

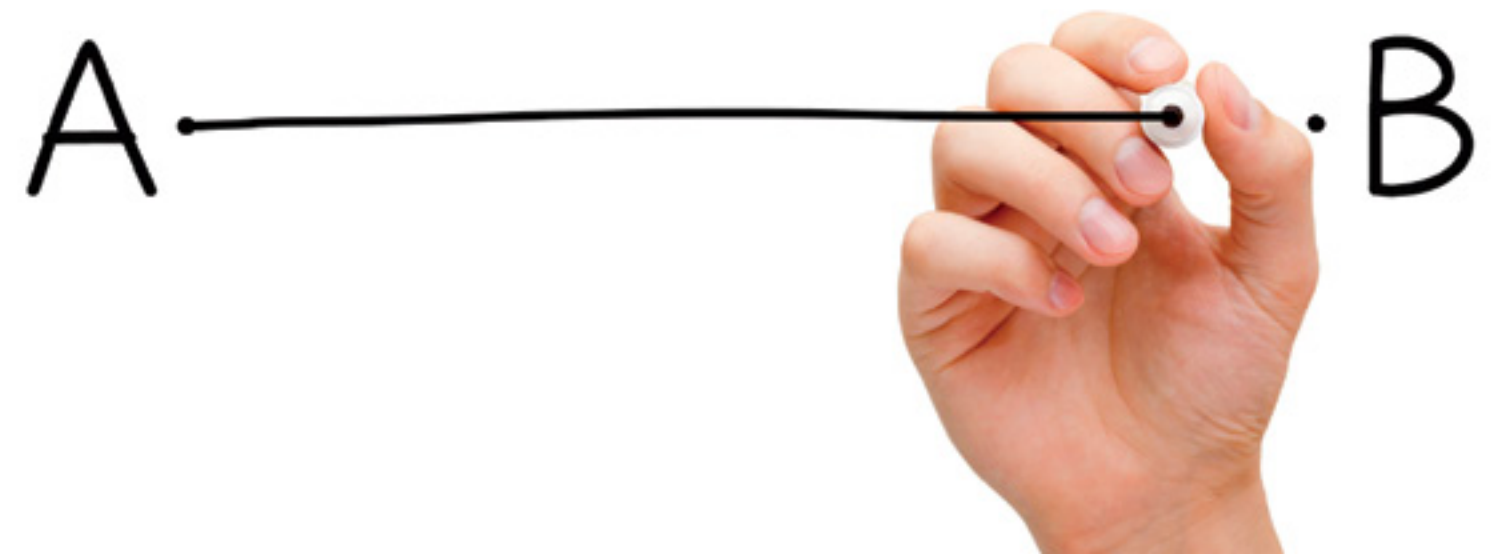
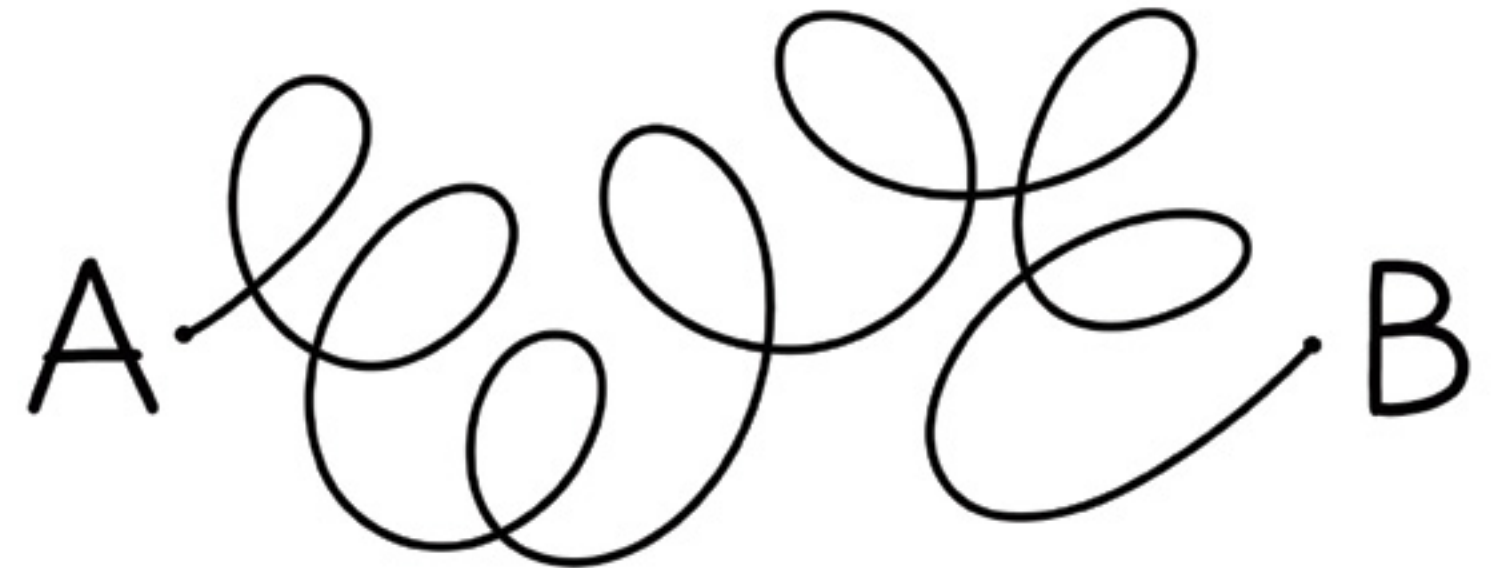
# Costruttori. Romani

Tariffa R.O.C. - Poste Italiane S.p.A.  
Spedizione in Abbonamento Postale  
art. 1, comma 1 D.L. 353/2003  
(conv. in L. 27/02/2004 n. 46) DCB Roma



n. 5-6 maggio-giugno 2014 - Mensile dell'ACER - Nuova serie - Anno XXVIII

**certezze**  
**e scorrettezze**





### Costruttori Romani

mensile dell'ACER

Associazione Costruttori Edili  
di Roma e Provincia

n. 5-6 maggio-giugno 2014

Nuova serie - Anno XXVIII

Autorizz. del Tribunale di Roma n. 652  
dell'11/12/1987 - Registro Stampa

#### Direttore responsabile

Edoardo Bianchi

#### 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

Archivio Aton

Fotolia.com

#### Foto di copertina

© Ivelin Radkov - Fotolia.com

#### Progetto grafico e impaginazione

Aton - Roma

#### Impianti e stampa

The Factory srl - Roma

#### Proprietario ed editore

ACER

00161 Roma - Via di Villa Patrizi, 11

Tel. 06 440751 - Fax 06 44075510

costruttoriromani@acerweb.it

www.acerweb.it

Iscr. R.O.C. n. 24484

La spedizione in abbonamento  
postale della Rivista (pari a euro 36,00)  
è inclusa nella quota associativa  
fissata dall'Assemblea Generale  
delle imprese associate

#### ACER, Direttore generale

Alfredo Pecorella

associato



# Costruttori. Romani

## editoriale

- 2 **La melassa burocratica**  
di Edoardo Bianchi

## fatti

- 4 **Le procedure? una via crucis**  
di Angelo Provera
- 6 **Alcune opere strategiche  
in concessione all'italiana**
- 10 **Roma-Latina, l'ennesima grande  
opera infinita**  
di Fabio Cauli
- 14 **La semplificazione "complicata"**  
di Arturo Cancrini
- 17 **L'emergenza si affronta riducendo  
le leggi**  
di Matteo Di Paolo Antonio
- 20 **Tutto il mondo è paese, anzi no!**  
di Valerio Campi
- 22 **L'inganno della semplificazione**  
di Francesco Febbraro
- 26 **Lavori pubblici: le leggi  
e la trasparenza dei risultati**  
di Alessandra Montenero
- 31 **Perdere il filo della città**  
di Federico Scarpelli
- 34 **Permesso di costruire**  
DOCUMENTAZIONE E PROCEDURA PREVISTA  
DA ROMA CAPITALE
- 36 **Certificato di agibilità**

## idee

- 38 **Le famiglie italiane puntano ancora  
sulla casa**  
di Fabio Cauli

## racconti

- 40 **Villa Borghese: dall'ospitalità  
del principe alla proprietà pubblica**  
di Giuseppe Francone



## pensieri

- 42 **Giovani costruttori, il fisco  
è un macigno per le nostre imprese**  
di Luca Carrano
- 44 **P.A.: cosa chiedono cittadini e imprese**  
di Fabio Cauli

## 48 acernews

### comunicati stampa

Roma Capitale: Bianchi (ACER) "bene il lavoro  
della Commissione Roma Capitale"

Roma Capitale, Bianchi (ACER): no a ennesima  
proroga appalti manutenzione stradale





# La melassa burocratica

di **Edoardo Bianchi** Presidente ACER

Nel nostro settore tocchiamo con mano, giorno per giorno, come la confusione normativa e il sovrapporsi di regolamentazioni e competenze costituiscono un peso sempre più insopportabile

Il Presidente del Consiglio ha definito la lotta alla burocrazia come "la madre di tutte le battaglie". Nelle dichiarazioni programmatiche rese al Parlamento ha letteralmente asserito che "il nostro è un Paese arrugginito, un Paese impantanato, incatenato da una burocrazia asfissiante, da regole, norme e cavilli che paradossalmente non eliminano l'illegalità". Una analisi che come cittadino e come imprenditore mi sento di sottoscrivere appieno e sono certo che tutte le persone di buon senso possono riconoscersi nelle parole di Renzi, al di là dei singoli convincimenti politici. La burocrazia è un'idra dalle mille e diverse teste che soffoca, rallenta, stringe mortalmente il nostro Paese, la nostra società civile, il nostro sistema imprenditoriale, l'economia. È stato calcolato che in Italia esiste una tassa invisibile della burocrazia che costa circa 12 mila euro all'anno ad ogni piccola e media impresa. Sono circa 31 miliardi all'anno, il 2% del PIL. Una tassa



In Italia esiste una tassa invisibile della burocrazia che costa circa 12.000 euro all'anno ad ogni piccola e media impresa

occulta che si aggiunge a quelle "palesi" che, già di per sé, rappresentano un formidabile disincentivo ad investire e a fare impresa. E ancora secondo la Banca Mondiale, la gestione amministrativa e fiscale a carico delle imprese italiane occupa mediamente 36 giorni lavorativi all'anno, ovvero il 76% in più rispetto alla media europea e il 46% in più rispetto ai Paesi OCSE. Secondo valutazioni effettuate dalla Commissione Europea l'Italia si piazza al 23° posto tra i 28 Paesi Europei per quanto riguarda l'efficacia della pubblica amministrazione. L'Italia, poi, si colloca al 73° posto, tra i 185 Paesi del mondo, nella classifica internazionale di fare impresa. Dati allucinanti, che disegnano una nazione arretrata, retta da formalismi e procedure burocratiche, condannata a perdere sempre più posizioni se non si determina nel paese una forte volontà di tagliare qualche testa dell'idra. Nel nostro settore tocchiamo con mano, giorno per giorno, come la burocrazia, la confusione normativa, il sovrapporsi di regolamentazioni e competenze, il rapporto borbonico tra imprese e istituzioni costituiscano un peso sempre più insopportabile. A Roma i tempi per ottenere il rilascio di un permesso di costruire sono di circa un anno. Mentre per gli strumenti urbanistici non esiste termine! Anche 10 anni nei passaggi tra i vari uffici e i diversi soggetti competenti. Una sicura fonte di attrazione per ogni investitore, italiano o straniero! Sempre Renzi, nelle sue dichiarazioni, parlava di "difficoltà che la macchina pubblica mette nei paletti a chi vuole venire a investire". Più realisticamente io parlerei di macigni, di pietre tombali, posti sul cammino degli investitori. Negli appalti pubblici la situazione non è certo migliore. Scandalosa è la situazione dei mancati pagamenti, dipendenti da parametri di equilibrio dei bilanci pubblici della cui intollerabilità ci si comincia a rendere conto. L'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici nella sua relazione al Parlamento nell'ormai lontano 2007, con riferimento al quadro legislativo di settore, ha rilevato una eccessiva pervasività e burocratizzazione della materia che riguarda un mercato sfaccettato e dinamico, al quale occorrerebbe soltanto fornire linee di scorrimento di agile percorribilità e non discipline dettagliate e ostacolanti. Alcuni esempi numerici ci possono essere utili ad inquadrare meglio la situazione. La Direttiva europea sugli appalti pubblici è composta da 84 articoli.

Il Codice dei contratti "vanta" 273 articoli, per circa 1.500 commi, e 38 allegati. Il Regolamento attuativo del Codice si articola su 359 articoli. In totale un corpo normativo di 615 articoli ai quali vanno aggiunte le torrenziali produzioni interpretative rese dalla stessa Autorità (una media di circa 500 pareri all'anno) e una giurisprudenza amministrativa alluvionale e contraddittoria. Un guazzabuglio infernale nel quale anche i più esperti faticano ad orientarsi e che costringe le imprese ad appoggiarsi necessariamente a professionisti esterni.

- Bisogna snellire procedure ed apparati, modernizzare il funzionamento dell'amministrazione e incentivare gli investimenti

Per di più siamo in presenza di un quadro normativo in continua evoluzione. Del solo Codice dei contratti sono state conteggiate 46 modifiche! Una mancanza di certezze che indebolisce il settore e che crea, inevitabilmente, ampie sacche di confusione, nelle quali può facilmente inserirsi la discrezionalità interpretativa. Discrezionalità che rappresenta un altro dei punti deboli dell'agire amministrativo, perché si presta, purtroppo, a fenomeni di malcostume di cui sono piene le cronache anche recenti. Quelle che ho evidenziato sono solamente alcune delle teste dell'idra. Ho tralasciato ogni riferimento a fiscalità, costo del lavoro, quadro istituzionale, per brevità di esposizione. L'obiettivo, allora, è chiaro. Bisogna snellire procedure ed apparati, modernizzare il funzionamento dell'Amministrazione, tagliare drasticamente i tempi di interlocuzione con imprese e privati, incentivare gli investimenti, rendere trasparenti i meccanismi decisionali ed operativi. Uno sforzo grandioso adeguato alla "madre di tutte le battaglie", ma senza il quale il nostro Paese è destinato a ripiegarsi sempre più su se stesso in una maniera difficilmente reversibile. Armiamoci di uno spadone e cominciamo a tagliare teste all'idra! È una battaglia per la sopravvivenza del nostro Paese. ●



Compito delle associazioni  
di categoria è quello di  
creare regole e presupposti  
per un libero mercato

**D**iscrezionalità, burocrazia e “federalismo” hanno riportato il Paese nell’incubo di tangentopoli.

Oltre a mandarne in frantumi le casse e a far crescere a dismisura il debito pubblico (a partire dalla sanità gestita dalle regioni e regolarmente ripianata dallo stato).

Ma quel che più conta, almeno per noi, hanno reso questo lavoro, sia nel settore degli appalti pubblici che in quello degli investimenti immobiliari, impraticabile per le aziende sane e per bene.

Se non si cercano continuamente contatti “politici”, se non si hanno legami incestuosi con la Pubblica Amministrazione, con i magistrati amministrativi e tutti quelli preposti ai controlli, la vita aziendale diventa un calvario; e le possibilità di lavorare sono ridotte al lumicino.

E francamente non consiglierai ad un giovane appena laureato di intraprendere questa strada.

Gli scandali del Mose (sul quale ci eravamo espressi in tempi non sospetti, proprio sulle pagine di questa rivista) e dell’Expo non sono che la punta di un iceberg molto più vasto.

In questo numero cercheremo di approfondire il tema, sia dal punto di vista degli appalti che delle costruzioni in proprio.

Tuttavia, a titolo personale, mi permetto di indicare quelle che ritengo le criticità più rilevanti.

Partiamo dalla struttura dello Stato.

Il sistema delle regioni ha fallito. Quasi in tutto. Dalla sanità alle infrastrutture. Gran parte della rete stradale, passata dall’Anas alle regioni, ha portato alla costituzione di enti e società regionali per la loro gestione. Tutti, o quasi, sull’orlo del fallimento.

È necessario tornare ad una gestione centralizzata (e controllabile) della rete viaria. E anche della sanità. Le regioni dovranno tornare ad essere strumenti di decentramento amministrativo, non quelle caricature di staterelli indipendenti,

Le leggi, i regolamenti  
e le consuetudini  
hanno reso il lavoro  
impraticabile per le  
aziende sane e per bene,  
sia nel settore degli  
appalti pubblici che in  
quello degli investimenti  
immobiliari



## Le procedure? una via crucis

di **Angelo Provera** Direttore editoriale *Costruttori Romani*

con tanto di “governatori”, alle cui ridicole esibizioni abbiamo assistito in questi anni.

E passiamo al settore dei lavori pubblici.

L’elemento determinante del ritorno alla corruzione è stata la discrezionalità, regolata dalla norma che prevede l’offerta economicamente più vantaggiosa. Vale a dire che in presenza di ribassi simili, ma talvolta neanche tanto, la scelta del contraente viene fatta con una valutazione del tutto soggettiva delle “modifiche progettuali” proposte dall’impresa; e questo che si parli di rifare un marciapiede, un museo o un’autostrada. È il meccanismo che ha permesso di affidare i lavori alle imprese amiche della “politica” (ammesso che si possa definire tale) in tutta una serie di occasioni di rilievo: G8, 150 della bandiera, Expo, terremoto ecc. E che, comunque, viene utilizzato in modo massiccio negli enti locali; nel caso migliore per impedire a concorrenti esterni alla zona di vincere le gare; in quello peggiore per aggiudicarle a chi si desidera.

A questo va aggiunto un uso generalizzato e distorto di concessionari e general contractors. Sulla base dell’idea, assolutamente erronea, che questo possa semplificare la gestione di grandi e piccole opere.

In realtà le cose non stanno così e i grandi lavori realizzati con questo sistema hanno visto crescere a dismisura i costi e dilatarsi all’infinito i tempi di esecuzione.

Volendo mantenere in piedi l’idea dei concessionari (pubblici o privati) è essenziale che la loro attività ed i loro utili siano connessi alla gestione della concessione stessa e non, come

accade oggi, alla realizzazione dei lavori in house. L’esempio più lampante è quello delle autostrade, concesse a privati spesso senza alcuna forma di concorrenza (azioni cedute ad amici di chi governava in quel momento) e che continuano ad appaltare ad imprese controllate i lavori che dovrebbero gestire.

Iri e Italtel furono concessionari (pubblici) di grandi opere infrastrutturali, che appaltarono per lotti attraverso le leggi del tempo, con grandissimi risultati. Si pensi all’autostrada del Sole, realizzata in pochissimi anni e con la partecipazione di tutta l’imprenditoria delle costruzioni.

