

costruttori romani costruttori romani

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

n. 3-4 marzo/aprile 2013 - Mensile dell'ACER - Nuova serie - Anno XXVII



SE LA CASA È UN DIRITTO



MARZO/APRILE 2013

SE LA CASA È UN DIRITTO

Costruttori Romani

mensile dell'ACER
Associazione Costruttori Edili
di Roma e Provincia

n. 3-4 marzo/aprile 2013
Nuova serie - Anno XXVII

Direttore responsabile

Eugenio Batelli

Direttore editoriale

Angelo Provera

Comitato di Redazione

Veronica De Angelis
Charis Goretti
Francesco Ruperto
Lorenzo Sette

Coordinatore editoriale

Fabio Cauli

Fotografie

Archivio ACER
Paolo Cornia
123RF

Art direction

Novella Carè

Editing, impianti e stampa

Marchesi Grafiche Editoriali S.p.A.

Direzione, Redazione

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

Una copia: 2,58 euro

Abbonamento annuo: 20,65 euro

Editrice Gestedit srl

00161 Roma - Via di Villa Patrizi, 11

ACER, Direttore generale

Alfredo Pecorella

associato



costruttori romani costruttori romani

EDITORIALE

- 2 Se la casa è un diritto, allora dobbiamo mettere in condizioni le famiglie di accedervi**

di Eugenio Batelli

FATTI

- 6 Il mercato immobiliare a Roma: verso la ripartenza**

a colloquio con Lorenzo Bellicini,
Direttore del CRESME
di Alfredo Martini

CASE DELL'ALTRO MONDO

- 10 Buone notizie dagli USA**

di Niccolò d'Aquino,
corrispondente di America Oggi

- 12 Francia: un'abitazione di proprietà per ogni cittadino. L'obiettivo degli ultimi due Governi**

di Eric Jozsef, corrispondente di Libération

- 13 Italia e Germania a confronto**

di Katie Kahle, corrispondente di Dapd

- 16 Londra vuol far ripartire il mercato a tutti i costi**

di Stefano Caratelli, giornalista esperto di economia e finanza internazionale

- 18 Nessun rischio. Le banche tornino a fare le banche**

Intervista a Edovige Catitti,
Presidente di AD Advisory srl
di Mimosa Martini

IL FONDO DI GARANZIA PER LE GIOVANI COPPIE

- 20 A colloquio con Marianna Madia**

di Titty Santoriello

- 21 A colloquio con Marco Marsilio**

di Giulia De Rita

- 22 Meno tasse e sblocco degli affitti. La ricetta della FIAIP**

Paolo Righi, Presidente Nazionale FIAIP
di Emanuele Incanto

- 26 Immaginare una casa**

di Federico Scarpelli

TESTIMONIANZE

- 30 Casa e crisi: due problemi da risolvere insieme**

Intervista al Professor Giuseppe Roma,
Direttore Generale del Censis
di Matteo Morichini

- 32 Regione Lazio, Nicola Zingaretti: "Sarò il Presidente di tutti"**

Intervista al neopresidente
Nicola Zingaretti,
di Elisabetta Maggini

- 35 Il futuro di Roma passa attraverso la riqualificazione**

Intervista a Stefano Cordeschi,
Architetto
di Anna Maria Greco

- 39 La tenacia di una giovane imprenditrice cresciuta a "pane ed edilizia"**

Intervista a Benedetta Bonifati
di Charis Goretti

- 41 L'unione fa la forza: CEFME e CTP insieme per la formazione e la sicurezza in edilizia**

Intervista al Presidente
Alessandro Minicucci
di Fabio Cauli

ECONOMIA

- 44 I contratti di rete**

Intervista a Paolo Quattrocchi
socio dello studio NCTM
di Carlo Muratori

LA NOSTRA STORIA

- 48 Alberto il grande**

di Giuseppe Francone

- 50 Mangiare a Roma nell'Ottocento**

di Marina Formica

CULTURA E PROGETTI

- 54 La rinascita della Pelanda del mattatoio**

di Luca Carrano

- 58 L'ISVEUR presenta il progetto "Solutions for nearly zero energy town"**

Intervista al Consigliere delegato
Alessandro Cremonesi
di Veronica De Angelis

ACERNEWS

- 62 TWIST AND SHOUTE**

di Giancarlo Goretti

- 62 UNO SGUARDO, VERSO CHI GIÀ GUARDA AL FUTURO**

a cura della Fondazione Almagià

- 64 NEWS WEB I INSERIMENTI SUL PORTALE ACER DI CIRCOLARI E BANDI DI GARA (GENNAIO-FEBBRAIO 2013)**

EDITORIALE

Se la casa è un diritto, allora dobbiamo mettere in condizione le famiglie di accedervi

Proponiamo la creazione di Certificati di Risparmio Casa (CRC), garantiti dallo Stato attraverso fondi *ad hoc*. In questo modo si dà liquidità al sistema finanziario e si contribuisce a rendere più stabile l'intero quadro economico generale.



di **Eugenio Batelli** Presidente ACER

Il nostro Paese sta vivendo un momento particolarmente difficile. Crisi economica e finanziaria, degrado sociale, disoccupazione crescente, penalizzazione delle generazioni future: fenomeni che per essere contrastati richiedono autorevolezza politica ed elevata capacità decisionale. Qualità che risultano essenziali anche per ripristinare uno stato di diritto, oggi sottoposto a continue limitazioni e attacchi. È inevitabile ed immediato il richiamo agli insostenibili ritardi e mancati pagamenti nei confronti delle imprese, e in particolare a quelle che operano nel settore delle costruzioni. Ma ci sono anche altri ambiti dove il richiamo al diritto è quanto mai opportuno. È il caso del "diritto alla casa" cui abbiamo fatto esplicito riferimento in occasione del recente convegno promosso e organizzato dalla nostra associazione, insieme all'ANCE nazionale e all'associazione regionale. "Se la casa è un diritto" allora bisogna attivarsi per garantire un'abitazione dignitosa e a misura dei nuclei familiari. E invece oggi sembrano venire meno le condizioni perché questo avvenga. Non vi è stata alcuna "bolla immobiliare" nel nostro Paese e tanto meno nella nostra città.



NON C'È ALCUNA "BOLLA IMMOBILIARE" NEL NOSTRO PAESE E TANTO MENO NELLA NOSTRA CITTÀ. RESTA ALTA UNA ESIGENZA ABITATIVA, ARTICOLATA E TRASVERSALE ALLE DIVERSE FASCE SOCIALI, CHE NON RIESCE A TRADURSI IN DOMANDA.

Resta alta una esigenza abitativa, articolata e trasversale alle diverse fasce sociali, che non riesce a tradursi in domanda. Il nodo critico è oggi rappresentato soprattutto dalla mancanza di strumenti creditizi adeguati.

Il venir meno di finanziamenti a sostegno della domanda di mutui da parte delle famiglie crea recessione. Eppure stiamo vivendo la fase finale di una discesa ciclica dei prezzi e si avvierà lentamente una nuova crescita. A Roma, siamo oggi di fronte ad una domanda potenziale di decine di migliaia di famiglie che necessitano o vorrebbero cambiare casa, che vorrebbero lasciare abitazioni di qualità scadente, costose da mantenere e per nulla sostenibili, ma che non possono farlo. Il mercato ristagna. Le cause?

Il contesto economico finanziario che stiamo vivendo e soprattutto il mancato ruolo del sistema del credito. Sono state analizzate con puntualità le motivazioni del *credit crunch* e se ne sono evidenziati i limiti, così come è stata dimostrata l'infondatezza delle preoccupazioni sull'esistenza di rischi di *default*, considerato il livello bassissimo di sofferenze del settore immobiliare.

Con queste premesse si tratta ora di creare mecca-

nismi in grado di rafforzare le garanzie e di individuare strumenti finanziari a medio e a lungo termine finalizzati a sostenere le famiglie nell'accesso e nell'acquisto di una casa. Da molte parti si sono ricordate le "cartelle fondiari".

Oggi, quell'esperienza andrebbe ripresa adattandola al nuovo contesto. Noi proponiamo la creazione di Certificati di Risparmio Casa (CRC), garantiti dallo Stato attraverso fondi *ad hoc*. In questo modo non solo si ridarà liquidità al sistema finanziario finalizzandolo ad un obiettivo preciso, ma si contribuirà a rendere più stabile l'intero quadro economico finanziario. Si tratta, del resto, di una soluzione non molto diversa (forse più garantita) dai "Casa Bond", proposti dal Ministro dello Sviluppo Economico, Corrado Passera, e sostenuti dall'ANCE nazionale.

Un contributo alla ripresa del mercato, guardando in modo particolare alle esigenze delle nuove generazioni, potrebbe arrivare anche dal rifinanziamento e potenziamento del Fondo di Garanzia per i Giovani. Ciò consentirebbe di facilitare la concessione di mutui alle giovani coppie da parte del sistema bancario, consentendo di attivare anche formule innovative volte a facilitare l'acquisto di una casa da parte di fasce di popolazione oggi non certo in grado di poter accedere al mercato immobiliare, considerata l'attuale situazione di precarietà e di difficoltà rispetto al mondo del lavoro.

Inoltre, il fondo di garanzia potrà svolgere anche un ruolo a sostegno della tenuta dei valori immobiliari, restituendo, in un circuito virtuoso, valore a coloro che hanno finanziato il fondo. Un'ultima riflessione ci porta a chiedere un cambiamento per quanto riguarda l'IMU, nella direzione di un alleggerimento dell'impatto sulla prima casa e soprattutto sulle fasce di popolazione meno abbienti, che hanno nella casa spesso il loro unico bene patrimoniale.

A ciò si aggiunge l'auspicio che si riprenda a considerare la leva fiscale come uno strumento di politica sociale ed economica, utilizzandola per favorire comportamenti virtuosi, come nel caso della propensione all'affitto, e a sostegno di processi di investimento immobiliare a vantaggio di interventi di riqualificazione e di rivitalizzazione di tessuti urbani degradati. ■



SE LA CASA È UN DIRITTO...

Garantire l'accesso alla prima casa alle nuove famiglie

Analizzare il mercato immobiliare

Analizzare l'offerta

Se la casa è un diritto

Il mercato immobiliare in Italia a confronto con gli altri Paesi. Le politiche abitative, gli strumenti finanziari, le soluzioni per evitare brutte sorprese. In questa sezione si parla di emergenza casa, bolle immobiliari che (per fortuna) non scoppiano e delle iniziative in atto per riprendere la rotta, il tutto attraverso le voci di ospiti di riguardo con prospettive internazionali.

A cura di Strategie & Comunicazione

Il mercato immobiliare a Roma: verso la ripartenza

A colloquio con Lorenzo Bellicini, Direttore del CRESME

di **Alfredo Martini**



Lorenzo Bellicini, Direttore CRESME

“Roma non è solo il più grande comune italiano, è anche il più importante mercato immobiliare”. Lorenzo Bellicini, Direttore del CRESME, si sofferma su questo dato per evidenziare come conoscere quello

che sta succedendo a Roma costituisca in qualche modo un indicatore privilegiato, un test che supera il valore locale. L'Istituto di ricerca ha svolto per conto di ACER uno studio mirato sulla situazione del mercato immobiliare nella provincia, al fine sia di evidenziare le dinamiche nel breve e nel lungo periodo, sia avanzando alcune previsioni. “Ma per fare questo – puntualizza correttamente Bellicini – bisogna partire dai dati di base e dal confronto con gli altri maggiori comuni: Milano, Torino e Napoli. Ebbene, Roma registra un livello di compravendite quasi doppio rispetto a Milano, quasi triplo rispetto a Torino e oltre il quintuplo di Napoli. Anche sotto l'aspetto dei prezzi medi di mercato, Roma si colloca molto al di sopra dei maggiori capoluoghi con circa 4.000 €/mq nel 2012 contro i 3.570 di Milano, i 2.590 di Napoli e i 2.110 di Torino. Questo si traduce in un mercato immobiliare che nel 2012 vale 8,3 miliardi di euro, contro i 4,3 di Milano”.

Il mercato immobiliare romano a confronto con le altre città italiane**

	Roma	Milano	Torino	Napoli
Abitazioni AgTerr 2011	1.426.282	788.645	499.666	429.129
Abitazioni Istat 2001	1.151.736	633.145	426.756	362.213
Abitazioni Istat 2011*	1.151.762	645.833	418.417	361.698
Abitazioni CRESME 2012	1.234.095			
Compravendite 2011	33.627	19.175	12.036	6.634
Compravendite 2012	26.128	15.008	9.796	6.046
Prezzo medio al m2 2011	4.470	3.730	2.180	2.870
Prezzo medio al m2 2012	3.990	3.570	2.110	2.590
Valore mercato 2012**	8.340.057.600	4.286.284.800	1.653.564.800	1.252.731.200

* Dati provvisori censimento ISTAT Abitazioni 2011. Si noti che il differenziale con i dati censuari 2001 è di 26 abitazioni, dato che appare poco attendibile.

** Stima su una dimensione media di un alloggio di 80m2

Fonte: Elaborazione CRESME su fonti varie

Un secondo punto di partenza è l'analisi dei cicli immobiliari residenziali, prendendo come indicatori di riferimento l'andamento delle compravendite, dei prezzi delle abitazioni e dei tassi medi sui mutui per l'acquisto di abitazioni. Dalla ricerca del CRESME, si evidenzia soprattutto come il ciclo immobiliare residenziale che stiamo vivendo abbia origine dal ciclo espansivo iniziato nel 1995, toccando il suo picco massimo nel 2005 per le compravendite e nel 2007 per i prezzi. Nel 2008 è cominciata la discesa dei prezzi e, ad oggi, ha già registrato una correzione significativa del 25% rispetto al picco massimo.

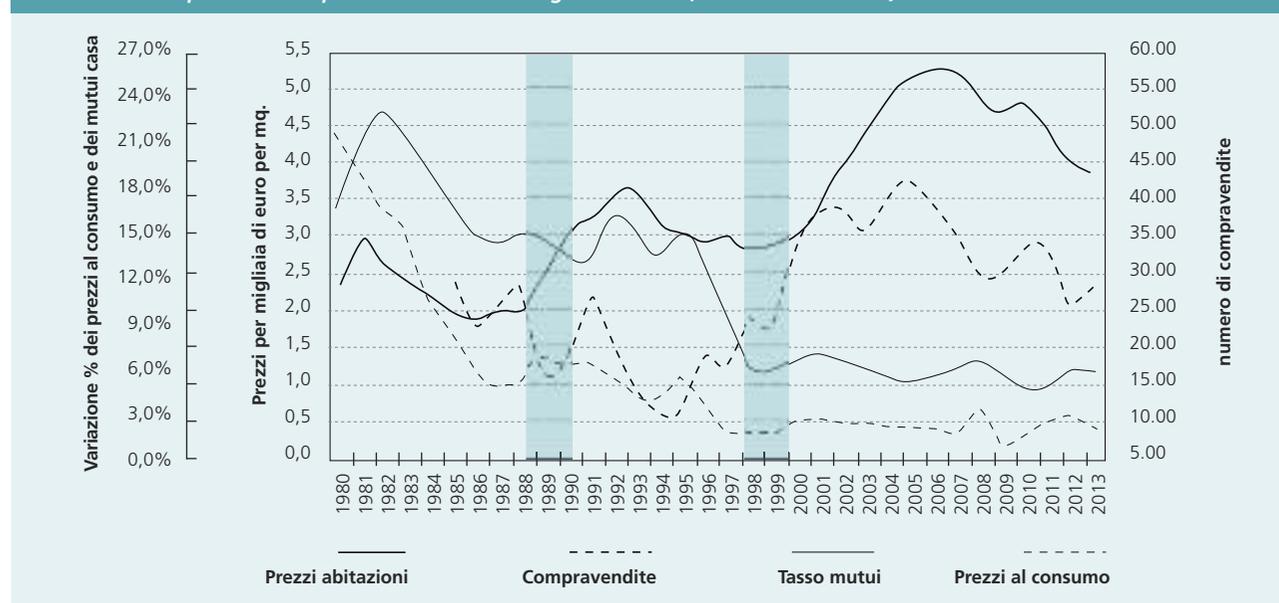
Negli ultimi tre anni, a fronte di un andamento decrescente dei prezzi, nel 2012 si è registrata, dopo i "rimbalzi" 2010 e 2011, una forte contrazione delle compravendite, che ha portato il livello degli scambi vicino a quelli del 1999.

Bellicini comunque tiene a precisare che in questo

lunghe periodi di deflazione. E benché i periodi di contrazione dei prezzi risultino più lunghi, essi risultano anche meno intensi, tanto da non far scendere il prezzo medio delle case romane al di sotto del massimo del ciclo precedente. In sintesi, la casa a Roma mantiene il suo valore più che in altre città".

Il secondo? "Riguarda la domanda. Da questo punto di vista, il mercato romano si è riscoperto fortemente attrattivo. Non soltanto per quanto riguarda la domanda primaria, ma anche per quella di sostituzione e per investimento. Se nell'ultimo ciclo immobiliare – dal 2000 al 2012 – si sono compravendute oltre 455 mila abitazioni, nell'ultimo anno, il drammatico 2012, le compravendite hanno riguardato 26 mila abitazioni, un valore solo di poco inferiore a quello relativo alla media di lungo periodo (1985-2012) che è stato intorno alle 27 mila transazioni. Un dato che sta ad indicare una sostanziale tenuta."

Grafico 1 - Il ciclo immobiliare delle abitazioni in relazione al tasso medio sui mutui casa. Contratti di compravendita - prezzi di mercato in migliaia di euro (valori costanti 2011)



Fonte. Elaborazione CRESME su fonti varie

scenario sicuramente poco positivo, spiccano due elementi che caratterizzano e in qualche modo differenziano, in meglio, il mercato immobiliare romano.

"Il primo attiene alla curva dei prezzi. Essa ha un andamento sussultorio, caratterizzato da rapide ascese (1980-1981; 1989-1993; 2001-2005) seguite da

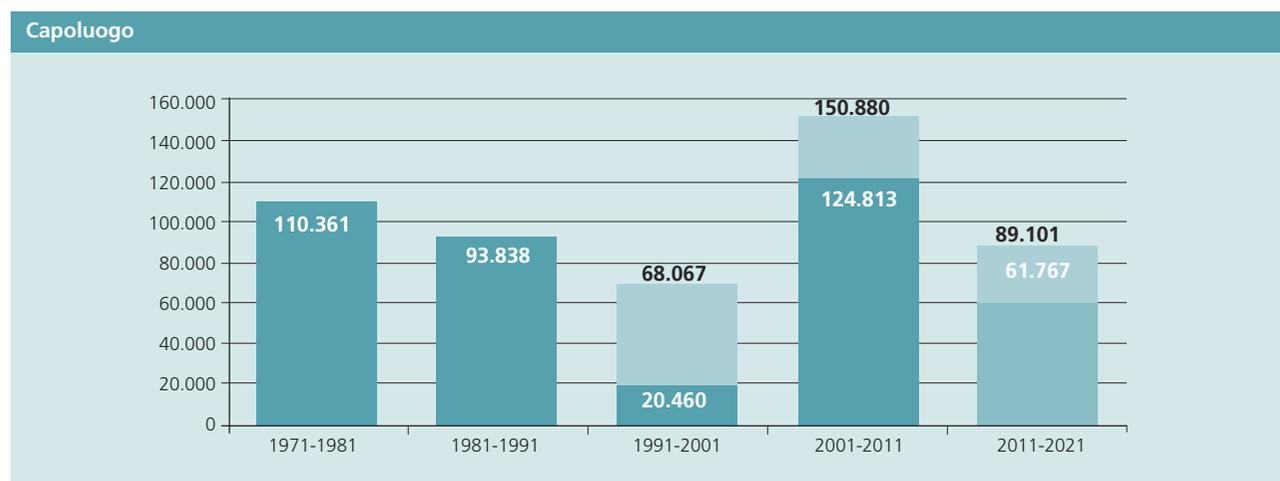
Questa la fotografia, ma che cosa ci aspetta? "Dal nostro punto di osservazione – risponde il Direttore del CRESME – sta emergendo una decisa tendenza verso un riequilibrio del mercato. Possiamo affermare che è tempo di iniziare ad essere più ottimisti. Stiamo cogliendo i primi segni di inversione del ciclo economico recessivo. Prevediamo, per la seconda

parte del 2013, una ripresa contenuta delle compravendite che dovrebbe rafforzarsi nel 2014. Ma l'aspetto più positivo e importante riguarda i prezzi, che sembrano destinati ad assestarsi al punto più basso già nei prossimi mesi, comunque entro l'anno in corso. Per poi riprendere, anche se molto lentamente”.

Una buona notizia che fa ben sperare, ma vorrei approfondire la questione della domanda abitativa. “Un fattore determinante per stimare la domanda è rappresentata dalle dinamiche demografiche e dai dati sul numero delle famiglie. Ebbene, dopo la netta frenata degli anni Novanta, con una crescita che, nel comune di Roma, resta sotto le 20.500 famiglie, nel primo decennio degli anni Duemila, secondo i dati censuari, si è registrata una accelerazione straordinaria che ha sfiorato le 125mila famiglie in più, un valore sensibilmente superiore anche ai valori degli anni Settanta, quando l'aumento fu di 110mila famiglie. Un dato confermato anche dalle stime prodotte sulla base dei dati anagrafici che, per il periodo 2001-2011 definiscono un valore di crescita che sfiora le 151mila famiglie. Questo ci dice che la domanda potenziale è consistente. Le criticità riguardano la capacità di reddito di queste nuove famiglie e quindi la possibilità di acquistare una nuova abitazione. Non va, infatti, sottovalutato per quanto riguarda il periodo 2004-2007, anni di forte espansione del ciclo immobiliare, che le famiglie si

L'ASPETTO POSITIVO È CHE, A PARTIRE DAL 2016, IL REDDITO DISPONIBILE DELLE FAMIGLIE ROMANE DOVREBBE TRARRE BENEFICIO DA FLUSSI CRESCENTI DOVUTI ALL'ESTINZIONE DI MUTUI DI IMPORTO MAGGIORE CHE NEL PASSATO E A PIÙ LUNGA SCADENZA.

sono trovate a disporre di risorse, “aggiuntive”, liberate dall'estinzione di mutui stipulati tra il 1988 e il 1992, reinvestita proprio nel mercato immobiliare. Tra il 2008 e il 2011 si sono liberate quote di reddito decrescenti ma comunque a livelli elevati, per poi declinare rapidamente nel 2012 e nella previsione fino al 2015. L'aspetto positivo è che, a partire dal 2016, il reddito disponibile delle famiglie romane dovrebbe trarre beneficio da flussi crescenti dovuti all'estinzione di mutui di importo maggiore che nel passato e a più lunga scadenza. Certo, appare quanto mai difficile stimare quanta parte del reddito riacquistato dalle famiglie verrà reinvestito nel mercato immobiliare. Quel che possiamo dire è che alla fine del periodo 2008-2015 l'ammontare del valore di mutui estinti sarà di 9,8 miliardi e nel quinquennio successivo di altri 5,2 miliardi. Risorse che, se si sbloccheranno i mutui, potranno costituire un non marginale incentivo all'acquisto immobiliare”. ■



Fonte. Elaborazione CRESME (DEMO/SI) su dati Istat

Domanda abitativa e capacità di accesso al mercato: una simulazione

Applicando ai dati di flusso delle famiglie l'articolazione in quintili di reddito equivalente netto per età della persona di riferimento, stimati, per la provincia di Roma in base ai risultati dell'indagine Istat sulla distribuzione del reddito in Italia (Distribuzione del reddito e condizioni di vita in Italia, Anni 2008-2009), è possibile effettuare una articolazione della domanda primaria insorgente per classe di reddito familiare medio annuo. Nel definire una soglia standard di accesso al mercato delle compravendite di abitazioni sul libero mercato, si è assunto a base del calcolo un prezzo di 250mila euro, 200mila dei quali finanziati con mutuo immobiliare. Nell'ipotesi di calcolo si è assunto che le famiglie con membro di riferimento più giovane abbiano l'opportunità di accedere a finanziamenti con periodi di rimborso più lunghi. Nell'ipotesi di calcolo basata su piani di ammortamento per mutui a tasso fisso alle condizioni attuali, per il rimborso di un capitale di 200mila euro si stima una rata di 1.250 euro al mese (15.000 euro all'anno) su un periodo di 25 anni, fino ai 2.140 euro al mese (25.680 euro all'anno) su un periodo di 10 anni.

