

costruttori romani

costruttori romani

costruttori
romani

n. 11-12 novembre-dicembre 2011 - Mensile dell'ACER - Nuova serie - Anno XXV

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



Costruzioni, il 2011 anno nero del settore



CASSA EDILE DI ROMA E PROVINCIA

La Cassa Edile di Roma e Provincia è attiva da 50 anni come organismo gestito pariteticamente dai rappresentanti dei datori di lavoro (ACER) e dai sindacati di categoria dei lavoratori edili (Feneal-UIL, Filca-CISL e Fillea-CGIL). Attualmente riunisce oltre 11.000 imprese, assiste con prestazioni mutualistiche e assistenziali 60.000 lavoratori e i loro familiari e dal 1970 eroga annualmente delle borse di studio a sostegno della specializzazione dei lavoratori.

Assistenze ordinarie

- > Ferie e gratifica natalizia
- > Integrazione all'indennità di malattia
- > Integrazione all'indennità d'infortunio o malattia professionale
- > Anzianità professionale edile

Assistenze straordinarie

- > Eteropotesi (protesi dentarie, apparecchi ortodontici, cure dentarie)
- > Eteropotesi (protesi ortopediche, supporti acustici, occhiali)
- > Riabilitazione e spese extraospedaliere
- > Donazione sangue

- > Donazione midollo osseo
- > Cure termali idropiniche
- > Assistenza ai familiari portatori di handicap
- > Malattie professionali
- > Assistenza per i casi di alcolismo, sieropositività (HIV), tossicodipendenza
- > Assistenza allo studio
- > Borse di studio
- > Premio ai giovani
- > Assegno e permesso funerario
- > Sussidi casa e sussidi lavoratori stranieri
- > Assicurazione infortuni, malattie, interventi chirurgici
- > Decesso del lavoratore per cause di malattia
- > Soggiorni
- > Periodo di maternità

Via Pordenone, 30 - 00182 Roma
Telefono: 06 70.60.41
Web: www.cassaedileroma.it
E-mail: info@cassaedileroma.it

Numero Verde
06.70604400
INFORMAZIONI IMPRESE

Numero Verde
800-010969
INFORMAZIONI OPERAI

Costruttori Romani
mensile dell'ACER
Associazione Costruttori Edili
di Roma e Provincia

n. 11-12
novembre-dicembre 2011
Nuova serie - Anno XXV

Direttore responsabile
Eugenio Batelli

Direttore editoriale
Angelo Provera

Redazione
Fabio Cauli

**Progetto grafico
impaginazione ed editing**
ATON srl

Fotografie
Archivio ATON
Archivio ACER
Studio Maggi/Moreno Maggi
(foto assemblea e foto copertina)

Stampa
Marchesi Grafiche Editoriali

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

Una copia 2,58 euro
Abbonamento annuo: 20,65 euro

Editrice Gestedil srl
00161 Roma Via di Villa Patrizi, 11

ACER
Direttore generale
Alfredo Pecorella
Vicedirettore generale
Benedetto Campofranco

associato



Costruzioni, il 2011 anno nero del settore

**costruttori
romani** costruttori
romani
Mensile dell'ACER

Assemblea ACER 2011

- 4 Crisi economica, l'impatto sull'edilizia è drammatico**
- 6 Costruzioni per riavviare la macchina dell'economia**
di Eugenio Batelli
- 18 L'edilizia per dare valore al territorio e futuro alla città**
Tavola rotonda con: Renata Polverini, Nicola Zingaretti, Gianni Alemanno, Giancarlo Cremonesi e Paolo Buzzetti
di Fabio Cauli
- 30 Commenti a margine dell'Assemblea**
- 38 2011: anno critico per le costruzioni nel Lazio di F.C.**
- 44 L'industria nazionale delle costruzioni è a rischio**
di Luca Carrano
- 48 Censis: verranno tempi migliori?**
di Anna Maria Evangelisti
- 52 Correre contro il tempo**
di Matteo Morichini
- 54 L'Information Technology. Piattaforme condivise nell'Industria delle Costruzioni**
di Francesco Ruperto
Vicepresidente Fondazione Almagià
- 56 La riqualificazione infinita dell'Esquilino**
di Federico Scarpelli

ACERNEWS

- 60 Proposta di delibera per il rifacimento delle facciate: la soddisfazione dei Costruttori romani
- 60 Modifica allo schema di convenzione urbanistica. Per un accesso più agevole al credito
- 60 Crisi del settore delle costruzioni: dare immediato avvio alle opere finanziate
- 61 Arte tra cibo e teatro nel carcere di Rebibbia
- 62 Roma Capitale: modificata la convenzione urbanistica
di Pierluigi Cipollone
- 63 La disciplina della procedura negoziata e il principio di rotazione degli inviti
di Gianluca Celata
- 66 Inserimenti sul portale ACER di circolari e bandi di gara (ottobre 2011)



Assemblea Acer 2011

Crisi economica, l'impatto sull'edilizia è drammatico

Tutti gli indicatori economici sono negativi. La stagnazione è globale e la recessione è alle porte. I settori produttivi, l'edilizia in primo luogo, risentono drammaticamente di questa situazione. È tempo di stipulare un patto con le Istituzioni, ognuno deve fare la propria parte, senza se e senza ma.

Gli imprenditori della Capitale sono pronti a scendere in piazza per difendere la propria categoria, ma anche per ribadire la propria volontà di continuare ad essere protagonisti dello sviluppo di Roma

Una folla di persone tra rappresentanti del mondo politico e sindacale, imprenditori, esponenti degli ordini professionali e del sistema universitario e delle varie categorie hanno partecipato lo scorso 24 novembre all'annuale Assemblea dell'Acer. Per la prima volta, in 10 anni di assemblee tenute nella splendida cornice dell'Auditorium Parco della Musica, si è deciso di utilizzare la sala 1.200, una delle più importanti a Roma. Pubblichiamo il testo integrale della relazione del Presidente dell'Acer e una sintesi, curata dalla redazione, degli interventi del Sindaco di Roma Capitale, Gianni Alemanno; del Presidente della Provincia di Roma, Nicola Zingaretti, del Presidente della Regione Lazio, Renata Polverini, del Presidente della Camera di Commercio di Roma, Giancarlo Cremonesi e del Presidente dell'Ance, Paolo Buzzetti.

ACER



Costruzioni per riavviare la macchina dell'economia

Persi 25mila posti di lavoro negli ultimi due anni. A rischio gli investimenti per il 2012 e il 2013. Prospettive, scenari e distorsioni del settore nella relazione introduttiva del Presidente dell'Acer Eugenio Batelli

■ Come sapete, la nostra Assemblea doveva svolgersi lo scorso 22 settembre.

Decidemmo di posticiparla perché era stata appena varata la terza manovra correttiva della finanza pubblica e il nuovo scenario che si stava delineando ci ha suggerito di attendere i tempi tecnici necessari a valutarne l'impatto sugli Enti locali ed in particolare su Regione Lazio, Provincia di Roma, Roma Capitale, nostri principali interlocutori sul fronte degli investimenti pubblici in edilizia.

La manovra di ferragosto, incidendo sul patto di stabilità interno, ha prodotto a livello nazionale un taglio ulteriore per gli Enti locali di 2,4 miliardi di euro per il 2012 e di altri 2,8 miliardi per il 2013.

C'è il rischio concreto che nel 2012 e nel 2013 Roma Capitale non abbia risorse per investimenti.

La Provincia di Roma dovrà ridurre la possibilità di spesa nel 2012 di 100 milioni di euro e nel 2013 di 120 milioni di euro. L'imponenza dei sacrifici richiesti agli enti locali non ha evitato che la situazione economica del Paese, negli ultimi mesi, peggiorasse ulteriormente. Lo spread tra Bund tedeschi e Btp italiani è oggi quasi il triplo di quello che era a giugno. Di conseguenza, il rendimento lordo dei Bot annuali, negli ultimi 4 mesi, è raddoppiato toccando il 6,1%. Siamo su livelli insostenibili per un paese gravato da un pesantissimo debito pubblico, pari a circa 1.900 miliardi. Il tasso di interesse applicato dal sistema bancario alle imprese ed alle famiglie da gennaio 2011 ad oggi è passato in media dal 4% all'8%. L'Europa ci sta chiedendo nuovi sforzi per riequilibrare i nostri conti pubblici. Ma sono indispensabili anche politiche di sviluppo, che consentano



La manovra di ferragosto ha prodotto a livello nazionale un taglio ulteriore per gli Enti locali di 2,4 miliardi di euro per il 2012 e di altri 2,8 miliardi per il 2013. C'è il rischio concreto che nel 2012 e nel 2013 Roma Capitale non abbia risorse per investimenti



la crescita del sistema economico che si sta sgretolando. Prezioso sarebbe il contributo del sistema bancario, che però sta subendo un forte attacco speculativo internazionale e, di conseguenza, trova difficoltà a svolgere la necessaria azione di sostegno alle imprese. Eppure dalla tenuta del sistema bancario, specialmente quello italiano che sta dimostrando la sua solidità, dipendono molte delle nostre possibilità di crescita. Elemento essenziale per riavviare la macchina dell'economia è quindi il settore delle costruzioni. Settore che, per la sua capacità di tradurre rapidamente gli investimenti in occupazione, nuova ricchezza, crescita dell'indotto, è quello sul quale stanno puntando tutti i paesi ad economia avanzata. Ogni miliardo investito in edilizia genera una ricaduta complessiva, nell'intero sistema economico, di 3,37 miliardi ed un aumento di 17mila occupati. Bisogna, dunque, puntare con forza sull'industria delle costruzioni, soprattutto sul nostro territorio, nel quale l'edilizia rappresenta, includendovi il vastissimo indotto, il 30% del PIL. Per di più, a livello locale l'occupazione nelle costruzioni rappresenta più del 45% del totale degli occupati dell'intero set-

tore industriale, contro una media nazionale del 28%. Sono iscritte e attive nelle Casse Edili del Lazio 15mila imprese che occupano complessivamente 80mila dipendenti, di cui 70mila operai. Purtroppo, nonostante questi dati rappresentino quanto sia rilevante l'apporto dell'edilizia al sistema economico del territorio, è proprio questo settore che sta pagando il prezzo più alto alla crisi. La drastica riduzione degli investimenti in opere pubbliche, determinata dalle manovre che si sono susseguite, ha tolto ossigeno a una parte importante del settore delle costruzioni.

A livello nazionale le risorse per nuove infrastrutture, negli ultimi 3 anni, sono calate del 34%, toccando il livello più basso degli ultimi venti anni. A livello locale, sempre negli ultimi tre anni, gli investimenti di Regione, Provincia e Roma Capitale (ad esclusione delle metropolitane) si sono ridotti del 42%.

I bandi di gara per lavori pubblici sono diminuiti drasticamente. Quelli pubblicati da Roma Capitale, rispetto al 2009, sono diminuiti del 35%, quelli pubblicati dalla Provincia di Roma del 70%, quelli della Regione Lazio dell'88%. Per i lavori pubblici è quindi uno scenario drammatico. Per quanto riguarda l'edilizia residenziale privata, i dati nazionali sulle compravendite denunciano, per il primo semestre 2011, una flessione del 6,6% rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente. In questo caso il dato romano è più confortante, con un calo attestato al 3,5%. Se spostiamo l'analisi, sempre per lo stesso periodo, all'andamento dell'erogazione dei mutui alle famiglie per acquisto di nuove abitazioni, Roma si conferma prima provincia italiana, con un incremento del 9% rispetto al primo semestre del 2010. Particolarmente interessante è il dato che certifica la permanente propensione all'acquisto della prima casa, cui fa riferimento il 70% dei mutui erogati. A questa domanda bisogna dare risposte. Il recente forte rialzo dei tassi di interesse rischia però di determinare una battuta d'arresto al mercato. Nonostante che le costruzioni private abbiano sostenuto il comparto dell'edilizia, si sono persi nella nostra Regione 25.000 posti di lavoro negli ultimi due anni. Nello stes-

Da sinistra, Giancarlo Cremonesi, Eugenio Batelli, Paolo Buzzetti e Stefano Petrucci

so periodo le ore di Cassa Integrazione Guadagni nella nostra provincia sono aumentate del 60%. I fallimenti di imprese edili nei primi sei mesi del 2011 sono aumentati, nel Lazio, del 32%, contro una media nazionale del 7,1%. Voglio tornare però ai temi di carattere generale, per essere propositivi e individuare quali iniziative intraprendere per arginare gli effetti della crisi in atto.

A livello nazionale dovrebbero essere profondamente ripensate le logiche di funzionamento del patto di stabilità, che sta minando alle radici la capacità degli Enti locali di garantire i servizi e gli interventi indispensabili al proprio territorio. È un meccanismo squilibrato, perché incide direttamente sugli investimenti e non interviene sulla spesa corrente, e paradossale perché impedisce la spesa anche agli enti che hanno disponibilità di cassa.

È sintomatico il caso della Provincia di Roma che, pur avendo liquidità per 250 milioni di euro, il prossimo anno dovrà limitare gli investimenti di 100 milioni. Altro correttivo da apportare è quello dell'esclusione dal Patto delle opere di manutenzione straordinaria, in

quanto essenziali per garantire la sicurezza dei cittadini. A livello locale, alle Amministrazioni chiediamo invece una realistica presa di coscienza. La crisi in cui ci stiamo dibattendo non è di breve periodo, ma strutturale. È di quelle epocali che segneranno definitivamente un periodo storico. Questo nuovo scenario impone alle Amministrazioni di attuare un profondo processo di riorganizzazione delle attività e di razionalizzazione delle spese. È questo il momento per loro di compiere scelte responsabili, strategiche e innovative di riposizionamento virtuoso. Da una parte ridurre sensibilmente la spesa corrente per liberare risorse per gli investimenti, dall'altra ritrovare finalmente quella efficienza ed efficacia dell'attività amministrativa che si è perduta nel corso degli anni. La qualità delle scelte politiche non si misura solo attraverso la capacità di adottarle, ma soprattutto con quella di conseguirne gli obiettivi in tempi sostenibili. La sfida sta proprio nel recuperare efficienza tagliando i costi. Questa è la vera responsabilità che deve assumersi oggi la classe politica che ci amministra. È un impegno forte che va sottoscritto sia con i cittadini, sia con il mondo produttivo.





Da sinistra,
Aurelio Regina,
Renata Polverini
e Nicola Zingaretti

I risultati di questo percorso virtuoso, anche in termini di recupero di risorse, potranno raggiungersi soltanto nel medio periodo. Proprio per questo bisogna partire subito. Ma c'è dell'altro. Il mercato dei lavori pubblici si è radicalmente modificato negli ultimi anni. Da una parte, i nuovi lavori sui quali le imprese possono confrontarsi sono sempre più rari e residuali. Dall'altra, sono cresciute in modo esponenziale grandi opere appannaggio dei General Contractors e sono esplosi i lavori in house da parte dei concessionari di lavori pubblici. Mentre il settore va a picco, le risorse pubbliche destinate ad opere di importo superiore a 100 milioni continuano a crescere: negli ultimi dieci anni di 30 volte. Alcuni dati relativi alla nostra Regione confermano appieno questa tendenza. I lavori realizzati con fondi della Legge Obiettivo, per un ammontare di circa 1 miliardo di euro, sono stati affidati in larghissima parte ai General Contractors. Le nostre imprese non sono riuscite nemmeno a competere per questi lavori perché è venuto meno l'oggetto del confronto: il mercato dei la-

vori pubblici. È gravissimo che possa essersi determinata una situazione del genere e non è tollerabile. Sono logiche di chiusura che vanno ribaltate al più presto, anche perché hanno fallito il loro obiettivo. Non corrispondono né all'interesse della collettività, né a quello delle imprese, poiché il risparmio economico e l'efficienza che promettevano sono rimasti sulla carta. L'Autorità di Vigilanza lo ha ampiamente documentato a settembre nel 6° Rapporto sull'Attuazione della Legge Obiettivo. Il 75% degli interventi previsti dal Programma per le infrastrutture strategiche è in forte ritardo e i costi, allo stato attuale, sono lievitati del 35% rispetto alle previsioni. È, evidentemente, un sistema che non funziona e che, per di più, penalizza gli interessi della stragrande maggioranza del nostro tessuto imprenditoriale. Bisogna puntare ad un diffuso programma di opere medio-piccole che sia in grado di risolvere i problemi più urgenti del paese. Migliorare l'efficienza della rete infrastrutturale esistente, mettere in sicurezza le strutture dedicate ai servizi, assicura-



“Mai come quest’anno si sente la necessità di puntare su un diffuso programma di opere medio-piccole per consentire il rilancio del territorio”



re un adeguato livello di manutenzione al patrimonio pubblico, difendere il nostro territorio dal dissesto idrogeologico, devono essere le priorità assolute nella programmazione dei finanziamenti. Un programma di opere medio-piccole, oltre che essere richiesto dalla oggettiva situazione del nostro paese, è inoltre il più adatto a trasferire rapidamente sul territorio gli effetti positivi derivanti dall'attività prodotta. Queste opere, infatti, sostengono con più consistenza, rispetto a quelle grandi, le attività e l'occupazione dell'economia locale. Rafforza la nostra richiesta l'indicazione contenuta nello Statuto delle Imprese, recentemente approvato dal Parlamento, di suddividere i lavori in lotti ai quali possano partecipare le piccole e medie imprese. Così come le stazioni appaltanti dovranno prevedere forme di coinvolgimento delle imprese locali nella realizzazione di grandi infrastrutture. Per questi motivi chiediamo con decisione che venga superato l'istituto del General Contractor.

In tema di concessioni di lavori pubblici la richiesta è di porre fine, una volta per tutte, alla possibilità che il concessionario individuato senza confronto concorrenziale esegua in house il 60% dei lavori previsti. Se non vi è stata gara a monte, almeno ci sia a valle per l'affidamento all'esterno del 100% dei lavori. È il caso della SAT, che recentemente sul territorio della nostra Regione ha avviato la realizzazione in house della tratta Civitavecchia Nord-Tarquinia per un importo di 174 milioni di euro. L'apertura al mercato dei lavori dei concessionari rappresenterebbe anche un vantaggio per gli utenti. Le economie conseguibili a seguito del confronto concorrenziale consentirebbero infatti di ridurre le tariffe. Per quanto riguarda i criteri di aggiudicazione, è noto che il massimo ribasso presenta forti criticità in tema di concorrenza e di corretta esecuzione delle opere. A questo proposito sono costretto a ripetere quanto da me affermato nella Relazione all'Assemblea 2010: “Non si possono più accettare ribassi che variano dal 50 al 60%. Nessuna persona di buon senso e in buona fede può ritenere che a quelle condizioni un'opera pos-



“La qualità delle scelte politiche non si misura solo attraverso la capacità di adottarle, ma soprattutto con quella di conseguire gli obiettivi in tempi sostenibili”



Il Sindaco di Roma Capitale, Gianni Alemanno con il Presidente dell'Acer Eugenio Batelli

sa essere realizzata a regola d'arte. Chi pensa che comunque il soggetto pubblico possa averne un vantaggio economico, prende un abbaglio grande quanto l'entità del ribasso”. Chiarito questo, è altrettanto vero che l'eccessivo ricorso all'offerta economicamente più vantaggiosa lascia spazio ad una forte discrezionalità, che spesso non premia l'offerta migliore. Occorre quindi garantire un uso equilibrato di entrambi i criteri di aggiudicazione. L'offerta economicamente più vantaggiosa va limitata alle sole ipotesi in cui sia indispensabile il contributo progettuale e tecnico dei concorrenti. Il criterio del massimo ribasso deve essere ricondotto ad un corretto funzionamento. Considerata l'eccezionalità della situazione, credo che sussistano le condizioni per poter richiedere alla Comunità europea una deroga alla vigente normativa per innalzare il meccanismo dell'esclusione automatica almeno fino ai 20 milioni di euro. In questo senso ci siamo fatti promotori di una

specifica richiesta nei confronti della nostra Associazione nazionale. Abbiamo voluto accendere i riflettori sul mercato dei lavori pubblici, consapevoli che il superamento delle criticità denunciate sarà indispensabile per garantire la sopravvivenza delle nostre imprese. Continueremo a tenere desta questa attenzione, promuovendo le iniziative necessarie affinché le imprese possano ritornare a confrontarsi nell'ambito di un mercato più equilibrato. Dopo queste considerazioni di carattere generale, veniamo ad affrontare la nostra realtà territoriale. Nel corso della nostra Conferenza stampa del 22 settembre, denunciando le forti preoccupazioni per la situazione del settore, abbiamo chiesto alle Amministrazioni risposte concrete ad alcune precise richieste. La prima era ed è quella relativa al pagamento delle imprese appaltatrici. Il problema dei fortissimi ritardi dei pagamenti da parte delle Stazioni Appaltanti, reso ancor più grave dall'assoluta indeterminatezza sulla durata dei ritardi, sta mettendo in ginocchio le nostre imprese.

Lo Stato per contrarre le spese riduce i trasferimenti agli Enti locali e limita la loro capacità di investimento

attraverso il patto di stabilità. Di fatto però i problemi sono scaricati sulle imprese appaltatrici che non vengono pagate. È paradossale che dalle imprese si pretenda regolarità fiscale e contributiva e al contempo non si corrisponda loro quanto dovuto, nei termini previsti. Sono mesi che stiamo lanciando questo allarme. Le imprese sono ridotte allo stremo. O si interviene subito, o molte di loro sono condannate al fallimento. Purtroppo la situazione è veramente drammatica. Le Amministrazioni però non possono trincerarsi dietro la crisi finanziaria. Debbono trovare il modo di dare risposte concrete a questo problema, non solo a noi, ma anche ai nostri dipendenti, ai nostri fornitori e al sistema bancario che ci pressa con insistenza. Se i vincoli del Patto di stabilità non sono aggirabili, chiediamo con forza che si attivino soluzioni alternative. La cessione pro-soluto dei crediti è una di queste. È stata già sperimentata positivamente dalla Regione Lazio attraverso l'accordo con la SACE.