Discorso più complesso, ma simile, quello che riguarda il settore immobiliare; dove il sovrapporsi infinito di regole, enti addetti, uffici ecc. rende impossibile la vita a chi vuole seguire la via dritta, ma apre autostrade (spesso in deroga) a chi si sa “muovere”. Qui è necessaria una profonda semplificazione del tutto, in modo che sia chiaro agli operatori (e sin dall’inizio) cosa posso-



no e cosa non possono fare. L’indeterminatezza dei diritti è alla base del sistema della corruzione.

Un’ultima considerazione. Compito delle Associazioni di categoria, piano piano sprofondate nel gorgo corporativo dei corpi intermedi (si veda la questione delle Camere di commercio; poco gradite dalle aziende che le devono pagare, ma difese da chi quelle aziende dovrebbe rappresentare, perché strumenti di una sorta di gestione pubblico-privata spesso finalizzata a cose diverse; non per forza negative, ma sicuramente di poco interesse per chi le deve mantenere) non è quello di difendere la singola azienda o tutelare sindacalmente anche chi sbaglia. Piuttosto è quello di creare regole e presupposti perché vi sia un mercato libero e trasparente che permetta una sana crescita del settore. La differenza sembra modesta, ma non lo è. •

# Alcune opere strategiche in concessione all'italiana

## Tempi e costi pubblici

(Elaborazione e redazione a cura dell'Area Lavori Pubblici dell'ACER su dati e informazioni Autorità di Vigilanza Contratti Pubblici - AVCP/Edilizia & Territorio/Sole 24 Ore)

### A) AUTOSTRADA PEDEMONTANA LOMBARDA

#### Dal Bando di gara alla realizzazione

- Bando di gara pubblicato nel 2010 in due lotti.
- Provvedimento di aggiudicazione suddiviso in due lotti intervenuto nel 2011.
- Gli unici lavori in corso riguardano le tangenziali di Como e Varese con conseguente impossibilità di rispettare il 2020 quale termine ultimo per la realizzazione completa dell'infrastruttura.

#### La dinamica dei costi

- Importo come risultante dall'aggiudicazione della gara pari ad euro 4,1 miliardi di cui 1,2 miliardi di euro da finanziamento pubblico, 636 milioni di euro sotto forma di equity ed il resto (2,3 miliardi di euro) sotto forma di esazione del pedaggio autostradale. Ad oggi sono disponibili il contributo pubblico relativo alla realizzazione delle tangenziali di Como e Varese (30% del totale) più 268 milioni di equity sui 636 previsti, più un ulteriore prestito ponte di 200 milioni di euro da parte delle banche che, a titolo di garanzia, hanno assunto in pegno le azioni di Pedemontana.

#### Incremento costi pubblici

- A fronte di una previsione di un calo dei flussi veicolari del 9% rispetto alle stime dei concessionari dell'opera, le banche finanziatrici hanno richiesto un aumento di capitale di 500 milioni di euro della Pedemontana Lombarda SpA, tutto a carico della Provincia di Milano (e, quindi, a carico pubblico).
- In più il Ministero delle Infrastrutture, onde cercare di superare le perplessità circa la perdurante sostenibilità finanziaria dell'opera, ha disposto un primo contributo pubblico extra di euro 128 milioni di euro.
- In aggiunta, quale ulteriore misura agevolativa, si sta lavorando ad un provvedimento di defiscalizzazione da parte del Governo.

#### TEMPI

<b>BANDO</b> .....	<b>2010</b>
<b>AGGIUDICAZIONE</b> .....	<b>2011</b>

<b>TERMINE LAVORI PREVISTO</b> .....	<b>2020</b>
<b>NON RISPETTABILE</b>	

#### COSTI

<b>AGGIUDICAZIONE GARA</b> .....	<b>4,1 MLD DI EURO</b>
----------------------------------	------------------------

<b>INCREMENTO</b> .....	<b>128 MLN DI EURO</b>
-------------------------	------------------------

### B) SUPERSTRADA PEDEMONTANA VENETA

#### Dal Bando di gara alla realizzazione

- Bando di gara pubblicato nell'ottobre 2006.
  - Provvedimento di aggiudicazione nel 2009.
  - I lavori sono iniziati nel novembre 2011.
  - Il progetto definitivo dell'intervento è stato approvato il 31.12.2013.
- A tutto il 2014 si prevede di realizzare appena 130 milioni di euro (circa il 7% di quanto previsto). È praticamente impossibile, pertanto, che i lavori vengano completati per il 2017.

#### La dinamica dei costi

- Il costo inizialmente stimato dell'intervento era di euro 1.828 milioni, di cui 173 provenienti da contributi pubblici.
- Ad oggi il costo complessivo è lievitato a 2.258 milioni di euro con il contributo pubblico che sale anch'esso sino ad euro 615 milioni.

#### Incremento costi pubblici

- Il 15 giugno 2013, il Governo ha autorizzato un ulteriore stanziamento pubblico a fondo perduto pari ad euro 370 milioni (che si aggiungono ai 173 iniziali).
- Sempre nel 2013, con un decreto interministeriale MIT/MEF i soggetti aggiudicatari della gara sono stati autorizzati a recuperare il ribasso d'asta, il che significa che si sono visti riconoscere altri 71 milioni di euro.
- Altra forma di agevolazione introdotta in corso d'opera, per consentire la sostenibilità finanziaria dell'opera, è la modulazione degli sconti sui pedaggi per i residenti: mentre in origine erano previsti sconti per tutti i residenti, ora questi sono ridotti agli under 23 e agli over 65 per una percorrenza massima di 21 km; per giunta il 100% per i primi 14 anni di esercizio ma poi a scalare, per esaurirsi del tutto a partire dal 21° anno.
- Infine è stato previsto un ulteriore contributo pubblico in conto esercizio di ben 7,3 milioni di euro (ogni sei mesi) per trent'anni qualora i volumi di traffico risultino inferiori a quelli stimati nel Piano Economico-Finanziario.

#### TEMPI

<b>BANDO</b> .....	<b>2006</b>
<b>AGGIUDICAZIONE</b> .....	<b>2009</b>
<b>INIZIO LAVORI</b> .....	<b>2011</b>

<b>TERMINE LAVORI PREVISTO</b> .....	<b>2017</b>
<b>NON RISPETTABILE</b>	

#### COSTI

<b>STIMA INIZIALE</b> .....	<b>1.828 MLN DI EURO</b>
-----------------------------	--------------------------

<b>OGGI</b> .....	<b>2.258 MLN DI EURO</b>
<b>2013</b> .....	<b>+ 370 MLN DI EURO</b>
<b>2013</b> .....	<b>+71 MLN DI EURO</b>
<b>PREVISIONE</b> .....	<b>+7,3 MLN DI EURO</b>

### C) AUTOSTRADA BRESCIA-BERGAMO-MILANO (BREBEMI)

#### Dal Bando di gara alla realizzazione

- Bando di gara pubblicato nel 2001.
- Provvedimento di aggiudicazione intervenuto nel 2003.
- Convenzione siglata con il concessionario nel 2007.
- 1° atto aggiuntivo alla concessione del 2009.
- 2° atto aggiuntivo alla concessione del 2010.
- Lavori iniziati nel 2009.
- Stima conclusione dei lavori per fine 2014 (13 anni dall'indizione della gara).

#### La dinamica dei costi

- Costo iniziale 866 milioni di euro interamente a carico dei privati.
- Costo previsto ad oggi 2.338 milioni di euro (comprensivo di oneri finanziari).

#### Incremento costi pubblici

- Si è convenuto che i 19 anni di durata della concessione non fossero sufficienti a garantire il recupero dell'investimento privato e quindi è stato stabilito un contributo pubblico di un miliardo di euro al termine della concessione. In alternativa potrebbe essere garantito ai concessionari un allungamento della concessione sino a trenta anni.
- In aggiunta, quale ulteriore misura agevolativa, si sta lavorando ad un provvedimento di defiscalizzazione da parte del Governo.

TEMPI	
BANDO	2001
AGGIUDICAZIONE	2003
CONVENZIONE CON CONCESSIONARIO	2007
1° ATTO AGGIUNTIVO CONCESSIONE	2009
2° ATTO AGGIUNTIVO CONCESSIONE	2010
INIZIO LAVORI	2009
<b>TERMINE LAVORI PREVISTO</b>	<b>fine 2014</b>

COSTI	
<b>COSTO INIZIALE</b>	<b>866 MLN DI EURO (privati)</b>
<b>OGGI</b>	<b>2.338 MLN DI EURO</b>
<b>+PREVISIONE</b>	<b>1 MLD DI EURO (pubblici)</b>

### D) SUPERSTRADA RHO-MONZA

#### Dal Bando di gara alla realizzazione

- Affidamento in concessione nel 2011.
- Aggiudicazione nel 2012.
- Consegna cantieri per 2 dei 3 lotti a maggio 2014 (completamento previsto per il 2015); per il lotto 3 è stato appena approvato il progetto esecutivo. Appare difficile che l'intera opera possa rispettare i tempi previsti di fine 2014 così da essere pronta per Expo 2015.

#### La dinamica dei costi

- I costi iniziali erano stimati in 288 milioni di euro interamente a carico dei privati concessionari.

#### Incremento costi pubblici

- Con il cd. "Decreto del fare" del giugno 2013 sono stati destinati 55 milioni di euro di contributo pubblico.

TEMPI	
<b>AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE</b>	<b>2011</b>
<b>AGGIUDICAZIONE</b>	<b>2012</b>
<b>TERMINE LAVORI PREVISTO</b>	<b>PRIMA DI EXPO 2015</b>
<b>NON RISPETTABILE</b>	

COSTI	
<b>COSTO INIZIALE</b>	<b>288 MLN DI EURO (privati)</b>
<b>2013</b>	<b>+55 MLN DI EURO (pubblici)</b>

### E) QUADRILATERO UMBRIA-MARCHE (IN DETTAGLIO TRATTASI DI: COMPLETAMENTO SUPERSTRADE PERUGIA-ANCONA; SUPERSTRADA FOLIGNO-CIVITANOVA MARCHE; REALIZZAZIONE PEDEMONTANA FABRIANO-CAMERINO)

#### Dal Bando di gara alla realizzazione

- Nel 2004 sono state lanciate le gare per i due macrolotti con la procedura del Contraente Generale, tramite la quale il privato aggiudicatario è chiamato a: predisporre la progettazione, reperire il finanziamento; realizzare, con qualsiasi mezzo, i lavori.
- Aggiudicazioni avvenute a fine 2006.
- Attualmente la realizzazione del lotto 1 è in linea con i tempi di realizzazione programmati ed alla fine del corrente anno è prevista la conclusione dei lavori su tutte le tratte finanziate. Viceversa quella del lotto 2 è in gravissimo ritardo per la crisi aziendale che ha colpito prima la Baldassini e Tognozzi e, poi, in misura ancora più preoccupante, la subentrante Impresa SpA che ha fermato i lavori a marzo del 2013 (al 40% di quanto previsto) per poi finire in amministrazione controllata nel luglio 2013 ed infine in amministrazione straordinaria il 4 dicembre 2013 per totale insolvenza. L'Amministratore ha pubblicato il 16 dicembre 2013 un bando per cedere tutti i contratti in corso di Impresa SpA, tra i quali il maxilotto 2 del Quadrilatero e si prevede che il medesimo andrà in aggiudicazione a metà 2014.

#### La dinamica dei costi

- I costi inizialmente stimati per i due lotti erano di euro 1.062 milioni (di cui 469 per il primo lotto e 593 milioni per il secondo lotto).
- Attualmente le previsioni, in continuo aggiornamento al rialzo, prevedono un costo complessivo di euro 2.196 milioni, con un finanziamento pubblico di 1.600 milioni.
- Per giunta è emerso, nel frattempo, un nuovo fabbisogno di circa 426 milioni di euro.

#### Incremento costi pubblici

- La sostenibilità economico-finanziaria dell'opera si fondava su un meccanismo particolare, quello delle cd. "aree cattura-valore" e, cioè, sulla previsione di ottenere anticipatamente dal territorio parte dei benefici che le due opere porteranno (maggiorazioni sui diritti camerali, ICI-IMU futura pagata dalle imprese, canoni di concessione su aree espropriate dalla società mista ANAS-Regioni Marche-Umbria per poi cederle ad investitori privati per realizzare – lungo la nuova superstrada – nuove opere). Dallo sfruttamento economico di tali aree leader si prevedeva di incassare 386 milioni di euro ed invece, oggi, tale stima è stata ridimensionata ad appena 60 milioni di euro.
- A fronte del clamoroso flop del meccanismo di autofinanziamento dei maxilotti, nel marzo 2014 il CIPE ha dato il via libera all'adozione di quelle che vengono definite "misure incentivanti" e che altro non sono che forme di revisione del Piano Economico-Finanziario in corso d'opera (allungamento della concessione a 45 anni; possibilità di rialzare i canoni a base d'asta; possibilità – con diritto di prelazione – di acquistare gli immobili a fine concessione). •

TEMPI	
<b>GARE</b>	<b>2004</b>
<b>AGGIUDICAZIONE</b>	<b>FINE 2006</b>
<b>TERMINE LAVORI LOTTO 1</b>	<b>FINE 2014</b>
<b>TERMINE LAVORI LOTTO 2</b>	<b>NON PREVEDIBILE</b>

COSTI	
<b>COSTO INIZIALE</b>	<b>1.062 MLN DI EURO</b>
<b>OGGI</b>	<b>2.196 MLN DI EURO</b>
<b>di cui</b>	<b>1.600 MLN DI EURO pubblici</b>
<b>+NUOVO FABBISOGNO</b>	<b>426 MLN DI EURO</b>

# Roma-Latina, l'ennesima grande opera infinita

Gli imprenditori hanno scritto una lettera al Premier Renzi e al Presidente Zingaretti per chiedere loro di devolvere i 468 milioni che il CIPE ha destinato alla nuova autostrada per la messa in sicurezza della Pontina

di **Fabio Cauli**

**P**erché è importante valutare bene l'utilità di investire in una nuova opera invece di mettere in sicurezza l'attuale superstrada? Questo il quesito da cui sono partite l'ANCE Lazio e l'ACER nel valutare una proposta alternativa per migliorare la viabilità e la sicurezza di uno dei tratti più trafficati e pericolosi d'Italia, quale quello dell'attuale Pontina.

Dopo ben 13 anni, e alterne vicende, sul progetto della Roma-Latina la procedura di gara è giunta alle battute finali (le offerte dovranno pervenire entro il 16 settembre 2014), ma i problemi non sono tristemente finiti.

A parte i profili di legittimità del bando di gara (è pendente presso l'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici, ora Autorità Nazionale Anticorruzione, un'istanza presentata da ANCE Lazio-URCEL e ACER), a non convincere è la sostenibilità del progetto in termini di tempi di realizzazione e di costi per la collettività.

Lo strumento prescelto della concessione si è infatti negli anni rivelato inadeguato rispetto agli obiettivi di economicità e di contrazione dei tempi di realizzazione delle opere.

Infatti i dati relativi a quanto avvenuto in altre opere in concessione fanno temere, da un lato, tempi ben più lunghi di quelli previsti e, dall'altro, soprattutto un costo pubblico che mediamente, sempre alla luce delle esperienze passate, sembra destinato a duplicarsi o triplicarsi.

Il caso specifico della Roma Latina diventa così emblematico: occorre dunque evitare di imbarcarsi in un percorso che

rischia di annoverarsi tra le opere infinite e "mangiasoldi pubblici".

Si pone così il tema se non sia più utile per la collettività abbandonare la strada incerta del collegamento autostradale Roma-Latina e intraprendere invece quella della messa in sicurezza dell'attuale Pontina, afflitta come noto da forte sinistrosità e traffico non più sostenibile.

A tal fine i fondi stanziati dal CIPE, pari attualmente a 468 milioni di euro, dovrebbero essere riallocati per finanziare la citata messa in sicurezza della Pontina, con gara in più lotti.

Tale nuova procedura permetterebbe di avere risultati certi in termini di tempi e costi e una importante ricaduta nel tessuto imprenditoriale del territorio e quindi di occupazione.

La proposta è stata presentata durante la conferenza stampa mercoledì 2 luglio, svoltasi presso il Residence di Ripetta a Roma.

A prendere la parola sono stati rispettivamente il Presidente dell'ANCE Lazio Stefano Petrucci, il Presidente dell'ACER Edoardo Bianchi e il Presidente di ANCE Latina Davide Palazzo.

"Eravamo convinti – e lo siamo ancora – dell'importanza di una Roma-Latina sicura, veloce ed efficiente che leghi il Nord e il Sud della costa Tirrenica, facilitando anche il collegamento tra Roma e il suo Mezzogiorno. Ma lo siamo molto meno rispetto al fatto che il modo giusto per arrivare a raggiungere il risultato che tutti vogliamo sia quello di ricorrere a una concessione "all'italiana", come quella che si sta concretizzando.



Davide Palazzo, Stefano Petrucci ed Edoardo Bianchi

Una soluzione che è destinata a produrre costi pubblici crescenti, tempi incerti e ben più lunghi di quelli programmati, disagi alle popolazioni locali e marginali vantaggi all'economia e all'occupazione locale".