Articolazione del mercato per capacità di accesso
(Scenario previsionale dell'ipotesi alta)

	Domanda sociale		Convenzionata/Affitto		Mercato compravendite		Totale Famiglie
	Reddito fino a	Nuove famiglie	da 20.000 fino a	Nuove famiglie	Reddito oltre	Nuove famiglie	
Meno di 35 anni	20.000	30.289	50.000	116.877	50.000	40.569	187.736
35 - 44	20.000	17.134	54.000	81.573	54.000	35.168	133.875
45 - 54	20.000	11.973	65.200	59.150	65.200	24.160	95.282
55 - 64	20.000	1.970	85.600	18.584	85.600	5.364	25.918
65 e più							-224.805
Totale generale							218.006
Nuove Famiglie		61.367		276.184		105.260	442.811
Quota (al lordo del riuso)		13,9%		62,4%		23,8%	

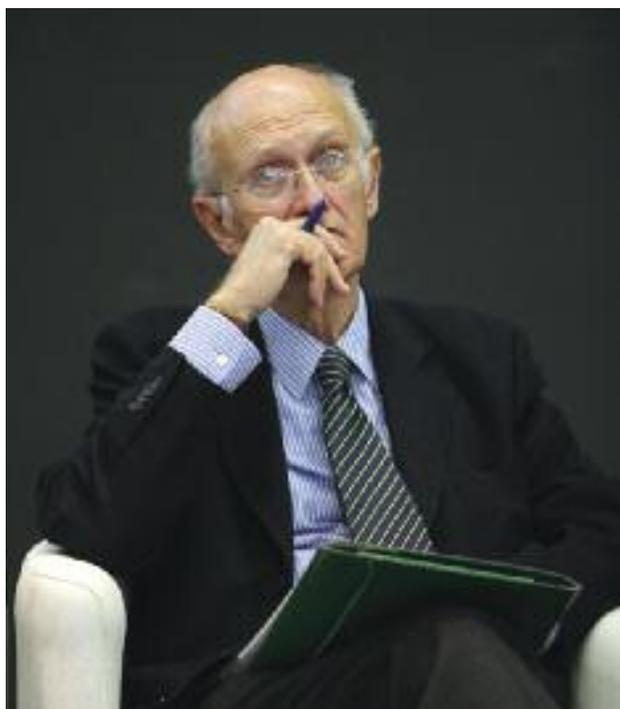
Fonte. Elaborazione CRESME (DEMO/SI) su dati Istat

Nel complesso delle quasi 443mila nuove famiglie/alloggio (ipotesi alta), poco più di 105mila saranno in grado di accedere al libero mercato, altre 276mila si dovranno orientare all'affitto o a programmi di edilizia agevolata, mentre circa 61mila famiglie, il 14% del totale, saranno probabilmente costrette a rivolgersi al segmento sociale.

Case dell'altro mondo

BUONE NOTIZIE DAGLI USA

di **Niccolò d'Aquino**
corrispondente di *America Oggi*



Prime buone notizie in arrivo dall'altra parte dell'Atlantico. Vanno prese con le dovute cautele, ma le cifre dicono che il mercato immobiliare americano mostra segnali di ripresa. E, siccome finora ciò che succede nell'economia USA prima o poi si riflette anche in Europa e nel resto del mondo, qualche cauto ottimismo possiamo permettercelo anche in Europa e in Italia. Almeno per il futuro e sempre che il futuro non ci metta troppo tempo a varcare l'oceano.

Vediamo i dati. Sono dell'*US Department of Housing and Urban Development*, cioè di fonte ufficiale. Dicono che nel quarto trimestre del 2012, l'ultimo sul quale al momento siano stati fatti i calcoli, le licenze concesse per nuove costruzioni sono aumentate del 7% rispetto al terzo trimestre e del 29% confrontato all'intero anno precedente. Le costruzioni effettivamente avviate sono state il 16% in più sul trimestre

NELL'ULTIMO ANNO, FEBBRAIO 2012 SU FEBBRAIO 2013, IL COSTO MEDIO DI UNA CASA NEGLI STATI UNITI – FATTA LA TARA ANCHE DI AREE METROPOLITANE PARTICOLARI E DOVE I PREZZI VIAGGIANO SU LIVELLI DIVERSI COME MANHATTAN, SAN FRANCISCO, MIAMI, SEATTLE – È CRESCIUTO DEL 5%.

precedente e in aumento del 32% su base annua. In quanto alle abitazioni completate e consegnate, l'incremento nel quarto trimestre rispetto a quello precedente è stato del 4% e del 19% su base annua. Non male, quindi. A queste percentuali vale la pena anche aggiungerne altre più macro. Se nel quarto trimestre l'economia americana nel suo complesso è cresciuta di appena un misero 0,1% – deludente rispetto al più incoraggiante + 3,1% del terzo trimestre – nello stesso quarto trimestre gli investimenti nel settore immobiliare sono cresciuti del 15,3%, in aumento rispetto al 13,5% del terzo trimestre. E hanno contribuito con lo 0,36% al PIL americano (0,31% nel terzo trimestre).

Le cifre, sappiamo, sono sempre noiose da leggere. Ma almeno un paio vanno ancora fornite prima di cercare di capire "che cosa c'è dietro".

Nell'ultimo anno, febbraio 2012 su febbraio 2013, il costo medio di una casa negli Stati Uniti – fatta la tara anche di aree metropolitane particolari e dove i prezzi viaggiano su livelli diversi come Manhattan, San Francisco, Miami, Seattle – è cresciuto del 5%. Ma resta incredibilmente basso. Una casa americana tipo e di nuova costruzione, lo scorso anno costava 243.600 dollari con un incremento del 7,2% rispetto all'anno precedente. Ovviamente questo dato è sol-



Manhattan, New York

tanto ipotetico, vista la difformità di un mercato così vasto, ma è comunque indicativo.

E poi ci sono i tassi di interesse applicati dalle banche. Appena il 3,5%. Nulla rispetto a quel pesantissimo 18% che gli acquirenti di case dovevano accollarsi nei primi anni Ottanta del secolo passato e che hanno portato all'esplosione della bolla immobiliare. La combinazione di questi fattori significa che, in pratica, tenuto conto ovviamente dell'inflazione e del diverso potere d'acquisto delle famiglie, comprare una casa oggi in America costa quanto... nel 1890. Avete letto bene. Ad affermarlo, grafici alla mano, è *Standard & Poor's Case-Shiller*, uno dei più accreditati indici di settore.

Allora, che cosa c'è dietro? Difficile dirlo. Ma certo non si può non tener conto anche dell'intervento dell'Amministrazione Obama a favore dei proprietari di case in difficoltà. Lo *Housing Plan* della Casa Bianca, annunciato l'anno scorso a Phoenix, permette per la prima volta il rifinanziamento della casa anche a chi non raggiunge i parametri previsti dalle banche; cosa finora non concessa dalle legislazioni vigenti. E prevede, tra l'altro, una serie di agevolazioni in materia di bancarotta immobiliare consentendo ai giudici fallimentari di ridurre il peso del capitale sulle prime case. Tra i quattro e cinque milioni di americani dovrebbero trarne vantaggio,

sostiene il presidente Obama. Intanto, non deve essere un caso se il numero delle foreclosures, i procedimenti delle banche o dei proprietari per recuperare le case di chi è in ritardo nel pagamento delle rate di mutuo, è sceso del 7%.

Dai professionisti del real estate, la mossa di Phoenix è stata accolta con favore. Ma non tutti hanno applaudito. In molti restano, infatti, esclusi, dal momento che il rifinanziamento e gli altri provvedimenti sono limitati a coloro i cui mutui sono stati firmati o assicurati soltanto con Fannie Mae o Freddie Mac, società di investimenti immobiliari ufficialmente private ma sotto il controllo del Governo e create all'epoca della Depressione proprio per alleggerire il peso dei mutui. Anche l'appoggio al piano di Obama da parte del Tesoro, che ha annunciato l'aumento di acquisto di azioni delle due società per 200 miliardi di euro ciascuna, ha suscitato le stesse reazioni contrastanti e per lo stesso motivo. Ed è impossibile chiudere senza registrare un dato inquietante. A fronte di una percentuale media del 65,4 di americani che possiedono la propria casa, gli appartenenti alle minoranze – cioè solitamente i più "poveri" – registrano un calo di quasi un punto in un anno: dal 48,2% al 47,5.

Insomma: buone notizie, sì. Ma da prendere con cautela, appunto. ■

FRANCIA: UN'ABITAZIONE DI PROPRIETÀ PER OGNI CITTADINO. L'OBIETTIVO DEGLI ULTIMI DUE GOVERNI

di **Eric Jozsef**
corrispondente di *Libération*



“La casa, subito!”. Rispolverando lo slogan della sua campagna elettorale (“Il cambiamento, subito!”) che l’ha portato nel 2012 all’Eliseo, il Presidente francese François Hollande ha lanciato, il 21 marzo, un piano speciale per l’edilizia. Di fronte alla grave crisi che colpisce un settore che rappresenta il 6,3% del PIL e il 6,5% del totale degli occupati, il capo dello Stato ha stilato un documento in 20 punti, tra i quali l’abbassamento al 5% dell’IVA (invece del 10%) per la costruzione o per lavori di rinnovo di case popolari. “Occorre uno choc di fiducia” ha spiegato François Hollande, che ha anche annunciato un aiuto economico di 1.350 euro per le famiglie che ristruttureranno le loro case e una riduzione dei tempi per le cause legate a licenze per le costruzioni. “Si tratta

RIDUZIONE DELL’IVA AL 5% PER COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE, SCONTI SULLE TASSE PER GLI ACQUIRENTI, EDIFICAZIONE DI NUOVI ALLOGGI POPOLARI SONO LE MISURE PRESE DA SARKOZY E HOLLANDE PER AGEVOLARE L’ACCESSO ALLA CASA.

di un piano di emergenza” ha affermato il Presidente francese, considerato che nel 2012, il numero dei cantieri è crollato del 19,6% scendendo a 304.000. La Confederazione dell’artigianato e delle piccole e medie imprese prevede una perdita di 40.000 posti di lavoro nel 2013. La crisi del settore si traduce anche con il crollo delle vendite (650.000 nel 2012 contro le 805.000 dell’anno precedente). Nella sola Parigi, le vendite di case sono scese del 13% in un anno e i prezzi che nel 2011 avevano ancora registrato un forte aumento hanno cominciato a diminuire (-0,9% su base annua). Da notare che la crisi si fa sentire pesantemente malgrado i tassi d’interesse restino bassi (3,4% a fine 2012).

Con il suo nuovo piano, François Hollande cerca di avvicinarsi al suo obiettivo proclamato in campagna elettorale di 500.000 nuove case all’anno, di cui 150.000 popolari. Questo mentre si stima che 3,5 milioni di persone non abbiano una casa adeguata, anche a causa del fatto che i prezzi degli immobili sono raddoppiati nell’ultimo decennio (triplicati a Parigi) e gli affitti aumentati del 50% nello stesso periodo. Già il precedente Presidente, Nicolas Sarkozy, aveva affermato la sua volontà di permettere “a tutti i francesi di diventare proprietari”, mentre solo il 58% dei transalpini possiede la propria casa. Per questo, aveva tra l’altro fatto approvare una legge che offriva uno sconto del 21% sulle tasse a chi acquistava una prima casa. Il nuovo Governo socialista non ha cancellato del tutto questo provvedimento. Anche se con François Hollande, la quota dell’incentivo è scesa al 18% (a condizione che l’acquirente della casa provveda ad affittarla per un minimo di nove anni). Inoltre, l’attuale Esecutivo ha riformato il prestito a “tasso zero” per agevolare l’accesso alla proprietà da parte delle famiglie con poche risorse economiche e ha portato a 23.000 euro il limite del

deposito presso la Cassa di Risparmio per accedere a prestiti agevolati per l'acquisto di una casa. Infine, il *Ministre du Logement*, Cécile Duflot, ha deciso di cedere terreni pubblici alle Amministrazioni locali per favorire la costruzione di case popolari (già un francese su sei abita in un alloggio di questo tipo) e rinforzato le sanzioni per i comuni che non rispettano la norma che prevede che il 25% del parco immobiliare di ogni città sia costituito da abitazioni popolari.

Ma di fronte al persistere della crisi del mercato immobiliare e del settore edile, François Hollande ha deciso di accelerare le riforme in questo campo. Le nuove misure prevedono anche l'intervento della Cassa dei Depositi per la costruzione di 10.000 nuove case. La Federazione dei costruttori edili si è rallegrata dell'azione governativa anche se i piccoli imprenditori del settore giudicano l'intervento ancora troppo limitato per fare fronte alla crisi. L'Ump (il maggiore partito di opposizione) ha approvato "il pragmatismo dei provvedimenti annunciati" lamentando tuttavia la mancanza di iniziative per facilitare ulteriormente l'accesso alla proprietà. ■



Centre Pompidou, Parigi

ITALIA E GERMANIA A CONFRONTO

di **Katie Kahle**
corrispondente di *Dapd*



Osservando il mercato immobiliare oggi - non per ultimo come situazione prodotta dalla crisi del debito europeo - si cristallizzano, in Germania da una parte ed in Italia dall'altra, due tendenze opposte. In Germania la crisi ha innescato un vero boom dell'immobiliare, il quale tuttora perdura, secondo gli esperti, anche senza alcun rischio della temuta bolla; mentre in Italia il settore vive un profondo turbamento, per non dire un crollo, non solo per quanto riguarda le compravendite, ma anche in termini di produzione delle nuove costruzioni e delle ristrutturazioni.

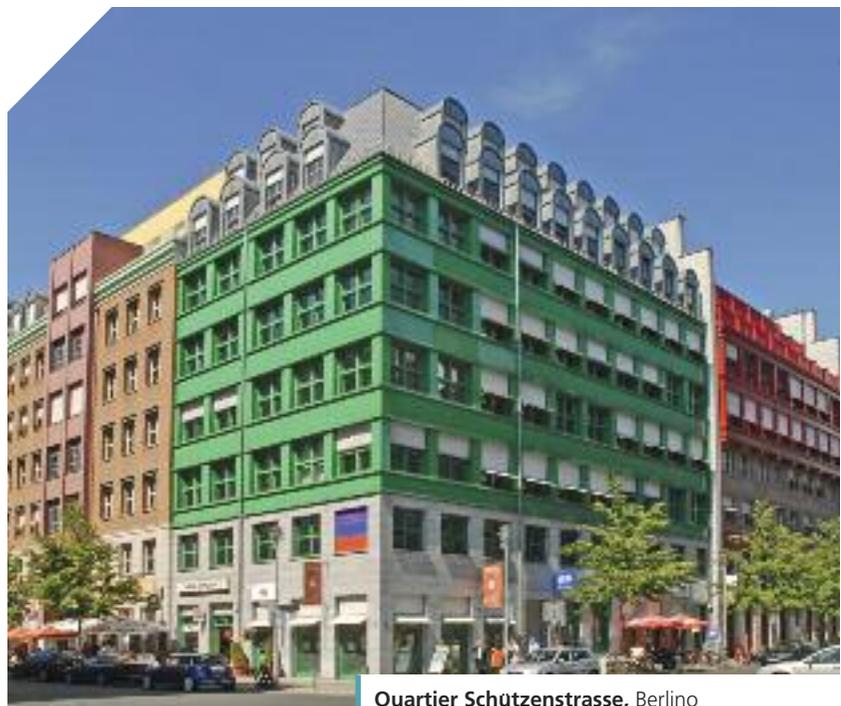
La corsa all'"oro di cemento", il cosiddetto "Beton-gold", comincia in Germania sulla scia d'inizio crisi nel 2008 ed ha *in primis* una ragione psicologica. I tedeschi infatti, per tradizione legati all'idea non solo dell'ordine, ma anche a quella della sicurezza, non si fidano più degli investimenti monetari. "I tedeschi

si orientano assolutamente secondo la presenza di rischio”, commenta all’inizio del 2013 Stefan Bubolz, responsabile del reparto mutui presso la HypoVereinsbank di Amburgo, partner di UniCredit. “Mentre le persone prima della crisi erano molto più risparmiatrici, cioè investivano in capitale monetario, quest’ultimo diventa sospetto man mano che la crisi del debito avanza, per non parlare dei crolli negli USA”, constata Bubolz. Oggi 4,4 tedeschi su 10 sono proprietari immobiliari, con una tendenza peraltro all’aumento.

In Italia, Paese da sempre legato all’idea della casa di proprietà, sono 7 su 10 i proprietari, ma potremmo assistere a una inversione di tendenza. Il ridimensionamento del mercato immobiliare sta determinando una percentuale sempre più alta di popolazione che deve dire addio all’idea della casa in proprietà. In particolare la generazione più giovane, mortificata dagli eventi contemporanei. Contano infatti nello scenario italiano la situazione creditizia, l’elevata tassazione sotto ogni aspetto dal reddito all’IMU, così come una serie di cause collegate allo stato sociale.

Concause sociali

Se, infatti, vogliamo parlare di giovani e giovani famiglie, paragonando l’Italia con la Germania, non possiamo non parlare - prima ancora di occuparci dei dati economici - delle profonde differenze di carattere sociale. La Germania detiene con 7,9% la minore percentuale di disoccupazione giovanile in Europa, mentre in Italia si arriva al 38,7%. Per non parlare degli stipendi. Nelle classifiche dei 27 paesi dell’Unione Europea l’Italia conquista solo il dodicesimo posto con retribuzioni che sono inferiori del 14,6% rispetto a quelle dei tedeschi, del 13% rispetto a quelle degli inglesi, dell’11% rispetto a quelle dei francesi. La fotografia scattata dall’ultimo rapporto Istat sull’argomento, fa riferimento ad ottobre 2010, prendendo in considerazione solo i contratti a tempo pieno ed escludendo l’apprendistato ed i tanti contratti a tempo determinato (oggi la stragrande maggioranza per quanto riguarda i giovani). Il dato non è freschissimo, ma visto quel che è accaduto negli ultimi due anni si può escludere che la situazione sia migliorata.



Quartier Schützenstrasse, Berlino

NELLE CLASSIFICHE DEI 27 PAESI DELL’UNIONE EUROPEA L’ITALIA CONQUISTA SOLO IL DODICESIMO POSTO CON RETRIBUZIONI CHE SONO INFERIORI DEL 14,6% RISPETTO A QUELLE DEI TEDESCHI, DEL 13% RISPETTO A QUELLE DEGLI INGLESINI, DELL’11% RISPETTO A QUELLE DEI FRANCESI.

Situazione creditizia

In Germania, i tassi sui mutui sono relativamente bassi rispetto all’Italia, indipendentemente se si tratti di finanziamenti per nuove costruzioni, per interventi di ristrutturazione o finalizzati all’acquisto di una abitazione. A ciò si aggiunge un regime di tassazione decisamente favorevole. Tutto ciò disincentiva la detenzione del denaro in banca. In più possiamo constatare che “la maggior parte degli investitori tedeschi preferisce il mutuo a tasso fisso”. Come spiega Stefan Bubolz, “Centrale è il pensiero della sicurezza e poi ovviamente conta la differenza meno importante fra i due modelli di credito rispetto ad altri paesi.”

Parlando del mutuo fisso (per almeno 10 anni), i tassi si aggirano intorno all’1,5 e al 2%; per quanto riguarda il mutuo variabile in Germania essi sono compresi fra il 2 ed il 3%.

Come si sa in Italia siamo molto al di sopra del 5% per mutui a tasso fisso, ma anche quelli a tasso variabile si aggirano intorno al 3,5%. A ciò si aggiunge un atteggiamento opposto sul piano della disponibilità a concedere prestiti, finanziamenti e mutui da parte del sistema creditizio. Mentre le banche tedesche arrivano a finanziamenti anche del 100%, in Italia i rubinetti si sono chiusi nonostante i rifinanziamenti da parte della BCE. "I soldi oggi si danno solo a chi li ha", lamentano agenti immobiliari e non solo. Diversamente avviene in Germania, dove, come ricorda il Responsabile mutui della Hypovereinsbank, partner UniCredit, "chiunque possa permetterselo, cerca di acquistare una proprietà immobiliare". E così descrive la situazione tedesca: "oggi possiamo contare sulla generazione degli eredi, che, anche soltanto con una piccola somma ereditata, acquista magari un monolocale, che successivamente potrà essere facilmente affittato o rivenduto". Si parla sempre più di "famiglie" costituite di una o due persone e quindi di una crescente domanda di appartamenti sempre più piccoli. Nella situazione attuale, secondo gli esperti, "l'investimento immobiliare" in Germania non solo è più sicuro di quello monetario, ma è anche più redditizio. Con affitti e prezzi di compravendita tuttora in crescita l'investitore tedesco può contare su un guadagno del 3%, mentre con un identico investimento in banca deve essere contento di arrivare ad uno "zero in nero" dopo aver pagato le tasse.

Domanda e prezzi in crescita senza il "pericolo di bolla"

In Germania, inoltre, crescono sia la domanda che i prezzi, ed è maggiore nelle città più grandi come Monaco di Baviera, Amburgo, Francoforte e Berlino. Laddove si osserva una leggera controtendenza, spiegano gli economisti, essa non è frutto di un decremento della richiesta, bensì dell'offerta. Nel settore delle costruzioni si osserva già nel 2011 un incremento delle case nuove e finite del 15% rispetto all'anno precedente.