È notizia recente inoltre che la Cassa depositi e prestiti ha integrato con due miliardi il fondo di otto già messo a disposizione del sistema bancario per fronteggiare il problema dei pagamenti dovuti alle imprese appaltatrici. Gli strumenti ci sono. Attiviamoli immediatamente.

La gravità della situazione non permette ulteriori indulgenze. Siamo vicini alla fine dell'anno e le imprese dovranno far fronte a improrogabili scadenze. Noi ci aspettiamo che per quella data le Amministrazioni rispettino gli impegni presi. Ma il quadro negativo non finisce qui. La riduzione degli stanziamenti agli Enti locali produce ulteriori effetti devastanti: i lavori aggiudicati restano congelati, si sospendono le gare d'appalto dei lavori programmati. Alle imprese viene tolta ogni aspettativa, con drammatiche conseguenze in termini economici e occupazionali. Non possiamo assistere inerti al blocco totale di ogni attività nel settore delle opere pubbliche. E ciò non solo perché le imprese e i lavoratori si fermano, ma anche perché non si danno risposte alle esigenze del territorio e dei cittadini, verso cui le Amministrazioni hanno precise responsabilità.

Panoramica della Sala
in occasione dell'Assemblea
2011 dell'Acer

Cosa fare allora? Mentre le esigue risorse disponibili devono essere utilizzate per gli interventi di manutenzione, per le altre opere pubbliche vanno utilizzate diverse formule di finanziamento. Noi possiamo prospettare alcune soluzioni che prevedono l'intervento dei capitali privati. L'alienazione di beni immobili non strumentali è sicuramente la prima strada da percorrere. Devono poi essere utilizzati più diffusamente sistemi di appalto che contemplino meccanismi di pagamento diversi da quelli tradizionali. Mi riferisco agli appalti in permuta e alla finanza di progetto. Quanto alla prima tipologia, l'Amministrazione Capitolina può disporre di una risorsa importante: quella dei diritti edificatori su aree pubbliche inserite nell'attuale PRG. Solo le Centralità e i Nodi di Scambio prevedono una SUL pubblica pari a 1 milione di mq destinata a coprire il fabbisogno di infrastrutture. Avviare questi programmi urbanistici consentirebbe, da una parte, di dare attuazione ad una grande potenzialità del PRG che può attivare notevoli investimenti privati, e dall'altra, di utilizzare moneta urbanistica per la realizzazione di opere pubbliche. Anche le aree di riserva sono un'al-

tra importante risorsa messa a disposizione dal PRG. Queste aree, lo abbiamo detto più volte, sono l'unica soluzione per fare housing sociale. Prevedere che una parte della loro potenzialità edificatoria venga utilizzata per realizzare infrastrutture nel medesimo ambito, rende sicuramente più sostenibile l'intervento di housing. Oggi l'Amministrazione comunale non ha questa disponibilità di aree. Per acquisirle ha pubblicato un bando e deve quindi chiudere rapidamente questa procedura. Rimanendo sul tema della permuta, anche la Provincia di Roma può utilizzare questo metodo per risolvere il problema di molti plessi scolastici che si trovano in zone di pregio, ma sono vetusti e distanti dalla residenza degli studenti. Coinvolgere i privati nella riallocazione di queste scuole in siti più adeguati e dare loro la possibilità di valorizzare quelle dismesse consentirebbe alla Provincia di ricavare un plusvalore da reimpiiegare nelle manutenzioni e nelle ristrutturazioni. Quanto alla finanza di progetto, ritengo che ne sia possibile un deciso rilancio, anche alla luce della recente reintroduzione della prelazione a favore del promotore. È uno strumento già utilizzato in passato. La Provin-





Il Presidente Eugenio Batelli illustra la sua relazione all'Assemblea

cia di Roma ha realizzato interventi di energia sostenibile su 400 istituti scolastici e Roma Capitale i mercati di Via Andrea Doria e di Ponte Milvio. Occorre ora individuare nuovi oggetti idonei ad essere economicamente gestiti dal promotore.

Ma per far funzionare meglio questo strumento, le Amministrazioni debbono garantire tempi compatibili con i piani finanziari, altrimenti le proposte economiche originarie perdono inevitabilmente valore. Ad esempio, le procedure dei progetti di finanza presentati dall'ISVEUR sono iniziate da circa sette anni e ancora non sono concluse. Mi riferisco al Centro sportivo di Ottavia, ai nodi di scambio di Ponte Mammolo e Marconi e al piano parcheggi Coimark.

Inammissibile è pure che i tempi di aggiudicazione dei lavori pubblici superino abbondantemente i tempi di esecuzione contrattuale! Eppure questa è purtroppo la realtà. La necessità di recuperare efficienza ed efficacia dell'attività amministrativa si impone anche e soprattutto per il settore dell'edilizia privata che, in un

momento così critico, riveste, come abbiamo già detto, importanza strategica per l'economia del nostro territorio. L'edilizia privata infatti è in grado di soddisfare la perdurante domanda di abitazioni, servizi e infrastrutture, con interventi che non comportano impegno di risorse pubbliche.

Per questi motivi ci attendiamo una decisa attenzione verso questo settore, con la messa in atto di azioni di semplificazione procedurale e di accelerazione temporale. Non ripetiamo l'esperienza negativa, più volte denunciata, dei tempi di formazione degli artt. 11! Ci sono voluti dodici anni per sottoscrivere la metà delle convenzioni. Più di 60 proposte approvate non hanno ancora visto la luce. La conseguenza è che gli interventi di riqualificazione non sono ancora stati completati, perché sono venuti meno i valori economici inizialmente previsti. I programmi urbanistici che si possono accelerare sono quelli delle compensazioni. Riguardano circa 60 interventi e consentono, tra l'altro, di recuperare a parco pubblico aree altrimenti destinate per



“Ogni miliardo investito in edilizia genera una ricaduta complessiva di 3,37 miliardi di euro e un aumento di 17 mila occupati”



circa 1.100 ettari e di realizzare 1.700 alloggi per l'affitto convenzionato. Sono in grado di attivare investimenti privati per 5 miliardi di euro, di cui 1 per infrastrutture e servizi.

Le difficoltà di avvio dei programmi urbanistici, di cui molti già convenzionati, sono ora notevolmente attenuate grazie alla recente approvazione, da parte dell'Assemblea Capitolina, delle modifiche alla Convenzione urbanistica. Con questo provvedimento viene facilitato l'accesso al credito agli operatori con l'ottenimento progressivo dei titoli abilitativi. Abbiamo apprezzato la sensibilità della Giunta di Roma Capitale e dell'Assemblea capitolina per il senso di responsabilità dimostrato nella rapida approvazione di questo importante provvedimento. Una parte consistente di questi programmi è però ancora impantanata, oltre che nelle procedure amministrative comunali e regionali, in quelle di tutela ambientale e archeologica. Per questo abbiamo chiesto e ottenuto dalla Regione e da Roma Capitale la costituzione di un tavolo di coordinamento con l'obiettivo di completare, entro la prossima estate, l'istruttoria degli interventi urbanistici. Occorre anche istituire sportelli dedicati al rilascio dei nulla osta paesaggistici per gli interventi edilizi più rilevanti. Roma capitale ha adottato un'iniziativa simile per il rilascio dei titoli abitativi. Anche ottenere il nulla osta archeologico è un'impresa complessa. La tutela del patrimonio archeologico può essere perseguita ugualmente con strumenti tecnologici moderni limitando il ricorso agli scavi ai soli casi necessari. Una nostra recente indagine ha stimato in circa 50 milioni di euro il costo degli scavi archeologici negli ultimi programmi in via di attuazione. Una somma incredibile, che non ha prodotto alcun risultato apprezzabile, ma con la quale avremmo già risistemato il Colosseo. Ma non sono sufficienti le certezze temporali. Servono ancora di più garanzie sul rispetto del quadro urbanistico di riferimento. Ci riferiamo alle difficoltà emerse, nell'attuazione dei programmi, tra Sovrintendenza ambientale, Regione e Roma Capitale. Il difficile dialogo tra le Istituzioni ha prodotto l'apposizione del vincolo paesaggistico su



“La crisi in cui ci stiamo dibattendo non è di breve periodo, ma strutturale. È di quelle epocali che segneranno un periodo storico”



Da sinistra, Renata Polverini, Nicola Zingaretti e Paolo Buzzetti

una vasta area a sud della città e continui ripensamenti su programmi urbanistici già in fase di avanzata definizione. Quello che è successo è la diretta conseguenza del “ripensamento” totale in merito alle competenze in materia paesaggistica, applicato dal Codice Urbani. La recente vicenda del Piano Casa della Regione Lazio, impugnato dal Governo su alcuni passaggi di rilievo del provvedimento, è l'ulteriore esempio di ciò che accade. Va riorganizzato, anche sotto il profilo normativo, il percorso autorizzativo dei programmi urbanistici che coinvolge più soggetti istituzionali. In tal senso auspichiamo che l'iter normativo previsto dalla legge delega per Roma Capitale, che ha ottenuto dal nuovo Governo un importante impulso con il recente decreto legislativo, possa rappresentare l'occasione di vera semplificazione nel rispetto del quadro costituzionale. Ritornando al tema dell'edilizia sociale, il Piano Casa comunale deve trovare una rapida attuazione. L'esigenza di questo tipo di alloggi è ancora più forte sotto la spinta della crisi.

Il nucleo fondamentale di questo Piano è costituito dai nuovi Piani di Zona che prevedono la realizzazione di 9.000 alloggi, dei quali 5.700 assistiti da contributo regionale. La Regione ha disposto la proroga dei relativi finanziamenti fino al 30 marzo. Entro quella data il Comune dovrà acquisire le aree, stipulare le convenzioni, assegnare le aree agli operatori e pervenire all'inizio dei lavori. Un'opera gigantesca, che richiede un impegno di pari entità, visto che si tratta di un obiettivo che non si può mancare. Sono in gioco le possibilità abitative delle categorie più deboli del nostro tessuto sociale.

Sempre il Piano Casa Comunale prevede la realizzazione di 3.500 alloggi all'interno dei vecchi piani di zona.



Gli Enti Bilaterali sono parte del necessario processo di riorganizzazione e razionalizzazione. Ripensare la formazione e la sicurezza per renderle più rispondenti alle esigenze dei lavoratori e delle imprese è sicuramente un passaggio ineludibile



Sono in gioco complessivamente, tra vecchi e nuovi piani, 1,7 miliardi di euro e occupazione per 29.000 addetti. È arrivato il momento per concludere le procedure approvative. Altra parte rilevante del Piano casa comunale da portare a rapida definizione è costituita dalle aree di riserva di cui ho già sottolineato, in precedenza, la notevole rilevanza.

Del Piano casa regionale ho già fatto cenno. Mi piace qui ricordare con soddisfazione come sia stata accolta gran parte delle richieste avanzate dalla nostra categoria. Mi riferisco all'introduzione di importanti snellimenti alle procedure urbanistiche; alla previsione di incentivi per la demolizione e ricostruzione in grado di garantire la sostenibilità economica degli in-

terventi; alle opportunità offerte dai cambi di destinazione d'uso che consentiranno anche il recupero di molti immobili dismessi. Di sicuro interesse per Roma sono anche le disposizioni per il recupero e la riqualificazione delle periferie, soprattutto quelle sorte in modo spontaneo. Nell'ottica della riqualificazione non capiamo il motivo dell'esclusione degli artt. 11 dai cambi di destinazione d'uso. Ci auguriamo che si ripari a questo al più presto. Ho fatto cenno all'inizio della mia relazione alla necessità, per tutti gli attori coinvolti nei processi economici, di riposizionarsi rispetto ai nuovi scenari. Anche le Parti sociali nel loro confronto debbono tenere conto dei radicali mutamenti intervenuti e negoziare soluzioni

appropriate. Lo strumento contrattuale è la sede naturale per questo percorso. Gli Enti Bilaterali sono parte del necessario processo di riorganizzazione e razionalizzazione. Ripensare la formazione e la sicurezza per renderle più rispondenti alle esigenze dei lavoratori e delle imprese è sicuramente un passaggio ineludibile. Altrettanto ineludibile è il contenimento degli oneri a carico delle imprese. Infine, la situazione di grave crisi impone alle Parti Sociali la massima vigilanza affinché il mercato legale e regolare non venga inquinato da operatori che, sfruttando le fragilità del momento, compromettano i corretti rapporti contrattuali ed il rispetto delle basilari norme di sicurezza. ■



Insieme.

Per contare di più.
Per crescere nello sviluppo.



Da oltre sessantacinque anni l'ACER associa le piccole, medie e grandi imprese edili di Roma e provincia per la tutela della categoria dei costruttori e per una politica dell'edilizia adeguata allo sviluppo della società. Gli uffici dell'ACER offrono assistenza e informazioni agli associati in ogni settore di attività:

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

ANCE ROMA

ACER

Associazione Costruttori Edili
di Roma e Provincia

Tavola rotonda

L'edilizia per dare valore al territorio e futuro alla città

di **Fabio Cauli**

L'Assemblea annuale dell'Associazione dei Costruttori Romani è l'occasione per un confronto aperto con i vertici delle Istituzioni: la Presidente **Renata Polverini**, il Presidente **Nicola Zingaretti**, il Sindaco **Gianni Alemanno**, il Presidente **Giancarlo Cremonesi** e il Presidente **Paolo Buzzetti**. Al centro del dibattito, il vincolo del Patto di Stabilità, gli appalti pubblici, i costi della politica, il ruolo delle pmi, la legge per Roma Capitale



Da sinistra:
Giancarlo Cremonesi,
Gianni Alemanno,
Eugenio Batelli,
Renata Polverini,
Nicola Zingaretti,
Paolo Buzzetti
e Rocco Tolfa

ROCCO TOLFA**Vicedirettore Rai TG 2**

L'intervento del Presidente dell'Acer Eugenio Batelli ha lanciato un forte appello alle Istituzioni perché vengano in aiuto ad un settore, quello delle costruzioni, che soffre ormai una crisi endemica.

Partirei da una questione che ha sollevato Eugenio Batelli nella sua relazione e la porrei subito ai tre amministratori pubblici. Il Presidente ha sottolineato che in questo momento ci sono pochi investimenti, c'è il Patto di Stabilità che blocca gli enti locali e l'Acer lancia un appello alla riduzione dei costi, in maniera che l'Amministrazione possa destinare più fondi agli investimenti.

È questa una strada percorribile?

GIANNI ALEMANNO**Sindaco di Roma Capitale**

Sì, certamente. Voglio sottolineare un fatto. Fino a 1-2 anni fa, tutto era "giocato" sulla riduzione della spesa corrente per abbattere i costi della politica, della burocrazia, di quelle spese – diciamo – non necessarie, e concentrare l'interesse, invece, sugli investimenti.

Oggi però il problema non è più solo questo. La questione odierna è quella relativa al Patto di Stabilità e alle regole che vi girano intorno.

Questo tema è stato sottolineato dal Presidente Batelli e voglio evidenziare – parlando a nome dell'Anici, Associazione Nazionale Comuni d'Italia – che sarà questa la prima fondamentale richiesta che porteremo al tavolo con il nuovo Governo appena saremo convocati. Ieri abbiamo riunito il direttivo nazionale a Milano, proprio per discutere di questa tematica. Ci sono questioni legate all'edilizia privata, allo sblocco delle procedure ecc. Il Governo deve comprendere che quelli che sono i vincoli, i lacci del Patto di Stabilità, oggi sono per i Comuni e per tutti gli Enti locali dei limiti veramente invalicabili. Dobbiamo dare delle risposte diverse, bisogna cambiare atteggiamento. Pensate che i Comuni italiani complessivamente hanno in cassa 42 miliardi di euro per



investimenti che non possono spendere per i vincoli del Patto di Stabilità: questa è la realtà.

Per quanto riguarda Roma, noi siamo riusciti quest'anno a fronteggiare un po' la situazione, abbiamo trovato spazio per 800 milioni di euro, di cui 450 per impegni pregressi. Rimangono 350 milioni di cui 190 sono stati già erogati e gli altri saranno disponibili entro la fine dell'anno. Ma questa quantità di denaro non è sufficiente per tutti i pagamenti, quindi stiamo cercando di trovare un'intesa per fare in modo che ci sia una percentuale equa, in maniera da non fare discriminazioni: dando ad alcuni il 100% e ad altri lo 0% del loro credito. Puntiamo a erogare una "omogenea percentuale" in maniera tale da dare un po' di fiato alle vostre imprese. Però già arriveremo al 2012 con una parte di pagamenti relativi al 2011 non erogati. E se a questo aggiungiamo i nuovi vincoli, la situazione si fa veramente drammatica. Credo che in questo momento di confronto dell'emergenza e dello sviluppo economico, l'argomento "patto e stabilità" sia il tema principale, il cuore di un discorso che deve coinvolgere non solo le Amministrazioni locali ma anche tutti i rappresentanti delle categorie produttive. Tutti insieme dobbiamo chiedere al Governo una rilettura profonda del Patto di Stabilità anche perché, lo dico con



Credo che in questo momento di confronto dell'emergenza e dello sviluppo economico, l'argomento "patto e stabilità" sia il tema principale, il cuore di un discorso che deve coinvolgere non solo le Amministrazioni locali ma anche tutti i rappresentanti delle categorie produttive



chiarezza, Mario Draghi, il Presidente della BCE, mi ha detto che l'Europa pone sì dei vincoli. Credo, però, che ci siano spazi e margini per una revisione profonda che allenti questi stessi vincoli, altrimenti è un cappio che si chiuderà e che farà saltare tutte le opere pubbliche nel nostro Paese, anche quelle più semplici quali le manutenzioni, e questo non è accettabile.

ROCCO TOLFA

Presidente Polverini, possiamo concludere che la strada della riduzione dei costi è impervia, ma è vero che oramai c'è poco da tagliare?

RENATA POLVERINI

Presidente della Regione Lazio

Ringrazio il Presidente Batelli che ci ha segnalato una serie di criticità e al tempo stesso ha apprezzato ciò che in un anno e mezzo, da quando sono stata eletta, la Regione ha cercato di mettere in campo. La strada della riduzione dei costi è sempre difficile ma per noi obbligata. In un anno, con una manovra finanziaria e due di assestamento, abbiamo ridotto di 2 miliardi di euro quella che era la situazione ereditata dalle Giunte regionali precedenti; lo abbiamo fatto incidendo su quello che è il costo della struttu-



ra della Regione, i costi dell'apparato della macchina amministrativa. Dobbiamo guardare con grande attenzione a questo meccanismo della riduzione della spesa anche perché troppo spesso si confondono quelli che sono i costi della democrazia con quelli della politica, e ancora con quelli dell'amministrazione: sono tre questioni totalmente diverse. La Regione Lazio da me guidata lo sta facendo. Siamo tra le Amministrazioni del territorio, la più giovane. Oggi abbiamo un nuovo Governo che riapre a mio avviso qualche scenario: quello sicuramente più importante è la questione del Patto di Stabilità. Lo abbiamo detto tutti, lo dicono i Comuni, lo dicono le Province, lo dicono le Regioni, e lo hanno ammesso anche esponenti in tempi diversi da quello di oggi che siedono al Governo.

Credo che nell'ambito di un approccio diverso con l'Europa – proprio in queste ore si svolge un importante incontro tra il nostro Presidente del Consiglio e i Presidenti di Francia e Germania – oggi ci sia una discussione più aperta. Stiamo facendo pressione sul Governo, sull'Europa, comunque su Enti a noi sovraordinati, perché ci diano una maggiore facilità di azione rispetto alle politiche che possiamo mettere in campo. Con il loro aiuto però dobbiamo anche fare la nostra parte e rivendico orgogliosamente che il patto regionalizzato che ha usato il Lazio nel 2010 – unica regione italiana – ha lanciato sul territorio investimenti per 120 milioni di euro, ed è stato poi preso ad esempio per replicarlo in tutte le regioni d'Italia. Il patto lascia quest'anno nella nostra Regione 350 milioni di euro. Da un lato sicuramente bisogna abbassare i costi, però se la nostra Regione ha un fabbisogno di circa 24 miliardi di euro l'anno, e ha un tale indebitamento complessivo tra sanità e tutto il resto, evidentemente c'è un problema che riguarda anche la revisione della spesa che dobbiamo considerare con grande attenzione. Dopo di che, noi amministratori pubblici abbiamo voluto “scoperchiare” la famosa pentola per cercare di capire dove gli impegni precedentemente assunti erano per noi

giusti, ma soprattutto possibili e indispensabili. Poi abbiamo trovato somme che seppure fossero impegnate, lo erano in termini molto vaghi, con grave danno per l'economia regionale. Oggi, dopo tutto questo lavoro di revisione, abbiamo una situazione più chiara che dà delle risposte a molte delle questioni sollevate dal Presidente dell'Acer Eugenio Batelli. Non bisogna dimenticare che abbiamo fatto delle scelte che sono quelle di guardare – con gli strumenti propri della Regione – alla grande platea di piccole e medie imprese che ha il nostro territorio e stiamo cercando di mettere in campo delle politiche finalizzate appunto a lasciare un po' di investimenti al nostro tessuto connettivo. A cominciare proprio dalle scuole, e voglio evidenziare che mentre noi siamo qui all'Assemblea annuale dei costruttori romani, in Regione si sta tenendo un incontro sul tema, proprio perché abbiamo messo in campo un considerevole impegno economico per la messa in sicurezza degli stessi edifici scolastici. È stata questa una scelta dettata non solo dal fatto che abbiamo scuole insicure ma anche perché in ogni comune c'è una scuola o anche più di una, e questo significa dare lavoro alle imprese locali. Questi bandi hanno avuto una risposta straordinaria, questo ci fa capire che non saremmo purtroppo in grado di soddisfare tutte le richieste, ma avendo messo in campo diversi strumenti – uno dei quali con la Sace appena ricordato dal Presidente Batelli nella sua relazione – stiamo sperimentando proprio quelle nuove procedure che il Presidente indicava. Riguardo alla messa in sicurezza delle scuole significa che abbiamo strutture vetuste non più in linea con le normative previste, quindi non solo interverremo là dove è possibile con il bando messo in campo ma stiamo, con la stessa Sace, prevedendo la possibilità che i Comuni attraverso questo Istituto conferiscano come patrimonio la vecchia scuola in un Fondo per poter realizzare in poco tempo una nuova scuola in uno spazio che il Comune stesso indicherà. Questo darà anche la possibilità a tanti più Comuni rispetto a quelli che

il bando coinvolge, di dare una risposta ai ragazzi, alle famiglie. Quindi puntiamo al rigore nella spesa, sicuramente, ma al tempo stesso, anche a politiche innovative per quelle che sono le nostre competenze.

