

Costruttori. Romani

Poste Italiane S.p.A.
Spedizione in abbonamento postale - 70%
DCB Roma

ANCE ROMA
ACER
Associazione Costruttori Edili
di Roma e Provincia

n. 5-6 maggio-giugno 2017 - Mensile dell'ACER - Nuova serie - Anno XXXI

**Al peggio
non c'è mai fine**





Costruttori Romani
mensile dell'ACER
Associazione Costruttori Edili
di Roma e Provincia
n. 5-6 maggio-giugno 2017
Nuova serie - Anno XXXI
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

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 **Sono passati quattro anni, sembra ieri**
di Edoardo Bianchi

fatti

- 4 **L'hobby delle costruzioni**
di Angelo Provera
- 5 **Il lavoro nasce se la città rinasce**
di Giancarlo Goretti
- 6 **Superare l'immobilismo e la paura
del cambiamento**
Intervista a Gabriele Buia
di Fabio Cauli
- 10 **L'edilizia al centro dei lavori della
Regione Lazio**
Intervista a Fabio Refrigeri
di Fabio Cauli
- 13 **Non solo business: modelli europei
per riqualificare città senza risorse**
di Giorgio Santilli // *Sole 24 ore*
- 15 **Il lavoro nobilita l'uomo e anche la
città di Roma**
Intervista a Giuseppe De Rita
di Matteo Morichini
- 17 **Conflitti metropolitani**
di Federico Scarpelli
- 20 **Cinque Stelle, la lezione di Roma:
Grillo e la democrazia diretta non
bastano per governare**
di L. C.

- 23 **Una riforma radicale per scuotere il
monolite delle partecipate e scrivere
una pagina di futuro**
di Riccardo Magi

testimonianze

- 28 **La quarta rivoluzione industriale
arriva nell'edilizia**
di Charis Goretti *Gruppo GIACER*

economia

- 30 **Roma 2020: come sarà**
a cura di Luca Carrano

la voce dell'ance

- 33 **Le costruzioni nel Nord-Est sono
ancora strategiche**
Intervista a Giovanni Salmistrari
di Fabio Cauli

la nostra storia

- 36 **Roma vista dagli architetti**
Intervista a Eliana Cangelli
di Fabio Cauli

cultura e progetti

- 40 **Il futuro è il BIM**
di F.R.

notizie acer

- 42 **Premio "Hassan Fathy"
Le buone pratiche**
di Virginia Rossini
- 44 **Un Premio di Architettura sulle
"buone pratiche" intitolato a Hassan
Fathy**
di Paola Rossi
- 46 **L'inserimento di impianti negli edifici
e nei luoghi sottoposti a vincolo di
tutela**
di Alessandra Montenero



È stato un percorso faticoso perché collocato in uno dei periodi di maggiore criticità, sia in termini di stabilità politica sia in termini di stravolgimento e restrizione del mercato. Se dovessi giudicare, voltandomi indietro, il mandato appena trascorso avrebbe il voto di insufficienza per i risultati; sono però sereno perché nulla è stato lasciato di intentato per impegno e dedizione.

Ho incontrato persone che non conoscevo e ho lavorato al fianco di tanti che già conoscevo; molti di questi rapporti umani li porterò nel cuore e li coltiverò per il resto della vita.

Esco arricchito sia a livello umano che professionale e di questo sono grato a tutti.

Ringrazio in primis la struttura dell'ACER, di assoluta qualità, e tutti i colleghi ed amici che hanno collaborato e si sono messi a disposizione per tentare di condurre in porto le nostre idee. Sono convinto della assoluta bontà e trasparenza delle nostre posizioni e delle nostre proposte che, se accolte, avrebbero permesso sin da subito di affrontare il vero problema della crisi a Roma.

Vi è l'ineludibile problema di fondo legato alla tenuta del bilancio comunale ed alla efficienza della macchina amministrativa, temi fondamentali da affrontare prima ancora di confrontarsi con le problematiche connesse all'urbanistica o ai lavori pubblici.

Roma in questi ultimi tempi è diventata un campo di battaglia di vicende nazionali che nulla avevano a che vedere con il governo della città; non è accettabile che si continui a giocare sulla pelle dei romani.

Ritengo che il Governo centrale debba prestare maggiore attenzione alle vicende della propria Capitale, ma al contempo, anzi prima, è necessario che Roma faccia pulizia e chiarezza al proprio interno di troppe vicende che negli ultimi anni ci hanno portato ad un degrado che affligge ed assidia quotidianamente la nostra vita di cittadini.

Serve da parte di tutti noi uno scatto di orgoglio ed un recupero della consapevolezza di *civis romanus sum*; solo da qui è possibile ripartire e recuperare il tempo perduto.

Sono passati quattro anni, sembra ieri

Ho avuto un grandissimo onore
nel potere servire l'ACER



di **Edoardo Bianchi** Presidente ACER



La certezza delle regole, soprattutto dei tempi, unitamente al rispetto della continuità amministrativa, dovrà suonare non vuota retorica ma pietra angolare su cui ricostruire la nostra casa comune.

Solo allora avrà un senso affrontare i temi della rigenerazione, della riqualificazione, del decoro, dell'edilizia sociale e di una efficace trasparenza nei programmi di manutenzione.

Nel breve-medio periodo dobbiamo ripartire, conferendogli priorità, dal recupero e dalla manutenzione del patrimonio esistente; non servono nuove progettazioni, nuovi bandi di gara ma è indispensabile portare a compimento tutto quello che da troppi mesi, forse anni, giace stancamente in estenuanti istruttorie.

Contemporaneamente vi deve essere, sentiti i vari stakeholders cittadini, ma sotto la regia e l'indirizzo di una vigorosa e illuminata mano pubblica, una visione di quale Roma vogliamo avere nei prossimi anni.

Le due azioni devono andare di pari passo, perché riguardano linee di azione parallele, come già è successo nelle altre capitali europee.

Solo così potrà bloccarsi l'emorragia di aziende leader che lasciano la Capitale, e porre nuovamente le condizioni di una nuova e dinamica attrattività.

Auguro a chi si impegnerà nei prossimi quattro anni nella guida dell'ACER di avere perseveranza e tenere sempre la barra dritta, rappresentando sempre l'interesse di tutti e di Roma *in primis*.

Buon lavoro. ●

In una città morente anche l'hobby delle costruzioni (un tempo poderosa lobby dei re del mattone) finisce col declinare. Diventa un'insistenza di pochi e malati appassionati, tipo i collezionisti di auto d'epoca o di tappi di bottiglia del chinotto. Ma accanto alle costruzioni declina anche tutto il resto, dal turismo all'industria, dal commercio al terziario. E la città diventa preda di topi e gabbiani che si contendono la spazzatura.

L'hobby delle costruzioni

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



Perché una città viva momenti di splendore o si vada disfaccendo non è facile capire. Nella storia è accaduto migliaia di volte, per caso, guerre, pestilenze e motivi di vario genere. Cartagine fu distrutta dai romani, che sparsero il sale sulle rovine e fecero capire che la città non sarebbe mai rinata; la cittadina di Djupavik, fiorente porto per la pesca islandese, si trasformò rapidamente in un luogo fantasma a causa delle aringhe, che avevano cambiato rotta e non passavano più da quelle parti.

Se parliamo di Roma, però, lasciando da parte un passato ormai remoto, le cause, molto più terra terra, sembrano da attribuirsi alle scelte di chi l'ha governata ultimamente, inclusi quelli che lo fanno oggi. O meglio: alle mancate scelte. Sondaggi e studi dicono che è la seconda città al mondo per appeal sul turismo, ma in realtà qualcosa trattiene i sognatori dal visitarla e, infatti, sta rapidamente perdendo posizioni per quanto riguarda il turismo, superata dalla stessa Milano.

L'industria del cinema è ormai altrove, la presenza dei Ministeri produce più costi che vantaggi, il sistema museale è confuso, mal organizzato, spesso disertato dal turismo, i tentativi di silicon valley nostrana falliti, l'edilizia – biso-

gna essere franchi – ha terminato la sua spinta espansiva e fondata, più che sulla qualità, sulla valorizzazione delle aree della grande proprietà fondiaria.

Appare evidente, quindi, che è necessario un rapido e profondo ripensamento del ruolo della città, in chiave di rilancio nella modernità, che deve vedere lavorare fianco a fianco urbanisti, economisti, forze produttive e professionali. Sforzo che, non ci facciamo illusioni, andrà sicuramente a collidere col pauperismo clientelare di chi oggi governa la città, il cui fine – almeno fino ad oggi – pare quello di mantenere in vita il sistema parassitario della spesa pubblica e corrente, le partecipate, il mondo degli ambulanti e degli abusivi che assedia ogni luogo storico o degno d'interesse. E la cui icona è il centurione romano, con tanto di orologio, che chiede soldi per farsi fotografare col malcapitato turista.

Sarà una battaglia dura, ma va combattuta. Anche perché l'unica possibilità per il rilancio di un mondo delle costruzioni moderno e regolare, che non sia più la lobby della proprietà fondiaria o l'hobby di pochi nostalgici, non può che passare attraverso un rilancio generale della città. ●

Il lavoro nasce se la città rinasce

di **Giancarlo Goretti** Vicepresidente ACER per il Centro Studi

Roma è molto indietro su tutto. Ma non per questo meno bella, meno affascinante, meno desiderata. Ha una macchina amministrativa poco efficiente, strade buone per la Parigi-Dakar, saprofiti e denigratori, topi e gabbiani dall'espressione più viva di certi nostri rappresentanti, eppure...



Negli anni scorsi l'ACER lo ha detto più volte che questa situazione ha il crisma dell'insopportabilità.

Quando intitolammo un numero speciale di Costruttori Romani "Un anno di niente" e le pagine interne erano tutte bianche, non volevamo provocare, ma lanciare un allarme alla Città: che non si poteva andare avanti in questo modo.

Provocatoria è stata invece la nostra domanda di ipotizzare la Capitale a Milano. Il dibattito è ancora in corso e si arricchisce via via di nomi illustri ad alimentarlo.

Ma ormai la strada da percorrere per ridare speranza ad una intera comunità è nota a tutti: costruire per Roma una vision collettiva del futuro. Ci provammo con i principi ispiratori della rigenerazione urbana del Laboratorio Roma insieme all'IN/ARCH di Luca Zevi e all'assessore Giovanni Caudò; lo hanno in varie forme auspicato la Camera di Commercio, gli Ordini professionali, Unindustria, Università, Istituti di Ricerca e sociologi di ogni fede; ci vuole provare oggi l'attuale Amministrazione con Fabbrica Roma, forse a seguito delle recenti affermazioni dell'ex assessore Paolo Berdini. La formula è la stessa di hollywoodiana memoria: tutti insieme appassionatamente per la città.

Ma bastano emozioni in rete e comunicazione alternativa a creare una visione del futuro? Perché no, in tempi di assenza di dialogo sembra quasi una pozza d'acqua nel deserto.

E allora per carità, facciamo qualcosa a breve. Diamoci anche una prima simbolica data, quella di gennaio 2021 quando Roma festeggerà i suoi primi 150 anni di Capitale d'Italia. Lavoriamo insieme per renderla ancora più bella, più affascinante, più desiderata perché (chi non l'ha capito è in malafede) il lavoro nasce se la città rinasce. ●

Superare l'immobilismo e la paura del cambiamento

Spostare la Capitale da Roma a Milano?
Mi sembra una provocazione utile a
tenere acceso il dibattito sul futuro di una
città che appare fin troppo immobile e
incapace di reagire
Intervista al Presidente dell'ANCE
Gabriele Buia

di **Fabio Cauli**

Quali sono le richieste al Governo per rilanciare il settore?

Dobbiamo, innanzitutto, riconoscere al Governo di aver posto maggiore attenzione al settore e di aver messo in campo alcune misure importanti, oltre ad aver invertito il trend degli investimenti che dal 2008 era in costante calo. Purtroppo però questi sforzi non si sono ancora tradotti in nuovi cantieri e il mercato delle opere pubbliche continua a essere in grandi difficoltà. Bisogna evitare che, come accade da sempre, le risorse si incaglino in mille ostacoli burocratici che rallentano, se non bloccano, la capacità di spesa delle Pubbliche Amministrazioni. E questo è possibile solo se si interviene in modo mirato ed efficace sul processo decisionale e sulle procedure amministrative che frenano ogni progetto di sviluppo del Paese.

Sul fronte dell'edilizia privata, abbiamo accolto positivamente l'introduzione del sisma bonus per la messa in sicurezza e l'ammodernamento del nostro patrimonio edilizio, che può dare avvio a quel grande piano per la prevenzione del rischio sismico e idrogeologico che noi chiediamo da tempo. Ma per rendere questa misura effettivamente operativa è necessario trovare una soluzione percorribile anche sulla questione della cedibilità a terzi dei crediti fiscali derivanti dagli interventi di messa in sicurezza.



Bisogna poi puntare su un vero piano di rigenerazione urbana che deve essere favorito da una legge quadro nazionale e da un sistema fiscale che incentivi la demolizione e ricostruzione di quelle parti delle nostre città che risultano ormai degradate, oltre che insicure ed energivore. L'ANCE sta lavorando a un progetto che va proprio in questa direzione e sul quale auspichiamo il coinvolgimento di tutta la filiera dell'edilizia.

Risorse, regole snelle e trasparenti, tempi certi. Quali tra questi elementi sono strategici per far ripartire l'edilizia?



Sono tutti elementi irrinunciabili. Le risorse sono la benzina del nostro motore, ma da sole non possono bastare per far funzionare la macchina. Penso, ad esempio, al fondo investimenti della Presidenza del Consiglio dei Ministri, che è dotato di ben 47 miliardi per i prossimi quindici anni e dal quale il Governo si aspetta un importante contributo, già nel 2017, ma soprattutto negli anni successivi. Solo a fine maggio è stato adottato il decreto di ripartizione delle risorse, dopo più di quattro mesi dalla sua istituzione. Se vogliamo che gli investimenti si trasformino rapidamente in cantieri dobbiamo rimuovere tutti gli ostacoli burocratici e procedurali che impediscono di fare le opere che servono al Paese. Il passo più

importante, quindi, è superare lo stallo decisionale – quello che ha bloccato, per esempio, il Contratto di Programma ANAS – e assicurare l'avvio degli interventi in tempi ragionevoli e con regole certe, senza ricorrere a procedure straordinarie come troppo spesso si fa in Italia anche per eventi programmati come i prossimi Mondiali di sci di Cortina.

Il correttivo al Codice degli Appalti vi soddisfa o gli manca qualcosa?

Il testo finale presenta ancora delle criticità, ma nel complesso si tratta di una versione sicuramente migliorativa rispetto a quella iniziale. Come ANCE abbiamo apprezzato da subito

lo spirito della legge delega, volta a promuovere i principi di trasparenza, semplificazione e lotta alla corruzione. Ma, in sede di attuazione, alcune soluzioni adottate, oltre alla scelta di non prevedere un periodo transitorio per l'entrata in vigore delle nuove norme, hanno di fatto portato a un pesantissimo rallentamento del mercato. Grazie alla nostra azione incessante e al lavoro svolto dal Vicepresidente Edoardo Bianchi siamo riusciti ad approdare a un correttivo che contiene molte soluzioni positive per rendere più efficiente il sistema dei lavori pubblici. Sono stati fatti passi in avanti importanti, in particolare, sui temi della qualificazione delle imprese, della trasparenza, con la previsione del metodo antiturbativa fino a 2 milioni di euro, della concorrenza, con la conferma del vincolo al 20% di utilizzo dell'in-house per le concessionarie. Tra i nodi critici che permangono ancora, il più importante è quello che riguarda il limite al subappalto che presenta profili in netto contrasto con quanto previsto dalla disciplina europea in materia. Per questo la nostra azione deve proseguire decisa, con l'obiettivo che si creino tutte le condizioni per far funzionare al meglio la riforma e far ripartire il settore.