Per **Stefano Petrucci**, Presidente di ANCE Lazio, che ha aperto la conferenza stampa dedicata alla Roma-Latina, è necessaria una riflessione rapida e circostanziata sul percorso da intraprendere e sulla soluzione scelta dal Governo per raggiungere l'agognato obiettivo. "Abbiamo aspettato dieci anni dal momento in cui l'opera è stata inserita nella Legge Obiettivo. Poi è arrivata la Delibera CIPE che ne ha confermato la realizzazione, mettendo a disposizione 468 milioni su un costo che sfiora i 3 miliardi di euro. Sono passati quasi tre anni dall'avviso di gara di Autostrade del Lazio con il quale sono stati invitate le imprese a prequalificarsi. Nel frattempo molta acqua è passata sotto i ponti e molte cose sono cambiate, ma alcune condizioni imprescindibili per garantire l'avvio dell'opera non ci sono ancora. Soprattutto si registrano molti dubbi per quanto riguarda i due tracciati di collegamento Tor de' Cenci e Cisterna-Valmontone, rispettivamente con la Roma Civitavecchia e l'autostrada del Sole. Perplexità e incertezze destinate ad incidere profondamente sul futuro iter procedurale dell'opera, lasciando spazio a revisioni e contenziosi che sono spesso all'origine dell'allungamento dei tempi e dell'aumento dei costi che caratterizzano molte opere strategiche. Con il risultato di determinare un forte disallineamento tra previsioni

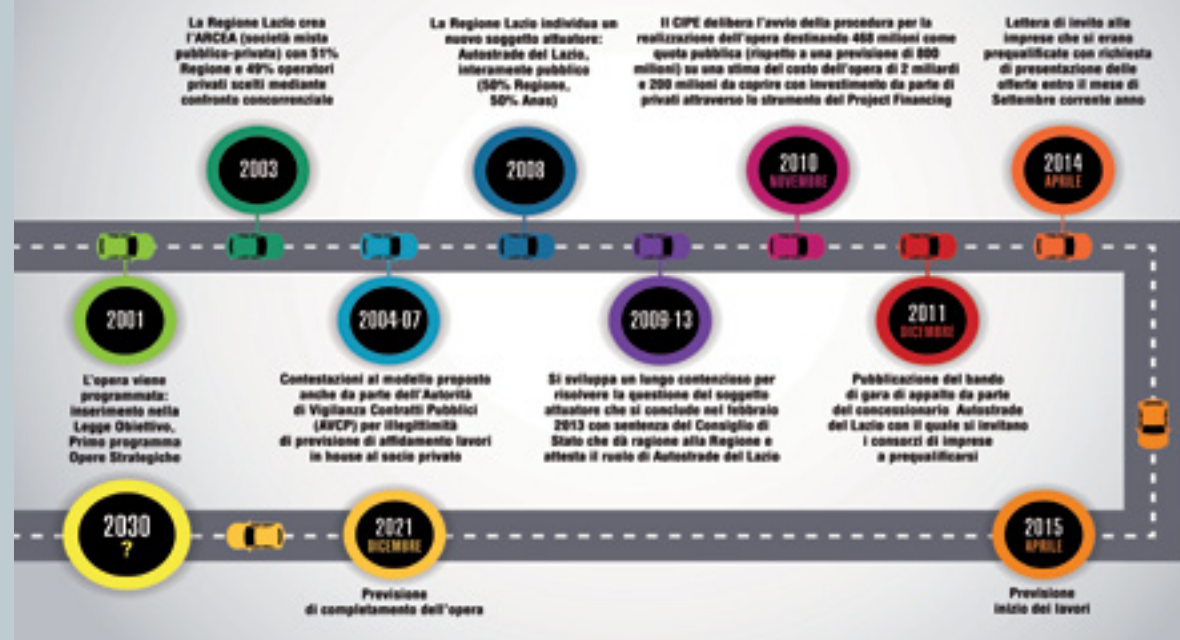
e aspettative, soprattutto per quanto riguarda il contributo finanziario dello Stato. In sintesi opere infinite a costi elevati per i cittadini, non solo economici, ma anche in termini di disagi e di mancanza delle opere attese".

Come ha sottolineato **Edoardo Bianchi**, Presidente di ACER, ANCE Roma, "abbiamo preso in considerazione cinque opere che per diversi aspetti possono essere confrontate con il percorso atteso dalla Roma-Latina: la Brebemi, le Pedemontane lombarda e veneta, il Quadrilatero Umbria- Marche e la superstrada Rho-Monza, che dovrebbe essere pronta per la fine dell'anno in vista dell'Expo e che registrano un ritardo del 50% rispetto a quanto programmato. Ebbene il risultato è un aumento dei costi delle opere doppio rispetto alle previsioni, una incertezza e dilatazione dei tempi preventivati e soprattutto una crescita dell'impegno finanziario pubblico prossimo a 5 volte quello stimato inizialmente. È il meccanismo stesso della "concessione all'italiana" che non garantisce nessuno se non i concessionari. Ne è esempio lampante la pratica del pubblico di garantire di fatto i rischi dei privati, alterando i principi stessi della concessione. Un meccanismo che, come abbiamo visto, ha di fatto snaturato la caratteristica dell'istituto della concessione, che ha come presupposto il rischio imprenditoriale dell'investimento".

È sulla base di queste considerazioni che ANCE Lazio, insieme alle altre associazioni provinciali del sistema, ritiene di lanciare una proposta alternativa. "Noi – ha proseguito Petrucci – in-

## ROMA-LATINA: L'ENNESIMA GRANDE OPERA INFINITA

### Tempi e numeri



## I COSTI DELLA ROMA-LATINA E DELLE ALTRE OPERE STRATEGICHE

### Costi della Roma-Latina oggi

Costo stimato ad oggi	<b>2.700 MLN</b>
Contributo pubblico previsto	<b>800 MLN</b>
Contributo attuale deliberato	<b>468 MLN</b>

### Costo altre opere stradali in PF<sup>1</sup>

Costo totale (ad oggi)	<b>8.984 MLN</b>
Valore del contributo pubblico preventivato	<b>573 MLN</b>
Valore del contributo pubblico ad oggi (al netto della defiscalizzazione)	<b>2.767 MLN</b>
<b>Media aumento contributo pubblico a oggi</b>	<b>+ 483%</b>

Elaborazione: Strategie&Comunicazione / ACER - ANCE LAZIO

### Costo altre opere stradali in PF (il dettaglio)

- Brebemi: **1 miliardo** contro nessun contributo previsto
- Pedemontana lombarda: **1.028 milioni** contro i 400 milioni previsti
- Pedemontana veneta: **613 milioni** rispetto ai 173 milioni previsti, ma qualora i flussi di traffico risultassero inferiori a quelli stimati dal piano economico finanziario lo Stato verterà altri 438 milioni (non considerati nella tabella di sintesi). A queste risorse pubbliche vanno altresì aggiunti 71 milioni corrispondenti al valore del ribasso con cui il concessionario si è aggiudicato l'affidamento, restituito dallo Stato.
- Superstrada Rho-Monza: **55 milioni** rispetto a un costo pubblico previsto pari a zero.

<sup>1</sup> Sono state prese in considerazione la Brebemi, la Pedemontana Lombarda, la Pedemontana Veneta e la superstrada Rho-Monza.



Dopo 13 anni  
per il progetto della  
Roma-Latina i problemi  
non sono finiti

vitiamo il Presidente del Consiglio Renzi e il Presidente della Regione Zingaretti a riflettere con attenzione e a valutare la nostra proposta in alternativa alla soluzione della concessione ai privati, utilizzando l'attuale contributo pubblico di 468 milioni, certo e pianificabile facilmente e con rigore per quanto riguarda la relativa spesa, per la messa in sicurezza della attuale Pontina. Abbiamo valutato che questa scelta consentirebbe di poter dare una risposta concreta alle esigenze di sicurezza e di miglioramento anche in termini di efficienza e di fluidità di traffico in meno di tre anni, ovvero in meno della metà degli anni previsti dal progetto autostradale, che tra l'altro è sicuramente destinato a protrarsi ulteriormente nel tempo. Una scelta diversa avrà, ne siamo certi, effetti negativi per tutti: per lo Stato che vedrà crescere progressivamente il suo impegno finanziario; per la popolazione e l'economia locale che avrà solo disagi e assisterà impotente al protrarsi nel tempo dell'utilizzo della nuova opera; per il sistema economico e il tessuto delle piccole e medie imprese locali, espropriato di una reale opportunità di lavoro, rinunciando altresì a un'importante occasione di crescita occupazionale".

Come ha ricordato il Presidente di ANCE Latina, **Davide Palazzo**, "se si destineranno le risorse del CIPE per la messa in sicurezza dell'attuale tracciato sarà possibile utilizzarle per sostenere il tessuto imprenditoriale e favorire nuova occupazione; creando importanti opportunità di lavoro a livello locale. Un aspetto non secondario che si coniuga con l'altro altrettanto rilevante, che riguarda la possibilità per i cittadini e per chi utilizza quotidianamente l'attuale tracciato della Pontina di farlo in sicurezza e senza dover pagare un pedaggio. Abbiamo stimato che sul piano economico e per il settore delle costruzioni questa soluzione potrà determinare un aumento del

valore del mercato regionale dei lavori pubblici, nel biennio 2016-2017, del 20,3% rispetto al 2013, con la creazione di oltre 6.500 nuovi posti di lavoro, pari al 7% dell'attuale forza lavoro del settore a livello regionale. Viceversa proseguire sulla strada della concessione avrebbe l'effetto di non incidere come invece sarebbe necessario, in tempi rapidi, sulla situazione difficile sia del mercato sia dell'occupazione".

Inoltre, ha aggiunto il Presidente Bianchi: "Non c'è nessuna contrapposizione tra grandi, piccole e medie imprese. Chi pone la questione della Roma-Latina in questo modo è in mala fede. Il tema è la valutazione sui tempi, sui costi e sui vantaggi per i cittadini e sulla fattibilità concreta di un'opera importante. Ebbene il quadro che abbiamo di fronte e le esperienze relative ad altre grandi opere simili ci dicono che non vi sono le condizioni per avere alcuna certezza. E poiché è urgente che venga presa una decisione politica, ANCE Lazio ha scritto al Presidente del Consiglio, Matteo Renzi, e al Presidente della Regione Lazio, Nicola Zingaretti, affinché ripensino all'utilizzo del finanziamento attuale di 468 milioni, destinandolo alla messa in sicurezza dell'attuale Pontina.

Con una cifra così ingente, peraltro, si potrebbero programmare lavori non di mera manutenzione dell'esistente, ma di sistemazione del tratto stradale con adeguamento alle normative vigenti in termini di sicurezza nella fruibilità dei collegamenti stradali a scorrimento veloce.

Si tratterebbe, cioè, non di 'interventi-tampone', bensì di opere di notevole consistenza idonee a rispondere finalmente all'esigenza della collettività di avere a disposizione un collegamento viario rapido e sicuro tra la Capitale ed il segmento meridionale del territorio regionale". ●



# La semplificazione “complicata”

La proliferazione di norme e regolamenti, la moltiplicazione delle fonti legislative, l'assenza di controlli, la costante attenzione del legislatore a esigenze talvolta meramente elettorali finiscono col peggiorare il risultato finale

di **Arturo Cancrini**

**È** ben noto agli operatori del settore che le conseguenze della complessità normativa e burocratica cui continuiamo ad assistere – nonostante i lodevoli intenti dichiarati da chi ci governa – hanno ormai assunto le vesti di un “costo” da imputare all'esercizio dell'attività di impresa, che, oltre a ridurre drasticamente i margini di profitto, rappresenta il vero impedimento allo sviluppo di un mercato competitivo e liberamente accessibile.

Già solo limitando lo sguardo al diritto amministrativo, il quadro normativo attuale si presenta eccessivamente corposo, contraddittorio e talvolta incomprensibile ai destinatari. L'inflazione legislativa ha infatti assunto un carattere fisiologico, cui si aggiunge la nota inefficienza di un apparato burocratico confusionario, disordinato ed in costante conflitto su competenze e attribuzioni.

I fattori che continuano a determinare l'attuale situazione sono molteplici e storicamente incardinati nella gestione della macchina amministrativa, ad ogni livello di governo. Al dato storico – certo di difficile e lunga risoluzione – si aggiungono poi la recente proliferazione di norme e regolamenti, la moltiplicazione delle fonti legislative, l'assenza di controlli, la costante attenzione del legislatore degli ultimi

anni a esigenze contingenti e settoriali, talvolta meramente elettorali, senza alcuno sguardo lungimirante ai risvolti pratici di ogni intervento. Quest'ultimo, seppur meritevole, finisce col peggiorare il risultato finale, perché non coordinato ed integrato con altre misure di imprescindibile adozione.

La gravità del fenomeno è di immediata percezione per tutti gli operatori che, nei momenti essenziali della vita dell'impresa (inizio attività, rilascio del titolo edilizio, partecipazione a gare d'appalto, tutela giurisdizionale), si trovano a dover



“combattere” non già con i meccanismi virtuosi di un vero mercato concorrenziale, ma con costanti impedimenti, rallentamenti, contraddizioni riscontrabili nella “partecipazione” a qualsiasi procedimento amministrativo.

Del resto, riuscire a districarsi nel caos normativo degli appalti e dei procedimenti edilizi, irti di regole, deroghe e contrasti, è compito costoso e quasi impossibile per la singola impresa, risultando finanche impegnativo per il giurista che non sia altamente specializzato in materia.

Appare significativo in tal senso l'ordine di difficoltà delle procedure amministrative recentemente stilato dal Ministero per la Semplificazione e la Pubblica Amministrazione, in collaborazione con la Conferenza delle Regioni, l'ANCI, e l'UPI, a seguito di apposita consultazione e denominato “100 procedure più complicate da semplificare”. Le maggiori complicazioni attengono al carico burocratico connesso agli adempimenti fiscali, seguito dai procedimenti edilizi e dalle procedure di aggiudicazione di contratti pubblici.

In ambito edilizio è nota la complessità della procedura per il rilascio del permesso di costruire, oggetto negli ultimi anni di molteplici interventi, il cui risultato è tuttavia un groviglio di norme programmate per semplificare, ma destinate a complicare.

Sono invero riscontrabili alcuni interventi astrattamente idonei alla riduzione dei passaggi procedurali, come lo sportello unico per l'edilizia, ma il raggiungimento di un virtuoso livello di semplificazione necessita certamente di ulteriori sviluppi.

Da ultimo, le disposizioni del Decreto legge 24.6.2014, n. 90 recante Misure urgenti per la semplificazione, prevedono l'adozione di una modulistica unificata e standardizzata su tutto il territorio nazionale per la presentazione alle Pubbliche Amministrazioni di istanze, dichiarazioni e segnalazioni per l'attività edilizia e per l'avvio di attività produttive. Anche in tal caso le innovazioni risultano più teoriche e di principio che immediatamente precettive, ma la tendenza è comunque quella di standardizzare gli oneri documentali attraverso la predisposizione di un modulo unico composto da tre sezioni, anche per la presentazione dell'istanza di rilascio del titolo edilizio.

Altra materia insidiosa è notoriamente quella relativa alle procedure di affidamento di contratti pubblici: le voci critiche degli imprenditori spaziano dal DURC (tempi per ottenerlo, durata e modalità di invio) all'ulteriore documentazione che viene costantemente incrementata (da quella antimafia, a quella anticorruzione, agli obblighi di trasparenza). Ancora troppo limitato è infatti il ricorso della Pubblica



In ambito edilizio la  
procedura per il rilascio del  
permesso di costruire è frutto  
di un groviglio di norme

Amministrazione all'autocertificazione, nonostante il citato D.L. n. 90/2014 contenga importanti misure di semplificazione degli oneri formali nella partecipazione alle procedure. Il nuovo comma 2-bis dell'art. 38 del Codice dei contratti pubblici prevede, infatti, che in caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale delle dichiarazioni sostitutive presentate in gara, la stazione appaltante procederà non già con l'esclusione del concorrente, ma con la richiesta di pagamento di una sanzione pecuniaria stabilita dal bando. Nei casi invece di irregolarità non essenziali, ovvero di mancanza o incompletezza di dichiarazioni non indispensabili, la stazione appaltante non richiederà la regolarizzazione, né applicherà alcuna sanzione.

De iure condendo il governo ha nominato la Commissione di esperti presso il Ministero delle Infrastrutture, che in attuazione delle nuove direttive UE 2014/24 (appalti) e 2014/23 (concessioni), dovrà elaborare una riforma radicale della materia, in vista di una concreta semplificazione e di una auspicata riduzione del numero di articoli di cui si compone attualmente il Codice degli appalti ed il relativo Regolamento. Non ci resta che attendere fiduciosi.

Ad ogni modo, allo stato attuale, il costo aggiuntivo che il mondo imprenditoriale continuerebbe a pagare se restasse inerte ad attendere riforme illuminate sarebbe davvero troppo alto. I processi innovativi vanno ribaltati, ponendo il più possibile l'imprenditore nelle condizioni di avviare, proporre e gestire iniziative economicamente sostenibili e al tempo stesso compatibili con gli interessi generali. Nel coacervo di norme, i privati possono e devono individuare gli strumenti procedurali in grado di superare virtuosamente la gestione autoritativa e stagnante dello sviluppo del territorio, della trasformazione urbana e della realizzazione di opere pubbliche, attraverso tutte le forme di negoziazione consensuale e di scambio trasparente pubblico-privato che, se correttamente applicate, velocizzano i processi produttivi e tolgono spazio di manovra a qualsiasi fenomeno di corruzione. •

# L'emergenza si affronta **riducendo** le leggi

di **Matteo Di Paolo Antonio**

Dovremo concentrarci  
sulla rendita, o  
più in generale,  
sull'incapacità della  
politica  
di mettere in  
discussione  
"diritti acquisiti",  
liberando così  
utili energie  
imprenditoriali.  
**Intervista  
a Oscar Giannino**



**Quanto pesa l'eccesso di burocrazia sull'andamento del mercato in Italia?**

L'esperienza ci ha insegnato, in questi 7 anni di crisi, che lo Stato sulle semplificazioni promette molto, ma gli effetti sono sempre distanti dal vero obiettivo, che deve essere quello di ottenere risultati in breve tempo.

Credo poco alla semplificazione come bacchetta magica e infatti mi ha colpito l'inadeguatezza di molti interventi fatti per recuperare efficienza con l'attuale ordinamento. Prima di cambiare le leggi, data l'urgenza della crisi, bisogna vedere che cosa si può fare per risolvere rapidamente i problemi, iniziando da quello delle competenze.

**Ci faccia un esempio: da dove comincerebbe?**

Il problema è che i piani casa non hanno funzionato e non sono mai decollati. Serviva un governo capace di mettere intorno ad un tavolo tutti i diversi assessori regionali e l'intera filiera, di dare tre linee guida e un incentivo fiscale solido per far partire un grande piano di riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare esistente e metterci dentro una buona parte dei fondi europei, che già ci sono, ma non vengono utilizzati.

Le linee guida si sarebbero scritte insieme e le Regioni avrebbero dovuto impegnarsi a tradurle in atti concreti in 2 mesi. Così in 3-5 mesi il piano sarebbe partito.

Parlo di questo perché è il caso in cui si possono concentrare



più risorse nazionali e in particolare europee, ma anche perché è lo stato dei nostri edifici a suggerirlo, vista la bassa qualità in materia di resa energetica e di materiali.

Per di più, questi sono fatti incontestabili, che non si sarebbero imbattuti in problematiche ideologiche, come cementificare o meno e dimenticarsi di fare social housing o meno.

Avremmo dovuto farlo 3 o 4 anni fa, invece... Bisognava partire con ciò che si poteva fare subito, appunto come sciogliere il nodo delle competenze e diminuire la pressione fiscale. Poi tutte le semplificazioni di certificazioni e autorizzazioni ben vengano, certo, ma l'emergenza non si affronta con interventi di questo tipo.

#### **Perché questo non si è fatto finora, secondo lei?**

Non ho visto una risposta adeguata all'emergenza di un settore che rappresenta sul PIL la più grave caduta di valore aggiunto di tutti questi anni. Le riforme servono per i cambiamenti in situazioni ordinarie, ma all'emergenza bisogna rispondere con l'emergenza.

Forse, però, qualcuno ha pensato che la costante moria di piccole imprese di costruzione fosse una sorta di "positiva selezione darwiniana". Questa è l'impressione che ho avuto parlando con moltissimi esponenti politici in questi anni. Ho sentito parlare di "frazionamento eccessivo" e di "distorsione del mercato". E naturalmente le obiezioni sul fatto che questa selezione darwiniana significa gettare milioni di persone per

strada e perdere capacità produttiva non venivano neanche prese in considerazione.