ROCCO TOLFA

Presidente Nicola Zingaretti, vorrei chiederle, tornando alla riduzione dei costi della politica, se le Amministrazioni sono un costo oppure possono essere viste anche come un investimento soprattutto riguardo al ruolo della Provincia.

NICOLA ZINGARETTI

Presidente della Provincia di Roma

Gli Enti locali non sono un costo e questo, ora lo dirò, è stato uno dei grandi equivoci di una politica economica sbagliata che si è affermata in questi anni e che ci ha portato al punto dove siamo. È giusto il richiamo del Presidente dell'Acer Eugenio Batelli – lo faccio mio – e lo accolgo in toto, affinché nei prossimi bilanci si lavori per ridurre la spesa corrente e si dia la massima attenzione alla spesa per investimenti. In questi 3 anni, mentre il debito pubblico aumentava, nella Provincia abbiamo tagliato il debito di 120 milioni e l'abbiamo fatto con l'assillo di Eugenio Batelli, lui lo sa, di saldare i fornitori entro 60 gg. dell'arrivo della fattura in ragioneria, chiudendo tutti i debiti che avevamo fino a dicembre 2010. Tutti i fornitori sono stati pagati e quest'anno tra i 60 e 70 gg. saranno saldate le loro fatture. Le grandi operazioni che ora dobbiamo fare credo siano due: la prima, cogliere e capire l'importanza della fase storica nella quale stiamo vivendo; nei prossimi 15-20 giorni si deciderà probabilmente lo sviluppo di questo Paese per i prossimi 10 anni; noi non siamo in una situazione drammatica come quella di altri Paesi, ma la crisi economica e finanziaria internazionale si avvicina. Abbiamo alle spalle una politica economica che ha negato, o non ha mai affrontato, il tema della crescita e ha individuato nello strumento degli Enti locali solo un fattore di costo dello Stato. Sono scomparsi dai trasferimenti agli Enti locali in tre an-



Dobbiamo guardare con grande attenzione al meccanismo della riduzione della spesa anche perché troppo spesso si confondono quelli che sono i costi della democrazia con quelli della politica, e ancora con quelli dell'amministrazione





ni 14 miliardi e mezzo di euro che, non è vero, che fossero solo le auto blu, erano servizi e lo sa meglio di me la Presidente Polverini: i Comuni del Lazio sono stati le principali vittime di questo taglio di trasferimenti. Penso poi ai vincoli del Patto di Stabilità e alla Pubblica amministrazione, che ha visto una politica spregiudicata e sbagliata nei confronti dei dirigenti delle PA che si sono impauriti e non firmano – come sapete – più nulla! L’obbligo di pagare i fornitori, ma senza soldi in cassa, vuol dire di fatto bloccare le opere pubbliche.

Il nuovo Governo si è presentato alle Camere ed ha introdotto, a mio giudizio, una grande novità; ha detto che il nostro compito tra gli altri è quello di riproporre una strategia per la crescita all’insegna dell’equità e della giustizia. Dentro queste due parole ci può essere di tutto. Credo che sia il tempo che su questa nuova politica si possa inserire una iniziativa sociale che introduca il tema del nuovo ruolo degli Enti locali, della buona spesa pubblica e della qualità della spesa come uno dei grandi pilastri della nuova politica economica annunciata da questo Governo. Se questo avverrà, c’è la possibilità, per il clima politico che si respira nel nostro Paese, di riaprire la crescita nel nostro territorio.

Sarebbe importante che davvero nelle prossime ore,



Abbiamo alle spalle una politica economica che ha negato, o non ha mai affrontato, il tema della crescita e ha individuato nello strumento degli Enti locali solo un fattore di costo dello Stato



Roma e il Lazio, tutti noi amministratori pubblici, ci facessimo sentire in una unica voce, non per riaprire i cordoni della spesa pubblica improduttiva ma affinché nelle politiche di sviluppo del ministro Passera e del Presidente del consiglio Monti si introduca questo tema della “buona spesa pubblica”. Noi non chiediamo un centesimo in più, ma – come ha detto il Presidente Batelli – bisogna procedere con le gare che abbiamo già pronte e chiuse nel cassetto. Un altro errore compiuto nel passato è stato quello di teorizzare che l’abbassamento della spesa pubblica si determina solo con i tagli: non è vero! Si può diminuire la spesa pubblica innovando. Faccio un esempio: abbiamo pubblicato il bando sul global service del riscaldamento di tutti gli edifici pubblici e della scuola della Provincia di Roma. Passiamo da un bando che durava 10 anni a lotto unico, che pagava il gasolio dei fortunati che vincevano l’appalto e che è costato molto caro, a un nuovo bando diviso in 4 lotti che dura sei anni ma soprattutto introduce – ecco l’importanza dell’innovazione che fa risparmiare l’opera pubblica – che la Provincia pagherà in realtà la quota di temperatura garantita dentro gli ambienti e questo aprirà un circolo virtuoso di investimenti sul patrimonio pubblico per coibentare gli istituti, cambiare gli infissi e via dicendo.

Nelle previsioni dei bilanci, noi investiremo 125 milioni per 5 anni e produrremo un risparmio di spesa pubblica di 5 milioni di euro l’anno: ciò non significa un taglio della qualità dell’intervento pubblico ma un miglioramento dell’efficienza. Certo le politiche di bilancio vanno tenute sotto controllo, noi lo abbiamo fatto.

Lavoriamo infine tutti insieme anche sull’innovazione della pubblica amministrazione perché anche questo può voler dire risparmio, efficienza e sviluppo.

ROCCO TOLFA

Dal discorso di Zingaretti abbiamo capito che le Province vanno salvaguardate anche perché pagano regolarmente i

fornitori. Presidente Giancarlo Cremonesi, vorrei sapere se ci sia in atto qualche iniziativa della Camera di Commercio di Roma per aiutare le imprese dell’edilizia.

GIANCARLO CREMONESI

Presidente della Camera di Commercio di Roma

Ribadisco quello che il presidente Batelli ha sottolineato, cioè che il settore dell’edilizia per Roma e provincia è un settore fondamentale, rappresentando oltre il 30% del Pil.

Le aziende iscritte in Camera di Commercio, quelle che fanno riferimento all’edilizia sono circa il 30%. Quindi è un settore strategico, importante, che sta molto a cuore non solo alla Camera di Commercio ma a tutta l’economia romana. Cosa fa la Camera di commercio in questo momento come pacchetto anticrisi per aiutare le imprese?

È evidente che il tessuto economico delle imprese italiane e quello di Roma e provincia è fatto da piccole e medie imprese per oltre il 98% e in un momento di crisi finanziaria il primo problema è l’accesso al credito. Stiamo mettendo in piedi dei finanziamenti speciali della Camera di Commercio con il sistema dei confidi che aiuta l’accesso al credito delle imprese. Abbiamo messo in piedi anche dei fondi rotativi e dei fondi di sostegno all’accesso al credito. Comunque, al di fuori del sistema dei confidi, abbiamo varato un bando di 1.000.000 di euro per i giovani che vogliono intraprendere un’iniziativa imprenditoriale ma che non hanno i finanziamenti.

Stiamo poi per pubblicare – e insieme al Sindaco Alemanno ne daremo notizia in una prossima conferenza stampa – un progetto interessante dal titolo “Roma si fa bella”. È un intervento sul rifacimento delle facciate in alcune zone strategiche della città, lungo le vie consolari, che effettivamente porterà due risultati. Il primo è quello di fare lavorare molte piccole imprese che sono addette al restauro e all’impiantistica. Il secondo risultato sarà quello di rendere la nostra città, dal punto di vista turistico, attrattiva, molto più bella e quindi puntare su uno dei



Abbiamo messo in piedi dei finanziamenti speciali della Camera di Commercio con il sistema dei confidi che è uno dei sistemi che aiuta l’accesso al credito delle imprese.



segmenti forti e determinanti per la svolta economica della città che è appunto quello del turismo. Credo anche che insieme agli amici dell’Abi – in queste ore ne stiamo discutendo in modo serrato – potremmo annunciare a breve un accordo con delle somme importanti messe a disposizione dalla Camera di Commercio a garanzia per poter fare quello che è già stato fatto da altre Amministrazioni, cioè aiutare la cartolarizzazione e il pagamento pro-soluto delle scadenze che purtroppo le altre Amministrazioni non possono rispettare. Questo Fondo aiuterà a saldare le fatture non pagate. È questo un forte intervento sulla liquidità delle ditte che può sia salvare molte imprese che stanno in grande difficoltà di liquidità, sia ridare slancio all’economia del nostro territorio. Queste sono una serie di questioni, ma ne stiamo mettendo a punto anche altre, per dare un aiuto alla ricapitalizzazione delle imprese. Uno dei problemi delle piccole imprese, ma anche delle medie, è quello di essere sottocapitalizzate rispetto ai parametri europei. Insieme alle Amministrazioni locali, quindi insieme alla Regione, a Roma Capitale, alla Provincia, stiamo ragionando su una serie di interventi per poter essere presenti con rapidità ed efficienza in modo che si capisca che le imprese non sono abbandonate; per quelle in emergenza stiamo

facendo ogni sforzo possibile e immaginabile per aiutarle nella ripresa. Questo è ciò che stiamo facendo, che si aggiunge a quello che farà il Governo, a quello che faranno le altre Regioni, a quello che faranno tutte le altre Amministrazioni.

Speriamo di uscire il prima possibile da questa crisi finanziaria che non è colpa né delle nostre Amministrazioni locali, né dei nostri territori, né delle nostre imprese.

ROCCO TOLFA

Con il Presidente Buzzetti vorrei introdurre un altro tema, che è stato considerato nella relazione di apertura, che è quello dei grandi appalti di opere, un sistema che ha di fatto tagliato fuori piccole e medie imprese. È questa una battaglia di tutta l'Associazione nazionale?

PAOLO BUZZETTI

Presidente dell'Ance

In questo momento faccio appello alle nostre rappresentanti politiche del territorio. Le imprese di costruzioni stanno chiudendo, gli operai sono licenziati e siamo costretti a mandare via anche il personale di impiego e d'ufficio. Siamo di fronte a una deindustrializzazione. Non so se questo si è ben capito ma immagino che i più accorti se ne rendano conto. Fino a poco tempo fa nessuno di noi sapeva cosa era lo spread o sapeva bene cosa volesse dire una crisi finanziaria con attacchi di fondi di investimento che addirittura mettono in ginocchio un Paese o l'Europa intera. Oggi ce ne siamo accorti: è una guerra finanziaria, che deriva dalla guerra al terrorismo fatta dagli Stati Uniti, che è scoppiata con una bolla immobiliare. L'Italia era abbastanza indifferente ma qui c'è stata una politica economica sbagliata specialmente riferita al settore dell'edilizia perché si è fatto rigore senza sviluppo. E quindi arriviamo alla burrasca di questa estate che ci ha trovati stremati per una serie di scelte sbagliate che sono state fatte negli ultimi anni. Tanto per cominciare i pagamenti alle imprese: non esiste nessun Paese

avanzato che faccia fallire le imprese non pagandole. Questa è una vergogna – e mi complimento con il Presidente Zingaretti che riesce a far fronte agli impegni con grande correttezza. L'altro elemento è la situazione drammatica dal punto di vista finanziario perché anche le banche sono state costrette a ricapitalizzare continuamente i loro capitali e si è visto come tutto ciò è andato in fumo durante questa estate. Mi chiedo come si fa a stare ai livelli massimi di un Paese e non rendersi conto di quello che sta accadendo o di quello che può accadere.

In questo senso il Patto di Stabilità non è assolutamente una legge europea ma una norma italiana che ha costretto e costringe gli Enti locali a non pagare, a non fare investimenti. Non ci fosse nulla da fare sul piano dell'edilizia allora potrebbero dirci di stare fermi un attimo. Ma siamo a pezzi, è un Paese che frana, esonda, ci sono delle vittime ogni anno che non esito a definire vittime di Stato e allora bisogna reagire. Abbiamo proposto già tre anni fa un piano d'intervento rispetto a opere piccole e medie di manutenzione del territorio. Non dico che sarebbero cambiate le cose ma c'erano anche interventi su Genova, sui fossi che sono esondati. Per quanto riguarda le scuole, avevamo fatto mettere un miliardo di interventi sulle opere idrauliche e un altro miliar-



Le imprese di costruzioni stanno chiudendo, siamo costretti a licenziare il personale. Siamo di fronte a una deindustrializzazione



do per opere piccole e medie. Le ha viste qualcuno? E in più i tagli del Patto di Stabilità: il Proveditorato non ha più soldi, l'Anas non ha più soldi. Queste sono situazioni che rappresentano la scelta di spegnere nella tempesta i motori dell'edilizia. Da questi problemi contingenti sono venuti fuori anche i nodi non risolti di sempre. Il nostro è un Paese nel quale non c'è la libera concorrenza, un meccanismo che impedisce a 28 miliardi di essere immessi sul mercato in maniera chiara e trasparente attraverso gare pubbliche. C'è una serie di meccanismi che non vanno e tanto per cominciare affrontiamo il tema del general contractor e delle medie imprese. Non è una questione di lotta alle grandi imprese, anzi, sono una nostra risorsa irrinunciabile, però il general contractor così com'è, ovvero senza il coinvolgimento dell'imprenditoria minore locale, non funziona. Anzi, abbiamo visto che porta ritardi nella maggior parte delle opere. Opere che dovevano essere finanziate all'80% da privati e alla fine sono finanziate all'80% con denaro pubblico. È un istituto che va ripensato. Ci sono, per esempio, delle norme francesi che la regione Piemonte ha adottato – e potrebbe adottare anche la regione Lazio – che prevedono il coinvolgimento dell'imprenditoria privata piccola e medio piccola locale per una opera ferroviaria, autostradale di quel territorio. Questo sarebbe un primo elemento molto importante. Il general contractor sostituisce l'Amministrazione pubblica ma fa anche il costruttore intervenendo direttamente e quindi escludendo la media impresa ovvero la colonna portante del nostro sistema industriale. La rivisitazione di questo strumento deve essere vista in una logica di grande emergenza che punti a far lavorare finalmente in maniera organica la struttura dell'imprenditoria italiana sulle grandi come sulle medio-piccole opere. Bisogna aprire il mercato – ce lo dice anche l'Europa – e per questo noi ci siamo battuti e il parlamento ci ha ascoltato. Una battaglia che ha portato nello statuto delle imprese la richiesta di dividere in lotti fisiologici e funzionali qualsiasi opera,

dicendo, quindi, basta agli accorpamenti. Al contrario, grande accorpamento vuol dire grandi problemi. Anche per quanto riguarda le opere minori bisogna aprire il mercato: sia gli Enti pubblici locali, sia i grandi concessionari autostradali con i quali stiamo ragionando in questo senso devono mettere in gara pubblica i miliardi di lavori che vengono affidati in house. L'impresa di costruzioni deve essere trattata con i criteri europei della concorrenza. In realtà di soldi ce ne sono più di quelli che si riescono a spendere e certamente ci sono lentezze burocratico-amministrative che vanno sciolte. Stiamo attenti perché il problema è arrivato al limite e i dati economici e finanziari sono al punto critico.

ROCCO TOLFA

Voglio raccontare un episodio che riguarda la coesione sociale che garantiscono le piccole e medie imprese: sono figlio di un operaio che lavorava nell'edilizia e mi ricordo che mio padre mi raccontava che quando non c'era lavoro, l'impresa lo faceva stare in magazzino. Non lo licenziava e questo ci permetteva di andare avanti. Vorrei chiedere ai nostri ospiti – che poi rivestono anche dei ruoli importanti all'interno dei loro partiti – se su questa modifica degli appalti si possa fare anche una battaglia politica spostando il centro del dibattito dal Parlamento agli Enti locali.

NICOLA ZINGARETTI

Penso assolutamente di sì e che vada fatta per l'interesse dell'Italia. Perché, è evidente, noi viviamo in una situazione nella quale sono colpiti non solo i fattori produttivi del Paese ma gli elementi di coesione sociale del territorio e quindi quando comincia a crescere la sfiducia nei confronti di una Istituzione, che rappresenta in quel momento lo Stato, è l'inizio della disgregazione. Credo che ci siano tutte le condizioni per intervenire con nettezza affinché questa piccola porta che si è aperta ora sia attraversata da un'iniziativa politica che terrà sicuramente insieme le istituzioni. A questo punto, però, non bisogna perdere neanche un minuto.



Prima di tutto, le piccole opere necessarie a partire dalla manutenzione ordinaria e straordinaria



Una sinergia tra istituzioni deve essere cercata su Roma perché alcuni provvedimenti che sono stati presi in questi anni hanno colpito in particolare la Capitale anche se in maniera surrettizia perché siamo la città nella quale la spesa pubblica ordinaria e straordinaria si sente di più di molte altre del Paese. Uno dei drammi di questo momento è il crollo del mercato interno, e quindi della spesa che a sua volta è dettato, per esempio, dal fatto che sono stati bloccati per 4 anni gli aumenti del pubblico impiego. E quando tu blocchi gli aumenti del pubblico impiego, blocchi il turn over, i trasferimenti agli Enti locali, tutto il Paese è colpito e la sua Capitale in primis.

ROCCO TOLFA

Alla Presidente Polverini vorrei porre una domanda che immagino sia di interesse per molte persone che ci ascoltano ed è la questione della Roma-Latina. In particolare volevo

sapere come è la situazione e se nella gestione di questo appalto può rientrare il discorso del coinvolgimento delle piccole e medie imprese.

RENATA POLVERINI

Direi che oggi possiamo uscire da questa Assemblea con un patto tra le Istituzioni del territorio. Perché quando si è trattato di momenti importanti queste hanno sempre dimostrato compattezza. In questo caso noi possiamo dare forza e voce a quelle che sono le esigenze in cui vive quotidianamente il mondo dell'edilizia nella nostra città, nella nostra Regione. Però voi dovete darci la forza anche di poter dire come stanno alcune cose a cominciare dalla Roma-Latina. Dobbiamo dire con chiarezza che la Roma-Latina non parte e non partirà mai se non si scioglie la grande questione del lodo. Un arbitrato che purtroppo non dipende dalla Regione ma dalle imprese che so-



Viviamo in una situazione nella quale sono colpiti non solo i fattori produttivi del Paese ma anche gli elementi di coesione sociale del territorio



no all'interno dei consorzi che negli anni hanno visto l'assegnazione dei lavori. Quando siamo arrivati, abbiamo chiesto e ottenuto lo sblocco dei 468 milioni da parte del Cipe e siamo riusciti ad inserire la Roma-Latina nel programma strategico nazionale mobilitando un ulteriore finanziamento di 711 milioni. Abbiamo chiesto ed ottenuto dal Governo uscente che ci fosse un discorso di defiscalizzazione per gli ulteriori capitali privati che sicuramente serviranno per quell'opera e anche per poter incentivare coloro che intendono investire in questa come in altre opere. Però non possiamo fare nulla nel momento in cui il Cipe, da un lato, delibera le risorse per la Roma-Latina e, dall'altro, mette una postilla che vincola l'erogazione dei finanziamenti alla chiusura dei contenziosi. Allora se noi facciamo un patto in cui ci comportiamo da istituzioni, ci assumiamo le nostre responsabilità, mettiamo in campo tutti gli strumenti funzionali a questo settore e soprattutto mostriamo il coraggio di fare una battaglia comune. Ci aspettiamo che anche dagli imprenditori si comincino ad adottare atteggiamenti di vera collaborazione. La Regione

Lazio si è già attivata, avendo personalmente già incontrato il nuovo ministro delle infrastrutture. Fino ad oggi non si è trovata una soluzione a questa annosa vicenda. Ma se pensiamo di fare quell'opera mantenendo per Arcea e per Autostrade quello che due giunte prima della nostra hanno messo in campo, l'opera non la faremo mai. Basterebbe un po' di buonsenso perché una situazione difficile come questa possa sbloccarsi e far muovere quella infrastruttura che non è strategica soltanto per il territorio e per l'economia in quella parte di regione ma anche per il nostro Paese. Soprattutto perché è una di quelle opere con le quali si può evitare che le imprese falliscano, che i lavoratori vadano a casa ma soprattutto può essere l'inizio di un nuovo modo anche di fare le opere nella nostra Regione. Possiamo fare anche tante cose soltanto con un po' di buonsenso da parte nostra e da parte dell'Associazione dei costruttori.