Come vede il ruolo dell'ANAC?

L'ANCE lavora fin dal primo giorno a fianco dell'ANAC, la cui irrinunciabile missione è quella di garantire in maniera trasparente e spedita l'applicazione di regole certe e uguali per tutti. Un ruolo fondamentale che in questi anni l'Autorità guidata da Raffaele Cantone ha svolto molto bene e che deve essere tutelato, se occorre evitando di sovraccaricarla di competenze che esulano dalla propria missione originaria. È necessario, inoltre, che l'ANAC possa contare su una regolamentazione operativa e strumenti adeguati per favorire il decongestionamento del contenzioso, uno dei principali freni all'apertura dei cantieri.

Il costo del lavoro ostacola la ripresa? Come superarlo?

L'elevato costo del lavoro nel settore dell'edilizia rappresenta, da sempre, un gap che incide sulla competitività delle nostre imprese, non solo nel mercato interno ma anche all'estero. Come si fa a essere competitivi quando ai nostri operai, a fronte di un costo complessivo per l'impresa di 3.000 euro, tra oneri contributivi e fiscali, diretti e indiretti, in tasca vanno solo 1.000 euro? È una questione che va affrontata una volta



per tutte in maniera concreta ed è per questo che l'ANCE chiede da tempo un intervento organico da parte del Governo, in modo da rispondere efficacemente alle specificità del settore.

Sono diversi anni che le imprese italiane fatturano di più all'estero che in madrepatria. Secondo lei è un aspetto positivo o negativo?

Ogni grande successo è in sé qualcosa di positivo anche se, come in questo caso, le ragioni di questo grande investimento da parte delle nostre imprese sui mercati internazionali derivano anche dalla carenza di lavoro nel nostro Paese. Ormai da 11 anni la crescita delle attività all'estero continua a ritmi sostenuti e si amplia sempre di più la forbice con il fatturato, ridotto al lumicino, ottenuto in Italia. Design, bellezza, qualità, innovazione sono i valori portanti, e riconosciuti in tutto il mondo, del nostro made in Italy. Ma dobbiamo tornare a essere forti anche in casa nostra, se vogliamo ridare fiato a un settore fondamentale per la nostra economia. C'è ancora molto da fare per risollevarlo il mercato interno e far sì che la scelta di andare all'estero diventi un modo per diversificare il business e non una fuga obbligatoria.

Provocatoriamente nell'ultimo numero di CR abbiamo proposto di spostare la Capitale da Roma a Milano. Lei che ne pensa?

Mi sembra una provocazione utile a tenere acceso il dibattito sul futuro di una città che appare fin troppo immobile e incapace di reagire. Una situazione di grave impasse, da cui si può uscire solo con una visione chiara e strategica sul futuro. I problemi e le urgenze sono tanti e certo non si risolvono rintanandosi in un angolo e bocciando ogni proposta. Milano, ad esempio, è riuscita a cogliere le importanti opportunità che aveva di fronte, come l'Expo, per migliorare la propria vivibilità e rendersi maggiormente attrattiva. Negli ultimi 15 anni non è cambiato solo il volto urbanistico della città, ma di pari passo si è modificata l'offerta turistica, l'offerta di servizi, il welfare e il tessuto industriale. Insomma tutti hanno marciato in un'unica direzione. L'auspicio è che anche per Roma, che ha in sé tutte le potenzialità e le professionalità per farlo, si pensi a un grande piano di rilancio di una città, che può e deve tornare a svolgere un ruolo di primo piano in Italia e nel mondo. Solo con una formidabile mobilitazione di forze, idee imprenditoriali, capitali e,

naturalmente, volontà politica, sarà possibile recuperare il terreno perduto.

Le nuove sfide del mercato e le grandi trasformazioni economiche impongono alle imprese di cambiare. Come?

Imparando ad approcciarsi a una domanda che non solo si è dimezzata a livello quantitativo, ma è profondamente cambiata anche nelle sue caratteristiche. Ed è bene che tutti se ne rendano conto rapidamente. Oggi il principale driver di sviluppo è la riqualificazione dell'esistente. Riqualificare significa rendere sicuro il territorio, attraverso interventi contro il dissesto, ma anche rigenerare pezzi di città, cambiandone le funzioni e arricchendoli di servizi. Significa rendere sicuri edifici che, per la loro qualità originale o per la mancata manutenzione, non sono più adatti ad accogliere e proteggere le persone che vi abitano e vi lavorano, fino alla loro sostituzione con edifici più sicuri ed efficienti. Significa, infine, intervenire per limitare lo spreco di risorse energetiche, attraverso un adeguamento alle più recenti norme di risparmio e di produzione di energia. Se questo è il mercato del futuro, le imprese devono farsi trovare pronte, specializzando la propria attività e garantendo che i processi attivati siano portati a termine nei tempi e nei costi previsti e con qualità. Bisogna poi che le imprese aprano gli occhi e cavalchino la sfida della digitalizzazione della quale non bisogna aver paura, anzi, analizzando i dati, ci siamo accorti che in questi anni di crisi solo chi ha innovato è riuscito a crescere. E questo basta a convincerci che la strada da percorrere è quella dell'edilizia 4.0.

Quale il suo ricordo anche personale di Claudio De Albertis?

Quello di un uomo con un'ostinata voglia di guardare sempre avanti e di proiettarsi nel futuro, attraverso idee, riflessioni e analisi così lungimiranti da sembrare talvolta visionarie. Un modo di affrontare la vita, la professione e l'impegno associativo di cui dobbiamo fare tesoro e che è grande fonte di ispirazione per il mio mandato di Presidente dell'ANCE, nella consapevolezza che per poter migliorare le cose bisogna saper fare scelte coraggiose e innovative. Proprio quelle che Claudio ci ha invitato più volte a compiere, così da superare l'immobilismo e la paura del cambiamento che troppo spesso hanno spinto il nostro settore a ripiegarsi e a subire passivamente il proprio destino. Un richiamo che oggi deve essere vivo più che mai. ●

La Regione Lazio ha migliorato i suoi conti, ma quanto investe per lo sviluppo e la formazione e quanto ritiene importante il settore delle costruzioni?

Dall'insediamento della nostra Giunta, nel giro di circa sei mesi ci siamo resi conto della massa di criticità che gravava sull'Amministrazione regionale: era il 2013 ed il Paese era strozzato dalla crisi economica e finanziaria, mancavano fondi e, come si è visto negli anni successivi, le possibilità economiche sarebbero state ristrette ancora a lungo. Per prima cosa, allora, abbiamo chiesto agli uffici di attivare un rapido monitoraggio per intercettare ogni fonte di finan-

L'edilizia al centro dei lavori della Regione Lazio

di **Fabio Cauli**

Intervista all'Assessore Infrastrutture,
Politiche abitative ed Enti locali della
Regione Lazio, **Fabio Refrigeri**



ziamento possibile. Abbiamo quindi deciso di aggredire un settore fondamentale, quello delle strutture scolastiche. Questo lavoro ha pagato. Con un investimento di 25,3 mln euro la Regione Lazio ha reso più efficienti, più verdi e meno costosi in tutto il proprio territorio 75 tra scuole e asili nido. Grazie a questo finanziamento le scuole hanno risparmiato oltre 2,2 mln euro l'anno in costi di gestione e circa 850.000 KG l'anno di emissioni di CO₂. Inoltre, sono stati impegnati ulteriori 34 mln di euro per l'efficientamento degli edifici pubblici: e questa è solo la punta dell'iceberg. La Regione Lazio, infatti, ha investito direttamente e gestito risorse statali per un totale di circa 370 mln di euro per l'intero comparto di edilizia scolastica: 142 mln con fondi regionali per 211 interventi su altrettanti edifici scolastici

già attuati o in via di ultimazione; 75 mln di fondi regionali per la messa in sicurezza di 501 edifici scolastici per il triennio 2015-2017; 17 mln di fondi della Protezione Civile per l'adeguamento sismico di 25 scuole; 9,5 mln stanziati con fondi MIUR per il miglioramento sismico di 8 scuole; 23 mln per la costruzione di 5 "Scuole Innovative"; 33 mln con il decreto del Fare "Scuole Sicure" per 115 edifici scolastici; 72 mln per 97 edifici finanziati con mutui BEI, con oneri di ammortamento a carico dello Stato per le annualità 2015-2016. Credo che, date le iniziali premesse, le imprese del settore abbiano avuto buone opportunità di intervento. Sul fronte dell'edilizia, poi, la possibilità di avviare programmi di recupero urbano è stata posta in essere: alcuni Comuni hanno saputo coglierla, altri no.

In attesa della definitiva approvazione della legge regionale sulla rigenerazione non sarebbe il caso di proporre una proroga del Piano Casa?

Le nuove norme in fase di votazione al Consiglio regionale trovano applicazione nei tessuti urbanizzati e sono finalizzate a limitare il consumo di suolo, realizzare gli standard urbanistici, migliorare ed implementare le dotazioni pubbliche. La proposta di legge riserva una particolare attenzione alla valutazione degli aspetti socio-economici ed ai processi di partecipazione che saranno alla base dell'individuazione e della progettazione degli ambiti e dei programmi di rigenerazione urbana. Il testo contiene norme ordinarie che riconsegnano ai comuni il governo dei processi di rigenerazione urbana. Inoltre, le nuove disposizioni danno fiducia all'intervento diretto con le premialità previste dal Testo Unico sull'edilizia nazionale ed ai cambi destinazione d'uso conformi ai PRG, per migliorare il patrimonio edilizio esistente, aumentare la sicurezza statica dei manufatti, garantire un'elevata classe energetica degli edifici e per sostituire complessi edilizi degradati o dismessi.

Un anno fa il Governo Renzi e la Regione Lazio siglarono una intesa per investire 1 miliardo e 400 milioni di euro per opere strategiche. Un annuncio soltanto o qualcosa sta partendo?

Per un ammontare di 485,5 mln di euro, si è già al lavoro per permettere l'ultimazione della trasversale Orte-Civitavecchia, un'arteria fondamentale per la mobilità delle persone e delle merci dall'Autostrada del Sole, principale arteria di collegamento viario Nord-Sud del Paese, verso il Porto di Civitavecchia. Tra l'altro, come si sa, i lavori dell'ultimo lotto affidato sono tuttora in corso, grazie a fondi regionali. Inoltre, per quanto riguarda la mobilità, 180 milioni sono stati stanziati per la Ferrovia Roma-Lido con interventi per la modernizzazione, la infomobilità e per l'acquisto di nuovi convogli, per cui sono in corso interventi con cantieri aperti. In più, 154 milioni sono stati destinati per la Ferrovia Roma-Viterbo, gestita da ATAC, dove sono partiti i cantieri dei lavori per la messa in sicurezza dei passaggi a livello: eliminazione di 13 passaggi a livello della vecchia ferrovia a raso carrabili, pubblici, incustoditi nei Comuni di Civita Castellana, Fabrica di Roma e Corchiano. Il finanziamento complessivo dell'opera ammonta a 9,1 milioni di euro. Il tempo utile per l'ultimazione delle opere è stabilito al 28 febbraio 2018. I lavori sono eseguiti dalla società regionale Astral SpA. Inoltre ci sono 39 milioni





per il Nodo del Pigneto, che consentirà alle linee regionali in entrata a Roma di aumentare la puntualità. Per quanto attiene l'area romana, la Regione ha stanziato 112 milioni per il proseguimento lavori della linea C della Metropolitana.

Mesi fa, molte Associazioni si dichiararono contrarie alla Roma-Latina per mettere invece in sicurezza la Pontina. Oggi la situazione non è cambiata; la nuova autostrada è ferma per contenziosi e i soldi sono chiusi in un cassetto. Cosa fare?

Cosa fare? Assumersi la responsabilità di scelte ed azioni intraprese, ognuno per le proprie competenze. Quel che è certo è che il Corridoio Intermodale Roma-Latina e Cisterna-Valmontone rientra tra le previsioni programmatiche per la realizzazione delle Infrastrutture Strategiche di preminente interesse nazionale. Le necessarie approvazioni ci sono, dalla compatibilità ambientale alla localizzazione urbanistica. Un regolare bando ha sancito l'aggiudicazione definitiva da parte del Consorzio Stabile SIS. Tale aggiudicazione è stata impugnata dal raggruppamento temporaneo di imprese, secondo classificato, con ricorso al Tar Lazio che,

da parte sua, si è espresso respingendo il ricorso e confermando la legittimità dell'operato della stazione appaltante, ovvero di Autostrade del Lazio. Ecco, tutto questo rappresenta quanto fatto dalla Regione Lazio e dalla stazione appaltante. Adesso, dopo un silenzio di 4 anni e le intese in Conferenza di servizi, lo scorso 1° marzo Roma Capitale ha fatto pervenire la notifica di non concessione del nulla osta per l'esecuzione dell'intervento. Noi continueremo a fare la nostra parte e la sua domanda dovrebbe raggiungere ben altri mittenti: chi si assume l'onere e l'onore di fermare iter tanto complessi, causando, tra l'altro, danni economici rilevanti per la comunità, saprà sicuramente rispondere in solido e in pensiero.

Il PTPR al suo interno ha numerose criticità, prima fra tutte l'esatta corrispondenza con le mappe del territorio. Come intervenire?

L'aggiornamento della cartografia e la sua informatizzazione, relativi all'ultimo volo del 2014, è in fase di ultimazione ed entro l'estate saranno completati e applicati. Questo consentirà di affrontare molte delle criticità evidenziate. ●

Non solo business: modelli europei per riqualificare città senza risorse

di **Giorgio Santilli** Il Sole 24 ore

Le architetture del pluripremiato studio svizzero Herzog & De Meuron per lo stadio del Bayern Monaco, l'Allianz Arena, inaugurato il 30 maggio 2005 (per un investimento di 346 milioni) e i 700 appartamenti costruiti insieme allo stadio dell'Arsenal nel 2006 (investimenti di 564 milioni) chiariscono cosa ci sia davvero dietro il modello europeo di realizzazione dei nuovi stadi che si è venuto affermando in Europa dal 2000 in avanti: business, certo, perché la spinta dei club a queste realizzazioni è sempre stata anzitutto l'aumento dell'affluenza e della quota di ricavi in bilancio proveniente dalla vendita dei biglietti delle gare (l'Arsenal, secondo dati FIGC, ha incassato dalle gare 1.278 milioni di euro nel periodo 2002-2015 contro i 306 della Roma); ma anche un rapporto diverso dei club di calcio con la città, un rapporto centrato su riqualificazione di aree urbane e fornitura di servizi infrastrutturali o abitativi ai cittadini.

