano troppo per accedere all'edilizia pubblica, ma troppo poco per sostenere il mercato libero.

Ed è proprio qui che emergono alcune criticità che non possiamo ignorare.

Prima criticità: le semplificazioni valgono solo per i grandissimi

Le procedure più accelerate e incisive sono previste soprattutto per **investimenti superiori al miliardo di euro con componente internazionale.** Per tutti gli altri il quadro rimane molto più complesso.

Non può essere che se sei un grande fondo internazionale e porti un miliardo, hai la corsia preferenziale. **Se sei un'impresa bresciana ti arrangi.**

Per questo le semplificazioni devono diventare strutturali e accessibili, non eccezioni riservate a pochi grandi operatori.

Seconda criticità: i conti non tornano

Il modello proposto combina vincoli pluridecennali, quote elevate di edilizia convenzionata, costi costruttivi crescenti, prezzi più bassi del 33% del mercato. Tutto questo mentre il costo del capitale resta elevato.

ANCE ha fatto i conti. **Gli oneri finanziari possono arrivare al 30% del costo totale in operazioni a vent'anni.** L'equilibrio non regge.

E torna il tema del tempo: ogni mese perso nelle procedure autorizzative genera oneri finanziari aggiuntivi. **Ogni ritardo altera l'equilibrio economico dell'operazione. E senza equilibrio economico-finanziario gli investimenti si fermano.**

Terza criticità: i tempi attuativi non hanno date certe

Molti strumenti previsti dal Piano richiedono decreti attuativi, strutture operative, procedure ancora da definire. ***Ogni mese di ritardo ha un nome e cognome: è una famiglia che non trova casa, un lavoratore che rinuncia, un giovane che parte.***

Il nodo del PPP

Il Partenariato Pubblico-Privato diventa centrale. Il PPP non è una scelta ideologica. È **una necessità.** Perché la dimensione del problema abitativo richiede la collaborazione stabile tra pubblico e privato.

Ma perché questo modello funzioni servono condizioni precise: **certezza normativa, procedure snelle, tempi prevedibili, equilibrio economico.**

La recente **sentenza della Corte di Giustizia europea sul diritto di prelazione nel project financing** ha introdotto nuove incertezze su uno degli strumenti fondamentali per attrarre investimenti privati.

Il rischio più grande oggi non è soltanto la mancanza di risorse. **È la perdita di fiducia.**
E senza fiducia — tra pubblico e privato, tra istituzioni e imprese — nessun Piano Casa potrà davvero trasformarsi in una politica strutturale.

Il PPP deve diventare lo strumento con cui pubblico e privato costruiscono insieme ciò che né l'uno né l'altro potrebbe costruire da soli.

E le nostre sette proposte sono costruite esattamente su questa convinzione.

LE PROPOSTE DI ANCE BRESCIA

Sette proposte precise. Non slogan: richieste tecniche, misurabili, realizzabili.

1. Semplificazioni per tutti, non solo per i grandi.

Estendere le procedure agevolate a tutti i programmi di edilizia integrata, indipendentemente dalla dimensione dell'investimento.

2. E-permitting come infrastruttura nazionale.

Piattaforma unica digitale, termini vincolanti e silenzio-assenso automatico. Obiettivo: tempi autorizzativi ordinari sotto i 90 giorni entro il 2028.

3. Una tassazione favorevole all'housing accessibile.

Riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli interventi con quota convenzionata. Revisione della tassazione sulla locazione a lungo termine. Assimilazione degli immobili da locazione agli immobili strumentali ai fini fiscali.

4. Una legge sulla rigenerazione urbana.

Servono norme edilizie e urbanistiche chiare, uniformi e certe, superando l'attuale frammentazione regolatoria. Brescia, con il nuovo PGT, può incentivare housing accessibile e mixité sociale.

5. Certezza dei tempi attuativi, con scadenze pubbliche e verificabili.

Ogni provvedimento attuativo deve avere una data. Monitoraggio pubblico in tempo reale. Chi non rispetta i tempi deve rispondere.

6. Proteggere il PPP e riformare il quadro europeo.

Serve un intervento normativo urgente dopo la sentenza UE. Va aperto un confronto europeo sulle regole relative ad aiuti di Stato e fondi rotativi.

7. Un rating della sostenibilità.

Gli interventi abitativi devono essere valutati anche per accessibilità, servizi e capacità di trattenere giovani famiglie e lavoratori. Il valore di un edificio si misura anche nella qualità della comunità che genera.

IL NOSTRO MESTIERE: INNOVAZIONE, PROCESSO, DIGNITÀ

Permettetemi ora di rivolgermi a voi, colleghe e colleghi costruttori.

