

costruttori romani

costruttori romani

Tariffa R.O.C. - Poste Italiane S.p.A.
Spedizione in Abbonamento Postale
D.L. 35/2003 (conv. In L. 27/02/2004 n. 46)
art. 1, comma 1, DCB Roma

n. 7-8 luglio/agosto 2013 - Mensile dell'ACER - Nuova serie - Anno XXVII



**NO AL CREDIT
CRUNCH**

LUGLIO/AGOSTO 2013

NO AL CREDIT CRUNCH

Costruttori Romani

mensile dell'ACER
Associazione Costruttori Edili
di Roma e Provincia

n. 7-8 luglio/agosto 2013
Nuova serie - Anno XXVII

Direttore responsabile

Eugenio Batelli

Direttore editoriale

Angelo Provera

Comitato di Redazione

Emiliano Cerasi
Veronica De Angelis
Charis Goretti
Giancarlo Goretti
Tito Muratori
Francesco Ruperto
Lorenzo Sette

Coordinatore editoriale

Fabio Cauli

Fotografie

Archivio ACER
Paolo Cornia
123RF

Art direction

Novella Carè

Editing, impianti e stampa

Marchesi Grafiche Editoriali S.p.A.

Direzione, Redazione

00161 Roma - Via di Villa Patrizi, 11
Tel. 06 440751 Fax 06 44075510
costruttoriromani@acerweb.it

Una copia: 2,58 euro

Abbonamento annuo: 20,65 euro

Editrice Gestedil srl

00161 Roma - Via di Villa Patrizi, 11

ACER, Direttore generale

Alfredo Pecorella

associato



EDITORIALE

- 2 **Gli imprenditori chiedono certezze**
di Edoardo Bianchi

TESTIMONIANZE

- 4 **Modello Roma per uscire dalla recessione**
di Tito Muratori, Vicepresidente ACER all'Edilizia, Territorio e Ambiente
- 6 **Le banche riprendano a offrire finanziamenti e mutui a famiglie e imprese**
Intervista a Paolo Buzzetti, Presidente ANCE di Anna Maria Greco
- 9 **Il Credit crunch? All'estero non esiste**
Intervista a Edovige Catitti, Presidente di AD Advisory Srl di Matteo Morichini
- 11 **Nuovo accordo tra ABI e imprese per garantire il credito alle PMI**
- 12 **Stretta creditizia, quale soluzione?**
di Isabella Rota Baldini - la voce.info
- 14 **Roma, i primi 100 giorni da Sindaco di Ignazio Marino**
Intervista a Ignazio Marino, Sindaco di Roma Capitale di Fabio Cauli
- 17 **È fondamentale il contributo delle PMI per lo sviluppo del nostro territorio**
Intervista a Fabio Refrigeri, Assessore della Regione Lazio di Elisabetta Maggini
- 20 **L'utopia finanziaria**
di Federico Scarpelli
- 23 **Una legge di stabilità per l'occupazione e la crescita**
di Luca Carrano

FATTI

- 26 **Edilizia, a Roma in tre anni persi più di 14.000 posti di lavoro e 1.800 imprese**
di Fabio Cauli
- 28 **Un piano Marshall per l'edilizia**
di Tiziana Del Sette
- 32 **Mercato immobiliare e imprese del Lazio**
di Italia La Porta

ECONOMIA

- 36 **Dalle banche estere le condizioni per restare: avviare le riforme, farle sul serio e per tempo**
di F.C.
- 39 **Cresce la domanda, ma sul mercato pesa l'incertezza della politica sulle riforme fiscali e la tassazione immobiliare**
di Carlotta Guardati

LA NOSTRA STORIA

- 42 **Pitagora a Porta Maggiore**
di Giuseppe Francone

CULTURA E PROGETTI

- 44 **Il restauro della Piramide di Caio Cestio**
di Fabio Cauli

ACERNEWS

- 46 **COHOUSING, UN NUOVO MODO DI ABITARE CON SPAZI E SERVIZI IN COMUNE**
di Francesco Ruperto
- 48 **NEWS WEB | INSERIMENTI SUL PORTALE ACER DI CIRCOLARI E BANDI DI GARA (MAGGIO-GIUGNO 2013)**

EDITORIALE

Gli imprenditori chiedono certezze

Abbiamo bisogno di un corretto ed equilibrato rapporto tra istituzioni e imprese in base al quale sia possibile programmare iniziative e investimenti e scongiurare il rischio del fallimento.



di **Edoardo Bianchi** Presidente ACER

È il mio primo intervento su "Costruttori Romani" come Presidente dell'ACER e non posso non iniziare questo mio periodico appuntamento con la rivista dell'Associazione senza rivolgere un sincero ringraziamento a Eugenio Batelli, che ha guidato l'Associazione negli ultimi cinque anni.

Grazie a lui, e agli altri colleghi che lo hanno affiancato nei ruoli di vertice, oggi possiamo affermare di essere sempre più un'Associazione forte, affidabile, accreditata interlocutrice delle Istituzioni che governano il territorio. Immagine e ruolo che abbiamo conservato e consolidato nonostante una crisi finanziaria ed economica di durata talmente lunga che ancora oggi non se ne percepiscono gli esatti contorni temporali. Una crisi, purtroppo, destinata a consegnarsi ai libri di storia sostituendo quella del 1929, la "crisi" per antonomasia nella memoria collettiva. Quella attuale è più pesante per conseguenze e lunghezza ed ancora non se ne vede la fine. Il nostro settore è poi fra quelli che stanno pagando il prezzo più alto.

A Roma, negli ultimi tre anni, hanno chiuso il 25% delle imprese, il 33% degli operai non lavora più, le ore lavorate si sono ridotte del 40%. Uno scenario terrificante. Dobbiamo modificarlo in tempi brevissimi



LA CARENZA DI RISORSE PUBBLICHE NON PUÒ PIÙ ESSERE UN ALIBI DEL "NON FARE", MA DEVE RAPPRESENTARE UNA FORTE SOLLECITAZIONE A INTRAPRENDERE E REALIZZARE UNA CORAGGIOSA RIVISITAZIONE DELLE POLITICHE DI BILANCIO, ELIMINANDO SPRECHI E SPESE IMPRODUTTIVE, RIQUALIFICANDO E RAZIONALIZZANDO LA SPESA CORRENTE PER LIBERARE RISORSE PER GLI INVESTIMENTI.

per evitare il collasso irreversibile dell'edilizia e dell'intera economia romana, nella quale il nostro settore ed il suo indotto valgono il 30%. Per cominciare ad invertire la tendenza servono soprattutto pragmaticità e certezze. Se è corretto ragionare sui grandi temi dello sviluppo futuro della nostra città, non bisogna dimenticare che molte delle esigenze della città stessa non possono attendere i tempi inevitabilmente lunghi dei processi elaborativi, decisionali ed attuativi. Bisogna dare risposte immediate alle tante emergenze del territorio che stanno compromettendo la qualità della vita dei suoi abitanti. Strade, scuole, ospedali sono soltanto tre tessere di un puzzle più ampio che riassume il vivere quotidiano. La carenza di risorse pubbliche non può più essere un alibi del "non fare", ma deve rappresentare una forte sollecitazione a intraprendere e realizzare una coraggiosa rivisitazione delle politiche di bilancio, eliminando sprechi e spese improduttive, riqualificando e razionalizzando la spesa corrente per liberare risorse per gli investimenti.

In tale ottica si impone un'attenta ricalibratura della galassia delle società che fanno capo alle amministrazioni locali, sia eliminando quelle inutili, che accorpandone altre razionalizzandone la gestione. È arrivato anche il tempo di privatizzare quelle attività e servizi che più utilmente possono essere svolti da soggetti privati. Emergenza è anche quella abitativa: una vera

e propria necessità sociale, che se non soddisfatta sfocia nella ribellione e nelle occupazioni abusive.

Il problema non si risolve con soluzioni tampone, come i residence che drenano ingenti risorse pubbliche, bensì realizzando in tempi brevi nuovi alloggi sociali. Superare le emergenze, ad alcune delle quali ho appena accennato, è un atteggiamento pragmatico e di buon senso. Ma non basta. Occorre anche recuperare le certezze e il rispetto delle regole di cui gli operatori economici hanno assoluta necessità.

Certezza vuol dire ad esempio contenere al massimo i tempi di approvazione degli strumenti urbanistici, che attualmente oscillano tra i dieci e i vent'anni. Certezza vuol dire non rimettere in discussione diritti acquisiti al modificarsi delle varie amministrazioni. Certezza vuol dire rispettare gli impegni contrattuali, pagando nei tempi previsti chi ha svolto correttamente il lavoro affidatogli. In sostanza, abbiamo bisogno di un corretto ed equilibrato rapporto tra istituzioni e imprese, in base al quale sia possibile programmare iniziative e investimenti e scongiurare il rischio del fallimento per gli appaltatori. Se questo sarà, anche il sistema bancario sarà indotto ad uscire dal suo isolamento, per riprendere il proprio ruolo primario di erogazione del credito alle famiglie e alle imprese.

C'è molto da fare, ma non abbiamo più tempo.

Cominciamo. ■

Modello Roma per uscire dalla recessione

Tutte le forze sociali ed economiche e politiche devono essere impegnate per capire come “la macchina possa riaccendere i motori” con la forza e l’energia che sempre caratterizzano la nostra città.

di **Tito Muratori**
*Vicepresidente ACER all’Edilizia,
Territorio e Ambiente*

AUSPICO L’APERTURA DI UN TAVOLO TRA LE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA, I SINDACATI, LA PA E IL SISTEMA BANCARIO AFFINCHÉ POSSANO TROVARE UN’INTESA E UNA STRADA PER POTER PARLARE ANCORA TUTTI INSIEME DI UN MODELLO DI SVILUPPO PER LA NOSTRA CITTÀ.

La stretta creditizia che ha investito nell’ultimo periodo il nostro Paese ha avuto, nonostante la presenza di una forte domanda, un impatto negativo anche nel settore delle costruzioni.

Questo fenomeno ha aggredito principalmente l’ultimo anello della filiera, l’utente finale, in quanto le banche sono diventate estremamente restie nel concedere mutui fondiari a partire dall’acquisto della prima casa, applicando comunque un forte contenimento della quota mutuabile e pre-

tendendo garanzie di solvibilità. Questa necessità di garanzie e la connessa limitazione della quota di mutuo rispetto al prezzo e al valore dell’alloggio appaiono oltremodo ingiustificate, tenendo presente che vengono iscritte ipoteche di 1° e 2° grado sull’immobile che arrivano a tre volte il valore dell’importo mutuato. L’assenza di supporto all’acquisto ha avuto come conseguenza il congelamento del

mercato e, va sottolineato, non l’assenza del mercato ma il congelamento della domanda. Questo aspetto è diventato poi, in realtà, la motivazione principale addotta dal sistema bancario nei riguardi del sistema delle imprese, per non finanziare, attraverso operazioni in pre-ammortamento, la realizzazione degli interventi edilizi. Aggiungo anche che lo scopo, quanto meno insito, di contenere la quota di finanziamento a rischio che la banca concede per la realizzazione dell’opera è dovuto anche a una pretesa di maggiore autofinanziamento da parte dell’impresa con capitale proprio.

È difficile trovare risposte alla domanda su quali possano essere le moti-



Tito Muratori

vazioni reali per cui il sistema bancario ha adottato questa politica così restrittiva nei confronti del nostro comparto, tenendo presente la rilevanza che ha il nostro settore nella formazione del prodotto interno lordo, che a Roma raggiunge circa il 30%.

Una delle motivazioni addotte dal sistema bancario per giustificare la stretta creditizia è quella della difficoltà a collocare obbligazioni a fronte delle cartelle di mutuo a lungo termine in quanto gli investitori oggi vogliono tutti investimenti a breve termine.

Di fronte all'importanza che il settore delle costruzioni ha sulla formazione del prodotto interno lordo romano, dove rappresenta - come detto - il settore trainante della nostra economia, la stretta creditizia, con il connesso blocco dell'attività edilizia costituisce, di fatto, il principale responsabile della attuale fase recessiva dell'economia urbana.

Il discorso è lo stesso anche a livello nazionale.

Le principali economie mondiali hanno affidato, con successo, all'industria delle costruzioni, il superamento della fase congiunturale.

Questo circuito virtuoso deve assolutamente essere riattivato anche da noi. Devono essere avviate politiche di sostegno all'attività finalizzata al finanziamento del settore partendo dai fondi di garanzia per l'acquisto della prima casa. Lo Stato, attraverso la

Cassa Depositi e Prestiti, prevede di supportare programmi di housing sociale. Di fronte a un fabbisogno di housing stimato a Roma per oltre 25mila alloggi, con l'apporto della Cassa Depositi e Prestiti nella nostra città si potrà finanziare un pacchetto di mille/duemila appartamenti. Numero piccolo con un fabbisogno di 20mila! Si deve trovare il modo di mettere in movimento un ingranaggio che oggi è stato bloccato. Occorre far riprendere l'attività produttiva dell'intero settore anche con fondi privati. Purtroppo non c'è solo la stretta creditizia tra le motivazioni che hanno determinato l'attuale congiuntura negativa. Abbiamo assistito a una pesantissima aggressione fiscale sulla casa scontiamo un eccessivo costo del lavoro, subiamo procedure amministrative pazzesche.

Pochi esempi sulle lungaggini burocratiche evidenziano una situazione paradossale.

Il bando regionale 355/2004 per la realizzazione di alloggi sociali a dieci anni dalla sua emanazione non ha visto ancora l'apertura di un cantiere.

I programmi di recupero urbano (articoli 11 della legge 493/93) dopo 15 anni sono stati attivati solo per il 50%. Il Piano Casa regionale dopo due anni non ha visto rilasciare alcun permesso di costruire.

Un intervento urbanistico privato necessita per la sua approvazione mediamente di 20 anni. Ogni altro commento è superfluo.

Vorrei infine lanciare un messaggio e fare una considerazione positiva. La nuova Amministrazione regionale, ormai insediata da circa 6 mesi, sta affrontando con determinazione il tema dell'attuazione e dello sblocco della attività edilizia. Auspichiamo che anche la nuova Amministrazione di Roma da poco insediata possa farsi carico della drammaticità del quadro economico-occupazionale generale, impegnandosi al massimo per lo sblocco e l'attivazione dei programmi.

Dobbiamo invertire la fase recessiva, perseguire il risultato della ripresa dell'occupazione e del lavoro. Tutte le forze sociali devono essere impegnate per rimettere in moto una macchina che si sta fermando. Auspico l'apertura di un Tavolo tra le Associazioni di categoria, i sindacati, l'amministrazione pubblica e il sistema bancario affinché possano trovare una intesa e una strada per poter tutti insieme parlare ancora di un Modello Roma. ■

Le banche riprendano a offrire finanziamenti e mutui a famiglie e imprese

Nel Paese si incominciano a vedere deboli segnali di ripresa, soprattutto nelle grandi città.