Nella stessa direzione di una crescita di qualità nel rapporto città-calcio vanno la riduzione di 14.000 tonnellate delle emissioni di CO₂ negli stadi rinnovati della Bundesliga e il programma per il monitoraggio e la gestione ambientale approvato a Dublino con l'obiettivo di studiare l'impatto del nuovo stadio (completato nel 2010) in una zona circostante del raggio di un chilometro. Si dirà che questi sono in realtà solo le contropartite dovute dalle società sportive per avere il via libera autorizzativo ai propri impianti. E che sono parte anche del tentativo di rendere queste aree e questi nuovi edifici attraenti sul piano commerciale, visto che i ricavi cui le società puntano sono anche quelli della gestione e degli affitti di questi spazi.

Sarebbe sbagliato, però, non vedere l'altra prospettiva, quella dell'interesse generale, quello urbano. Se il sindaco di Londra, Boris Johnson, disse di volere le Olimpiadi perché solo con i mezzi finanziari provenienti dai Giochi avrebbe potuto risana-



re il quadrante est della città, una città come Roma – che ha problemi finanziari ben più gravi a frenare progetti pubblici di sviluppo – dovrebbe fare di questa impostazione una strategia. Gli accordi per la realizzazione dello stadio della Roma a Tor di Valle possono rappresentare, in effetti, un cambiamento di direzione strategica della nuova Giunta, dopo il rifiuto delle Olimpiadi.

Certo, i Cinque Stelle – come fa qualunque sindaco di qualunque città – hanno chiesto di adeguare il progetto alla propria impostazione politica e amministrativa (non necessariamente con un atteggiamento razionale visto che si sono penalizzate proprio le infrastrutture). Ma il punto non è questo. Non è



NIMBY

Con NIMBY (acronimo inglese per l'espressione "Not in my backyard", che tradotto significa alla lettera "Non nel mio cortile") si indica un atteggiamento che si riscontra nelle proteste contro opere di interesse pubblico che si teme possano avere un impatto negativo sui territori. Nel mirino delle proteste sono spesso insediamenti industriali, termovalorizzatori, centrali elettriche. Nella fase più recente le opposizioni locali si sono concentrate particolarmente sulle attività di ricerca di idrocarburi, ma anche, più in generale, contro le grandi opere pubbliche.

chiaro con quale grado di consapevolezza, la Giunta capitolina potrebbe risultare pionieristica addirittura su tre fronti: la prima attuazione della legge sugli stadi, la prima attuazione in grande scala della conferenza di servizi "modello Madia" e un modello nuovo di scambio pubblico-privato per una riqualificazione di area urbana.

Bisogna attendere a cantare vittoria perché soprattutto sugli aspetti procedurali il percorso è ancora complicato. Ma se davvero il progetto andrà in porto, come dicono di volere tutte le parti interessate, la sterzata sarà forte. Il Campidoglio passerà dall'atteggiamento tutto "no", NIMBY, e "potere di veto" a un approccio più orientato a valutare i benefici dello sviluppo. Se la Giunta Raggi davvero recepisce il valore di un accordo pubblico-privato di questo tipo, le occasioni per creare sviluppo in una

città come Roma potrebbero moltiplicarsi. Non c'è bisogno di gridare scandalizzati alla voglia di affari degli immobiliari romani. È sufficiente attrezzarsi per sfruttare tutte le occasioni di sviluppo privato per avere sviluppo pubblico, certo riportando a coerenza l'uno e l'altro piano, ma facendo dell'obiettivo di estrarre valore pubblico dall'interesse privato una priorità.

Project financing, forme di partnership pubblico-privato, architettura al servizio della riqualificazione e della rigenerazione, servizi infrastrutturali e ambientali: tutti strumenti che possono aiutare a risolvere i principali problemi di Roma, se si smette di demonizzare il "privato" o le "cubature" e si fanno accordi sulla base del "bene comune".

Non più considerato nella staticità inamovibile e un po' ideologica ma visto proiettato nelle dinamiche dello sviluppo. •

Se riparte il lavoro riparte Roma; equazione auspicabile ma non per questo scontata. Ne abbiamo parlato con Giuseppe De Rita, sociologo, Presidente e fondatore del CENSIS, che ci ha raccontato il suo punto di vista sul tema, con considerazioni a corto e lungo termine perché la capitale acquisisca nuovo slancio e altre prospettive.

Presidente De Rita, se riparte il lavoro riparte Roma, ma quali settori offrono prospettive in tal senso?

In linea di massima è così; ma purtroppo oggi Roma è una

più e le tre grandi ipotesi di lavoro, a partire dalla Pubblica Amministrazione, hanno perso incisività.

Secondo i vostri studi e indicatori, qual è la situazione economica di Roma e quali sono le previsioni sul breve periodo?

Le previsioni sono tutt'altro che rosee; come detto, manca l'emozione di base per ripartire. E non parlo del problema rifiuti o delle inadempienze dei servizi pubblici, ma mi riferisco a cosa fanno i privati. Il pubblico impiego è praticamente

Il lavoro nobilita l'uomo e anche la città di Roma

di Matteo Morichini

Intervista a Giuseppe De Rita, sociologo, Presidente del CENSIS



società stanca e con scarsi impulsi vitali. Dunque mancano i presupposti fondamentali per ripartire con prontezza. Roma è prigioniera di una struttura dinamica e sociale che raramente guarda al futuro ed è sempre più una città incentrata su una cultura turistica. Con questa affermazione intendo che l'imprenditore normale non ha fantasia o incentivi per creare una nuova azienda mentre la tendenza è investire su Bed&Breakfast o ristoranti; purtroppo molto spesso di basso livello, e la visione che Roma proietta è quella di una città inerte, statica e che vive sul basso costo e sulla bassa qualità. L'immagine è importante; basta guardare la crescita e lo sviluppo di Milano e Torino. Gli affittacamere capitolini ed i tanti format gastronomici sono ovviamente settori in crescita ma non generano grande reddito finanziario. Il problema è che si è fermato l'ascensore sociale, il ceto medio non compra

fermo e così per l'immaginario collettivo. A Roma, se escludiamo la BNL, che comunque non è italiana, la finanza è inesistente, le grandi opere restano incompiute oppure non ci sono e basta. Manca completamente lo sfruttamento della rivoluzione digitale ai fini collettivi. Devo dire che durante la stagione veltroniana c'era più attenzione ad arti, intrattenimento ed eventi. Si pensava addirittura di competere con Venezia per il cinema. Invece adesso c'è solo un forte consumismo individuale ma nessuna spinta settoriale in termini di nuovi media, progresso tecnologico, infrastrutture e progetti internazionali. Per tutti questi motivi non riesco ad essere ottimista.

Il suo ritratto della situazione sociale di Roma rispetto alle altre grandi città italiane?



Se oggi arriva un magnate della finanza gli fanno fare un giro ai Fori e lo portano a cena a Piazza de' Ricci; questo per dire che stiamo diventando una bella scenografia per i turisti ma non certo per gli abitanti. Le altre grandi città hanno logiche imprenditoriali sane ed efficienti; le Olimpiadi di Torino e l'Expo di Milano hanno cambiato volto alle città in termini di architettura, trasporti, appeal. Questi sono esempi di luoghi che crescono e vogliono crescere. Altrettanto si può dire di Verona che, attraverso l'interporto, è diventata uno snodo cruciale tra Nord e Sud Italia e tra Mitteleuropa e Mediterraneo. In più ha il Vinitaly. Bologna a breve avrà un'importante piattaforma gastronomica. A Roma non succede nulla di tutto ciò ed il rischio è diventare solo turistica come Venezia, che però non soffre di questo status.

Roma non è una città internazionale; questo è un limite per le possibilità di lavoro?

Assolutamente sì, perché al di là di una mentalità poco proiettata all'esterno e all'estero, non esistono occasioni internazionali che attraggono investitori stranieri.

Opere pubbliche in stallo, scarsa educazione civica e poca fiducia nelle istituzioni sono altri indicatori di un disagio diffuso. Quali interventi sono necessari per dare nuovo slancio alla Capitale e aumentare le possibilità d'impiego a Roma e nel Lazio?

Con qualche riserbo e cautela, ritengo che la vera grande occasione per Roma sia la vasta area nei dintorni di Fiumicino. L'aeroporto Leonardo da Vinci può diventare come quello di Monaco di Baviera: un luogo non solo di transito ma di aggregazione e con un respiro davvero internazionale. FCO è in ogni caso destinato ad accogliere decine di milioni di visitatori l'anno e dunque sarebbe opportuno far sì che al suo interno, ed in tutta la zona, ci siano servizi di alta qualità, attrazioni e spazi fruibili. Al di là di questa ipotesi non vedo molte altre prospettive per investimenti di tale portata anche perché, oltre alle poche idee, una delle complessità di Roma è la mancanza di spazi per fare cose nuove. Non ho mai amato i grandi progetti ma l'area vasta di Fiumicino aprirebbe ulteriormente Roma al mondo. Nel frattempo si potrebbero risistemare, con interventi esaustivi ed alla radice, i quartieri periferici costruiti nel dopoguerra. Un'operazione immobiliare che secondo me darebbe nuovo slancio anche all'immaginario collettivo oltre che all'immagine della capitale. Ogni meccanismo per non restare nel low cost e nella sciattezza è ben accetto.

Ha dipinto una Roma in affanno; e per quanto riguarda il Lazio qual è la situazione in termini di formazione, lavoro, welfare, sanità ed economia?

Tutto sommato faccio una valutazione positiva perché quantomeno le responsabilità sono presidiate. In altre parole, su temi come sanità e viabilità, c'è chi mette la faccia. Però è innegabile che il Lazio abbia secoli e secoli di cultura povera alle spalle e sia un po' trascurato oltre che in ritardo rispetto ad altre realtà policentriche come Emilia Romagna, Toscana e Marche; tre regioni dal respiro più ampio e con più spinta dal basso. Il Lazio è invece monocentrico per fatalità e per nulla dinamico a livello strutturale. Il motivo ancestrale è che tutto gravita attorno a Roma ed il resto della regione, che ospita numerose bellezze e luoghi d'interesse, tende a passare in secondo piano. Accadeva lo stesso ai tempi dei Grand Tour quando nel Settecento i rampolli dell'alta società cercavano di raggiungere la capitale da Firenze senza soste intermedie. ●

Nella triste, ricorrente crisi romana della raccolta dei rifiuti è emersa una nota che dovrebbe far riflettere. Il Presidente della Regione Lazio ha dichiarato che se si tentasse di scaricare sui centri limitrofi il problema della spazzatura della capitale ci si potrebbe trovare di fronte a una vera e propria rivolta. Ci sarà stata in queste parole un po' di esagerazione retorica, ma le autorità di Fiumicino e Cerveteri, nel timore di ritrovarsi in casa la nuova discarica di Roma, hanno confermato di essere pronte a un duro conflitto.

In questi anni è spesso sulle questioni ambientali (dove vengono a convergere timori per la salute, per la qualità della vita e per i valori immobiliari) che si concentrano le proteste di cittadini-

ze che si sentono scavalcate da processi più grandi di loro e da decisioni prese altrove. Sembra a volte di assistere a uno scontro inevitabile fra il livello centrale e quello locale, fra entità "grandi", come Roma, e "piccole", come i comuni dell'hinterland, timorosi di ritrovarsi a pagare i costi ambientali della capitale.

"Discarica" è una di quelle parole che possono spingere i piccoli a fare fronte comune, qualche volta fino a riorganizzare i rapporti territoriali. Un caso esemplare è quello capitato negli anni Ottanta in Val d'Orcia. Il più fotografato gioiello del paesaggio rurale toscano sembrava all'epoca un territorio come tanti, con le sue cave, le sue fornaci e tante case coloniche abbandonate e in rovina. Naturalmente non mancavano visitatori dal gu-

Conflitti metropolitani

La città metropolitana potrebbe essere uno strumento importante per gestire problemi delicati come quello dei rifiuti, ma il suo funzionamento sembra bloccato

di **Federico Scarpelli**



sto raffinato – da Mario Luzi ad Alberto Asor Rosa – capaci di apprezzare la dolce armonia e le morbide sfumature di quelle colline cretose. Ma ancora non c'era traccia della moltitudine di visitatori che oggi per sette-otto mesi l'anno affolla graziosi affittacamere, eleganti agriturismi e infiniti negozietti di prodotti tipici. A qualcuno allora venne in mente che quella campagna un po' popolata e con un'economia produttiva non particolarmente brillante fosse un buon posto per una nuova discarica di rifiuti tossici industriali.

Da quelle parti si ama sottolineare come l'ipotesi della discarica servì da drammatico incentivo per concretizzare le idee innovative che in quegli anni si stavano elaborando. Nacque così il Parco regionale della Val d'Orcia, a stringere insieme cinque piccoli comuni che fin lì avevano seguito strade diverse, quasi ignorandosi a vicenda. E prese l'avvio un progetto di sviluppo turistico complesso – dall'arte, al paesaggio, alle terme, alle numerose produzioni enogastronomiche – che oggi rappresenta un modello intensamente studiato, imitato e invidiato. La discarica mai realizzata è rimasta nella memoria come la minaccia che si riuscì brillantemente a sventare, il nemico contro cui si seppe fare fronte comune.

In quel caso cinque piccoli comuni riuscirono a coordinarsi in nome di un progetto innovativo e di successo. Ma non si può

avere sempre la Val d'Orcia. Molto più spesso le alleanze locali non riescono ad andare al di là di un profilo esclusivamente difensivo, che punta solo a cancellare, bloccare, o almeno a rinviare a data da destinarsi l'intervento temuto. Così, vengono facilmente accusate di risentire della sindrome NIMBY (Not in my backyard), per cui le opere di pubblica utilità sono necessarie solo a patto che qualcun altro si prenda il disturbo di ospitarle. Guardandola dall'altra parte della barricata, però, la faccenda risulta completamente diversa. Somiglia, in poche parole, a quelle situazioni in cui ci si trova alle prese con un grosso prepotente. Così si rischia un'impasse in cui anche le più munifiche compensazioni (che comunque avrebbero bisogno di essere progettate e negoziate per tempo) risultano inefficaci. Realizzare opere pubbliche invasive contro la mobilitazione di una cittadinanza è operazione sempre discutibile e, oltretutto, molto difficile. Ed è improbabile che arrivati allo scontro, se non proprio alla rivolta, l'argomento dell'emergenza basti a commuovere qualcuno. Specie quando la cosiddetta emergenza era annunciata da tempo.

Non rappresentava certo un segreto che l'intero sistema di gestione dei rifiuti romani fosse prossimo al collasso. Così come non è un segreto che Roma sia diventata in questi anni un tipo di città profondamente diverso da quello del passato. Un orga-



nismo metropolitano che distribuisce la popolazione su un'area molto vasta, fino al confine della provincia e oltre, perdendone se mai al centro. Che sfrutta come se fossero infrastrutture di mobilità urbana ferrovie regionali e autostrade. Che insieme alle famiglie in cerca di verde e di abitazioni più a buon mercato, distribuisce anche colonne di automobili di pendolari, infrastrutture logistiche ingombranti, qualche attività produttiva potenzialmente inquinante e impianti poco desiderabili come quelli che hanno a che fare col trattamento dei rifiuti.