Nel 2012, secondo l'ufficio federale di statistica della Germania "Destatis", i permessi per la ristrutturazione o costruzione di appartamenti sono cresciuti del 4,8% rispetto al 2011. La maggior parte dei permessi riguardava interi palazzi da costruire.



L'associazione tedesca dell'industria delle costruzioni (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, HVB) sottolinea che questo andamento è determinato da un andamento positivo sul mercato di lavoro, da maggiori quote di immigrazione "di qualità" e da una contenuta tassazione. Del resto lo svilupparsi della temuta "bolla immobiliare" viene ritenuto improbabile. Secondo le previsioni di inizio febbraio del Comitato Centrale Tedesco per l'Immobiliare (ZIA), i prezzi di compravendita continueranno anche nel 2013 a salire. Gli incrementi maggiori dovrebbero verificarsi sempre nelle città più quotate, come Monaco, Amburgo e Berlino. Nella media gli esperti si aspettano un incremento degli affitti del 3% e della compravendite intorno al 5%. Considerando la crescente domanda e l'offerta risicata "si tratta di una crescita minima", dichiara Harald Simons. Secondo l'autore del rapporto, che è anche a capo dell'istituto tedesco di sondaggi di mercato "Empirica", non c'è il rischio di una "bolla immobiliare" come ad esempio quella verificatasi negli Stati Uniti a partire dal 2000 fino al collasso del mercato nel 2007. Segno importante è per Simons che gli stipendi finora hanno tenuto il passo alla crescita dei prezzi, al contrario della nota situazione americana.

Al contrario, in Italia i prezzi degli immobili superano del 12% il potere d'acquisto degli stipendi, come spiega un recente rapporto sul mercato immobiliare italiano realizzato dal noto settimanale britannico "The Economist". Il rapporto mette il dito sulla discrepanza tra i prezzi medi delle abitazioni e il potere d'acquisto dei potenziali acquirenti, la quale rende difficile se non impossibile un incontro tra domanda e offerta.

Esperti italiani si augurano davanti a tale scenario di mercato un abbassamento dei prezzi unito ad un allentamento della stretta creditizia sui mutui. Se si guarda alla situazione tedesca, dove le politiche fiscali costituiscono uno dei principali fattori propulsivi e non depressivi del mercato appare deleterio per il settore l'introduzione dell'IMU sulla prima casa. Soprattutto se si considera che nell'Italia dei proprietari di casa ce ne sono tanti che non sono affatto ricchi. In sintesi appare urgente e di fondamentale importanza attuare una vera riforma del sistema fiscale immobiliare. ■



LONDRA VUOL FAR RIPARTIRE IL MERCATO A TUTTI I COSTI

di **Stefano Caratelli**
giornalista esperto di economia
e finanza internazionale



Rispetto al 2007, l'ultimo anno di crescita del mercato immobiliare prima della crisi finanziaria globale che dura ancora, i prezzi delle abitazioni in Gran Bretagna sono scesi di oltre il 20 per cento. Un dato con implicazioni importanti: un proprietario di casa su 12, vale a dire oltre l'8 per cento o oltre 800.000 proprietari, si ritrova oggi con un *equity* negativo sulla casa acquistata, vale a dire che il debito contratto per l'acquisto è più alto del valore di mercato dell'abitazione. Questo anche perché la politica dei mutui da parte delle banche negli anni d'oro era molto aggressiva, fino al 100 per cento del valore dell'immobile. In questo contesto, il 46% dei giovani crede che non diventerà mai proprietario di una casa nella propria vita, mentre il 40% di quelli che si affacciano per la prima volta sul mercato lo fa perché conta sull'aiuto finanziario dei parenti. Un'alternativa alla casa in proprietà potrebbe essere l'affitto, ma il livello degli affitti resta molto alto in Gran Bretagna, anche come conseguenza di una serie di riforme portate avanti tra gli anni 50 e gli anni 80 dai governi conservatori che hanno incentivato la proprietà della casa e disincentivato l'affitto da parte dei privati. Dopo la guerra, il 60% degli inglesi viveva in

affitto, oggi si è arrivati al 14%. Affittare una casa in Gran Bretagna, soprattutto a Londra e nelle grandi città, costa al mese quanto la rata del mutuo, mentre l'offerta di *housing* sociale resta molto contenuta, e non riesce a calmierare i prezzi del mercato privato. Uno sguardo ai prezzi attuali delle case aiuta a capire i termini del problema: secondo un report recente della BBC News il prezzo medio delle abitazioni nel Sud Est è di 237.000 sterline, pari a una somma tra 10 e 16 volte il salario medio annuo dell'area. Secondo gli esperti, una gestione finanziaria prudente impegna in un mutuo per l'acquisto della casa un importo di 2,5 volte il reddito annuo. Ma anche se si va sull'affitto la storia non cambia: un proprietario – *landlord* in inglese – punta a un reddito di circa il 5% l'anno dall'immobile, il che vuol dire 12.000 sterline l'anno, più della metà del reddito medio della regione considerata e abbastanza vicino alla rata annua iniziale del mutuo. La combinazione di questi due fattori, inaccessibilità della casa di proprietà e alti affitti che soprattutto i giovani sono costretti ad accettare perché non hanno alternativa, produce un effetto perverso: i prezzi non scendono più di tanto anche se nessuno compra (a parte chi investe per affittare). Chiaramente dal punto di vista industriale la prima vittima di questa situazione è l'industria delle costruzioni, il cui livello di attività in campo abitativo nella Gran Bretagna di oggi è tornato quello degli anni 20 del 1900. La situazione è fotografata dallo stesso Governo conservatore di Cameron in questi termini: "i prestatori non prestano, i costruttori non costruiscono, i compratori non comprano". Il Governo sta tentando una risposta globale con un piano dal nome importante "Una strategia della casa per l'Inghilterra", ma che già nel sottotitolo avverte che per ora ci si propone solo di "gettare le fondamenta" della svolta. L'annuncio risale a un anno fa ed è presto per misurare risultati concreti e misurabili. La lista degli obiettivi include: aumentare l'offerta sia sul mercato dell'acquisto che dell'affitto; risorse per l'*housing* sociale; riempire le case vuote; abitare in modo sostenibile; etc. Alcuni provvedimenti sono già partiti, come il "Right to Buy", ovvero il diritto a comprare che riguarda gli inquilini di case comunali: per chi è in affitto da almeno 5 anni è scattato uno sconto che può arrivare fino a 75.000 ster-

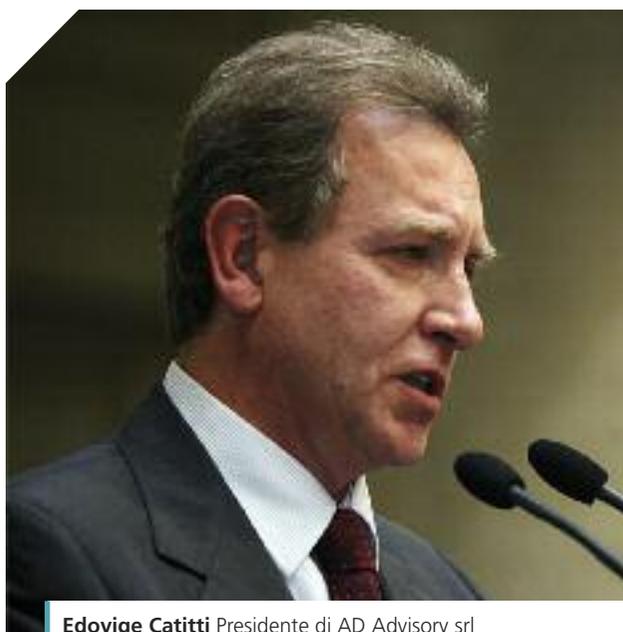
DAL PUNTO DI VISTA INDUSTRIALE LA PRIMA VITTIMA DI QUESTA SITUAZIONE È L'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI, IL CUI LIVELLO DI ATTIVITÀ IN CAMPO ABITATIVO NELLA GRAN BRETAGNA DI OGGI È TORNATO QUELLO DEGLI ANNI 20 DEL 1900.

line sull'acquisto. Con i fondi incassati si finanzia la costruzione di nuove case da mettere sul mercato degli affitti. Un altro esempio è il "FirstBuy", primo acquisto, che stanziava 900 milioni di sterline per integrare l'acquisto della prima casa da parte di chi non può permettersi l'intero onere di mutuo e capitale. Riguarda 27.000 famiglie, partirà nella primavera del 2014 ed è aperto ai redditi sotto 60.000 sterline e va a integrare il capitale del 25% necessario ad avere il mutuo con un prestito a 25 anni senza interessi per i primi 5. Per accedere bisogna disporre di almeno il 5% del valore della casa da acquistare. Un'altra misura è invece diretta ad incentivare l'affitto da parte di privati, quasi 3,6 milioni di abitazioni che soddisfano oltre il 16% del fabbisogno abitativo. Si tratta di un abbattimento all'1% della "Stamp Duty Land Tax", l'imposta di registro sulle compravendite, normalmente al 5% (fino al 7% per le proprietà più grandi), per chi destina l'immobile all'affitto. Come si vede, sono tutte misure molto onerose per le casse pubbliche, centrali e locali, ma gli inglesi non hanno il problema di farsi approvare le loro spese da Berlino, stampano le loro sterline e ci fanno quello che vogliono. Può essere sostenibile? La questione è aperta. Prendiamo un altro esempio, un piano appena partito per rendere accessibile l'acquisto della prima casa: il Governo e 100 imprese di costruzione danno vita a un fondo di 400 milioni di sterline che dovrebbero servire a contribuire all'acquisto della prima casa da parte di 10.500 persone con un mutuo pari solo al 20 per cento del valore dell'abitazione. La scadenza è fissata a giugno 2013. Tra qualche settimana sapremo se funziona. Per ora possiamo osservare che anche questo è molto costoso: 40.000 sterline, poco meno di 50.000 euro, di sussidio per ogni abitazione acquistata. Un milione di abitazioni acquistate con questo sistema costerebbe a costruttori e Stato britannico una cinquantina di miliardi di euro. ■

Nessun rischio. Le banche tornino a fare le banche

Intervista a Edovige Catitti, Presidente di AD Advisory srl

di **Mimosa Martini**



Edovige Catitti Presidente di AD Advisory srl

Per un rilancio del mercato immobiliare è essenziale che gli istituti finanziari tornino a fare le banche. Su quali siano le cause del *credit crunch* e in quale direzione bisogna muoversi per sbloccare una situazione insostenibile lo abbiamo chiesto a Edovige Catitti, già Direttore generale di AAReal Bank Italia e oggi Senior Partner di Ad Advisory.

» **Si riscontra una situazione in cui, a fronte di una domanda di acquisto di case, le banche creano molte difficoltà a concedere mutui alle famiglie. Quali sono le cause e sono motivate?**

Le ragioni sono molteplici. È a tutti evidente che c'è scarsa liquidità nel sistema e ciò è determinato dalla necessità per le banche di effettuare accantonamenti sempre più rilevanti a fronte dei rischi di credito

connessi ad operazioni finanziarie, concluse negli anni passati, che si sono deteriorate a seguito della perdurante crisi finanziaria.

Occorre anche sottolineare che le banche italiane sono state sollecitate ad acquistare titoli di Stato e che parte della liquidità disponibile per il settore privato è stata dirottata verso questo tipo d'investimento.

C'è anche un terzo motivo che trova ragione nella falsa convinzione che le operazioni di mutuo per l'acquisto della casa presentino elevati rischi, considerando la particolare congiuntura economica e le difficoltà delle famiglie.

In verità, è stato dimostrato negli anni che il segmento famiglie è il più resistente, anche in tempo di crisi, e a tal fine è sufficiente ricordare che nel novembre 2009 il rapporto sofferenze lorde/impieghi al settore famiglie (sto parlando di tutti i tipo di finanziamento concessi) non superava il 3,10% e questo rapporto percentuale è notevolmente inferiore a quello registrato negli altri settori.

Sarebbe meglio dire che la rischiosità dei crediti in Italia è ricollegabile più ai tempi biblici necessari per il recupero del credito che alla qualità dei crediti stessi. Una revisione delle procedure del processo civile, anche esecutivo, è assolutamente necessaria e dovrebbe essere considerata una priorità, atteso che la carenza degli investimenti stranieri è fortemente dipendente dal "dissesto" giustizia oltre che



dalla complessità delle procedure burocratiche ed amministrative.

» **Questo dominio del credito a breve termine sembra costituire uno dei principali ostacoli ad un sistema finanziario in grado di sostenere una ripresa del mercato immobiliare. Si parla molto di un ritorno alle cartelle fondiariae. Cosa si può e si dovrebbe fare per superare questa impasse?**

L'idea di emettere titoli a medio/lungo termine, per garantire un flusso di liquidità al sistema bancario da destinare ai mutui per l'acquisto della prima casa, è di certo praticabile.

In un mercato che è invaso da titoli di ogni tipo è però necessario che la "nuova" cartella fondiaria, che io preferisco definire **Certificato di Risparmio Casa (CRC)**, deve essere appetibile per i mercati finanziari. In caso contrario, le emissioni dei titoli non verrebbero sottoscritte.

È dunque necessario che questi titoli vengano emessi da soggetti di elevato *standing*, che ci sia una particolare vigilanza, affidata a soggetti terzi, che garantisca circa la qualità dei finanziamenti concessi a fronte del ricavo dalla vendita dei titoli stessi e che, quindi, il sottoscrittore dei titoli sia garantito circa il recupero del suo credito.

In poche parole, se il titolo è particolarmente "si-

curo", il mercato, anche internazionale, troverà utile sottoscriverlo. Un titolo "sicuro" dovrebbe poi essere particolarmente ricercato dai Fondi Pensione e dalle Compagnie di Assicurazione che dovrebbero investire la loro liquidità in titoli che non mettano a rischio le erogazioni delle future pensioni ed i rimborsi dovuti agli assicurati.

» **Quali soggetti dovrebbero essere protagonisti di una nuova stagione del mercato abitativo?**

Da un punto di vista strategico, la politica dovrebbe essere il primo protagonista della nuova stagione per fissare nuove regole che, pur nel rispetto dei principi di libertà economica, indirizzino gli investimenti finanziari verso impieghi di medio termine.

Il secondo protagonista dovrebbe essere il sistema bancario, assicurativo e pensionistico che, riacquisendo un ruolo di responsabilità sociale, a mio avviso dovuto, tenuto conto che gestisce tutta la liquidità prodotta dagli italiani, ricominci a pensare ed operare in un'ottica di medio/lungo periodo.

Infine, i costruttori che devono ritrovare l'orgoglio della professione e la voglia di rischiare. La crescita del sistema Italia è anche nelle loro mani e nella loro capacità di realizzare prodotti sempre migliori e sempre più rispondenti alle nuove necessità della famiglia italiana. ■

Il Fondo di Garanzia per le giovani coppie

Marianna Madia, deputata del Partito Democratico, spiega le falle nel provvedimento del 2011 che avrebbe dovuto favorire l'accesso al credito ma ha offerto sostegno solo a quaranta coppie.

di **Titty Santoriello**



Montecitorio

Un fondo di garanzia a favore di giovani coppie per l'acquisto della prima casa. La norma è stata approvata nel 2011 dal Governo Berlusconi. Dopo un anno la deputata Marianna Madia con un'interrogazione parlamentare scopre le ragioni dell'insuccesso del provvedimento. "Le banche non si sono fidate della garanzia dello Stato".

» Cosa prevedeva il fondo?

Nel 2011, la Ministra per la Gioventù, Giorgia Meloni, fece approvare la norma che istituiva un fondo di garanzia di 50 milioni per aiutare le coppie di gio-

vani precari di meno di 35 anni ad acquistare la prima casa. Il provvedimento doveva garantire l'accesso al credito. Noi del Partito Democratico avevamo guardato con favore al provvedimento, anche se consideravamo che 50 milioni fossero pochi rispetto alla quantità di persone a cui oggi è negato l'accesso al credito. Il meccanismo era molto semplice: la coppia doveva ottenere la garanzia da parte dello Stato secondo alcuni requisiti e poi, una volta ottenuta, la banca avrebbe dovuto concedere il mutuo.

» Perché afferma che il provvedimento non ha avuto successo?

Con l'interrogazione parlamentare che ho presentato nel 2012, con il Governo Monti, ho scoperto che soltanto una quarantina di coppie avevano beneficiato del provvedimento. Addirittura coppie che avevano ottenuto la garanzia dallo Stato si sono viste negare il mutuo da parte della banca.

» Quali sono state le ragioni secondo lei?

Le banche non hanno rispettato la convenzione che era stata stipulata tra ABI e Governo. Hanno sostenuto che la crisi è peggiorata e che i tassi di interesse concordati non erano più convenienti. In sostanza, non si sono fidate della garanzia dello Stato.

» Pensa che se ci fosse stata una maggiore presenza e concertazione da parte della politica la situazione sarebbe stata diversa?

Può darsi, in ogni caso sarebbe stato necessario tentare, perché occorre ridare alle persone la consapevolezza che esistono dei diritti fondamentali come quello alla casa.

» Quali aspetti andrebbero migliorati per rendere efficace quel provvedimento?

Bisogna irrobustire la norma, metterci più soldi, inoltre occorre semplificarla e rendere più ampi i requisiti. ■

A colloquio con Marco Marsilio, uno dei proponenti del fondo “Meloni” per le giovani coppie. Sostenere i giovani nell’accesso alla casa è un impegno irrinunciabile.

di **Giulia De Rita**



Marco Marsilio, Fratelli D'Italia

Un impegno preciso, una priorità, a dimostrazione di un’attenzione alla società civile e alle nuove generazioni in particolare. Questo il significato per Marco Marsilio, ex deputato Pdl e uno dei cofondatori del movimento *Fratelli d’Italia*, della proposta avanzata e diventata legge da parte dell’ex ministro Giorgia Meloni nella scorsa legislatura.

“Il fondo - sottolinea Marsilio - nasce come una prima risposta ad una esigenza reale, quella di favorire l’accesso da parte delle giovani coppie ad una abitazione. Con l’inizio della crisi finanziaria e poi economica che ha colpito l’Europa e il nostro Paese, lo scenario per quanto riguarda il mercato immobiliare è totalmente cambiato. Ed è cambiato soprattutto sotto due punti di vista. Il primo ha riguardato la tenuta occupazionale e dei redditi, riguardando in modo particolare i giovani, più esposti alla crisi e meno tutelati. Con la conseguenza di abbassare la capacità di accesso all’acquisto di una casa. Ciò ha influito anche sul secondo aspetto quello del finan-

ziamento all’acquisto. Da un lato meno reddito e minor sicurezza sul fronte del lavoro hanno significato meno garanzie da presentare alle banche, dall’altro un vero e proprio capovolgimento nell’atteggiamento di queste ultime rispetto all’investimento immobiliare. Da una spesso anche improvvisa apertura ad una chiusura quasi totale. Da qui la consapevolezza dell’urgenza e della necessità di avviare un percorso a sostegno dei giovani per un pieno riconoscimento del diritto alla casa, sancito dalla Costituzione.”

» **Una legge che tuttavia non sembra aver prodotto i risultati sperati. Il fondo da 50 milioni è risultato forse insufficiente o sono state altre le criticità che si sono registrate?**

Il fondo è stato utilizzato molto poco. Quindi nessuna criticità per quanto riguarda il valore delle risorse messe a disposizione a garanzia di finanziamenti ai mutui, perché di questo si è trattato. I problemi vanno individuati innanzitutto nell’atteggiamento assunto dalla banche, che nonostante abbiano aderito e firmato accordi per un impegno a facilitare il ricorso al fondo in presenza di domande da parte degli utenti, nei fatti hanno disatteso completamente questi impegni. Abbiamo ricevuto numerose denunce in questo senso. E qui subentra la seconda criticità, legata alla capacità della politica e dei governi che nonostante sollecitati, il Governo Berlusconi dall’interno, il Governo Monti dall’esterno, non hanno svolto quei controlli e quella pressione sul sistema bancario che sarebbero stati necessari.

» **E ora che cosa pensa si debba e si possa fare?**

L’auspicio è che il fondo venga rifinanziato e si faccia quello che non è stato fatto. Quando questo potrà avvenire e come, vista l’attuale situazione di stallo politico e di governo, tuttavia, è difficile prevederlo. ■

Meno tasse e sblocco degli affitti. La ricetta della FIAIP

Paolo Righi, Presidente Nazionale FIAIP

di Emanuele Incanto



Paolo Righi, Presidente Nazionale FIAIP

Il 79% degli italiani è proprietario dell'abitazione principale, 1.400.000 sono i lavoratori coinvolti nella filiera immobiliare, 4.200 miliardi è il valore delle abitazioni civili e 1.000 miliardi il valore degli immobili ad uso diverso dall'abitativo. Questi pochi dati sono sufficienti a far comprendere come il settore immobiliare, oltre ad essere trainante per la nostra economia, assuma da sempre un ruolo fondamentale per il benessere e la stabilità del nucleo centrale della nostra società: la famiglia.

A differenza di altri paesi, la proprietà immobiliare diffusa ha prodotto ricchezza per la maggioranza dei cittadini, anziché risolversi in un beneficio di pochi grandi proprietari. L'acquisto di abitazioni ha inoltre favorito il formarsi di un capitalismo popolare, che è

rimasto immune nel tempo dalle crisi prodotte, dall'eccessiva finanziarizzazione dei mercati e dal debito pubblico italiano.

Dai dati emersi dal *Rapporto FIAIP sull'andamento del mercato immobiliare urbano 2012 e scenari di mercato per il 2013*, il mercato sembrerebbe in una fase di stallo, in un contesto in cui gli indicatori immobiliari segnano una contrazione dei prezzi del mercato immobiliare residenziale e commerciale. Per le compravendite immobiliari si registra un andamento medio dei prezzi in calo dell'11,98% per le abitazioni, mentre crolla il numero delle compravendite che si attesta a -17,22% nel 2012. Netto calo dei prezzi per le locazioni ad uso abitazione -5,60% e delle locazioni commerciali -12,5% rispetto al 2011. FIAIP prevede una lenta ripresa nel secondo semestre 2013, ipotizzabile solo se vi sarà stabilità politica ed economica nei prossimi mesi.