Intervista > **Paolo Buzzetti** (Presidente ANCE)

di **Anna Maria Greco**

» **Storicamente, le imprese di costruzioni in Italia hanno sempre contato molto sul rapporto con le banche e anche per questo il credit crunch è stato uno dei fattori principali della crisi dell'edilizia. Quanto ha pesato?**

Moltissimo. La stretta creditizia, insieme ai 19 miliardi di crediti vantati dal settore verso la Pubblica Amministrazione, ha messo a rischio la sopravvivenza di moltissime imprese.

IL MINISTRO SACCOMANNI HA CONFERMATO IL SUO IMPEGNO PER ATTUARE IMPORTANTI PIANI DI INVESTIMENTO ANCHE ATTRAVERSO INTERVENTI SUL PATTO DI STABILITÀ INTERNO, NONCHÉ INIZIATIVE MIRATE IN MATERIA DI TASSAZIONE PER FAVORIRE L'ACCESSO AL CREDITO AGLI OPERATORI.

I dati parlano chiaro. Nel periodo 2007-2012 la riduzione dei finanziamenti alle imprese è stata del 45,6 % (42 miliardi) per gli investimenti nel comparto abitativo e del 62,4 % (più di 35 miliardi) nel non residenziale.

Vuol dire che negli ultimi 6 anni c'è stato un taglio di 77 miliardi di euro per gli investimenti dell'edilizia. E stimiamo che per i mutui alle famiglie per l'acquisto

della casa i minori finanziamenti siano di oltre 75 miliardi. Infatti, i mutui sono calati del 60%.

Questo razionamento è continuato e la stretta creditizia si è acuita anche nel primo trimestre del 2013, secondo le nostre analisi: il calo dei finanziamenti per gli investimenti è stato del 38% nel settore abitativo e del 28% in quello non residenziale. I mutui sono scesi del 63,5% rispetto al 2011.



Paolo Buzzetti

» **Quali sono state le conseguenze?**

Ciò ha provocato una frenata nel mercato e ha messo a rischio sia le banche sia le imprese, perché il loro rapporto è stretto e si è innescato un circolo vizioso: se saltano le imprese saltano anche decine di banche, come sta succedendo.

» **Perché si è arrivati a questo punto e gli istituti di credito hanno smesso di finanziare l'edilizia e le famiglie in cerca di casa?**

Nella situazione di crisi internazionale le banche sono state chiamate a sottoscrivere il debito pubblico, anche se hanno anche avuto dalla Bce finanziamenti a tassi inferiori. Però, per paura di assumersi le sofferenze hanno ristretto enormemente il credito e al sistema è mancata la liquidità.

» **Adesso, però, i recenti provvedimenti del Governo, dall'abolizione della prima rata dell'Imu sulla prima casa e sugli immobili invenduti all'approvazione di un Piano casa da 4,4 miliardi, puntano a favorire la ripresa del settore edilizio. È anche una vostra vittoria?**

Finalmente vediamo una svolta nel governo Letta che ha deciso di ascoltare gli imprenditori e le associazioni. Abbiamo avuto dei segnali molto importanti

e i nostri suggerimenti, le nostre analisi tecniche, sono stati presi in considerazione effettivamente. Mi sembra un ritorno a un meccanismo di lavoro, a un metodo tipico dei vecchi governi della Prima Repubblica, basato sull'ascolto tecnico delle categorie, della società civile, che si era perso. Per questo, ora costruttori e proprietari possono guardare al futuro con più ottimismo.

» **Ai primi di agosto, proprio alla vigilia dei provvedimenti del governo che tanto pesano sul settore dell'edilizia, c'è stato un suo incontro con il ministro dell'Economia, Fabrizio Saccomanni.**

Sì, e in quell'occasione ho appunto avuto l'impressione che le nostre ragioni potessero essere davvero ascoltate, in modo diverso che nel passato.

Il ministro ha riconosciuto il ruolo fondamentale dell'edilizia per innescare la ripresa e ha confermato il suo impegno per attuare, nel rispetto dei parametri di finanza pubblica, importanti piani di investimento anche attraverso interventi sul Patto di stabilità interno, nonché iniziative mirate in materia di tassazione per favorire l'accesso al credito agli operatori. Dobbiamo riconoscere che queste promesse sono state, almeno in parte, mantenute. Le ricette sulle quali abbiamo sempre insistito sono diventate realtà e il Governo ha cambiato politica sulla casa e sull'edilizia.

D'altronde anche negli altri Paesi, dai maggiori Stati europei agli USA, si è fronteggiata la crisi proprio con finanziamenti all'edilizia per far riprendere il mercato.

» **È quello che si sta facendo effettivamente anche in Italia?**

È molto importante che sia stata tolta una tassa inaccettabile come l'Imu sull'invenduto, oltre che sulla prima casa: un modo per trovare soldi subito senza fare la patrimoniale.

Così come importante è l'accesso delle banche alla liquidità di due miliardi di Cassa Depositi e Prestiti per dare nuovo impulso ai mutui per le abitazioni, con il meccanismo delle vecchie cartelle fondiarie. Proprio questa è la strada seguita negli USA e in questo modo oltreoceano si è riusciti a far ripartire il mercato immobiliare. Anche il provvedimento per l'abbassamento della cedolare secca sugli affitti avrà effetti positivi. ■



» **E adesso che cosa si aspetta?**

Che queste novità abbiano i loro effetti, che le banche riprendano a offrire finanziamenti e mutui alle condizioni precedenti, perché anche questo era molto cambiato e venivano richieste tali garanzie da annullare i vantaggi. Insomma, che si riesca a riavviare i motori. Manca il settore delle opere pubbliche, ma contiamo che nuovi provvedimenti siano presi presto.

» **Si vede, insomma, l'uscita dal tunnel della crisi che ha colpito il settore dell'edilizia più degli altri?**

Nel Paese si incominciano a vedere deboli segnali di ripresa, soprattutto nelle grandi città. E in tutto il mondo ormai è chiaro che certe politiche europee all'insegna del rigore su questo settore sono state in parte sbagliate.

Ci sono state anche correnti di pensiero che teorizzavano, contro la passione italiana per la casa di proprietà, il ritorno al "tutti in affitto" tipico di altri Paesi, ma sono minoritarie e da noi non hanno presa. In Italia il mattone è la base della società come della famiglia e la ripresa non può partire che da questo settore.

» **Quali altri passi dovrà fare il governo?**

Continuare lo sforzo intrapreso e dare avvio a un piano di investimenti infrastrutturali come hanno fatto Stati Uniti, Giappone, Gran Bretagna e altre economie mondiali. Il Paese ha bisogno di opere per la manutenzione del territorio, delle scuole e degli edifici pubblici: un tassello fondamentale per l'economia e la sicurezza dei cittadini. ■

CHI È PAOLO BUZZETTI

di Matteo Di Paolo Antonio

Imprenditore, romano, classe '55, sposato e padre di 4 figli, Paolo Buzzetti è laureato in Ingegneria Civile presso l'Università degli Studi La Sapienza di Roma.

Il suo impegno nel sistema della rappresentanza imprenditoriale è sempre stato intenso e lo ha portato a rivestire numerose cariche.

È Presidente dell'ANCE (Associazione Nazionale dei Costruttori Edili) e di Federcostruzioni, componente del Consiglio Direttivo e della Giunta di Confindustria e titolare dell'Impresa di costruzioni di famiglia IAB SpA.

Nel 1988 il primo importante incarico in campo associativo, con l'elezione a Presidente dei Giovani Imprenditori Edili dell'ACER (Associazione dei Costruttori Edili di Roma e Provincia), cui fanno seguito nel 1990 l'elezione a Presidente del Comitato Giovani dell'ANCE nazionale e nel 1995 quella a Presidente dell'ACER. Dal 1997 al luglio 2000 è stato inoltre Vice Presidente per il settore dei Lavori Pubblici dell'ANCE.

Numerosi anche gli incarichi svolti al di fuori dell'Associazione, nei sistemi della Camera di Commercio di Roma, di Unioncamere e in realtà di ambito culturale, sociale e finanziario, quali la Fondazione Accademia Nazionale di Santa Cecilia, il Comitato Consultivo Italia di UniCredit e l'Associazione Anima per il sociale nei valori d'impresa.

Il Credit crunch? All'estero non esiste

Per quanti anni ancora l'espressione "Credit crunch" resterà d'attualità? E per quanto tempo ancora continuerà a flagellare i sogni di famiglie e giovani coppie che vorrebbero acquistare una casa ma non possono, creando, nel processo, una distruttiva stagnazione nel settore edile? La soluzione può davvero essere il Decreto Fare della Cassa Depositi e Prestiti.

Intervista > **Edovige Catitti** (Presidente di AD Advisory Srl)

di **Matteo Morichini**

» **Avvocato Catitti, lei ha lavorato molto anche in Germania: come mai i tedeschi il Credit crunch non sanno neanche dove sta di casa?**

La Germania si è trovata in grossa difficoltà subito dopo l'esplosione della crisi. Anche le banche tedesche erano piene di derivati e crediti insoluti. Ma è intervenuto lo Stato e le banche sono tornate sane. Quando si ha un debito pubblico basso certi interventi si possono fare, da noi è impossibile.

LA SITUAZIONE È DIFFICILE, SERVONO ANCORA UN PAIO D'ANNI E NON SI PUÒ CERTO PENSARE CHE TUTTO TORNI COME PRIMA; SOPRATTUTTO NEL MONDO IMMOBILIARE.

» **Dunque per quanti anni si parlerà di Credit crunch in Italia?**

Secondo me il Credit crunch all'estero quasi non esiste più. Noi usciremo dalla stretta creditizia quando le banche torneranno a fare utili. La situazione è difficile, servono ancora un paio d'anni e non si può certo pensare che tutto torni come prima; soprattutto nel mondo immobi-

liare. Non troppo tempo fa le banche finanziavano fino all'80% degli interventi. Ora il finanziamento può coprire al massimo il 50% del costo. Il resto va finanziato con il capitale proprio e nuovi strumenti finanziari.

» **A oggi le famiglie non hanno accesso al credito. Questo crea una situazione avvilente per chi vorrebbe acquistare una casa e immobilizza il settore edile. Nessuno compra, nessuno vende e ci rimettono tutti.**

La questione famiglie credo si stia risolvendo, anche se nessuno sa quale sia il contenuto del contratto tra la CDP e l'associazione bancaria. Ma se il disegno va in porto, le banche avranno liquidità sufficiente per



Edovige Catitti

NON TROPPO TEMPO FA LE BANCHE FINANZIAVANO FINO ALL'80% DEGLI INTERVENTI. ORA IL FINANZIAMENTO PUÒ COPRIRE AL MASSIMO IL 50% DEL COSTO. IL RESTO VA FINANZIATO CON IL CAPITALE PROPRIO E NUOVI STRUMENTI FINANZIARI.

fare piccole operazioni come finanziare una famiglia che cerca casa.

» **Quindi il Decreto Fare della CDP basterà?**

Sì, assolutamente, perché è complesso tecnicamente ma la sostanza è semplice. Istituti di previdenza e assicurazioni hanno liquidità, che adesso verrà destinata a investimenti più opportuni. In fondo si trattava solo di rendere gli investimenti più appetibili e creare le condizioni perché ciò accadesse. Per questo credo che il Credit Crunch per le famiglie è in via d'esaurimento. Inoltre, l'Associazione Bancaria ha detto che il rischio sulle operazioni di finanziamento a lungo termine nel settore famiglie è molto basso, in quanto quasi tutti pagano il mutuo sulla propria casa. Un dato importante quest'ultimo; perché nonostante una situazione economica complessa le fa-

L'ASSOCIAZIONE BANCARIA HA DETTO CHE IL RISCHIO SULLE OPERAZIONI DI FINANZIAMENTO A LUNGO TERMINE NEL SETTORE FAMIGLIE È MOLTO BASSO, IN QUANTO QUASI TUTTE PAGANO IL MUTUO SULLA PROPRIA CASA.

miglie continuano a pagare i loro debiti. La bolla immobiliare è andata. I rischi sono bassi. Il circolo si chiude e verrà riattivato.

» **Il Decreto sarà sufficiente ad agevolare anche giovani coppie e dare un piccolo boost alle imprese?**

Vedo uno scenario positivo, anche se poco fa faceva parte dei pessimisti. La normativa darà sicuramente una boccata d'ossigeno e invoglierà e fornirà maggiori opportunità all'acquisto, ma guai a pensare che sia totalmente risolutiva.

» **Altre proposte per uscire dell'empasse?**

Al momento non vedo altre soluzioni. Bisogna attendere il tempo necessario perché le banche italiane riescano a fare accantonamenti sufficienti per coprire le perdite e rimettere liquidità in circolo. E poi è anche una questione, diciamo, culturale.

» **Serve una svolta anche nella mentalità delle imprese edili?**

In parte sì; le imprese italiane sono abituate a fare progetti con lo sguardo molto concentrato sul profitto, ed è giusto ovviamente, ma bisogna anche considerare l'impatto dei propri interventi sulla realtà sociale. Esempio: se vuoi fare un centro commerciale, non si può pensare solo ad affittare gli spazi ma è doveroso considerare l'impatto del lavoro a 360 gradi. Non bisogna mai dimenticarsi del contesto in cui si lavora. Quando si costruisce male, la responsabilità è condivisa tra amministrazioni e costruttore, anche se credo che la consapevolezza degli imprenditori immobiliari in termini di qualità stia progredendo. È assolutamente ora di guardare, e fare, progetti urbani complessi e contemporanei. In sostanza le città vanno rifatte con operazioni orizzontali, coinvolgendo di più le amministrazioni e con più trasparenza. Come succede in Francia, in Germania e molti altri Paesi. È questo che invoglia la gente a comprare di più, perché si passa dalla qualità della casa alla qualità del vivere. ■

NUOVO ACCORDO TRA ABI E IMPRESE PER GARANTIRE IL CREDITO ALLE PMI

Nuova moratoria per il credito alle PMI. È stato firmato a luglio 2013, a Roma, dall'ABI e dalle associazioni d'impresa italiane, tra le quali Confindustria e Rete Imprese Italia, un accordo che prevede interventi finanziari a favore delle piccole e medie imprese: dalla sospensione per 12 mesi della quota capitale della rata di mutuo, all'allungamento della durata dei finanziamenti in misura maggiore rispetto al precedente accordo del febbraio del 2012. Ulteriori facilitazioni sono previste per le imprese che si ricapitalizzano.