ROCCO TOLFA

Al sindaco Alemanno chiedo, infine, se il decreto per Roma Capitale può aiutare il rilancio dell'edilizia privata.



La Roma-Latina non potrà partire se non si scioglie la grande questione del lodo. Un arbitrato che purtroppo non dipende dalla Regione ma dalle imprese che sono all'interno dei consorzi ai quali le precedenti Amministrazioni hanno affidato i lavori



GIANNI ALEMANNO

Voglio ringraziare il Presidente dell'Acer Batelli che ha sottolineato lo sforzo fatto dall'Assemblea capitolina per approvare il più rapidamente possibile la delibera della modifica della convenzione-tipo. Questo è un segnale che abbiamo voluto dare alle imprese proprio perché ci rendiamo conto del momento di crisi. Oggi noi stiamo affrontando l'assestamento di bilancio, dobbiamo farlo entro il prossimo 30 novembre. Immediatamente dopo questa approvazione comincerà una lunga sessione urbanistica che ci deve portare a sbloccare qualcosa come 40 delibere che spingono tutte nel segno dell'edilizia privata con grandi contenuti e con grandi risultati. Questo è un impegno che io prendo qui all'Assemblea dell'Acer; abbiamo davanti a noi un mese di tempo e con la collaborazione – spero – di maggioranza e opposizione si riuscirà a dare questo segnale molto forte allo sblocco di interventi utili alla città.

Altro tema per voi importante: in Italia i pagamenti non avvengono non per la cattiva volontà della PA ma a causa dei vincoli del Patto di stabilità. Mentre faccia-

mo una battaglia per modificarlo, stiamo utilizzando metodi innovativi: ieri è stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale nazionale ed europea il bando sul Campidoglio 2, un bando fatto di leasing in costruendo e che consente di mettere in movimento 200 milioni di euro. È una grande occasione per le imprese romane partecipare a questo bando che finalmente è uscito dopo lunghi aggiustamenti e trovando la formula giusta. L'altro aspetto che voglio sottolineare è quello relativo alle potenzialità che sono legate ai nuovi strumenti urbanistici, un tema che andrà affrontato dopo questa fase urbanistica. Mi riferisco agli ambiti di riserva. Abbiamo predisposto un bando che permette all'Amministrazione di avere aree pubbliche e affronta il problema delle compensazioni per fare anche housing sociale e avere delle riserve dal punto di vista della rete urbanistica per affrontare il prolungamento delle metropolitane. Questo è un bando molto delicato che si può prestare a grandi strumentalizzazioni di carattere ideologico. In realtà è l'occasione per dotare l'amministrazione di aree pubbliche quindi di non rischiare di andare verso questo o quell'interesse



Da sinistra:
Giancarlo Cremonesi,
Eugenio Batelli,
Gianni Alemanno,
Renata Polverini,
Nicola Zingaretti
e Paolo Buzzetti

privato andando a valorizzare questo o quel territorio. Infine, sul versante di Roma Capitale, credo che la nostra città non debba essere vista come un meccanismo per le Amministrazioni per rubarsi questa o quella funzione, questa o quella competenza: deve essere uno strumento per abbattere la burocrazia. Abbiamo troppe “navette” che fanno avanti e indietro tra Comune, Regione e poi fino al Ministero per i Beni Culturali: dobbiamo andare verso processi decisionali ristretti e accorpati. Perché spesso e volentieri non è la politica bensì la burocrazia che finisce per costringere a infiniti rinvii, con un serio problema di tempi. Noi ci aspettiamo che il decreto d'attuazione di Roma Capitale possa ridurre questi tempi di attesa, per prendere decisioni in termini rapidi. C'è anche necessità di un coordinamento legislativo forte nei confronti del lavoro delle Sovrintendenze perché anche i responsi archeologici delle Sovrintendenze

devono arrivare in tempi certi. Penso, ad esempio, al Ponte della Scafa. Abbiamo fatto i salti mortali per assegnare i lavori per il Ponte, ma adesso siamo fermi, non so da quanti mesi, perché è stata trovata una nave romana sul luogo dove devono essere posati i piloni del Ponte. Stanno lì, a contemplare da mesi questa nave romana, per poi prenderla e portarla in un museo dove ci sono altre 14 navi romane che peraltro non vede nessuno. Ma non è possibile che ogni volta che troviamo un reperto qualsiasi, esso diventi un elemento di contenzioso infinito per cui andiamo avanti per mesi con ricerche archeologiche sempre più astruse, sempre più complicate. Bisogna distinguere fra i grandi ritrovamenti e quelli che possono essere considerati ritrovamenti di routine. Dico tutto questo perché non dobbiamo perdere altro tempo. Costruiamo oggi il nostro futuro, domani sarà troppo tardi.



Non è possibile che ogni volta che troviamo un reperto qualsiasi, esso diventi un elemento di contenzioso infinito per cui andiamo avanti per mesi con ricerche archeologiche sempre più astruse, sempre più complicate



Commenti a margine dell'Assemblea

Uscire dalla logica emergenziale

Il commento di **Elisabetta Maggini**, Gruppo Giovani Acer

Il grido dall'allarme lanciato dal Presidente Batelli nel corso dell'Assemblea annuale dell'Acer deve essere recepito con la massima serietà e rapidità. Dalla capacità di rimettere subito in moto il settore dell'edilizia dipende la sorte di migliaia di imprese e di lavoratori: deve essere chiaro a tutti che non stiamo parlando della difesa di una categoria, ma della salvaguardia di un asset vitale per Roma e per il Lazio, da cui dipende la soluzione di alcune vere e proprie emergenze sociali che minacciano la stessa tenuta del nostro sistema. L'occupazione e la casa, prima di tutto. Il rilancio del mercato dei lavori pubblici è, come ha sottolineato il presidente Batelli, una delle condizioni per ridare ossigeno al settore. Ritengo tuttavia che un'efficace risposta alla crisi si possa generare solo attraverso un progetto strategico di lunga durata. Un piano che coinvolga le istituzioni, che aiuti le imprese a rinnovarsi e riconvertirsi, e che includa anche il mondo dei professionisti, degli architetti, degli urbanisti. Sbaglia chi pensa che la grave crisi del settore edilizio sia solo un effetto della crisi finanziaria. Certo, questa ha agito da potente acceleratore, ma in realtà non ha fatto altro che far emergere la debolezza strutturale del modello di sviluppo su cui la Capitale è



cresciuta negli ultimi 50 anni e che - se ne prenda atto - è ormai definitivamente esaurito. Dalle giovani forze imprenditoriali del territorio, come è emerso anche nel corso dell'appuntamento annuale promosso alla fine di novembre a Grottaferrata dall'associazione Vocazione Roma, arriva quindi la richiesta forte di investire risorse e idee per sviluppare in nuovi modi la città. Guardiamoci attorno, cerchiamo di cogliere le novità che arrivano da altre grandi metropoli del mondo. La sfida, per tutti, deve essere quella dell'innovazione. Si pensi soltanto a quanto poco abbiamo fatto finora nel campo della riqualificazione energetica. Noi pensiamo che le emergenze che riguardano la casa, l'edilizia, la richiesta di servizi e spazi pubblici possano diventare una grande occasione di crescita per Roma. Per questo, proponiamo di avviare subito un serio piano di riqualificazione urbana, in cui vengano coinvolte le forze più giovani e innovative della città: un piano incentrato soprattutto sul recupero delle aree e degli edifici dismessi dell'area metropolitana: è qui che dobbiamo realizzare l'housing sociale, sperimentare forme nuove di aggregazione come il coworking, creare spazi al servizio della comunità. Affidiamo attraverso concorsi aperti ai nostri bravi architetti - magari giovani e magari non nel novero delle solite 10 archistar - i progetti di rigenerazione. Costruiamo un sistema di regole certe, procedure snelle e diamo finalmente vita a forme virtuose di partenariato tra pubblico e privato, che in questo momento è - come ha notato anche il Presidente Batelli - l'unica strada percorribile. Usciamo insomma da una logica emergenziale e cominciamo a pensare a come vogliamo Roma tra vent'anni.

Artefici del proprio domani

Il commento di **Charis Goretti**, Gruppo Giovani Acer

A ventotto anni la vita è come un geyser, spruzza regolarmente vampate di speranza. Le idee spumeggiano e le energie abbondano. Hai voglia di vivere, sete di imparare e impazienza di fare. Questi i presupposti dell'essere giovane, oggi come ieri, come sempre!

Poi ti ritrovi una mattina, in una grande sala gremita di gente che di forze ne ha avute e cose ne ha fatte, ma la prospettiva che ti presentano è: economia a pezzi, edilizia senza investimenti nell'immediato futuro, rischio concreto di fermo produzione, licenziamenti... e avrei cento altre disgrazie da elencare.

Lì seduta ad ascoltare la descrizione di un quadro cupo, contorto e incompleto mi sono detta "io questo futuro non lo voglio! Io questo futuro me lo sono trovato! Io questo futuro lo voglio cambiare!". Credo fermamente nel rinnovo generazionale e nella possibilità che una modifica ai vertici decisionali portata da forze giovani, che sentono bruciare sulla pelle il presente, possa giovare, o forse essere fondamentale, in un momento di totale stand-by evolutivo.

È come quando si gioca "squadra che vince non si cambia..." ma se la squadra perde?

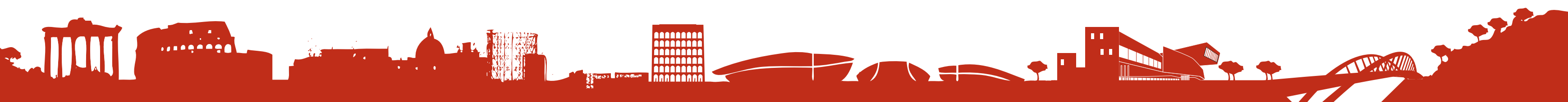
L'Italia oggi sta perdendo, i cambiamenti devono essere fatti e mi pare che ciò sia sotto gli occhi di tutti. È necessario creare nuove aspettative, nuove sinergie che facciano girare un motore più moderno, pratico e veloce.

Rinnovare non vuol dire condannare le scelte effettuate, probabilmente corrette per il periodo storico nel quale vennero assunte, ma anche se il futuro è di tutti, credetemi, per qualcuno lo è di più. Lasciate a questo qualcuno la responsabilità di amministrarlo, lasciate che si sia responsabilmente artefici del proprio domani.

Un nuovo approccio alle politiche di sviluppo

Il commento di **Veronica De Angelis**, Gruppo Giovani Acer

Se dovessero chiedermi perché ho deciso di puntare sul settore delle costruzioni per il mio futuro riprenderei parte del discorso fatto dal nostro Presidente in occasione della Assemblea annuale dell'Acer. L'edilizia è in grado di "tradurre rapidamente gli investimenti in occupazione, nuova ricchezza, crescita dell'indotto". Infatti, ogni miliardo speso in edilizia genera una ricaduta complessiva, nell'intero sistema economico di 3,37 miliardi ed un aumento di 17mila occupati, eppure nei primi sei mesi del 2011 solo nel Lazio i fallimenti sono aumentati del 32%. È chiaro quindi che all'indomani dell'evento i quotidiani abbiano citato gran parte dei dati forniti dal Presidente Batelli evidenziando così l'impatto che la crisi sta avendo sul nostro settore. Titolano così alcune testate "crisi", "imprese strangolate", addirittura "SOS costruttori". In Italia i tempi medi di pagamento nel 2011 sono stati 180 giorni contro i 64 francesi, i 47 del Regno Unito e i 35 della Germania; inoltre la crisi europea costringe le banche commerciali a praticare una stretta del credito che blocca il circuito a scapito soprattutto delle imprese, ovvero dell'economia reale. Il nuovo esecutivo ci chiede dei sacrifici, indispensabili pare, ma allo stesso tempo non manca il confronto sulle politiche di sviluppo. Stiamo vivendo un periodo di grandi cambiamenti, Roma non può restare immutata, deve farsi partecipe e trainare l'Italia verso il futuro. La capitale deve maturare un nuovo approccio alle politiche di sviluppo sforzandosi di dare risalto a concetti come meritocrazia, correttezza ed innovazione. Questi ideali spesso banalizzati, usati come semplice bandiera, appartengono invece



alla nuova classe dirigente, alla realtà della nostra generazione, quella dei “nuovi media,” quella del “web”, fatta di città senza confini, di conoscenza a portata di tutti. Stiamo vivendo un processo che non potrà essere fermato e che andrà quindi necessariamente assecondato. Spetta anche alle imprese dare il buon esempio, rispettare le regole, essere protagoniste non solo della crescita economica del Paese ma anche e soprattutto del suo sviluppo socio-culturale.

Le città sono di chi le abita, nostro è il compito di renderle vivibili, perché in fondo noi rispondiamo alle esigenze del mercato. Allora alla base dell'innovazione c'è il dialogo, un confronto che sia spoglio dell'interesse dei singoli attori e che ragioni in termini di “capitalismo sociale” ovvero, come teorizza il premio Nobel Clark, un paese dove “l'economia deve fare il bene della società, poi fare i soldi”.

Crisi: resta l'amaro dell'impotenza

Il commento di **Giancarlo Goretti**,
Presidente della Fondazione Almagià

Ciò che mi infastidisce di più è il nascondersi dietro una crisi di sistema. Non che effettivamente il sistema (economico) non sia in crisi e che non ne avremmo subito comunque le conseguenze, ma ho l'impressione che per qualcuno sia arrivata al momento giusto per coprire le manchevolezze decisionali e organizzative che il sistema (politico-amministrativo) ci avrebbe comunque fatto precipitare addosso. Che le problematiche dell'edilizia siano i finanziamenti per le opere pubbliche, il reperimento delle aree e le procedure urbanistiche mi pare scontato per tutti, e allora perché non si è fatto nulla quando, solo fino a pochi mesi fa, del crollo dei mercati e della feroce speculazione che lo alimenta, non se ne aveva il minimo sentore? Opportunismo? Incapacità? Stoltezza? Indifferenza? Disattenzione? Fate voi; a me restano l'amaro dell'impotenza e un friccico di rabbia.

Cogliere le occasioni di innovazione e ricerca

Il commento di **Paolo Pietrolucci**,
Presidente di Confedilizia - Unione Provinciale di Roma

Ho partecipato con vivo piacere alla vostra tradizionale Assemblea, quest'anno particolarmente riuscita, a mio avviso, per la qualità degli interventi svolti da parte di tutti i relatori intervenuti. Del resto lo stato di crisi del Paese richiedeva parole chiare e forti che i Presidenti Batelli e Buzzetti non hanno fatto mancare. L'Associazione dei Costruttori e Confedilizia conservano una storia di amicizia, contiguità, attenzione che in ragione dell'attuale crisi generale che investe il Paese dovrebbe riannodarsi e rinnovarsi ricercando momenti ed occasioni di convergenza e di possibili sinergie. Temi del resto ve ne sono.

La ratifica del Piano Casa regionale, normativa controversa e faticosamente approvata di recente in via definitiva, ha trovato fin dall'inizio, malgrado uno scenario di diffusa opposizione alla norma, ambedue le nostre associazioni interessate alla sua affermazione e alla migliore applicazione.

La Confedilizia (ma abbiamo notizia che una pubblicazione su tali temi sia anche nei vostri programmi) è impegnata nella redazione di una seconda pubblicazione sul Piano Casa regionale con l'obiettivo di verificarne la reale applicabilità ed indirizzarne la qualità degli in-



terventi, nella convinzione che la qualità sia il discriminante che consentirà al Piano di favorire il rinnovo indifferibile delle nostre città, e di contro la sua assenza motivo per trasformarlo in strumento di ulteriore degrado.

La riqualificazione diffusa del patrimonio edilizio esistente, nel cui ambito si evidenzia la naturale centralità del ruolo dei proprietari di casa (proprietari-investitori-fruitori), è certamente una opportunità importante per la trasformazione e lo sviluppo delle nostre città. Opportunità da non perdere, occasione di ricerca, di innovazione, di investimento, di crescita, sempre che sia mantenuto con grande attenzione il rispetto dei ruoli dei soggetti coinvolti, ricercandone con sapienza e pazienza il consenso, le convergenze, l'adesione. Occasione e campo di incontro e di confronto tra le nostre rispettive associazioni, momento di possibili intese su cui costruire iniziative di promozione, programmi d'intervento, aggiornamenti normativi, su cui sollecitare l'intervento delle parti politiche al governo delle istituzioni territoriali.

Recuperare l'efficienza della macchina amministrativa

Il commento del professor **Roberto Palumbo***

Qual è il suo punto di vista sulla relazione del Presidente Batelli?

Ho particolarmente apprezzato la completezza della relazione del Presidente Batelli che ha delineato un quadro completo ed organico della attuale congiuntura che stiamo attraversando; partendo dall'analisi del quadro nazionale ha sottolineato come per rilanciare l'economia sia necessario, anche, riavviare il settore delle costruzioni e conseguentemente, passando poi alla scala romana, ha espresso una forte preoccupazione circa il rischio concreto che nel 2012 e nel 2013 Roma Capitale non abbia risorse per investimenti.

Non secondario, infine, il problema dei fortissimi ritar-



di dei pagamenti da parte delle Stazioni Appaltanti e, quindi, i fallimenti di imprese edili che nei primi sei mesi del 2011 sono aumentati, nel Lazio, del 32%, contro una media nazionale del 7,1%.

Fra le proposte avanzate quali le sembrano più convincenti?

Fra le numerose e condivisibili proposte, mi limiterei a sottolinearne per brevità solo alcune: la prima è che bisogna puntare ad un diffuso programma di opere medio-piccole che sia in grado di risolvere i problemi più urgenti del Paese (problema questo sollevato anche dal Presidente dell'Ance nell'Assemblea annuale dello scorso settembre) e che poi è il più adatto a trasferire rapidamente sul territorio gli effetti positivi derivanti dall'attività prodotta.

Fra queste opere deve avere una priorità assoluta, nella programmazione dei finanziamenti, la difesa del nostro territorio dal dissesto idrogeologico.

La seconda è quella relativa al pagamento delle imprese appaltatrici: vanno utilizzate diverse formule di finanziamento che prevedono l'intervento dei capitali privati (appalti in permuta e finanza di progetto).

Condivido infine l'affermazione che l'alienazione del patrimonio immobiliare pubblico (statale e non) sia la prima strada da percorrere a patto che esso venga preliminarmente ed adeguatamente valorizzato in modo da riqualificare anche il tessuto urbano.

Questa ultima tematica è particolarmente complessa per i suoi risvolti amministrativi, urbanistici e per individuare adegua-

te forme di partenariato pubblico/privato; i tempi sono anche ristretti.

Su questo tema la SITdA sta predisponendo uno specifico “dossier” con analisi e proposte che sarà presentato in un convegno nel mese di aprile nell’Aula Magna della Facoltà di Architettura in concomitanza con l’individuazione da parte del Governo dei beni da alienare che dovrebbe avvenire – a detta della stampa – in quelle settimane.

Con questa iniziativa intendiamo anche contribuire a supportare con il nostro know-how le Pubbliche Amministrazioni in modo da recuperare, riprendendo un altro passo della relazione del Presidente Batelli, “efficienza ed efficacia dell’attività amministrativa” stimolando un dialogo, oggi difficile, fra Istituzioni.

Ovviamente, dal momento che l’Università ha già in essere interlocuzioni e protocolli con Acer ed Ance, non possiamo che essere disponibili ad instaurare eventuali sinergie.

* Prof. Roberto Palumbo, Presidente della “Società Italiana della Tecnologia dell’Architettura” (SITdA), onlus costituita da studiosi e docenti di 18 sedi universitarie con finalità di collegare università, professioni, Pubbliche Amministrazioni e l’imprenditoria privata con l’obiettivo di assistere le istituzioni nel controllo e nella valutazione della qualità edilizia e di promuovere l’innovazione di processo e di prodotto attraverso la ricerca e la formazione.

Utilizzare tutti gli strumenti legislativi disponibili

Il commento di **Giovanni Centrella**,
Segretario Generale Ugl

Senza il rilancio di un settore fondamentale per la nostra economia, come quello dell’edilizia, difficilmente l’Italia riuscirà ad uscire dalla pericolosissima spirale nella quale è precipitata a causa della crisi e degli assalti della speculazione sui debiti sovrani. Un gorgo nel quale spesso non si riesce neanche a scorgere l’inizio e la fine e che trascina in un tourbillon

i conti dello Stato e degli Enti locali, le imprese in difficoltà per la mancanza di commesse o per i ritardi nei pagamenti, i lavoratori senza occupazione che alternano le poche giornate di lavoro alle tante passate in attesa di una chiamata.

Come parte sociale, non possiamo però limitarci a scattare una fotografia; occorre presentare al decisore politico delle soluzioni responsabili, praticabili e, possibilmente, condivise. L’Unione Generale del Lavoro sostiene da tempo molte delle cose che l’Acer, attraverso il suo presidente Eugenio Batelli, oggi ribadisce e rilancia: dall’avvio di un piano di piccole e medie opere pubbliche – fondamentale anche per ridurre il gap territoriale – alla necessità di assicurare flussi di credito costanti e certi con il coinvolgimento del sistema bancario; dalla riduzione dei tempi di pagamento della Pubblica Amministrazione – fattore che peraltro introduce un forte elemento distorsivo nella competitività delle imprese – alla definizione di piani di edilizia agevolata per avvicinare le famiglie, in particolare le giovani coppie con redditi, spesso precari, da lavoro dipendente, alla proprietà della casa o, quanto meno, alla possibilità di accedere ad affitti calmierati. Si tratta di una partita vitale, da giocare con tutti gli strumenti legislativi disponibili e mettendo in campo le risorse necessarie, avendo però un obiettivo ulteriore da perseguire: quello di assicurare alle migliaia di occupati del settore le migliori condizioni di lavoro possibile, sotto il profilo della sicurezza e della salute nei luoghi di lavoro.