#### **E all'estero com'è la situazione?**

La situazione è più drammatica in Italia che altrove perché qui c'è stata la più grave perdita di valore aggiunto nel settore delle costruzioni, in un Paese senza bolla immobiliare, al contrario di quanto avvenuto di Spagna e Irlanda. Un fatto incredibile.

#### **Perché il settore delle costruzioni ha pagato un prezzo così alto in Italia: è anche colpa della burocrazia?**

Sì, è colpa del sistema che ha posto vincoli crescenti, confidando nel fatto che il valore immobiliare avrebbe continuato crescere, malgrado l'aggravarsi della crisi. La crescita italiana era in calo da decenni ma il valore immobiliare continuava ad aumentare. Senza strappi ma aumentava, in contrasto con l'andamento del PIL e del reddito. Questo paradigma è stato il pilastro di tre errori.

#### **Ce li spieghi.**

Primo: le banche hanno puntato molto sul mattone contando su un valore degli immobili, non ipergonfiato come in Spagna, ma sempre elevato. Secondo: lo Stato di fronte ad un andamento del gettito delle imposte immobiliari stabile, ha pensato bene di riallinearle verso l'alto, sempre sicuro che, anche in periodo di crisi, il valore medio degli immobili sarebbe cresciuto. E il terzo punto è il prodotto dei primi due: restrizione del credito sull'immobiliare e indifferenza dello Stato davanti alla strage delle piccole e medie imprese.



Ora si sta scoprendo la verità, e cioè che ci sono livelli di caduta di un Paese al di sotto dei quali inevitabilmente i valori immobiliari scendono. E le imprese, le banche e lo Stato di fronte a questo non possono far finta di niente, devono reagire. In particolare lo Stato, che deve abbassare le sue pretese fiscali, altrimenti a pagare sono solo le imprese.

#### **E ora il governo si sta muovendo nella giusta direzione?**

Sono state fatte alcune cose positive chieste dall'ANCE, come spezzare il vincolo della corresponsabilità fra stazioni appaltanti, appaltatori e microappaltatori nelle esecuzioni e aggiudicazioni delle gare pubbliche.

Il problema, però, è che ci si muove rincorrendo i problemi urgenti con la riforma della PA o sull'onda dello scandalo Mose, mentre manca una riflessione complessiva sul settore. Non si interviene dove c'è veramente bisogno, svincolando ad esempio i comuni virtuosi dal Patto di Stabilità interno per liberare le risorse disponibili ma bloccate.

Anche il governo Renzi, come quelli che lo hanno preceduto, non riesce a vincere il no della Ragioneria di Stato. Non ha la forza di farlo e siamo ancora lontani. Ma è da qui che dovrebbe iniziare, stabilendo un ordine di priorità con tre interventi ad hoc, che non hanno bisogno di grandi riforme: ritardati pagamenti, crediti fiscali e Patto di Stabilità.

#### **Ci sono modelli all'estero che potremmo seguire?**

Dobbiamo far riferimento soprattutto alle esperienze di Paesi dell'Europa continentale. Direi la Gran Bretagna senza dubbio, ma il suo sistema è troppo diverso dal nostro.

#### **E allora, quali?**

Dobbiamo scegliere tra l'esempio tedesco, con un'ampia decentralizzazione, e quello francese, con un'efficiente centralizzazione.

Penso che siamo purtroppo costretti a guardare a questo secondo modello: dove le tasse sono altissime, ma i tempi sono certi, le impegnative amministrative sono molto più limitate e gli oneri accessori per la realizzazione di qualunque opera sono enormemente inferiori.

Soprattutto, c'è un'esperienza pluridecennale accumulata nell'ambito del procedimento del "Debat Publique", che è straordinariamente efficace e ha consentito di realizzare opere con tempi certi e oneri bassi elevando la possibilità di utilizzare fondi privati.

Sembra incredibile, ma da questo punto di vista abbiamo molto da imparare persino da un Paese ad elevatissima imposizione fiscale come quello francese. Per non parlare del fatto che, in caso di credito fiscale, la Francia rimborsa le imprese tra i 30 e i 60 giorni. ●

## Tutto il mondo è paese, anzi no!

Per realizzare un'opera a Milano non si segue lo stesso iter previsto a Firenze, così come per concretizzare un progetto nel II Municipio di Roma, la pratica sarà diversa da quella del XV



di **Valerio Campi** Studio di architettura BICUADRO

Valerio Campi

Che lavorare come architetti nel nostro Paese sia complicato sembra ormai un luogo comune, ma se trovare un committente, pubblico o privato che sia, risulta un'impresa ardua in questo periodo di crisi, riuscire a districarsi tra le procedure burocratiche richiede un miracolo.

Mi è stato chiesto di portare qui la mia esperienza quale rappresentante dei "giovani" studi italiani emergenti che si trovano quotidianamente a combattere con un mondo che, nell'era di Internet, è ancora fatto di montagne di scartoffie, procedure, richieste di permessi che non vedono mai la luce; un mondo che non può più rappresentare, per distanza, tempi e modi, quello reale che invece è rapido, connesso e tecnologico.

Ai regolamenti obsoleti, alle normative dalle più svariate interpretazioni e al "ping pong" tra uffici e soprintendenze, si aggiunge la variabilità locale. Infatti per realizzare un'opera a Milano non si segue lo stesso iter previsto a Firenze, così come per concretizzare un progetto nel II Municipio di Roma, la pratica non sarà la stessa che nel XV. Insomma l'architetto che, avendo studiato tutte le normative e i regolamenti edilizi, pensa di poter procedere alla richiesta del titolo autorizzativo, si deve spesso scontrare con usi

e costumi dell'ufficio tecnico del caso. Infine non si può non menzionare il fatto che le lungaggini burocratiche mal si conciliano con i desiderata del cliente che ovviamente vorrebbe che tra il dire e il fare trascorresse il minor tempo possibile. Molto spesso infatti è proprio il committente, frenato e scontento dalle difficoltà normative, a rinunciare alla realizzazione dell'opera.

L'architettura purtroppo è uno di quei settori per cui guardare all'estero per un confronto, sconforta enormemente. Per quella che è la nostra esperienza di lavoro in Asia, Africa e negli Stati Uniti, l'iter approvativo e propedeutico alla costruzione ha una durata molto ridotta e quasi mai incide sul cronoprogramma del progetto. Solo per fare alcuni esempi di progetti in corso all'estero potrei citare lo stato dello Utah, negli USA, dove l'approvazione per una villa ha una durata totale, tra presentazione e il rilascio del certificato edilizio, di tre (3!) giorni.

Non ci chiediamo poi perché gli Stati Uniti d'America sono il sogno e la frontiera di molti giovani cervelli in fuga. A chi penserà che questo è un esempio sin troppo scontato posso portare l'esperienza di luoghi completamente differenti e di sicuro meno "avanzati" degli Stati Uniti e dell'Italia, in cui ci troviamo ad operare. In tutt'altro contesto in-



fatti recentemente un nostro progetto per un compound residenziale, formato da sette palazzine e un centro commerciale con servizi annessi, ha ricevuto l'autorizzazione edilizia in 30 giorni e sto parlando del Ghana...

Queste esperienze sono la prova che pochi e chiari documenti consentono di ottenere in alcuni giorni un permesso a costruire o il nulla osta per un intervento su un edificio storico, anche per professionisti provenienti da contesti e luoghi lontani, come potrebbe essere un architetto italiano nel cuore dell'Africa.

Con questo non intendo dire che i controlli in Italia siano eccessivi; è giusto che il nostro patrimonio artistico e paesaggistico venga tutelato, ma probabilmente i tempi potrebbero essere abbreviati utilizzando pochi e semplici strumenti. Detto ciò stupisce al contempo vedere come nonostante tutti questi controlli il nostro Paese produca obbrobri architettonici, piani regolatori folli e devastazione dei centri storici. Forse qualcuno non fa il proprio lavoro come si deve? O siamo ormai assuefatti al brutto? Tornando all'aspetto del processo autorizzativo, sorprende parecchio e sembra assurdo, nonché poco sostenibile dal punto di vista ambientale, che in una società come la nostra, in cui la maggior parte dei dati e delle informa-

zioni viene scambiata attraverso la rete, dover produrre innumerevoli copie cartacee di documenti. Basterebbe poter inviare all'ufficio tecnico, via posta certificata, il progetto firmato digitalmente per snellire il processo edilizio. Da qui una volta archiviato potrebbe essere trasmesso direttamente alla banca dati del catasto. Ovviamente sarebbe bene che ogni comune fosse dotato di un portale uniformato agli altri per facilitare ancora il lavoro dei tecnici, ma anche la comprensione dei non addetti ai lavori. Insomma, credo di rappresentare un pensiero comune a tutta la categoria, affermando che i giovani architetti italiani vorrebbero poter presto svolgere il proprio lavoro al passo coi tempi, sfruttando tutti i mezzi che la tecnologia offre. Mi rendo conto che parliamo di ostacoli comuni a molti mestieri, anzi direi vere e proprie barriere con cui si scontrano tutti i cittadini quotidianamente, ma se vogliamo davvero dare una svolta a questo Paese, sostenere le imprese, le start-up, dare un futuro alle giovani generazioni di architetti e di professionisti in generale, dobbiamo adeguarci ai tempi e alle velocità dei nostri concorrenti per essere competitivi e all'altezza dell'eccellenza che il Made in Italy, per fortuna, ancora rappresenta nel mondo. ●

**Q**uesta lunga crisi ha messo in ginocchio molti Paesi. L'Italia, che pure riesce a resistere, è tra i più colpiti, come dimostrano i dati sulla disoccupazione giovanile e sulle imprese che chiudono. Colpa di alcune debolezze strutturali sulle quali non si è voluto intervenire quando ancora era possibile e di un "sistema Paese" pieno di contraddizioni irrisolte.

Ma le crisi offrono anche nuove opportunità a chi ha il coraggio di fare scelte innovative che cambino, almeno in parte, la precedente rotta. Favorire la ripresa è la parola d'ordine più inflazionata, ma la ripresa, della quale si avvertono timidi segnali, non garantisce l'uscita definitiva dal tunnel. Servono basi nuove, forse anche un nuovo paradigma, per riconquistare, sul mercato ormai globalizzato, i livelli raggiunti prima della crisi. Difficile? Sì, ma non impossibile.

L'Italia stenta più di altri a uscire dalla crisi per molte ragioni, prima tra tutte la mancanza di "appeal" per gli investitori stranieri, disincentivati da un Paese straordinario e meraviglioso ma privo di certezze. Burocrazia, lentezza della giustizia, conflittualità sociale, ondeggiamento istituzionale, instabilità politica sono i macigni ai quali sono inchiodate, apparentemente senza vie d'uscita, l'economia e l'intera società italiana.

Chi governa ha il dovere di indicare una prospettiva credibile, ma la politica fatica a riformarsi, la protesta investe tutte le istituzioni, la rivendicazione dei diritti prevale sul rispetto delle regole e chi prova a "toccare i fili" del sistema giudiziario rischia di rimanere fulminato. Allora i governanti cercano parole magiche che incantino il popolo, come semplificazione ed eliminazione della burocrazia, che incontrano il favore dei semplici cittadini e degli imprenditori, vittime, seppure

in modo diverso, della "burocrazia infame".

Autoreferenziale, insensibile, ottusa e ostile – cioè l'esatto opposto di ciò che dovrebbe essere la struttura organizzativa dello Stato che deve fornire servizi ai cittadini – la burocrazia italiana si è conquistata, in decenni di inefficienza e di protervo arroccamento, il disprezzo generalizzato dell'opinione pubblica e le eccezioni, che pure esistono, servono solo a confermare la regola. È quindi naturale che sia la vittima e il principale imputato delle periodiche ipotesi di riforma dell'organizzazione Stato. Anche se in effetti è una vittima puramente teorica, dato che nessun provvedimento è riuscito finora ad incidere realmente sul "muro di gomma" degli uffici e delle loro regole di impunità.

Ma la pozione magica che mescola lotta alla burocrazia e semplificazione produce un profumo talmente inebriante e persuasivo da non poter essere discusso. E questa indiscutibilità induce i cittadini ad accontentarsi di poco anziché pretendere ciò che davvero serve. Bisognerebbe infatti capire meglio cosa si intenda per lotta alla burocrazia e semplificazione, perché entrambe le parole d'ordine nascondono una trappola e un inganno. Quanto voluti lo lascio decidere a voi.

La trappola è quella di far credere che eliminare la burocrazia risolve il problema – mentre è esattamente l'opposto – e l'inganno consiste nel far credere che la semplificazione, che da noi coincide piuttosto con la deregolamentazione, aiuti i cittadini e le imprese a vivere meglio e senza ostacoli. Ma non è così.

A meno che alle due parole d'ordine non se ne associno altre, più importanti e decisive: efficienza, responsabilizzazione, certezza del diritto e delle sanzioni.

La burocrazia, che il dizionario definisce come "il potere

**L'Italia stenta più di altri a uscire dalla crisi per molte ragioni, prima tra tutte la mancanza di "appeal" per gli investitori stranieri, disincentivati da un Paese straordinario e meraviglioso ma privo di certezze**



esercitato dagli impiegati pubblici nel rispetto delle leggi e dei regolamenti", dovrebbe dare risposte ai problemi dei cittadini. Ma la burocrazia italiana è stata educata – e lo è tuttora – a non dire se ne dica – più all'adempimento formale che al risultato, fino a sconfinare nel tuziorismo labirintico dei regolamenti, delle circolari interpretative, delle giurisprudenze e persino delle consuetudini. Lo scudo ideale per chi non voglia assumere alcuna responsabilità lasciando che il "silenzio diniego", dal quale è quasi impossibile difendersi, faccia il resto.

Quante volte, chiedendo chiarimenti a un funzionario, avete ottenuto una risposta ancora più vaga e sibillina? E quante volte, pur sapendo di avere ragione, avete dovuto soccombere sotto i colpi del tuziorista di turno?

La semplificazione – gli imprenditori edili romani che hanno sperimentato sulla loro pelle la pericolosità della semplificazione del "silenzio assenso" lo sanno bene – è

Quante volte chiedendo

un chiarimento

a un funzionario avete

ottenuto una risposta

ancora più vaga

e sibillina?

spesso foriera di tanti guai"; causa di estenuanti e perdenti confronti con i funzionari comunali preposti ai controlli che, intervenendo a posteriori, sono ancora più dannosi.

Il punto non è dunque l'eliminazione della burocrazia, ma la sua trasformazione in uno strumento efficiente di tutela ed assistenza al cittadino. L'efficienza della burocrazia si ottiene solo in un modo: con la responsabilizzazione personale e diretta dei funzionari. Uno strumento tentato più volte dal legislatore, ma senza successo, come dimostra la discussione di questi giorni sulla responsabilità civile dei magistrati, altro argomento tabù.

La responsabilizzazione personale, contrariamente a ciò

## L'inganno della semplificazione

di Francesco Febraro



che temono molti, non produrrebbe nessuna corsa al risarcimento, perché i cittadini cercano risposte immediate, non risarcimenti futuri. E non produrrebbe nemmeno il rallentamento dell'istruttoria per il timore di sbagliare. Il rallentamento è invece la regola attuale, dato che nessuno viene chiamato a risponderne né come ufficio né come persona. Ma la possibilità di sanzionare la lentezza ingiustificata indurrebbe il funzionario ad impiegare meglio il suo tempo; non solo lavorando con lena, ma anche aggiornandosi, consultando e approfondendo i temi posti dall'istanza del cittadino al quale deve rispondere in tempi ragionevoli.

Il sistema attualmente vigente non solo danneggia il cittadino con la sua indeterminata temporale, ma non tutela nemmeno il funzionario che, sebbene non sia chiamato mai a rendere conto della sua inefficienza, viene spesso chiamato a rispondere davanti alla giustizia penale per come ha interpretato ed applicato le norme.

E qui arriviamo al punto dolente: nessuna semplificazione, responsabilizzazione, sistema dei diritti e delle sanzio-

ni può essere invocato senza disporre di leggi e procedure comprensibili a chiunque. Strumenti dai quali si misura la capacità di "servizio" di uno Stato moderno.

La natura delle nostre normative è sideralmente distante da questa speranza. E col tempo peggiora! Osservate, ad esempio, la semplicità e la chiarezza della legge urbanistica del 1942 e raffrontatela, sempre per fare un esempio, con il Piano casa della Regione Lazio o con le NTA del nuovo PRG romano.

La prima, scritta mentre infuriava la guerra sul fronte russo, è comprensibile a chiunque; le altre non sono comprensibili forse nemmeno a chi le ha concepite. La legge regionale, forse perché distolta dalla sua finalità originaria, ha avuto bisogno di diverse circolari esplicative; il nuovo PRG di Roma, composto da ben 113 articoli di faticosa comprensione – nemmeno i manuali della NASA sono così complessi – ha richiesto per alcuni anni l'assistenza di un "interprete", incaricato dal Comune di Roma di fare l'ermeneuta di se stesso.

La semplificazione presuppone un rapporto paritario e

leale tra il cittadino e lo Stato; un rapporto nel quale la fiducia dello Stato sia anche ben riposta. Il che significa che il cittadino deve essere il garante principe del rispetto della legge. E qui, purtroppo, entriamo nell'ambito della fantasia perché trovare in Italia un cittadino simile è facile quanto incontrare le fate dei boschi.

Dovremmo allora rinunciare ad ogni speranza in attesa di avere queste leggi ideali e questi cittadini da sogno? No, perché potremmo adottare, nel frattempo, una soluzione intermedia di grande semplicità: l'istituzione, per legge, in tutti gli enti pubblici, di due servizi al cittadino: l'ufficio del "Perché?" e quello dello "Arbitrato istantaneo".

L'ufficio del "Perché?", che ho illustrato in un mio recente intervento a Radio Radio, è quell'ufficio che, investito di poteri operativi, potrebbe tutelare, in modo snello ed efficace, sia il cittadino sia l'amministrazione.

La mia idea, apparentemente provocatoria, è molto chiara. L'ufficio del "Perché?" avrebbe il compito di sostituirsi al cittadino tutte le volte che questi non riesce a capire il senso di una richiesta degli uffici. Qualcosa che gli farebbe perdere inutilmente altro tempo o che, come a volte capita, non è prevista da nessuna norma o regolamento.