Per quanto riguarda le operazioni di sospensione dei finanziamenti, l'intesa prevede la sospensione per 12 mesi della quota capitale delle rate di mutuo, e quella per 12 o 6 mesi della quota capitale prevista nei canoni di leasing "immobiliare" e "mobiliare". Possono essere ammesse alla sospensione le rate dei mutui e delle operazioni di leasing finanziario delle imprese che non abbiano già usufruito di analogo beneficio concesso in base alle "Nuove misure per il credito alle PMI" del 28 febbraio 2012. È dunque possibile sospendere nuovamente finanziamenti già sospesi con l'avviso comune del 3 agosto 2009. Si può anche sospendere le operazioni di apertura di conto corrente ipotecario con un piano di rimborso rateale. Le operazioni di sospensione sono realizzate allo stesso tasso d'interesse previsto dal contratto originario.

IL TESTO DELL'ACCORDO TRA ABI E IMPRESE

È poi prevista la possibilità di allungare la durata dei mutui, in misura maggiore rispetto al prece-

dente accordo; di spostare in avanti fino a 270 giorni le scadenze del credito a breve termine per esigenze di cassa con riferimento all'anticipazione di crediti certi ed esigibili; di allungare per un massimo di 120 giorni le scadenze del credito agrario di conduzione. Possono essere ammessi alla richiesta di allungamento i mutui che non abbiano beneficiato di analogo facilitazione ai sensi dell'accordo per il credito alle PMI del 16 febbraio 2011 e dell'accordo "Nuove misure per il credito alle PMI" del 28 febbraio 2012, mentre possono essere ammessi all'allungamento anche i mutui sospesi al termine del periodo di sospensione.

Sul fronte delle operazioni per promuovere la ripresa e lo sviluppo delle attività, per le imprese che avviano processi di rafforzamento patrimoniale, le banche si impegnano a valutare la concessione di un finanziamento proporzionale all'aumento dei mezzi propri realizzati dall'impresa. All'interno del nuovo accordo è, inoltre, individuata una serie di temi strategici di interesse comune per favorire lo sviluppo delle relazioni banca-impresa, in relazione ai quali le parti firmatarie concordano sull'opportunità di definire nei prossimi mesi nuove e specifiche intese e di avanzare al Governo e alle altre Istituzioni competenti proposte condivise. Da ultimo, per consentire alle banche e agli intermediari finanziari aderenti di adeguare le proprie procedure in relazione alle operazioni previste dal nuovo accordo, il periodo di validità dell'accordo del febbraio 2012, "Nuove misure per il credito alle PMI", è stato prorogato al 30 settembre 2013.

Stretta creditizia, quale soluzione?

Il Credit crunch sintomo della difficile situazione economica è frutto della difficoltà delle banche nel reperire finanziamenti.

di **Isabella Rota Baldini**
lavoce.info

Gli ultimi dati di Banca d'Italia mostrano che, fra dicembre e gennaio, il credito ai residenti si è contratto di 30 miliardi. Va precisato che **la stretta sul credito, che si manifesta non solo con una contrazione dell'offerta** ma anche tramite un **aumento dei tassi di interesse e delle garanzie collaterali richieste**, è dovuta non solo a un calo dell'offerta di credito ma anche a una riduzione della domanda di prestiti richiesti per finanziare gli investimenti. Questa stretta creditizia, senz'altro sintomo della difficile situazione economica, è però anche frutto della difficoltà delle banche nel reperire finanziamenti. Per questo la decisione della BCE di immettere circa 1.000 miliardi di euro di liquidità nel sistema bancario europeo, attraverso le Long Term Refinancing Operations (LTRO), è risultata essenziale per evitare una drammatica crisi di liquidità, offrendo al sistema bancario europeo un finanziamento a basso prezzo.

IL PROBLEMA NON È NUOVO

Una buona parte della liquidità iniettata dalla Banca Centrale è stata utilizzata dalle banche per l'acquisto di Titoli di Stato. Infatti, nei mesi di dicembre-gennaio, le banche hanno acquistato Titoli di Stato per 32,6 miliardi di euro mentre, nello stesso periodo, i prestiti a famiglie e imprese sono diminuiti notevolmente. Un'altra parte è servita a rimborsare obbligazioni bancarie, costose da rinnovare agli attuali prezzi di mercato. Va in ogni caso sottolineato che, in mancanza di finanziamenti della BCE, la stretta creditizia sarebbe stata ancora maggiore. Con queste operazioni di finanziamento la BCE, di fatto, si sostituisce al mercato finanziario, certamente mitigando i sintomi del problema



ma senza risolverlo. Infatti il problema del credit crunch è reso più acuto dalla crisi attuale, ma ha origini più lontane. Da tempo le banche italiane (e non solo italiane) manifestano un problema di riduzione dei depositi, ovvero hanno un rapporto prestiti-depositi che è superiore al 100%. Gli interventi della BCE tramite le LTRO non possono che essere una soluzione temporanea, anche nel caso in cui la seconda recente operazione dovesse avere l'effetto sperato di aumentare i crediti alle imprese. Eppure le banche sembrano fare sempre più affidamento sui prestiti della Banca Centrale; nel 2011, il ricorso al finanziamento per mezzo di operazioni di politica monetaria è quadruplicato, viceversa è diminuita la raccolta dalla clientela italiana (depositi e obbligazioni). Lo scenario si fa preoccupante se si pensa che le banche potrebbero diventare dipendenti dal finanziamento facile della BCE, chiedendo il prolungamento delle condizioni applicate con le LTRO. La Bundesbank non ha mancato di manifestare la sua preoccupazione chiedendo una *exit strategy*.

COSA SI PUÒ FARE

È ormai chiaro che il Credit crunch non è semplicemente un problema contingente alla crisi, ma strutturale. Tra l'altro, Basilea III imporrà agli istituti

bancari di avere, a parità di impieghi, un corrispettivo di capitale più elevato.

Inevitabilmente quindi le banche dovranno scegliere di aumentare il capitale, mantenendo invariate le attività, oppure di ridurre gli impieghi. Pertanto, l'entrata in vigore di queste nuove regole potrebbe implicare una nuova stretta sul credito. Per risolvere veramente il problema è necessario trovare soluzioni alternative. Una possibilità sarebbe per le imprese di ridurre la propria dipendenza dal finanziamento bancario, potenziando invece la raccolta sul mercato obbligazionario.

Per quanto riguarda i prestiti alle famiglie, le banche italiane potrebbero ricorrere a processi di *securitization*, ovvero di trasformazione dei prestiti in titoli collocabili sul mercato, in modo da ridurre la quantità di debito ipotecario iscritto nel loro attivo. A livello europeo, un modo per favorire i finanziamenti delle banche attraverso i canali ordinari (clientela e interbancario), sarebbe per la BCE di assumere il ruolo di prestatore di ultima istanza nei confronti degli Stati più deboli, potenziando l'acquisto di Titoli di Stato riducendone così i rendimenti, contribuendo a diminuire in questo modo i costi di finanziamento delle banche sul mercato. ■

Roma, i primi 100 giorni da Sindaco di Ignazio Marino

Tanti i temi da affrontare e i problemi da risolvere per la nuova Giunta capitolina, dall'housing sociale, all'emergenza abitativa, alla proposta di ospitare le Olimpiadi del 2024. Marino auspica un rapporto costante e diretto tra chi amministra la città e i rappresentanti del mondo imprenditoriale ed economico come i costruttori romani.

Intervista > **Ignazio Marino** (Sindaco di Roma Capitale)

di **Fabio Cauli**

» **Quali sono i problemi più importanti che si è trovato ad affrontare appena eletto Sindaco di Roma?**

Roma è una città con criticità uniche al mondo, il suo tessuto urbano presenta grandi complessità e problematiche. Abbiamo affrontato il nodo della metro C con una serie di lacune gestionali derivate dall'amministrazione precedente che mettevano a rischio l'intero progetto, i posti di lavoro e il trasporto pubblico dei romani. Ora stiamo facendo i

conti con il bilancio. Cercheremo di fare una manovra condivisa eliminando gli sprechi per dirottarli sui servizi sociali. Il 2013 è per noi un anno di transito. Dal 2014 comincia la nostra vera sfida. Il nostro impegno è massimo per migliorare le condizioni di vita dei cittadini e del sistema produttivo della nostra città. Cercheremo inoltre di ottenere e utilizzare al meglio i fondi comunitari che, oggi, sono solo in minima parte desti-

L'ACER È UNA RISORSA PER ROMA E SOLO ATTRAVERSO UN PIANO DI SVILUPPO COMUNE SI POTRANNO TROVARE ADEGUATE RISPOSTE AI PROBLEMI CHE HANNO INVESTITO IL SETTORE EDILE.

nati a Roma. Un'altra sfida sarà ridurre le consulenze esterne che pesano sul bilancio e razionalizzare al meglio le risorse a disposizione. Serve, più che mai, un cambio di passo.

» **Uno dei suoi primi interventi è stata la pedonalizzazione dei Fori Imperiali. Con quali risultati?**

I risultati sono sotto gli occhi di tutti. Nonostante gli allarmismi di molti, questo provvedimento sta dando i suoi frutti. È calato il numero degli incidenti in tutta la zona, su via dei Fori Imperiali il flusso delle auto è



Ignazio Marino

diminuito dell'80%. In tutta la zona circostante gli ingorghi sono diminuiti. Ma non si tratta solo di un problema di mobilità. Non perdiamo di vista che stiamo parlando di un grande progetto che punta alla valorizzazione di una delle aree archeologiche più importanti del mondo. I turisti e i romani stanno apprezzando questa scelta, così come l'opinione pubblica internazionale. Questo è solo il primo passo.

» **Quali sono i prossimi passi per affrontare l'emergenza abitativa a Roma?**

Il primo passo è stato compiuto solo qualche giorno fa, in Giunta. Attraverso un buono casa chiuderemo progressivamente i residence per l'assistenza alloggiativa, strutture costosissime per l'amministrazione e non in grado di garantire condizioni di vita dignitose per tutti. Oggi ci sono 1.376 famiglie che beneficiano dei programmi di assistenza alloggiativa temporanea, circa 3.700 persone ospiti in 13 strutture private affittate dal Comune che ogni anno spende circa 35 milioni di euro, più di 2mila euro al mese per famiglia. Questa soluzione temporanea è divenuta stabile a causa della scarsità di alloggi popolari disponibili a Roma.

La crescente emergenza sociale oggi riguarda circa 40mila famiglie. Un numero destinato a crescere se non si interviene radicalmente. In questo modo il

Comune di Roma potrà risparmiare diversi milioni di euro l'anno e garantire agli inquilini dei residence condizioni di vita più dignitose.

» **Come si edificherà nella Capitale garantendo il rispetto del territorio?**

Ristrutturando l'esistente, terminando le opere rimaste incompiute e dando vita a un grande processo di rigenerazione urbana. Roma si deve allineare alle grandi città europee. Ci sono poi spazi all'interno della città come l'ex Fiera di Roma e le caserme dismesse – solo per citarne alcuni – che hanno potenzialità incredibili e che devono tornare a essere un patrimonio utilizzato dalla città.

» **Quante dovranno essere le nuove casa popolari a Roma e qual è il suo concetto di housing sociale?**

L'emergenza abitativa sta assumendo dimensioni preoccupanti e Roma non può diventare una città per pochi. Dobbiamo promuovere un serio programma di housing sociale, partendo dal recupero degli immobili dismessi esistenti.

Servono, inoltre, incentivi per chi affitta a canone agevolato. Alemanno ha smantellato i progetti di autorecupero, non ha avviato piani di edilizia popolare e non ha investito sulle politiche per la casa. Si sono spesi, invece, molti soldi – oltre 30 milioni di euro l'anno – per i residence destinati all'emergenza abi-



tativa: una soluzione molto costosa e di bassa qualità. Il nostro obiettivo è coinvolgere i costruttori romani per rigenerare gli spazi non utilizzati della città, come per esempio la fabbrica Mira Lanza.

» Come giudica la proposta di ospitare le Olimpiadi a Roma nel 2024?

È una bella scommessa. Il Presidente del Consiglio ha lanciato la candidatura italiana per ospitare le Olimpiadi del 2024 e Roma, come Capitale, ha il dovere di accettare la sfida. Bisogna valutare l'impatto che una manifestazione di questa portata può avere sulla città, le ricadute turistiche, economiche e infrastrutturali.

Ogni città del mondo sogna le Olimpiadi: quello che non voglio è un derby italiano sulla candidatura. Non ci deve essere una gara tra città italiane, ma dell'Ita-

lia con il resto del mondo. Per la candidatura poi ci sono regole precise, bisogna presentare una domanda e un dossier. Roma farà la sua parte, a decidere poi sarà il CIO.

» Come auspica il rapporto con i costruttori romani? Quale messaggio vuole inviare loro?

Un rapporto leale e dialettico, fatto di concertazione e di confronto. Si deve creare un rapporto diretto tra chi amministra questa città e chi, da sempre, rappresenta uno dei settori economici strategici della Capitale. L'Acer è una risorsa per Roma e solo attraverso un piano di sviluppo comune si potranno trovare adeguate risposte ai problemi che hanno investito il settore edile in questi ultimi anni. I costruttori romani saranno sempre tra gli interlocutori principali di questa amministrazione. ■

È fondamentale il contributo delle PMI per lo sviluppo del nostro territorio

Occorre dare nuove garanzie per il credito e programmare un piano di sviluppo basato su elementi concreti, tangibili e non virtuali.

Intervista > **Fabio Refrigeri** (Assessore regionale alle Infrastrutture, alle Politiche Abitative e all'Ambiente)

di **Elisabetta Maggini**



» **Assessore, in un'economia come la nostra, fondata sulla piccola-media impresa l'unica via per far salire il Pil è di iniettare liquidità nel sistema impresa e consentire alle famiglie di investire magari comprandosi casa. Ma la crisi ha bloccato questo processo, cosa ne pensa?**

La lunga fase di recessione, ormai in atto da alcuni anni, ha condotto il Paese in un tunnel di stagnazione da cui sembra difficile uscire. Ma non possiamo prescindere dagli sforzi fatti. La Giunta guidata da Nicola Zingaretti ha già, nei primissimi mesi della propria vita, iniziato a immettere nuova liquidità nel sistema impresa, anche grazie all'azione del Governo centrale. Penso, però, che adesso ci si debba intendere su quel che giova per riavviare un ciclo virtuoso di mercato, entro cui domanda e offerta si possano incontrare. Io sono convinto che, più che sul tema della costruzione di nuove abitazioni, ci si debba concentrare sul fronte degli interventi di recupero e di ristrutturazione degli edifici. Questa deve essere la nuova frontiera. D'altra parte, ritengo obbligatorio individuare, e mettere in atto, ogni misura volta a sostenere i cittadini che non riescono ad accedere alla richiesta di mutui, alla possibilità di sostenere affitti, all'opportunità insomma di avere una casa.