Sebbene il mercato abbia scontato, dall'inizio della crisi ad oggi, oltre il 40% di diminuzione del volume degli scambi e un calo dei valori che in media si at-

LE POLITICHE DEPRESSIVE, RECENTEMENTE APPLICATE AL SETTORE IMMOBILIARE, UNITAMENTE ALLE DIFFICOLTÀ DI EROGAZIONE DEL CREDITO, HANNO CAUSATO NELL'ULTIMO QUADRIENNIO LA PERDITA DI 500.000 POSTI DI LAVORO.

testa a circa il 25%, il mattone ha garantito in Italia una "tenuta" superiore rispetto ad altre forme di investimento, attraverso il sostegno di una "domanda consolidata" che ha contenuto ulteriori ribassi scongiurando il verificarsi dell'esplosione della tanto richiamata "bolla". Basti pensare che la sola Borsa di Milano ha fatto registrare un ribasso di circa il 65% e i titoli bancari addirittura un -93%.

Il Presidente Nazionale FIAIP, Paolo Righi, ha spiegato nel corso del convegno organizzato da ACER "Se la casa è un diritto" quali potrebbero essere le soluzioni per ripartire. «Prima di tutto, è necessario ridurre la pressione fiscale sugli immobili, che oggi con l'IMU è la più alta d'Europa. Altro che Salva Italia: tassando la casa come se fosse un patrimonio, anche se non produce reddito, come nel caso della prima abitazione, si è provocata un'erosione del valore degli immobili che ha affossato l'intero settore. Se poi aggiungiamo il *credit crunch*, le conseguenze

sono sotto gli occhi di tutti: un crollo verticale delle compravendite, che è costato al settore la perdita di oltre 500milaposti di lavoro negli ultimi quattro anni, il 20% del PIL».

«Proprio pensando ai giovani – ha sostenuto Righi – ritengo che vada anche rivista la legge sulle locazioni. Dalla parte degli inquilini, consentendo di detrarre l'affitto dal reddito, ma anche dalla parte dei proprietari. Oggi chi affitta una casa non sa se e quando riuscirà a rientrarne in possesso, magari per darla al figlio che si sposa: e per questo il mercato è ingessato da anni».

Le politiche depressive, recentemente applicate al settore immobiliare, unitamente alle difficoltà di erogazione del credito, hanno causato nell'ultimo quadriennio la perdita di 500.000 posti di lavoro. Procedere con un piano di rilancio del settore immobiliare è quanto mai necessario, visto che le politiche



recessive, messe in atto per tamponare i buchi del bilancio statale, non potranno durare in eterno. La scelta obbligata, che chiunque governerà l'Italia nei prossimi anni dovrà mettere in atto, è quella di riformare completamente la costosa struttura che governa il nostro Paese, lasciando spazio all'iniziativa privata e creando opportunità per coloro i quali vogliono scommettere sulle proprie capacità. Senza il rilancio dell'economia in generale, e del settore immobiliare in particolare, l'Italia sarà risucchiata dal vortice della decrescita.

“Affrontare oggi le questioni dell'economia reale esclusivamente dal punto di vista ideologico, non potrà che procurare ulteriori danni al nostro Paese – afferma Paolo Righi. L'Italia, per crescere, ha bisogno di liberare risorse di carattere sia economico che intellettuale; risorse ed energie che attualmente sono soffocate da una pressione fiscale intollerabile, che toglie la speranza agli imprenditori e impedisce la sopravvivenza dei lavoratori dipendenti.”

Il settore immobiliare, nel suo insieme, coinvolge

L'ITALIA, PER CRESCERE, HA BISOGNO DI LIBERARE RISORSE DI CARATTERE SIA ECONOMICO CHE INTELLETTUALE; RISORSE ED ENERGIE CHE ATTUALMENTE SONO SOFFOCATE DA UNA PRESSIONE FISCALE INTOLLERABILE, CHE TOGLIE LA SPERANZA AGLI IMPRENDITORI E IMPEDISCE LA SOPRAVVIVENZA DEI LAVORATORI DIPENDENTI.

tutti gli aspetti dell'economia, ha forti incidenze nel settore turistico, è la base per lo stabilimento di imprese industriali straniere, è fonte di lavoro per le PMI, per le professioni intellettuali, per il settore dell'arredamento, del design, dell'edilizia. Si tratta di un comparto strategico che è impossibile sottovalutare se si vuole dare una svolta alle condizioni in cui versa il nostro Paese. ■





Le proposte FIAP al Governo

11 Proposte per il rilancio del settore immobiliare

- 1) Riduzione della pressione fiscale sugli immobili, semplificazione fiscale ed eliminazione Enti inutili
- 2) Tassare i redditi derivanti dal patrimonio e non il patrimonio
- 3) Meno debito con le dismissioni del patrimonio immobiliare dello Stato
- 4) Eliminazione della tassa sulla prima casa
- 5) Revisione della Legge sulle locazioni
- 6) No al consumo del suolo, sì al recupero dell'esistente
- 7) Edilizia agevolata, no a nuove costruzioni
- 8) Facilitare l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa
- 9) Facilitare l'accesso al credito immobiliare per mezzo dell'agente immobiliare
- 10) L'agente immobiliare e il passaggio da ausiliario del commercio a professione intellettuale
- 11) Lotta all'evasione fiscale e all'abusivismo professionale

Immaginare una casa

Le abitazioni, pur restando qualcosa di molto concreto, non sono solo i mattoni di cui sono fatte. E per questo possono mutare, pur restando apparentemente le stesse.

di **Federico Scarpelli**





LA "CATAPECCHIA" TRASTEVERINA DEGLI ANNI SETTANTA, COL BAGNO SUL BALCONE, È ANCORA LO STESSO OGGETTO FISICO, MA NON È GIÀ PIÙ LA STESSA CASA, QUANDO DIVENTA IMPROVVISAMENTE UN BUON INVESTIMENTO, UN PRESTIGIOSO APPARTAMENTO NEL CENTRO DI ROMA.

È vero che la città è fatta, soprattutto, di case, ma è altrettanto vero che sarebbe troppo poco pensare la casa semplicemente come un elemento della città. Possiamo intenderla piuttosto come snodo tra la dimensione intima, personale e familiare e quella pubblica, civica, sociale. Tra destini individuali e cambiamenti generali. Allo stesso tempo privata ed esibita, mette da parte, chiudendo la porta, il contesto che le sorge intorno, ma, d'altra parte, ci colloca in esso, ci rende identificabili legandoci a un luogo, manifestando le nostre possibilità, gusti e aspirazioni. Forse per questo, più ancora della città e dei suoi spazi pubblici, o comunque in modo diverso e più coinvolgente, la casa è un veicolo dell'immaginario e, di conseguenza, uno dei temi più frequentati dalla letteratura: case sinistre o prestigiose, incumbenti o decadenti, nobili o umili, fatte con le proprie mani o antiche e misteriose, perdute o ritrovate, dimore di famiglia o simbolo della propria ascesa sociale. Uno dei modi migliori, per un romanziere, di collegare la figura allo sfondo, di raccontare destini particolari inserendoli nel quadro generale di un'epoca. Come le tre case da cui comincia il *Grande Gatsby*, nella Long Island ancora periferica dei ruggenti anni

Venti. La casa confortevole ma modesta in cui il narratore si stabilisce, per sfuggire agli affitti esorbitanti di New York. Lì accanto, la villa smisurata e hollywoodiana dello stesso Gatsby, continuamente animata da musica e risate. E proprio di fronte, al di là di uno stretto braccio di mare, la luce verdastra della casa della donna che Gatsby ama, infelicemente sposata al rampollo di una famiglia di miliardari. Più efficacemente di qualunque momento di introspezione, le tre case descrivono le principali *dramatis personae* e i rapporti che si stabiliranno fra loro. Il giovane provinciale volenteroso nella sua casa *middle class*, il *parvenu* ambizioso e ingenuo nella villa risuonante, e l'élite esclusiva ed egoista al di là dello stretto. La vicinanza stretta, anche se casuale, tra i primi due, e l'irraggiungibilità della terza, condensate simbolicamente in mura, tetti, vialetti e giardini.

Se il gioco letterario funziona, come tante altre volte ha funzionato, è perché le case, pur restando qualcosa di molto concreto, non sono solo i mattoni di cui sono fatte. E per questo possono mutare, pur restando apparentemente le stesse. La "catapecchia" trasteverina degli anni Settanta, col bagno sul bal-

cone, è ancora lo stesso oggetto fisico, ma non è già più la stessa casa, quando diventa improvvisamente un buon investimento, un prestigioso appartamento nel centro di Roma. E la *Gold Coast* di Gatsby, Daisy e Nick, è diventata presto, anche grazie all'eco del romanzo di Fitzgerald (ma in modo abbastanza contrastante coi gusti dei protagonisti del romanzo), una meta privilegiata del nuovo ceto medio americano in ascesa.

Ci vuole senso storico per leggere la complessa relazione tra immaginazione e condizioni socio-economiche obiettive. Contadini inurbati del miracolo economico, che acquistano orribili mobili di formica come simbolo di promozione sociale, o sacrificano spazio alla convenzione del "salotto buono", propria di ceti sociali più alti. Questi ultimi che, dagli anni Ottanta, ristrutturano poderi e case coloniche, in un improvviso sogno di fuga dalla città, recuperando magari il mobilio povero accantonato dai vecchi proprietari. I trasteverini degli anni Settanta che immaginano come un miglioramento il trasferirsi in case appena costruite alla Magliana Nuova. E gli intellettuali che, come accennato, subentrano nelle presunte catapecchie (ristrutturate, certo) immaginando che nei vecchi quartieri sia possibile un abitare urbano "più autentico".

E oggi? Se guardiamo a come si immagina il proprio abitare, a Roma, la casa sembra diventare più pic-

cola. Come se la si vedesse in lontananza. Da un lato, una recente normalità di appartamenti di microscopica pezzatura, non riservati solo a chi non ha da spendere, ma anche a single e giovani coppie, che non sanno più cosa farsene del salotto buono, e forse nemmeno di ingombranti librerie, sostituite da hard disk e cloud. Dall'altro, quello che sembra un ripensamento, in parte voluto e in parte subito, della stessa idea di distanza. Dopo decenni di progetti sulla famosa "area metropolitana" di Roma, sembrerebbe insomma che la discussione sia stata ormai superata dagli eventi.

La città si fa mobile, disseminata, "discontinua", pienamente metropolitana o forse – dicono alcuni – addirittura "post-metropolitana". Studi recenti, come quelli di Carlo Cellamare, o di Lidia Piccioni, lo mettono in evidenza. Ci sono centri gravitazionali esterni non solo alla città storica, ma al Grande Raccordo Anulare. La galleria commerciale Porta di Roma ha avuto oltre 16 milioni di visitatori in un anno, più del Colosseo, e non guarda certo, per il proprio successo, al quartiere residenziale che gli sorge accanto. Intanto l'abitare si dissemina a una certa distanza, purché ci siano mezzi di trasporto e strade. A Nord di Roma si registrano incrementi di popolazione impensabili: Fiano Romano in vent'anni è raddoppiato, Formello quasi. Ancora di più ha fatto Labico, centro una volta piccolissimo sulla direttrice Valmontone-





Colleferro. E anche i Castelli, che si ritenevano ormai pressoché saturi, hanno ripreso a crescere impetuosamente. Ci si muove in cerca di maggiore disponibilità di alloggi, di prezzi più bassi e, spesso, di maggiore qualità della vita. I nuovi modi di comunicare, così come le trasformazioni del commercio, permettono a volte di immaginare non una fuga della città, come trent'anni fa, ma un vivere in città pur abitando fuori.

Il punto, allora, è capire fino a che punto si tratti di una scelta voluta, come senz'altro qualche volta è, e quanto, invece, sia una pesante necessità. Quando piccoli paesi, anche più distanti di quelli menzionati, si affollano di stranieri, e in generale i territori si differenziano per reddito in una misura inconsueta per la tradizione italiana e romana, non ci si può nascondere quanto sia grande il peso della necessità. In fin dei conti, molte persone stanno usando l'immaginazione per rispondere alle difficoltà abitative, modificando così la forma stessa della capitale.

Quello che manca è probabilmente un analogo sforzo di immaginazione da parte delle classi diri-

A NORD DI ROMA SI REGISTRANO INCREMENTI DI POPOLAZIONE IMPENSABILI: FIANO ROMANO IN VENT'ANNI È RADDOPPIATO, FORMELLO QUASI. ANCORA DI PIÙ HA FATTO LABICO, CENTRO UNA VOLTA PICCOLISSIMO SULLA DIRETTRICE VALMONTONE-COLLEFERRO. E ANCHE I CASTELLI, CHE SI RITENEVANO ORMAI PRESSOCHÉ SATURI, HANNO RIPRESO A CRESCERE IMPETUOSAMENTE.

genti romane. Immaginare una ripresa dell'edilizia popolare che non sia una mera riproposizione dei casermoni di una volta. Tipologie edilizie diversificate quanto lo è, ormai, la popolazione che deve abitarle. Rimescolare, almeno un po', gli abitanti nelle varie zone della città consolidata e nuova. Avviare esperimenti di *co-housing*. Immaginare nuovi strumenti amministrativi per rispondere alle esigenze abitative in modi mirati e puntuali, anziché con interventi troppo grandi, generici e lenti a venire ad attuazione. Insomma strumenti più moderni, precisi e sensibili, per quello che - come le campagne elettorali ogni volta puntualmente dimostrano - rimane qui da noi il "tema sensibile" per eccellenza. ■

Casa e crisi: due problemi da risolvere insieme

Intervista al Professor Giuseppe Roma, Direttore Generale del Censis. Il settore residenziale è in astinenza da 6 anni. Il mercato privato si è ridotto mentre la domanda continua ad allargarsi.

Intervista > **Giuseppe Roma** (Direttore Generale del Censis)

di **Matteo Morichini**

Crisi e case e il settore immobiliare è ormai in ginocchio. Abbiamo chiesto un'opinione al Direttore Generale del Censis, il Professore Giuseppe Roma, Docente presso la Terza Università di Roma ed autore di numerose pubblicazioni su territorio, infrastrutture e urbanistica, che d'idee su come uscire dal baratro ne ha eccome; il problema è trovare interlocutori che ascoltino.

» **Professor Roma è evidente che il problema casa a Roma e in Italia ha assunto proporzioni ciclopiche.**

Sì e c'è anche il pericolo che si allarghi. Quella del settore immobiliare è la più clamorosa crisi abitativa degli ultimi 30 anni. Oggi, il problema sociale numero uno è la casa. Negli anni 90', c'era un piano decennale per l'edilizia pubblica che ha portato benefici anche a quella privata. Nel 2007, un anno prima della recessione, si è fer-

LA POLITICA PROPRIO NON RIESCE A CAPIRE CHE LA QUESTIONE ABITATIVA È DI FONDAMENTALE IMPORTANZA, DOVREBBE ESSERE AL CENTRO DEI PROGRAMMI E INVECE NESSUNO GUARDA IN FACCIA LA REALTÀ.

mato tutto.

» **E adesso pensionati, giovani coppie, immigrati non hanno accesso al credito né trovano appartamenti adatti alle loro esigenze.**

Il settore residenziale è in astinenza da ormai 6 anni. Il mercato privato si è ridotto, mentre la domanda continua ad allargarsi; e questo crea forti disagi abitativi e la popolazione cresce. Nel 2007, avevamo 3 milioni d'immigrati, oggi sono quasi 5 milioni. Ma né loro né i giovani hanno accesso al credito. Le banche non danno soldi. Molta gente, magari chi ha perso il lavoro, non può neanche permettersi di pagare un



Giuseppe Roma

affitto, figurarsi acquistare una casa nuova per piccola che sia.

» **Eppure, in Italia, sono molte le case di proprietà, più che nel resto d'Europa, dove invece c'è una mobilità migliore.**

La nostra società è fondata sulle relazioni famigliari; più che nel resto d'Europa, anche se molti altri paesi si stanno conformando a questo trend. Prima, le famiglie risparmiavano e quei soldi venivano investiti in case. Ma oggi, fino a 39 anni, i risparmi ammontano al massimo al 7% del reddito. I giovani non solo hanno un reddito più basso dei loro genitori, ma spesso non hanno il lavoro e basta; cosa possono risparmiare? Siamo allo sbandamento più totale. Ormai è penalizzato anche chi affitta casa. La cedolare secca ce l'hanno fatta pagare con l'accuso: IMU, tasse pesantissime. Ormai, non rientri neanche affittando, a meno che non sia tutto in nero, che è una cosa incivile.

» **Intanto, la Germania costruisce case moderne e a basso impatto ambientale e da noi l'housing sociale è quasi scomparso.**

La politica proprio non riesce a capire che la questione abitativa è di fondamentale importanza, dovrebbe essere al centro dei programmi e invece

nessuno guarda in faccia la realtà. Servirebbe una forma di offerta che sia un patto tra pubblico e privato. In Alto Adige, tutte le nuove costruzioni devono essere di categoria A e questo porta lavoro, sviluppa nuove tecnologie, ha benefici a lungo termine. L'edilizia è l'unico settore che può davvero tirare su il Paese. Il mercato immobiliare italiano è composto all'80% dal settore abitativo e la politica parla di bloccare gli investimenti relativi all'edilizia? Così andiamo a fondo; così ci rimane solo il turismo. Invece l'edilizia va rimessa in moto, subito.

» **Ha chiamato più volte in causa una classe politica obsoleta, autoreferenziale e rimossa dalla realtà; vuole suggerire qualcosa al Governo?**

Snellire la burocrazia; puntare sul recupero urbano. Creare una buona articolazione a livello urbanistico. Piuttosto che espandere le città, è meglio abbattere gli scempi per ricostruire abitazioni di qualità, efficienti, moderne, esteticamente piacevoli, che non guasta. Si possono valorizzare tanti quartieri e zone squallide e disagiate. Servono progetti d'area, dove edilizia pubblica e privata collaborino per creare una pluralità d'offerta e soddisfare la domanda. Serve una terapia d'urto. Dobbiamo sostituire il concetto di centralità con la rivitalizzazione urbana. L'edilizia deve dedicarsi a progetti lungimiranti, ad alta qualità energetica, sociale ed estetica e a basso costo. Sotto la direzione di Adalberto Libera, l'Ina ha costruito quartieri bellissimi per famiglie a basso reddito. Perché oggi non si può fare altrettanto?

» **Ed al nuovo sindaco di Roma cosa suggerisce?**

Di guardare capitali europee come Amsterdam, Berlino ed Istanbul, piene di cantieri aperti. A Roma è tutto fermo. Cantieri fantasma e degrado. Come sopra, dico di correre ai ripari evitando di espandere i confini e bruciare territorio inutilmente. Bisogna rifare alcuni quartieri da cima a fondo. L'edilizia privata potrebbe essere coinvolta sotto la direzione del Comune. A Tiburtina c'è una stazione con pochissimi treni ed un'intera zona da rinvigorire e ricostruire. Che senso ha? Al posto di una stazione-terminal, a Ostiense è stato fatto un ristorante. La città va rimessa in piedi in chiave moderna, come sta accadendo a Milano. Roma sta morendo; manca l'impulso per fare cose giuste. Non si può più improvvisare ma la sensazione è che invece si continui a navigare a vista. ■

Regione Lazio, Nicola Zingaretti: "Sarò il Presidente di tutti"

Nel febbraio 2013, Zingaretti è stato eletto Presidente della Regione Lazio con 1.330.398 voti. Prima, è stato Presidente della Provincia di Roma (dal 2008 al 2012), deputato al Parlamento europeo e Consigliere comunale di Roma.

Intervista › **Nicola Zingaretti** (Presidente della Regione Lazio)

di **Elisabetta Maggini**
Gruppo GI ACER



» **Presidente cosa ha spinto, secondo lei, gli elettori a eleggerla Governatore del Lazio?**

Io credo che sia passato un messaggio forte, su cui abbiamo puntato molto e che sarà fondamentale per far ripartire il Lazio: abbiamo chiamato i cittadini del Lazio a un'azione comune. Serve un grande sforzo collettivo per rompere in maniera netta con una gestione centrata in passato, invece, sull'interesse particolare, sul vantaggio di pochi, su un insopportabile sistema basato sul privilegio. Alla rabbia per i pessimi esempi dati dalla politica e alla disperazione di tanti per una situazione economica difficilissima, noi abbiamo risposto con un progetto politico costruito soprattutto sulla partecipazione e sull'innovazione. La mia scommessa è ridare dignità e credibilità alla politica regionale e a un'istituzione fondamentale per la vita delle imprese e dei cittadini, come è la Regione Lazio.

» **Quale esperienza porta alla Pisana da Palazzo Valentini?**

Dalla Provincia porto la consapevolezza che, se si ha il coraggio di innovare davvero, si possono raggiungere risultati davvero importanti. Penso, per esempio, al tema dei rifiuti, che è una delle grandi urgenze che trovo in Regione. Noi, in Provincia, abbiamo dimostrato che con investimenti adeguati e capacità di innovare è possibile aumentare in tempi brevi la raccolta differenziata, con enormi benefici da parte delle Amministrazioni locali e dei cittadini.

» **Tra i suoi primi interventi c'è quello di tagliare i costi della politica. Come ci riuscirà?**

Ci stiamo già lavorando, perché abbiamo trovato una situazione di dissesto finanziario gravissima, che richiede soluzioni immediate. Il tema



Nicola Zingaretti

PER ME, CERTO, INIZIA UN'AVVENTURA NUOVA, COMPLESSA ED ENTUSIASMANTE, CHE GIÀ IN QUESTI GIORNI STO CERCANDO DI AFFRONTARE CON TUTTO IL MIO IMPEGNO, LE MIE COMPETENZE E LE MIE CAPACITÀ."

dei costi della politica fa parte di una complessiva riorganizzazione della macchina amministrativa, dove porteremo criteri di trasparenza assoluta e di efficienza, perché la disorganizzazione è uno dei motivi fondamentali delle difficoltà in cui oggi si trova la Regione. In questo quadro, la trasparenza, il risparmio e il rigore assoluto nell'utilizzo delle risorse pubbliche, da parte degli eletti e di tutti coloro che hanno incarichi dirigenziali, sarà fondamentale.

» **L'edilizia è in gravissima crisi, quali interventi prevede possano consentirle di riprendersi?**

A mio giudizio, sono due le emergenze cui dare subito risposte di medio e lungo periodo: quella del comparto edilizio certamente, ma insieme anche quella abitativa. Io voglio che questi due grandi problemi abbiano delle risposte strutturali, non emergenziali. Noi vogliamo dare a cittadini e imprese un sistema di regole certe. Come ho detto anche in campagna elettorale, la chiave della nostra azione passa quindi per l'approvazione di uno strumento fondamentale di governo del territorio: un Testo Unico dell'Urbanistica che riunifichi e riordini le varie leggi regionali, chiarendo il ruolo dei vari enti, decentrando le competenze e semplificando le procedure. I tre principi chiave dovranno essere trasparenza, semplificazione e innovazione. Per soddisfare

la domanda di residenza e servizi, ma anche per dare nuovo impulso al comparto dell'edilizia, vogliamo puntare sugli interventi sulla città esistente, sul recupero delle aree dismesse e del patrimonio edilizio sottoutilizzato, sulla riqualificazione delle parti degradate delle città, sul completamento e sulla densificazione.