Il cittadino in questi casi si rivolgerebbe all'ufficio del "Perché?" il quale, a sua volta, andrebbe subito a chiedere all'impiegato che ha fatto la richiesta assurda, il "Perché?". E se la risposta dovesse essere non plausibile o chiaramente inaccettabile, il funzionario ne dovrebbe rispondere, insieme al suo dirigente, anche sotto il profilo disciplinare. Un ufficio veramente al servizio dei cittadini, che li sottrarrebbe finalmente all'umiliante patteggiamento col muro di gomma della burocrazia. Decisamente rivoluzionario. Ma forse, proprio per questo, difficile da ottenere. Troppo utile, moderno e democratico; concetti che nella Pubblica Amministrazione hanno diritto di cittadinanza solo a parole.

L'altro strumento, efficace e risolutivo per la certezza del diritto, pur nella giungla soffocante di leggi e regolamenti che ci governano, sarebbe l'istituzione di quello che ho definito servizio di "Arbitrato istantaneo". Uno strumento che consentirebbe di risolvere in modo condiviso e rapido tutte le controversie che dovessero sorgere con gli uffici durante la realizzazione di un intervento avviato con qualunque autocertificazione: DIA, SCIA o CILA che sia.

L'arbitrato verrebbe svolto da terne di "giudici" che potrebbero essere composte, a mero titolo di esempio, da



Francesco Febraro, architetto, dirigente apicale di Roma Capitale, è stato direttore del Dipartimento IX e dei Municipi XIX, X e V. Già docente di diritto dell'edilizia e dei LL.PP. nella Facoltà di Architettura di Valle Giulia, è Presidente del Centro studi FxR e opinionista di Radio Radio, nonché autore di pubblicazioni sul funzionamento della PA.

rappresentanti dell'amministrazione e dei professionisti del settore e da un Presidente che, per la sua posizione prevalente e terza, rispetto agli altri due, dovrebbe essere un magistrato o un avvocato indicato dall'ordine professionale. Essi deciderebbero a maggioranza se la norma è rispettata o se necessitano correzioni tecnico-amministrative in corso d'opera. Il loro giudizio, per reciproca accettazione delle parti, sarebbe inappellabile, fermo restando il ricorso al giudice ordinario. So bene che somiglia al format televisivo di Forum, ma proprio per questo avrebbe un valore ed un'efficacia mai sperimentati finora. Uno strumento che potrebbe evitare gli inutili contenziosi, le moltissime ingiustizie e, soprattutto, gli incalcolabili danni ai quali sono esposti oggi i professionisti, gli imprenditori e persino i funzionari.

Sembra tutto troppo semplice? È vero. Ma se andate a vedere bene, anche le macchine apparentemente più complesse si basano su procedimenti, meccanismi e componenti di grande semplicità. Per questo, in genere, funzionano perfettamente. ●

“La corruzione negli appalti”... “Le carte che accusano”... “La matematica creativa”... “Sono stati gonfiati i numeri”... “I ribassi fuori mercato”... ecc. sono titoli di giornali pubblicati recentemente che descrivono alcune pesanti negatività emerse in appalti pubblici con rilevanti importi di spesa ed in corso di realizzazione con meccanismi procedurali così detti “speciali”, tipo Grandi eventi. Seppure negli ultimi 20 anni il bagaglio normativo è stato modificato con continui provvedimenti legislativi sulle modalità d'appalto, sulla sicurezza dei cantieri, sulla qualificazione degli operatori, sul project financing, ecc. perché continuano a ripetersi le molteplici occasioni di deroga e quindi la negazione dei principi informatori del vigente D.lgs. 163/2006 Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE? Perché per alcuni appalti è stata prevista la non applicazione sia della legge 190/2012 sulla prevenzione della corruzione, sia dei decreti legislativi n. 33/2013 sulla trasparenza e sull'integrità e n. 39/2013 sull'inconferibilità e incompatibilità degli incarichi dirigenziali e di vertice?

La recente emanazione delle tre direttive europee, n. 2014/24/UE sugli appalti pubblici, n. 2014/25/UE sulle procedure d'ap-



Alessandra Montenero

palto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali e n. 2014/23/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, e la loro conseguente pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea impongono ai singoli Stati membri il loro recepimento all'interno delle legislazioni nazionali entro 24 mesi di tempo.

La nuova direttiva sugli appalti, che supera la precedente del 2004, si caratterizza per una ulteriore semplificazione procedurale, per facilitare l'attività alle piccole e medie imprese, per avere esplicitato il criterio di aggiudicazione in base all'offerta economicamente più vantaggiosa evidenziando aspetti non marginali per una corretta esecuzione degli interventi previsti. Nel processo di armonizzazione alle regole europee, rimarrà ai singoli Stati membri la libertà di adottare nelle materie interessate dalle direttive medesime altre disposizioni ritenute utili nel proprio Paese purché non contrastanti con le norme di diritto europee e con le direttive stesse.

Dunque, la necessaria opera di revisione del Codice dei contratti pubblici dovrà soddisfare un'attesa molto rilevante sia della pubblica opinione, ormai consapevole dei grandi scandali evidenziati dalla stampa, sia del mondo imprenditoriale, impegnando il parlamento nazionale nell'adozione di scelte che

sembrano trovare positiva conferma nelle prime azioni che il governo, attraverso i competenti Ministeri, sta predisponendo. Certamente una descrizione parziale delle procedure di appalto e delle conseguenti realizzazioni di interventi pubblici non può suscitare interessi, ma quanto è emerso sui casi di Milano, di Venezia, sul piano carceri, ecc., essendo già noto a molti degli addetti ai lavori, avrebbe dovuto far riflettere sulle conseguenze positive che si potrebbero ottenere se qualsiasi cittadino fosse messo nelle condizioni di conoscere tutte le fasi del percorso realizzativo di ciascuna opera finanziata con pubblico denaro. Analizzando un appalto c'è chi, fra gli addetti ai lavori, ha individuato come maggiore criticità ed origine di occasioni di illegalità, la modalità dell'aggiudicazione al “massimo ribasso” ritenendola una delle principali cause di scostamento dell'importo dell'opera realizzata rispetto al costo originariamente previsto, oppure altri hanno considerato negative alcune procedure di affidamento degli appalti o non validi i requisiti richiesti alle imprese o i rapporti tra impresa appaltatrice e subappaltatori o altro ancora. Constatando quanto accade, si può affermare che la semplificazione, la trasparenza dei procedimenti amministrativi nonché l'utilizzazione degli attuali strumenti informatici certamente facilitano e accelerano, nell'interesse della collettività,

## Lavori pubblici: le leggi e la trasparenza dei risultati

di **Alessandra Montenero**

La trasparenza dei procedimenti amministrativi nonché l'utilizzazione degli attuali strumenti informatici facilita e accelera, nell'interesse della collettività, i percorsi realizzativi in quanto indurrebbe i tecnici responsabili ad agire con maggior determinazione e consapevolezza, dalla progettazione fino al collaudo



i percorsi realizzativi in quanto indurrebbero i tecnici responsabili delle diverse fasi ad agire con maggior determinazione e consapevolezza, dalla progettazione fino al collaudo.

Per le procedure di aggiudicazione dei lavori in base alle offerte presentate in sede di gara dagli operatori e scelte dalle stazioni appaltanti, una spinta innovativa viene dalla direttiva europea 2014/24, che al punto 1 dell'art. 67, - Criteri di aggiudicazione dell'appalto stabilisce "... le amministrazioni aggiudicatrici procedono all'aggiudicazione degli appalti sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa" ed al punto 2 precisa "L'offerta economicamente più vantaggiosa dal punto di vista dell'amministrazione aggiudicatrice è individuata sulla base del prezzo o del costo, seguendo un approccio costo/efficacia, quale il costo del ciclo di vita conformemente all'articolo 68, e può includere il miglior rapporto qualità/prezzo, valutato sulla base di criteri, quali gli aspetti qualitativi, ambientali e/o sociali, connessi all'oggetto dell'appalto pubblico in questione". È poi importante l'integrazione con quanto contenuto al punto 4. "I criteri di aggiudicazione non hanno l'effetto di conferire all'amministrazione aggiudicatrice una libertà di scelta illimitata. Essi garantiscono la possibilità di una concorrenza effettiva e sono accompagnati da specifiche che consentono l'efficace verifica delle informazioni fornite dagli offerenti al fine di valutare il grado di soddisfacimento dei criteri di aggiudicazione delle offerte...".

Se fino ad oggi ed in carenza di un'adeguata capacità valutativa da parte della stazione appaltante, il criterio di selezione degli operatori in base ad un'offerta al massimo ribasso sembrava essere quello più facile per individuare l'appaltatore, la citata e dettagliata descrizione del criterio dell'aggiudicazione in base all'offerta economicamente più vantaggiosa di cui alla direttiva, supportata da definiti parametri qualitativi per la valutazione delle offerte, potrà rappresentare per le Amministrazioni Pubbliche e per le imprese la modalità più valida per la scelta dell'appaltatore. A tale scopo è anche d'aiuto quanto previsto dall'art. 68, punto 1. "I costi del ciclo di vita comprendono, in quanto pertinenti, tutti i seguenti costi, o parti di essi, legati al ciclo di vita di un prodotto, di un servizio o di un lavoro...". Ne consegue che il rispetto dei citati contenuti dell'art. 67 e dell'art. 68 potrebbe garantire qualità agli interventi pubblici da realizzare in quanto presuppone che gli elaborati progettuali posti a base di gara siano molto dettagliati e tali da consentire all'operatore una completa valutazione del relativo importo da proporre. Nel rapporto qualità/prezzo devono essere considerati il "costo del ciclo di vita", gli aspetti ambientali e sociali nonché

quelli connessi alla successiva realizzazione come elementi da valutare in relazione alle modalità ed alle caratteristiche esecutive previste e ciò rappresenta una novità positiva che le Pubbliche Amministrazioni non possono più trascurare nella scelta dell'offerta.

Le attuali e numerosissime stazioni appaltanti saranno in grado di predisporre la documentazione tecnica da porre a base di gara per poter valutare le offerte pervenute secondo più parametri da ponderare in coerenza con la specificità dell'opera da realizzare? È ovvio che la risposta dovrebbe essere positiva, ma secondo quanto è emerso o potrebbe emergere risulta necessario che le stazioni appaltanti procedano ad aggiornare la propria organizzazione interna ed abbiano una maggiore consapevolezza del loro strategico ruolo di garanti dell'uso del pubblico denaro. E viene anche spontaneo chiedersi se è opportuna l'attuale proliferazione in Italia delle stazioni appaltanti presenti anche all'interno di uno stesso ente pubblico, considerato che, ad esempio, Roma Capitale ha circa venti uffici che promuovono gare d'appalto, mentre risulterebbe logico favorire un loro accorpamento.

Per monitorare tutti gli appalti da realizzare sul territorio nazionale la legge 109/1994 all'art. 4, istituiva l'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture ed il D.lgs 163/06 all'art. 6 stabiliva che "L'Autorità vigila sui contratti pubblici anche di interesse regionale, di lavori, servizi e forniture nei settori ordinari e nei settori speciali... al fine di garantire, segnatamente, il rispetto dei principi di correttezza e trasparenza..."., mentre all'art. 7 prevedeva presso l'Autorità di Vigilanza dei Contratti Pubblici l'istituzione di un Osservatorio centrale dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture oltre all'istituzione di Osservatori regionali. Ma le recenti cronache hanno dimostrato che l'attività di vigilanza svolta non analizzava alcuni aspetti significativi dell'esecuzione di una opera pubblica, come le varianti al progetto posto a base di gara, le perizie in corso d'opera e le conseguenti modifiche al quadro economico, la protrazione dei tempi di realizzazione, ecc. E spesso in molte Pubbliche Amministrazioni è stato dimenticato che la legge 190 del 2012 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella Pubblica Amministrazione" già prevedeva modelli standard delle informazioni e dei dati occorrenti per il conseguimento degli obiettivi previsti dalla stessa legge.

La recente pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del decreto legge 24 giugno 2014, n. 90 "Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari" apre una nuova fase operativa, facilitando veri-



fiche e controlli incrociati per assicurare il raggiungimento dei risultati attesi in sede di gara ed il contenimento dei costi di realizzazione delle opere pubbliche. In particolare per il settore appalti, all'art. 19 è prevista sia la "soppressione dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture e definizione delle funzioni dell'Autorità nazionale anticorruzione" sia, all'art. 37, la "trasmissione ad ANAC delle varianti in corso d'opera".

Negli anni non è stata richiamata l'attenzione sull'importanza "strategica" della fase della programmazione degli interventi pubblici e del loro inserimento nei relativi programmi triennali dei lavori che ciascuna Amministrazione deve disporre ed aggiornare annualmente, mentre molte esperienze negative riscontrate nei cantieri dipendono proprio dalle carenti verifiche di fattibilità e dalle sommarie progettazioni preliminari. Anche la fase della progettazione è stata spesso sottovalutata seppure continua a generare contenziosi con gli appaltatori oltre alle numerose perizie in variante.

In sintesi, difficilmente risultano "colpevoli" le procedure utilizzate per affidare gli incarichi per la progettazione o per la realizzazione degli interventi pubblici, ma sono state le facili "perizie

di variante" al rapporto contrattuale, non giustificate dal verificarsi di eventi imprevedibili, che di fatto producono opere pubbliche difformi nei costi e nei tempi di realizzazione da quanto programmato sotto il profilo sia tecnico sia finanziario.

È quindi ingenuo chiedersi ora come sia stato possibile procedere nella realizzazione di un'opera se a fronte della previsione economica iniziale il suo costo aumentava fino a raddoppiare o triplicare quello iniziale e attraverso quali percorsi legali ciò è stato possibile. E certamente non sono retoriche anche le domande che molti addetti ai lavori da anni si sono posti sull'efficacia dei controlli svolti dalle diverse figure previste per legge, dall'Autorità di vigilanza sugli appalti pubblici al responsabile del procedimento presente in ciascun intervento.

Le nuove direttive UE, come già ricordato, impongono di riformare i contratti pubblici entro aprile 2016, ma le ultime cronache giudiziarie hanno impresso un'evidente accelerata ed il Ministro delle Infrastrutture ha detto che l'obiettivo è fare comunque la proposta di revisione del codice degli appalti entro fine luglio. Varata la griglia della delega, il Ministero elaborerà lo schema di decreto legislativo attuativo della delega ed al Parlamento comperterà la conseguente approvazione.



# Perdere il filo della città

Lungaggini burocratiche, ripensamenti e false partenze, oltre a far lievitare i costi delle opere, incidono negativamente sulla possibilità dei cittadini di partecipare alle scelte

di **Federico Scarpelli**

**P**ossiamo immaginare una città come un libro, che però leggiamo e scriviamo nello stesso momento. Amministratori e progettisti, costruttori e architetti, lo leggono accumulando dati, dividendo la città in zone, cercando di individuarne potenzialità e problemi, e lo scrivono espandendo, modificando e ristrutturando la complessa rete di edifici, servizi e strade che lo costituisce. Ma a scriverlo sono anche i semplici cittadini, a volte fondando comitati civici o firmando petizioni, più spesso utilizzando la città nel modo che preferiscono, decidendo

se prendere l'automobile o i mezzi pubblici, se fermarsi in una certa piazza o lasciarla deserta. E nel frattempo leggono i mutamenti di ciò che li circonda, notando le facce nuove, i cantieri, gli edifici che avrebbero bisogno di manutenzione e cercando di capire in che direzione vadano le mille piccole novità che si susseguono nella loro strada o nel loro quartiere.

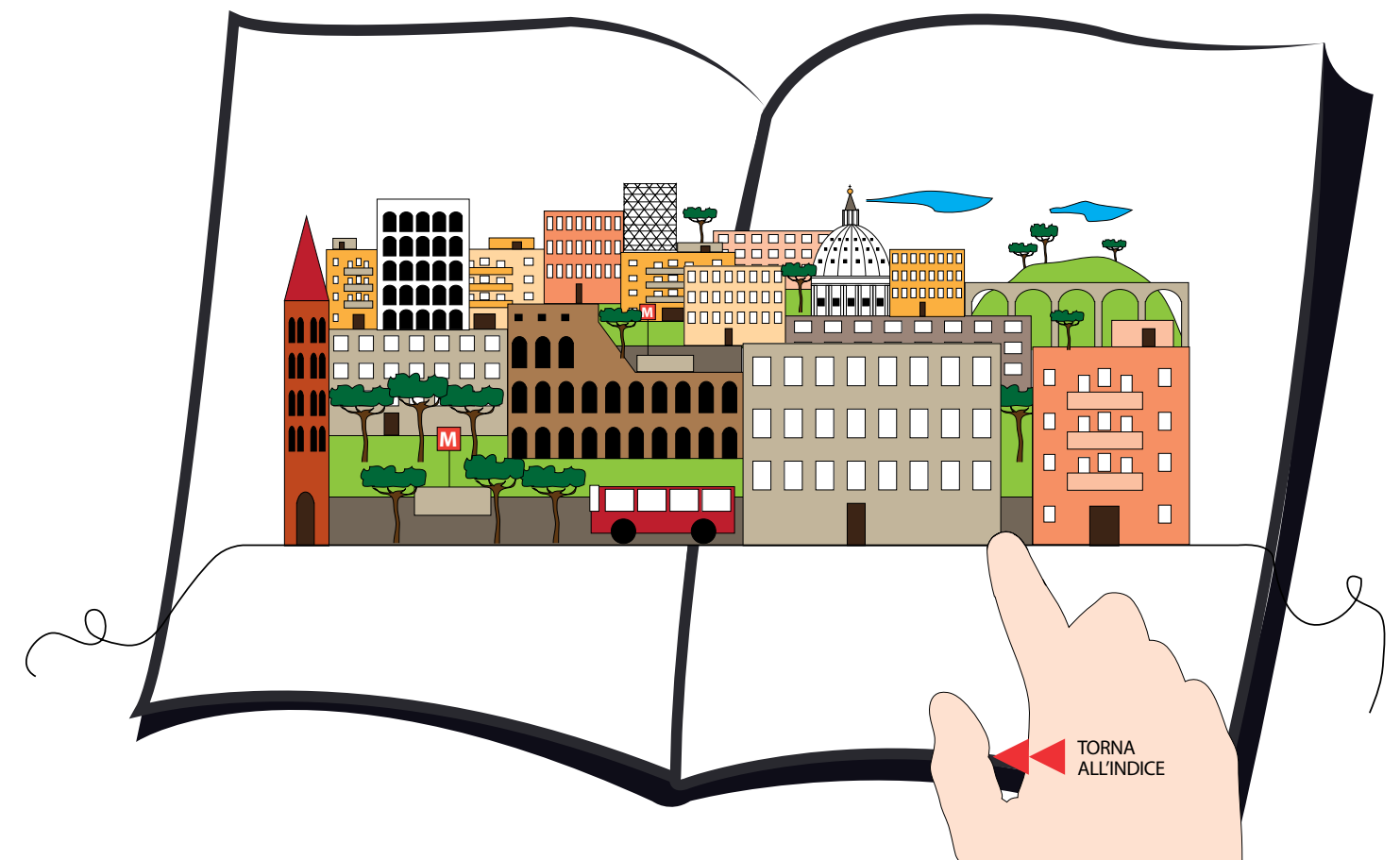
Anche per questo il grande urbanista americano Kevin Lynch insisteva che uno dei principali problemi che un progettista deve porsi è che quanto costruisce risulti leggibile