» **A livello istituzionale quali provvedimenti bisognerebbe assumere per poter consentire a chi volesse comprare la casa dei propri sogni?**

Credo che l'uso di fondi di rotazione, mirati in direzione di categorie precise, da individuare a seconda delle specificità dei territori, grandi città o piccoli comuni, sia una delle soluzioni possibili, insieme a misure coerenti di defiscalizzazione per gli attori in gioco. Anche se credo che tra le categorie già individuate, giovani coppie, anziani e disoccupati,



Fabio Refrigeri

manchi una misura in favore delle donne sole con figli, in condizioni economiche insufficienti. Questo è un tema di civiltà.

» **Secondo lei quali sono i VERI motivi per i quali le banche hanno deliberatamente smesso di finanziare famiglie e imprese?**

Non bisogna dimenticare che la crisi economica che stiamo attraversando si è originata negli Stati Uniti proprio da una distorsione che, negli anni, si era creata tra mercato immobiliare e finanza. Da lì, è scaturita una vera e propria valanga che ha travolto l'intero sistema, ma che ha avuto fortissime ripercussioni, anche qui in Italia, soprattutto sul settore dell'edilizia e sulla stabilità degli istituti finanziari. Le vittime sono state soprattutto le piccole imprese, che non hanno più potuto fare investimenti, e le famiglie.

Quello che occorre, quindi, è ridare stabilità all'intero sistema: che significa, innanzitutto, dare nuove garanzie per il credito e quindi programmare un piano di sviluppo basato su elementi più concreti, tangibili e non virtuali.

» **I soldi a disposizione di Comuni e Regioni sono sempre meno, penso anche alla manutenzione scolastica o agli investimenti nelle infrastrutture. Si**

può andare avanti così o intravede soluzioni al problema?

Le risorse disponibili sono scarse. Non per questo, però, è impossibile essere operativi. Dobbiamo cogliere tutte le opportunità, a partire da quelle che possono giungere dai fondi europei. Dobbiamo agire secondo una nuova logica partendo da una nuova attenzione per l'edilizia pubblica. Mi piace ricordare, per esempio, che solo per la scuola, la Giunta Zingaretti ha già varato un pacchetto di 131 milioni di euro nei quali rientrano i fondi per la realizzazione dei lavori di ammodernamento degli edifici scolastici. Solo il nostro assessorato ha messo a disposizione oltre 90 milioni di euro per la realizzazione di lavori che vanno dagli adeguamenti sismici alla messa a norma degli istituti, dall'efficientamento energetico all'eliminazione dell'amianto.

» **Lei si occupa di politiche abitative, infrastrutture e ambiente. I tre temi sono sinergici?**

Assolutamente sì e la chiave è quella della sostenibilità, in ottemperanza alla normativa europea. Oggi abbiamo una grande occasione: cambiare l'approccio di pianificazione e di investimento, guardando alle esigenze compatibili con economie e natura dello sviluppo. A chi ritiene che queste siano solo parole, rispondo con la delibera approvata il 31 luglio scorso grazie alla quale abbiamo posto le premesse per un cambiamento radicale sul tema della sostenibilità ambientale dei consumi nel Lazio, introducendo l'applicazione del Green Public Procurement. Abbiamo cioè scelto di orientare gli appalti pubblici di lavori, beni e servizi verso criteri di sostenibilità ambientale. Il metodo del Gpp, stabilito con il manuale "Buying Green!", promosso e pubblicato nel 2004 dalla Commissione Europea per guidare i soggetti pubblici nell'acquisto di beni e servizi per la salvaguardia dell'ambiente, punta a incidere sulle attività di approvvigionamento della Pubblica Amministrazione, individuando come priorità strategica la sostenibilità e attivandola in chiave di competitività dei prodotti e dei servizi "verdi".

» **Quale potrebbe essere il ruolo delle imprese e di un'Associazione di categoria come l'Acer?**



Tivoli

Senza la media e piccola impresa dei territori del Lazio non andiamo da nessuna parte. Questo settore rappresenta una buona parte dell'albero motore del nostro tessuto economico, produttivo e sociale.

Fondamentale, al tempo stesso, il compito di un'associazione di categoria come Acer: la sua peculiarità di area di difesa di interessi ma, al tempo stesso, di potenzialità ideativa e di mediazione, può fare del sistema Lazio un grande laboratorio di innovazione, sviluppo e benessere.

» **Un primo bilancio dell'attività del suo Assessorato e gli impegni per il futuro?**

È ancora presto per fare un bilancio. Stiamo lavorando senza soluzione di continuità perché, dopo il decollo, la macchina assuma il miglior assetto possibile. Sotto il profilo normativo, siamo all'opera per la preparazione di una legge sulla riforma del ciclo delle acque, di una sulle politiche dell'abitare e per il riordino delle aree protette. Stiamo lavorando per l'approvazione del regolamento sulla bioedilizia e sulla preparazione di una legge che introduca linee guida per l'energia alternativa. Oltre ai fondi per gli edifici scolastici, abbiamo recuperato 25 milioni di euro di fondi europei per la presentazione del bando *Call for proposal*, che permetterà di realizzare impianti per la produzione di energia elettrica da rin-

novabili. Un bando rivolto agli enti pubblici proprietari di immobili sul territorio: dal Comune di Roma e i suoi Municipi fino a tutti i Comuni e le Province del Lazio, come anche i Consorzi di bonifica, gli enti gestori di aree naturali protette regionali, le Ipab e le Ater.

» **Quali sono, nello specifico, le misure per la casa?**

Abbiamo ripristinato la convenzione con la Cassa depositi e prestiti, che la precedente amministrazione aveva fatto decadere, non rinnovandola. Una situazione che ci impediva di utilizzare i fondi ex Gescal spettanti al Lazio, e che ammontano a 200 milioni. Con la riattivazione, si è dunque aperta nuovamente la porta di accesso ai fondi, disponendo entro tempi tecnici accettabili i primi pagamenti per i progetti di edilizia sovvenzionata. Ripristinare la regolarità del percorso amministrativo ha permesso di avviare la ripresa delle presentazioni di progetti per accedere anche ad altri fondi relativi alle annualità successive. In questa situazione di estrema difficoltà, soprattutto nella Capitale, la Regione sarà in grado di mettere a disposizione quasi 500 milioni per affrontare l'emergenza abitativa. In aggiunta ai riattivati fondi ex Gescal, infatti, vanno sommati quelli regionali, ammontanti a circa 260 milioni, raccolti compiendo la ripulitura di vari capitoli di Bilancio. ■

L'utopia finanziaria

Il libero mercato non esiste quando lo Stato può intervenire e interferire con l'attività economica degli individui, e allora alla crisi non c'è rimedio.

di **Federico Scarpelli**

Il lavoro in banca ha lungamente rivaleggiato con quello alle Poste come simbolo di una sistemazione sicura, ma piuttosto grigia. Di quelle che tranquillizzano genitori apprensivi, ma rimangono indigeste a chi è abbastanza giovane da immaginare grandi cose nel proprio futuro. Questo non vuol dire, come hanno sostenuto alcuni (compreso un recente Presidente del Consiglio) che i ragazzi trovino ormai "noiosa" l'idea di un

COME NON AFFIDERESTE LA VOSTRA CORRISPONDENZA A UN IMPIEGATO ESTROSO MA DISATTENTO, COSÌ LA MAGGIOR PARTE DELLE PERSONE NON CONSEGNEREBBE VOLENTIERI I PROPRI RISPARMI A UN AVVENTURIERO O A UN GIOCATORE D'AZZARDO.

posto di lavoro fisso. È, piuttosto, che alcuni tipi di attività hanno buone ragioni per venire associati a un certo grigiore, a un senso di responsabilità prudente e assai poco fantasioso. Come non affidereste la vostra corrispondenza a un impiegato estroso ma disattento, così la maggior parte delle

persone non consegnerebbe volentieri i propri risparmi a un avventuriero o a un giocatore d'azzardo. Naturalmente, un conto è lavorare allo sportello, altro conto dirigere una banca. Eppure, anche molti grandi banchieri hanno a lungo avuto la tendenza a darsi pubblicamente un'immagine *low profile*, a vestire in modo austero, non ostentare i propri lussi e rilasciare dichiarazioni felpate.

Qualche volta questo stile tradizionale persiste ancora oggi, ma negli ultimi decenni il mondo che ruota intorno alle banche ha cominciato a mostrare anche un'altra faccia. Quella di finanziari d'assalto con un'immagine *glamour*. O lo stile di vita esagerato della gioventù dorata di



Wall Street. O il CEO di Lehman Brothers, che viveva come un faraone, circondato dalla sua collezione d'arte e inaccessibile ai suoi stessi dipendenti. Il punto non è fare del moralismo su questi comportamenti, ma chiederci come mai a un certo punto sia parso normale affidare i nostri soldi a questo genere di persone e di ambiente. Come si è potuto dar credito (sociale) a questi creditori (finanziari)?

Lascio agli studiosi di storia dell'economia spiegare per filo e per segno quello che è successo, soprattutto negli USA, fulcro del nostro sistema economico: il fatto che sostenere le banche private con capitale pubblico sia sempre stato periodicamente necessario, salvo che nel periodo che va dal dopoguerra fino a Reagan, quello in cui le regole erano puntuali e generalmente applicate. O le cause e gli effetti dell'abolizione della legge (nata all'indomani della crisi del '29) che separava istituti di credito ordinario e banche d'affari.

Accennerò solo a una questione. La crisi finanziaria del 2007 – e in parte anche quella del 1929 – è stata innescata dallo scoppio di una bolla immobiliare. Molte famiglie dai redditi modesti non hanno più potuto pagare il mutuo, oppure (poiché il valore della casa era improvvisamente diventato inferiore al de-

bito) non hanno più voluto. Mettendo ancora più nei guai le banche. A prima vista si penserebbe che lo Stato poteva aiutare i meno abbienti a pagare il mutuo, evitando i pignoramenti, le case abbandonate, l'ulteriore crisi immobiliare, e permettendo al tempo stesso alle banche di recuperare i propri crediti e continuare a concederne alle imprese. Lo chiamano *trickle up*: gli aiuti alle fasce deboli della scala sociale arrivano fino in cima.

Non si fece, perché qualcuno diceva che sarebbe stato costoso e immorale. Avrebbe abituato le persone, contando sull'aiuto dello Stato, a prendere impegni che erano incapaci di mantenere. Tuttavia questo è esattamente ciò che è stato fatto nei confronti degli istituti finanziari, che si erano assunti rischi eccessivi immaginando che sarebbero stati salvati perché "troppo grandi per fallire". Un fiume di denaro venne versato in cima alla scala sociale e, com'è noto, solo molto debolmente, o per nulla, è gocciolato fino in fondo (*trickle down*), non fermando i pignoramenti e la crisi immobiliare e arrivando solo in minima parte alle imprese. Per quanto ci siano sempre degli esperti che cercano di fornire una spiegazione tecnica e razionale, è difficile, in un caso del genere, non avvertire il sentore di convinzioni quasi



superstiziose. Certo, in questo campo fitto di grafici, tabelle e statistiche, sembra impossibile. Ma ne siamo proprio sicuri?

Quello che Max Weber fece col suo storico studio *“L’etica protestante e lo spirito del capitalismo”* è abbastanza diverso da ciò che qualche volta se ne dice. Il punto non era, come alcuni commentatori ancora oggi ripetono, che una rigorosa e “moderna” etica calvinista sia alla base di un capitalismo efficiente. Al contrario, con notevole audacia, Weber sostenne che l’insieme di abitudini, comportamenti e stili di vita che ha permesso il decollo dell’economia di mercato moderna si generò dall’ascetismo e dall’accesso misticismo di sette religiose che definiremmo piuttosto fanatiche che razionali. *L’homo oeconomicus* – utilitarista, calcolatore, lucido soppesatore di costi e benefici – non esiste. O meglio, esiste solo intrecciato a immaginari, convinzioni etiche, idee di società, spesso molto diversi da quelli che ci si potrebbe aspettare.

Fu questo genere di considerazioni che spinse l’economista ungherese Karl Polanyi ad avvicinarsi all’an-

tropologia. La risposta che cercava non riguardava l’organizzazione dell’economia di mercato, ma la falsa filosofia universale che le si affiancava. Molte società umane avevano conosciuto l’istituzione del mercato, ma nessuna aveva pensato che corrispondesse a tutta l’attività economica. Non vi corrisponde, in realtà, neppure da noi, se consideriamo il ruolo dello Stato, dei circuiti informali, del volontariato, del “welfare familiare” e così via (il Polanyi antropologo affiancò al modello del mercato quelli della reciprocità e della redistribuzione). Allora dove sta il problema? Nel fatto che nonostante tutto si immagina un astratto libero mercato come l’unica forma economica “naturale” e “razionale”. Ma quando questi due aggettivi si associano, succedono quasi sempre guai. Perché viene facile pensare che questo mercato puro (e immaginario) sia capace di regolarsi da sé. Che vada solo “liberato” dagli intralci, non curato e regolamentato. E questa è precisamente un’idea mistica.

Uno dei testi non antropologici di Polanyi, *La grande trasformazione*, scritto negli anni della Seconda guerra mondiale, è tornato a essere molto letto e discusso, perché la crisi dell’Occidente negli anni Trenta sembra mostrare impietose analogie con l’oggi, per esempio con l’irrazionale distruzione economica della Grecia: “Le privazioni di coloro che per la deflazione rimanevano disoccupati, la miseria di pubblici impiegati licenziati senza un soldo di liquidazione e anche l’abbandono di diritti nazionali e la perdita di libertà costituzionali erano considerati un buon prezzo da pagare per soddisfare i requisiti di bilanci solidi e di valute altrettanto solide”.

Sembra che quando l’idea astratta del libero mercato diventa quasi senso comune, come nel primo e nell’ultimo quarto del Novecento, a prendere il sopravvento siano soprattutto le forze altrettanto astratte e disincarnate del capitalismo finanziario. Non più strumento utile all’attività delle imprese, diventa l’elemento dominante dell’economia, il sogno in stile alchemico del denaro che produce sé stesso. La crisi ci ha mostrato che questa è un’utopia molto costosa. E che il denaro pubblico usato per difenderla, molto raramente gocciola poi verso il basso. ■

Una legge di stabilità per l'occupazione e la crescita

Documento congiunto di Confindustria e Sindacati (Cgil, Cisl e Uil) al Governo per superare la crisi e rilanciare l'economia. L'edilizia in primo piano.

di **Luca Carrano**

Oggi la governabilità è un valore da difendere, perché vuol dire stabilità, condizione determinante per riavviare un ciclo positivo della nostra società. Essa però assume un significato concreto solo se genera adesso soluzioni ai problemi reali del Paese, delle imprese e del lavoro. Le iniziative promosse per assicurarla hanno però sottratto per la loro realizzazione risorse che sarebbero state meglio impiegate per misure più efficaci per il rilancio delle imprese e il sostegno dei lavoratori.