» **Come si è trovato appena messo piede nella Regione?**

Devo dire che ho avuto un'impressione molto positiva. Ho incontrato tante persone che hanno comunicato la loro voglia di dimostrare che la Regione non è quella che tutti abbiamo letto sui giornali in questi mesi, fatta di arroganza e ruberie. Nell'Amministrazione ci sono moltissime persone pronte a dare il loro contributo. Io farò di tutto perché le loro competenze e professionalità si possano esprimere, finalmente, all'interno di un'Amministrazione virtuosa, che valorizzi il merito e l'impegno. Ed è questo il senso della lettera che ho scritto a tutti i dipendenti regionali.

» **Bilancio, lavori pubblici, sanità: chi sta peggio?**

È una bella lotta... Credo però che il primo problema che dovremo affrontare sia quello del bilancio: abbiamo studiato il parere della Corte dei Conti sulla relazione di fine legislatura della precedente Ammi-

nistrazione e i rilievi del Mef sulla gestione finanziaria della Regione. Inutile nascondere: la situazione è davvero difficile, con un disavanzo effettivo mostruoso e in costante crescita. C'è una grave sofferenza di cassa che può letteralmente bloccare l'azione della Regione.

La buona notizia, se vogliamo, è che, in una situazione di tale dissesto, c'è spazio per portare subito dei cambiamenti strutturali importanti, a partire dalla costituzione di quegli organi di controllo e valutazione della gestione finanziaria che, colpevolmente, non sono stati implementati in questi anni. Penso, per esempio, all'organismo dei Revisori dei

conti, previsto per legge, ma mai attuato, come rileva anche la magistratura contabile nella sua ultima relazione.

» **Cosa chiede all'opposizione?**

All'opposizione chiedo di fare il proprio lavoro con rigore e, insieme, con capacità di dialogo. Perché ci aspettano mesi difficili e complicati, in cui dovremo dare risposte serie alla crisi e, al tempo stesso, riprogettare l'intera macchina amministrativa. Per questo, nei mesi di campagna elettorale, ho sempre parlato di una fase costituente per la Regione. Servono le idee e i contributi di tutti, per rimettere in moto la Regione e il Lazio. ■

È fondamentale mostrare il volto di uno Stato amico, aperto, trasparente, utile perché impegnato fattivamente nella risoluzione dei problemi quotidiani dei cittadini e delle imprese, nel miglioramento dei servizi fondamentali, nella garanzia dei diritti individuali e collettivi, nella realizzazione di un progetto di sviluppo.



Il futuro di Roma passa attraverso la riqualificazione

Si deve intervenire con la densificazione delle periferie, invece di consumare nuovo territorio. L'ISVEUR, ad esempio, tempo fa ha proposto un'iniziativa proprio su delle aree, con parcheggi, verde pubblico, ecc. Un'idea ottima, purtroppo caduta nel vuoto.

Intervista > **Stefano Cordeschi** (Architetto)

di **Anna Maria Greco**

» Professor Cordeschi, una volta lei ha descritto la città come un corpo unico, di cui le periferie sono le nervature che bisogna vascolarizzare perché l'organismo sia pulsante. E ha anche detto che i grandi vuoti delle periferie hanno molte potenzialità se si stabiliscono relazioni forti con il centro. Le sembra che la metropoli di Roma corrisponda a questa descrizione?

Con quella frase volevo dire che una città è sempre e comunque un

corpo unico, anche se apparentemente la periferia non stabilisce un rapporto con il centro. Rifiuto la criminalizzazione della periferia rispetto ad un centro virtuoso. Questo è un errore».

» **Intende dire che se sta male la periferia sta male anche il centro di una città?**

«Parlando di vascolarizzazione mi riferivo in particolare al trasporto. Tanto tempo fa intervistarono Giulio Andreotti, chiedendo

gli che cosa avrebbe fatto se fosse stato sindaco di Roma e lui rispose: farei unicamente la metropolitana. Aveva ragione, perché il problema della mobilità è prioritario per la capitale

» **Ma una vera metropolitana efficiente e capillare a Roma non si è mai riuscita a fare soprattutto a causa dei reperti archeologici nel sottosuolo e questo ci porta al rapporto dell'Urbe con il suo passato.**

Il centro storico di Roma è il più grande del mondo e ha un valore straordinario. Sicuramente operazioni di riqualificazione sono opportune e ce ne sono tantissime necessarie, ma questo non significa che la città

"MI STO OCCUPANDO DI PROGETTI ABBASTANZA COMPLESSI, MA NON VORREI PARLARNE PERCHÈ SPESSO GRANDI OPERAZIONI RISCHIANO DI FERMARSI A LIVELLO DI PROPOSTE".



Tor Bella Monaca, Roma

non possa svilupparsi in periferia

» **Che cosa ha reso difficile o impedito uno sviluppo urbanistico organico della capitale?**

Credo che si sia adottato un modello europeo di sviluppo da grande città industriale, come Parigi, Londra, Berlino, che non è il più adatto per Roma, una città che non è mai stata grande centro industriale. Forse, l'esempio spagnolo sarebbe giusto per la capitale, perché punta ad opere piccole e diffuse sul territorio piuttosto che a grandi interventi. È un modello di diffusione della qualità che ha un basso impatto e anche costi minori. Penso a Barcellona, a Madrid, anche a Valencia, salvo alcune eccezioni.

» **Quella che è mancata a Roma è stata una pianificazione urbanistica?**

Piuttosto Roma ha avuto più pianificazioni e nessuna portata fino in fondo. Penso, ad esempio, alle centralità previste nel piano regionale di sviluppo. Alcune parti dei piani sono state sviluppate altre no, come quelle che riguardano la mobilità e la direzionalità. Invece, se si fa un piano è fondamentale che vengano portate avanti tutte le funzioni insieme

» **Si riferisce anche alla mancata realizzazione dello Sdo?**

Ormai, è solo una vecchia idea andata a monte. Roma si è al contrario sviluppata sull'asse Roma-Eur-Fiumicino e lo Sdo è un fantasma che aleggia senza che abbia mai preso forma. All'epoca, il concetto di spostare dal centro uffici e ministeri era giusta, ora non più. Anche quella della stazione Tiburtina è

un'idea ormai morta. E non per colpa di errori da parte dei miei amici progettisti, bensì per l'idea di una pianificazione che voleva un ponte tra due realtà e si è ridotta a creare solo un arco di trionfo sui treni

» **La sua opera è sempre stata caratterizzata dalla ricerca di un'architettura "ponte" tra passato e futuro. Che cosa vuol dire questo per Roma?**

La qualità del tessuto urbanistico romano è tale da doversi muovere in punta di piedi, non impedisce però interventi nei vuoti che pure esistono. Guardando dal satellite la città, si vede chiaramente che l'espansione delle periferie è avvenuta per nuclei, lasciando grandi vuoti dentro. Questa che è oggi un'apparente sgangheratezza può trasformarsi in un'opportunità

» **Come ci si dovrebbe muovere, secondo lei?**

Si deve intervenire con la densificazione delle periferie, invece di consumare nuovo suolo, trasformando spazi agricoli in spazi edificabili e industriali. Ci sono degli spazi e l'Isveur, ad esempio, tempo fa ha proposto un'iniziativa proprio per la densificazione delle aree, con parcheggi, verde pubblico, eccetera. Un'idea ottima, purtroppo caduta nel vuoto

» **Roma ha più bisogno di restauro dell'antico o di demolizioni e ricostruzioni?**

Se ci alzassimo in volo e guardassimo dall'alto la capitale vedremmo che certo c'è più bisogno di restauri. E di straordinaria qualità. Riqualificazione e consolidamento nel centro storico significa anche trasporti e miglioramento dei servizi.

Ci sono però aree dove è meglio distruggere e ricostruire. Non tante perché, appunto, Roma non è mai stata una grande città industriale

» **La manutenzione e il recupero sono strumenti utili a conservare il valore dell'opera, ma lei ha detto che sono necessari ad esempio per il Foro Italico e non per le caserme, che sarebbe meglio distruggere. Qual è il principio-guida di scelte come questa?**

Innanzitutto, la capacità di dialogo con la città e la qualità intrinseca dei manufatti. Il Foro Italico è un piccolo capolavoro di architettura moderna e a Roma ce n'è molto poca. I due edifici rossi, ad esempio, sono classicisti ma spiritosi, ironici. Il complesso è di grande originalità e valore, spesso incompreso. Basti pensare alla sala schermo di Moretti, ridotta a bunker per processi, con una staccionata intorno.



Foro Italico, Roma

Le caserme di viale Giulio Cesare, invece, sono edifici antiurbani e infatti non hanno neppure aperture sul viale. Non sono di grande qualità architettonica, ma fanno parte di un'edilizia eclettica anche abbastanza omogenea con il quartiere. Con la loro posizione centrale potrebbero essere trasformate in molti casi in sedi ideali per servizi ai cittadini

» **Parla di uffici pubblici?**

Non solo, anche di spazi per il commercio che non siano giganteschi supermercati e poi spazi di aggregazione e per la cultura.

» **Parliamo del Masterplan del Comune per Tor Bella Monaca, annunciato nel 2010 come il primo progetto europeo di demolizione e ricostruzione di una periferia degradata, ma rimasto sulla carta. Lei definì "coraggiosa" la scelta del sindaco Alemanno di abbattere e ricostruire edifici degli anni Ottanta, ma aggiunse che le Torri non sono da criminalizzare perché fanno parte della nostra storia. Non sono apparenti "contraddizioni" come questa a rallentare interventi radicali a Roma?**

No, bisogna distinguere. Dissi che la scelta era coraggiosa sul piano del merito. In tutta Europa sono state fatte operazioni del genere. Non condividevo, però, la dimensione e la natura del Piano. Invece di una riabilitazione dell'insediamento esistente si pro-

pone l'abbattimento per realizzare un nuovo modello, onestamente non tanto condivisibile. Per me, è sbagliato sul piano dimensionale, troppo grande insomma. L'idea dell'architetto lussemburghese, Léon Krier, è quella di una città con edifici bassi e una struttura molto densa, ma funziona per la parte progettata all'insegna della qualità da lui stesso, mentre è facile immaginare che cosa verrebbe fuori affidando il resto a progettisti disinvolti. Mi sembra che alla base ci sia un'ideologia sbagliata che rischia di favorire un'edilizia di scarsa qualità.

» **Secondo lei quel piano non è dunque un buon esempio per la riqualificazione delle periferie?**

Non credo che la strada, oggi, possa essere quella di un'edilizia diffusa che consuma il suolo.

» **Proprio a Tor Bella Monaca, da metà anni Novanta, lei ha progettato e realizzato nove palazzine residenziali, una casa dello studente e, soprattutto, il teatro comunale. C'è una continuità con i tre edifici che, nel 2005, ha progettato a Casale Nei, nella zona della Bufalotta?**

Absolutamente sì. La procedura è la stessa e punta sempre sulla densificazione, mentre le differenze dipendono dal fatto che l'altro elemento importante è l'ascolto del luogo. Ogni posto ha caratteristiche diverse che vanno rispettate, anche se l'architetto non

sceglie le aree dove si possono fare queste operazioni ma progetta i fabbricati. Tor Bella Monaca, quando ho lavorato lì, aveva i suoi edifici forti, Casale Nei era diverso e si doveva stabilire un dialogo anche con il grande centro commerciale di Porta di Roma. Insomma, il mio principio è sempre quello di lavorare dentro la città, nei suoi vuoti e densificare.

» **Come giudica i progetti in corso a Roma firmati da Archistar, come la «Nuvola» di Massimiliano Fuksas all'Eur e la risistemazione del quartiere Flaminio, dall'Auditorium di Piano al Maxxi di Zaha Hadid e al Ponte della Musica?**

È benvenuta un'operazione che al Flaminio crea spazi per la cultura al posto dei parcheggi. Anche se il quartiere non mi sembra profondamente cambiato. Infatti, il mercato degli alloggi non registra sensibili aumenti di prezzi. È successo per alcune abitazioni del Villaggio olimpico, ma quelle di qualità come le cosiddette Crocette di Libera e Moretti, ma credo più per la vicinanza con i Parioli che per altro.

Quanto alla Nuvola, è un progetto importante. Avevo all'inizio qualche perplessità ma vedo che i lavori vanno avanti e sono di qualità e apprezzo il coraggio di Fuksas nel fare una proposta così estrema. Certo, è importante il controllo sui costi delle opere pubbliche e mi sembra che non sempre ci sia.

» **Di che cosa ha bisogno innanzitutto la capitale, dal punto di vista urbanistico e architettonico?**

Come ho detto, sicuramente di riqualificazione del centro e le occasioni sono ancora molte. Roma non ha subito riqualificazioni importanti in questi anni e sarebbero necessarie non solo nel cosiddetto Tridente, ma anche nella zona umbertina. Basterebbero operazioni abbastanza semplici che sarebbero un buon investimento, mentre spesso certe zone vengono abbandonate a se stesse. Bisognerebbe anche impedire la selvaggia mercificazione del centro storico. Penso al quadro deprimente di Fontana di Trevi, ma anche del Pantheon e di Piazza Navona, dove impedirei tutti i "dehors" che deturpano con tendoni, lampade e funghi, incoraggiando un piccolo turismo mordi e fuggi. Ecco, se penso a come sono diventate certe bellissime piazze di Roma o di Firenze e Venezia dico che è meglio la città-museo. Per le periferie, bisogna consolidare l'esistente, non consumare altro suolo e portare la metropolitana

» **Di che cosa si sta occupando lei in questo momento?**

Di una serie di progetti abbastanza complessi. Non vorrei parlarne perché spesso grandi operazioni di rilancio per il futuro rischiano di fermarsi a livello di proposte. ■

CHI È STEFANO CORDESCHI

di Matteo Di Paolo Antonio

Nato nel 1951, vive e lavora a Roma. È Professore Ordinario di Progettazione Architettonica presso la Terza Università degli Studi di Roma. Visiting Professor presso la scuola di Architettura della Syracuse University. Membro del Comitato per la Qualità Urbana ed Edilizia di Roma Capitale. Svolge attività di progettazione e ricerca su commissione di Enti Pubblici e di privati.

Ha partecipato, qualificandosi, a concorsi nazionali ed internazionali. Parte dei suoi lavori realizzati in Italia e all'estero, sono stati pubblicati dalle maggiori riviste internazionali, tra le quali: The Architectural Review, Casabella, Lotus International, A+U, Abitare, Controspazio, D'A d'Architettura, Bioarchitettura, DI Architecture and Design. Parte del suo lavoro è stato esposto in occasione di mostre e manifestazioni culturali in Italia e all'estero, tra le quali: Sezione Architettura della Biennale di Parigi, Mostra internazionale di Architettura di Venezia, Deutsches Architekturmuseum, Francoforte, Premio internazionale di Architettura Andrea Palladio, Vicenza,

Fondation pour l'Architecture, Bruxelles, La Casa dell'Architettura, Roma.

Tra i progetti e le realizzazioni: Nuovo Cimitero Monumentale di Ciampino, Roma – Teatro di Tor Bella Monaca, Roma - Residenze universitarie a Tor Bella Monaca, Roma – Sistemazione delle aree basilicali per il Grande Giubileo del 2000, Roma –Nuova Piazza Risorgimento, Roma – Complessi residenziali in: Tor Bella Monaca, Castelverde, Casale Nei, Roma, Pujiang New Town, Shanghai, Cina – Completamento del Centro Direzionale di Napoli – Torre albergo e centro commerciale a Magliana, Roma - Nuova sede nazionale delle Federazioni Sportive, Centralità Bufalotta, Roma - Centro Commerciale "Forum Valle Aurelia", Roma – Prolungamento della linea metropolitana B, Roma – Piani Urbanistici per: Tor di Valle, Prato Smeraldo, Ponte di Nona, Roma – Progetto per la valorizzazione immobiliare delle aree dismesse Atac, Roma - Nuovi spazi per la didattica della facoltà di Architettura Roma 3, Ex Mattatoio, Roma.

La tenacia di una giovane imprenditrice cresciuta a "pane ed edilizia"

Intervista a Benedetta Bonifati, laureata in economia e commercio, moglie e madre, in prima linea nel mondo del lavoro nonostante il settore sia in crisi.

Intervista > **Benedetta Bonifati**

di **Charis Goretti**

Comitato di Redazione Costruttori Romani



» **È noto che sei esperta di pubbliche relazioni. Con quale domanda avresti voluto per prima iniziare una intervista?**

Davvero?? In realtà non mi sento proprio un'esperta... lo prendo come un complimento. Di domande ce ne sarebbero molte, una di queste è forse come ti sei ritrovata a fare l'imprenditore edile.

» **Perché?**

La scelgo perché in realtà nel nostro ambiente ancora è una domanda che viene posta: come mai una ragazza di buona famiglia si mette in questo mondo, prettamente maschile, rude e pieno di compromessi, quando magari potrebbe trovare un'occupazione che sia più conciliante con il suo ruolo di donna all'interno di una famiglia (moglie, madre, ecc...). La risposta è perché sono cresciuta a pane ed edilizia. Inizialmente ho provato e anche voluto fare altro ma dopo un'esperienza di 3 anni in una società di revisione sono andata a lavorare con mio padre. Una volta che entri in questo mondo, è difficile pensare ad altro. Nonostante i brutti momenti.

» **Come vedi il grave momento che sta passando il mondo delle imprese?**

Nonostante sia difficile, bisogna rimanere ottimisti. Gli italiani sono persone che non si arrendono. Certo, non credo che il Paese vivrà più un boom come quello vissuto durante gli anni 2000, tanto più se non riparte il sistema creditizio. Gli appelli stanno finalmente arrivando da più parti anche se il nostro è uno dei settori più colpiti (e uno dei primi ad aver lanciato l'allarme) tra blocco dei finanziamenti ai privati da un lato e blocco dei pagamenti della PA dall'altro. Qualcosa sembra si stia muovendo.



Benedetta Bonifati

» **Quale ruolo ritieni possa aver avuto e avrà la politica sull'evoluzione del lavoro?**

La politica ha un ruolo fondamentale sull'evoluzione del lavoro, nonostante a volte sembri non esserne consapevole a pieno. Ora il Paese e di conseguenza le imprese, hanno bisogno che riparta la macchina e per farlo c'è bisogno di certezze, decisioni, soprattutto dalla politica.

» **Oggi nell'edilizia contemporanea non esiste più una separazione tra pubblico e privato. A cosa pensi porterà questa commistione di ruoli?**

Potrebbe portare a grandi cose, sperando che ci sia una visione ed una gestione lungimirante della cosa pubblica e privata. I partenariati pubblico privati sono possibili ma ancora non concretamente realizzati. Fin'ora ha prevalso la logica dei veti incrociati, spesso strumentalizzati per mantenere le cose così come stanno. Ma senza i fondi portati dai privati il settore pubblico non può farcela.

» **Solo poche settimane fa in un interessante convegno sul diritto alla casa, il CRESME indicava dati alla mano una forte necessità di alloggi a Roma nei prossimi tre anni, ipotesi di ripresa?**

Credo che la necessità di alloggi a Roma non sia mai cessata. Semmai è cambiata la tipologia di alloggi che si stanno cercando ed è questo cambiamento

della domanda che l'Amministrazione deve capire ed il nostro settore intercettare. A questo si aggiunge la necessità da parte del settore creditizio di ricominciare ad erogare mutui.

» **Visto che sei diventata mamma da poco, è cambiato qualcosa nella tua visione del futuro?**

Come dicevo sono un'ottimista e ritengo che il nostro paese sia pieno di risorse. Spero di poter dare a mia figlia tutti i mezzi possibili per fare una scelta libera su quello che vorrà fare nella vita. Se questo poi dovesse comportare l'andare all'estero non la ostacolerò. Oggi dobbiamo mettere in conto che non esiste solo l'Italia e che ci sono alcuni paesi che offrono migliori possibilità di sviluppo. Ma non lo vedo come un limite, solo come una maggiore opportunità.

» **"Non esiste solo l'Italia". Con questa affermazione hai una città che da imprenditrice consideri ancora appetibile?**

Devo ammettere di aver avuto sempre un certo scetticismo nei confronti dell'estero nonostante abbia anche delle esperienze positive nella mia famiglia. Mi sto ricredendo dopo i racconti fatti dai nostri colleghi a proposito della missione in Brasile e sono andata all'incontro organizzato presso l'ambasciata. Perciò direi Rio de Janeiro.

» **La partecipazione al Gruppo giovani dell'associazione ti ha visto sempre molto coinvolta sia a livello provinciale che nazionale, ora che sei una Senior vorresti dare qualche consiglio ai giovani che cercano di farsi spazio nell'imprenditoria edile?**

Le ultime presidenze hanno già dato spazio ai giovani inserendo tra i membri della giunta il Presidente del Gruppo. Bisogna quindi considerarlo uno stimolo a proporre le idee che nascono in seno al Gruppo. Oltre a questo ritengo che ci sia la necessità di rinnovare, soprattutto alla luce del contesto politico che sta vivendo il Paese, ma non bisogna fare l'errore di buttare al vento l'esperienza maturata. Quindi rinnovare non è sinonimo di rottamare, secondo me.

» **Per concludere un sogno nel cassetto?**

La famosa domanda da 100 punti. Ormai non ho velleità particolari se non quelle che abbiamo tutti riguardo alla nostra quotidianità e cioè che ci sia lavoro (il che al giorno d'oggi non è cosa da poco) oltre alla salute ed alla serenità della vita familiare. Risposta banale? ■

L'unione fa la forza: CeFME-CTP insieme per la formazione e la sicurezza in edilizia

Il nuovo ente si pone come centro di eccellenza nel segmento della formazione e della sicurezza nel settore edile. Intervista al neo-presidente Alessandro Minicucci.

Intervista > **Alessandro Minicucci** (Presidente CeFME-CTP)

di **Fabio Cauli**

IL CeFME-CTP SI OCCUPERÀ DI FORNIRE SERVIZI NEL CAMPO DELLA FORMAZIONE, DI PROMUOVERE, ORGANIZZARE E ATTUARE INIZIATIVE DI ORIENTAMENTO E PRIMA FORMAZIONE PER I GIOVANI. ATTUERÀ INIZIATIVE DI FORMAZIONE CONTINUA, DI QUALIFICAZIONE, RIQUALIFICAZIONE SPECIALIZZAZIONE E AGGIORNAMENTO PER: OPERAI, IMPIEGATI AMMINISTRATIVI, TECNICI E QUADRI. IL TUTTO SECONDO LE ESIGENZE DEL MERCATO DEL LAVORO IN EDILIZIA. ED INOLTRE, SI PORRÀ COME CENTRO DI RICERCA PER TUTTE LE INIZIATIVE IN MATERIA DI SICUREZZA.