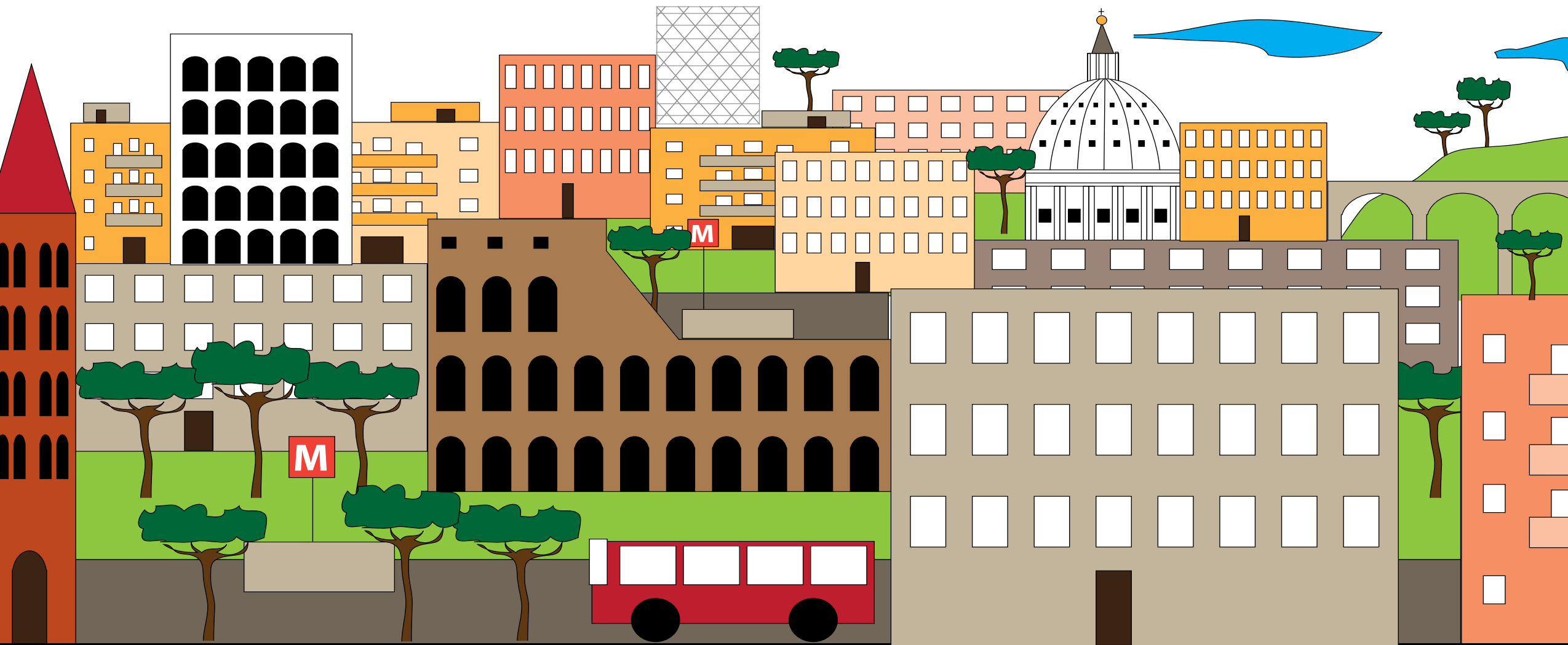
Per quanto espresso, si può ritenere che i richiamati articoli relativi agli appalti pubblici del decreto legge 24 giugno 2014, n. 90 "Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari" ed il previsto aggiornamento del D.lgs. 163/2006 potrebbero avere maggiore efficacia se fossero previsti per legge alcuni "comportamenti" delle stazioni appaltanti per assicurare ai cittadini la conoscenza e la trasparenza dell'intero processo attuativo di un'opera pubblica, facilitando allo stesso tempo l'attività di lavoro all'interno delle stesse Pubbliche Amministrazioni, dal dirigente – con veste di committente –, dal responsabile del procedimento, dal progettista, dal direttore dei lavori, dal collaudatore ecc. Prevedere che l'utenza possa partecipare alle fasi della programmazione o almeno conoscere, attraverso il cartello di cantiere, non solo l'importo dei lavori posto a base di gara, ma anche il nome dell'imprenditore, il termine dei lavori ma anche il percorso realizzativo dell'intervento stesso come le sospensioni, le perizie suppletive, le protrazioni dei tempi realizzativi ed il costo a conclusione dei lavori, sarebbe una semplice modalità per assicurare l'auspicata trasparenza a quanto avviene durante la realizzazione di un'opera pubblica.

E per favorire la conoscenza, si ricorda una positiva seppure

parziale esperienza fatta nel Comune di Roma per monitorare la programmazione e l'esecuzione delle opere pubbliche. Negli anni 2000, a seguito di un accordo stipulato tra le forze imprenditoriali, sindacali e l'amministrazione capitolina fu avviato un semplice sistema informatico di monitoraggio dell'intero processo realizzativo delle opere pubbliche di competenza del Comune di Roma. Seppure il sistema era appena avviato, la circolazione di quei dati produsse per numerosissimi interventi un maggior rispetto dei tempi realizzativi, un numero molto contenuto di sospensioni e di perizie ed un conseguente contenimento del divario dei costi programmati rispetto a quelli a consuntivo.

In conclusione si può affermare che negli ultimi 20 anni le modifiche normative non hanno risolto le problematiche presenti nel settore dei lavori pubblici ma oggi, nell'attuale periodo storico di difficile congiuntura economica e sociale, oltre ad auspicare un ulteriore positivo cambiamento delle norme è necessario ribadire che la trasparenza ed una diffusa conoscenza delle principali fasi realizzative degli interventi pubblici certamente risulterebbero d'aiuto per garantire il raggiungimento dei risultati attesi o meglio la positiva conclusione delle opere pubbliche previste. ●





(Lynch usa il termine “figurabilità”), in modo che la forma visibile dia un’idea corretta del senso degli interventi e delle idee che ci sono dietro.

Ora, perché qualcosa sia leggibile, il fattore tempo è molto importante. Una storia deve tendere alla sua meta, tenere conto del ritmo del lettore, non attardarsi nel superfluo. Cosa diremmo di un romanzo che inizia in un modo, poi ricomincia in un altro, quindi si attarda per decine e decine di pagine su aspetti apparentemente secondari, e infine, ricomincia di nuovo su una linea differente? O si tratta di un’opera d’avanguardia, rivolta a pochi sofisticati cultori, o, più probabilmente, di un fallimento assicurato.

Nel caso della città, poi, l’esigenza di leggibilità è addirittura più pressante, trattandosi non di un passatempo privato, ma del ruolo dei cittadini nella gestione della cosa pubblica. Da quando gli specialisti hanno cominciato a dare maggiore importanza al punto di vista delle cittadinanze, il problema dei tempi dell’urbanistica è diventato sempre più pressante.

Che senso ha cercare di coinvolgere gli abitanti nelle trasformazioni dei luoghi, se queste poi si concretizzano quando le circostanze sono diverse e gli interpellati potrebbero benissimo aver cambiato opinione?

Qualche anno fa, io e alcuni miei colleghi, lavorando nel quartiere Esquilino, ci siamo fatti un’idea dell’inestricabile sequela di progetti elaborati e abortiti, per decenni, in vista dello spostamento del grande mercato di Piazza Vittorio, del riutilizzo di strutture in disuso, come le caserme Sani e Pepe, l’Acquario, la Centrale del latte, e, più in generale, della riqualificazione di un quartiere che sembra vivere uno stato di emergenza permanente. Ogni volta, i piani avviati rallentano, si bloccano, magari a un certo punto sembrano ripartire per poi fermarsi di nuovo, perché la Giunta che li ha promossi cade, e dei laboriosissimi passaggi tra équipes di esperti, uffici speciali, soprintendenze, commissioni consiliari e consiglio comunale non rimane quasi nulla. È vero che al volgere del millennio, nel caso

dell’Esquilino, il mercato viene infine spostato nelle ex caserme e i disastri giardini della piazza vengono effettivamente recuperati. Ma il quartiere che accoglie queste trasformazioni è davvero molto cambiato rispetto a quello che ne aveva fatto intravedere l’esigenza. Per esempio, c’è stato l’improvviso sviluppo della presenza commerciale cinese, la cui straordinaria rapidità suscita non poche preoccupazioni fra i residenti. Imprevedibilmente, allora, i nuovi cordoli del tram vengono interpretati come un modo per tagliare a metà la piazza, e il fatto che alcuni sedili e gradinate siano rivolti in una certa direzione viene letto come un deliberato girare le spalle a una delle due metà, ossia quella dove si vanno concentrando i negozi cinesi. Come se venisse riconosciuta una silenziosa spartizione del quartiere. Serve a poco far notare che si tratta di interpretazioni a dir poco fantasiose: il senso originario degli interventi si è ormai smarrito fra troppi passaggi, lungaggini, ripensamenti e false partenze. Dal momento

che i cittadini hanno ormai perso il filo, si è aperto lo spazio per letture alternative e talvolta tendenziose.

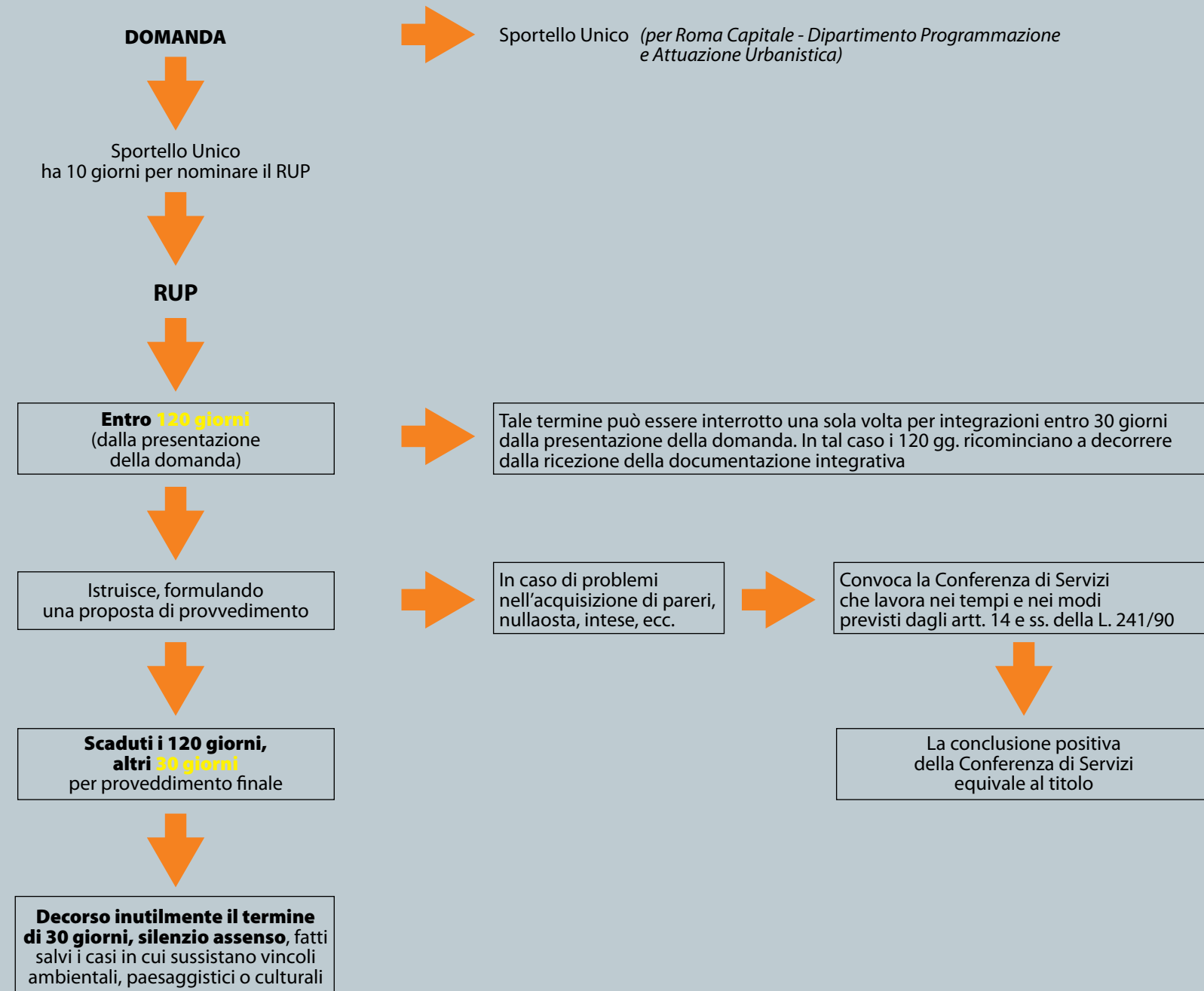
Qualche anno prima, in Val d’Orcia, mentre collaboravo ai lavori per il nuovo piano regolatore di Pienza, scoppiò una formidabile controversia in merito alla nascita di un “ecomostro” (la definizione è di Alberto Asor Rosa, che sollevò la questione sui giornali) ai piedi del vicino paese di Monticchiello. Il punto non è se quella dozzina scarsa di case a due piani – non troppo dissimili da altre presenti nella zona – meritasse o meno quell’appellativo, ma il fatto che di quelle costruzioni si era in realtà cominciato a parlare addirittura tre decenni prima. Dopo lunghi dibattiti fra Regione e Comune, erano state pianificate a metà degli anni Novanta e i cantieri erano infine stati avviati intorno alla metà del Duemila. Mentre si procedeva con questo ritmo sonnacchioso, però, la Val d’Orcia aveva smesso di essere uno dei tanti territori rurali in via di spopolamento, punteggiato di case coloniche abbandonate e mezzo crollate, per diventare il simbolo prestigioso della campagna toscana, paesaggio tra i più amati e fotografati d’Italia, florida meta turistica e Patrimonio mondiale dell’UNESCO. Le vecchie case coloniche nel frattempo erano state rimesse in piedi e tirate a lucido, valorizzando un cospicuo patrimonio abitativo che a un certo momento si era dato per perso. Non c’era più bisogno di nuove case per la gente del posto. Così, quelle che in origine erano state pensate come abitazioni per giovani coppie divennero miniappartamenti, seconde case per visitatori del weekend. Il senso di tutta l’operazione risultava quasi ribaltato, eppure tornare indietro da quelle decisioni non era più facile o meno laborioso di quanto non fosse stato prenderle.

La storia dei luoghi si muove più velocemente di quanto siamo abituati a pensare, e ciò risulta poco compatibile con l’andamento di molte scelte amministrative. Interventi d’emergenza che si trascinano per decenni e intoccabilità dei diritti acquisiti in tempi lontani potrebbero essere in definitiva due facce della stessa medaglia, quella di un ritmo delle trasformazioni talmente lento da risultare illeggibile ai più. Le lungaggini burocratiche, amministrative e giudiziarie nelle quali il nostro Paese sembra essersi specializzato hanno costi economici fin troppo evidenti. Almeno altrettanto chiaro, a mio avviso, è quanto contribuiscano ad allontanare i cittadini da quelle semplici ma fondamentali forme di democrazia e di partecipazione che hanno come oggetto i luoghi in cui si svolge la propria vita.. •

# Permesso di costruire

## DOCUMENTAZIONE E PROCEDURA PREVISTA DA ROMA CAPITALE

(A CURA DELL'UFFICIO EDILIZIA PRIVATA DELL'ACER)