La città di una volta, col suo centro, le sue periferie e i suoi quartieri residenziali suburbani, ha lasciato il passo a un intreccio inestricabile, in cui ormai la capitale e i centri piccoli e medi della prima, seconda e anche della terza corona urbana si trovano sempre più nella stessa barca. Si tratta di cambiamenti ben noti, che da dieci anni a questa parte hanno ispirato l'istituzione delle città metropolitane, dove sono rappresentati sia il comune centrale che quelli circostanti. Per evitare che le ragionevoli preoccupazioni dei vicini prendano una piega puramente difensiva, ai limiti del NIMBY, non c'è altra scelta che associare queste realtà più piccole, ma orgogliosamente vitali, alla gestione dei problemi. La città metropolitana dovrebbe diventare lo strumento di una pianificazione condivisa e lungimirante, che non si limiti a

scaricare in provincia le funzioni urbane meno pregiate.

Una volta di più si deve constatare come alla mancanza di una visione di ampio respiro non si possa supplire col solo buon senso o con una presunta cura del quotidiano. A Roma ci si sarebbe potuto aspettare che la nuova maggioranza politica – da tempo sicura di vincere le elezioni, grazie alle pulsioni autodistruttive dei rivali – arrivasse in Campidoglio con un piano rifiuti disegnato appunto alla scala metropolitana, in tutta evidenza quella appropriata alla gestione del problema. Speranza andata ben presto delusa, forse anche a causa del fatto che nella città metropolitana i Cinque Stelle dispongono di una maggioranza meno solida di quella su cui possono contare a Roma. Così, dopo un anno di governo della capitale tutto quello che i cittadini hanno avuto è stato un assessore dimissionario a causa delle indagini della magistratura e qualche annuncio di nuove soluzioni d'urgenza, in verità abbastanza vaghe, ma comunque capaci di allarmare diversi centri dell'hinterland. In un circolo vizioso fatto di reciproca diffidenza, i centri minori tendono a mobilitarsi e ad alzare robuste barricate, per timore di soccombere al peso politico della capitale. Col risultato che un domani potrebbe risultare ancora più difficile pianificare, una buona volta, alla scala metropolitana. ●

Cinque Stelle, la lezione di Roma: Grillo e la democrazia diretta non bastano per governare

di L. C.

Ora al Movimento serve personale per governare: farlo senza snaturarsi, però, è una missione (quasi) impossibile

A partire dagli anni Ottanta e Novanta, per analizzare i fenomeni politici e le loro trasformazioni bisogna rintracciarne le "regolarità", ovvero gli oscillamenti, le ciclicità, le continuità. **La storia politica del Movimento 5 Stelle sembra scandita da due grandi regolarità: la burocrazia politica e la personalizzazione politica**, ovvero la leadership carismatica. In questi anni, il Movimento si è mosso tra l'organizzazione dei mezzi e l'incarnazione del suo messaggio nelle figure politiche di riferimento. In altre parole, il Movimento 5 Stelle è un pendolo che oscilla tra la leadership popolare e la tecnocrazia, in cui figura assente è un elemento fondamentale: una classe politica diffusa, organica e omogenea. Ed è tutta la sua storia a dimostrarlo.

In principio c'erano i meetup, gli incontri aperti a tutti i cittadini con la promessa della democrazia diretta.

C'era Beppe Grillo con i V-Day, gli spettacoli, i comizi fiume, i



nomignoli, la satira feroce contro la casta e il sistema, il blog. C'era la Casaleggio e Associati con le sue analisi dei dati, dei flussi elettorali, delle emozioni in rete e della comunicazione alternativa. Gli elementi delle regolarità tipiche dei grillini erano già evidenti: una fase di costruzione dell'organizzazione meticolosa, capace di arrivare in tutte le piazze, di coinvolgere ed interessare milioni di cittadini insofferenti verso la politica tradizionale, un leader capace di fare da scudo all'inesperienza e ai novizi del Movimento, una macchina della comunicazione sovrana e centralista. In questa prima fase, i tre pilastri si muovono insieme, ma è l'organizzazione burocratica della politica a essere preminente almeno fino al 2011.

I due anni successivi, 2012 e 2013, sono indiscutibilmente gli anni di Beppe Grillo. Un leader assoluto, unica figura riconoscibile del Movimento, comiziante capace di occu-

pare piazze, televisioni, giornali pur dichiarandosi contrario a qualsiasi rapporto con i media, anzi proprio per questo il "rimbalzo" mediatico delle battaglie del comico genovese è stato così forte. In quest'epoca non esistevano i Di Maio, i Di Battista, i Fico, le Ruocco e le Taverna. Tutti erano semplicemente figli della personalizzazione del Movimento cucita addosso al suo speaker. Erano, per l'appunto, i grillini, massa anonima di cittadini arrabbiati. Questi anni, però, sono anche quelli del consolidamento della Casaleggio e Associati, in cui le votazioni on line di programmi, primarie e battaglie politiche vengono gestite dalla macchina informatica della società milanese. Mentre Grillo parla alle piazze, la comunicazione è accentrata nelle sapienti mani di Gianroberto Casaleggio e dei suoi fedelissimi. La regolarità politica, in questa fase, si dipana nella leadership di Beppe Grillo e nella comunicazione corporate applicata alla politica.

L'impressione è che
il Movimento sia capace
di selezionare personalità
elettoralmente performanti
ma che non sia in grado
di ampliare la propria
classe politica

Dopo lo straordinario successo elettorale del 2013, un'altra svolta. Grillo si defila progressivamente e l'eclissi del comico si avrà definitivamente nel 2014 in diretta streaming che segue il risultato deludente delle elezioni europee, quelle in cui il nuovo Partito Democratico renziano porta a casa il 41%. In questi quasi due anni, tra il febbraio 2013 e la fine del 2014 il Movimento torna a "burocratizzarsi", ad evidenziare l'altra delle sue regolarità. Prima di tutto i grillini parlamentari imparano a sopravvivere senza lo scudo mediatico di Beppe Grillo: il partito si istituzionalizza, con grandi meriti dei suoi fondatori. La strategia del comico di mettersi in disparte risulta vincente perché il Movimento non si disperde né si esaurisce con la sua leadership. Anche le lotte interne al partito vengono tenute sotto controllo dal vigile occhio della Casaleggio che elimina il dissenso territoriale e parlamentare a suon di espulsioni. È il periodo della setta, ma anche una fase d'instabilità che viene governata con abilità dalla società milanese.

A fine novembre 2014 viene varato il direttorio pentastellato da Grillo e Casaleggio. Tramonta l'era del blog e della democrazia diretta. Ancora una volta i fondatori del Movimento introducono una novità nella politica italiana: non un solo leader, né un'investitura (troppo presto e troppo contrario ai principi originari del movimento), ma un organo collegiale ristretto composto dai cinque parlamentari più rappresentativi. Nonostante questo provvedimento, si entra in un'altra fase del ciclo politico: la regolarità della burocrazia non regge e, lentamente ma con una progressione inesorabile, ritorna la regolarità della personalizzazione e della leadership. Dal direttorio emergono, infatti, due grandi



anime e correnti interne al Movimento: quella moderata e dialogante di Luigi Di Maio e quella movimentista e aggressiva di Alessandro Di Battista. Al centro tra le due, la Casaleggio e Associati a decidere in quale momento spingere sull'uno oppure sull'altro. Sui media e nel Paese si parla sempre meno del Movimento e dei "grillini" e sempre di più dei due giovani leader.

Nel 2016 si registra un'altra variante della politica a Cinque Stelle. **Virginia Raggi e Chiara Appendino diventano sindaco di Roma e Torino.** Sono due candidate ad immagine e somiglianza della nuova leadership nazionale. Fine dei candidati beceri, con basso livello di istruzione e lessico da strada, largo a giovani e sorridenti professioniste, presentabili e televisive, adatte al pubblico elettorale dei grandi centri urbani. È una scelta che paga in termini elettorali e che va di pari passo all'ascesa politica del duo Di Maio e Di Battista. Tuttavia, la regolarità della burocratizzazione torna a fare capolino a livello locale perché tanto Raggi quanto Appendino selezionano la propria giunta non per meriti o affiliazione politica, ma per curriculum. **Si avviano giunte tecnocratiche in cui non entrano nell'esecutivo i consiglieri comunali più votati, bensì tecnici di un certo profilo: magistrati, professionisti, docenti universitari, alti funzionari amministrativi.** Personalità che difficilmente s'incontrano

ai banchetti di volantinaggio. L'intransigenza anticasta e antipolitica, fortemente alimentata dalla Casaleggio, continua tanto nelle scelte amministrative quanto nei problemi che questa pone con le dimissioni in massa di assessore al bilancio, capo di gabinetto e amministratori delegati delle municipalizzate che la Raggi si trova a fronteggiare durante il suo mandato.

L'impressione è che il Movimento sia capace di selezionare personalità elettoralmente performanti ma che non sia in grado di ampliare la propria classe politica al punto da renderla capace di governare realtà complesse. Insomma, se domani i 5 Stelle vincessero le elezioni politiche con Di Maio o Di Battista alla testa, chi sarebbero i ministri? Chi i capi di gabinetto? Quanto pagherebbe il Movimento per la mancanza di un gruppo politico forte? Virginia Raggi lo sta sperimentando sulla propria pelle. Probabilmente per i pentastellati è giunto il momento di provare a superare le "regolarità" che scandiscono la loro storia trovando un metodo per formare una classe politica diffusa e omogenea magari attraverso la creazione di corpi o livelli intermedi interni al Movimento: **leadership personali-verticali e tecnocrati selezionati dalla Casaleggio&Associati non bastano più** a chi pensa di poter governare l'ottava potenza economica mondiale. ●

Una riforma radicale per scuotere il monolite delle partecipate e scrivere una pagina di futuro

Dal suo incoronamento Virginia Raggi continua ad investire su un consenso "low cost" e su un patto di non belligeranza con i portatori di quegli interessi corporativi che il M5S si era impegnato a combattere

di **Riccardo Magi**

"Un anno di niente". Con questo titolo, scelto per la copertina della rivista "Costruttori Romani", nel 2014 l'ACER denunciava l'immobilismo di Comune e Regione. All'interno, una serie di pagine bianche a descrivere la disillusione nei riguardi del primo anno di mandato di due Amministrazioni che si erano presentate ai cittadini come un'occasione di rottura, di discontinuità, di svolta.

A distanza di quasi tre anni, l'effetto dejavu è inevitabile. "Un anno di niente" è forse, infatti, la miglior sintesi dei primi 12 mesi in Campidoglio di Virginia Raggi, eletta a furor di popolo dopo il defenestramento anticipato di Ignazio Marino da parte del suo stesso partito, con le modalità che tutti ricordiamo.

Primo vero banco di prova del Movimento Cinque Stelle, la Capitale d'Italia si è da subito dimostrata un terreno assai scivoloso per le ambizioni di governo, a tutti i livelli, di Beppe Grillo e Casaleggio jr. Dopo i primi mesi trascorsi a mettere toppe spesso peggiori dei buchi, a difendersi dalle faide interne e a guardarsi dal suo peggior nemico, cioè se stesso – non certo l'opposizione che finora ha brillato solo per inerzia – l'Amministrazione Cinque Stelle ha ritenuto che fosse meglio chiudersi in un rassicurante immobilismo.



E così quelli del "cambieremo tutto", "Roma rinascerà", quelli del "coraggio" scelto come slogan elettorale si sono rapidamente convertiti al principio, assai più semplice, secondo il quale: chi non fa, non sbaglia. Rinunciando a prendere posizioni chiare, nette e radicali per non incorrere nell'impopolarità: il rischio che deve affrontare chi intenda davvero mettere in atto politiche di rottura rispetto



In molti casi, tra azienda "controllata" e azionista pubblico "controllore" si è stabilito un rapporto perverso, a spese della collettività.

Prendiamo il caso emblematico di ATAC, la principale azienda italiana del trasporto pubblico locale che versa ormai in uno stato di conclamato fallimento. Lo dimostrano i dati dell'Agenzia per il controllo e la qualità dei servizi pubblici locali di Roma: negli ultimi 10 anni la produzione complessiva di trasporto pubblico locale erogata da ATAC è diminuita di 12 milioni di vetture-km (-7%) e soltanto nell'anno 2015 sono state soppresse 653.445 corse (pari al 6,6% di quelle programmate). Negli anni, a fronte di una domanda crescente, l'offerta in termini di posti-km per abitante nella Capitale è andata deteriorandosi costantemente, così come le condizioni del parco mezzi: gli autobus che circolano per le vie di Roma hanno oltre 10 anni, i tram in molti casi sono gli stessi che trasportavano i cittadini negli anni Ottanta, con un'età media di oltre 32 anni e i treni delle metro hanno in media tra gli 11 e i 18 anni. Come se non bastasse, la manutenzione dei mezzi è inefficiente e incostante: nel 2015 ogni 100 autobus e tram disponibili, almeno 42 non erano utilizzabili, e la me-

dia di quelli che vanno a fuoco, negli ultimi due anni, è di uno al mese (considerando soltanto i casi resi noti dalle cronache giornalistiche).

Il giudizio dei romani – esasperati da questa situazione – sul servizio di ATAC è andato via via peggiorando e nel 2016 i voti assegnati alle performance dei mezzi di superficie e metropolitane raggiungevano i minimi degli ultimi dieci anni (4,5 e 5,5 in una scala da 1 a 10). Allo stesso modo, nel 2015, anche il rapporto della Commissione Europea sulla qualità della vita riportava che il 65% dei romani non era soddisfatto dei trasporti pubblici della propria città e su un campione di 87 capoluoghi europei soltanto a Palermo si riscontrava una percentuale di insoddisfazione superiore a quella di Roma (77%).

A fronte di un simile disastro, i vertici ATAC e quelli comunali non hanno ritenuto di assumersi specifiche responsabilità. Mentre le casse dell'azienda continuavano a svuotarsi (tra il 2009 e il 2014 oltre 1,1 miliardi di perdite) e la produzione complessivamente erogata andava diminuendo di anno in anno, alla fine del 2015 ATAC riconduceva le ragioni della sua pessima performance a fattori che definiva "in larga parte esogeni" e non si riteneva re-

alle inefficienze del passato. Rinunciando anche soltanto a incardinare le riforme indispensabili per risollevare la Capitale e realizzare quelle magnifiche sorti e progressive promesse ai romani.

A un anno dal suo incoronamento, Virginia Raggi continua dunque a investire su un consenso "low cost" frutto del discredito dei partiti, ma anche su un patto di non belligeranza con i portatori di quegli stessi interessi corporativi e delle rendite di posizione che il M5S si era impegnato a scardinare. Interessi ampiamente rintracciabili nell'enorme galassia delle partecipate: 18 società (S.p.A. e S.r.l.) partecipate direttamente e altri soggetti (una mutua assicuratrice, 2 aziende speciali, 2 istituzioni e varie fondazioni), a cui si somma una miriade di partecipazioni di secondo e terzo livello, per un totale oltre 30 mila dipendenti e un fatturato annuo di circa 5,5 miliardi.

Il governo delle aziende comunali è forse il principale benchmark della capacità di amministrazione e riforma di una Giunta comunale, nel quale si esprime, se c'è, anche una visione di futuro per la nostra città. Dal modello di governance, dalle competenze, dall'efficienza di queste

aziende non solo dipendono gli equilibri finanziari delle casse comunali, ma discende anche in buona parte la qualità della vita dei cittadini della Capitale, come la capacità di attrarre nuovi investimenti e aprire spazi di mercato per l'impresa.