Il settore non può essere schiacciato dalla finanza speculativa

Abbiamo vissuto con i bonus edilizi un'esperienza che ci ha segnati. Crediti fiscali ceduti a cascata, con ogni passaggio che erodeva il margine dell'impresa produttiva. Qualcuno ha guadagnato moltissimo — non costruendo, non progettando, non rischiando — **semplicemente intermediando carta.**

Questo non è il capitalismo che vogliamo. **Noi siamo imprenditori che costruiscono cose reali** — case, scuole, strade — con risorse, competenze e rischi reali. **Abbiamo il diritto a lavorare con margini giusti.**

Un settore schiacciato dalla finanza speculativa non attrae talenti. E senza talenti, non c'è futuro. **Il Piano Casa apre una nuova stagione: non possiamo permettere che si ripeta il modello del Superbonus.**

L'innovazione come impegno

Come si compete? **Con l'innovazione di processo.** Non come parola da convegno — come impegno quotidiano che produce risultati reali.

Penso alla costruzione fuori opera — **l'off-site manufacturing**. Componenti prefabbricati in stabilimento, assemblati in cantiere con precisione industriale. Meno errori, meno sprechi, meno tempi morti. Svezia, Germania, Giappone ottengono **cantieri più veloci del 30-40%**. Non è il prefabbricato degli anni Settanta: è la risposta moderna alla carenza di manodopera e all'esigenza di qualità certificata.

Penso ai processi organizzati con le nuove tecnologie: **BIM come centro nervoso condiviso** tra tutti gli attori, Common Data Environment, Digital Twin operativo, manutenzione predittiva. Non tecnologia per il convegno: tecnologia che riduce costi, abbrevia i tempi, elimina le ridondanze.

E c'è un collegamento diretto col nostro tema: l'off-site riduce i tempi di cantiere. Il BIM riduce le varianti in corso d'opera. La manutenzione predittiva riduce i tempi di inattività degli edifici. ***L'innovazione di processo è la nostra risposta al problema del tempo*** — quella parte del tempo che dipende da noi, non dalla burocrazia.

Formare i migliori

Per troppo tempo abbiamo raccontato il nostro settore solo attraverso la fatica. **Dobbiamo ricominciare a raccontarlo attraverso l'intelligenza**. Oggi costruire significa gestire dati, energia, processi, sostenibilità, tecnologia industriale.

Se lavoriamo con margini giusti, se innoviamo i processi, se l'off-site porta qualità e precisione — **il nostro diventa un settore che attrae i giovani di valore**. Un settore dove un giovane ingegnere può fare carriera senza svendere il proprio talento.

IL COSTO DELL'ABBANDONO E IL VALORE DEL TEMPO

Ho iniziato parlando del tempo. **Chiudo parlando del tempo.**

Nel dibattito pubblico si parla spesso di costi degli interventi. Raramente si parla del **costo dell'abbandono**. Preferisco questa parola a «inazione» — perché l'abbandono non è solo la scelta di non fare. È qualcosa di più concreto, di più visibile, di più doloroso.

L'abbandono è il quartiere che si spopola.

Il giovane che parte.

La famiglia che si rompe per mancanza di spazio.

Il lavoratore che rinuncia all'offerta di lavoro perché non trova dove stare.

Il comune che perde residenti e chiude i servizi.

La città degrada.

L'abbandono ha tre facce:

Costo economico: patrimonio che si deteriora, opportunità produttive che si perdono.

Costo sociale: comunità che si frammentano, solitudine che cresce.

Costo ambientale: suolo consumato altrove perché non si rigenera l'esistente.

L'assenza di investimento non è un risparmio. È un costo differito, che cresce ogni anno — e che prima o poi qualcuno pagherà.

Il Piano Casa è un passo. Un passo imperfetto — come abbiamo detto con franchezza. **Ma nella direzione giusta.** Ora spetta a noi fare in modo che non rimanga sulla carta.

E «noi» significa tutti: **imprese, associazione, istituzioni locali, sistema territoriale bresciano.**

Costruiamo case.

Ma costruiamo anche qualcos'altro.

Costruiamo il luogo dove le persone vivono, crescono, invecchiano, amano.

Costruiamo il tessuto di una comunità.

Noi non costruiamo semplicemente immobili.

Noi costruiamo fiducia.

Fiducia che un giovane possa restare.

Fiducia che una famiglia possa progettare il futuro.

Fiducia che un territorio possa continuare a crescere senza espellere le persone che lo fanno vivere.

E il futuro — per essere tale — ha bisogno di tempo. **Il tempo giusto. Il tempo certo.**

Il tempo che non si spreca.

Il tempo giusto non è il tempo lento. È il tempo che permette alle cose di accadere. E oggi l'Italia — e Brescia con essa — non ha più tempo da perdere.

Grazie