Il Lazio, rispetto ad altri territori, ha fortunatamente una minore incidenza infortunistica; ciò, però, non vuol dire che non ci siano aspetti sui quali intervenire, dal caporalato – che prima interessava soprattutto lavoratori immigrati, ma che oggi coinvolge anche operai italiani – alla dotazione di dispositivi di protezione individuale, passando per il contrasto alle malattie professionali, tutti temi sui quali è fondamentale rafforzare il confronto con le Istituzioni e fra le parti sociali.

Università “La Sapienza” di Roma

Corso GPE- Gestione del Processo Edilizio

di **Francesco Ruperto**,
Vicepresidente Fondazione Almagià

Il primo decennio del XXI secolo è stato sconvolto da importanti trasformazioni nel mondo economico, politico e sociale. Crocevia di questi tre mondi e motore dello sviluppo, il settore dell’edilizia più ancora degli altri ha subito in Italia critici rallentamenti e ad oggi si interroga sulle condizioni non più soltanto della sua crescita, ma anche della sua stessa sopravvivenza.

Fattori cruciali per lo sviluppo economico e sociale, certo, quelli dell’esigenza abitativa, della riqualificazione immobiliare dei luoghi di lavoro, commerciali e industriali, e della realizzazione di infrastrutture per l’attuazione dei piani urbanistici. Un’industria, le costruzioni, chiamata da una crisi senza precedenti a ripensare sé stessa e a dotarsi di nuovi strumenti e risorse per affrontare la sfida di un’offerta industriale all’altezza di questi tempi difficili e capace di riprogettare il futuro.

Per far fronte a tutto questo, allora, è urgente l’affermazione di un autentico spirito d’innovazione, orientato alla riconfigurazione degli investimenti, tanto in tecnologia che nelle risorse umane.

Il project manager, negli anni, ha acquisito sempre più un ruolo necessario a facilitare le molteplici attività da svolgere nel settore dell’edilizia, in grado di assumere il ruolo di supervisor ed interfaccia tra i cittadini e le imprese, tra le imprese e la burocrazia, la cui macchinosità e inefficienza, nella gravità di questa contingenza economica, sono diventate decisamente insostenibili.

È nostra convinzione che dall’assenza di questo moderno ruolo professionale sul mercato edilizio italiano derivi un deficit grave di crescita di gran par-



te dell’imprenditoria italiana, per tutto l’enorme indotto che compone la filiera delle costruzioni.

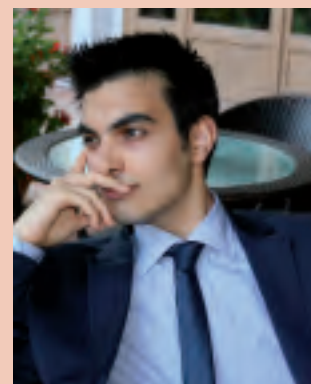
Il GPE – corso di laurea in Gestione del Processo Edilizio – nasce per sopperire a questa mancanza. In ciò si propone come luogo esclusivo e innovativo di formazione tecnica e manageriale, nato in virtù del protocollo d’intesa del 2 ottobre 2009 tra associazioni come Cpa, Co.PI, Ance e Afm-edilizia, con “l’obiettivo di promuovere all’interno dell’Università italiana attività formative qualificate ed idonee a soddisfare le crescenti e differenziate esigenze del settore degli appalti pubblici e dell’edilizia privata”. La formazione di tale figura professionale, che può affiancare anche la tradizionale personalità del progettista, è la risposta alla richiesta del mercato del lavoro di figure più ricche di competenze tecnico-manageriali in grado di elaborare la sempre crescente complessità delle fasi amministrative, tecniche ed economiche del progetto. Il project manager, quindi, è una figura polivalente e multifunzionale, “semplificatrice” in grado di comprendere un

progetto, sintetizzarlo, verificarlo, avendo la capacità di prevederne le criticità nella fase esecutiva, costruttiva e gestionale, con particolare attenzione alle normative in continua revisione.

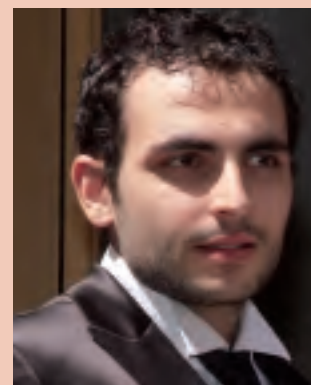
Il corso si prefigge di creare una figura altamente qualificata e specializzata che dovrà essere in grado di: a) utilizzare operativamente le teorie, le tecniche e i metodi relativi al processo edilizio, in forma autonoma e in collaborazione, per valutare i problemi dell'architettura e dell'edilizia, i processi di trasformazione e di recupero edilizi e urbani, i loro effetti sulla realizzazione delle opere e sul contesto urbano o territoriale, e per dirigere tecnicamente le relative procedure amministrative e le attività connesse; b) orientarsi e collaborare nelle tecniche di progetti eco-compatibili e nelle strategie progettuali per il controllo dei rischi ambientali; c) utilizzare i metodi e gli strumenti di supporto alla programmazione tecnico-economica, nell'analisi e nella progettazione di manufatti edilizi; d) sviluppare e gestire processi di manutenzione, conduzione, riuso e recupero dei manufatti edilizi; e) rilevare e valutare i rischi legati sia alla progettazione sia all'organizzazione del cantiere, al fine di rimuoverli o ridurne gli effetti e di attuare correttamente il complesso della normativa inerente il settore adottando la strumentazione tecnica necessaria al rispetto della "sicurezza nei luoghi di lavoro" ed in linea con quanto stabilito dal Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81, anche noto come Testo unico in materia di salute e sicurezza sul lavoro, successivamente modificato dal Decreto Legislativo 5 agosto 2009, n. 106.

L'irruzione di questi nuovi attori nell'edilizia sarà linfa vitale per tutto il settore; un settore che deve assolvere il compito ambizioso di costruire le strutture vitali in cui trova luogo il presente e su cui poggerà il futuro. Da questo corso, e dai corsi simili che sul suo modello nasceranno, comincia la sfida di dotare l'edilizia di una risorsa professionale in grado di portarla su nuove basi a realizzare questa ambiziosa, esaltante e nobile missione.

All'Assemblea annuale erano presenti gli studenti del Corso di Laurea in Gestione del Processo Edilizio della Facoltà di Architettura di Roma La Sapienza, sostenuto anche dall'Acer



Benito Malaspina
"Sostenere l'edilizia significa conservare posti di lavoro e favorire la crescita del territorio e delle nuove generazioni"



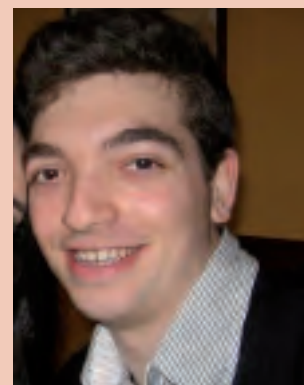
Andrea Innocenzi
"Per far fronte allo stato di emergenza nazionale invocato dal Presidente Buzetti, lo Stato deve sostenere il settore delle costruzioni"



Sonia Carella
"Nel momento di crisi, dal binomio Università/impresa la possibilità di ripensare il mercato"



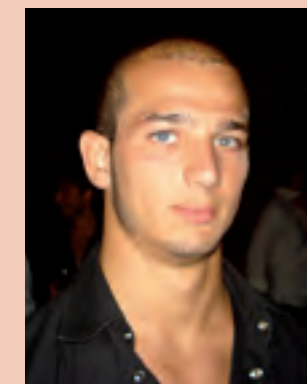
Francesca Cioffi Squitieri
"Maggiore responsabilità e snellimento delle procedure"



Stefano Di Giovenale
"Maggiore condivisione di obiettivi, meno burocrazia, credere nel futuro per ricominciare a crescere!"



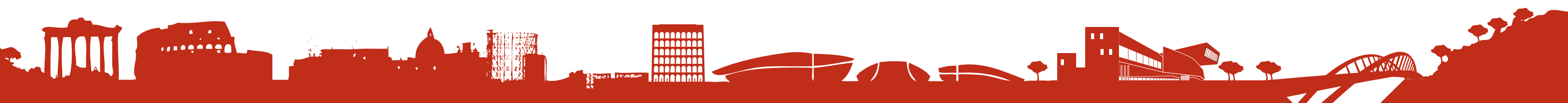
Alessandra Mascitti
"Vogliamo imparare, vogliamo crescere, vogliamo migliorare e soprattutto vogliamo far parte di una generazione che sarà ricordata per avere contribuito a superare una crisi senza precedenti!"



Marco Tangucci
"Nuovi processi, nuovi prodotti e nuovi mercati, pluralità di competenze da gestire necessiteranno di manager formati per gestire i processi di trasformazione del territorio"



Antonio Duranti
"Docenze del mondo accademico e testimonianze delle realtà imprenditoriali caratterizzano il nostro Corso di Laurea, contribuendo a tarare le nostre competenze sulle effettive necessità dell'industria delle costruzioni"



Le proposte

2011: anno critico per le costruzioni nel Lazio

di F.C.

Nell'anno appena trascorso il settore ha subito una contrazione del 4,7%. Dal 2007 ad oggi la perdita di valore è stata del 19,6%. Uno spiraglio di luce arriva però dagli ampliamenti, cresciuti anche per effetto della nuova legge regionale sul Piano Casa. È quanto emerge dal sesto numero di Edicola (Edilizia e Costruzioni nel Lazio), la newsletter promossa dall'Ance Lazio in collaborazione con il Cresme e da dicembre inserto di "LISTA" (Lazio, Infrastrutture, sviluppo, territorio, ambiente), la nuova rivista dell'Associazione

■ “Secondo le stime più recenti – ha dichiarato il Presidente Stefano Petrucci – il nuovo Piano Casa dovrebbe attivare investimenti per un miliardo e 291 milioni di euro, corrispondenti a oltre 3 milioni di metri cubi. Questo consentirà di creare oltre 20.000 nuovi posti di lavoro, dei quali due terzi direttamente nel processo di costruzione e un terzo nell'indotto”. In particolare, la provincia di Roma dovrebbe occupare 13.000 nuovi operai grazie a 778 milioni di investimenti in ampliamenti. L'impatto del Piano Casa dovrebbe essere importante anche in provincia di Latina, dove dovrebbe attivare investimenti per 234 milioni e quasi 4.000 nuovi occupati.

Ma affinché le potenzialità del Piano Casa possano esplicarsi pienamente, secondo Petrucci “è necessario che i Comuni creino le condizioni per una totale applicazione della normativa, soprattutto per la parte riguardante le iniziative di demolizione e ricostruzione, e che gettino le basi per lo sviluppo di progetti e inizia-

tive imprenditoriali utilizzando al meglio l'opportunità offerta dai cambi di destinazione d'uso”.

Costruzioni in forte recessione

Nel 2011 il valore del mercato delle costruzioni nel Lazio, secondo le stime sugli investimenti fatte dal Cresme per Ance Lazio, ammonta a 11 miliardi e 856 milioni, con una contrazione a prezzi costanti del 4,7% rispetto al 2010. Si tratta del quarto anno consecutivo di contrazione. Complessivamente nel 2011 gli investimenti in nuove costruzioni registreranno una flessione del 12,5%, per un mercato che in quattro anni si è ridotto del 45%. E le dinamiche negative rilevate per l'anno in corso sarebbero state più consistenti senza una tenuta del mercato delle nuove opere pubbliche che registrano una crescita del 18%.

Nel 2012 si stima una ulteriore contrazione del 3,8%, una percentuale quasi doppia rispetto alle stime nazionali (-2%). Particolarmente penalizzata sarà la nuova

Abitazioni e impatto del Piano Casa: investimenti attivabili con ampliamento del 20% della cubatura

Area	Totale		Impatto occupazionale	
	Ampliamenti ('000 mc)	Investimenti ¹ (milioni di euro)	Numero occupati diretti	Numero occupati indotto
Viterbo	294	118	1.471	510
Rieti	73	29	367	127
Roma	1.945	778	9.724	3.374
Latina	584	234	2.919	1.013
Frosinone	202	81	1.008	350
LAZIO	3.098	1.239	15.490	5.375

Fonte: elaborazione e stime Cresme per Ance Lazio.

1: al netto di oneri vari (tasse e tributi, progettazione, ecc).



Affinché le potenzialità del Piano Casa possano esplicarsi pienamente è necessario che i Comuni creino le condizioni per una totale applicazione della normativa, soprattutto per la parte riguardante le iniziative di demolizione e ricostruzione



produzione, che subirà una flessione dell'11,6%. Il rinnovo resterà sostanzialmente stabile (0,6%); in particolare nel residenziale vedrà una crescita del 2,9% che verrà compensata dalla flessione nel non residenziale e nei lavori pubblici.

Secondo i dati dell'Inps, nei primi 10 mesi del 2011, la cassa integrazione è aumentata del 31% rispetto allo stesso periodo del 2010. Una crescita che riguarda soprattutto gli impiegati (+119%).

La produzione nel Lazio: variazioni percentuali su valori a prezzi costanti

Comparto	2006	2007	2008	2009	2010	2011*	2012*
Nuovo	13,8%	-0,6%	-4%	-15,9%	-12,8%	-12,5%	-11,6%
Residenziale	17,2%	-1,9%	-6,4%	-26%	-13,5%	-10,4%	-9,2%
Non Residenziale	6,3%	-0,4%	-3%	-4,8%	-9,5%	-36,1%	-10,8%
Genio Civile	17,9%	1,5%	-0,7%	-11,6%	-16%	18,1%	-14,9%
Rinnovo	5,2%	1,3%	-1,8%	3,5%	-1,7%	0,2%	0,6%
Residenziale	2,3%	1,1%	-2,1%	9,5%	3,6%	-2,9%	2,9%
Non Residenziale	5,4%	1,5%	-1,3%	-3,5%	-6,5%	-2,8%	-0,6%
Genio Civile	18,7%	2%	-1%	-9,9%	-19,3%	25,8%	-8,7%
Totale Investimenti	9,2%	0,4%	-2,8%	-5,6%	-6,3%	-4,7%	-3,8%
Manutenzione Ordinaria	3,8%	0,8%	-0,9%	3,2%	0,9%	0,1%	1,1%
Valore della Produzione	8,2%	0,4%	-2,5%	-4%	-4,9%	-3,7%	-2,7%

Fonte: Cresme per Ance Lazio. * Previsioni

Gli effetti della recessione si manifestano con continuità attraverso una progressiva riduzione del numero delle imprese attive e un aumento della disoccupazione. Da aprile a settembre, secondo i dati delle Casse Edili provinciali, nel Lazio hanno sospeso l'attività 440 imprese, con una riduzione del 3,2% rispetto allo stesso periodo del 2010. Picchi superiori sono stati registrati nelle province di Frosinone (-3,7%) e Roma (-3,7%) fino al -5,3% di Viterbo. Nello stesso periodo è stata registrata a livello regionale l'uscita dal mercato del lavoro di oltre 2.600 operai, con un calo del 5,2% rispetto al semestre 2010, che nella provincia di Roma raggiunge il 7,4%. Da segnalare la crescita occupazionale nella provincia di Rieti (+3,45%).

Due priorità: sbloccare la Roma-Latina e ridare liquidità al mercato

Per riavviare il mercato dell'edilizia nel Lazio è indispensabile investire sulle infrastrutture, grandi e piccole. Un impegno particolare va profuso per sbloccare i lavori della Roma-Latina. "A questo scopo – ha precisato il Presidente di Ance Lazio – abbiamo scritto una lettera aperta al ministro dello Sviluppo Economico, Corrado Passera, pubblicata sulla nostra rivista, chiedendogli di intervenire presso il Cipe per modificare la decisione di novembre 2010 e di avviare i lavori dell'autostrada in grado di dare nuovo impulso all'intero sistema economico regionale".

Come ha ricordato anche recentemente il Presiden-

te della Regione Lazio, Renata Polverini, vi sono tutte le condizioni per avviare la fase di affidamento, tanto che Autostrade per il Lazio ha già bandito un avviso di prequalifica progettuale proprio qualche giorno fa.

mie locali. A questo fine bisogna proseguire sulla strada avviata dalla Regione con la regionalizzazione del Patto di Stabilità, per consentire ai Comuni di investire le risorse disponibili".

"La maggior parte delle imprese di costruzioni – ha ri-



Ma il Cipe – ha sottolineato Petrucci – nella delibera del 18 novembre 2010, in occasione dell'approvazione del finanziamento, ha inserito la clausola dell'impossibilità di bandire la gara senza la completa definizione di ogni forma di contenzioso in essere. Sulle attività preliminari alla realizzazione dell'opera, infatti, persistono alcuni procedimenti giudiziari non ancora definiti. Questa clausola andrebbe rimossa per sganciare le giuste richieste di risarcimento di chi ritiene di avere subito un danno dall'esigenza della collettività di disporre di un'opera essenziale per la vita economica e sociale della regione. È inoltre essenziale avviare quelle piccole opere che facilitano la vita dei cittadini e sostengono le econo-

cordato il Presidente Ance Lazio – vivono una situazione al limite del fallimento a causa della mancanza di liquidità, strette tra le Pubbliche Amministrazioni che non pagano o lo fanno con ritardi che arrivano anche a 18 mesi e l'attuale stretta creditizia, mai così forte. Il blocco finanziario mette a rischio il tessuto imprenditoriale sano delle costruzioni nella nostra regione. Diventa essenziale da un lato garantire che i pagamenti alle imprese vengano effettuati entro i 60 giorni previsti dalle direttive europee, dall'altro che parte delle risorse aggiuntive che confluiranno alle banche in seguito all'attuale manovra economica avviata dal Governo Monti si trasformino in aperture di credito alle imprese".



Secondo i dati delle Casse Edili provinciali, nel Lazio hanno sospeso l'attività 440 imprese, con una riduzione del 3,2% rispetto allo stesso periodo del 2010



Investimenti in costruzioni: dinamiche territoriali
Variazioni percentuali su valori a prezzi costanti

Area	2006	2007	2008	2009	2010	2011*	2012*
Viterbo	1,4%	-6,4%	0,3%	6,9%	-3,4%	-15,6%	2%
Rieti	4,7%	2%	-4,7%	4,4%	-6,3%	5,1%	11,7%
Roma	9,9%	0,9%	-2,7%	-4,5%	-6,9%	-3,6%	-5,6%
Latina	10,3%	-2,7%	2,3%	-18,4%	-4,6%	-6,1%	2%
Frosinone	8,8%	3,4%	-10,3%	-11,7%	-4,5%	-9,6%	-4%
Lazio	9,2%	0,4%	-2,8%	-5,6%	-6,3%	-4,7%	-3,8%

Fonte: Cresme per Ance Lazio. * Previsioni

Gli scenari provinciali: crisi profonda per Viterbo, Roma e Frosinone. Latina tra alti e bassi, bene Rieti

Nel 2011, il 75% del mercato regionale va imputato alla provincia di Roma. Un altro 16% se lo dividono quasi equamente Latina e Frosinone. Particolarmente colpita dalla crisi risulta la provincia di Viterbo, con un calo del 15,6%. La provincia di Frosinone registra una flessione che sfiora il 10%, mentre a Latina arriva al 6%. A Roma le costruzioni scendono del 3,6%. In decisa inversione di tendenza invece Rieti, dove si è sperimentata una crescita del 5%. Un andamento destinato a confermarsi e accentuarsi nel 2012 con un ulteriore aumento dell'11,7%. Il 2012 sarà un anno particolarmente critico invece per il capoluogo: la provincia di Roma perderà oltre il 5% rispetto ai valori del 2011. Proseguirà anche il periodo critico per Frosinone, con un calo di oltre il 4%. L'inversione del ciclo dovrebbe invece caratterizzare le province di Latina e di Viterbo con un aumento del 2% sul 2011 per entrambe.

Per l'edilizia residenziale, nel 2011 le contrazioni più consistenti hanno riguardato le province di Viterbo (-11% circa) e di Rieti (-8,4%), seguite da Roma (-5%) e Frosinone (-3,7%). Stime positive per il 2012 arriva-

no per Viterbo, Rieti e Roma; proseguirà invece il trend negativo per Frosinone mentre Latina, dopo un 2011 positivo (+1,5%), subirà il prossimo anno una contrazione del 2,3%.

La nuova produzione residenziale ha subito un crollo in tutta la regione, ad eccezione della provincia di Rieti. Nel 2011 si è registrato un calo del 10,4% del numero dei fabbricati realizzati rispetto al 2010, che in volumi significa circa un terzo in meno (36%) di quanto realizzato lo scorso anno. L'andamento decrescente registrato nell'ultimo triennio ha portato la produzione al di sotto dei 6 milioni di mc.

A livello regionale, il Cresme stima che nel 2012 si costruirà un 22,3% in meno di edifici residenziali, che arriverà a -39% nelle province di Frosinone, Roma e Viterbo. Molto più contenuto il calo per la provincia di Latina (-7,8%), mentre a Rieti la produzione è destinata ad aumentare del 23% rispetto al 2011.