Roma soffoca perché vive da tempo una crisi generalizzata, che si riflette nell'insoddisfazione diffusa di chi vi risiede, pagando tasse tra le più alte d'Italia per ricevere servizi tra i più scadenti, e nella desertificazione del tessuto produttivo.

Da almeno venti anni le Amministrazioni capitoline che si sono susseguite hanno annunciato con toni perentori l'intenzione di "riordinare le aziende". La Giunta in carica l'ha fatto, l'ultima volta, proprio mentre questo articolo era in corso di stesura.

Agli annunci però non hanno mai fatto seguito interventi strutturali che andassero a superare le inefficienze e a scrostare le ataviche rendite di posizione all'interno di quelli che si sono consolidati come preziosi bacini elettorali, quando non delle vere e proprie "agenzie di collocamento" per le clientele.





riqualificazione del servizio offerto, replicando le esperienze virtuose di altre realtà europee. A chiederlo con forza, nella sua indagine sul settore, è stata anche l'Antitrust. Inoltre, mentre da una parte l'ingresso di nuovi concorrenti sul mercato faciliterebbe l'introduzione di nuove tecnologie e nuove modalità di organizzazione dell'offerta – di cui beneficerebbero gli utenti – dall'altra non impedirebbe ad ATAC o ad eventuali "eredi" partecipate del Comune di Roma di prendere parte, in futuro, alle gare, traendo così dalla concorrenza con altre imprese lo stimolo per migliorarsi e divenire un'azienda realmente competitiva.

Affidare tramite gara il servizio di trasporto pubblico è ciò che proponiamo con il referendum "Mobilitiamo Roma" (www.mobilitiamoroma.it), promosso da Radicali Italiani e Radicali Roma, su cui da circa un mese è in corso la raccolta firme.

Non si tratta, come qualcuno potrebbe frettolosamente denunciare, di una proposta "contro il pubblico e a vantaggio dei privati". È invece una riforma assolutamente a favore dell'interesse pubblico. Il servizio sarebbe affidato a chi ha i requisiti per erogarlo meglio e l'Amministrazione riconquisterebbe il suo ruolo: che è quello di pianificare e

regolare il servizio – mettendo al centro le reali esigenze dei cittadini e non la sorte della propria azienda – e controllare che il contratto di servizio sia rispettato. Si spezzerrebbe così un monopolio fallimentare e il conflitto di interessi tra controllore e controllato.

Il vero "bene comune" per i cittadini è la qualità del servizio, di certo non l'azienda che lo fornisce. Affermare con chiarezza questo principio, attraverso una proposta radicale come la nostra, in un settore fortemente strategico come la mobilità, scuoterebbe il sistema monolitico delle aziende partecipate. Aprirebbe la strada alle riforme necessarie per risollevarne l'economia della città, la qualità della vita dei cittadini, la fiducia di chi da fuori oggi osserva la decadenza di Roma. Significherebbe scrivere, dopo tante lasciate in bianco, la prima pagina di un avvenire diverso per la nostra Capitale. Per questo chiediamo una mano anche all'ACER, come stiamo facendo con le più importanti realtà del tessuto produttivo romano. E, come sapete, quando i Radicali chiedono non è mai per un interesse di bottega ma perché ogni sostegno può determinare la vittoria o la sconfitta di una occasione di cambiamento per tutti. ●

sponsabile della forte diminuzione dei ricavi tariffari, bensì ne attribuiva le cause ad un fantomatico "calo generalizzato della domanda di trasporto pubblico", che sarebbe stata "influenzata dai minori flussi turistici nella capitale e dal maggior uso del mezzo privato, incentivato dalla congiuntura favorevole dei prezzi dei carburanti". Una tesi curiosa, soprattutto considerando che i flussi turistici nella Capitale nel 2015 registravano aumenti mensili pressoché costanti (dati diffusi dall'Ente Bilaterale Turismo della Regione Lazio) e tra il 2014 e il 2015 il numero di automobili e motocicli circolanti nella città di Roma si riduceva di quasi 25.000 unità (dati ACI).

La situazione risulta ancora più desolante se confrontata con quella di altre metropoli europee, più grandi e/o più densamente popolate di Roma. In effetti, Londra, Barcellona, Parigi, Berlino, Copenhagen sono esempi lampanti di come si possa riuscire a conciliare i concetti di vivibilità e metropoli e di come sia possibile organizzare un servizio di trasporto pubblico adeguato e a misura di cittadino. Sebbene non sia facile individuare correlazioni univoche tra i diversi modelli di gestione del trasporto pubblico locale e le conseguenti performance operative, è anche

vero che in tutte queste città – con la sola eccezione di Berlino – nel corso degli anni sono stati messi in pratica sistemi di gestione del TPL di tipo "indiretto" (esternalizzazione totale dell'offerta) o "misto" (esternalizzazione parziale dell'offerta), con risultati definiti dagli stessi utenti del servizio pienamente soddisfacenti. Allo stesso tempo, la messa a gara di concessioni pluriannuali per il TPL non ha impedito che le Amministrazioni centrali conservassero il ruolo cruciale di supervisori e garanti, permettendo così che la gestione privata non prescindesse dalle esigenze dei cittadini, diversamente da quanto temono i difensori della gestione in house.

A Roma, al contrario, la gestione in house dei trasporti pubblici ha mostrato di non essere in grado di far fronte ai bisogni della città, i tentativi di risanamento "dall'interno" sono sempre naufragati e si è così creato un monopolio fallimentare sotto tutti i punti di vista, a spese dei cittadini e dell'economia della Capitale.

L'apertura a un sistema di gare a evidenza pubblica per il TPL di linea e la possibilità di avere trasporti collettivi non di linea forniti in regime di concorrenza, potrebbe invece consentire di avviare un'operazione di trasparenza e seria



Si è svolto il 19 maggio a Roma il Convegno organizzato dal Gruppo Giovani ANCE. Anche quest'anno il Presidente Roberta Vitale e la sua formidabile squadra hanno saputo concentrare in una giornata un convegno ricco di temi importanti e soprattutto di idee. **Edilizia 4.0, una rivoluzione necessaria per contribuire al rilancio del Paese.**

"Tutti i dati disponibili dimostrano che innovare è un dovere per le imprese. La nostra responsabilità, come Giovani ANCE, è aprire la mente ai costruttori, ai politici e a tutti gli operatori della filiera, mettendo in luce i vantaggi che la tecnologia può darci in termini di produttività, qualità e sicurezza".

Con queste parole il Presidente dei Giovani ANCE, Vitale, ha voluto aprire il XVIII Convegno Nazionale.

La quarta rivoluzione industriale arriva nell'edilizia

di **Charis Goretti** Gruppo GI ACER



Che le costruzioni siano il comparto meno digitalizzato è un dato di fatto, non resta dunque che cercare di evolversi ed innovarsi perché tale arretratezza non diventi un ulteriore motivo di inattività sul territorio.

La giornata, svoltasi in due fasi, ha visto sul palco autorevoli relatori chiamati ad esporre le loro realtà. Emerge chiaro il bisogno di un cambiamento drastico non solo all'interno delle aziende, ma anche da parte della Pubblica Amministrazione un rinnovo è d'obbligo.

La digitalizzazione non solo è sinonimo di innovazione e di modernità ma soprattutto di sicurezza, tema oggi giorno fondamentale per il nostro Paese.

L'Italia ha bisogno di questo; abbiamo necessità di ricostruire, mantenere e proteggere.

L'Italia ha bisogno del nostro settore per sopravvivere ma soprattutto per rilanciarsi agli occhi di un mondo che ci vede ormai piccoli e indifesi.

Nell'intervista di Gioia Gorgerino, Vicepresidente ANCE, con il nuovo Presidente Giovani di Confindustria, Alessio Rossi, emerge forte e chiara la volontà di creare sinergie.

Perché si possa sperare in una ripresa abbiamo bisogno di una forte squadra; una squadra mista con tanta voglia di fare sistema. Il settore edile è il motore della rinascita e l'unione con tutti i settori di categoria porterebbe alla tanto ambita rigenerazione del Paese.

La digitalizzazione e la trasparenza non ci spaventano. I giovani ci sono e hanno voglia di fare e di dimostrarlo. L'Italia non può e non deve essere un Paese per vecchi! ●



Gioia Gorgerino intervista il Presidente GI di Confindustria Alessio Rossi

Il tema del convegno dei Giovani Imprenditori dell'Ance

Il mattone sinonimo di sicurezza, stabilità, benessere e qualità... in una parola: la casa degli italiani! Da sempre lo abbiamo utilizzato per costruire con amore, intelligenza e rispetto per l'ambiente. Le trasformazioni della quarta rivoluzione industriale valorizzeranno anche il sistema delle costruzioni soltanto se sapremo porvi la giusta attenzione, tracciando la strada da percorrere.

Con la XVIII edizione del Convegno Nazionale, i Giovani Imprenditori dell'ANCE hanno inteso definire una visione prospettica per il futuro del settore, dimostrando che l'edilizia 4.0 può diventare una strategia di politica industriale anche per il mondo delle costruzioni. Una strategia condivisa che consenta l'aumento della produttività e della qualità dei prodotti e intensifichi positivamente il rapporto e lo scambio di informazioni tra chi costruisce e chi fruisce degli spazi costruiti. Non esistono formule o modelli predefiniti: partendo dallo stato dell'arte della filiera e con il contributo di autorevoli relatori i GI hanno chiamato il sistema delle costruzioni ad avviare un importante salto culturale, nella convinzione che ci siano tutte le condizioni per farlo.

Roma 2020: come sarà

Cosa manca a Roma per essere in linea con le altre capitali europee?

a cura di **Luca Carrano**

Il Rapporto* descrive il prossimo futuro della città con particolare attenzione agli aspetti sociali, all'urbanistica e ai mercati immobiliari. Per immaginare come sarà Roma nel 2020 abbiamo chiesto ad importanti protagonisti del mondo professionale e accademico della città di descrivere quali saranno le linee forti del cambiamento e dello sviluppo nei prossimi anni e cosa manca a Roma per essere in linea con le altre capitali europee.

Ne è emersa l'immagine di una città ricca di potenzialità e di progettualità, ma che fatica a realizzare le trasformazioni previste. Rispetto a Milano, che già da qualche anno sta realizzando i suoi progetti e trasformando il proprio volto, Roma si muove più lentamente e c'è un'incertezza generale che non può essere trascurata. Venuta meno la candidatura alle Olimpiadi 2020, resta la speranza che non si perda lo slancio progettuale teso a ridisegnare "la città del nuovo decennio".

La città conta oggi quasi 2,8 milioni di abitanti e continua a rappresentare, così come il suo territorio allargato, una calamita territoriale: è una città demograficamente attiva, che nella previsione intermedia potrebbe crescere, da qui al 2020, ancora di 48 mila unità.

Tra le esigenze più urgenti vi è sicuramente l'alleggerimento della pressione del traffico cittadino, che incide pesantemente sulla qualità della vita dei romani. Sono previste importanti azioni di potenziamento delle infrastrutture per la mobilità e al-

CR

cune sono già in corso di realizzazione. Roma nel 2020 dovrebbe aver raddoppiato la propria rete metropolitana ed essersi dotata di duecento chilometri di nuovi "corridoi" di trasporto pubblico di superficie. L'auspicio è che il piano per la mobilità sia definito come prioritario e portato a termine, nonostante la difficoltà attuale di reperimento delle risorse.

Grazie all'alta velocità Roma accorcerà le distanze con Milano e con il "cuore" dell'Europa, ma dovrà intervenire anche per potenziare il proprio aeroporto, rendendolo più accessibile e moderno, aumentando il traffico passeggeri per rispondere alla domanda internazionale e l'efficienza dei collegamenti con la città. In base al piano di investimenti della società Aeroporti di Roma, entro il 2020 l'aeroporto dovrebbe aumentare il traffico passeggeri del 45 per cento.

Nel prossimo decennio la città dovrà concentrare la propria attenzione sulle nuove esigenze poste dai cambiamenti sociali ed accrescere la propria offerta di housing sociale, soprattutto in locazione, al momento inadeguata e lontana dagli standard delle altre capitali europee. A tal fine si dovrebbe diffondere una cultura dell'edilizia a costi sostenibili, senza che ciò implichi bassa qualità dei prodotti o scarsa identità di progetto.

Tra i fattori demografici più considerevoli vi sarà l'aumento degli anziani e sarà quindi necessario realizzare nuove tipologie di immobili e di servizi per le fasce di età più elevata, sia a livello di residenzialità che di strutture sanitarie. Nel contempo, l'accoglienza temporanea della città dovrà crescere anche rispetto agli alloggi per gli studenti universitari, poiché il supporto alla residenzialità rappresenta uno dei fattori chiave della competizione tra le università a livello nazionale e internazionale. Roma, pur avendo oltre ottantamila studenti fuori sede, riesce a soddisfare appena l'otto per cento della domanda.

Per competere con le altre città europee, Roma dovrà procedere ad una riqualificazione energetica diffusa del proprio patrimonio edilizio, in gran parte obsoleto. Nei prossimi anni, infatti, anche sulla base dei protocolli vigenti, il mercato immobiliare europeo tenderà a declassare di valore gli edifici privi dei requisiti di sostenibilità e a premiare gli immobili di nuova generazione, o comunque a basso impatto energetico.

Dal punto di vista dei nuovi sviluppi immobiliari, le trasformazioni dei prossimi anni riguarderanno principalmente il quartiere Eur e l'area compresa tra questo e il litorale.

Saranno, inoltre, sviluppate le aree a ridosso della Magliana e di Fiumicino e quelle adiacenti alla media periferia oggi non ancora urbanizzate, ma sono auspicabili interventi di recupero e riqualificazione delle aree periferiche o semiperiferiche degra-



CR

economia

date della città (come ad esempio Tor Bella Monaca).

L'area centrale non dovrebbe avere grandi trasformazioni, ma solo alcuni importanti progetti di recupero, che entreranno nel mercato a livello di immobili trofeo e interventi di riqualificazione che coinvolgeranno principalmente il tridente capitolino. Le zone limitrofe al centro storico, ancora poco riqualificate, avranno il compito di contenere l'espansione del consumo turistico di massa e andranno pertanto valorizzate adeguatamente con elevati standard immobiliari. Fra queste, le potenzialità maggiori si concentrano nel quartiere Ostiense, fortemente caratterizzato dalla presenza dell'università, e nel quartiere Flaminio, che vanta due importanti presenze culturali, l'Auditorium Parco della Musica e il MAXXI, ma che manca di un'offerta commerciale specializzata, ad esempio, in gallerie d'arte o brand di lusso.

Demografia, territorio e urbanizzazione

Il territorio comunale conta oggi poco meno di 2,8 milioni di abitanti e ha visto nell'ultimo decennio una crescita della popolazione dell'8,4 per cento (a fronte di un aumento dei residenti nella provincia del 24,2 per cento). Il saldo positivo in città è dovuto quasi esclusivamente agli immigrati stranieri residenti, che in dieci anni sono passati da poco meno di centomila a circa trecentomila unità e rappresentano nel 2011 il 10,7 per cento della popolazione.