» **Presidente, dopo la fusione di CeFME e CTP si è rafforzato il ruolo degli enti paritetici?**

Molto di più! L'accorpamento degli Enti bilaterali fa parte di un processo di razionalizzazione ed efficientamento, che renderà l'attività più vicina alle mutate e mutevoli esigenze delle imprese e dei lavoratori. Gli Enti bilaterali, le cui competenze sono state decisamente ampliate dalle ultime novità legislative, sono la vera forza del nostro settore. Il nostro impegno è e sarà massimo perché il comparto delle costruzioni possa trarre un giovamento sostanziale dall'unificazione.

» **La diffusione della cultura della sicurezza e la formazione: come è cambiato l'approccio verso questi due importanti aspetti del settore edile negli anni?**

La cultura è sempre un valore aggiunto, è patrimonio, e soprattutto non è mai un costo; per citare un noto slogan: "Se la cultura è un costo, pensate l'ignoranza!". Sicurezza e formazione equivalevano in passato ad un costo, oggi rappresentano un valore aggiunto per le aziende, un investimento, e sono parte integrante del lungo percorso dell'evoluzione sociale che il nostro settore ha conosciuto;

sul tema abbiamo organizzato recentemente presso Expoedilizia un seminario formativo.

La diffusione della cultura della sicurezza e della formazione è una iniziativa avvincente, come altrettanto avvincente è la sfida di offrire ai lavoratori contesti ed ambienti di lavoro sempre migliori. È però giunto

il momento di premiare chi si impegna nella costruzione e nell'affermazione dei ruoli che queste rivestono.

Un esempio. Siamo tutti consapevoli che a fronte di 1 milione di euro investito in incentivi vi è un ritorno di circa 3 milioni di euro di risparmio a livello sociale, con la riduzione delle spese legate agli infortuni sul lavoro ed al miglioramento della produttività. Lo sostiene l'Agenzia Europea per la sicurezza e la salute sul lavoro, che dopo anni di sperimentazione ha ormai raccolto dati certi, che testimoniano che un sistema basato su incentivi economici per promuovere la salute e la sicurezza nei luoghi di lavoro, è una reale opportunità che gli Stati possono adottare per ridurre i costi legati agli infortuni ed alle malattie professionali. Gli strumenti messi in campo dall'Inail, ad esempio, vanno in questa direzione, ed offrono opportunità concrete. Il bando ISI 2012 la cui prima fase si è conclusa il 14 Marzo scorso e per la quale abbiamo assistito numerose imprese, ha messo a disposizione 155 milioni di euro, ma sono stati inseriti 15.000 progetti per una richiesta totale di incentivi pari ad oltre 660 milioni di euro, oltre il quadruplo delle risorse messe in campo: il messaggio è chiaro, c'è un sistema produttivo che crede in questo modello, e lo dico anche da imprenditore, che è un sistema produttivo vivo e determinato a distinguersi per l'impegno concreto e per i risultati gestionali conseguibili attraverso il miglioramento continuo dei livelli di sicurezza. È un sistema produttivo sensibile ad assorbire la cultura della prevenzione, ma che purtroppo si scontra con le poche risorse disponibili. Auspichiamo, come organismo paritetico e come parte sociale, che in futuro verranno stanziati sempre maggiori risorse per sviluppare progetti sperimentali ed innovativi, implementare la qualità della formazione anche e soprattutto verso i giovani.

Anche per questi motivi siamo ormai partner indispensabile delle aziende del settore.

» **Quali attività state portando avanti in questo momento?**

Nel campo della formazione siamo impegnati nell'orientamento e prima formazione per i giovani che entrano nel settore; nella formazione continua per la riqualificazione e specializzazione degli operai, impiegati, tecnici e quadri, come nella formazione in materia di sicurezza con rilascio della certificazione



Alessandro Minicucci

relativa. Nel campo poi della prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro ci occupiamo dello studio dei problemi riguardanti la prevenzione infortuni, l'igiene del lavoro e il miglioramento dell'ambiente di lavoro; di supporto e consulenza alle imprese e ai lavoratori nell'interesse, ci tengo a sottolinearlo – di entrambi; delle visite di consulenza tecnica e assistenza in cantiere per favorire la corretta attuazione delle norme di sicurezza, asseverazione dell'adozione ed attuazione dei Sistemi di Gestione della Sicurezza sul lavoro secondo le vigenti leggi in materia e infine forniamo servizi di supporto in materia di sorveglianza sanitaria.

Abbiamo avviato alcuni progetti sperimentali, studiando l'attivazione di campagne di sensibilizzazione collegate a specifici piani di sviluppo professionale con l'obiettivo primario di implementare ed espandere la rete tra istituzioni, imprese e lavoratori attraverso iniziative concrete. Si tratta, del resto, di attività in linea con il fine istituzionale dell'Ente bilaterale e con le funzioni ad esso attribuite dal legislatore e certamente in sinergia con le istituzioni preposte.

Abbiamo assunto il coordinamento del Polo dei Beni Culturali della Regione Lazio, in sinergia con Enti Pubblici e Privati tra cui figurano La Sapienza, Roma Tre, Enea, Ministero dei Beni Culturali ed altri e sono in essere le convenzioni con il Nuovo Centro Congressi Eur, Metro C e Metro B1 che propongono un supporto



Sede CeFME - CTP a Pomezia

a trecentosessanta gradi consistente nella formazione delle maestranze in cantiere, nelle visite tecniche e nella partecipazione al tavolo di coordinamento per la sicurezza. Prosegue la formazione rivolta alle FF.AA.: Esercito (Genio), Marina ed Arma dei Carabinieri. Sono stati incrementati i corsi in favore di lavoratori in cassa integrazione guadagni, da riqualificare professionalmente in altri settori dell'edilizia. I giovani rappresentano il futuro e a tal proposito abbiamo in corso convenzioni con gli Istituti Tecnici Valadier, Leon Battista Alberti, Aniene, Toscanelli, Giovanni XXIII e altri, e, contemporaneamente, svolgiamo attività di docenza presso le facoltà di Architettura sia dell'Università "Sapienza" che di "Roma Tre" e presso la facoltà di Ingegneria di "Tor Vergata".

» Sono sempre più gli enti e le società che spesso anche in maniera approssimativa offrono sul mercato consulenze sulla formazione. Quali i rischi per le imprese e i lavoratori?

La ringrazio di questa domanda. Il tema della "malaformazione" è piuttosto frequente. Sul mercato sono presenti numerose società di consulenza che erogano formazione superficiale spesso attestandosi al mero adempimento formale agli obblighi di legge (ai margini della legalità!), che danneggia le imprese, i lavoratori e hanno un impatto quanto mai negativo sul sistema bilaterale di garanzie, creato dalle associazioni imprenditoriali e dalle organizzazioni sindacali dei lavoratori. Fortunatamente giungono i primi provvedimenti da parte delle Istituzioni e degli Enti preposti al controllo. Mi riferisco alle Circolari emanate dal Ministero del Lavoro in tema di Organismi paritetici, agli atti della conferenza Stato/Regioni e con i

quali è stata disciplinata la materia della formazione, ai provvedimenti delle Direzioni Territoriali del Lavoro relativi all'accertamento di "ambigui" enti bilaterali e organismi paritetici. Penso anche al Decreto Ministeriale del 6 Marzo 2013 in merito alla qualificazione del formatore, ed a questo collego l'attenzione posta dal CeFME-CTP, che già da tempo ha intrapreso la strada della qualificazione dei propri formatori; proprio in occasione del seminario "Il valore aggiunto della formazione", sono stati consegnati i primi attestati. Su questo tema ci proponiamo di essere precursori e stimolare sia altre scuole edili che CTP, nonché strutturare all'interno del nostro circuito, Formedil Nazionale, CNCPT e CNCE, una buona prassi riferita a percorsi formativi riservati a tecnici, asseveratori, formatori e di attestarne la validità.

» L'Italia è ormai parte integrante dell'Unione Europea e le tematiche che voi affrontate passano anche attraverso Bruxelles e Strasburgo. La salute e la sicurezza dei lavoratori, per dirla alla tedesca *uber alles*. Come vede il vostro ruolo in questo contesto?

Non parlerei di salute e sicurezza "uber alles", piuttosto di attribuire a formazione, salute e sicurezza i livelli di importanza che gli appartengono. L'Agenzia Europea per la sicurezza e la salute sul lavoro compie un'attività straordinaria e di grande orientamento, campagne di prevenzione e di ricerca; il "focal point" è rappresentato dall'Inail. Gli organismi paritetici sono parte attiva di questo circuito virtuoso, e come tali svolgono una attività di sensibilizzazione e di informazione sull'importanza della salute e della sicurezza dei lavoratori per la stabilità e la crescita in Europa, da un punto di vista sia sociale sia economico. ■

I contratti di rete



di **Carlo Muratori**
Gruppo GI ACER

Intervista all'Avv. Paolo Quattrocchi socio dello studio NCTM sulla disciplina del contratto di rete che è stata introdotta per fornire alle imprese la possibilità di accrescere la propria capacità innovativa e la propria competitività sul mercato.



MAGGIORI SONO LE DIMENSIONI DELLE IMPRESE PARTECIPANTI, PIÙ COMPLESSA SARÀ L'ORGANIZZAZIONE DELLA RETE.

» **Cosa sono le reti d'impresa?**

Il contratto di rete è stato introdotto nel nostro ordinamento ed è disciplinato dall'articolo 3, commi 4-ter, 4 quater, 4 quinquies, della Legge n. 33 del 9 aprile 2009 (di conversione del Decreto Legge n. 5 del 10 febbraio 2009), così come modificata dal Decreto Legge n. 78 del 31 maggio 2010, convertito nella Legge n. 122 del 30 luglio 2010.

La disciplina del contratto di rete è stata introdotta per fornire alle imprese la possibilità di accrescere la propria capacità innovativa e la propria competitività sul mercato, impegnandosi reciprocamente, in attuazione di un programma comune, a collaborare ovvero a scambiarsi informazioni o prestazioni di natura industriale, commerciale, tecnica o tecnologica ovvero ad esercitare in comune una o più attività rientranti nell'oggetto della propria impresa.

Possono partecipare alla rete tutti i tipi di imprese, sia quelle individuali che quelle collettive, senza alcun limite dimensionale, vincolo di localizzazione territoriale o tipo di business. Si tratta, soprattutto, di un contratto a struttura "aperta", nel senso che possono aderire anche imprese diverse da quelle che hanno dato origine alla rete, secondo modalità di adesione predeterminate e stabilite nel contratto medesimo.

Tale strumento giuridico è apparso da subito di particolare interesse nei processi di internazionalizzazione delle piccole e medie imprese, le quali, per definizione, non posseggono la struttura e le capa-



city per poter aggredire mercati esteri nei quali si trovano a dover competere con soggetti estremamente più grandi e strutturati rispetto a quelli presenti nel mercato interno, ovvero a dover rispondere a criteri dimensionali e/o di capacità tecnica non presenti individualmente per poter accedere a grandi commesse.

Da questo punto di vista pertanto, ed a seconda delle esigenze, si sono viste fiorire ipotesi di contratti di rete c.d. orizzontali (tra soggetti operanti nel medesimo segmento della filiera) ovvero verticali (tra soggetti, invece, che operano in settori differenti).

» **Esistono già alcune formule di aggregazione tra imprese come i raggruppamenti temporanei ed i consorzi. Quali sono le principali differenze e perché preferire la rete?**

Il raggruppamento temporaneo di imprese è il sistema a cui solitamente le imprese ricorrono per partecipare a gare d'appalto quando, singolarmente considerate, non possiedono i requisiti richiesti dal bando di gara. Esso è caratterizzato da un rapporto di mandato con rappresentanza, gratuito e irrevocabile, conferito collettivamente all'impresa capogruppo.

Il consorzio, invece, è il contratto con il quale due o più imprenditori "istituiscono un'organizzazione comune per la disciplina o per lo svolgimento di determinate fasi delle rispettive imprese" (articolo 2602 cod.civ.).

Appare evidente come la differenza più importante di tali forme di cooperazione tra imprenditori risieda nello scopo specifico dell'aggregazione fra le imprese partecipanti e nell'assenza nel raggruppamento temporaneo di imprese e nel consorzio di un programma comune duraturo e non limitato al compimento di uno specifico affare o alla disciplina delle fasi della rispettiva attività di impresa. In particolare, è stato sottolineato che il raggruppamento temporaneo di imprese altro non è che un mezzo tecnico tramite il quale ciascuna impresa persegue un interesse "proprio", distinto da quello delle altre imprese partecipanti.

È opportuno chiarire come dalla "rete" non nasca un soggetto giuridico autonomo distinto rispetto ai partecipanti né, di conseguenza, un soggetto passivo

a livello fiscale, ma un regolamento di interessi, il che comporta una serie di diritti e doveri strumentali alla realizzazione del programma economico delle imprese unite in rete. A differenza del consorzio con attività esterna, ai sensi dell'articolo 42 della Legge 122/2010, il contratto di rete può - ma non deve - prevedere l'istituzione di un fondo patrimoniale comune al quale - se del caso - si applicheranno le disposizioni previste dagli articoli 2614 e 2615 Cod. Civ.

L'elasticità di questo istituto consente di poter affermare come lo stesso possa essere considerato uno strumento di utile cooperazione fra piccole e medie imprese, le quali attraverso l'unione delle proprie forze e delle rispettive risorse economiche, hanno l'opportunità di perseguire un obiettivo di crescita che, se operassero individualmente, non potrebbero raggiungere.

» **Come si gestisce la rete ed il fondo comune?**

Un altro aspetto utile che fa considerare il contratto di rete come uno strumento trasversale, è la possibilità, concessa dal legislatore, di modulare auto-



foto Bernard Touillon courtesy Fondazione MAXXI

mamente l'organizzazione della rete stessa. La peculiarità di questo contratto, infatti, consiste proprio nel fatto che, pur non nascendo un soggetto giuridico, esso può prevedere l'istituzione di un fondo comune, insensibile alle vicende personali dei partecipanti, nonché la nomina di un organo comune "incaricato di gestire, in nome e per conto dei partecipanti, l'esecuzione del contratto o di singole parti o fasi dello stesso". Il legislatore ha, dunque, lasciato alle imprese la scelta della *governance* della rete. Infatti la regolamentazione dell'organo comune è demandata totalmente all'autonomia delle parti, le quali, ove ritengano di istituire detto organo, dovranno altresì indicare nel contratto "la ditta, la ragione o la denominazione sociale del soggetto prescelto per svolgere l'ufficio di organo comune per l'esecuzione del contratto o di una o più parti di esso, i poteri di gestione e di rappresentanza conferiti a tale soggetto come mandatario comune, nonché le regole relative alla sua eventuale sostituzione durante la vigenza del contratto". I soggetti che costituiranno l'organo comune di gestione della rete risponderanno del loro operato nei confronti delle imprese secondo le regole del mandato.

È verosimile pensare che maggiori sono le dimensioni delle imprese partecipanti, più complessa sarà l'organizzazione e la *governance* della rete e più dettagliato il contenuto nel contratto. In questo senso è opportuno sottolineare che, sebbene nella "rete" non esista istituzionalmente una impresa capogruppo (come, ad esempio, nel raggruppamento temporaneo di imprese), nulla osta a che i partecipanti indichino, comunque, nel contratto un'impresa che abbia un ruolo centrale (alla stregua, sostanzialmente, di una "capogruppo") nella realizzazione del programma comune.

» **Le reti possono partecipare a gare ed appalti pubblici?**

Sì. Con la Legge 17 dicembre 2012 n. 221, il legislatore, modificando gli articoli 34 comma 1, lett. e) bis e 37 comma 15 bis del Codice degli Appalti, ha espressamente previsto la partecipazione dei "contratti di rete" a gare ed appalti pubblici.

» **Ci sono vantaggi fiscali per le reti?**

È importante sottolineare come il legislatore guardi



con favore e soprattutto incentivi la sottoscrizione di contratti di rete. Con la novella del 2010, infatti, è stata prevista da un lato, la possibilità di stipulare apposite convenzioni con la Associazione Bancaria Italiana e, dall'altro, di ottenere vantaggi di carattere fiscale. La legge 122/2010 ha infatti stabilito che non concorre alla formazione del reddito imponibile dell'impresa aderente a un contratto di rete la quota degli utili dell'esercizio destinata al fondo patrimoniale comune e per tale via alla realizzazione degli investimenti previsti dal contratto di rete. La quota degli utili deve essere, quindi, accantonata in un'apposita riserva e concorre a formare il reddito se utilizzata per scopi diversi dalla copertura delle perdite di esercizio ovvero viene meno l'adesione al contratto di rete. Ove i contraenti vogliano avvalersi delle agevolazioni fiscali, il programma di rete dovrà essere preventivamente asseverato da organismi espressione dell'associazionismo imprenditoriale. ■

Alberto il grande

Dieci anni senza il nostro Albertone Nazionale, incapaci di dimenticare il romano trasteverino, il Compagnuccio della parrocchietta, l'attore e il regista che ha dato un volto e un'anima a tanti italiani e romani con 155 film.

di **Giuseppe Francone**



Non è Rugantino, ma Alberto Sordi la vera maschera di Roma. Ne è convinto Carlo Verdone che assieme al fratello Luca ha realizzato il docu-film "Alberto il Grande", nel decimo anniversario della scomparsa dell'attore. Carlo e Luca Verdone hanno avuto per primi la possibilità di accedere con la macchina da presa alla villa-museo di Via Druso al Celio, che è stata dagli anni '50 in poi la residenza di Sordi e che oggi conserva in maniera pressoché intatta gli ambienti e i cimeli, grazie all'amorevole cura della sorella Aurelia, che oggi ha novantaquattro anni. Attraverso le sequenze tratte dai film più significativi (I vitelloni, Il medico della mutua, La grande guerra, Un americano a Roma, Lo sceicco bianco, Un borghese piccolo piccolo, Il marchese del Grillo) e le testimonianze di registi, critici e attori (da Ettore Scola a Christian De Sica, da Gigi Proietti a Goffredo Fofi e Dino De Laurentiis), che hanno percorso in parallelo una storia a dir poco straordinaria, ci viene restituito un ritratto spesso commovente e sempre affettuoso, una "carezza" come ha detto lo stesso Verdone. Carattere squisitamente romano quello di Sordi, nato a

Trastevere in Via di S. Cosimato, trasferitosi poi a Via delle Zoccollette e approdato definitivamente a Via Druso: circostanze che sono state senz'altro decisive per quell'opera di osservazione dei caratteri, di tutti gli strati sociali, che sono alla base della costruzione di irripetibili personaggi. Già nel 1838, Gogol diceva: "Conoscete i trasteverini, abitanti dell'altra riva del Tevere, così fieri della loro purissima discendenza dai romani antichi? Un trasteverino non ha mai ancora sposato una forestiera e mai ancora una trasteverina è andata in sposa a un forestiero".

Goffredo Fofi, nel suo saggio su Alberto Sordi, scrive: "Sordi ha descritto tutti o quasi gli strati sociali romani, dai nobili anche di S. Romana Chiesa fino ai coatti più pervicaci, contento di dipingere tipi invariabilmente romani e di ritrarre la loro infinita capacità di auto indulgenza. Ceto per ceto, classe per classe". Ma la maschera creata da Alberto Sordi, che si è andata precisando anno dopo anno, film dopo film, da romana diventa universale rappresentando quel tipo di italiano che agli innumerevoli difetti accomuna qualche pregio e che è capace di un po' di cuore pur nella contemporanea declinazione di viltà e cinismo. Sta di fatto che la gente lo amava, non si spiegherebbe altrimenti la straordinaria partecipazione di folla ai suoi funerali, dieci anni fa. Ma si può amare, oltre alla persona e all'attore, un personaggio dai connotati negativi? Sembra di sì, gli psicologi e i sociologi adottano in questi casi le categorie dell'immedesimazione e del transfert. Le opinioni in tal senso sembrano convergenti. Secondo Carlo Verdone, il fenomeno Sordi ha rappresentato perfettamente il DNA italiano nei suoi innumerevoli tic, difetti, anche pregi, spesso infantili, spesso mammoni, con grande cuore e grande cinismo. Sordi era in qualche modo bipolare nelle sue cose: la sua fortuna è stata quella di aver intercettato quattro o cinque elementi che fanno parte dell'anima di questo Paese e il caso ha voluto che la sua maschera fosse talmente potente e simpatica anche quando faceva nefandezze, che alla fine la gente lo imitava, anche nella vita reale, per troppo amore e troppa simpatia. A Carlo fa eco il fratello Luca: "Quello che adoro in Sordi e che vorrei sottolineare, è la follia! Questo senso di libertà, di sfregio verso il conformismo: Alberto sembrava un conformista, era un cattolico, in realtà era un anarchico nel privato soprattutto nei rapporti con la società, di cui amava farsi beffe, un anti-

conformista pazzo e geniale". Vittorio De Sica ha detto: "Nessuno più di Sordi ha saputo caratterizzare l'uomo medio... Sordi è riuscito a mettere in mostra il lato storto, ridicolo del popolo italiano". E Pierpaolo Pasolini: "Ridiamo e usciamo dal cinema vergognandoci di aver riso, perché abbiamo riso sulla nostra viltà, sul nostro qualunquismo, sul nostro infantilismo". Sempre Fofi pone l'accento sull'eroe negativo, che provoca nel pubblico una catarsi alla rovescia, la catarsi dei difetti e dei cattivi sentimenti.

All'apice della carriera di Sordi, il periodo che va dalla metà degli anni '50 al 1963 circa, i buoni sentimenti dei protagonisti del neorealismo sono solo un ricordo e gli anni del boom, nel loro spietato ma fecondo pragmatismo, rovesciano il mito dei poveri ma belli. Adesso anche Sordi sta alle nostre spalle. La cattiveria non va più di moda – è sempre Fofi a notarlo – e si ha bisogno delle menzogne collettive, del buonismo e della meglio gioventù. La stessa critica del costume ha lasciato il passo ad una satira politica che grida alla corruzione altrui e vede il trave negli altrui occhi ma non vuol vedere mai quello nei propri.



Il 24 febbraio 2003 in tanti si unirono all'ultimo saluto per Alberto Sordi, da piazza San Giovanni in Laterano alla sua casa che affaccia su piazzale Numa Pompilio, la stessa che per commemorare un decennio dalla scomparsa di "Alberto il grande" ha accolto le telecamere del documentario girato da Carlo Verdone e suo fratello Luca.