Questa riduzione della produzione determinerà un calo dei volumi tra il 21% e il 28% nelle tre province più critiche (Frosinone, Roma e Viterbo), a fronte di crescita pari al 15% in provincia di Latina e al 58% in quella di Rieti. ■

ANCE LAZIO-URCEL
 UNIONE REGIONALE DEI COSTRUTTORI EDILI DEL LAZIO

Organizzazioni territoriali aderenti:

- Sezione Edile di Confindustria Frosinone
- Sezione Edile di Confindustria Latina
- Sezione Edile di Confindustria Rieti
- Sezione Edile di Confindustria Viterbo
- ACER - Associazione Costruttori Edili di Roma e Provincia

ANCE LAZIO-URCEL (Unione Regionale dei Costruttori Edili del Lazio) aderente all'Associazione Nazionale dei Costruttori Edili (ANCE) e, attraverso questa Organizzazione Nazionale di categoria, alla Confederazione Generale dell'Industria Italiana (CONFINDUSTRIA)

ANCE LAZIO-URCEL Via di Villa Sacchetti, 9 - 00197 Roma
 Tel. 06 3220481 - Fax 06 32502626 - E-mail: urcel@urcel.org



Viterbo
 Rieti
 Roma
 Latina
 Frosinone

Frosinone
 Latina
 Rieti
 Roma
 Viterbo

Previsioni

Osservatorio congiunturale dell'Ance L'industria nazionale delle costruzioni è a rischio

Nubi sempre più nere all'orizzonte, non si prospetta nulla di buono. La crisi durissima per il settore delle costruzioni non accenna ad allentare la presa e anche per il 2012 non si prevedono miglioramenti

di Luca Carrano



■ In cinque anni, dal 2008 al 2012 – come emerge dall'Osservatorio congiunturale Ance sull'industria delle costruzioni di dicembre 2011 presentato alla stampa – il settore delle costruzioni avrà perso il 24,1% in termini di investimenti riportandosi ai livelli della metà degli anni Novanta. Soffrono tutti i comparti a partire dalla produzione di nuove abitazioni che nel quinquennio avrà perso il 40,4%; in forte calo è anche l'edilizia non residenziale privata con una diminuzione del 23,3%. Per i lavori pubblici l'andamento negativo è in atto già dal 2005 raggiungendo un calo del 44,5%.

Solo il comparto della riqualificazione degli immobili residenziali mostra segnali positivi e si colloca su un livello di investimenti che supera del 6,3% quello del 2007.

Il profilo recessivo della domanda di investimenti in costruzioni e l'assenza di prospettive di miglioramento continuano a generare forti contraccolpi sulla tenuta della struttura produttiva.

Il numero delle imprese iscritte alle Casse Edili si è ridotto dal 2009 sino ad oggi di circa il 19%. Stessa sorte anche per gli operai iscritti, che nello stesso periodo hanno fatto registrare un -23%.

Continua l'emorragia di posti di lavoro: dall'inizio della crisi si stima che la perdita occupazionale sia di 380.000 unità considerando anche i settori collegati.

Anche la domanda di lavori pubblici registra segno negativo, confermando il trend degli ultimi anni: tra il 2003 e il 2010 il valore dei bandi si è ridotto considerevolmente, registrando un calo del 32% in termini reali e del 57,8% in numero.

Il mercato dei lavori pubblici, fortemente ridimensionato per il progressivo taglio di risorse attuato con scelte di bilancio mirate a contenere la spesa pubblica, è inoltre alterato dalla presenza di lavori sottratti alla concorrenza o a concorrenza ridotta.

Le previsioni di attività del settore continuano, inoltre, ad essere condizionate dalla riduzione della spesa pubblica.

L'Italia, nonostante abbia un'incidenza della spesa pubblica (corrente e in conto capitale) sul Pil tra le più

elevate d'Europa (52,5% del Pil), destina agli investimenti fissi lordi solo una parte modesta della spesa (2,5% del Pil).

L'analisi della legge di stabilità per il 2012 conferma una tendenza in atto negli ultimi anni, ovvero quella di scaricare sulla componente in conto capitale tutte le misure di contenimento della spesa pubblica, come denunciato recentemente anche dalla Corte dei Conti.

La legge di stabilità, infatti, nel recepire le manovre d'estate (dl 98/2011 e dl 138/2011), impone alle risorse per nuove infrastrutture, disponibili nel 2012, un ulteriore pesante calo che si attesta al 12,1%, in termini reali rispetto all'anno in corso.

È il quarto anno consecutivo che le risorse per nuove opere pubbliche subiscono una contrazione, registrando rispetto al 2008 un taglio del 43%.

Nonostante la forte crisi, il settore delle costruzioni fornisce un importante contributo all'economia del Paese rappresentando circa il 10% degli impieghi del Pil. Il settore delle costruzioni è, inoltre, in grado di attivare impulsi che si riflettono e si amplificano all'interno del sistema economico su moltissimi settori. Basti pensare che il settore effettua acquisti di beni e servizi da ben l'80% dell'insieme dei settori economici.

Inoltre, una domanda aggiuntiva di 1 miliardo di euro nel settore genera una ricaduta complessiva nell'intero sistema economico di 3,374 miliardi di euro ed un aumento di 17.000 occupati, di cui circa 11.000 nel settore delle costruzioni e 6.000 negli altri comparti.

Dopo la stretta creditizia registrata conseguentemente alla crisi finanziaria mondiale del 2008, si sta assistendo ad un nuovo credit crunch che sta mettendo in serio pericolo il sistema produttivo del Paese.

La contrazione dei finanziamenti al settore delle costruzioni registrata nel primo semestre 2011 risulta particolarmente preoccupante, soprattutto in considerazione dell'imponente restrizione subita dalle imprese dopo lo scoppio della crisi finanziaria internazionale: se consideriamo la differenza tra il periodo di massima espansione delle erogazioni – ovvero il 2007 – e il 2010, la caduta è stata enorme: -25% per i mutui erogati per



Il profilo recessivo della domanda di investimenti in costruzioni e l'assenza di prospettive di miglioramento continuano a generare forti contraccolpi sulla tenuta della struttura produttiva. Il numero delle imprese iscritte alle Casse Edili si è ridotto dal 2009 sino ad oggi di circa il 19%.



il finanziamento di investimenti in edilizia abitativa, -30,4% per quelli nel non residenziale.

E le aspettative per la seconda parte del 2011 sono, addirittura, peggiori: secondo i risultati dell'indagine di Banca d'Italia Regional Bank Lending Survey, nel secondo semestre 2011 le banche prevedono un'ulteriore restrizione dei finanziamenti.

L'indagine rapida Ance effettuata presso le imprese associate a settembre 2011 conferma l'inasprimento delle condizioni di accesso al credito: il 62,4% delle imprese ha dichiarato di avere difficoltà nei rapporti con le banche, il doppio rispetto a quanto l'Ance aveva registrato esattamente tre anni fa, nel settembre 2008, vale a dire all'indomani del fallimento di Lehman Brothers.

Contemporaneamente, la richiesta di finanziamenti da parte delle imprese, comunque, nel periodo aprile - agosto 2011, è rimasta sostenuta, dettata dalla variazione nelle esigenze produttive e dalla necessità di far fronte ai ritardi nei pagamenti della Pubblica Amministrazione.

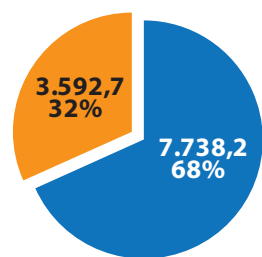
Infatti, secondo i dati dell'indagine realizzata dall'Ance presso le imprese associate a settembre 2011, quasi la totalità delle imprese di costruzioni che operano nel settore dei lavori pubblici subisce ritardi di pagamento da parte della Pubblica Amministrazione.

Negli ultimi anni, si è registrato un costante allungamento dei tempi di pagamento dei lavori, con un più significativo e rapido aumento nel biennio 2010-2011.

Nel secondo semestre 2011, i tempi medi di pagamento dei lavori pubblici

CIPE: PIANO DELLE OPERE PRIORITARIE Il quadro delle assegnazioni - Risorse pubbliche

Valori in milioni di euro



■ Assegnato ■ Ancora da assegnare

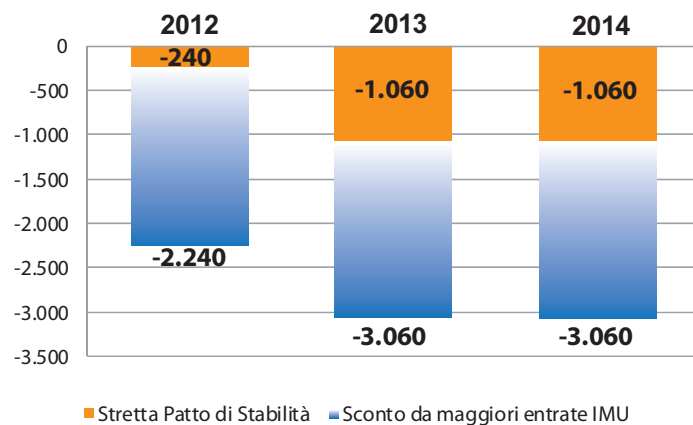
Nota: Totale Piano opere prioritarie finanziato con risorse pubbliche = 11.330,9 milioni di euro
Elaborazione Ance su delibere Cipe e documenti ufficiali

hanno raggiunto gli 8 mesi (1 mese e mezzo in più rispetto al primo semestre).

Tra maggio e settembre, il ritardo medio è aumentato del 40% con punte di ritardo che continuano a superare i 24 mesi.

IRRIGIDIMENTO DEL PATTO DI STABILITÀ DEI COMUNI NEL TRIENNIO 2012-2014 CON L'INTRODUZIONE DELL'IMU

Valori in milioni di euro



Elaborazione Ance su L. 122/2010, L. 111/2011, L. 148/2011, L. 183/2011 e DL. 201/2011



Il Patto di Stabilità Interno continua a rappresentare la causa prevalente di ritardo, ma anche l'inefficienza della Pubblica Amministrazione ha il suo ruolo nell'allungamento dei tempi di pagamento



Il problema dei ritardati pagamenti della Pubblica Amministrazione è sempre più diffuso ed interessa tutte le stazioni appaltanti. Mentre nelle precedenti indagini le imprese di costruzioni segnalavano ritardi di pagamento solo per alcuni contratti, a settembre 2011 le imprese hanno indicato che la maggior parte dei contratti con le Amministrazioni Pubbliche è soggetta a ritardo. Questa generalizzazione dei ritardati pagamenti obbliga, sempre più frequentemente, le imprese a sospendere i lavori.



Il Patto di Stabilità Interno continua a rappresentare la causa prevalente di ritardo, ma anche l'inefficienza della Pubblica Amministrazione ha il suo ruolo nell'allungamento dei tempi di pagamento.

Occorre quindi modificare le regole del Patto di Stabilità per favorire il pagamento delle spese in conto capitale e intervenire sul sistema sanzionatorio per incoraggiare le istituzioni a migliorare l'efficienza dei processi nel pagamento delle somme dovute per lavori.

Per quanto riguarda il Patto di Stabilità interno, la soluzione deve essere ricercata nell'allentamento dei vin-

coli fissati per gli Enti locali, attraverso una rivisitazione degli obiettivi assegnati ai vari comparti della Pubblica Amministrazione, e nella modifica strutturale delle regole del Patto a livello nazionale.

Nel 2010, l'irrigidimento del Patto di Stabilità ha provocato una riduzione di circa 7 miliardi di euro della spesa in conto capitale degli Enti locali (-18,5%) rispetto all'anno precedente.

Dopo un'ulteriore stretta pari a circa 7,6 miliardi di euro nel 2011, rispetto al 2010, è previsto un irrigidimen-

to del Patto di Stabilità Interno per un importo pari a 9,2 miliardi di euro nel 2012 e a 32 miliardi di euro nel triennio 2012-2014.

In particolare, Regioni a statuto speciale e Province autonome subiranno una forte stretta, per un importo pari a 4,9 miliardi di euro nel 2012 e a 15,3 miliardi di euro nel triennio. Le Regioni a statuto ordinario e le Province contribuiranno invece rispettivamente per 1,3 miliardi di euro e 0,75 miliardi di euro nel 2012 (5,5 e 2,75 miliardi di euro nel triennio). ■

Il rapporto

Censis: verranno tempi migliori?

Tra la crisi della finanza pubblica e la stretta creditizia, il settore dell'edilizia deve cambiare rotta e puntare all'enorme patrimonio esistente, e in particolare a quello abitativo, stimato dall'Agenzia del Territorio in 33 milioni di unità immobiliari residenziali



di Anna Maria Evangelisti

■ Nel 2011 l'economia delle costruzioni e dell'immobiliare, secondo il Rapporto del Censis presentato a dicembre, ha visto peggiorare gran parte degli indicatori fondamentali. In calo ancora i permessi per costruire, gli investimenti in nuove costruzioni, le compravendite immobiliari e gli occupati del settore.

Le stime Ance evidenziano per il 2011 un'ulteriore contrazione degli investimenti complessivi dopo un 2010 anch'esso in netto calo. In particolare sono in crisi le nuove costruzioni residenziali, per le quali si prevede un andamento negativo anche nel 2012. In cinque anni dal 2008 al 2012 il livello de-

gli investimenti in nuove abitazioni si è ridotto notevolmente, registrando una caduta del 38,9% in termini reali.

A mitigare l'andamento negativo del nuovo, secondo il Censis, è il recupero abitativo: gli investimenti in manutenzione straordinaria nel settore residenziale (che valgono 47,5 miliardi di euro contro i 27,6 miliardi del nuovo) sono gli unici a registrare una crescita, anche se modesta (+0,5% nel 2011).

A supportare la dinamica positiva del recupero, vi è il buon andamento delle richieste di agevolazioni fiscali per spese di ristrutturazioni edilizie (de-



Il settore soffre da un lato per la crisi della finanza pubblica, che riduce il mercato delle infrastrutture, e dall'altro per la stretta creditizia. Stretta che a sua volta penalizza sia le famiglie che vogliono comprare casa sia le imprese, le quali per poter operare devono disporre oggi di più capitale rispetto al passato



trazioni d'imposta Irpef del 36%), che in termini di numero di domande ha avuto nel 2010 il suo anno record, con poco meno di 500mila richieste presentate dai contribuenti.

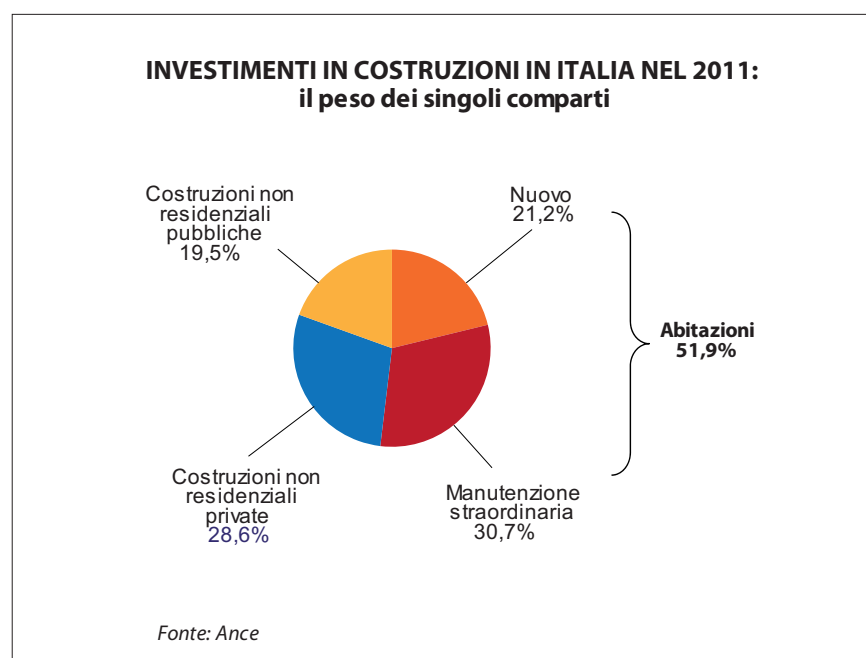
Complessivamente per gli investimenti in abitazioni (nuovo e recupero) si segnala una flessione cumulata, nell'arco dell'ultimo quinquennio, del 18,2% in termini reali. In 4 anni i numeri dei permessi rilasciati dai Comuni si è quasi dimezzato (-47,5%): nel 2009 le abitazioni concesse sono state circa 160.000 contro le 306.000 del 2005, toccando il livello più basso degli ultimi quattordici anni. Rispetto al 2008, in particolare, il trend negativo si è ulteriormente aggravato evidenziando una

caduta dei permessi del 25,4%.

Rilevante il riflesso sull'occupazione: sono circa 230mila i posti bruciati dall'inizio della crisi nel settore delle costruzioni.

Certamente il settore soffre da un lato per la crisi della finanza pubblica, che riduce il mercato delle infrastrutture, e dall'altro per la stretta creditizia. Stretta che a sua volta penalizza sia le famiglie che vogliono comprare casa sia le imprese, le quali per poter operare devono disporre oggi di più capitale rispetto al passato.

Pertanto, anche in relazione ai prezzi che rimangono abbastanza stabili, neanche il settore immobiliare offre segnali di ripresa: in calo anche il secondo trimestre del 2011, ed è il quarto consecutivo con il segno negativo. Ancora una volta, come nei precedenti trimestri, i capoluoghi reggono meglio rispetto alle cinture esterne, anche se le distanze tra i tassi tendenziali si riducono. Considerando il solo settore residenziale, negli ultimi 12 mesi di cui si dispongono i dati (cioè da luglio



2010 a giugno 2011) il numero complessivo degli scambi si attesta sulle 595mila unità circa. Si tratta di un lieve decremento (-4%) rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente (luglio 2009-giugno 2010), ma di una differenza considerevole (-21%) rispetto al periodo luglio 2007-giugno 2008 quando furono scambiate circa 755mila abitazioni.

Ciò non significa che il legame degli italiani con l'investimento immobiliare si sia indebolito, tutt'altro. L'ultimo monitoraggio sui consumi svolto nell'ambito della periodica indagine Confcommercio-Censis segnala come sia maggioritaria (33,5%) ed in crescita la quota delle famiglie che considera l'investimento in immobili come la forma migliore di utilizzo dei risparmi, mentre sempre minore affidabilità ispirano investimenti in titoli o azioni. Da notare che nella analoga indagine svolta a giugno 2010 l'investimento immobiliare raccoglieva solo il 22,7% delle indicazioni del campione.

Resta il fatto che le attuali condizioni del credito e dei prezzi, nonché il quadro generale delle aspet-

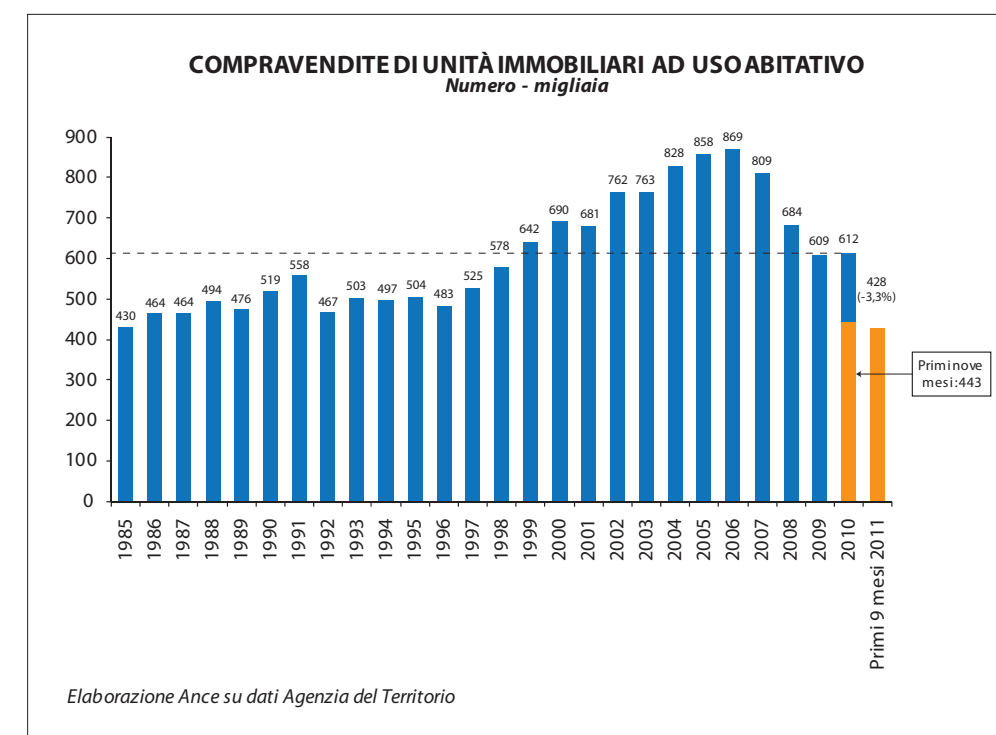
tative, rendono difficile concretizzare tale propensione. Rimane peraltro da smaltire uno stock giacente di alloggi invenduti non indifferente, anche se ben lontano per dimensione da quello spagnolo e irlandese: circa 120mila secondo l'indagine conoscitiva della Commissione Ambiente della Camera.

In questo quadro difficile hanno funzionato bene le politiche di incentivazione fiscale relative agli interventi sul patrimonio esistente;

positivo l'andamento sia delle detrazioni del 35% per interventi di manutenzione sia delle detrazioni del 55% per interventi finalizzati al risparmio energetico. Ma resta il fatto che si tratta di incentivi in grado di mobilitare solo il mercato dei piccoli interventi.

Nel Rapporto Censis dello scorso anno si era sottolineato come il modello di crescita delle città basato sul consumo di suolo non urbanizzato e sulla continuata dilazione delle aree urbane presenti oggi costi sociali, economici ed ambientali sempre meno sostenibili.