Gli scenari al 2020 prospettano una popolazione romana compresa tra 2,68 e 2,84 milioni di abitanti. Rispetto ai dati ISTAT sul 2011, la variazione in termini percentuali si collocherà quindi tra +3,0 per cento e -2,8 per cento e sarà influenzata principalmente dal volume delle immigrazioni sia nazionali che internazionali. Nello scenario intermedio, qualora gli ingressi da un altro comune italiano o dall'estero si mantenessero ai livelli osservati negli ultimi anni, la popolazione sarà destinata a crescere di circa 48 mila unità tra 2011 e 2020. L'incremento dei residenti nella capitale dovrebbe gradualmente rallentare avvicinandosi al 2020.

Evoluzione della popolazione negli scenari previsivi (migliaia di abitanti)

Quella di età zero-quattordici, nel 2005 era di poco superiore a 150. Nel 2020 questo indice sarà compreso tra 181 e 193 e la popolazione anziana sarà quindi sempre più vicina a doppiare quella dei giovani con meno di quindici anni.

Crescerà il numero delle famiglie, che però saranno mediamente più piccole, spesso mononucleari. Le ragioni si trovano nella diffusione di stili di vita alternativi a quello tradizionale, come la diminuzione dei matrimoni e l'aumento di separazioni e divorzi, la crescita del numero di anziani ma anche di giovani che vivono soli o convivono. Questo fenomeno è più forte e crescente nelle grandi città europee e Roma, con 2,4 persone



per abitazione, è allineata alla media dell'Unione Europea. A livello di industria immobiliare questo si tradurrà in una maggiore domanda di residenze di taglio medio-piccolo, anche di tipo economico e in affitto.

Crescerà il numero delle famiglie straniere residenti. I lavoratori immigrati avranno l'effetto di attutire l'invecchiamento della popolazione e agiranno positivamente sul numero delle nascite. Nel 2011 la componente straniera nel Lazio ha rappresentato il 9,5 per cento della popolazione regionale. Nel 2020, facendo riferimento allo scenario intermedio, la componente straniera dovrebbe ricoprire il 14,3 per cento della popolazione regionale. Nel comune di Roma si concentra il 54,3 per cento degli immigrati residenti nel Lazio, mentre il territorio provinciale raccoglie l'81,6 per cento del totale regionale.

Guardando alle dinamiche demografiche sul territorio, le previsioni al 2020 confermano le tendenze diffuse del decennio precedente, con un centro cittadino che deve la sua vivacità demografica alle dinamiche migratorie, una città consolidata che continua a perdere residenti e la periferia più esterna (con ampie porzioni di territorio fuori dal GRA) sempre più popolata. A causa delle quotazioni elevate degli immobili e della scarsità di offerta in affitto, si è determinato un consistente flusso di nuovi residenti verso gli altri comuni dell'hinterland (soprattutto famiglie di nuova formazione e immigrati residenti). Qui è più abbondante l'offerta nella fascia economica e in contesti abitativi migliori e più verdi, con prevalenza di tipologie a bassa densità. Ad esempio nello scorso decennio i comuni a nord della città hanno accresciuto mediamente del venti per cento

la popolazione, nonostante i difficili collegamenti con il centro città.

Dal 2010 la popolazione urbana è tornata a crescere più velocemente. Probabilmente le nuove iniziative residenziali stanno rappresentando un motivo per tornare in città, dato che le nuove abitazioni vengono proposte sul mercato a prezzi competitivi, confrontabili con quelli dell'hinterland. Tali iniziative intercettano, da un lato, la domanda di prima casa delle famiglie di nuova costituzione, dall'altro la domanda di sostituzione e miglioramento abitativo. Rientrano in città anche le famiglie che in un primo momento, pur di acquistare, si erano accontentate di risiedere nei comuni minori, e che ora sono stanche del pendolarismo. D'altra parte, laddove l'offerta è di qualità, attrae anche le famiglie residenti in zone più centrali, che scambiano le loro abitazioni con case nuove e più grandi, con tagli più razionali, terrazzi, sistemi di riscaldamento a basso consumo energetico e possibilità di box.

Nella periferia nord, per esempio, le nuove realizzazioni nei quartieri Porta di Roma, Bufalotta e Talenti, localizzate entro il Raccordo, attirano sia le giovani coppie che le famiglie in cerca di un miglioramento abitativo, vista la buona qualità degli immobili e i prezzi di vendita più contenuti rispetto alle zone limitrofe più centrali. Quest'area continuerà anche nel prossimo decennio a raccogliere le esigenze della domanda proveniente dai quartieri più centrali dei municipi II e III.

Altri importanti interventi interessano l'area est di Roma, appena dentro il raccordo, nella zona di Torre Spaccata e al di fuori del raccordo, in corrispondenza del quartiere Ponte di Nona. Grazie all'offerta abbondante di usato nella fascia economica, la periferia est ha incontrato e continua a incontrare la domanda degli acquirenti immigrati. Le nuove realizzazioni a Ponte di Nona attirano invece le giovani coppie, in fuga dalla città per i costi troppo elevati. I prezzi del nuovo, nell'VIII municipio, sono scesi in cinque anni del 2,9 per cento. La popolazione residente è cresciuta, a fine 2011, del 22,6 per cento segnando in termini unitari un traguardo notevolissimo: oltre 46mila nuovi residenti. La zona sud è quella maggiormente investita dallo sviluppo edilizio. I progetti residenziali nell'area dell'Eur riguardano in particolare il nuovo quartiere Torrino-Mezzocammmino, dove è prevista la realizzazione di tremila nuove unità abitative. L'area compresa tra Ostia, Mezzocammmino, Acilia e Viminia è destinata ad attrarre nuove famiglie, sulla spinta di un'offerta a prezzi più accessibili e buoni collegamenti con il centro città. •

* Curato da Scenari Immobiliari per Sorgente Group

Le costruzioni nel Nord-Est sono ancora strategiche

di Fabio Cauli

Intervista a **Giovanni Salmistrari**,
Presidente dell'ANCE Veneto



la voce dell'ance

Lei è Presidente dell'ANCE Veneto dal maggio 2015. È possibile tracciare un bilancio di questo biennio?

Sono arrivato alla guida del Veneto in un momento di grande crisi. Oggi le aziende sono sfinite e gli associati tesi e demoralizzati. La nostra politica associativa fin dall'inizio è stata quella di fare gruppo e lobby anche a causa di un certo disinteresse della politica nei confronti del settore delle costruzioni.

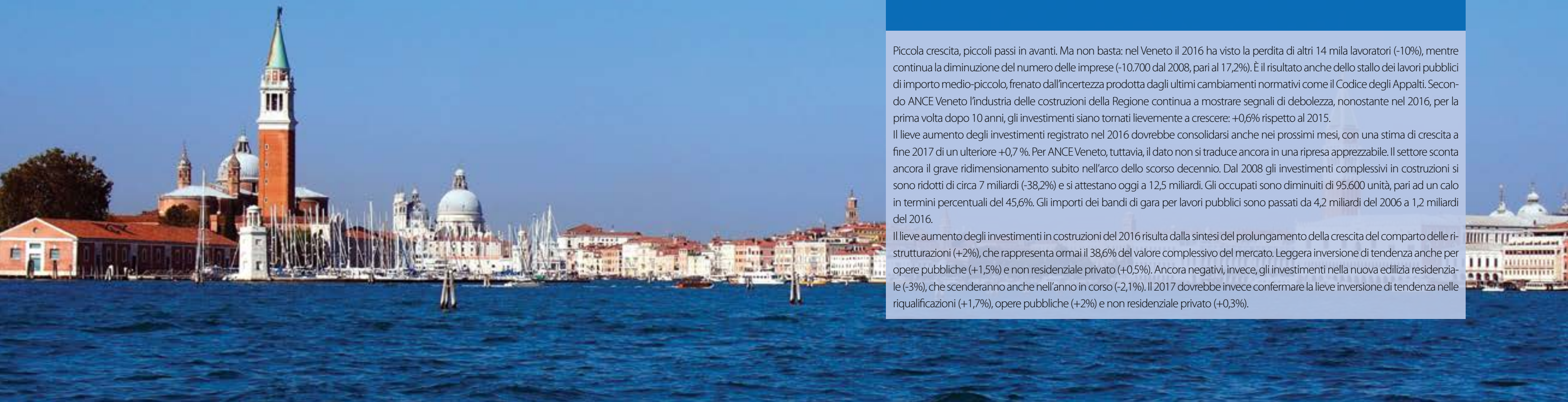
In questi giorni c'è stata l'approvazione di una legge sul consumo del suolo che ci ha dato qualche soddisfazione perché ha accolto molte delle nostre richieste poiché anche noi come categoria ci siamo resi conto che non si deve utilizzare altro territorio. Certo consumo zero come obiettivo per il 2050 sarà di difficile attuazione, specialmente nel caso in cui si vadano a toccare progetti di Comuni che sono già stati deliberati. Se un investitore ha acquisito un'area edificabile poi non gli si possono cambiare le carte in tavola.

Quali sono i vostri obiettivi?

Molto più importante sarà l'obiettivo di rafforzare le politiche della rigenerazione urbana dove ci sono ancora, secondo me, troppi ostacoli che impediscono l'attuazione del recupero, della demolizione e ricostruzione, ecc. Tutti ne parlano, ma poi praticamente per farla partire occorre che produca dei vantaggi alle imprese e alla collettività.

Fare sistema oggi è importante?

Penso sia fondamentale fare sistema per la nostra categoria; sempre di più bisogna mettersi insieme, la filiera è lunga. Ritengo importante anche fare una riflessione interna sul ruolo e sugli obiettivi dell'imprenditore; troppo spesso scandali e misfatti hanno colpito la nostra categoria che ha perso un po' di credibilità a livello politico e di pubblica opinione. Alcuni speculatori hanno danneggiato i veri costruttori, specialmente nei confronti delle banche e della finanza.



Focus sul Veneto

Piccola crescita, piccoli passi in avanti. Ma non basta: nel Veneto il 2016 ha visto la perdita di altri 14 mila lavoratori (-10%), mentre continua la diminuzione del numero delle imprese (-10.700 dal 2008, pari al 17,2%). È il risultato anche dello stallo dei lavori pubblici di importo medio-piccolo, frenato dall'incertezza prodotta dagli ultimi cambiamenti normativi come il Codice degli Appalti. Secondo ANCE Veneto l'industria delle costruzioni della Regione continua a mostrare segnali di debolezza, nonostante nel 2016, per la prima volta dopo 10 anni, gli investimenti siano tornati lievemente a crescere: +0,6% rispetto al 2015.

Il lieve aumento degli investimenti registrato nel 2016 dovrebbe consolidarsi anche nei prossimi mesi, con una stima di crescita a fine 2017 di un ulteriore +0,7%. Per ANCE Veneto, tuttavia, il dato non si traduce ancora in una ripresa apprezzabile. Il settore sconta ancora il grave ridimensionamento subito nell'arco dello scorso decennio. Dal 2008 gli investimenti complessivi in costruzioni si sono ridotti di circa 7 miliardi (-38,2%) e si attestano oggi a 12,5 miliardi. Gli occupati sono diminuiti di 95.600 unità, pari ad un calo in termini percentuali del 45,6%. Gli importi dei bandi di gara per lavori pubblici sono passati da 4,2 miliardi del 2006 a 1,2 miliardi del 2016.

Il lieve aumento degli investimenti in costruzioni del 2016 risulta dalla sintesi del prolungamento della crescita del comparto delle ristrutturazioni (+2%), che rappresenta ormai il 38,6% del valore complessivo del mercato. Leggera inversione di tendenza anche per opere pubbliche (+1,5%) e non residenziale privato (+0,5%). Ancora negativi, invece, gli investimenti nella nuova edilizia residenziale (-3%), che scenderanno anche nell'anno in corso (-2,1%). Il 2017 dovrebbe invece confermare la lieve inversione di tendenza nelle riqualificazioni (+1,7%), opere pubbliche (+2%) e non residenziale privato (+0,3%).

Del Codice dei Contratti cosa ne pensa?

Il Codice è partito con dei buoni propositi, ma poi, come troppo spesso succede con gente che ci mette lo zampino e non conosce il mestiere, è stato redatto male e in fretta. Lo avevamo detto e ripetuto più volte come ANCE. Le stazioni appaltanti non hanno i progetti esecutivi e di conseguenza si è bloccato tutto anche nel Veneto, con una piccola accelerazione, fisiologica, appena prima l'approvazione del Codice dei Contratti. Ricordiamoci comunque che dal bando al cantiere passano 6/8 mesi o anche un anno.

La situazione del 2017 e le previsioni future?

Il settore continua a essere in grave difficoltà. Nonostante ciò rappresentiamo ancora una fetta consistente dell'economia di questa regione, quasi il 9% del PIL e il 6% dell'occupazione complessiva. Riteniamo che debba aprirsi una riflessione seria sulle reali possibilità di ripresa degli investimenti in edilizia.

L'Associazione lancia

una proposta: favorire

la partecipazione

delle imprese venete

negli appalti

di Il.pp. regionali

Non chiediamo provvedimenti assistenzialistici e sappiamo che dobbiamo spingerci verso una "nuova frontiera": quella della riqualificazione degli edifici, della rigenerazione urbana, delle infrastrutture strategiche e degli interventi di salvaguardia del territorio. Le sorti di questo settore, tuttavia, non dipendono solo da noi, ma anche dalla necessità di un rinnovato rapporto di fiducia e collaborazione con le Istituzioni pubbliche, le banche, gli Enti locali, ai quali chiediamo una maggiore vicinanza.

L'Associazione lancia anche una proposta: favorire la partecipazione delle imprese venete negli appalti di lavori pubblici regionali, come già avviene da due anni in Friuli Venezia Giulia. Obiettivo: rivitalizzare un settore che, nonostante qualche segnale di inversione di tendenza nel 2016, risulta ancora profondamente in crisi. Il provvedimento richiesto ricalca una direttiva vincolante applicata nel 2015 dalla Regione Friuli Venezia Giulia che prevede criteri di prossimità nell'as-

segnazione dei lavori pubblici sotto la soglia comunitaria di 1 milione di euro, finanziati dall'Amministrazione regionale, con procedura negoziata e senza la pubblicazione del bando. Sono escluse le opere finanziate da risorse nazionali ed europee. La direttiva, che potrebbe essere adottata anche da una Regione ordinaria come il Veneto, non solo sosterebbe una fetta importante dell'economia locale, ma sarebbe una garanzia della corretta esecuzione delle opere, sia sotto il profilo dei tempi che della qualità. I criteri della rotazione e del sorteggio, che contraddistinguono oggi l'assegnazione dei piccoli appalti, ovvero il 90% del totale, finiscono per penalizzare competenze e merito.

Che senso ha venire da Roma a Venezia a fare un lavoro da 5.600 mila euro, non c'è una economia di alcun tipo. Andiamo ad eseguire i lavori attraverso subappalti in loco, non ha senso spostare operai e attrezzature e strutture per importi così bassi. •

Roma vista dagli architetti

di **Fabio Cauli**

Intervista a **Eliana Cangelli**
Vicepresidente dell'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia e direttore editoriale della Rivista AR



Come giudica l'attuale Giunta Raggi?