DOPO OTTO TRIMESTRI DI RECESSIONE,
DOVREMMO VEDERE NEI PROSSIMI MESI
UN CAMBIAMENTO DI SEGNO.

Il Governo ha più volte dichiarato l'intenzione di uscire dalla crisi puntando sul ruolo dell'industria e sul lavoro. È questo l'obiettivo su cui far convergere l'azione di Governo e delle parti sociali per la crescita in coerenza con gli insegnamenti derivati

dalla crisi finanziaria e con gli indirizzi e gli orientamenti elaborati anche in sede di Unione Europea.

Da adesso, quindi gli industriali italiani si aspettano iniziative governative sostanziali, coerenti con le intenzioni più volte dichiarate e utili a rimettere al centro la scommessa della crescita.

La centralità dell'industria e del lavoro quale snodo attorno al quale costruire il rilancio deve passare per una nuova e più efficace articolazione delle politiche fiscali e industriali, con l'obiettivo della crescita e in un'ottica di redistribuzione del reddito, e per una riflessione sull'assetto istituzionale in chiave di maggiore efficienza della PA e di effettiva razionalizzazione della spesa pubblica.

Sono queste le priorità su cui Confindustria chiede un impegno preciso



Confindustria, Roma

al Governo nei prossimi mesi, a partire dalla legge di stabilità, che andranno declinate attraverso un confronto permanente con le forze sociali, mettendo al centro delle politiche economiche il tema della crescita e dello sviluppo industriale per rilanciare l'occupazione e ridare fiducia al Paese in un quadro di accordo sulle scelte strategiche di medio-lungo periodo.

POLITICHE FISCALI

Per tornare a creare lavoro e benessere e per restituire una prospettiva alle giovani generazioni, a corollario di una nuova strategia di politica industriale, il fisco assume un ruolo chiave.

Un fisco esoso, complesso e incerto, che non guarda alle attività lavorative e alla competitività delle imprese, soffoca la crescita. E poca crescita significa disoccupazione, scarsa produttività, povertà.

Gli interventi di politica fiscale capaci di promuovere tali obiettivi sono chiari da tempo.

Occorre innanzitutto un **sistema fiscale efficiente, semplice, trasparente e certo**, con poche e stabili scadenze, non ostile all'attività di impresa e alla creazione di lavoro e che non scoraggi le scelte degli

investitori. Un fisco stabile, che non complichì la vita ai contribuenti onesti, è il presupposto essenziale per restituire attrattività al Paese ed è un obiettivo improcrastinabile, perché a costo zero per le finanze pubbliche.

Occorre **ridurre il carico fiscale su lavoro e imprese**, per aumentare il reddito disponibile delle persone e riequilibrare la tassazione sui fattori produttivi. Per questo:

- 1) va **ridotto il prelievo sui redditi da lavoro** – esigenza non più rinviabile, soprattutto per ragioni di equità e di redistribuzione del reddito – attraverso le detrazioni per lavoratori e pensionati, così da aumentare il reddito disponibile e rilanciare i consumi;
- 2) va **eliminata la componente lavoro dalla base imponibile IRAP**, così da favorire e non penalizzare, come accade oggi, le imprese che assumono e investono in capitale umano, e **ripensata la tassazione dei beni immobili dell'impresa che siano strumentali all'attività produttiva**;
- 3) vanno **rese strutturali le attuali misure sperimentali di detassazione e decontribuzione per l'incremento della produttività del lavoro**.

Bisogna continuare la lotta all'evasione fiscale e approvare un provvedimento legislativo che destini alla riduzione delle tasse quanto recuperato ogni anno. Infine, per concorrere efficacemente in mercati globali sempre più esigenti e competitivi, occorre **utilizzare la leva fiscale per rilanciare gli investimenti produttivi** e il rinnovo tecnologico delle imprese, nonché il loro rafforzamento patrimoniale.

POLITICHE INDUSTRIALI

I numerosi tavoli di confronto aperti al Ministero dello Sviluppo Economico sono stati in questi anni lo specchio delle difficoltà che stanno caratterizzando il nostro sistema industriale.

Per affrontare in modo organico e coordinato le diverse situazioni di crisi occorre istituire una **cabina di regia nazionale sulla crisi d'impresa** che preveda la partecipazione del Governo, di tutte le forze sociali e degli altri soggetti coinvolti (principalmente il sistema delle banche e l'amministrazione fiscale) con il compito di individuare strumenti e soluzioni adeguate alla drammaticità della situazione.

Sul piano più diretto delle politiche industriali do-



Giorgio Squinzi Presidente di Confindustria

vranno essere poste al centro dell'azione del Governo e delle parti sociali **quattro questioni strategiche** per il futuro dell'industria italiana:

- 1) il rafforzamento degli investimenti nell'**innovazione a 360 gradi**, per affrontare e vincere la competizione globale;
- 2) lo **sviluppo della green economy**, per garantire un rapporto equilibrato tra attività produttive/tutela della salute e dell'ambiente e crescita di nuove attività economiche;
- 3) la **creazione di una nuova finanza per lo sviluppo**, per favorire una maggiore capitalizzazione delle imprese e il rilancio degli investimenti produttivi;
- 4) la **riduzione del costo dell'energia**.

REVISIONE DEGLI ASSETTI ISTITUZIONALI ED EFFICIENZA DELLA SPESA PUBBLICA

Le complicazioni normative, i ritardi procedurali, le inefficienze delle amministrazioni pubbliche costituiscono un peso insostenibile per cittadini e imprese e incidono negativamente sulla spesa pubblica, determinando sprechi di risorse, che potrebbero essere più utilmente impiegate in iniziative a favore della crescita.

Per questo è urgente intervenire, in via prioritaria, attraverso:

- › la **revisione del Titolo V della Costituzione**, per restituire allo Stato la possibilità di intervenire unitariamente su alcune materie di interesse generale, come la semplificazione, le infrastrutture, l'energia, le comunicazioni, il commercio estero. Conseguentemente vanno rivisti i livelli istituzionali creando enti dimensionati ai nuovi compiti e in grado di gestire con efficienza le funzioni attribuite. Questo significa abolire le Province, aumentare la soglia dimensionale dei piccoli Comuni, istituire le Città metropolitane e, coerentemente, ridurre drasticamente il numero dei componenti degli Organi elettivi a tutti i livelli di Governo;
- › una seria politica di **revisione della spesa pubblica** per garantire servizi di qualità a cittadini e imprese. Una spending review diversa rispetto a quella finora attuata, non più basata su una logica di tagli lineari, che hanno colpito indistintamente tutti gli enti, quelli virtuosi e quelli inefficienti, rischiando così non solo di non eliminare le inefficienze ma anche di ridurre l'efficienza di quelle parti della PA virtuosa, e scaricando i tagli su aumenti di tariffe e imposte locali. ■

Edilizia, a Roma in tre anni persi più di 14.000 posti di lavoro e 1.800 imprese

Niente di nuovo a Roma e nel Lazio per quanto riguarda l'occupazione. Diminuiscono i lavoratori e le imprese (-31% l'attività edile dal 2009 ad oggi).

di **Fabio Cauli**



Dal 2010 a oggi, a Roma hanno perso il lavoro più di 14.000 operai e sono scomparse più di 1.800 imprese, con un calo, rispettivamente, del 30,1 e del 20%. Sono crollate anche le ore lavorate, diminuite del 31,1% contro una media regionale del 32,4%, passando da 25 milioni e 56mila a 17 milioni e 269mila. Questi i dati della crisi nella provincia diffusi da Ance Lazio.

In particolare ricorda il Presidente dell'ACER, Edoardo Bianchi, "nel semestre ottobre 2012 - marzo 2013, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, è scomparso dal radar della Cassa edile il 9,4% delle imprese. Si tratta di 774 imprese appartenenti al circuito della regolarità. Nello stesso periodo è continuata l'emorragia occupazionale con un calo ulteriore del 14,6% degli operai iscritti presso la Cassa edile, una percentuale che corrisponde a 5.610 lavoratori. Simile anche la percentuale di lavoratori stranieri che hanno perso un impiego collegato alle garanzie offerte dal sistema bilaterale. Si tratta di 2.719 persone. È l'effetto di un drammatico calo di attività come testimonia la contrazione delle ore lavorate, scese del 18,8% in un anno, passando da 21 milioni e 260mila a 17 milioni e 269mila."



L'edilizia a Roma

Roma	Ott. 2012/Mar. 2013	Ott. 2011/Mar. 2012	Variazione %	Ott. 2009/Mar. 2010	Variazione %
Ore lavorate	17.269.493	21.260.019	-18,8	25.056.967	-31,1
Imprese attive	7.475	8.249	-9,4	9.339	-20,0
Operai attivi	32.891	38.501	-14,6	47.021	-30,1
Operai stranieri	16.113	18.832	-14,4	22.666	-28,9

Fonte: Elaborazioni ANCE Lazio su dati Casse edili

"Dal 2009 a oggi – prosegue Bianchi – il calo di attività ha superato il 31% determinando una emorragia occupazionale pari ormai a oltre un terzo della forza lavoro attiva all'inizio della crisi. Quello che emerge è che l'industria edile capitolina sta concretamente dissolvendosi. Non c'è tempo da perdere, senza interventi immediati molte imprese rischiano di chiudere definitivamente dopo la pausa estiva, andando ad alimentare una disoccupazione che ha raggiunto ormai livelli di guardia anche dal punto di vista della tenuta sociale. Contemporaneamente, se dovessimo dare un suggerimento al sindaco Marino

e alla sua Giunta lo inviteremmo a guardare a tre ambiti prioritari. Innanzitutto le strade, perché una città che pensa di sviluppare il turismo e che in questo vede il suo futuro deve garantire sicurezza e qualità e quindi la manutenzione delle strade deve diventare una priorità. In secondo luogo le scuole, perché la loro sicurezza e qualità funzionale sono una questione di civiltà, perché qui si formano le nuove generazioni e di conseguenza si gioca il futuro del Paese. Infine la questione abitativa, dando una risposta concreta a una emergenza che cresce di giorno in giorno." ■

Un piano Marshall per l'edilizia

In occasione dell'Assemblea annuale gli imprenditori edili hanno chiesto lo sblocco delle infrastrutture e maggiori crediti per famiglie e imprese.

di  Tiziana Del Sette



AUSTERITÀ A TUTTI I COSTI

Convinti di fare bene, i nostri Governi hanno seguito la linea più rigorosa di tutti i Paesi avanzati: il più attento rispetto dell'austerità. Tutto il contrario di quello che nel frattempo avveniva non soltanto oltreoceano, ma anche nelle altre grandi potenze europee. Per esempio gli **Stati Uniti**, che nel momento in cui bisognava ripartire lo hanno fatto dall'edilizia, prevedendo un grande piano di investimenti a sostegno dei mutui per le famiglie che vogliono comprare casa e grandi investimenti in opere pubbliche.

Così ha fatto il **Giappone**, che con la *Abeconomics* è uscito dalla stagnazione ventennale nel quale era caduto puntando su grandissimi interventi infrastrutturali.

Così la **Gran Bretagna**, che ha investito 100 miliardi di sterline. Ma provvedimenti a sostegno dell'industria delle costruzioni sono stati messi in campo con decisione anche dalla **Francia** e dalla **Germania**.

E l'Italia cosa ha fatto?

Noi siamo gli unici ad aver attuato una politica di rigore assoluto senza alcun sostegno al mercato interno. **Cosa ci abbiamo guadagnato?**

Le imprese sono ridotte allo stremo: abbiamo perso 690mila posti di lavoro considerando tutta la filiera delle costruzioni e si stima che 50.000-80.000 persone, oggi in Cassa integrazione guadagni, potrebbero non essere reintegrate.

11.200 imprese edili sono fallite, il 28-30% delle aziende non è in condizioni di reggere un altro anno per mancanza di liquidità. Rispetto al 2007 il credito a sostegno delle imprese del settore è diminuito di 77 miliardi.

Il mercato della casa è praticamente fermo: l'acquisto di nuove abitazioni da parte delle famiglie ha subito un crollo di 74 miliardi rispetto a 6 anni fa. L'Imu ha contribuito in modo determinante a questa caduta.

I lavori pubblici si sono dimezzati. Siamo l'unica nazione che ha fatto il contrario di ciò che si dovrebbe fare: abbiamo immesso risorse nella fase di espansione degli anni 2000 e nel momento della crisi, anziché usare il settore in maniera anticiclica, abbiamo diminuito i fondi di 20 miliardi l'anno.



Bene i primi passi del Governo, ma non basta.

Bisogna riconoscere che il Governo attuale ha ben iniziato. Il decreto sull'ecobonus e la prima tranche di pagamenti della PA vanno nella direzione giusta. Ma non basta. È necessaria una terapia shock per salvarci dalla deindustrializzazione.

MANCANO 12 MILIARDI RISPETTO AI 19 DI CREDITI VANTATI DAL SETTORE. DEI 7 MILIARDI COPERTI SONO ARRIVATI ALLA CASSA 1,2 MILIARDI.

SERVE UN PIANO MARSHALL PER LA RIPRESA

› Pagare tutte le imprese subito

Anche grazie alla dura battaglia condotta dall'Ance, che è valsa all'Associazione il riconoscimento di rapporteur al Parlamento Europeo, i primi pagamenti stanno arrivando. Ma è necessaria la garanzia che le imprese vengano pagate anche nel 2014. Mancano

ancora all'appello 12 miliardi per il settore. Inoltre, con la nuova Direttiva Europea che sancisce l'obbligo di pagare a 60 giorni, si sta attestando una progressiva ma lenta riduzione dei tempi di pagamento sui nuovi contratti.

Tuttavia il rischio riscontrato è che le amministrazioni, a corto di fondi, comincino a ridurre le gare pur di non avere l'obbligo del pagamento.

› Emergenza Casa

È necessario ridare credito a imprese e famiglie. Le banche non credono più nel mercato immobiliare: ci sono tassi di interesse di due punti superiori a quelli degli altri Paesi, nonostante una domanda ancora





elevata e una percentuale di insolvenza delle famiglie tra le più basse d'Europa. L'Ance ha studiato assieme all'ABI una proposta di obbligazioni garantite per finanziare i mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni ad alta efficienza energetica.

Altrettanto urgente è *rivedere in modo sostanziale l'Imu*, che ha comportato un aumento del prelievo patrimoniale del 367% e contribuito a bloccare il mercato dell'affitto. E poi *far ripartire il grande Piano dell'housing sociale e delle case popolari* - come fu il Piano Fanfani - che potrebbe creare migliaia di posti di lavoro e soddisfare le esigenze delle fasce più deboli della popolazione.