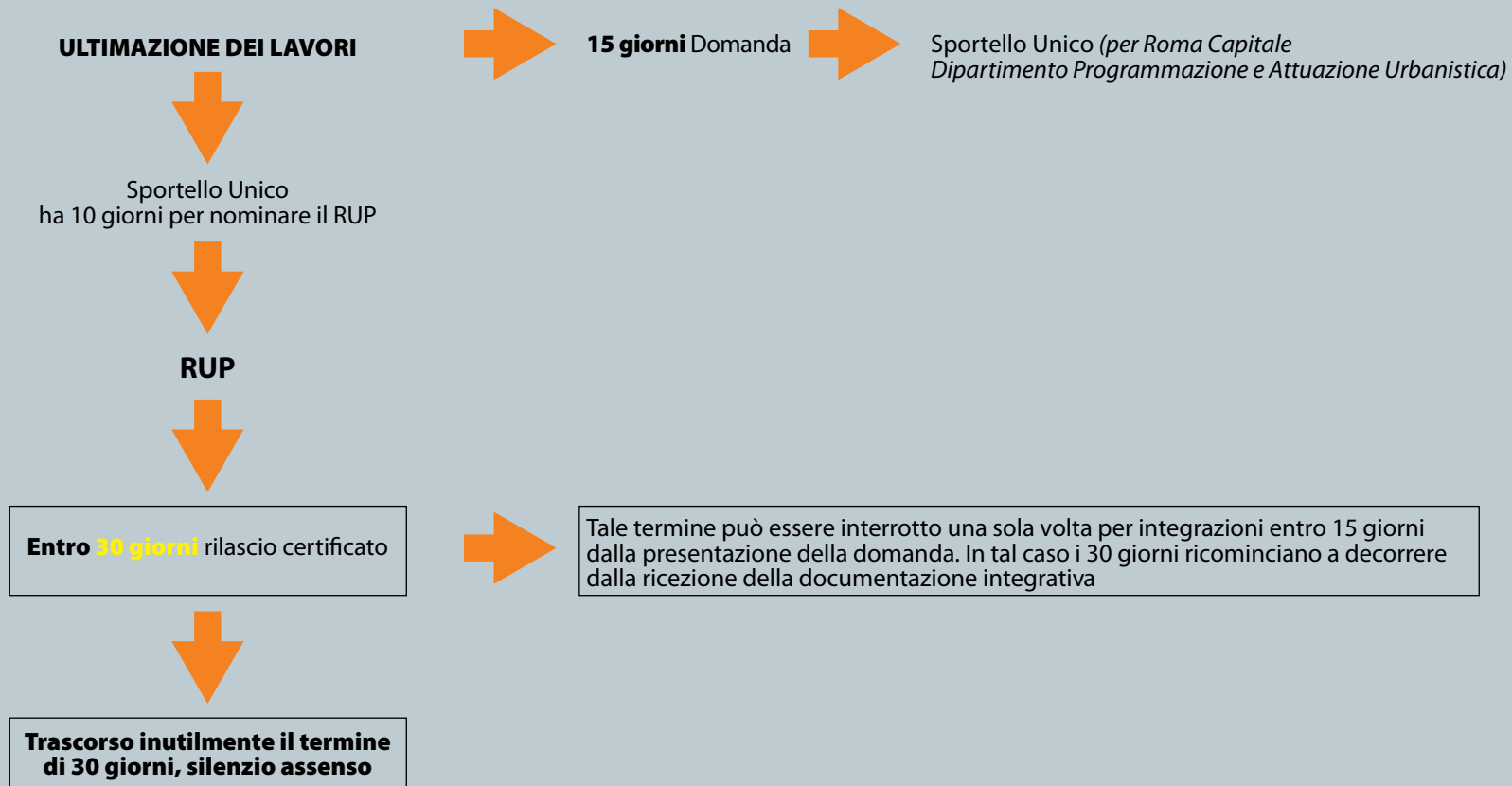


### Allegati alla domanda:

- n. 1 copia modulo unico raccolta dati (ISTAT) relativi al rilascio del permesso di costruire;
- n. 1 copia Relazione Tecnica con indicazioni di: destinazione urbanistica, legittimità delle preesistenze, vincoli e tutele, eventuali monetizzazioni di parcheggi e standard;
- n. 1 copia Elementi di calcolo del contributo di costruzione;
- n. 1 copia Relazione Tecnica in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia (L.R. 6/08 ss.mm.ii. e Deliberazioni Capitoline vigenti in materia);
- n. 1 copia Relazione storico-critica (se trattasi di immobili ricadenti nel Sistema Insediativo della "Città Storica", descrizione dell'intervento con riferimento alla storia dell'immobile, al suo inserimento nel contesto, ai criteri ed alle scelte progettuali e dei materiali da utilizzare; caratteri distributivi e costruttivi, tipologia edilizia, ecc.);
- n. 1 copia Prospetto Vincoli (dove il tecnico dichiara i vincoli e le tutele presenti sull'immobile);
- n. 4 copie Elaborati grafici di progetto timbrati/firmati dal tecnico progettista e sottoscritti dal soggetto legittimato (se in assenza di vincoli) comprendenti: estratti del PRG vigente e previgente (quest'ultimo se vi è un rinvio delle vigenti NTA al previgente PRG), in scala 1/5.000-1/10.000, estratti di eventuali strumenti urbanistici esecutivi, con l'individuazione dell'area oggetto d'intervento; stralci della pianificazione di settore per eventuali vincoli e/o limitazioni presenti sull'area oggetto d'intervento (stralcio Piano territoriale paesistico regionale, Piano di bacino, Piano aree naturali protette, ecc.); estratto di mappa catastale, in scala 1/1000-1/2000; planimetria di inquadramento generale, in scala 1/500-1/1000; rilievo grafico del lotto con quote plano-altimetriche con profili longitudinali e trasversali, estese ai lotti e agli edifici confinanti con la rappresentazione ante e post operam dell'intervento e dell'andamento del terreno, in scala 1/200-1/500; progetto architettonico debitamente quotato consistente in: stato attuale dei luoghi "cd. ante operam", stato intermedio "cd inter operam" (non presente per gli interventi

- classificati come Nuova edificazione) e stato finale di progetto "cd. post operam", completi di piante, prospetti, sezioni longitudinali e trasversali, in scala 1/100-1/200; particolari costruttivi, in scala 1/10-1/20; schemi grafici, debitamente quotati (N.B.: è necessario riportare le corrispondenti quote del progetto architettonico), tali da rappresentare con figure geometriche elementari – sotto forma di polilinee – la/e pianta/e della/e unità edilizia/e e/o immobiliare/i del progetto architettonico, corredati da calcoli analitici delle relative consistenze (superfici e volumi); eventuale rappresentazione grafica per la dimostrazione dell'interclusione del lotto, in scala 1/500-1/1000.
- n. 1 copia Progetto degli impianti tecnologici nei casi previsti dal DM 37/08 ss.mm.ii., in scala 1/100-1/200;
- n. 1 copia Rappresentazione grafica del rispetto della LN 13/89 ss.mm.ii. e DM 236/89 ss.mm.ii. (accessibilità, adattabilità e visitabilità), in scala 1/50-1/100;
- n. 1 copia Dichiarazione resa dal Tecnico Progettista di esistenza opere di urbanizzazione primaria e/o Certificazione rilasciata dalla UOT del Municipio territorialmente competente;
- n. 1 copia Autocertificazione o Valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L. 447/95 e dell'art. 19 della Legge Regionale Lazio n. 18 del 03/08/2001;
- n. 1 copia Titolo di proprietà e/o titolo equivalente;
- n. 1 copia Convenzione stipulata con la/e proprietà confinante/i debitamente trascritta (per costruzioni da realizzare in deroga alle distanze legali previste dal Codice Civile);
- n. 1 copia documentazione fotografica dello stato dei luoghi (in assenza di vincoli)\*;
- n. 1 copia Attestazione di pagamento inerente i diritti di segreteria;
- n. 1 copia Attestazione di pagamento del contributo di costruzione (artt. 16, 17 e 19 DPR 380/01 ss.mm.ii.);
- n. 1 copia eventuale Atto/i d'obbligo;
- n. 1 copia Documentazione necessaria per l'acquisizione di autorizzazioni, nulla osta, pareri o altri atti di assenso comunque denominati.

# Certificato di agibilità



## Allegati alla domanda:

- n. 2 copie Domanda in bollo;
- n. 3 copie Perizia Asseverata del tecnico incaricato;
- n. 3 copie Perizia Asseverata della Consistenza, redatta dal tecnico incaricato;
- n. 1 copia Attestazione di pagamento dei diritti di segreteria;
- n. 1 copia Dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del DPR 445/2000 sottoscritta dal Richiedente il Certificato di Agibilità, con la quale si dichiara la conformità delle copie dei documenti allegati agli originali in proprio possesso;
- n. 1 copia Accatastamento;
- n. 1 copia Dichiarazione di conformità dell'edificio/i. ai titoli autorizzativi rilasciati;
- n. 1 copia Dichiarazione della salubrità degli ambienti;
- n. 1 copia Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alle norme previste dalla Legge 13/89 e s.m.i. in materia di accessibilità e per il superamento delle barriere architettoniche;
- n. 1 copia Dichiarazioni di conformità degli Impianti (art. 25, comma 1, lettera c, DPR 380/01 - DM 37/08 art. 9) (per tutti gli impianti presenti);
- n. 1 copia della Ricevuta di Deposito presso lo Sportello Unico dell'Edilizia (Dipartimento PAU) della Dichiarazione di Conformità o del Certificato di Collau-

do degli impianti installati ai sensi dell'art. 11 del DM 37/08 (ex L. 46/90);

- n. 1 copia del Certificato di collaudo statico depositato presso il competente Ufficio del Genio Civile della Regione Lazio;

Per gli edifici costruiti in "zona sismica 2" ai sensi del DPR 380/01 artt. 93 e 94 oltre al collaudo statico si devono allegare:

- l'Autorizzazione della Regione Lazio ad iniziare i lavori;
- la Certificazione della Regione Lazio che attesti la perfetta rispondenza dell'opera eseguita così come previsto dall'art. 62 del DPR 380/01 (art. 25, comma 3, lettera b, DPR 380/01);
- n. 1 copia del "Certificato"/"Attestazione" di imbocco fogna rilasciato dagli Uffici competenti (Municipio territorialmente competente, ACEA Ato 2) che attesti l'esistenza del collegamento dell'edificio alla fognatura comunale con esito a depuratore autorizzato;
- n. 1 copia Nulla Osta (da richiedere ed ottenere prima della presentazione della domanda) per gli edifici realizzati in Piani di Zona, Art. 11 L. 493/93, Print, PdL, PP, ecc);
- n. 1 copia Atto di proprietà;
- n. 1 copia Svincolo polizze fidejussorie (rate contributi concessori);
- n. 1 copia Inizio e Fine Lavori;
- n. 1 copia Attestato di Prestazione Energetica.



# Le famiglie italiane puntano ancora sulla casa

di **Fabio Cauli**

L'Osservatorio dell'industria delle costruzioni evidenzia ancora lo stato di crisi del settore e presenta delle ipotesi per il 2015



**G**li indicatori economici mostrano per l'economia italiana una situazione di incertezza. Nonostante, alla fine del 2013, si sia manifestata una prima, seppur modesta, variazione positiva del PIL (+0,1% rispetto al terzo trimestre 2013), il primo trimestre dell'anno in corso registra nuovamente una variazione congiunturale negativa del PIL (-0,1%).

Su tale risultato ha inciso soprattutto la dinamica ancora sfavorevole del settore delle costruzioni che, nel primo trimestre 2014, secondo i dati Istat, ha evidenziato un'ulteriore flessione in termini di investimenti dello 0,9% rispetto al trimestre precedente. La crisi del settore delle costruzioni, quindi, estende i suoi effetti a tutta l'economia.

Eppure, di fronte a tale evidenza, la politica economica di questi anni ha costantemente trascurato le potenzialità, economiche e sociali, delle costruzioni, e gli evidenti benefici che possono derivare da investimenti in opere pubbliche e in edilizia, anche per via dell'indotto generato in moltissimi settori economici.

La produzione e l'occupazione di un significativo numero di settori produttivi dipendono in misura consistente e in alcuni casi pressoché totale dall'attività del settore delle costruzioni, il quale effettua acquisti di beni e servizi dall'80% dell'insieme dei settori economici.

Ogni aumento di 1 miliardo di euro di domanda nel settore del-

le costruzioni attiva un volume di affari di 1,796 miliardi di euro (1 miliardo di euro nelle costruzioni e 0,796 miliardi di euro nei settori collegati). Inoltre 1 miliardo di euro di nuova produzione significa 23.620 nuovi posti di lavoro, di cui 15.100 nelle costruzioni e 8.520 nei settori collegati.

Un elemento centrale della strategia di ripresa dell'economia deve, pertanto, riguardare il rilancio delle costruzioni a sostegno di una crescita intelligente sostenibile e inclusiva in linea con le priorità che guidano la "Strategia Europa 2020".

Alcuni indicatori congiunturali mettono in luce primi lievi segnali, seppur non continuativi, di miglioramento dell'economia italiana (ad esempio, in alcuni mesi, l'aumento della produzione industriale e del fatturato delle imprese manifatturiere), diversamente per le costruzioni permane una situazione di forte crisi. L'indice Istat della produzione nelle costruzioni evidenzia nei primi quattro mesi dell'anno un'ulteriore diminuzione del 5,3% rispetto allo stesso periodo del 2013 (già -10,9% nel 2013 su base annua).

L'occupazione nelle costruzioni continua ad evidenziare forti perdite, risentendo della prolungata crisi in atto nel settore. I dati Istat sulle forze di lavoro confermano nei primi tre mesi del 2014 la tendenza negativa, con un ulteriore calo degli occupati nel settore del 4,8% su base annua.

Nel 2015, in assenza di incisivi interventi di politica economica e di allentamento della stretta creditizia, per il settore proseguirà, per l'ottavo anno consecutivo, la drammatica crisi che viene rappresentata nello scenario definito "tendenziale". In questo contesto si stima un'ulteriore contrazione dei livelli produttivi, con un calo degli investimenti in costruzioni del 2,4% in termini reali su base annua.

Nell'analisi dei singoli comparti, la nuova edilizia abitativa perderà il 10,9% nel confronto con il 2014, mentre per gli investimenti non residenziali privati e pubblici il calo si attesterà, rispettivamente, al -1,1% e al -4,3% in termini reali. Il recupero abitativo, in assenza di modifiche legislative, registrerà un aumento più contenuto dello 0,9%.

Per interrompere la lunga crisi del settore delle costruzioni e soprattutto per dare rilancio alla crescita economica del Paese, l'ANCE ha formulato un secondo scenario che tiene conto di un investimento aggiuntivo di 5 miliardi di euro nel comparto delle opere pubbliche oltre che della proroga del potenziamento degli incentivi fiscali (50% e 65%) relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica.

L'investimento aggiuntivo di 5 miliardi di euro potrebbe derivare dalla concreta e rapida attuazione delle misure previste dal Governo, con particolare riferimento ai programmi di edilizia

Ogni aumento di 1 miliardo di euro

di domanda nel settore delle costruzioni

attiva un volume di affari di 1,796 miliardi

di euro (1 miliardo di euro nelle costruzioni

e 0,796 miliardi di euro nei settori collegati)

scolastica (3,8 miliardi di euro disponibili), di riduzione del rischio idrogeologico (1,6 miliardi di euro), del provvedimento "Sblocca-Italia" finalizzato in particolare ad accelerare la realizzazione di opere bloccate e/o incompiute e dei fondi strutturali europei (21 miliardi da spendere, in grandissima parte per infrastrutture). La possibilità di attuare rapidamente questi programmi dipenderà però dalla capacità di invertire la tendenza registrata negli ultimi anni, superando i vincoli finanziari e procedurali che hanno rallentato la realizzazione dei progetti, e di determinare un cambiamento di approccio nella politica infrastrutturale. Un cambiamento che deve consentire di passare da una politica fatta di annunci di programmi d'investimento molto ambiziosi, mai accompagnati dall'effettiva disponibilità delle risorse, ad una politica di risultati concreti, in grado di consentire il progressivo recupero del gap infrastrutturale italiano e di migliorare la qualità della vita dei cittadini.

In questo scenario, i livelli produttivi del settore aumenterebbero, rispetto al 2014, del 2,3% in termini reali. Un risultato dovuto ad una crescita del 18,6% degli investimenti in opere pubbliche, ed un ulteriore aumento del 3% per gli investimenti in manutenzione straordinaria, a fronte di andamenti analoghi allo scenario "tendenziale" 2015 per il comparto privato della nuova edilizia abitativa e non residenziale.

L'adozione delle misure proposte consentirebbe di interrompere il trend negativo degli investimenti in opere pubbliche (in atto dal 2005) e di contenere la perdita produttiva del settore, cumulata dal 2008 al 2015, al 30,2% (anziché 33,4%) ponendo le basi per una ripresa.

Nel contesto di grave crisi della produzione e dell'occupazione del settore, si manifestano alcuni segnali positivi nel mercato immobiliare residenziale accompagnati da aumenti nelle erogazioni dei mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni e nelle intenzioni delle famiglie ad acquistare una casa. •



L'avvento dell'Unità d'Italia e la crisi del papato nella seconda metà dell'Ottocento hanno dato un rapido impulso all'affermazione della modernità, in qualche modo contrapposta alla prevalenza del privato nella gestione dei beni di interesse pubblico. Un caso esemplare è la vicenda della Villa Borghese di Roma, un gioiello di cultura non solo artistica, architettonica e ambientale, che all'inizio del Novecento è divenuta proprietà dello Stato italiano e per esso del Comune di Roma.

La realizzazione della Villa ebbe inizio nel 1606 ad opera di Scipione Borghese, nipote del papa Paolo V, e fu completata nel 1633. Concepita come "villa di delizie", ne furono artefici

gli architetti Flaminio Ponzio e Giovanni Vasanzio, il giardiniere Domenico Savini da Montepulciano, ma non mancarono gli apporti di vari altri artisti, fra cui Pietro e Gian Lorenzo Bernini. La proprietà si sviluppò attraverso una serie di acquisizioni e di inglobamenti, ma dopo la morte di Scipione Borghese rimase sostanzialmente immutata fino al 1766, quando Marcantonio IV intraprese lavori di larga trasformazione, proseguiti all'inizio dell'Ottocento dal successore Camillo Borghese. La vita della Villa non fu caratterizzata soltanto dall'aristocratica munificenza e dall'esercizio della proprietà privata ma anche dalle cosiddette leggi dell'ospitalità che ne consentivano il godimento al popolo romano, sia pure con le necessarie limitazioni. Le leggi

**Nel 1901 il governo acquistò il Casino nobile, la cui collezione restava di pertinenza dello Stato, mentre la Villa veniva ceduta gratuitamente al Comune. Nel 1903 il sindaco Prospero Colonna la aprì al pubblico**

dell'ospitalità risalgono all'antica Roma, a partire dalla cessione al popolo romano da parte di Cesare e Agrippa degli *horti* sulla riva destra del Tevere e a Campo Marzio, ma hanno riguardato anche la Vigna Carafa al Quirinale, la Villa del Belvedere al Vaticano, la Villa Medici e tante altre. L'ospitalità era certamente un atto di liberalità ma soddisfaceva anche il concetto di esibizione e promozione dell'immagine attraverso l'ostentazione dei possedimenti. Tuttavia l'ospitalità non riguardava il popolo complessivamente, ma solo alcune categorie di persone. Gli ebrei, per esempio, ne erano esclusi.

L'inizio della decadenza porta la data emblematica del 1849, quando la Villa fu sottoposta a una serie di bombardamenti da parte dei francesi in seguito alla proclamazione della Repubblica Romana e del triumvirato Mazzini-Saffi-Armellini. Nonostante gli immediati restauri e forse a causa delle ingenti spese per affrontarli, si aprì una stagione di manifestazioni a pagamento (mostre di bestiame, tornei militari, vendita di fiori esotici, pesca nel laghetto, deposito di velocipedi ecc.) che trasformarono progressivamente la Villa in un grande parco dei divertimenti. Questo processo non s'interruppe ma anzi aumentò dopo l'Unità d'Italia e coincise con la crisi economica della famiglia Borghese. L'espansione edilizia seguita all'Unità d'Italia e al nuovo rango di Roma a capitale del Paese provocò la scomparsa di molte

ville nobiliari. La lottizzazione di Villa Ludovisi, iniziata nel 1885, sollevò proteste e petizioni che a nulla valsero contro l'avanzata dei nuovi quartieri ma costituirono un precedente significativo per l'opinione pubblica. Villa Borghese fu minacciata da progetti di smembramento ed edificazione; intellettuali e popolo reagirono vivacemente attivando iniziative pubbliche per la sua salvaguardia e integrità. I Borghese avviarono un progetto di lottizzazione che prevedeva un cospicuo numero di villini collegati da viali, ma l'intervento dello Stato riuscì ad imporre il criterio della salvaguardia e della pubblica acquisizione. Nel 1885 il divieto di passaggio, di intrattenimento e di accesso alla Villa proclamato da Marcantonio Borghese in seguito ad alcuni incidenti avvenuti nel parco, provocò una serie di proteste da parte della stampa cittadina e il Comune ricorse al tribunale rivendicando l'uso pubblico. Il pretore intimò che la Villa rimanesse aperta in alcuni pomeriggi in attesa di una sentenza che definisse l'esistenza o no di un diritto perpetuo del popolo al passeggio. Lo Stato italiano sosteneva che essendo la Villa da sempre di pubblico godimento non poteva essere considerata privata, mentre il principe Borghese interpretava la tradizione di ospitalità instaurata dai suoi avi come un atto di liberale generosità nei confronti del popolo romano e non come un diritto del popolo stesso. Intanto la situazione economica dei Borghese divenne sempre più grave e la Villa fu messa all'asta. Con legge del 1901 il governo fu autorizzato ad acquistare l'intera Villa. Il Casino nobile con la sua collezione restava di pertinenza dello Stato mentre la Villa veniva ceduta gratuitamente al Comune. Risolte alcune questioni anche relative alla manutenzione, nel 1903 il sindaco Prospero Colonna decretava l'apertura al pubblico, ma non mancarono le proteste dei cittadini per il divieto di lasciare liberi i cani, per i vandalismi, come il taglio dei bambù o l'uccisione delle anatre nel lago, o addirittura proteste per le scimmie che nella gabbia del Giardino del Lago si esibivano in atti osceni. Nel corso del Novecento la Villa Borghese è soggetta all'evoluzione delle politiche di intervento, sia statale che comunale, nell'ambito culturale, artistico e paesaggistico. Dopo le sanzioni subisce l'asportazione delle cancellate per fornire di ferro la Patria e nel 1942 vaste porzioni vengono trasformate in orti di guerra, ma sostanzialmente la Villa è oggi integrata con lo sviluppo anche culturale della città. Il conflitto pubblico-privato è superato e l'ospitalità dei principi è relegata al ricordo di un costume sia pur benemerito per dar luogo a nuove incombenze e responsabilità dell'intero ambito pubblico per come nella storia esso si è affermato. ●

## Villa Borghese: dall'ospitalità del principe alla proprietà pubblica

di **Giuseppe Francone**

# Giovani costruttori, il fisco è un macigno per le nostre imprese

di Luca Carrano

La crisi può rappresentare una  
"formidabile occasione" per ripartire

CR

Il peso del fisco e il numero di adempimenti richiesti alle imprese rappresentano un vero e proprio macigno per le imprese italiane e ha effetti negativi anche per gli operatori stranieri.