La Giunta Raggi non ha ancora chiarito quali siano i suoi obiettivi per il futuro della città; questo rende difficile il dialogo con l'amministrazione e scettici rispetto alla possibilità che si possano ottenere risultati significativi. Mi auguro che il nuovo Assessore all'Urbanistica sia messo nelle condizioni di poter operare bene.

L'Assessore all'urbanistica e ai ll.pp. è un suo collega...

Con spirito istituzionale Luca Montuori si è assunto una responsabilità importante, subentrando in un momento in cui le questioni aperte sono di non facile soluzione – si pensi allo stadio della Roma – ma soprattutto in una fase in cui da troppo tempo non si riflette su un progetto concreto per lo sviluppo della città. Questo crea grandi aspettative nei suoi confronti da parte del settore delle costruzioni e dell'architettura.

La politica ha preso il sopravvento sui progetti concreti per la città?

Discontinuità e alternanza sono i problemi principali della politica romana degli ultimi sette anni. Tutte le Giunte che si sono insediate in questo periodo, e parliamo di ben tre Amministrazioni diverse alle quali si aggiunge l'anno del commissariamento Tronca, hanno avuto l'ambizione di dare un nuovo indirizzo alla città senza considerare le politiche precedenti.

Credo che il segreto di una buona amministrazione risieda nella capacità di innovare nella continuità, avendo l'intelligenza di lavorare contemporaneamente da un lato sui progetti delle passate Amministrazioni, perfezionandoli e, laddove è necessario, attuando dei correttivi minimi per poterli completare; dall'altro sulla definizione della visione futura della città. Bloccare ciò che è in corso, disconoscere il passato denota mancanza di concretezza e anche di consapevolezza del mestiere dell'amministrare. In una città come Roma non basta un mandato amministrativo per dare un nuovo impulso al suo sviluppo.

L'amministrazione attuale ha preferito non impegnarsi nelle Olimpiadi, il cui processo avrebbe potuto governare direttamente, e ora lavora per consentire la realizzazione dello stadio della Roma mantenendone la pubblica utilità a fronte di un taglio significativo delle opere pubbliche accessorie. Mi sembra che queste siano azioni politiche, non di progetto della città.



Anche gli architetti romani hanno presentato progetti per la città.

Come Ordine degli Architetti abbiamo lavorato per far sì che fossero portati avanti concorsi su alcuni temi chiave per la città. Assieme all'Accademia Adrianea abbiamo promosso il concorso Internazionale per via dei Fori Imperiali con l'obiettivo di aprire il dibattito e il confronto critico su un tema progettuale centrale per Roma. È stata coinvolta una giuria che ha messo in campo competenze scientifiche e artistiche di rilievo per valutare la qualità dei progetti presentati. Ad agosto 2016 sono stati proclamati tre vincitori *ex aequo*, i progetti sono stati presentati in Campidoglio. Adesso attendiamo di conoscere quale sia la posizione dell'Amministrazione per l'Area Centrale.

Abbiamo poi collaborato con l'Ater alla stesura del bando del Concorso Rigenerare Corviale. Anche in questo caso il con-

corso si è concluso con un progetto vincitore ma, nonostante la Regione abbia già stanziato i fondi, non si hanno notizie circa futuri sviluppi. Malgrado gli esiti, rimango convinta che l'istituto del concorso sia la forma più corretta per garantire la qualità delle trasformazioni urbane. Per questo, nel 2015 avevamo cominciato a lavorare per proporre un nuovo concorso per gli uffici della Camera dei Deputati ricostruendo la cronografia del concorso storico indetto nel 1966. Su questa idea si erano espressi favorevolmente sia il vecchio assessore all'urbanistica Marco Corsini, sia Giovanni Caudo allora in carica, sia Roberto Morassut. Di lì a poco la Giunta Marino è saltata e Roma è rimasta senza un'Amministrazione operativa per più di un anno.

Con la nostra rivista, poi, abbiamo operato il censimento delle architetture costruite a Roma negli ultimi dieci anni da parte di architetti romani, chiedendo anche agli iscritti di segnalarci

le loro realizzazioni. I risultati non sono confortanti: sono circa un'ottantina le opere che siamo riusciti a censire. Questo è un indicatore significativo dello stato della professione e del settore delle costruzioni.

Tuttavia grandi opportunità possono essere legate al tema della rigenerazione, alla possibilità di costruire sul costruito, alla densificazione. La stessa ANCE, anni fa, si era detta disponibile a rivedere le proprie politiche in tale senso, riconoscendo agli interventi di recupero e rigenerazione il ruolo di settori trainanti del mercato, piuttosto che alle nuove costruzioni.

Roma ha delle opportunità di rigenerazione significative, basti pensare al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni dei Beni Immobili Militari. Si tratta di un patrimonio dismesso da recuperare che nella prima delibera riguardava circa 82 ettari per una volumetria complessiva di 1,5 milioni di metri cubi cui si sono

aggiunte in seguito altre caserme. È un potenziale di sviluppo ricchissimo trattandosi di un patrimonio spesso localizzato in aree centrali e di pregio che, per consistenza in termini di volumetria e superficie, può, attraverso il recupero e la gestione strategica, influenzare positivamente l'ambito urbano circostante. Perché questo avvenga vanno individuate modalità corrette di alleanza tra pubblico e privato. Nel 2015 Cassa Depositi e Prestiti ha bandito, con il supporto dell'Amministrazione, il concorso per il Progetto Flaminio a via Guido Reni. È stato un concorso a cui hanno partecipato oltre 200 gruppi di progettazione, un segnale importante che ha mostrato quanto gli architetti vogliano impegnarsi per ripensare la nostra città. È passato più di un anno e, nonostante oltre al Comune ci sia un soggetto forte come la Cassa Depositi e Prestiti, ad oggi non vi sono date certe di inizio lavori.



È un problema di soldi, di leggi o di volontà politica?

Le tre cose assieme, ma aggiungerei, anche e soprattutto, di tempi.

Per la realizzazione della Nuvola di Fuksas ci sono voluti circa 18 anni. I progetti che si eseguono dopo così tanto tempo sono già vecchi.

Il grande buco nero di Roma sono le modalità di applicazione della normativa e i tempi di approvazione. È quest'ultimo elemento che scoraggia qualsiasi intervento e investimento sulla città. Chi vuole investire a Roma non ha certezza delle procedure e dei tempi di approvazione e realizzazione dei progetti. Prendiamo ad esempio di nuovo lo stadio della Roma. Senza entrare nel merito delle opportunità di scelta del luogo, l'iter approvativo sta avendo dei tempi di discussione talmente lunghi, legati all'alternanza politica nell'amministrazione della città, che qualsiasi investitore straniero, seguendo la vicenda, deciderebbe di non investire su Roma.

Roma è Capitale solo sulla carta.

Roma sta pagando una serie di problematiche che derivano anche dalle scelte dal Governo nazionale. Negli ultimi anni è stata completamente ignorata. Parigi, al contrario, ha grandi progetti di mobilità e di rigenerazione, oltre che di infrastrutture invisibili quali le fognature, il cablaggio e la digitalizzazione. Parigi riesce a crescere perché lo Stato francese ne riconosce il ruolo di capitale, assicurando progetti e investimenti adeguati a lungo termine.

Da noi è successo l'esatto contrario.

Essendo la sede del Governo, Roma è costantemente occupata, in alcuni periodi anche quotidianamente, da manifestazioni e cortei, subendo un'usura come nessun'altra città d'Italia. Come Capitale dovremmo essere in grado di rimandare un'immagine del nostro Paese all'altezza della nostra storia, il Governo dovrebbe investire su Roma e non tagliarle i finanziamenti. Oggi i costi di gestione della città sono sostenuti principalmente dai cittadini che pagano le addizionali comunali più alte del Paese.

Non le sembra che manchi anche il dialogo tra chi amministra e la città?

C'è una difficoltà di comunicazione. Il concetto di decrescita, che ha fatto vincere questa Amministrazione, avrebbe dovuto essere affiancato da interventi mirati a migliorare la qualità della vita dei cittadini, intervenendo sugli spazi pub-



blici, sui trasporti, sulla cultura. Bisognava gestire e mettere a frutto il grande potenziale turistico di Roma evitando che la città continuasse ad essere sottratta ai cittadini da un turismo povero e veloce che la consuma. Su come si intenda fare tutto questo mi sembra che ci siano poca comunicazione e nessun dialogo con la città.

Tra gli ultimi sindaci chi ha lavorato meglio secondo lei?

L'ultima Amministrazione che ha governato bene ed è riuscita a dare una visione moderna alla città, facendo partire progetti di ampio respiro è stata quella del sindaco Rutelli. Rutelli si era dotato di assessori capaci in grado di definire e attuare un progetto di sviluppo di Roma, tra cui Mimmo Cecchini e Walter Tocci.

Cosa pensa della legge sulla rigenerazione urbana in discussione alla Regione Lazio?

In questi giorni, la legge è in approvazione alla Regione. Abbiamo presentato degli emendamenti mirati a far sì che la legge possa essere una vera opportunità per la città e non una semplice *prorogatio* del Piano Casa. C'è stato un buon dialogo e molti degli emendamenti sono stati accolti. Negli ultimi anni architetti e imprese hanno lavorato quasi unicamente grazie al Piano Casa. Ora si deve guardare oltre. ●

Il futuro è il BIM

Si è svolta a Roma nei giorni 19 e 20 aprile, presso l'Aula Magna della facoltà di Architettura La Sapienza Università di Roma la terza edizione del workshop 3DModeling&BIM - Progettazione, Design e Proposte per la ricostruzione

di F.R.

L'evento, organizzato dalla Facoltà di Architettura, dal Laboratorio di Studi Visuali e Digitali in Architettura del Dipartimento di Storia, Disegno e Restauro dell'Architettura e dal Master BIM, è stato patrocinato da CNAPPC, UID ed ACER - ANCE Roma. L'edizione 2017 del workshop ha registrato un significativo riscontro in termini di presenze di pubblico e di qualità dei contenuti selezionati per le presentazioni orali dei migliori articoli pervenuti da

studiosi delle principali università e centri di ricerca nazionali nonché da operatori del settore della progettazione.

Il workshop, che si va caratterizzando sempre più come occasione di incontro e di scambio di esperienze e best practices fra tutti gli operatori del settore, ricercatori, progettisti, imprese, ha l'obiettivo di costituirsi come un osservatorio privilegiato sull'avanzamento nella adozione di processi orientati al Building Information Modeling (BIM).

Ad una lettura complessiva, gli interventi succedutisi nella due giorni sono stati paradigmatici della attuale fase di transizione del settore pure in una difficile situazione di crisi che perdura almeno dal 2008 e che ha fatto perdere il 35% degli investimenti, il 48,2% se si esclude il comparto della riqualificazione sostenuto dagli incentivi fiscali (elaborazione ANCE su dati ISTAT). L'andamento del mercato della progettazione e della esecuzione delle opere è pure rallentato dalla profonda revisione di procedure e processi indotta dal D. Lgs 50/2016. Da una parte infatti è emersa la convinzione che vede nella digitalizzazione una opportunità di rilancio del comparto ma dall'altra si è resa evidente una consapevolezza sempre più matura delle ricadute in termini organizzativi e gestionali che questa induce in strutture di



committenza, progettazione ed esecuzione. L'adesione ai principi dell'Industria 4.0 inizia a sembrare sempre meno di natura meramente strumentale e a presentarsi come vera e propria scelta di politica industriale del Paese ed aziendale a livello di singola organizzazione. Da questi presupposti ciò che viene denominato BIM, con le molteplici accezioni più o meno proprie che al termine si danno, progressivamente assume, nella considerazione degli operatori, il portato politico ed economico derivante dal rendere computabile ma anche tracciabile e condivisibile l'informazione di progetto. Un cambiamento radicale del modello di filiera che abbandonerebbe gradualmente l'individualismo e la conflittualità tra i diversi soggetti per passare a un nuovo rapporto basato sull'integrazione collaborativa. Sul mercato delle opere pubbliche ciò pone in capo alle stazioni appaltanti significative responsabilità nel sapere governare l'intero processo una volta che il dato diviene digitale e nel non limitarsi alla redazione del cd. Capitolato Informativo di cui, peraltro, si registrano adozioni copia e incolla.

Il workshop 2017 ha pure messo in luce come sia l'internazionalizzazione di imprese e progettisti italiani l'altra leva che in qualche modo sta inducendo una incisiva azione di cambia-

mento tra gli operatori nazionali in virtù dei requisiti richiesti su commesse estere. Secondo elaborazioni ANCE sono oltre 230 i nuovi cantieri aperti all'estero dalle imprese italiane di costruzione nel 2015 per un totale di 17,2 miliardi di euro e un fatturato cumulato oltre confine che raggiunge quota 12 miliardi, con un aumento del 14,5% rispetto all'anno precedente. Una crescita che si consolida per l'undicesimo anno consecutivo e che vede le aziende italiane del settore attive stabilmente in 89 Paesi con contratti di costruzione per oltre 87 miliardi di euro. Da sottolineare, in particolare, il forte aumento della presenza delle imprese italiane di costruzione sui mercati più sviluppati: 7 miliardi di commesse acquisite in 21 Paesi OCSE che rappresentano circa la metà del totale dei contratti sottoscritti nel 2015.

Una edizione del workshop, dunque, in linea con il momento che il settore vive e che oscilla tra accelerazioni più o meno consapevoli sul mercato interno e progressiva crescita indotta dalle richieste provenienti dagli scenari internazionali, ma anche, e di questo si dovrà tenere conto, nella progressiva crescita del comparto, tra avanzamenti della ricerca e trasferimento sugli operatori, tra nuovi profili professionali e ricadute in termini di didattica anche universitaria. ●

Premio "Hassan Fathy" Le buone pratiche

La problematica impiantistica nella conservazione e tutela del patrimonio storico. Aspetti architettonici, formativi, normativi e imprenditoriali

di Virginia Rossini*

La realtà italiana è, come noto, contraddistinta da diffuso degrado ed incuria, sia in termini ambientali che sociali, bisognosa di azioni atte a rigenerare non solo l'aspetto materiale dei problemi, ma ancor prima quello culturale. Altresì, si stenta ancora a fare decollare una strategia generale vincente per la ripresa del nostro Paese, se non per azioni episodiche.

Il nostro territorio è caratterizzato da ampia eterogeneità, determinata dalle innumerevoli variabili naturali ed antropiche che lo costituiscono, per cui sarebbe azzardato e improprio fare paragoni tra luoghi. Tuttavia, dovrebbe essere uguale, per tutte le realtà territoriali, il metodo per rendere sostenibile la qualità della vita dei cittadini, come quello per ridare centralità ed organicità al progetto e basarsi su strategie efficaci e condivise con gli attori della pianificazione e realizzazione degli interventi. Ciò nella speranza che tali strategie siano fatte proprie da un Governo lungimirante che abbia la forza e la capacità di affermare una politica atta a rigenerare il sistema Paese sotto le varie declinazioni, con azioni volano di economia.