Mangiare a Roma nell'Ottocento

Mi' nonna a un'or de notte che vviè Ttata
 Se leva da filà, ppoverta vecchia,
 attizza un carboncello, sciapparecchia,
 e mmaggnamo du' fronne d'inzalata.
 Quarche vvorta se fâmo una frittata,
 che ssi la metti ar lume sce se specchia
 come fussi a ttraverzo d'un'orecchia:
 quattro nosce, e la scena è tterminata.
 [...].
 28 novembre 1831

di **Marina Formica**

Il celebre sonetto di Giuseppe Gioachino Belli, *La bbona famijja*, ci introduce in un tema quanto mai complesso, quello dell'alimentazione romana nel XIX secolo, in cui s'intrecciano valutazioni di natura economica, commerciale, fiscale e politica, variabili demografiche, andamenti retributivi, mercato del lavoro, rapporti città/campagna... e, più in generale, considerazioni sulle specificità di Roma e, all'opposto, sulle sue peculiarità di città capitale del tutto assimilabile ad altri centri urbani di antico regime.

Anche se l'*Urbe*, a differenza di altri grandi agglomerati, non aveva un contado circostante atto a fornire i generi necessari per gli approvvigionamenti urbani interni, essa si presentava comunque come il centro europeo contraddistinto da *standard* alimentari spiccatamente elevati. Nonostante l'Agro fosse una landa spopolata e improduttiva – *er deserto* belliano – le province pontificie erano infatti costrette a nutrire quella che, non a caso, era definita la *Dominante*, mentre la presenza di orti e vigne all'interno delle mura aureliane assicurava la produzione sufficiente all'autoconsumo giornaliero. Non è quindi un caso che immigrati stagionali, vaga-

bondi, diseredati da sempre accorressero nel centro della cristianità, certi di trovare spazi e centri di assistenza atti a garantire la sussistenza a quanti ne avessero bisogno: gli statuti e i privilegi eccezionali goduti dalla capitale, l'abbondanza di conventi e monasteri, le capillari forme di beneficenza, pubblica e privata, finivano con il garantire, infatti, per lo meno la sopravvivenza.

Ma cosa e quanto si mangiava a Roma nell'Ottocento?

Dalla ricca documentazione archivistica prodotta dalle magistrature deputate all'alimentazione cittadina – l'Annona e la Grascia – emerge in primo luogo la centralità dei consumi frumentari nelle abitudini alimentari della popolazione cittadina. Così come nella maggior parte dei centri urbani preindustriali, i cereali costituivano, infatti, l'alimento nutritivo di base, con tutte le conseguenze che gli scarsi apporti proteici di origine animale su quelli di natura vegetale determinavano sul sistema immunitario, sul grado di resistenza alle malattie, sulla corporatura, sulla statura, sulla struttura ossea dei sudditi del papa-re.



Laddove a Napoli, ad esempio, tale peculiarità si traduceva in abbondante uso di pasta (50-60% del prodotto cerealicolo lavorato), nella città pontificia l'elemento centrale nell'alimentazione cittadina era rappresentato dal pane, un prodotto tanto prezioso da essere pervaso di connotazioni quasi sacrali, secondo quanto testimoniato dallo stesso Belli ("Nun lo sai.../ch'er pane è la faccia der Zignore?"). "Sappi ch'er pane/fa piagne Gesù Cristo e la Madonna").

Circa i consumi medi, dalle dettagliate informazioni fornite dai volumi di monsignor Nicolaj, dai dati dei registri delle dogane e dalle ipotetiche approssimazioni circa i quantitativi di frumento introdotti clandestinamente in città, si può calcolare una media di circa 157 kg annui *pro capite* per gli anni 1815-1825, cifra salita a kg 164 per il 1830-1848¹: una quantità certo bassa rispetto ai secoli precedenti (visto che per il Cinquecento sono stati ipotizzati ben 290 kg circa), ma comunque rilevante se confrontata con quella di altre città: kg 61 a Parigi (1847), kg 8,6 a Londra (1856).

La centralità di questo elemento nella vita cittadina risulta peraltro attestata, a livello istituzionale, dalla ricordata importanza del tribunale dell'Annona, un organismo presente nella maggior parte delle città italiane cui spettavano appunto l'approvvigionamento e i rifornimenti granari in vista di possibili – quanto frequenti – casi di carestia. A Roma, questo era molto più specializzato e centralizzato che altrove: a esso spettava la regolamentazione dell'attività di mulini e forni, il controllo sulla distribuzione, la determinazione dei prezzi, la fissazione delle scorte, la sorveglianza sulle frodi, la dispensa gratuita o a basso costo del pane per i più indigenti.

Certo, per capire le cause dell'aumento medio dei consumi frumentari individuali (dai 430 grammi giornalieri ai 450 circa) registratosi dagli anni Venti agli anni Quaranta del XIX secolo nonostante l'aumento demografico, dovremmo esaminare le principali congiunture politiche verificatesi in città tra fine Settecento e inizi

¹ FRIZ, p. 349.

Ottocento, ponendo in rilievo le peculiarità economiche di quel periodo e le strategie adottate da regimi del tutto diversi per natura, intenti, strategie. Non avendone però qui la possibilità, mi limiterò a segnalare come, esaurita la fase francese – repubblicana prima, napoleonica poi – i provvedimenti saltuari e talora contraddittori adottati dalle gerarchie ecclesiastiche avessero provocato una confusione tra i prezzi del pane *bajocante* – e cioè popolare – e quello bianco, di lusso – per i ceti più abbienti – talmente spiccata da favorire soltanto inettatori e usurai: le proteste e i tumulti davanti ai forni si erano susseguite con una frequenza e una violenza tale da indurre le autorità pontificie a ripristinare il vecchio metodo della tariffa (1818), pur con gli opportuni aggiustamenti rispetto al passato.

In quel primo turno di secolo, emerse altresì un nuovo aumento della domanda di pasta secca *estera* (napoletana) a tutto svantaggio del riso (consumato poco tra i privati e più negli spazi collettivi, come conventi e carceri); pressoché irrilevanti rimasero invece, così come nel passato, i consumi di altri prodotti cerealicoli, come il farro, il granoturco, l'avena, l'orzo e la segala.

Circa i consumi di carne, pesce e vino – merci su cui aveva competenza la Grascia – da un punto di vista generale le valutazioni appaiono, infatti, sostanzialmente analoghe alle precedenti: da sempre gli abitanti della Dominante godevano a una situazione ben più favorevole rispetto a quella di altri collettività urbane tanto che

già due secoli avanti Roma era la città in cui si consumava “il doppio più carne e vino che consuma Napoli, benché quella città sia il doppio più grande”. Ma, ovviamente, anche in questo caso, la situazione, lungi dall'essere statica, era prodotta delle diverse contingenze economiche e agricole, oltre che dello *status* sociale di appartenenza dei sudditi romani.

Ad esempio, in una fase segnata da una sostanziale diminuzione del potere d'acquisto e dalla penuria dei generi di prima necessità – nello specifico, dalla riduzione del patrimonio zootecnico – quale fu quella della prima metà dell'Ottocento, l'allentamento dei rigidi controlli sul mercato delle carni – quei controlli che avevano invece segnato la fase napoleonica – aveva contribuito a determinare una situazione di disagio generalizzata, accresciuta dalle abituali soperchierie dei macellai. Le rivendicazioni della categoria contro il nuovo sistema daziario di Pio VII, volto a considerare il peso più che i capi delle bestie, avevano comunque finito con l'aver la meglio: costretti a reintrodurre il vecchio metodo di valutazione a capo, i magistrati della Grascia avevano ripristinato la consuetudine di apporre settimanalmente elenchi con i prezzi delle carni e, con essi, i loro capricciosi arbitrii (“Sti pizzicaroli, che nun contenti tante vorte da datte la robba stantiva [...] te la vènneno ar cento pe cento, cor fatte fino pagà la carta, e la fronna”).

Proprio il costo della carne bovina subì, nel secolo, una



vera impennata – dai 3 bajocchi alla libbra intorno al 1815 si sarebbe infatti passati a un aumento del 100% nell’arco di un cinquantennio – e se il *trend* toccò pure le carni suine, esso fu indiscutibilmente minore, come dimostra l’accresciuto ricorso al maiale, in forma sia fresca sia conservata, un alimento certo tradizionale per i romani, il cui uso, tra gli anni Venti e Trenta, aumentò però notevolmente, così come quello dello strutto, impiegato per il condimento dei cibi cotti; un’inflessione si ebbe invece nell’assunzione degli ovini, certamente costante durante la precettazione pasquale degli agnelli (l’abbacchio), ma meno incisiva sui consumi dei sudditi pontifici durante il resto dell’anno. Complessivamente i consumi di carne andarono in ogni caso gradatamente dilatandosi durante il secolo, fino a rappresentare i 22-28 kg di disponibilità *pro capite* annui, secondo quanto si può desumere dalle rilevazioni daziarie, del tutto assenti per il pollame e la cacciagione, pure largamente presenti nella dieta romana, così come le uova, ma non quantificabili perché esenti da imposizioni.

Diverso è invece il discorso per il pesce, scarsamente consumato fresco dai ceti popolari perché deperibile, oltre che caro: utilizzato anch’esso soprattutto durante la Quaresima, esso non aveva però stabile diffusione sulle tavole dei romani, secondo quanto testimoniano la scarsità di venditori al dettaglio nei mercati cittadini, da una parte, e la flebile sua presenza negli stessi sonetti belliani (nel pranzo delle “minenti”, ad esempio, non c’è neppure una portata di pesce). L’apporto proteico ittico derivava piuttosto dal pesce conservato, a bassi costi, visto che il “*baccalà a mollo*” costava soltanto 2 bajocchi la libbra, seguito dalle salacche (3 bajocchi), dalle aringhe (4-5 bajocchi), dalle alici salate (7-8 bajocchi), specie comunque non particolarmente apprezzate dai romani (“Chi le smartisce le sarache e er tonno?” si chiede sempre Belli ne *Li frati*, indicando come il consumo avvenisse prevalentemente negli spazi conventuali).

Circa i formaggi, pur non essendo le fonti prodighe d’indizi, sembra che l’importazione subisse i contraccolpi del protezionismo doganale (tanto per fare un esempio, il prezzo della ricotta aumentò del 40% in pochi anni), tanto da determinare consumi globalmente risibili (dai 20 ai 140 grammi annui *pro capite*). Analogamente, per certi aspetti, è il discorso sul latte (8 bajocchi a litro), scarsamente consumato dagli adulti, su cui pesò certo la norma, introdotta nel 1827, relativa all’allontanamento delle stalle dal centro della città (norma concomitante

all’inaugurazione del nuovo mattatoio, che pose fine alle interminabili, quanto pericolose, processioni di bestie per via del Corso).

Inalterata rimase invece l’abitudine di tenere orti all’interno delle mura: frutta e ortaggi continuarono, infatti, a occupare un peso determinante nella dieta-tipo dei soggetti meno abbienti, nonostante il rialzo costante dei prezzi (nel 1835 con 2 bajocchi. si riuscivano a comprare ormai solo 4-5 piedi d’insalata).

Ma proprio sui vegetali, in particolare, la sorveglianza delle autorità sanitarie divenne via via sempre più serrata, in virtù della preoccupazione – specie durante l’epidemia del colera del 1837 – degli effetti nefasti che avrebbe potuto determinare l’importazione incontrollata di fichi, funghi, peperoni, melanzane. E se costante rimase l’uso dei fagioli (almeno 3 kg l’anno), seguiti da ceci, lenticchie e fave, usati con il parsimonioso condimento di olio d’oliva – lo stesso che veniva ancora usato per alimentare le lucerne, ben più diffuse delle costose candele – intorno alla metà del secolo va segnalata la nuova abitudine al consumo delle patate (2 kg l’anno a persona), prima ritenute poco appetibili.

Questo rapido *excursus* non potrebbe comunque terminare senza ricordare l’importanza tra i romani del vino, *medicina delle medicine* secondo Belli (“*A vess’io la patente de dottore [...] vorrebbe imbricarlo giorn’è notte*”): fallita l’esperienza dei *cancellotti* fatti imporre da Leone XII alle porte delle osterie al fine di ostacolarne i consumi, dagli anni Trenta in avanti, taverne e mescite aumentarono costantemente in città e con esse l’uso dei vini appunto, romani, marchigiani, umbri: nonostante l’aumento oscillante dei prezzi, negli anni tra il 1816 e il 1825, sono stati calcolati circa 200 litri l’anno a testa.

Ma, dicevo, questi sono soltanto rapidi accenni su un tema complesso, che di certo andrebbe integrato, oltre che da una panoramica sullo stato delle fonti, dai capitoli della composizione sociale romana ottocentesca, della distribuzione dei salari, dei consumi non alimentari: aspetti tutti su cui il *monumento della plebe di Roma* belliano continua a fornirci dettagli precisi, riferimenti puntuali, quasi ossessivi, con quel *realismo* che tanto ci attrae ma che comunque appare, a mio avviso, ben più secondario rispetto agli interrogativi, alle tensioni esistenziali, agli amari sarcasmi del grandioso affresco offerto dal Poeta: poeta di Roma, certo, ma anche dell’uomo, *tout court*.

La rinascita della Pelanda del mattatoio

Un grande intervento di riqualificazione a Roma crea un nuovo polo espositivo, uno spazio di oltre 5000 metri quadri rimasto per molto tempo abbandonato all'interno dell'ex Mattatoio.

di **Luca Carrano**



Il mattatoio di Roma è stato ristrutturato da imprese romane (IAB e SARFO) seguendo un ideale conservativo: buona parte delle strutture originarie sono state adattate alla nuova funzione. Un esempio? Le cisterne che un tempo servivano ad accumulare l'acqua si sono trasformate in uffici.

La struttura ospita delle mostre legate al Macro, Museo di arte contemporanea di Roma, ma è molto più di uno spazio espositivo: è stato ricavato anche un teatro, infatti, una sala regia, una sala registrazione e delle aule formazione, in modo da far diventare questo luogo aperto alle sperimentazioni e all'attività artistica.

LE STORIE

Il complesso dell'ex Mattatoio del Testaccio fu realizzato tra il 1889 e il 1891, su progetto di Gioacchino Ersoch, l'opera fu dismessa alla metà degli anni '70. Progetto unitario nella concezione generale e, al tempo stesso, composito per la differente qualità dei materiali che la sostanziano, il Mattatoio è stato oggetto, nel lungo periodo in cui è stato in esercizio, di numerose trasformazioni determinate dall'evoluzione delle esigenze funzionali. Così, ai grandi volumi in laterizio integrati da strutture metalliche si sono aggiunte, a partire dal Novecento, costruzioni in cemento armato di varia qualità. Peraltro il sistema di tettoie e recinti – i "rimessini" per il bestiame – del Foro Boario, costituiti da eleganti strutture in ghisa e ferro, è andato progressivamente scomparendo, così come le attrezzature dell'originario sistema di macellazione "a corsie", completamente sostituite, nel 1925, con gli impianti per la movimentazione delle carcasse degli animali che si possono tuttora osservare *in loco*. Interventi, questi e altri, che hanno indebolito, ma fortunatamente non alterato in modo irreparabile, l'immagine architettonica e l'assetto strutturale del Mattatoio. Un'analoga varietà mostrano le vicende connesse al riuso del complesso: dapprima le proposte più radicali che ne ipotizzavano la totale demolizione e poi, dopo

"CON IL PESO E L'EMOZIONE DI CHI SA CHE STA PER TOCCARE UN PEZZO DI STORIA VERA E VISSUTA DELLA ROMA POPOLARE E VERACE, CHE INDUBBIAMENTE È RAPPRESENTATO DALL'EX MATTATOIO DI TESTACCIO, ABBIAMO AFFRONTATO QUESTA SFIDA DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEL VECCHIO EDIFICIO DELLA PELANDA DEI SUINI. L'OBIETTIVO, SEMPLICE A DIRLO MA DIFFICILE A FARLO, ERA QUELLO DI REGALARE ALLA CITTÀ UN NUOVO IMPORTANTE SPAZIO ESPOSITIVO E CENTRO CULTURALE E NELLO STESSO TEMPO DI PRESERVARE UN LUOGO CARICO DI SUGGERZIONI, SPESSO ANCHE FORTI, COME QUELLO APPUNTO DELLA PELANDA". STEFANO PETRUCCI E PAOLO BUZZETTI



anni di abbandono e conseguente degrado, la progressiva "riappropriazione" del luogo da parte della città – centri sociali e per anziani, sede dei vigili e campo nomadi, rimesse e deposito, luogo di feste e mostre, sede universitaria...-, sino all'organico progetto di "valorizzazione" finalmente avviato dall'Amministrazione capitolina dieci anni fa. L'accordo di programma elaborato nel 2000 dal Dipartimento VI – Politiche del Territorio, ufficio progetti città storica del comune di Roma prevede, infatti, una "razionalizzazione" delle destinazioni d'uso che non cancella la complessità di questa peculiare "cittadella": servizi sociali e di quartiere e attività private di servizio al tempo libero, compatibili con la produzione culturale e con lo sviluppo di impresa sociale, convivono con attività universitarie afferenti all'architettura e alle arti e con attività espositive e di produzione culturale, da ubicarsi, queste ultime, nel padiglione della Pelanda dei suini e nell'edificio dei serbatoi d'acqua.

Premessa indispensabile per l'intervento di recupero sono il complesso di indagini e la campagna di rilievo architettonico del Mattatoio eseguiti dall'Università di Roma. Da questa base conoscitiva, nasce il pro-



getto urbanistico generale, presentato dallo studio Carmassi nel dicembre 2000. Di questa proposta, che comprende la trasformazione di due padiglioni del Mattatoio in centro di accoglienza e *atelier* a uso temporaneo, è opportuno sottolineare due aspetti: da un lato, il tentativo di caratterizzare il Mattatoio come luogo urbano, attraverso la riqualificazione del fronte del complesso verso il Tevere, in particolare prefigurando la realizzazione di una nuova piazza di accesso; dall'altro, la volontà di accentuare il ruolo della Pelanda dei suini all'interno del recinto come elemento baricentrico ma al tempo stesso permeabile lungo le direttrici est-ovest, tra il monte Testaccio e il fiume, e nord-sud, tra il Mattatoio e il Foro Boario.

II RECUPERO

Il padiglione della Pelanda dei suini, come la gran parte degli altri edifici che costituiscono il nucleo originario del Mattatoio, è caratterizzato da strutture murarie esterne realizzate in mattoni faccia a vista, con una fascia di basamento rivestita in lastre di travertino.

Un secolo di utilizzo intenso e di trasformazioni subite dalla fabbrica, i successivi decenni di abbandono

e, infine, i danni causati dal crollo della ciminiera della centrale a carbone avevano determinato un grave e diffuso stato di degrado delle superfici interne intonacate, delle bozze a finta pietra e delle cornici esterne, ormai distaccate in molti punti o addirittura sbriciolate, lasciando a vista la muratura di supporto in mattoni – tra l'altro, di qualità assai più modesta rispetto ai parametri murari a vista adiacenti. Gli intonaci interni, in particolare, apparivano generalmente dilavati e coperti di muschio e licheni, con ampie porzioni distaccate o del tutto mancanti. Contrariamente alle modalità di intervento adottate in altri casi dalla studio Carmassi, non è dunque stato possibile operare un recupero stratigrafico delle superfici interne e, anche a causa delle numerose tracce realizzate per il passaggio delle canalizzazioni secondarie, gli intonaci sono stati completamente sostituiti.

Per le lesene e le cornici mancanti o lacunose si è operato cercando di ripristinare lo stato originale, adottando tecniche tradizionali di cui sono ancora depositari artigiani specializzati.

Gli interventi sulle parti di muratura in mattoni faccia a vista sono stati più semplici. Diversamente

dalla maggior parte degli altri padiglioni, ove sono stati utilizzati mattoni multiformi che oggi manifestano vistosi segni di degrado, le pareti dell'edificio della Pelanda dei suini sono state costruite con mattoni di maggiore qualità, caratterizzati da una leggera vasca incassata sulle facce di posta, predisposta per accogliere la malta. Nel complesso, dunque, le murature apparivano in ottimo stato di conservazione e l'intervento si è limitato a una semplice pulizia a base di acqua e spazzola fine.



II NUOVO

Il crollo di parte del tetto dei due grandi ambienti a contatto con la centrale, oltre a favorire la crescita di vegetazione infestante sui detriti di risulta e direttamente sulle costole scoperte dei muri, aveva provocato il dilavamento e il conseguente distacco delle superfici intonacate, delle cornici a stucco e delle guaine bituminose impermeabilizzanti. Dopo lo sgombero di tutti i materiali che occupavano gli ambienti, ridotti nel tempo a caotico magazzino, il consolidamento delle strutture metalliche del tetto è stato condotto con l'obiettivo di mantenerne intatta la consistenza materiale e l'immagine, nonostante i calcoli di verifica che documentavano un sottodimensionamento dei vari componenti.