L'alternativa dal punto di vista dello sviluppo insediativo non può che essere quella di cambiare gioco, mettendo mano all'enorme patrimonio esistente, e in particolare a quello abitativo. Si tratta di un insieme di dimensioni gigantesche: l'Agenzia del Territorio parla di ben 33 milioni di unità immobiliari residenziali, per il 91,0% di proprietà di persone fisiche. Una grande risorsa, oggi mal utilizzata – secondo il Censis – che richiede un re-



cupero di qualità e di funzionalità con particolare attenzione al risparmio energetico, e alla necessità di dare risposta alla nuova domanda abitativa.

Tuttavia finora, ci si è limitati ad interventi su singoli immobili e di portata limitata, grazie – come già detto – a politiche di agevolazione fiscale. Peraltro il tema riguarda soprattutto quella parte dello stock edilizio di bassa qualità e a rischio obsolescenza, in gran parte realizzata nei primi decenni del secondo dopoguerra, e che ha dimensioni certamente ragguardevoli (circa 10 milioni di alloggi). La quota di edifici con più di 40 anni, soglia temporale oltre la quale si rendono indispensabili interventi di manutenzione consistenti, sta crescendo progressivamente: basti ricordare che oggi quasi il 55% delle famiglie occupa un alloggio realizzato prima del 1971. In particolare poco meno del 40% risiede in un'abitazione edificata nel periodo della ricostruzione e del primo boom edilizio (1946-1971). ■



L'alternativa dal punto di vista dello sviluppo insediativo non può che essere quella di cambiare gioco, mettendo mano all'enorme patrimonio esistente, e in particolare a quello abitativo. L'Agenzia del Territorio parla di ben 33 milioni di unità immobiliari residenziali, per il 91% di proprietà di persone fisiche



Motori

Correre contro il tempo

Tra i conti in rosso, l'incertezza delle regole, il calo di spettacolarizzazione, le difficoltà di Rossi e la perdita del "Sic", che ne sarà della Moto Gp?

di Matteo Morichini



■ La morte di Marco Simoncelli non ha solo trafitto i cuori di pubblico, piloti e addetti ai lavori della Moto Gp, ma rischia anche di accelerare un declino annunciato. Lo sport, ben prima della tragedia del 23 ottobre a Sepang, si trovava alle prese con un paddock dai conti in rosso, con un'organizzazione, la Dorna, immersa nella più profonda crisi d'identità ed una Federazione (Fim) apparentemente incapace d'intendere e di volere. La perdita del "Sic", personaggio "vero", vivace, frizzante e mediatico, la priva anche di un uomo chiave per il futuro. E la già sparuta griglia di partenza diventa

sempre meno interessante, con tutte le conseguenze del caso.

Il Motomondiale è stato uno sport di nicchia per 50 anni, seguito prevalentemente dagli appassionati del settore. Quello che oggi è la Superbike. Valentino, con le sue vittorie, il suo spettacolare modo di correre e quell'appeal trasversale, ha incollato al televisore motociclisti e casalinghe, imprenditori e studenti, nonne e nipoti. Ha riempito gli autodromi, attirato sponsor, tv e investitori, rendendo la disciplina planetaria. Dal 1996 al 2009, gli share decollano, i soldi girano che è una bellezza e la copertura diventa più



Il "Sic" faceva parte di quella rara specie di piloti che uniscono velocità e carisma; lotta libera sull'asfalto e pensieri interessanti fuori



esauriente e globale. Adesso si vive di rendita, quando invece servirebbero strategie sensate e lungimiranti, perché le fondamenta dello sport, anche a causa della recessione economica, scricchiolano da almeno un paio di stagioni.

L'infortunio alla spalla, la gamba fratturata al Mugello (giugno 2010, ndr) ed il complicato matrimonio con la Ducati (2011) hanno affossato le performance di Rossi. E quando il Dottore arranca, traballa tutta la Moto Gp. Valentino ha la tigna e il talento per tornare ai vertici, ma ha pur sempre 32 anni. Simoncelli doveva e poteva raccogliere il testimone del ragazzo di Tavullia, ed anche senza ottenere gli stessi risultati in pista, avrebbe garantito sorrisi, rivalità, interesse. Il "Sic" faceva parte di quella rara specie di piloti che uniscono velocità e carisma; lotta libera sull'asfalto e pensieri interessanti fuori. "SuperSic" era un istintivo. Correva al limite della moto e dei regolamenti e non parlava per frasi fatte. Per questo lascia un grande vuoto, per questo la sua assenza crea una voragine anche tra i piloti con cui aveva un'esplosiva ruggine sportiva. Il sale dello sport. Perché sbocci la passione, la gente deve identificarsi con il Campione. Ma la personalità dei rider di nuova generazione è spesso in formato small: Pedrosa, Dovizioso e Spies sono talenti di primissimo ordine; gli ultimi due Campioni del Mondo, Lorenzo e Stoner, due fuoriclasse. Ma nessuno di essi è un trascinatore. In sella risultano meccanici. Ai microfoni forzati o costruiti. Non flirtano con la moto, la guidano. La percezione è che per Simoncelli e Valentino la moto sia non solo un lavoro, ma la felicità e uno stile di vita.

Questo è il declino dell'aspetto romantico, sentimentale. Altrettanto gravoso per la Moto Gp è la debacle tecnica ed economica. Puntare troppo su Valentino è stato un errore, così come lo è stato scimmiettare la Formula Uno in termini di logistica, metodo ed organizzazione, senza tenere conto che la popolarità del circo di Ecclestone è una costante da decenni, ma che quella del Motomondiale è profondamente legata ai personaggi in gioco.



La Dorna cambia le regole un anno sì e l'altro pure, quando la continuità è una base fondamentale. Hanno scartato le 1000 cc (2007) per passare alle 800 cc e tornare alle 1000 cc nel 2012



Innovazione

L'Information Technology. Piattaforme condivise nell'Industria delle Costruzioni

di **Francesco Ruperto** vicepresidente Fondazione Almagià

■ Il sostantivo condivisione (degli obiettivi, delle scelte, delle priorità, delle conoscenze, delle risorse ecc.) assurge al valore di *condicio sine qua non* necessaria alla realizzazione di qualsiasi piano strategico di sviluppo ambizioso quanto indispensabile per la nostra collettività; condividere diviene un presupposto imprescindibile di ogni azione finalizzata alla crescita del nostro territorio.



La pluralità di attori con competenze in materia complica però ogni possibile azione con il rischio di soffocare potenzialità e vocazioni anche e soprattutto per la carenza di una specifica progettualità di attuazione che individui linee guida e protocolli operativi basati su modelli condivisi.

La trasformazione e la gestione del territorio costruito, nella sua accezione più generale, coinvolgono infatti molteplici soggetti diversi: Pubbliche Amministrazioni, Progettisti, Imprese di Costruzione, Gestori degli Immobili e delle Infrastrutture. A diversa scala e con differenti forme di interazione essi sono gli addetti di un



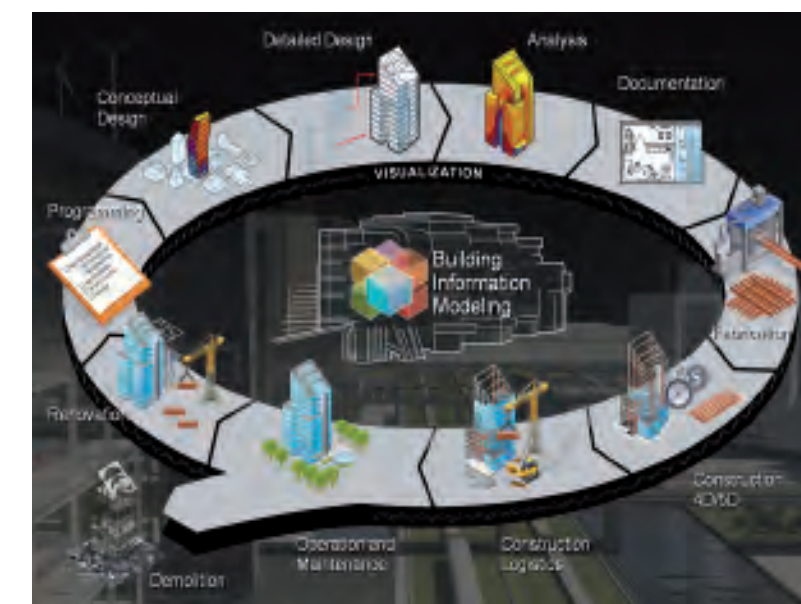
settore delegato ad operare nell'ambiente in cui tutti vivono e lavorano.

L'Industria delle Costruzioni, intesa come settore collegato ed allargato a tutta la filiera come sopra descritta, si è sempre però negativamente distinta nel contesto delle attività produttive di beni come il comparto meno performante in termini di produttività ed efficienza. Anche la reticenza a recepire l'innovazione (di processo e di prodotto) ha di fatto marcato un divario sempre più accentuato nei confronti di altri settori che si sono invece aggiornati secondo quanto offerto dalla Ricerca. Tra i fattori più critici, la peculiare difficoltà di gestire processi complessi tra soggetti (Pubbliche Amministrazioni, Progettisti, Imprese di Costruzione, Gestori degli Immobili e delle Infrastrutture) eterogenei per ruolo, finalità e procedure operative.

Se tale situazione risultava in passato collettivamente sostenibile, l'attuale crisi economica costringe tutti ad un aumento di performance che possa condurre a benefiche ricadute, sociali, di qualità progettuale e costruttiva, economiche.

L'Information Technology, che ha pervaso e continua a caratterizzare larga parte delle attività nell'era digitale, ha già investito il settore, non risolvendo però di fatto quelle discontinuità di processo che costituiscono la prima causa della perdita di informazioni e delle diseconomie e disfunzioni da essa derivanti. Una problematica non solo italiana ma che altri Paesi tra cui Stati Uniti, Gran Bretagna, Francia, Germania, la Cina, sin dalle Olimpiadi 2008, hanno iniziato da tempo a risolvere con l'adozione (in alcuni casi con l'obbligo normativo) di piattaforme condivise con le quali gestire la trasformazione (dalla scala territoriale a quella edilizia, dalla fase pianificatoria a quella progettuale, costruttiva, gestionale) definibili dall'acronimo di BIM- Building Information Modeling.

Con BIM si intende il processo di programmazione/progettazione/costruzione/gestione di un edificio (di un insieme di essi, di una infrastruttura), basato su di un unico sistema coerente di modelli digitali, piuttosto che su insiemi separati di disegni. Offre enormi vantag-



gi nel risparmio di tempi e costi, di precisione, nell'evitare errori, modifiche e rifacimenti a causa di perdita di informazioni tra i soggetti coinvolti. I benefici potenzialmente derivabili sono direttamente proporzionali al grado di coinvolgimento di tutti gli attori del processo edilizio, Pubbliche Amministrazioni, Progettisti, Imprese, Gestori Immobiliari chiamati ad operare e a lavorare in modi radicalmente nuovi.

Molteplici le definizioni di BIM proposte dalla letteratura scientifica. NBIMS-US (National Building Information Model Standard - United States) lo definisce come "Una rappresentazione digitale delle caratteristiche fisiche e funzionali di un organismo (edilizio, infrastrutturale)... e una risorsa di conoscenza condivisa delle relative informazioni strutturate su di una base affidabile per supportare tutte le decisioni durante il suo ciclo di vita; dalla prima concezione alla demolizione". Il BIM è un paradigma nuovo per l'Italia (che in altri Paesi ha già dimostrato di poter supportare validamente tutte le fasi di trasformazione del territorio); alla visione strategica e alla determinazione della classe dirigente ed imprenditoriale del nostro tempo, il compito di riconoscerne e comprenderne il valore ed adottarne le potenzialità. ■

Immagine tratta dal sito www.buildipedia.com



L'Information Technology ha già investito il settore, non risolvendo però di fatto quelle discontinuità di processo che costituiscono la prima causa della perdita di informazioni e delle diseconomie e disfunzioni da essa derivanti



Territorio

La riqualificazione infinita dell'Esquilino

La trasformazione del territorio è un processo lungo che deve accompagnare anche i cambiamenti del tessuto sociale, lungo un percorso di strutturazione e identificazione del quartiere attraverso il tempo

di **Federico Scarpelli**



■ Può succedere che si cominci a parlare della riqualificazione di un quartiere prima ancora di aver finito di costruirlo. Risale al 1905, quando il rione moderno dell'Esquilino è ancora in costruzione, la prima richiesta di spostamento del mercato di Piazza Vittorio. Una richiesta che rispunterà innumerevoli volte nel corso dei decenni, tra petizioni, proteste e raccolte di firme per il caos, la mancanza di igiene e i traffici poco ortodossi che si svolgono in mezzo ai suoi banchi, ai piedi di severi e lussuosi palazzi umbertini. Fra una protesta e l'altra, quel mercato rimane per tutto il Novecento il più importante mercato all'aperto della capitale, fulcro di una struttura commerciale non molto raffinata ma vitale, nata in simbiosi con esso, ma al tempo stesso minacciata dal suo progressivo degrado.

Nell'ultima parte del secolo emergono comunque altri elementi di preoccupazione. Ad esempio, crollano palazzi. Nell'86 a via Principe Amedeo, nel '91 a via Rattazzi, nel '93 a via Carlo Alberto. Diventa chiaro che quest'edilizia apparentemente prestigiosa, pensata per la burocrazia del neonato Regno d'Italia, è stata spesso realizzata con materiali scadenti ed è oltretutto assai bisognosa di manutenzione. I valori immobiliari flettono ulteriormente e la zona, ben servita dai mezzi pubblici e adiacente alla Stazione Termini, diventa, a ondate, la meta di persone provenienti dall'Africa, dall'Est europeo e dall'Asia, che si stabiliscono nel rione oppure vi impiantano attività commerciali, modificandolo profondamente e suscitando spesso una certa diffidenza nei vecchi residenti.

Dopo decenni di studi e piani mai realizzati, negli anni Novanta la Giunta Rutelli sviluppa il Progetto Urbano Esecutivo per l'Esquilino, un ampio insieme di interventi coordinati: spostamento del mercato, controllo sulle tipologie merceologiche dei negozi, riassetto della viabilità, restauro di marciapiedi, giardini, piazze, interventi sulla sicurezza, convenzioni dirette a portare nel rione istituzioni prestigiose come l'Università e l'Ordine degli Architetti. Per

l'Esquilino dovrebbe rappresentare veramente un nuovo inizio. Capace di metter fine a una decadenza sempre meno accettabile (all'interno di un centro storico che sta diventando il biglietto da visita dell'intera città), senza necessariamente ostacolare la nascita di un quartiere multietnico, come ce ne sono in tante capitali europee.

Ma forse siamo troppo abituati a identificare la riqualificazione con le idee guida espresse nel piano complessivo. E a immaginare quest'ultimo come qualcosa che – una volta che viene reso pubblico e deve “solo” venire realizzato – è come se ci fosse già. L'urbanistica ha i suoi tempi. La politica, o la burocrazia, non ne parliamo. E ciò che è stato pensato come organico e diretto a uno scopo può realizzarsi in modo solo parziale, alla spicciolata e – cosa che a volte non viene tenuta abbastanza in considerazione – assumere per le persone coinvolte un significato molto diverso da quello che si era inizialmente previsto.

Un piccolo esempio può essere rappresentato dagli alti cordoli che, da via Principe Eugenio a via Napoleone III, isolavano il percorso di un tram che aspirava a diventare “metropolitana di superficie”. Dal punto di vista dei progettisti, la questione era senz'altro di modesta entità, ma le proteste che portarono infine al suo abbattimento dimostrano che, agli occhi di molti abitanti dell'Esquilino, non lo era affatto. Faccio brevemente riferimento a una ricerca condotta da me e dai miei colleghi di Anthropolis nel 2007 e 2008 (e poi pubblicata col titolo “Il rione incompiuto”). Ricordo che uno dei nostri intervistati – ricollegandosi a ciò che in tanti avevano fatto nell'89 col Muro di Berlino – si era tenuto a casa un frammento di questo cordolo di cemento. Il piccolo “muro” di Piazza Vittorio. Altrettanto diffuse ci sembrarono le recriminazioni per l'“orientamento” dato ai nuovi giardini, che erano stati recuperati dopo lo spostamento del mercato, nel 2001. Benché, nel complesso, fossero ridiventati un luogo vivibile e frequentato, la posizione di mura, gradinate, banchi di



Dopo decenni di studi e piani mai realizzati, negli anni Novanta la Giunta Rutelli sviluppa il Progetto Urbano Esecutivo per l'Esquilino, un ampio insieme di interventi coordinati



fiori veniva interpretata come un apparato architettonico volto a nascondere allo sguardo il versante della piazza dal lato della Stazione Termini, così come il cordolo tendeva a isolarlo dal punto di vista della circolazione.

È a dir poco ingeneroso attribuire ai progettisti l'intenzione di spaccare a metà quella Piazza Vittorio che era da sempre il centro urbanistico, economico e simbolico del rione. Il fatto è che, mentre le idee dell'Amministrazione venivano tradotte in pratica, il contesto cambiava. L'insediamento commerciale ci-



nese – massiccio, veloce, con modalità che creavano qualche disorientamento in una parte della cittadinanza – lo modificava più di quanto riuscisse a fare la stessa riqualificazione urbanistica. Soprattutto sul lato della piazza che queste nuove strutture sembravano tagliar fuori. Così i due fenomeni rischiavano di venir presi per le facce della stessa medaglia: un abbandono della zona, da parte dei pubblici poteri, che finiva per agevolare l'espansione commerciale dei nuovi venuti, a danno delle attività preesistenti.



Mentre le idee dell'Amministrazione venivano tradotte in pratica, il contesto cambiava. L'insediamento commerciale cinese – con modalità che creavano qualche disorientamento in una parte della cittadinanza – lo modificava più di quanto riuscisse a fare la stessa riqualificazione urbanistica



Fino ad arrivare, in casi estremi, a certe leggende metropolitane, che favoleggiavano di accordi segreti dei vertici dell'Amministrazione comunale per vendere metà dell'Esquilino alle autorità cinesi. Attribuendo peraltro alla politica fin troppa progettualità e capacità di guidare gli eventi.

Siamo di fronte a un problema generale di percezione delle trasformazioni, che non è limitato a casi minori come quelli che ho preso ad esempio. La realizzazione di un complesso programma di riqualificazione urbana è un processo che dura anni, fatto di procedure intricate, progettazioni di dettaglio, ritardi, problemi di finanziamento, improvvise accelerazioni, abbandoni, rivolgimenti politici, ostacoli imprevisti, mediazioni. Quello che nel frattempo non si interrompe né rallenta è l'attenzione quotidiana che i cittadini rivolgono ai luoghi nei quali abitano. Una continua attività di valutazione e commento che passa per la cittadinanza attiva e i comitati di quartiere, ma anche per le conversazioni al bar, o al parco, o davanti alla scuola dei figli. Il chiedersi, sempre, cosa stia succedendo dove viviamo.

In uno dei testi chiave dell'urbanistica moderna, "L'immagine della città", Kevin Lynch avverte che «siamo continuamente impegnati nel tentativo di organizzare ciò che ci circonda, di strutturarne e di identificarlo». L'antropologia urbana parte da presupposti analoghi, per approfondire il modo in cui, da diversi punti di vista, si leggono le trasformazioni che avvengono intorno a noi. Nel caso dell'Esquilino, come in altri, non sempre è apparso chiaro di quale storia le iniziative di riqualificazione volessero rappresentare l'inizio, e a volte si sono diffuse storie alternative. Ciò dovrebbe segnalare agli addetti ai lavori la necessità di non ridurre l'analisi del contesto alla sola fase progettuale. E di governare i "tempi vuoti", potenziando in primo luogo gli strumenti di ascolto rivolti agli abitanti, e mantenendoli il più possibile coinvolti nelle complesse trasformazioni della città. ■

TI ASSICURO, CONVIENE!

**Assifidi è da sempre al fianco delle imprese edili.
Soluzioni su misura per esigenze assicurative e fideiussorie.**



APPALTI E FORNITURE

- fideiussioni
- C.a.r.
- responsabilità civile postuma
- responsabilità civile progettazione
- responsabilità civile generale
- tutela legale

COSTRUZIONI - LEGGE 210

- cauzioni per opere di urbanizzazione, concessioni edilizie, contributi, permuta e simili
- fideiussioni a favore acquirenti
- assicurazione decennale postuma
- controllo tecnico dei lavori

Per ogni esigenza il team Assifidi valuterà con te la soluzione più idonea.
E il servizio di consulenza è completamente gratuito!

ASSIFIDI BROKER DI ASSICURAZIONI SpA - Piazza del Sole, 81 - 00144 Roma
Tel: +39.06.45439244 - Fax: +39.06.45439428 - info@assifidi.it - www.assifidi.it

A
BROKER DI ASSICURAZIONI
A S S I F I D I

Proposta di delibera per il rifacimento delle facciate: la soddisfazione dei Costruttori romani

“Appreziamo la proposta di delibera del vice capogruppo del PD, Fabrizio Panecaldo, in tema di ristrutturazioni delle facciate. È un provvedimento importante – dichiara in una nota il Presidente dell’Acer Eugenio Batelli – perché consentirebbe la riqualificazione e il recupero architettonico di molti palazzi che a Roma versano in condizioni di degrado”.

Inoltre la possibilità di utilizzo delle stesse facciate come sede pubblicitaria favorirà sicuramente l’abbattimento per i condomini dei costi relativi alla tassa di occupazione di suolo pubblico.