Prima fra tutte la conservazione, la tutela e

la valorizzazione del suo prezioso territorio, seppure sia difficile coniugare i tessuti storici con le esigenze attuali, in prospettiva delle generazioni future. Ciononostante, rendere sostenibile il nostro patrimonio vorrebbe dire offrire una migliore qualità al territorio, ma soprattutto alla vita dei cittadini nel rispetto della loro storia e, quindi, della loro identità. Grazie al regime vincolistico, si sono potute mantenere innumerevoli e importanti vestigia passate, ma si dovrebbe riconoscere che ora tale esercizio non risponde più alle esigenze attuali di tutela e conservazione, in quanto l'istituzione posta a garanzia di tale mission, il MIBACT, è attualmente ridotta ai minimi termini nella sua struttura organizzativa, ormai troppo depauperata di forza lavoro, fondi e strumenti, pertanto, l'istruttoria delle pratiche è inevitabilmente soggetta a inefficienze e lentezze che non rendono efficaci la realizzazione degli interventi sul patrimonio e la garanzia della relativa qualità. In Italia, Paese dotato di uno dei migliori corpus di leggi a livello mondiale, mancherebbe proprio il concetto di semplificazione dei testi normativi, per risolvere la loro complessa interpretazione ed applicazione, e per ridurre,



di conseguenza, drasticamente l'azione burocratica, semplificando così anche il difficile compito dei professionisti interni ed esterni all'Amministrazione.

Si potrebbe auspicare, dunque, un ribaltamento di tale ottica; per esempio, invece di partire dai divieti, si potrebbe offrire ai professionisti un decalogo di buoni esempi e buone pratiche, che possano aiutare a migliorare la progettazione e la realizzazione degli interventi.

Per tali ragioni, il Dipartimento dei Beni Culturali in più occasioni ha stimolato dibattiti in proposito, ed è per questo che ha scelto di promuovere una specifica tematica, troppo accantonata nello scenario progettuale, tramite un Premio, per verificarne e incoraggiare le relative buone prassi.

Nello specifico, la Consulta prima e il Dipartimento dei Beni Culturali poi, grazie a ricerche, convegni e pubblicazioni, effettuati dal gruppo di lavoro, coordinato dall'arch. Montenero, coadiuvata dal prof. Sartor e dall'arch. De Bonis, hanno posto l'accento su un tema, quale l'impiantistica nel patrimonio storico, apparentemente di nicchia, ma determinante, ai fini dei risultati invasivi sia nel paesaggio che

CR

CR

negli edifici storici. Obiettivo, quindi, è stato stimolare la centralità del progetto, inteso come un unicum, frutto di un unico pensiero architettonico e tecnico fin dall'origine.

Da qui nasce l'idea di premiare i buoni esempi, redigendo un bando di partecipazione, a cura dell'Area Concorsi dell'OAR, coordinata dalla delegata arch. Rossi, per poterli porre, come esempio di metodo, a tutte quelle istituzioni, ospiti dell'evento di premiazione, preposte all'affermazione e/o applicazione di migliori normative e prassi, quali la Regione e l'ANCI, e per promuovere una produzione consapevole di questa tematica, anche presso i relativi produttori, quali rappresenta l'Unindustria.

Al fine di potere dare spessore ed efficacia all'obiettivo, si sono composti, pertanto, sotto l'alto patrocinio dell'ICCROM, un Comitato Scientifico ed una Giuria (di cui fanno parte il mondo accademico romano (Università La Sapienza, Tor Vergata e Roma Tre), per sollecitare la formazione della materia nell'ottica interdisciplinare; l'ENEA, per stimolare ed approfondire ulteriori ricerche; il MIBACT, per potere sensibilizzare il principale organo di tutela del territorio su di un argomento "silente" nella progettazione, quanto "assordante" nella realizzazione e per promuovere presso di esso un metodo innovativo di proporre la conservazione e la valorizzazione; l'ACER e la

CNA-Settore Restauri, perché è importante che coloro che realizzano le costruzioni siano sempre più sensibilizzati su di un tema determinante per la qualità degli interventi; e la società civile, rappresentata dall'AICARR e dall'Associazione ARCo, per garantire l'opportuno ed efficace diffondersi della tematica, presso non solo gli addetti ai lavori, ma anche i cittadini, per promuovere nel merito un nuovo approccio culturale globale.

*Vicepresidente Ordine Architetti PPC di Roma e provincia; Presidente Dipartimento Beni Culturali



Un Premio di Architettura sulle "buone pratiche" intitolato a Hassan Fathy

di Paola Rossi *

Terrazza: Hassan Fathy di spalle, di fronte il panorama di una città, centro e periferia, visibilmente araba¹.

H.F. Et voilà: la città tradizionale che si svolge davanti a voi orizzontalmente con i minareti, una città che si congiunge al cielo al grido "dio è grande". E dall'altra parte la città moderna, congestionata e confusa, che si unisce al cielo... con che cosa? con gli uffici, i ristoranti ed i bagni!

D. Chi è lei, Hassan Fathy?

H.F. Sono un architetto che ha perduto quanto di europeo tornando nella sua società araba. Sono un architetto arabo che ha perduto tutto quanto (aveva acquisito: ndr) di europeo nella sua società araba che ha perduto la sua arabitè (continua).

Ci piace pensare che Hassan Fathy, architetto e urbanista di origini egiziane al quale è stato intitolato questo Premio, voglia proporre di recuperare il senso ed il metodo di un fare originario legato non tanto alle tecniche tradizionali tout court, bensì a un fare architettura fondato sul rapporto con la realtà dei luoghi, la loro storia, le tecniche costruttive e l'immagine stessa della città.

Soprattutto negli ultimi cento anni, con lo straordinario sviluppo delle tecnologie costruttive

e impiantistiche e con l'acquisizione parallela di competenze e abilità sempre più specializzate, abbiamo assistito in Italia alla suddivisione del fare architettura in rami autonomi e spesso non comunicanti che contraddicono in linea di principio, ma purtroppo anche nei fatti, quella caratteristica di interdisciplinarietà propria dell'architettura e della formazione dell'architetto.

Alla luce di ciò, il Premio è stato "dedicato alla ricerca di buoni esempi d'inserimento degli impianti tecnologici nel patrimonio architettonico di interesse culturale che dimostrino di aver posto la massima attenzione a conservare o meglio ad esaltare quei caratteri dell'edificio che ne motivano l'interesse culturale ed il pregio storico. Scopo del Premio è sondare l'universo delle opere di restauro progettate, realizzate o in fase di realizzazione, rivolgendosi ai progettisti che abbiano elaborato scelte progettuali tali da rendere minimo l'impatto sull'edificio dei nuovi impianti e che abbiano cercato di integrare al progetto, utilizzandole al meglio, anche le caratteristiche di natura fisico-tecnica ed ambientale dell'edificio medesimo, come lo spessore delle murature, i materiali delle coperture, la circolazione dell'aria, le fonti naturali dell'illuminazione, la



presenza di canalizzazioni occulte ecc., ovvero abbiamo proposto una integrazione meritevole tra bene culturale e tecnologie impiantistiche. Rappresenta altresì finalità del Premio acquisire conoscenza della importante attività di studio svolta anche dai dottori di ricerca e specialisti in restauro architettonico (architetti e ingegneri edili-architetti) in relazione alle migliori pratiche adottate o da adottare negli interventi di restauro con presenza di impianti attivi e passivi².

Se devo pensare ad un risultato raggiunto da questa call, che ha invitato architetti, ricercatori e specializzandi attenti ai temi del restauro e delle tematiche impiantistiche, devo rilevare innanzitutto come sia confermata la preoccupazione che ha dato origine a questo Premio di architettura: le buone pratiche, laddove esercitate, sono di grande qualità ma, purtroppo, sono poco diffuse. Inoltre la scarsa partecipazione dei professionisti e l'assenza sconcertante dei ricercatori e degli studenti universitari ci hanno dato la misura di come e quanto, con tutta evidenza, negli interventi di restauro e nella generalità degli interventi di manutenzione la problematica impiantistica sia considerata, evidentemente, affatto diversa e separata da quella del restauro.



Sopra, il primo premio, arch. Losurdo - Studio Amati; sotto, il progetto menzionato, arch. De Camillis capogruppo



Intendiamo quindi continuare a proporre periodicamente questa call per sensibilizzare tutti, operatori e ricercatori, ma innanzitutto le istituzioni – università e amministrazioni – perché si affronti con una rinnovata attenzione e con spirito di interdisciplinarietà il tema del restauro ed in senso lato della progettazione tutta. Vorrei portare l'attenzione sulla realtà quotidiana e sui danni che l'intervento tecnologico e impiantistico incontrollato causa agli edifici di valore storico e culturale ma, direi di più, non soltanto al singolo "monumento" ma anche

all'immagine complessiva della città, che è di per sé – e vale per tutti i nostri centri storici – un'opera d'arte.

1. Incipit dell'intervista ad Hassan Fathy da *Il ne suffit pas que Dieu soit avec les pauvres*, un film di Borhan Alaouie, 1978. N.B.: liberamente tradotto dal testo originale in lingua francese.

HASSAN FATHY, architetto, urbanista, pittore e poeta egiziano, nacque il 23 marzo del 1900 ad Alessandria, nel 1926 concluse i suoi studi all'Università del Cairo. Lavorò

prima presso l'Ufficio tecnico del Comune del Cairo e poi in altri uffici pubblici e governativi. Dal 1954 fu professore alla Sezione "Architettura" della Facoltà delle Belle Arti dell'Università del Cairo e morì al Cairo il 30 novembre del 1989.

2. Dall'Art. 1 del Regolamento: Obiettivi del Premio.

* Responsabile e Coordinatrice dell'Area Concorsi dell'Ordine Architetti PPC di Roma e provincia

L'inserimento di impianti negli edifici e nei luoghi sottoposti a vincolo di tutela

di **Alessandra Montenero**

Da molti anni il tema dell'inserimento degli impianti tecnologici per assicurare l'utilizzazione di edifici vincolati o di zone comunque soggette a vincoli di tutela, è stato generalmente sottovalutato, constatati i diffusi effetti negativi che tali inserimenti producono sui singoli edifici vincolati e nella generalità dei centri storici.

Certamente non sfuggiva all'attenzione degli storici dell'architettura la capacità che avevano i tecnici e gli esecutori nei secoli passati di coniugare l'edilizia e l'impiantistica; basti pensare alla efficienza impiantistica delle terme romane, non solo di quelle imperiali ma anche di quelle più modeste e osservabili nei diversi luoghi che costituivano l'Impero romano, alle "case del vento" ancora ben visibili in Iran o agli impianti e canalizzazioni presenti a Castel del Monte nel palazzo di Federico II.

Ma troppo spesso, ed in particolare nei restauri di minore importanza e nella generalità degli interventi di manutenzione, si continua a constatare che il tema impiantistico è considerato diverso e distante da quello del restauro e non affrontato con modalità condivise tra i diversi operatori.

Sia per conoscere le motivazioni della scarsa interdisciplinarietà che diffusamente si verifica nei campi della formazione, della ricerca, della professione e dell'imprenditoria e sia per individuare le cause degli effetti negativi e dissonanti di molti interventi realizzati nel patrimonio storico edilizio, dal 2013, l'Ordine degli ACPP di Roma, prima con la Consulta BBCC poi con il Dipartimento BBCC (il cui Presidente è l'architetto Virginia Rossini), ha iniziato ad affrontare tale problematica.

È sembrato opportuno effettuare una prima valutazione della realtà normativa urbanistica attraverso una specifica ricognizione sulle "regole" per l'impiantistica presenti all'interno delle normative tecniche di attuazione dei PRG vigenti nei comuni che costituiscono la provincia di Roma.

Quanto emerso è stato pubblicato in un articolo della rivista AR n.108/13 ("Tutela degli edifici storici e gli impianti tecnologici" di A. Montenero e A. Sartor) in cui vengono descritte le normative più differenziate, da quelle molto prescrittive e volte al controllo degli aspetti formali dell'inserimento dei nuovi impianti fino a quelle che si limitano a vietare di arrecare danni alle caratteristi-

CR



CR

che tipologiche, formali e costruttive degli edifici vincolati con l'inserimento di nuovi impianti tecnologici.

Analizzando i risultati ottenuti con normative tanto diverse, è risultato evidente che la loro auspicata presenza non sia sufficiente a garantire buoni risultati in questo particolare settore tanto complesso e nel quale interagiscono le problematiche del riuso, della tutela e della conoscenza dei beni vincolati, delle leggi sugli impianti e sulla sicurezza e del costo degli interventi.

Per esaminare i perché dell'attuale e non solo apparente scissione tra i soggetti che sono coinvolti nello stesso obiettivo di assicurare la tutela dei beni vincolati attraverso



l'esecuzione di interventi edilizi ed impiantistici, il Dipartimento BBCC ha poi promosso occasioni di confronto e di approfondimento del tema con rappresentanti di Enti, Istituti ed Associazioni più direttamente interessati, prima organizzando il Convegno "La problematica impiantistica nella conservazione e tutela del Patrimonio Storico - Aspetti architettonici, formativi, normativi, imprenditoriali", il 23 febbraio 2015 alla Casa dell'Architettura e poi predisponendo il Premio Hassan Fathy - Le buone pratiche - La problematica impiantistica nella conservazione e tutela del patrimonio storico. "Aspetti architettonici, formativi, normativi e imprenditoriali", con lo scopo di individuare

e di conoscere esperienze positive ancora non note.

Il concorso, pur non avendo avuto una vasta partecipazione, induce a ben riflettere sui progetti e sulle realizzazioni presentati dai concorrenti e conseguentemente a prefigurare per il Dipartimento Beni Culturali un ulteriore percorso di approfondimento sulla problematica della "tutela e funzionalità dei beni storici", con la compresenza dei soggetti formatori, ricercatori, progettisti, esecutori, realizzatori e, non ultimi per importanza, controllori, con la finalità di sviluppare una cultura interdisciplinare necessaria per dare soluzione a tale problematica.





PREMIO HASSAN FATHY

Le buone pratiche

LA PROBLEMATICHE IMPIANTISTICA NELLA CONSERVAZIONE E TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO "Aspetti architettonici, formativi, normativi e imprenditoriali"

La Giuria del Premio Hassan Fathy, riunitasi nella giornata del 3 Febbraio 2017, ha deciso di assegnare i seguenti premi:

per il tema **Tema 1 - Progetti ed interventi**

Primo Premio Hassan Fathy 2017 - British School at Rome

Architetto Losurdo Giuseppe – **Studio Amati Architetti**

Con la seguente motivazione:

"per aver proposto un esempio qualificato e dettagliato di miglioramento delle prestazioni di un importante edificio novecentesco, rispettandone le caratteristiche architettoniche e sfruttando con acume le opportunità offerte dalla costruzione per mitigare le turbative determinate dagli impianti, migliorando ed aggiornando al contempo alcune caratteristiche architettoniche."

Menzione - Casa di Augusto

Architetto De Camillis Carolina - **capogruppo**

Fibbi Riccardo

Greco Andrea

Iaconi Cristina

Nazzaro Barbara

Salerno Carmine

Vellucci Stefano

Con la seguente motivazione:

per la qualità del progetto di illuminotecnica in quanto ben congegnato ed adeguatamente inserito nel pacchetto di copertura che consente una corretta valorizzazione dell'illuminazione a servizio dei visitatori "

Per il tema **Tema 2 - Tesi accademiche**

La Giuria decide all'unanimità di non poter riconoscere il Premio per il Tema 2 - Tesi accademiche.



Insieme.

Per contare di più.

Per crescere nello sviluppo.



Da oltre 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

ANCE ROMA
ACER
Associazione Costruttori Edili
di Roma e Provincia