› **Allentare il Patto di stabilità per scuole, manutenzione e sicurezza**

L'Europa lo comincia a fare con la *golden rule*, perché non lo facciamo anche a casa nostra? Le cose da fare non mancano per risanare e ammodernare il Paese: ci sono 30mila scuole a rischio, migliaia di

edifici pubblici, a partire dagli ospedali, da mettere in sicurezza. C'è il più grande patrimonio storico artistico del mondo da tutelare e valorizzare: un esempio per tutti Pompei, che versa in condizioni disastrose.

› **Liberare il mercato dalla tassa occulta della burocrazia**

Secondo la recente indagine Doing Business 2013 della Banca Mondiale, l'Italia è al 73° posto su 185 Paesi analizzati. In Europa siamo addirittura gli ultimi (solo la Grecia è sotto di noi). Abbiamo contato tutte le sigle degli strumenti urbanistici esistenti a livello territoriale: sono ben 62!

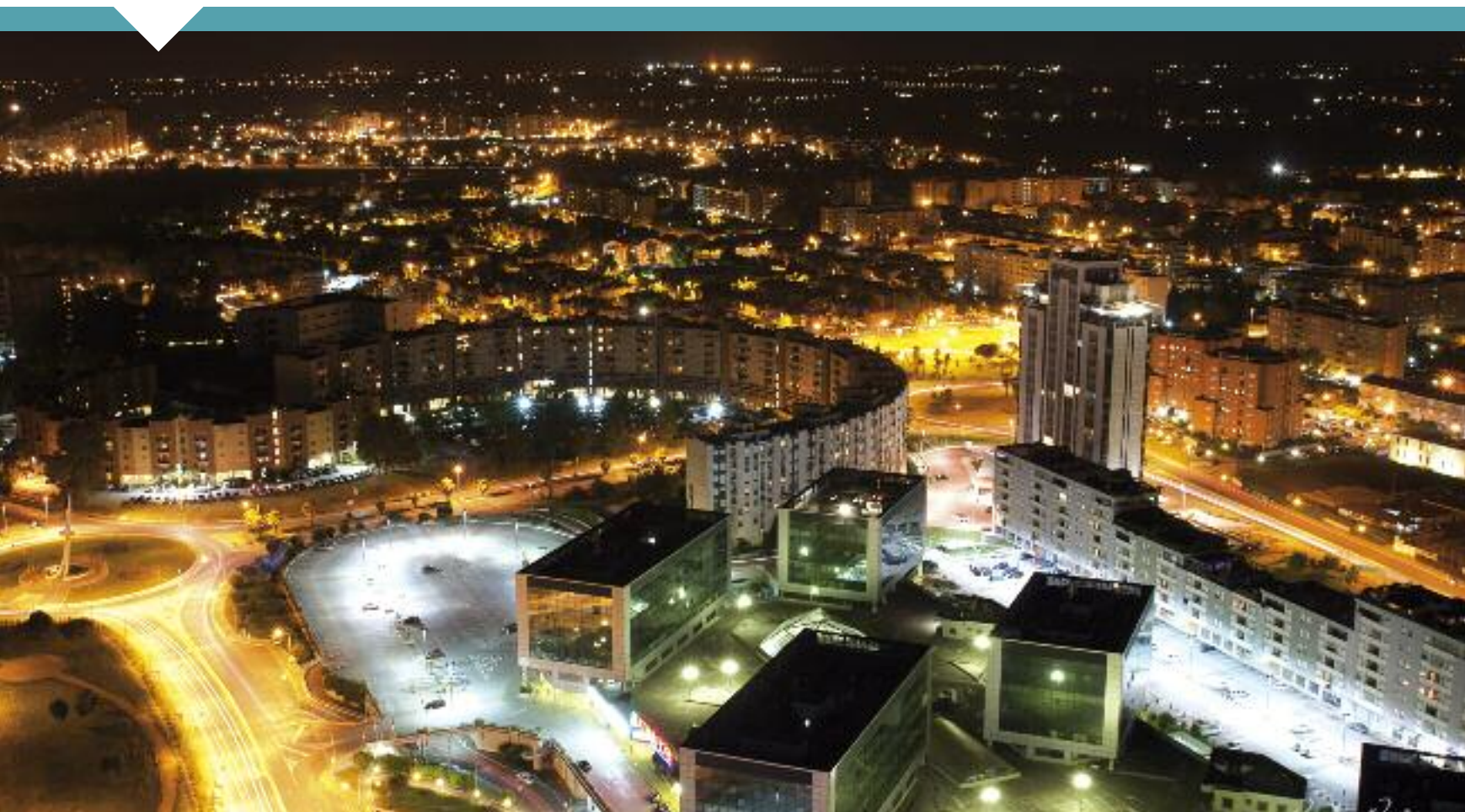
› **Avviare un grande Piano di investimenti pubblici**

Al Paese serve una grande manovra di rilancio delle infrastrutture, dell'ordine di 70 miliardi, capace di sostenere la ripresa dell'economia e far aumentare l'occupazione senza sfiorare il limite del 3% di deficit fissato dalla Ue. ■

Mercato immobiliare e imprese del Lazio

L'andamento congiunturale del segmento degli immobili a uso non residenziale – così come quello residenziale – presenta quest'anno un forte rallentamento e non trapelano segnali di ripresa.

di  Italia La Porta



L'Indagine Tecnoborsa – come avvenuto per quella nazionale – mira a monitorare tanto il decennio trascorso quanto le intenzioni future in termini di funzione d'uso, titolo di godimento, incidenza dei costi, grado di soddisfazione e finanziamento per l'acquisto; inoltre, viene esaminato il cambiamento di sede già effettuato oppure previsto e, infine, sono approfonditi temi rilevanti quali il risparmio energetico e l'attenzione all'impatto ambientale.

Dall'Indagine sulle imprese operanti nel Lazio è emerso che l'87,3% delle aziende opera in una sola sede e circa il 70% è stata fondata prima del 2000, mentre dall'Indagine sulle 12 aree metropolitane italiane queste aziende risultano l'84%, quindi il tessuto imprenditoriale del Lazio appare relativamente più giovane.

Il 29,6% delle aziende utilizza la sede oggetto di analisi solo come ufficio; il 20,7% esclusivamente per la vendita al pubblico (si tratta essenzialmente di attività commerciali), e il 22,5% solo per la produzione (per esempio, capannoni, magazzini ecc.); il 5,5%, inoltre, adibisce la sede sia a ufficio sia ad attività di produzione; un ulteriore 12,4% a ufficio e vendita al pubblico; il 5,7% a vendita al pubblico e produzione, mentre il 3,7% delle imprese utilizza i locali per tutte e tre le funzioni considerate; quindi, per il 72,8% delle aziende intervistate la sede ha una sola funzione d'uso.

L'utilizzo della sede di riferimento come ufficio prevale, ovviamente, nei servizi (49%) e nel turismo (37,1%); quella come vendita al pubblico nel commercio (37,5%) e nel turismo (38,6%). L'attività di produzione è invece maggiormente diffusa per le attività manifatturiere di tipo artigianale (24%).

L'analisi territoriale mostra che i locali adibiti a ufficio prevalgono nel Comune di Roma e nella Provincia di Frosinone; quelli alla vendita al pubblico nel Comune di Roma e nella Provincia di Viterbo; infine, quelli per la produzione nella Provincia di Frosinone e di Latina.

Gli immobili nei quali operano le aziende, con riferimento alle sedi considerate, sono per lo più in af-



L'87,3% DELLE IMPRESE OPERA IN UNA SOLA SEDE, CIRCA IL 70% È STATA FONDATA PRIMA DEL 2000.

fitto (52,4% delle imprese), sono in *leasing* per il 14,2% mentre, per il 33,4% risultano nella proprietà o comunque nella disponibilità delle stesse. Da un'analisi a livello geografico si rileva che è sopra la media regionale l'utilizzo di strutture in affitto nelle Province di Roma, Rieti e Viterbo; quelle in *leasing* nel Comune di Roma; quelle di proprietà nelle Province di Frosinone e Latina.

Andando ad analizzare la situazione immobiliare delle sole imprese che sono localizzate in una sede di proprietà, nel 56,5% si riscontra che l'immobile era nelle disponibilità aziendali; rientrano nell'ambito di tale risposta anche le situazioni in cui l'immobile è di proprietà del titolare dell'impresa o di



IL 15,2% DELLE IMPRESE CHE OPERANO NEL LAZIO HA DICHIARATO DI AVERE CAMBIATO SEDE ALMENO UNA VOLTA NEGLI ULTIMI DIECI ANNI. LE AREE IN CUI C'È STATA MAGGIORE MOBILITÀ SONO STATE LE PROVINCE DI ROMA E FROSINONE.

uno dei soci, ma non propriamente dell'impresa stessa; nel 15,1% dei casi, inoltre, l'impresa ha provveduto all'acquisto con i propri mezzi o, per esempio, con i mezzi di una capogruppo, di un consorzio del quale fa parte ecc.; il 22,4% delle aziende, invece, ha fatto ricorso a un mutuo per acquistare l'immobile nel quale trova localizzazione la sede attuale; infine, solo il 6,1% ha utilizzato la formula del *leasing*. Rispetto a quanto emerso a livello nazionale, nel Lazio appare inferiore la quota di coloro che sono ricorsi a un mutuo, mentre è più elevata la percentuale di chi opera in locali nelle disponibilità dell'azienda.

A livello territoriale l'acquisto dell'immobile attraverso un mutuo è risultato particolarmente alto nel Comune di Roma, mentre le imprese della Provincia di Roma operano prevalentemente in immobili nelle loro disponibilità. Hanno dichiarato di aver cambiato sede almeno una volta negli ultimi dieci anni il 15,2% delle imprese che operano nel Lazio, un valore leggermente inferiore a quello riscontrato nell'Indagine sul territorio nazionale (16,9%) e le aree in cui c'è stata maggiore mobilità sono state le Province di Roma e di Frosinone.

Da un confronto tra gli ultimi due bienni, 2009-2010 e 2011-2012 e, dunque, a partire dai primi anni di crisi economica, si riscontra un decremento del 10% circa di cambiamenti di sede, mentre dall'analisi nazionale il calo poteva essere stimato attorno al 50%. Da un *focus* sulle aziende del Lazio che nell'ultimo decennio si sono trasferite risulta che il fenomeno



ha riguardato il 46,7% di quelle che utilizzano la sede attuale come ufficio, il 20% di quelle che la utilizzano per la vendita al pubblico e il 20% di chi la utilizza per la produzione.

Rispetto al titolo di utilizzo, il 60% delle imprese che hanno cambiato sede risulta in affitto, l'8,9% in *leasing* e il 31,1% in proprietà; rispetto al dato nazionale tra quelle che si sono trasferite nell'ultimo decennio sale la quota di chi va in affitto, mentre scende quella di chi opera in sedi in *leasing* o di proprietà.

Tra le imprese che stanno ancora valutando l'ipotesi di un eventuale trasferimento l'1,4% si dichiara ragionevolmente certo di cambiare *location* nei prossimi 12 mesi, il 4,3% ha in programma di farlo nei prossimi 12 mesi ma non ne è sicuro, mentre ben il 94,3% pensa di farlo in un futuro più lontano. Così

come rilevato a livello nazionale, le ragioni prevalenti che spingono le aziende a cercare una nuova postazione sono la necessità di spazi maggiori (49,2%), la necessità di ridurre i costi (26,2%) e il bisogno di andare in zone in cui l'accessibilità è maggiore (13,8%); anche a livello locale il quadro emerso non presenta differenze significative.

Considerando ancora le sole imprese che pensano di trasferirsi, si è rilevato che il 73,8% pensa che la nuova sede sarà in affitto, il 20% andrà in un immobile che verrà acquistato, il 4,6% in uno che è già nelle disponibilità della società e l'1,5% in uno che si sta acquistando. Rispetto a quanto rilevato a livello nazionale, nel Lazio appare più alta la quota di imprese che prevedono di andare in affitto, mentre è inferiore la quota di quelle che si trasferiranno in una *location* già nelle disponibilità aziendali. ■

Dalle banche estere le condizioni per restare: avviare le riforme, farle sul serio e per tempo

Il rapporto annuale di AIBE sulla presenza e le attività della banche estere in Italia conferma che non si interrompe il sostegno all'economia reale e finanziaria neppure nei momenti di più alta tensione della grave crisi finanziaria ed economica.

di | F.C.



Nel presentare il quarto rapporto sulle modalità di presenza in Italia delle banche estere, che si avvale dell'analisi svolta sugli impieghi e la raccolta da parte di Banca d'Italia, il **Presidente AIBE Guido Rosa**, ha evidenziato il fondamentale ruolo delle banche internazionali, leader sul mercato italiano in svariati prodotti innovativi, specie per il corporate e investment banking, supplendo alle banche italiane che hanno quasi interamente abbandonato questa attività. "L'articolazione sempre più ampia della gamma di prodotti e servizi e la forte spinta innovatrice delle banche estere agiscono in particolare per il miglioramento del grado di internazionalizzazione del tessuto economico e produttivo – questione decisiva per la ripresa di investimenti dall'estero – e sulla gestione dell'accresciuto stock del debito pubblico dove si registrano segnali di fiducia verso il sistema Italia impegnato a produrre i risanamenti promessi.

Ma per una continuità di positiva considerazione da parte della comunità economica internazionale che possa consentire una ripresa di investimenti in Italia la condizione fortemente richiesta è che vengano avviate in tempi ragionevolmente certi e in modalità inequivocabili di realizzazione le riforme di struttura.

Occorre avviare un processo che in maniera irreversibile porti il Paese a rimuovere condizionamenti penalizzanti per quanto riguarda tutto il pubblico che non funziona a partire dalla burocrazia, dal fisco, dalla giustizia, dalle condizioni generali di sistema che scoraggiano l'appetibilità del mercato italiano rispetto ad altre aree geografiche più competitive. Significativo a tale riguardo è quanto si è verificato per le emissioni di finanziamenti dedicati al project finance (2,6 miliardi di euro) con una diminuzione di oltre il 50% rispetto al 2011 (dove però le banche estere hanno visto incrementare la propria quota di mercato passando dal 52% al 55%). Le grandi opere, continuamente annunciate, non partono creando incertezze fondamentali sui tempi, ritardi insopportabili sui dati strutturali, squilibri nelle valutazioni dei piani finanziari. Burocrazia, fiscalità, incertezze normative, indecisionismo politico operano all'unisono per scoraggiare queste possibili operazioni tutte di considerazione e dimensione europea".