“Auspichiamo – conclude il Presidente dell’Acer – che la proposta di delibera possa trovare condivisione e sollecita approvazione da parte dell’Assemblea Capitolina”. ■

Modifica allo schema di convenzione urbanistica. Per un accesso più agevole al credito

“È un provvedimento importante – dichiara in un comunicato stampa il Presidente dell’Acer Eugenio Batelli – perché consente agli operatori di accedere più agevolmente al credito per il finanziamento delle opere di urbanizzazione dei programmi di edilizia privata”. L’Acer proprio in considerazione delle attuali difficili condizioni del mercato finanziario, aveva richiesto alla Giunta capitolina, quale misura anticrisi, modifiche allo schema di Convenzione urbanistica approvata nel 2009 che, pur garantendo l’Amministrazione sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione, consentisse alle imprese l’ottenimento progressivo dei titoli abilitativi per l’edificazione dei fabbricati, permettendo in tal modo l’accesso al credito.



“Abbiamo apprezzato – aggiunge il Presidente dei Costruttori Romani – la sensibilità della Giunta di Roma Capitale per aver condiviso i motivi della nostra richiesta e diamo atto alle componenti dell’Assemblea Capitolina del senso di responsabilità dimostrato nella rapida approvazione di questo importante provvedimento”.

Le modifiche introdotte dalla delibera consentiranno la cantierizzazione di interventi già convenzionati per oltre 1,5 miliardi di investimenti privati che produrranno occupazione, anche indotta, per 25.000 addetti.

Saranno altresì agevolati dalle nuove disposizioni altri importanti interventi urbanistici, le cui procedure autorizzative sono in fase di completamento. ■

Crisi del settore delle costruzioni: dare immediato avvio alle opere finanziate

Considerata la grave crisi generale, in particolare del settore delle opere pubbliche, il Presidente dell’Acer, Eugenio Batelli, rivolge in una dichiarazione alla stampa un pressante invito a tutte le Amministrazioni e Aziende Pubbliche del territorio ad appaltare con la

massima sollecitudine i lavori inseriti nella programmazione per i quali esistono le corrispondenti risorse economiche.

“Se esistono risorse disponibili, anche se esigue, è imperativo – dichiara Batelli – che le Amministrazioni le spendano per dare risposte alle esigenze della città e per sostenere un’economia che rischia l’asfissia”. ■

Arte tra cibo e teatro nel carcere di Rebibbia

“Serata Galeotta” il 16 dicembre alla casa circondariale di Rebibbia (Roma) dove il carcere si è trasformato in area espositiva, teatro e “Risto-Rebibbia”. A cucinare e a servire, i detenuti dell’Associazione “Sapori Reclusi” guidati dagli chef di alcuni ristoranti della più alta cucina italiana

Nel corso dell’evento sono state presentate tre mostre fotografiche di Davide Dutto. Una sul vino, un’altra sul cibo dei pescatori e l’ultima sulle storie di vita dei reclusi impegnati nell’arte creativa della cucina. Cucinare li rende liberi di sperimentare e di sentirsi realizzati lavorando in gruppo. È anche que-



sto il pretesto per mettere a nudo la storia e il vissuto degli stessi detenuti.

Successivamente nel teatro di Rebibbia si è svolta la rappresentazione di alcune scene del “Giulio Cesare” da parte di 20 reclusi della Compagnia Libera Artisti Associati.

Il cibo unisce, comunica e diventa strumento per raccontare gli uomini e pretesto per aprire simbolicamente le porte del carcere e creare un momento di scambio tra realtà diverse attraverso il comune bisogno di nutrirsi.

Ospite della serata, la RAI attraverso la trasmissione RadioRai “Tornando a casa”. In diretta ha discusso con il direttore del carcere di Rebibbia, Carmelo Cantone, il regista dello spettacolo teatrale Fabio Cavalli, il fotografo Davide Dutto, la Presidente del Premio Enrico Maria Salerno, Laura Salerno sull’importanza delle iniziative per il recupero e il reinserimento dei reclusi nella società di oggi.

L’arte della cucina è entrata in carcere perché anche il carcere fa parte del nostro territorio. È il momento più emozionante e più bello di tutta la manifestazione che punta al miglioramento della vita di coloro che “abitano e vivono nella casa circondariale di Roma”.

La manifestazione, realizzata in collaborazione con l’Acea e la Cassa Edile di Roma e Provincia, è stata replicata anche mercoledì 21 dicembre. ■

Roma Capitale: modificata la convenzione urbanistica

Semplificazione delle procedure e misure temporanee per rilanciare il settore. Ecco le novità introdotte dalla delibera 70/2011 approvata dall'Assemblea Capitolina

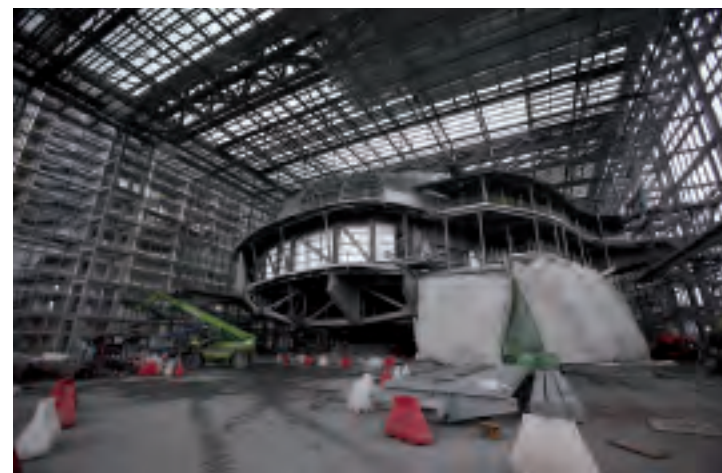
di **Pierluigi Cipollone**

Nell'ambito delle iniziative che Roma Capitale intende mettere in campo per rilanciare l'economia e semplificare le procedure di realizzazione degli strumenti urbanistici attuativi, l'Assemblea Capitolina, con la delibera n. 70/2011 ha apportato importanti modifiche allo schema di convenzione urbanistica precedentemente disciplinato con la delibera di Consiglio Comunale 84/2009.

Le correzioni apportate con il provvedimento assembleare hanno una duplice natura e rappresentano una risposta a due diverse esigenze fortemente sentite e richieste dal settore delle costruzioni: da un lato, introdurre modifiche strutturali per la semplificazione del procedimento, dall'altro, adottare misure temporanee anticrisi, per far fronte alle gravi difficoltà emerse nei rapporti tra gli operatori e gli istituti di credito.

Tra le modifiche strutturali vanno evidenziate quelle che investono la materia delle varianti progettuali alle opere di urbanizzazione, anche in corso d'opera. La nuova disciplina prevede che queste, se ricomprese nell'elenco di cui al comma 1 dell'art. 132 del D.lgs. 163/2006 o, comunque, entro un importo non superiore al 20% del costo d'opera cui la variante si riferisce, sono ammesse dal RUP, nominato dalla parte privata, fermo restando il potere di vigilanza dell'Amministrazione capitolina.

Altra innovazione è quella relativa al potere conferito al RUP, di certificare, fermo restando il potere di vigilanza dell'Amministrazione capitolina, il completa-



mento delle opere di urbanizzazione primaria e di trasmettere, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi relativi alla edificazione privata, il suddetto certificato agli uffici capitolini competenti ed alla Commissione di Vigilanza.

Per quanto riguarda le misure più propriamente anticrisi che hanno natura transitoria e sono applicabili alle convenzioni urbanistiche che verranno stipulate nei prossimi 24 mesi, queste riguardano, in special modo, una diversa modulazione dei tempi per la realizzazione dell'edificazione privata, rispetto alla realizzazione delle opere pubbliche eseguite a scemputo degli oneri dovuti dalla comparente privata.

Nello schema di convenzione approvato nel 2009, l'edificazione privata poteva intervenire solo dopo la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria. Oggi, per venire incontro alle forti difficoltà di accesso al credito del sistema produttivo, è stata definita una nuova regolamentazione che prevede tre fasi.

La prima fase consente il rilascio del 40% dei titoli abilitativi relativi all'edificazione privata, contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

La seconda fase permette il rilascio di un ulteriore 40% dei titoli abilitativi relativi all'edificazione privata, alla realizzazione del 40%, in termini di costo, delle opere di urbanizzazione primaria e all'affidamento in

appalto delle opere di urbanizzazione secondaria.

La terza e conclusiva fase prevede il rilascio di un ulteriore 20% dei titoli abilitativi relativi all'edificazione privata, all'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria.

Ciascuna delle fasi è autorizzata dal RUP, nominato dalla parte privata, e presuppone che, alla data di ciascuna fase, siano state affidate in appalto almeno le connessioni esterne necessarie a garantire la piena funzionalità e fruibilità dell'edificazione privata a cui i titoli si riferiscono.

Inoltre, a garanzia dell'Amministrazione, sono state introdotte regole particolari in relazione alla dichiarazione di fine lavori che, comunque, potrà essere rilasciata solo a condizione che le costruzioni siano pienamente fruibili e funzionali.

Rivisto anche il sistema delle garanzie nei confronti dell'Amministrazione, stabilendo che, per le opere di urbanizzazione primaria, la parte privata presti, al momento del rilascio della prima tranche di titoli abilitativi relativi all'edificazione privata, una fidejussione a garanzia dell'intero importo delle opere, con la previsione che la suddetta garanzia possa essere successivamente ridotta, progressivamente, in funzione della realizzazione delle opere.

Importante rilevare come la delibera 70/2011 consenta, su richiesta del privato, di estendere l'applicazione



delle nuove previsioni, mediante la sottoscrizione di un atto integrativo, anche alle convenzioni già stipulate, ivi comprese quelle relative ai Programmi Complessi ed ai Programmi di Recupero Urbano, stipulate dopo il 1° ottobre 2009 e, comunque, a tutte le convenzioni stipulate in osservanza delle previsioni di cui al D.lgs. 163/2006.

All'interno della deliberazione, con precipuo riferimento alle compensazioni di Tor Marancia, è stato previsto che le obbligazioni nascenti dalla delibera C.C. 14/2010, relative all'inizio dei lavori delle opere di attrezzaggio e recupero del parco, si riferiscono ai soli titolari dei diritti edificatori derivanti dalla compensazione di Tor Marancia che non abbiano provveduto a versare la quota di loro spettanza secondo quanto previsto al punto g) della delibera C.C. 14/2010, per i quali, comunque, la nuova delibera consente, in attesa dell'inizio dei lavori delle opere di attrezzaggio, di iniziare l'edificazione privata fino ad un massimo del 40% dell'edificazione privata da realizzare. ■

La disciplina della procedura negoziata e il principio di rotazione degli inviti

Segnaliamo una pronuncia del Consiglio di Stato (CdS, sez. VI, n. 6906 del 28.12.2011) relativa alla determinazione dell'assolutezza, o meno, del valore precettivo del principio di rotazione nei confronti delle Stazioni Appaltanti nel caso di procedura negoziata per l'affidamento mediante cottimo fiduciario

di **Gianluca Celata**

Il principio di rotazione, regolato dall'ex art. 125 D.lgs. 163/2006, al comma 11 stabilisce che l'ente appaltante, nel caso di affidamento di servizi mediante cottimo fiduciario, è tenuto al rispetto di determinati vincoli formali rappresentati dall'osservanza del principio di

rotazione tra gli operatori economici invitati (almeno cinque), di trasparenza nello svolgimento delle operazioni di gara e di parità di trattamento nei confronti dei soggetti individuati sulla base di indagini di mercato ovvero tramite elenchi a tal uopo appositamente predisposti. Analoga disposizione sussiste per l'affidamento, sempre attraverso cottimo fiduciario, di lavori, differendo da quella sopra citata sotto il profilo meramente economico delle soglie di ammissibilità (comma 8).

I contenuti della sentenza oggetto di commento, pertanto, benché la medesima riguardi gli affidamenti di servizi, assumono valenza generale e, quindi, possono anche interessare l'affidamento di lavori pubblici tramite il sistema della procedura negoziata.

La vicenda giudiziaria all'origine della sentenza oggetto di commento è abbastanza complicata.

Con ricorso proposto al giudice di primo grado, la società seconda graduata eccepeva l'irregolarità dell'affidamento dei servizi di agenzia di viaggi, effettuato dalla Federazione Italiana Pallacanestro mediante procedura negoziata di cottimo fiduciario, rilevando una serie di eccezioni su presunte irregolarità, formali e sostanziali, perpetrate dalla stazione appaltante e tese a favorire la ditta aggiudicataria, onde ottenere la revoca dell'aggiudicazione provvisoria a favore di quest'ultima.

Tra i motivi di censura rientrava anche quello connesso ad una presunta violazione del principio di rotazione di cui all'art. 125, comma 11, D.lgs. 136/2006, che impone appunto una rotazione tra i soggetti da invitare ai fini dell'affidamento del servizio.

Il competente TAR rigettava il ricorso, dichiarando infondate le censure ivi contenute e confermando, quindi, tanto la regolarità della procedura posta in essere, quanto la conseguente aggiudicazione.

A questo punto la società in questione proponeva ulteriore ricorso al Consiglio di Stato avverso la sentenza di primo grado, reiterando le medesime censure già inutilmente fatte valere dinanzi al giudice di prime cure e chiedendo l'annullamento degli atti in quella sede gravati in riforma totale della impugnata sentenza.

Anche i giudici di Palazzo Spada, tuttavia, con la sentenza in commento hanno rigettato il ricorso proposto, seguendo – a supporto del proprio convincimento – un'argomentazione che è opportuno, per i fini che qui interessano, richiamare limitatamente alla motivazione seguita con riferimento alla censura relativa alla pretesa violazione del principio di rotazione.

Dall'analisi della parte motivazionale della sentenza si evince, infatti, che quello della rotazione dei soggetti da invitare nelle procedure negoziate è indubbiamente un principio funzionale ad assicurare un certo avvicendamento delle imprese affidatarie dei servizi con il sistema selettivo del cottimo fiduciario, ma in quanto tale lo stesso non ha, per le stazioni appaltanti, una valenza precettiva assoluta, di guisa che la sua episodica mancata applicazione non vale ex se ad inficiare gli esiti di una gara già espletata, una volta che questa si sia conclusa con l'aggiudicazione in favore di un soggetto già in precedenza invitato a simili selezioni (ovvero già affidatario del servizio).

Tanto più quando sia rimasto comprovato, come nel caso di specie, che la gara si sia svolta nel rispetto del principio di trasparenza e di parità di trattamento e si sia conclusa con l'individuazione dell'offerta più vantaggiosa per la stazione appaltante, senza che nel giudizio comparativo tra le offerte abbia inciso la pregressa esperienza specifica maturata dalla impresa aggiudicataria nella veste di partner contrattuale della amministrazione aggiudicatrice.

Alla luce dell'interpretazione rammentata, pertanto, ne deriva che non si deve attribuire al principio di rotazione un valore assolutamente inderogabile per le stazioni appaltanti che quindi, avendo comunque agito nel rispetto dei principi di parità di trattamento e di trasparenza, nonché alla luce di una valutazione oggettiva sulla convenienza dell'offerta prodotta, ben potrebbero assegnare servizi, lavori o forniture anche ad operatori già precedentemente invitati ad analoghe procedure negoziate. ■

La formazione è la prima regola contro gli infortuni

Il Cefme fu fondato nel 1953 per una felice intuizione di Ezio Micaglio presidente dell'Acer, Roberto Palmucci della Fillea, Francesco Altini della Filca, Tullio Repetto della Feneal.

I rappresentanti delle imprese e dei lavoratori decisero di affrontare insieme uno dei problemi che la società italiana aveva di fronte: la preparazione delle maestranze edili da impiegare nei cantieri.

I primi corsi furono serali per le figure classiche del settore: muratori e carpentieri. Erano gli anni dello sviluppo delle città, in cui le mutate tecnologie costruttive insieme alle prime esperienze di utilizzo del cemento armato, costringevano gli operatori del settore ad una operazione di aggiornamento e specializzazione molto rapida.

Verso la fine degli anni '70 l'Ente ritenne opportuno pensare ad una formazione diversa, rivolta soprattutto ai giovani che uscivano dalla scuola dell'obbligo, con corsi di specializzazione biennale, perché in quegli anni il problema da affrontare era preparare nuova forza lavoro per sostituire la generazione degli operai del dopoguerra.

È nel corso degli anni '80 che il Cefme si avvia a diventare quello che oggi tutti conoscono. È in quegli anni infatti che viene acquistata e subito ristrutturata la sede di Pomezia, con l'idea di fondo di farne una sorta di college dedicato al settore dell'edilizia.

La fine degli anni '80 vede l'inserimento dei primi lavoratori extracomunitari nei cantieri edili e anche allora la scuola edile fu in prima linea, con attività formative mirate, contenenti moduli sia professionalizzanti che di alfabetizzazione linguistica e normativa.

Dopo il periodo di crisi degli anni '90 il Cefme ritrova nuovo vigore e rinnovata vitalità.

Non più solo operai, ma tecnici, professionisti, installatori, studenti, liberi professionisti, titolari di impresa: tutto il settore delle costruzioni trova il suo punto di incontro nel Cefme. La storia di oggi è quella di un ente che ha continuato a farsi interprete delle trasformazioni del settore attraverso la realizzazione dei percorsi formativi integrati. Il Cefme negli ultimi anni è cambiato, grazie anche all'impegno del suo Presidente Giuseppe D'Ascenzo, perseguendo l'obiettivo di diventare uno degli strumenti politici ed operativi delle parti sociali, integrato in misura sempre maggiore con il tessuto produttivo.

Per fare ciò il Centro di Formazione è diventato "la scuola" del settore edile. Fare formazione professionale in modo serio non vuol dire soltanto progettare e realizzare corsi. È fondamentale comprendere come il compito del Cefme non si esaurisca con l'erogazione della formazione ma prosegue con la finalizzazione di una occasione di lavoro.

Il Cefme sta oggi diventando un ente erogatore di servizi, in cui la formazione avrà ancora un ruolo predominante, ma collegata sempre più strettamente alle esigenze del mondo delle imprese, in stretto contatto con il mondo della scuola, dell'Università e degli ordini professionali.



Cefme. Ente paritetico che da oltre 50 anni organizza corsi per le maestranze edili

acernews

CEFME

CENTRO PER LA FORMAZIONE DELLE MAESTRANZE EDILI ED AFFINI DI ROMA E PROVINCIA

Pomezia - Via Monte Cervino, 8 - Tel. 06.91962-1 (15 linee R.A.) - Fax 06.91962209



INSERIMENTI SUL PORTALE ACER DI CIRCOLARI E BANDI DI GARA (OTTOBRE 2011)

Lavori Pubblici

- ELP906 - Codice Antimafia - Pubblicazione in G. U.
ELP907 - Comune di Poggio Nativo - Avviso per l'affidamento di lavori mediante procedura negoziata

Tecnico

- TELP656 - Indice ISTAT - Costo costruzione fabbricato residenziale I e II trimestre 2011
TELP657 - Prevenzione incendi - Lettera circolare del Ministero dell'Interno

Edilizia Privata e Urbanistica

- EPU863 - Piano Casa regionale - Pubblicata dalla Regione Lazio la legge contenente le modifiche al Piano Casa
EPU873 - Avviso Pubblico - Bando pubblico per la realizzazione di "Punti Verdi di Ristoro"
EPU874 - Regione Lazio - Piano straordinario per il monitoraggio dello stato di attuazione della pianificazione e censimento delle aree da destinare ad inter-

venti di cui al bando DGR 355/2004, e, comunque, all'edilizia sociale e agevolata

- EPU875 - Edilizia Residenziale Pubblica - Regione Lazio: bando DGRL 355/2004 richiesta numero di fax
EPU876 - Recupero - Bando ricognitivo per l'individuazione di aree ed edifici degradati o dismessi (relitti urbani) - Nuova pubblicazione e proroga dei termini
EPU877 - Regione Lazio - Bando DGRL 355/2004: conferma dei finanziamenti e proroga del termine per l'inizio lavori

Tributario

- CC673 - "Manovra di ferragosto 2011" - Aumento dell'aliquota IVA al 21%
CC674 - Aumento dell'aliquota IVA al 21% - I Chiarimenti della C.M. 45/E/2011

Bandi di gara

Bandi di gara pubblicati nel mese di ottobre 2011

totale importo lavori pubblicati pari a € 187.450.931,79 di cui:

- Anas	n. 8	€	96.965.408,61
- Ater Comune di Roma	n. 3	€	16.075.322,66
- Italferr	n. 1	€	12.444.973,69
- Università La Sapienza	n. 1	€	22.467.797,71



COME STA IL TUO CANTIERE?

UNA **VISITA TECNICA** DEL **CTP**
PUÒ EVITARTI COMPLICAZIONI
PRENOTALA ADESSO
METTI IN REGOLA IL TUO CANTIERE
PER GARANTIRE LA SICUREZZA TUA E DEGLI ALTRI

VISITACI SU **WWW.CTPROMA.IT** O CHIAMA IL N. **06 86218191**



Edilizia e Sicurezza
Comitato Paritetico Territoriale
di Roma e Provincia

UN NUOVO ACCORDO DA 10 MILIARDI PER LA CRESCITA DELLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE.

**INTESA SANPAOLO E PICCOLA INDUSTRIA CONFINDUSTRIA
ANCORA INSIEME PER FAVORIRE LA RIPRESA DEL SISTEMA PRODUTTIVO.**

- Finanziamenti per l'innovazione
- Interventi per promuovere l'internazionalizzazione
- Sostegno al capitale circolante
- Un totale di 10 miliardi di euro a disposizione

PER MAGGIORI INFORMAZIONI POTETE RIVOLGERVI ALLA FILIALE IMPRESE PIÙ VICINA O CONSULTARE IL SITO
www.impresesantapanpaolo.com



INTESA  SANPAOLO