È quanto sostiene il Presidente dei giovani imprenditori dell'ANCE, Filippo Delle Piane, nel suo intervento al convegno "Giochi in casa" a maggio scorso.

Con l'occasione, Delle Piane tiene a sottolineare l'atteggiamento non più sostenibile dell'Agenzia delle Entrate: "non possiamo più tollerare di essere trattati, nella migliore delle ipotesi, come un bancomat da svuotare e nella peggiore come farabutti da punire".

Citando il Rapporto Doing business 2013, "l'Italia si colloca al 131° posto – su 185 Paesi considerati – per quanto riguarda l'indicatore 'Paying taxes'. Oltre all'ammontare delle imposte da versare ogni anno – spiega Delle Piane – l'indicatore tiene conto degli oneri amministrativi in cui incorre una società rappresentativa di medie dimensioni". E in particolare, considerando il numero dei pagamenti e le ore dedicate alla preparazione, compilazione e versamento delle imposte, "in Italia risultano 15 pagamenti contro una media dell'area euro di 11,7 e il tempo utilizzato ammonta a 269 ore, sempre in Italia, cioè oltre una volta e mezza quello della media dell'area (163 ore)".



Filippo Delle Piane, Presidente G.I. ANCE

Insomma, oltre a "total tax rate" non più sopportabile – soprattutto in funzione dei servizi erogati in cambio – quello che è diventato insostenibile è l'atteggiamento di un'Agenzia delle Entrate ormai spinta da logiche ed esigenze di budget, che nulla hanno a che fare con efficienza e controllo".

Riguardo poi agli effetti sugli investimenti esteri, citando un'indagine della American Chamber of Commerce in Italy (organizzazione delle imprese americane in Italia), Delle Piane ha fatto presente come "il fisco gioca un ruolo decisamente negativo nell'opinione dei 33 top manager delle multinazionali statunitensi presenti in Italia: per 29 di essi, l'incidenza e l'efficienza del regime fiscale contribuiscono a peggiorare l'immagine del nostro Paese.

Il sistema tributario è, in questo, secondo solo all'apparato giudiziario (30 pareri negativi). Per oltre la metà degli intervistati ciò determina un forte svantaggio competitivo mentre per il 70% di essi i progressi compiuti in questo campo sono poco rilevanti".

A ulteriore testimonianza della massima capacità di attrazione di investimenti esteri, il Presidente dei Giovani Costruttori edili ha ricordato che "dal 2000 al 2013, i flussi medi di investimenti esteri diretti in entrata (al netto di eventuali dismissioni) si fermano all'1% del PIL. Solo la Grecia registra un valore più basso", mentre "la media per l'area euro è pari al 3,2% del PIL e per i Paesi OCSE al 2,3%".

La crisi può rappresentare una "formidabile occasione" per ripartire. "Lo sviluppo deve ripartire da una profonda revisione dei nostri territori, che nasca da una pianificazione coerente con i



tempi che cambiano". È la direzione indicata dal Presidente dei Giovani Imprenditori dell'ANCE, per il quale "è ora di dire basta all'Italia dei cento campanili dove ogni comune vuole avere l'ospedale, l'università, l'autostrada, la ferrovia, l'aeroporto, l'ente lirico e la fiera campionaria".

Dobbiamo dirci con grande convinzione che questo non è più possibile e serve una attenta pianificazione della strada da percorrere: "è necessario agire su due fronti contemporaneamente, infrastrutture e città", ha indicato Delle Piane. "Per accettare che determinati servizi si concentrino in alcune zone piuttosto che in altre, dobbiamo garantire collegamenti veloci ed efficienti e assicurare che le infrastrutture materiali e immateriali si sviluppino per rendere fluida la circolazione di persone e informazione".

Nell'ambito di una programmazione strategica, centrale deve essere il ruolo dell'edilizia scolastica. Secondo le stime dell'ANCE, circa 2,1 miliardi dei 3,6 miliardi di euro stanziati negli ultimi anni per la riqualificazione delle scuole rimangono da utilizzare. Si tratta di risorse che possono permettere di avviare più di 5.000 progetti già individuati.

Per il Presidente senior Paolo Buzzetti, il calo del primo trimestre 2014 "non è una sorpresa, ce lo aspettavamo e continuerà così finché non ci saranno condizioni diverse". Con l'occasione il numero uno dell'ANCE ha ribadito la centralità dell'edilizia per la ripresa economica: "occorre una flessibilità degli investimenti diversa perché l'edilizia – ha affermato – è il motore della ripresa, al di là delle grandi riforme che dobbiamo fare". ●



# PA. cosa **chiedono** cittadini e imprese

di **Fabio Cauli**

L'ascolto delle associazioni è la condizione indispensabile per il successo di una politica di semplificazione

**L**a consultazione telematica sulle "100 procedure più complicate da semplificare" è stata lanciata, in collaborazione con la Conferenza delle Regioni, l'ANCI e l'UPI, per raccogliere le indicazioni, le proposte e le priorità di intervento che nascono dall'esperienza diretta di rapporto con la Pubblica Amministrazione.

La consultazione è stata online per 12 settimane. Sono pervenuti circa 2.000 contributi da cittadini e imprese, che hanno colto il valore dell'iniziativa inviando segnalazioni circostanziate, "storie" che offrono uno spaccato di straordinario interesse per l'analisi della complicazione burocratica in Italia e forniscono indicazioni di priorità molto chiare e una ricchezza di suggerimenti e proposte.

Il rapporto "Semplificazione, cosa chiedono i cittadini e le imprese" illustra i risultati della consultazione e presenta la top ten delle complicazioni burocratiche. Attraverso una selezione di centinaia di "storie" e di suggerimenti, vengono descritti gli adempimenti e le procedure più complicati e le proposte per affrontarli. I risultati della consultazione telematica rap-



presentano la base conoscitiva essenziale per costruire una nuova politica di semplificazione e un'agenda condivisa tra Governo, Regioni ed Enti Locali. Per ciascuna delle priorità indicate dai cittadini e dalle imprese saranno individuati obiettivi, risultati attesi, tempi e responsabilità per realizzarli.

#### Adempimenti e procedure in materia edilizia

Al secondo posto tra le complicazioni indicate dai cittadini ci sono gli adempimenti in materia edilizia che costituiscono il 14,2% delle indicazioni pervenute.

#### Le complicazioni

I contributi segnalano la complessità e i tempi lunghi delle procedure per il rilascio dei titoli abilitativi per l'attività edilizia, dovuti ai numerosi pareri necessari e ai troppi Enti coinvolti (15,3% di coloro che hanno segnalato gli adempimenti in materia di edilizia). Inoltre, viene segnalata la diversità delle procedure tra un Comune e l'altro (13,9%) e la normativa poco chiara (11,7%).

#### Troppe autorizzazioni da richiedere, troppe amministrazioni coinvolte

I permessi edilizi prevedono una miriade di adempimenti e documenti da allegare. Inoltre gli Enti chiamati a dare il proprio parere sono diversi e frazionati (ARPA, ASL, Soprintendenza, ecc.). Gli sportelli unici e le conferenze di servizio sono fallimentari. La nor-

mativa è concorrente quindi abbiamo Leggi statali e Regionali che si sormontano e, talvolta, si contraddicono.

[Dipendente pubblico, Lombardia]

Oggi per poter realizzare piccole opere edili, ad es. una tettoia su di un terrazzo, la recinzione di un lotto con muri ad esempio di 2,00 m di altezza, un porticato in adiacenza al proprio fabbricato ecc., occorrono diversi tipi di autorizzazione: prima il permesso di costruire (o eventualmente una SCIA). Poi l'autorizzazione sismica... Per non parlare del fatto che, se la zona è sottoposta ad altri vincoli (archeologico, autorità di bacino, ambientale, idro-geologico) bisogna attendere anche i relativi nulla-osta. Per esperienza personale, una tettoia in legno di circa 30 mq è costata circa 5.000 euro di spese tecniche e 8.000 di materiale e lavoro. E sono occorsi circa 15 mesi per ottenere tutti i relativi pareri.

[Professionista, Campania]

Tempi enormi nelle procedure edilizie autorizzative nelle zone soggette a una pluralità di vincoli paesaggistici, naturalistici, urbanistici, ecc., a causa della acquisizione dei pareri del comune, soprintendenza, parco, forestale, genio civile, unità di bacino, ecc.. Molto spesso si è costretti ad attendere anni per poter realizzare anche una finestra su un fabbricato esistente.

[Professionista, Campania]

#### Norme e procedure troppo complesse

Normativa edilizia. Troppe norme, contrastanti, incomplete e poco chiare.

[Dipendente privato, Piemonte]

I moduli sono diversi da un Comune all'altro e le richieste di asseverazione sono le più disparate e spesso contrarie a leggi nazionali e regionali solo perché il funzionario o dirigente è contrario a quanto legifera lo Stato o perché non ha capito nulla.

[Consulente, Lombardia]

Capita spesso, quando ci si relaziona e confronta con gli Uffici Tecnici Pubblici di avere diverse interpretazioni in merito alle modalità di applicazione degli interventi da attuare e diverse procedure PDC, SCIA, DIA, CIA da mettere in atto. Indi per cui è prassi ormai reperire informazioni a livello locale (Comune), concordare la procedura adeguata anche per la manutenzione straordinaria di un semplice tetto di un'abitazione.

[Professionista, Lombardia]

#### Le segnalazioni dei cittadini

##### Le procedure segnalate

Nelle storie dei cittadini i riferimenti più ricorrenti sono connessi al rilascio del permesso di costruire (21,9%), per la com-





Per il rilascio del  
 permesso di costruire  
 i cittadini si lamentano  
 della complessità  
 delle procedure  
 e dei tempi di attesa

plexità della procedura e l'eccessiva lunghezza dei tempi di attesa. Segue l'autorizzazione paesaggistica (17,5%), che risulta particolarmente sproporzionata per i piccoli interventi (taglio di alberi isolati, comignoli, portoni, ecc.), fino al caso dell'autorizzazione sismica necessaria per la costruzione di una tomba. Di seguito la graduatoria delle procedure/adempimenti più complicati segnalati:

Rilascio del permesso di costruire

Rilascio dell'autorizzazione paesaggistica

SCIA Edilizia

Comunicazione interventi di edilizia libera

Rilascio dell'autorizzazione sismica

DIA edilizia

#### Rilascio del permesso di costruire

Presentata all'ufficio del Comune [...] la domanda per un permesso di costruire relativo ad una ristrutturazione edilizia di un immobile di mia proprietà, dopo che la Commissione Edilizia respinge per due volte la domanda, al terzo tentativo riesco ad ottenere il permesso; pago gli oneri di urbanizzazione richiesti, ma a questo punto mi vengono ancora richiesti altri due passaggi distinti di integrazione di documentazioni prima del rilascio del permesso. Tempo trascorso mesi 6.

[Pensionato, Piemonte]

#### Rilascio dell'autorizzazione paesaggistica

Per ogni minima modifica riguardante l'aspetto esterno dei fabbricati viene richiesta l'autorizzazione per la sostituzione di un portone, di una ringhiera, di un comignolo, persino per la cassetta delle poste o dell'impiantistica, sostituzione di una soglia, rifacimento di un tinteggio con leggera variazione della tonalità di colore ecc.

[Dipendente pubblico, Umbria]

Per sostituire delle persiane in legno, con altre in alluminio verniciato tinta legno (esteticamente identiche a quelle in legno), se nel Comune nel quale si esegue il lavoro vige il vincolo ambientale, la procedura da seguire è la stessa che si usa per costruire una casa nuova! Tempo necessario: 6-7 mesi; costi: notevoli.

[Pensionato, Lombardia]

#### Rilascio dell'autorizzazione sismica

Per la progettazione di quattro loculi cimiteriali del volume complessivo di appena 10 mc, d'altronde devono ospitare solo casse da morto, ci sono voluti 12 elaborati progettuali per tre copie. Praticamente è stata riempita una borsa con solo questa pratica, avente un volume di fogli A4 dello spessore di 30 cm. e trasportata a mano al Genio civile [...]

[Professionista, Calabria]

#### Le segnalazioni dei cittadini

##### Le soluzioni proposte dai cittadini

Un regolamento edilizio unico nazionale (come accade in altri Stati europei ad esempio) con delle appendici specifiche che tengano conto delle caratteristiche di alcune città o luoghi del nostro Stato. Si risparmierebbero sicuramente milioni di euro poiché ognuno saprebbe con precisione cosa può realizzare e cosa no in ogni luogo senza dover preventivamente studiare e interpretare il regolamento edilizio locale.

[Professionista, Lombardia]

Realizzare un dettagliato Testo unico dell'edilizia a cui tutte le amministrazioni locali dovranno attenersi. Il privato cittadino che vuole ristrutturare casa o costruirla sia a Bolzano che a Lampedusa deve sapere che le prescrizioni sono uniche.

[Dipendente pubblico, Sicilia]

##### Procedure e modelli uniformi

[...] per ogni procedura deve essere approvata una modulistica regionale che garantisca uniformità di applicazione della norma. Garanzia di imparzialità per i cittadini e funzionari pubblici. Una corretta applicazione di norme rende trasparente l'operato degli impiegati pubblici che desiderano svolgere al meglio il proprio lavoro.

[Dipendente pubblico, Liguria]

Come per la SCIA per apertura/modifica attività produttive e commerciali bisogna che ci sia modulistica univoca e aderente alle leggi. Si propone quindi che lo Stato o al massimo le Regioni, redigano univoca e chiara modulistica per le procedure di CIA, SCIA, DIA E permesso di costruire.

[Consulente, Lombardia]

Per opere minori solo deposito al Genio Civile senza attesa dell'autorizzazione.

[Professionista, Campania]

Semplificazione interventi di lievi entità. Demandare ai comuni la valutazione e l'autorizzazioni di piccola entità.

[Dipendente pubblico, Umbria]

##### Riforma dell'autorizzazione sismica

Conferenza dei servizi esclusivamente telematica, con fascicolo dei documenti accessibile via rete e svolgimento dei lavori a distanza ed in maniera asincrona (niente riunioni).

[Dipendente pubblico, Umbria]

##### Riforma della conferenza dei servizi

Regole semplici e chiare... è inutile imporre alle Amministrazioni di rispettare dei tempi brevi perché non vengono rispettati lo stesso...

[Imprenditore, Lombardia]

## comunicati stampa

## Roma Capitale: Bianchi (ACER) "bene il lavoro della Commissione Roma Capitale"

Roma, 28 MAG

"Esprimo soddisfazione per il lavoro della Commissione di Roma Capitale presieduta dall'on. Giovanni Paris che, nel rimodulare i finanziamenti previsti per Roma Capitale, ha individuato le opere da realizzare", afferma Edoardo Bianchi, Presidente dell'ACER.

"Sono opere importanti – continua Bianchi – per il decoro urbano, la mobilità e la tutela dei beni culturali che la città aspettava da tempo, per le quali più volte l'ACER aveva segnalato la rilevanza e l'urgenza.

Ci auguriamo ora – conclude Bianchi – che

il proficuo lavoro svolto dalla Commissione non venga vanificato dalle lungaggini degli ulteriori passaggi decisionali e che quanto prima le opere individuate e finanziate possano essere cantierizzate, in modo da dare risposte concrete alla città, anche in termini di lavoro e occupazione".

## Roma Capitale, Bianchi (ACER): no a ennesima proroga appalti manutenzione stradale

Roma, 4 LUG

"Apprendiamo con vivo stupore dell'ennesima proroga che Roma Capitale ha disposto per gli appalti di manutenzione stradale", di-

chiara il Presidente dell'ACER Edoardo Bianchi. "Sono trascorsi ben sette mesi dalla scadenza dei precedenti appalti triennali – continua Bianchi – e in questo periodo abbiamo assistito a proroghe su proroghe, senza che si sia messo mano alla definizione e all'avvio della procedura di affidamento dei nuovi appalti.

Siamo fortemente contrari – afferma Bianchi – all'utilizzo dell'istituto della proroga, specie se reiterato nel tempo, perché rappresenta una lesione del principio di concorrenza.

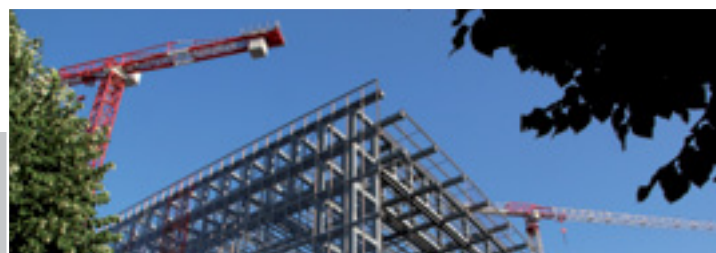
Non è certamente questo – conclude il Presidente dei Costruttori Romani – il sistema per affrontare seriamente il problema della manutenzione stradale, che proprio nella nostra città è divenuto strategico e che evidenzia tutta la sua criticità soprattutto in occasione di consistenti precipitazioni atmosferiche".





# Insieme.

Per contare di più.  
Per crescere nello sviluppo.



Da settant'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