Internazionalizzazione. I dati di struttura per il 2012 sostanzialmente allineati al 2011 confermano l'interesse della comunità economica internazionale verso l'Italia specie per l'apporto produttivo delle piccole e medie aziende. A fine 2012 operano complessivamente nel nostro Paese 102 banche estere, 78 filiali e succursali e 24 filiazioni. Esse rappresentano complessivamente il 16,1% del totale attivo del sistema bancario italiano (-1,4 punti percentuali rispetto al 2011). Le banche estere che operano come succursale detengono circa l'1% degli sportelli bancari operativi in Italia (325 a fine 2012, +7 nell'anno), cui bisogna aggiungere il dato – ben più elevato – delle filiazioni (circa 2.300, in crescita e pari al 7% del totale). A fine 2012 presso le banche estere (filiali e filiazioni) sono attribuite poco più di 37.000 unità di personale dipendente (12,2% del totale di sistema, in crescita di circa 500 unità. Nonostante questa confermata presenza si qualifichi con operatività innovative e stimolanti a sostegno degli investimenti, alla capitalizzazione delle imprese, al credito specializzato, negli ultimi anni la capacità del nostro Paese di attrarre investimenti dall'estero è diminuita. Secondo i dati del Fondo Monetario Inter-

nazionale, nel 2011 i flussi degli Investimenti Diretti in Entrata (IDE) verso l'Italia sono stati pari a 29 miliardi di dollari, sebbene in ripresa rispetto al 2010, una cifra inferiore al 7% del totale Ue-27. Nel periodo 2000-11 il nostro Paese si è sempre attestato tra la settima e l'ottava posizione di questa classifica, pur evidenziandosi le crescenti difficoltà ad attrarre investimenti: infatti il peso dello stock di IDE sul totale Ue-27 è passato dal 5,3% del 2000 al 4,6% del 2011. Nel 2010 (ultimi dati disponibili di fonte Istat) operavano in Italia oltre 13.000 imprese a controllo estero, che occupavano circa 1,2 milioni di addetti e contribuivano a circa il 6% del PIL (468 miliardi di fatturato e un valore aggiunto per addetto pari a 78.900 euro, più del doppio rispetto alle imprese nazionali).

Debito pubblico. Nel 2012 la quota di titoli pubblici detenuta all'estero è intorno al 40%. Le movimentazioni sui titoli del debito pubblico detenuti da non residenti sono state significativamente differenti tra la prima e la seconda parte dell'anno: tra gennaio e aprile 2012 i disinvestimenti sono stati nell'ordine di 50 miliardi di euro circa; da maggio sono ripresi gli acquisti e, nel periodo maggio/dicembre 2012, gli acquisti netti ammontano a circa 8 miliardi di euro. Nonostante i tempi di uscita dalla crisi del debito sovrano siano ancora piuttosto incerti, i recenti acquisti sulle emissioni di titoli di Stato testimoniano il ritorno della fiducia degli investitori esteri: l'emissione di BTP a 30 anni di maggio 2013, la prima dopo la crisi dello spread, è stata sottoscritta al 57% da investitori esteri. Anche le statistiche della Banca dei Regolamenti Internazionali confermano un incremento dell'esposizione dell'estero verso il nostro Paese: con riferimento alle banche segnalanti residenti in Paesi dell'area euro, nel 2012 l'esposizione del settore pubblico italiano è complessivamente cresciuta di 6 miliardi di dollari: a un calo di 11,2 miliardi nel primo semestre ha fatto seguito un incremento dell'esposizione di 17,2 miliardi tra giugno e dicembre dell'anno scorso. Tale trend ha probabilmente riflesso le mutate strategie dei principali operatori bancari internazionali nei confronti del debito pubblico italiano, passate da esigenze di disinvestimento per contenere l'esposizione al rischio sovrano alla valutazione delle opportunità di investimento e



di una rinnovata fiducia verso il sistema Italia. Il presidente Guido Rosa ha così concluso: "La conferma di voler operare in Italia, in un periodo di così manifesta crisi del sistema, è dovuta sostanzialmente a tre fattori: 1) le misure correttive del Governo Monti, 2) l'atteggiamento protettivo della BCE nelle indicazioni del Presidente Draghi, 3) l'attesa di sostanziali riforme nelle indicazioni del Governo Letta. Il punto più delicato è "fare le riforme" poiché tutto il sistema pubblico Italia è percepito all'estero come freno alla crescita; in particolare non funziona la burocrazia, forse il peggiore di tutti i mali, non funziona la giustizia, non funziona il fisco e troppo penalizzanti sono le condizioni complessive di operatività in Italia rispetto all'allocatione di investimenti in altre aree. La chiave per avere la fiducia dai mercati internazionali è che questo Governo possa avviare rapidamente e in maniera incisiva le riforme annunciate. Se i mercati non avranno questa percezione allora si configurerebbe uno scenario molto problematico per l'Italia." ■

Cresce la domanda, ma sul mercato pesa l'incertezza della politica sulle riforme fiscali e la tassazione immobiliare

Nel secondo semestre 2013 mercato al rallenty. Banche più disponibili all'erogazione dei mutui. La ricerca della FIAIP.

di **Carlotta Guardati**

Gli italiani ritengono che acquistare un immobile in questa fase sia sempre più conveniente, nonostante la perdurante azione delle lobby finanziarie che negli ultimi anni hanno distratto qualsiasi forma di capitale a favore del mercato mobiliare.

A sostenerlo è la FIAIP che, nella sua ultima nota congiunturale, fotografa l'andamento del mercato immobiliare urbano il quale, ancora una

volta, evidenzia una continua fase di stagnazione nel comparto residenziale così come nel primo semestre 2013.

Il mercato immobiliare residenziale ha fatto registrare un ulteriore calo del numero di compravendite a fronte di una riduzione dei prezzi, come già rilevato

IL MATTONI HA SINORA GARANTITO
UNA TENUTA SUPERIORE RISPETTO
AD ALTRE FORME DI INVESTIMENTO.

nei mesi precedenti (mediamente -25% dal 2007 a oggi).

Secondo il report urbano immobiliare della FIAIP si conferma la diminuzione della "forbice" tra prezzo richiesto e prezzo offerto entro il 15%, frutto di un ancor timido allineamento dell'offerta alla domanda, gran parte della quale resta "sospesa" di fronte alla rigidità dei valori che stentano ad adeguarsi al "repricing" imposto dal fronte attivo di quest'ultima che, dal suo canto, si presenta sempre più "selettiva".

"L'enorme pressione fiscale, il persistente quadro negativo degli indicatori macroeconomici nazionali, la diminuzione di reddito con conseguente diminuzione di risparmio da parte delle famiglie, restano – secondo Mario Condò de Satriano, Presidente del Centro Studi FIAIP – le principali cause della crisi del mercato, acuita da un clima di sfiducia



generalizzato alimentato dall'incertezza dell'imposizione fiscale che, nelle more, è giunta a livelli insostenibili. Si tratta di un dato sempre più ricorrente, confermato anche nel primo semestre 2013.

L'assenza di riforme ormai indispensabili per incentivare il mercato immobiliare, prendendo spunto dall'attuale stato d'incertezza della politica fiscale sugli immobili e facendo leva sulla paventata introduzione di un'ulteriore patrimoniale e sull'ormai prossima revisione degli estimi catastali, tende a distrarre qualsiasi forma di capitale a favore del mercato mobiliare.

FIAIP ricorda come il mattone abbia sinora garantito una "tenuta" superiore rispetto ad altre forme di investimento, in special modo dopo il ridimensionamento dello spread e, conseguentemente, del rendimento dei Titoli di Stato.

Inoltre, si è registrata, in alcune province, la mancanza di un piano strategico da contrapporre agli strumenti urbanistici, sin troppo rigidi, che non favoriscono l'innovazione e l'adeguamento ai nuovi regolamenti energetici, laddove sarebbe necessaria maggiore flessibilità, in linea con l'attuale esigenza del mercato, per riqualificazioni, frazionamenti e cambi di destinazione. Infine, restano ancora numerose le false aspettative di prezzo da parte dei proprietari-venditori rimasti ancorati ai valori del 2007, oggi assolutamente non più realizzabili, generando confusione in un mercato sin troppo caratterizzato da un chiaro eccesso di offerta.

Alla luce di queste considerazioni, il secondo semestre del 2013 sarà caratterizzato da una stagnazione del volume degli scambi e da una continua pressione ribassista essenzialmente da ascrivere al clima di sfiducia generalizzato dei potenziali acquirenti, causato dall'incertezza del quadro fiscale sull'immobiliare e su quello politico più in generale.

Viceversa una saggia politica fiscale incentrata sulle riforme del comparto e sulla chiarezza delle imposte e del loro ammontare, innescherebbe quel virtuoso volano che permetterebbe al mercato di ripartire creando nuova occupazione sostenuto da una "domanda consolidata" che ancora oggi si stima in circa 1.000.000 di unità.

Sul fronte dei mutui il report urbano FIAIP rileva, inoltre, come, sebbene si sia registrato un drastico calo delle erogazioni nel 2012 che si è riflesso sensibilmente sulla quota di mercato sostenuta dal credito immobiliare, dopo mesi di mutui inavvicinabili, oggi i tassi di interesse applicati dalle banche ai prestiti per la casa cominciano a scendere e questo dovrebbe incoraggiare il mercato immobiliare nel secondo semestre 2013.

Si rileva inoltre, una maggior disponibilità degli istituti di credito nella concessione di mutui alle famiglie, disponibilità che negli ultimi mesi ha visto crescere il valore dell'erogato dell'1,6%. ■



Insieme.

Per contare di più.

Per crescere nello sviluppo.



Da oltre sessantacinque anni l'ACER associa le piccole, medie e grandi imprese edili di Roma e provincia per la tutela della categoria dei costruttori e per una politica dell'edilizia adeguata allo sviluppo della società.

Gli uffici dell'ACER offrono assistenza e informazioni agli associati in ogni settore di attività:

- > problemi del lavoro e sindacali
- > prevenzione infortuni
- > lavori pubblici
- > edilizia privata
- > urbanistica
- > problemi tributari, civilistici e amministrativi
- > osservatorio economico e dati statistici

ANCE ROMA

ACER

Associazione Costruttori Edili
di Roma e Provincia

Pitagora a Porta Maggiore

L'insegnamento di Pitagora non è affidato a documenti scritti ed è andato smarrito con la morte del filosofo.

di **Giuseppe Francone**



Stucchi della volta della basilica sotterranea di Porta Maggiore

Sotto i binari della ferrovia che passa vicino a Porta Maggiore c'è una basilica sotterranea dedicata al culto misterico ispirato agli insegnamenti di Pitagora. Costruita circa duemila anni fa, all'epoca di Augusto, è stata ritrovata nell'aprile del 1917 durante i lavori per la costruzione del viadotto ferroviario e della linea tranviaria che serve il quartiere Prenestino. Un providenziale cedimento del terreno indusse i tecnici a eseguire uno scavo per conoscerne le cause e l'asportazione della terra svelò l'esistenza della basilica, il cui suolo era a circa 13 metri sotto il livello della ferrovia mentre la volta era comunque sotto il livello dell'antica via Praenestina. Al di là del suo indiscutibile valore artistico e architettonico, la sua importanza è data soprattutto dal fatto che è l'unica basilica neopitagorica esistente al mondo.

L'insegnamento di Pitagora (VI sec. a.C.), come del resto è avvenuto per altre scuole esoteriche, non è affidato a documenti scritti ed è andato smarrito con la morte del filosofo, senza che nessuno ne abbia svelato i segreti. Il ritrovamento della basilica, pressoché intatta, è importante per decifrare, con l'ausilio dei simboli raffigurati

negli affreschi e le decorazioni degli stucchi, le caratteristiche di una religione mistica che aveva al centro l'idea della reincarnazione e della purificazione dell'anima attraverso particolari pratiche liturgiche. Per quanto alcuni abbiano parlato di Misteri Eleusini, è più attendibile che si trattasse di Misteri Pitagorici, se è vero che negli stucchi sono raffigurati le Nozze sacre e il banchetto sacro oltre al fatto che le scene sono quasi tutte di carattere greco. Il tempio in questione rimase attivo pochi anni – a ciò si deve probabilmente l'ottimo stato di conservazione – e fu ben presto chiuso dalle autorità imperiali nel quadro della repressione della magia, cui il pitagorismo era assimilato. L'ubicazione non lontano dal sepolcreto dei servi e liberti della casa degli Statili fa pensare che la basilica appartenesse alla Gens Statilia. Tacito riferisce negli Annales che Tito Statilio Tauro, console nel 44 d.C, fu accusato di superstizioni magiche e che nel 55 si tolse la vita prima della sentenza del Senato. Ad accusarlo fu Agrippina Minore, moglie di Claudio e madre di Nerone.

L'accesso alla basilica vera e propria, con struttura a tre navate con un'abside centrale semicircolare e perciò con una tipologia che fu ripresa in seguito per la costruzione delle basiliche cristiane, era consentito da una breve rampa e da un corridoio, il che fa pensare che sin

d'allora la struttura fosse sotterranea. Le scene rappresentate dagli stucchi sono tratte dalla mitologia greca: Ercole che lotta con un mostro marino, Medea che offre una pozione magica al drago che custodisce il vello d'oro in modo che Giasone se ne possa impadronire, Ganimede rapito da Zeus, il ratto di Elena e quello dei Lapiti, il centauro Chitone, la testa di Medusa, il filo di Arianna, Ermes e Alceste, Fedra e Ippolito, Saffo che sta per gettarsi dalla rupe di Leucade ecc. La presenza di numerosi strumenti musicali deriva dall'idea pitagorea dell'armonia determinata dal rapporto fra i numeri e gli accordi musicali e anche la rappresentazione del banchetto sacro, l'agape, si riferisce a una pratica del maestro con i discepoli. Di sicuro furono diversi gli artisti che collaborarono all'opera. Dal 1917, anno del ritrovamento, numerosi sono stati gli interventi di restauro per eliminare un pericoloso parassita che si era infiltrato negli stucchi e anche per ridurre gli effetti negativi della vibrazione dei treni e dell'infiltrazione d'acqua, attraverso il consolidamento della massiciata e l'impermeabilizzazione della basilica. Il sito normalmente è chiuso al pubblico, ma è possibile, con il permesso della Soprintendenza, organizzare visite ristrette a piccoli gruppi, considerato il pericolo rappresentato dalla friabilità. ■



Porta Maggiore

Il restauro della Piramide di Caio Cestio

Un imprenditore giapponese ha scelto il monumento per sponsorizzarne il restauro, suggestionato dalla sua bellezza e perché rappresenta l'unica piramide romana.

di **Fabio Cauli**



Dopo circa 2.000 anni e 10 di studi e ricerche, ma dopo solo 8 mesi dalla manifestazione di volontà di un illuminato mecenate, inizia il restauro dei 4 fronti della Piramide di Caio Cestio, uno dei monumenti più emblematici e misteriosi dell'antichità di Roma. Il 26 marzo 2012 la società YAGI TSUSHO LTD, nella persona del Presidente Yuzo Yagi, ha firmato con la Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma un accordo di donazione spontanea per il restauro del monumento pari a un milione di euro. L'elargizione liberale si è concretizzata in una gara per l'appalto dei lavori da parte della Soprintendenza.

La Piramide, tomba di Caio Cestio, uno dei 7 sacerdoti Epuloni dell'imperatore Augusto, è stata avvolta nei secoli dal mistero del suo contenuto: l'urna che custodiva le ceneri del defunto è stata infatti sottratta dalla camera sepolcrale in un momento non noto e si sono perdute anche le statue di bronzo che lo ritraevano, collocate all'esterno. Il restauro e le ricerche del progetto in corso forniranno ulteriori elementi sulla storia della costruzione di questo monumento funerario, che Caio volle a somiglianza delle Piramidi egizie, costruito per volontà testamentaria in soli 330 giorni.

LA PIRAMIDE. I LATI FONDAMENTALI DEL MONUMENTO

› Il lato storico della Piramide

La tomba monumentale di Caio Cestio, magistrato romano e membro di un collegio sacerdotale, fu costruita fra il 18 e il 12 a.C. sulla Via Ostiense, strada di grande transito che conduceva al porto di Roma.

La sua forma è ispirata al gusto esotico dell'architettura egizia, diffusosi a Roma dopo la conquista dell'Egitto del 30 a.C. Il monumento, tuttavia, è stato edificato in questo luogo secondo la tecnica costruttiva romana.

Le mura difensive della città costruite dall'imperatore Aureliano tra il 272 e il 279 hanno inglobato la Piramide, salvandola dalla distruzione toccata ad altre costruzioni simili.

› Il Lato scientifico della Piramide

Le misure della Piramide sono 29,50 metri alla base (100 piedi romani), 36,40 metri nell'altezza (125



piedi romani). È stata realizzata in opera cementizia rivestita di blocchi di marmo di Carrara solo appoggiati al nucleo, senza ammorsature.

Nel 1663 la Piramide fu oggetto di scavi e di un restauro generale a opera di papa Alessandro VII. L'intervento di restauro in corso riguarda i quattro fronti e consiste nel restauro conservativo delle superfici di marmo e nella messa in sicurezza delle forti deformazioni del rivestimento.

› Il Lato mistico della Piramide

La camera funeraria interna ha le pareti dipinte con riquadri a fondo bianco in cui vi sono Vittorie alate che recano offerte votive alternate a vasi per cerimonie. La legge del 18 a.C. sulla limitazione alla ostentazione del lusso nelle tombe aveva impedito di porre oggetti preziosi all'interno della tomba; in cambio furono poste statue di bronzo del defunto all'esterno, con iscrizioni che ricordano queste notizie.

› Il lato segreto della Piramide

L'urna che conteneva le ceneri di Caio Cestio non è stata trovata. Forse è stata sottratta durante gli scassi praticati già in epoca medioevale da parte di cercatori di tesori.

Resta un mistero ancora oggi se all'interno del monumento vi sia una seconda camera, come è stato da sempre immaginato. ■

acernews

COHOUSING, UN NUOVO MODO DI ABITARE CON SPAZI E SERVIZI IN COMUNE

di Francesco Ruperto
(Vice Presidente della Fondazione Almagià)



La Fondazione Almagià e l'Isveur hanno deciso di approfondire l'analisi sulle nuove tendenze dell'abitare. Intervista ad Antonella Sapia (Presidente Centro-studi Voice).



Che cos'è il cohousing o abitare solidale?

Per cohousing si intende una recente forma abitativa, funzionale ai nuovi stili di vita delle persone, che consente di orga-

nizzare gli spazi condominiali in modo da avere alcuni luoghi di uso comune che i residenti possono utilizzare per condividere servizi (per esempio, sala giochi o ludoteca per bambini, sala cinema ecc.). La vita in cohousing è, cioè, caratterizzata da un maggiore scambio di relazioni tra i residenti e dalla possibilità di condividere sia esperienze sia servizi sempre più necessari (baby sitter, assistenti domiciliari ecc.), abbattendone ovviamente i costi.

Gli edifici in cohousing prevedono appartamenti tradizionali (che garantiscono l'intimità familiare) e spazi di uso comune (che consentono scambi di relazioni e di servizi); il cohousing, pertanto, non va confuso con le comunità abitative in quanto non comporta né convivenza né promiscuità ma, al contrario, aggiunge semplicemente dei servizi agli appartamenti tradizionali. Non esistono formule rigide per la suddivisione degli spazi negli edifici in cohousing; il percorso di costruzione, infatti, prevede spesso un lavoro di progettazione partecipata con i residenti (cohouser) che scelgono liberamente l'entità e la tipologia degli spazi da condividere; esistono, dunque edifici in cohousing con spazi di condivisione minimi (una semplice stanza di incontro e riunioni) oppure estesi (wash sharing, biblioteca, ristorazione ecc.). Il percorso di progettazione partecipata è molto utile in quanto il pregio della vita in cohousing è rappresentato proprio dalla presenza di "vicinato elettivo", cioè di vicini di casa con cui si è effettuato un percorso specifico di condivisione delle scelte abitative e con cui siano state create buone relazioni; la differenza tra un condominio tradizionale e un edificio in cohousing è data dal fatto che l'ano-



nimia del condominio tradizionale viene sostituita da una umanizzazione dello spazio abitato e dalla possibilità, per chi acquista un'abitazione, di scegliere i vicini di casa.

Dove si è sviluppata maggiormente questo tipo di esperienza?

Il cohousing è nato alcuni decenni orsono nel Nord Europa (Paesi scandinavi) ma si è presto sviluppato in tutto il mondo, con particolare riferimento a Stati Uniti, Canada, Australia e Giappone. In Italia si sta



diffondendo in misura crescente e sono state già realizzate diverse esperienze in tutto il Nord Italia. Nel Lazio c'è un diffuso interesse al cohousing che, tuttavia, in assenza di riferimenti istituzionali o privati, converge in minima parte in aggregazioni associative e in larga parte tende a disperdersi. È naturale che, nella maggior parte dei casi, non trovando riscontro né presso le istituzioni né presso il libero mercato edile, la domanda di cohousing resti inavasa e finisca con l'afferrare alle tradizionali

formule abitative. Sarebbe certamente, al contrario, ben preziosa e lungimirante la creazione di un ente, pubblico o privato, che funga da collettore di questa specifica domanda abitativa, come accade da altre parti. In Danimarca, per esempio, è lo Stato a garantire per l'edilizia residenziale pubblica la presenza, in misura percentuale definita per legge, di edifici in cohousing mentre in altri Paesi esistono per lo più agenzie o enti privati che fungono da collettori della domanda abitativa e sono in grado di organizzarne il percorso progettuale fino alla relativa realizzazione.

Quali sono i vantaggi e gli svantaggi di questo modello di edilizia?

I vantaggi della vita in cohousing sono molteplici tra cui in particolare: migliore qualità di vita di relazione, maggiore percezione di sicurezza grazie alla possibilità di "poter contare" sulla presenza di vicinato elettivo, presenza di servizi abitativi condivisi con abbattimento di costi, reti di relazioni per persone sole (anziani autonomi ecc.). Non sono individuabili particolari svantaggi, se non in funzione di eventuali conflittualità che possono sorgere all'interno del gruppo di residenti, in misura comunque minore rispetto a quanto si verificherebbe in condizioni abitative tradizionali.

Con che tipologia e mix funzionale (destinazione d'uso) potrebbe essere sviluppato?

Gli edifici in cohousing possono rappresentare una risposta abitativa per molteplici esigenze e incontrano oggi l'interesse di tante famiglie (coppie giovani con bambini ecc.); non ci sono particolari tipologie familiari che afferiscono maggiormente al cohousing in quanto si tratta di una esperienza

abitativa e di vita cui può accedere chiunque, purché incline a una vita di relazione con tratti di socialità più ricchi e vivaci. In qualsiasi modo, è evidente che gli edifici in cohousing risultano maggiormente funzionali qualora vi siano particolari esigenze di persone in difficoltà che possono contare sia su un maggiore supporto del vicinato sia su una migliore qualità di vita, fuggendo il rischio di una solitudine spesso di per sé fiera di disagio.

Cosa stanno facendo e potrebbero fare le istituzioni nazionali e locali per favorire il diffondersi di tali iniziative?

Attualmente le istituzioni nazionali non stanno facendo molto per favorire la realizzazione di edifici in cohousing sul territorio. A livello legislativo c'è stato un tentativo di disegno di legge nella precedente legislatura, a opera del sen. Ignazio Marino, ma non è stato avviato l'iter parlamentare, per decadenza, dopo la deposizione (19 ottobre 2012). A livello degli Enti locali, certamente la Regione Toscana si è sinora distinta per maggior numero di iniziative, con particolare riferimento a bandi pubblici per erogazione specifica di fondi finalizzata alla realizzazione di edifici in cohousing per l'edilizia residenziale pubblica e privata. Anche le Regioni Piemonte, Lombardia e Veneto hanno sostenuto, a vario titolo, piccole iniziative locali di enti comunali. Nel Lazio, a tutt'oggi, non c'è stata ancora alcuna iniziativa, pubblica o privata, che possa essere citata; si sono verificate poche esperienze spontanee di piccole reti amicali che si sono auto-organizzate, riadattando casali di campagna, ma si è trattato di vicende contestuali e specifiche che non hanno nulla a che vedere con percorsi strutturati di costruzione di edifici in cohousing.

INSERIMENTI SUL PORTALE ACER DI CIRCOLARI E BANDI DI GARA (MAGGIO-GIUGNO 2013)

Lavori Pubblici

- ELP997 - Procedura aperta per l'affidamento in concessione della progettazione, costruzione e gestione di una caffetteria da situare all'interno del complesso dell'ex O.P.P. di Rieti
- ELP998 - Gare Nato - Requisiti di iscrizione all'elenco delle aziende che intendono partecipare a gare NATO

Tecnico Lavori Pubblici

- TELP716 - Prevenzione incendi - Guida tecnica per la sicurezza antincendio delle facciate negli edifici civili
- TELP717 - ISTAT - Costo costruzione fabbricato marzo 2013
- TELP718 - Sicurezza - Verifiche periodiche attrezzature di lavoro - circolare ministeriale
- TELP719 - Revisione prezzi - Rilevamento ai fini revisionali - Bimestre marzo - aprile 2013
- TELP720 - Sicurezza - Il Ministero del Lavoro fornisce chiarimenti sulle procedure standardizzate
- TELP721 - Installazione impianti - Requisiti tecnico-professionali installatori impianti a fonti rinnovabili
- TELP722 - Sicurezza - formazione operatori attrezzature di lavoro - Accordo Stato/Regioni e circolare esplicativa

Sindacale

- SL1573 - T.U. sicurezza lavoro - Procedura ANCE per valutazione rischi
- SL1574 - CEFME-CTP / Selezioni per EDILTROPY 2013
- SL1575 - Sgravio contributivo su EVR per anno 2012

Edilizia Privata e Urbanistica

- EPU979 - Schema di Statuto per la costituzione di Consorzi nell'ambito degli interventi urbanistici
- EPU980 - Indice Istat prezzi al consumo - Aggiornamento indice di rivalutazione Istat per il mese di aprile
- EPU981 - Regione Lazio: aggiornamento elenco Comuni subdelegati in materia paesaggistica
- EPU982 - Corte Costituzionale - Misure di salvaguardia
- EPU983 - Nuove norme sull'efficienza energetica degli edifici
- EPU984 - Trasformazione in proprietà delle aree concesse in superficie nei PdZ: approvazione proroga termine per agevolazioni; stima delle aree del PdZ Laurentino
- EPU985 - Roma Capitale - Assegnazione in diritto di superficie dei programmi di edilizia residenziale pubblica finanziati con il bando di cui alla DGRL 355/2004 ed assegnazione in diritto di proprietà delle aree per i programmi di edilizia residenziale pubblica a credito ordinario
- EPU986 - Indice Istat prezzi al consumo - Aggiornamento indice di rivalutazione Istat per il mese di maggio

- EPU987 - Approvazione Decreto Legge n. 69/2013 cosiddetto "Decreto del Fare": modifiche al DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia)
- EPU988 - Approvazione Decreto Legge n. 69/2013 cosiddetto "Decreto del Fare": modifiche alla Legge 122/1989 (cosiddetta Legge Tognoli)
- EPU989 - Approvazione Decreto Legge n. 69/2013 cosiddetto "Decreto del Fare": modifiche al Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004)
- EPU990 - Approvazione Decreto Legge n. 69/2013 cosiddetto "Decreto del Fare": previsione dell'indennizzo da ritardo nella conclusione del procedimento amministrativo

Tributario

- CC764 - "D.L. pagamenti debiti della PA" - Chiarimenti su IMU e TARES
- CC765 - "IMU magazzino": l'ANCE ricorre ai Giudici per eliminarla
- CC766 - IMU 2013 - Coefficienti per i fabbricati D
- CC767 - Detrazione del "36%" - Chiarimenti della C.M. 13/E del 9 maggio 2013
- CC768 - Detrazione del 55% - Invio della documentazione all'ENEA - C.M. 13/E/2013
- CC769 - Sospensione prima rata IMU - D.L. 54/2013
- CC770 - Versamento della 1a rata dell'IMU per il 2013 - I chiarimenti della C.M. 2/DF/2013
- CC771 - Legge di Stabilità 2013 - I chiarimenti della C.M. 12/E/2013
- CC772 - D.L. Efficienza energetica - Proroga delle detrazioni fiscali
- CC773 - Versamento della 1a rata dell'IMU per il 2013 - I chiarimenti della C.M. 2/DF/2013
- CC774 - Studi di Settore - Modelli e Istruzioni 2013
- CC775 - D.L. Efficienza energetica
- CC776 - Ristrutturazioni edilizie - Guida dell'Agenzia delle Entrate - Giugno 2013

Dati Statistici

- USSL217 - T.f.r.- Indice ISTAT mese aprile 2013
- USSL218 - T.f.r.- Indice ISTAT mese maggio 2013

Bandi di gara pubblicati nei mesi di maggio-giugno 2013

Pubblicati: n. 43

Totale importo lavori pubblicati pari a € 91.514.602,19 di cui:

- | | | |
|--------------------------------------|-----|-----------------|
| - Comune di Roma | n.5 | € 24.382.761,38 |
| - Cons.bonifica Tevere e Agro Romano | n.1 | € 10.930.191,41 |
| - Cons. Cecchignola ovest | n.1 | € 9.260.801,49 |