I nuovi interventi nel corpo di fabbrica centrale costituiscono l'esito ultimo di una vicenda progettuale influenzata dal mutare delle esigenze funzionali della committenza e dal desiderio dei progettisti di non trasformare radicalmente gli spazi esistenti. La necessità di isolare due grandi ambienti per attività teatrali è stata risolta con quattro grandi infissi in ferro e vetro che sezionano le due maniche lunghe senza interromperne la continuità spaziale. La notevole dimensione di questi infissi ha richiesto una particolare struttura portante, costituita da una serie di montanti verticali ancorati al pavimento e alle strutture del tetto, composti da piatti di acciaio saldati tra loro a formare una sezione a doppia T asimmetrica irrigidita da una serie di flange trapezoidali. Lungo le ali minori delle costole portanti degli infissi, tratti con vernici epossidiche color beige sabbia, come tutti quelli realizzati ex novo nella Pelanda, una guida consente la movimentazione di tende oscuranti, pensate dello stesso colore delle nuove superfici metalliche e degli intonaci. I due spazi compresi tra i quattro grandi infissi sono pavimentati in tavole di pioppo, fissate a una struttura in legno ospitata nell'intercapedine sottostante, di 80 centimetri di spessore, all'interno della quale corrono le canalizzazioni degli impianti. Le pavimentazioni esterne sono in cemento grigio al quarzo liscio. Solo un cubo di ferro e vetro acidato, destinato a ospitare le apparecchiature elettriche, rompe la perfetta simmetria del corpo centrale occupando una piccola porzione della sala est, in prossimità del muro di confine con l'antica centrale. ■

L'ISVEUR presenta il progetto "Solutions for nearly zero energy town"



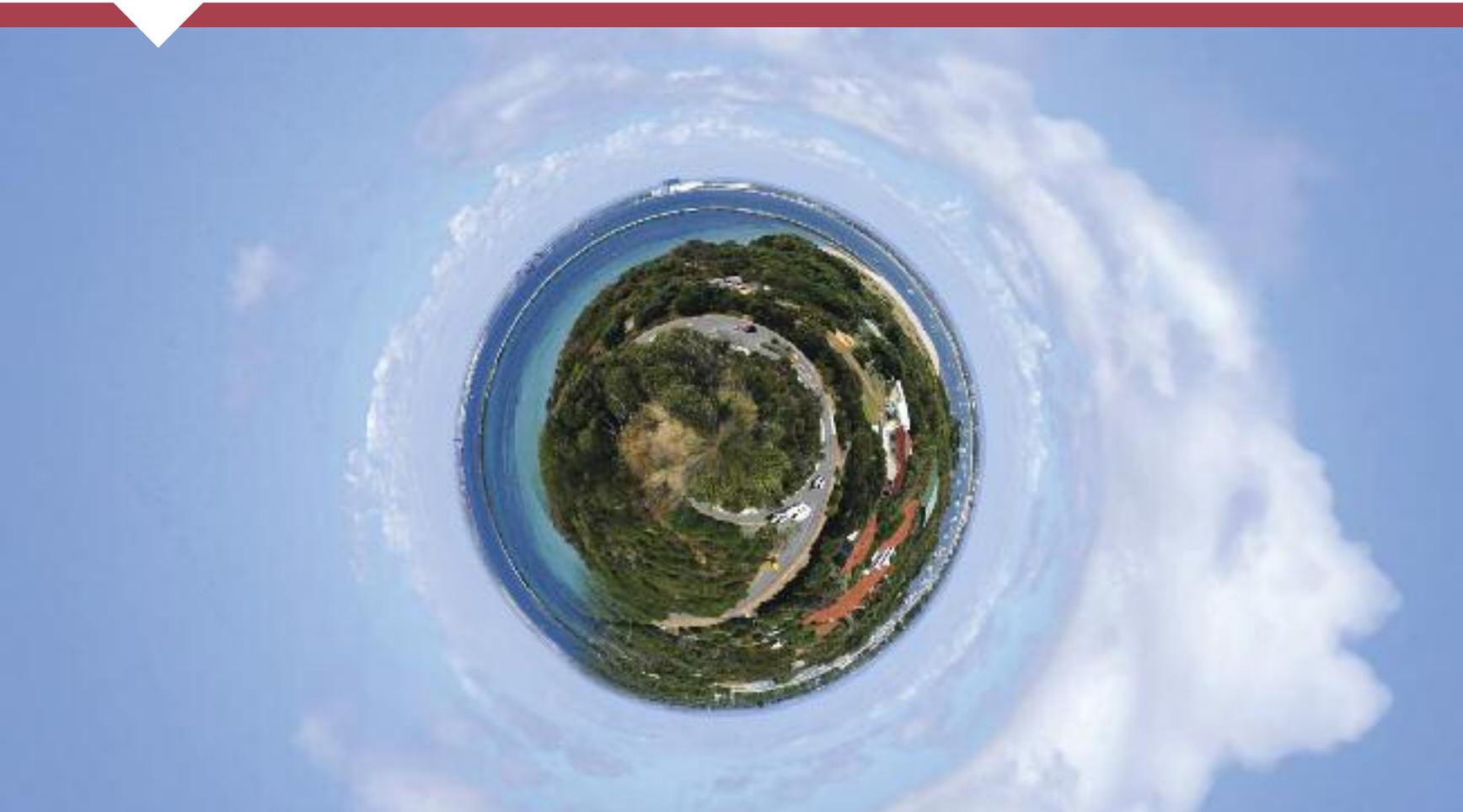
L'obiettivo è quello di sperimentare, nell'ambito della riqualificazione dei complessi abitativi di edilizia pubblica, nuovi processi innovativi applicando nuove tecnologie sugli edifici pubblici.

Intervista al Consigliere delegato Alessandro Cremonesi

di

Veronica De Angelis

Comitato di Redazione Costruttori Romani



Oltre a Milano, Torino, Napoli, Genova e Bologna, anche Roma sarà in campo per l'ambiente e per l'attuazione di tutti quegli interventi di sviluppo per la realizzazione delle *smart city*, le cosiddette città intelligenti. Nel campo della ricerca, infatti, l'Italia ha aderito agli orientamenti europei e presentando il documento "Horizon 2020 Italia" al MIUR ha bruciato le tappe in vista della prossima programmazione Ue 2014-2020, individuando così per prima le priorità su cui dirottare i fondi che arriveranno da Bruxelles nei prossimi sette anni. Mobilità sostenibile, tecnologie per il monitoraggio ambientale, risparmio ed efficienza energetica sono solo alcuni dei progetti vincenti del bando "Idee progettuali per le Smart Cities and Communities and Social Innovation" a cui il Ministero dell'Istruzione assegnerà 655,5 milioni di euro (di cui 170 milioni di euro di contributo nella spesa e 485,5 milioni di euro per il credito agevolato). Al bando, volto a promuovere l'utilizzo delle tecnologie da parte di cittadini, aziende ed amministrazioni, hanno risposto numerose imprese e le cordate selezionate dovranno a breve concretizzare le idee presentando i progetti esecutivi, e tra queste anche l'ISVEUR, che da oltre trent'anni si occupa di favorire e incentivare l'attività edilizia ed urbanistica nella Capitale.

» **Ne parliamo con Alessandro Cremonesi, Consigliere delegato dell'ISVEUR.**

Va sottolineato che l'ISVEUR ha preso parte al bando insieme ad un ampio gruppo di operatori con competenze scientifiche, tecnologiche e gestionali, tra cui la Fondazione economica di Tor Vergata, Istedil, Acea, Enea Legnolandia e Siemens, e questo rappresenta per noi un motivo di grande soddisfazione visto che si tratta di un raggruppamento di alto profilo cui si aggiunge, appunto, la nostra esperienza maturata sia nell'attività di coordinamento delle diverse realtà imprenditoriali che nella conoscenza del territorio.

» **Qual è l'idea proposta dall'ISVEUR?**

Abbiamo portato avanti il progetto "*Solutions for nearly zero Energy town*" con l'obiettivo di sperimentare, nell'ambito della riqualificazione dei complessi abitativi di edilizia pubblica, nuovi processi innovativi e replicabili. Quindi verificare la possibilità di testare una serie di nuove tecnologie su edifici pubblici esistenti. Per certi versi, direi anche una scommessa, che premia e conferma l'impegno e il buon lavoro



Alessandro Cremonesi

che l'ISVEUR sta portando avanti in questi anni, non solo in materia di piani di zona attraverso la 167, la riqualificazione urbanistica, il *projet finacing*, ma anche mediante una visione più armonica e completa di città.

» **È possibile coniugare realizzazione e sostenibilità ambientale?**

Ritengo debba essere un dovere, il futuro è nella capacità di sviluppare a tutti i livelli, dalla costruzione di un edificio al suo impatto con il contesto urbano, la sensibilità necessaria per fare delle nostre città luoghi più vivibili, funzionali, moderni ed eco-compatibili. Il rapporto tra uomo e ambiente deve essere paritario è ciò è possibile solo se adottiamo nuovi criteri di riqualificazione urbana che sia rispettosa delle preesistenze culturali e ambientali. Penso a Roma che con il suo grande patrimonio culturale e paesaggistico da questo punto di vista deve rappresentare un importante esempio". Investire quota parte del fatturato di ISVEUR in innovazione e ricerca, attingendo a finanziamenti europei è non solo dovuto per quello che l'Istituto rappresenta ed ha rappresentato in molti anni di attività, ma è anche doveroso per le nuove generazioni di imprenditori e di imprese che vogliono confrontarsi con cittadini ed Amministra-

zioni come costruttori e motori economici e non come distruttori e devastatori di territorio.

» **A proposito di Roma, il patrimonio edilizio che necessita di ammodernamenti è vastissimo, e l'Amministrazione capitolina ha adottato il PAES (Piano di Azione per l'Energia Sostenibile), ma il concetto di Smart City, come del resto abbiamo approfondito nel precedente numero della nostra Rivista, non si ferma alla sola efficienza del singolo edificio ma è molto più complesso. Quali sono i parametri che facilitano la realizzazione delle città intelligenti?**

Una città è *smart* quando mira al miglioramento complessivo della qualità di vita e di salute dei cittadini, quando produce innovazione sociale e supera i problemi legati alla crescita. Esattamente come accade in altre metropoli europee dove lo spazio pubblico, inteso anche come edifici scolastici e residenziali, è il denominatore comune per la rige-

nerazione di città come Bilbao, Londra, Berlino e Marsiglia, dove si è investito sulla sostenibilità, su politiche legate all'ambiente e alla mobilità e su tutte quelle attività complementari che concorrono alla realizzazione di una *smart city*.

Il nostro contributo, come ISVEUR, va proprio in questa direzione, dunque un progetto ambizioso in un settore in cui forte è la volontà di rinnovarsi e rinnovare. Per questo credo che molto dipenderà dalle modalità di intervento, che non possono seguire vecchie procedure ma dovranno essere orientate verso approcci innovativi. Questa è la strada da seguire, perché la sostenibilità, l'inclusione sociale e l'efficienza sono esigenze diffuse e da diffondere, per il nostro futuro e quello dei nostri figli.

» **In un momento di grande recessione economica e di stallo, a livello nazionale, del settore dei lavori pubblici quanto è importante per il mondo delle im-**



Ponte di Nona, Roma



MOBILITÀ SOSTENIBILE, TECNOLOGIE PER IL MONITORAGGIO AMBIENTALE, RISPARMIO ED EFFICIENZA ENERGETICA SONO SOLO ALCUNI DEI PROGETTI VINCENTI DEL BANDO "IDEE PROGETTUALI PER LE SMART CITIES AND COMMUNITIES AND SOCIAL INNOVATION" A CUI IL MINISTERO DELL'ISTRUZIONE ASSEGNERÀ 655,5 MILIONI DI EURO.

prese attingere a questi fondi per rimettere in moto un comparto così importante per il sistema Paese?

"Il settore delle opere pubbliche incide molto sia sull'economia locale che su scala nazionale, e soprattutto in questo momento di grande contrazione degli spazi di operatività delle PMI, dovuta anche ai vincoli dal Patto di Stabilità e dal ritardo dei pagamenti alle aziende da parte delle PA – recenti dati della Banca d'Italia stimano che i crediti delle imprese nei confronti della Pubblica Amministrazione per il 2011 ammontano a 90 miliardi di euro – è importante poter accedere a nuove risorse. Da sempre le città

sono motori di sviluppo e utilizzare questi fondi permette sia di investire sul territorio, fornendo una forte spinta allo sviluppo urbanistico ed edilizio in generale, che restituire una boccata d'ossigeno al mercato dei lavori pubblici e, contemporaneamente, garantire i livelli occupazionali.

È importante per l'Italia sfruttare al massimo le opportunità derivanti dalle linee guida europee, non solo per rilanciare un pilastro portante dell'economia nazionale come quello dell'edilizia, ma anche per rendere più competitivo e unito il mondo delle imprese". ■

acernews

TWIST AND SHOUT

di Giancarlo Goretti



Ma per cambiare, basta agitarsi e urlare? Magari! In un Paese di urlatori come il nostro, saremmo stati coinvolti in un vortice di cambiamenti continui.

Invece niente, prima immutabilità, poi, nelle ipotesi che si affacciano, addirittura paralisi.

Eppure, oggi la voglia di cambiamento c'è, come hanno mostrato le recenti elezioni politiche.

Un incredibile numero di persone è passato dal ruolo di spettatore a quello di attore saltando sul palco a piedi uniti. Il problema è che adesso non ci si può far spaventare dalle luci della scena e rimanere accecati.

Ma lo sanno che attore non vuol dire solo interpretare una parte in uno spettacolo ma lo è chi partecipa attivamente e direttamente a una vicenda reale?

Nascondersi tra le quinte non è permesso,

stare in scena con la bocca secca, senza nulla da dire, non è permesso, aprirla solo per dargli fiato, senza canovaccio da seguire o regia, non è permesso, a meno che non si voglia cenare con pomodori e uova, (oddo è pur sempre una soluzione).

L'espressione del volto civile del dissenso è sicuramente sintomo di evoluzione e controllo, ma non può costituire un limite all'azione.

Non si può rimanere inermi nella scia del declino. Non è questione di programmi, sono per tutti obbligatoriamente gli stessi, (nessuno provi nemmeno ad azzardare inutili sofismi), è questione di volontà, di onestà, di rispetto per gli altri.

Il lavoro è una cosa seria; chi ancora lo ha, perché magari protetto da un sistema pubblico-sindacale, non creda che a posto lui a posto tutti, sarebbe una visione miope e distorta, se non pericolosa.

Se qualcuno, invece, ancora fa finta di non capire che un'impresa rappresenta per tutti lavoro, crescita economica, sviluppo, ricchezza sia per lo Stato che per la comunità, vuol dire che non vuole capire, pertanto è inutile parlargli di impegni, pensieri, affetti e sacrifici che l'alimentano, perché purtroppo è un deficiente...di consapevolezza.



UNO SGUARDO, VERSO CHI GIÀ GUARDA AL FUTURO.

a cura degli studenti del Gruppo di lavoro del corso in Gestione del Processo Edilizio.



Il miglioramento delle condizioni di efficienza, di trasparenza e di efficacia dell'azione amministrativa dovrebbe costituire un obiettivo di primaria importanza per una Pubblica Amministrazione che sempre più si deve, nell'espletamento delle attività istituzionali, relazionare con imprese e cittadini. Una crescente domanda di semplificazione dei rapporti tra cittadino, imprese ed uffici pubblici, di maggiore efficienza dei servizi e – al contempo – di razionalizzazione della spesa, ha guidato, a partire dai primi anni Ottanta, l'introduzione dei sistemi informativi automatizzati negli uffici pubblici, in un processo costante in cui le tecnologie hanno assunto un principale ruolo di rinnovamento dell'apparato burocratico. Ma ancora non basta! Troppo spesso, infatti, operazioni di trasformazione, miglioramento ed efficientamento delle nostre città scontano procedure lunghe ed estenuanti con il solo risultato di scoraggiare investimenti e far arretrare il Paese in termini di servizi e strutture al servizio dei cittadini. L'adozione delle ICT, consentirebbe invece, se ben strutturata, un innalzamento dei livelli di efficienza dei processi di gestione del territorio. Prendiamo pure esempio da altri paesi, contestualizziamone gli intenti ma

l'Innovazione deve costituire la parola d'ordine delle future classi dirigenti.

Su questi temi, lo scorso 13 novembre, è stato ospite in *webconference* da Singapore, del nostro Corso di Laurea in Gestione del Processo Edilizio della Facoltà La Sapienza di Roma, Gianluca Lange, *Industry Sales Manager* italiano di una nota *software house* statunitense.

Singapore, città in continua mutazione e rinnovamento, è un piccolo Stato insulare costituito da 63 isole, situato sulla punta meridionale della penisola malese, con un'estensione di 710 Km². Essendo una piccola isola non è dotata di risorse primarie proprie, è costretta ad acquistare materie prime e competenze tecniche altrove. Ridotte dimensioni, scarsità di risorse e forte immigrazione che potrebbero costituire quindi una forte compromissione delle potenzialità di sviluppo, a Singapore sono divenute invece forti motivazioni per realizzare una città efficiente. A Singapore il sistema CoRENet e-Plan Check è un progetto interamente finanziato dal Governo. Il progetto mira a favorire **la migrazione dell'intero processo edilizio, dal tradizionale approccio 2D ad un approccio per modelli** che fungono da database che può essere progressivamente arricchito lungo il ciclo di vita di un edificio, dalla progettazione, alla costruzione fino alla demolizione.

Da più di dieci anni Singapore ha avviato Corenet, un'iniziativa di E-Government, che sfrutta la tecnologia per scambiare informazioni con il mondo dell'industria, da qui i progetti non sono più presentati in formato cartaceo, ma su supporti digitali. A Singapore esiste un ramo del Ministero,

BCA, che regola e legifera nel settore delle costruzioni. Qui rispetto al quadrante Europa ed in particolar modo alla nostra bella Italia, il settore costruzioni prevede già da tempo l'entrata in vigore dell'utilizzo di nuove tecnologie come il BIM, ma anche il riconoscimento di nuove figure professionali all'interno della filiera dell'edilizia, come il Project Manager.

A detta di Lange: "Singapore ad oggi è l'esempio di città dove tutte le cose si possono fare, fatte bene." Riguardo il tema della Sostenibilità è una Città meno evoluta, soltanto perché qui il costo dell'energia è ancora basso, ed ancora non sono arrivati alla forte necessità di ridurre il consumo energetico. Ciò nonostante, una norma entrata in vigore quest'anno prevede la certificazione energetica di tutti gli edifici entro il 2015, quindi c'è una forte tendenza all'evoluzione anche nel settore energetico. Il Building Information Modeling (BIM) è inteso come un vero e proprio metodo di lavoro diverso da quello tradizionale, reso possibile da alcune tecnologie software. Nei casi della progettazione civile o infrastrutturale, l'impiego del BIM permette al progettista di avere a disposizione un modello che lo accompagna dalla fase concettuale fino a quella costruttiva, che simula il progetto nelle sue parti formali e funzionali prima che venga realizzato. Allora ipotizziamo il BIM come un passo avanti del settore edile. Perché allora gran parte delle imprese sono ancora restie verso questo tipo di approccio? Lange risponde: "Sicuramente uno dei maggiori ostacoli è il processo d'incrementazione, di *start-up*, che comporta un costo nella fase iniziale, e le imprese culturalmente arretrate si domandano: "Se ho buoni guada-

gni, perchè cambiare? Perchè rinnovarsi?" Mentre dall'altro lato: "Se ho un'impresa in difficoltà non posso permettermi innovazioni!"

Ebbene c'è una risposta molto semplice ed intuitiva a tutto questo, basta vedere il tutto sotto l'ottica dell'investimento. Investimento che solo a Singapore negli ultimi due anni ha raggiunto oltre 8 Milioni di dollari, e che, nei prossimi 5 anni, ha messo in valutazione l'erogazione di un fondo di 85 Milioni di dollari. La BCA di Singapore ha come obiettivo, per il 2015, l'incremento della produttività nel settore delle costruzioni, inoltre dal 2015 tutti gli edifici dovranno essere presentati in BIM, sfidando il concetto che per approvare e costruire un progetto siano necessari disegni 2D. In Italia, avviene con sempre maggiore difficoltà il riconoscimento di nuove figure professionali, si vede sempre il costo e non il potenziale dell'investimento, inoltre c'è una carenza di risorse dovuta alla mancanza della cultura del "ricostruire", la vita degli edifici non può essere eterna, e il ricostruire comporta sempre l'utilizzo di nuove tecnologie e quindi il miglioramento dell'efficienza degli edifici.

Viviamo in un periodo in cui l'innovazione tecnologica, sia sotto il profilo hardware che software, ha raggiunto un tale livello di perfezione ed adattabilità alle varie realtà lavorative che sarebbe miope e regressivo non approfittarne.

Quindi chiediamo al nostro Governo ed al mondo delle costruzioni di puntare lo sguardo, verso chi lo sguardo lo ha già rivolto al futuro.

INSERIMENTI SUL PORTALE ACER DI CIRCOLARI E BANDI DI GARA (GENNAIO-FEBBRAIO 2013)

Lavori Pubblici

- ELP974 - Delibera AVCP - Banca Dati nazionale dei contratti pubblici.
- ELP975 - Crediti P.A.: da meta' gennaio, partono le operazioni di smobilizzo presso le banche
- ELP976 - Accesso Fondo di Garanzia per anticipazione crediti - Limitazione.
- ELP977 - Determinazione interesse legale di mora
- ELP978 - Procedura aperta per l'affidamento della progettazione, realizzazione, gestione e manutenzione di un impianto fotovoltaico da realizzare, mediante contratto di disponibilita', presso il centro industriale di Sora (FR)
- ELP979 - Pubblicati i chiarimenti sull'applicazione della direttiva pagamenti ai LL.PP.
- ELP980 - Raccolta aggiornata delle principali fonti normative relative ai LL.PP.
- ELP981 - Agenzia del Demanio istituzione Albo esecutori lavori on line
- ELP982 - Codice antimafia - Dal 13 Febbraio in vigore norme su documentazione prefettizia
- ELP983 - Avviso sistema di qualificazione ENAV
- ELP984 - Avviso istituzione albo fornitori accreditati ATAC Spa
- ELP985 - Avviso istituzione sistema di qualificazione - Settori speciali - ATAC Spa
- ELP986 - Comune di Sora - Appalto mediante contratto di disponibilita'

Tecnico Lavori Pubblici

- TELP700 - Calendario limitazioni alla circolazione stradale degli autocarri fuori dei centri abitati per l'anno 2013
- TELP702 - Rifiuti - Nota ANCE su DM 161/12 utilizzazione terre e rocce da scavo
- TELP703 - Rifiuti - trasporto conto proprio
- TELP704 - Indice Istat - Costi costruzione tronchi stradali III trimestre 2012
- TELP705 - Rifiuti - Modello di dichiarazione ambientale - MUD 2013
- TELP706 - Rilevamento ai fini revisionali - Bimestre novembre - dicembre 2012
- TELP707 - Indice ISTAT - Costo costruzione fabbricato residenziale IV trimestre 2012
- TELP708 - Rifiuti - Riutilizzo terre e rocce da scavo.

Edilizia Privata e Urbanistica

- EPU961 - Regione Lazio - Adozione del Piano di Assetto del Parco Naturale di Veio
- EPU962 - Regione Lazio: istituzione Comitato regionale per la vigilanza sulle cooperative edilizie di abitazione fruente di contributi pubblici
- EPU963 - Indice Istat prezzi al consumo - Aggiornamento indice di rivalutazione Istat per il mese di novembre
- EPU964 - Roma Capitale - approvazione circolare attuativa per la semplificazione della procedura relativa all'edificazione privata nell'ambito delle convenzioni ante delibera CC n. 84/2009

- EPU965 - Ambiente - Regione Lazio - modifiche alle norme in materia paesaggistica (L.R. 24/1998)
- EPU966 - Aggiornamento elenco Comuni subdelegati in materia paesaggistica.
- EPU967 - Indice Istat prezzi al consumo - Aggiornamento indice di rivalutazione Istat per il mese di dicembre
- EPU968 - Risparmio energetico - Modificazione dell'Allegato "A" al D.Lgs. 192/05
- EPU969 - Roma Capitale - approvazione circolare applicativa per l'approvazione delle modifiche agli strumenti urbanistici di cui all'art. 1 bis della legge regionale 36/1987
- EPU970 - Roma Capitale: cessione in proprieta' delle aree dei Piani di Zona di Casal Boccone, Casale del Castellaccio e Valmelaina
- EPU971 - Innalzamento della quota di partecipazione agli investimenti locali dei fondi immobiliari
- EPU972 - Indice Istat prezzi al consumo - Aggiornamento indice di rivalutazione Istat per il mese di gennaio

Tributario

- CC742 - IMU - Modello di dichiarazione ed altre novita'
- CC743 - Conversione in legge del Decreto Legge "Sviluppo 2" - Misure fiscali
- CC744 - Agevolazioni fiscali per la realizzazione di opere pubbliche
- CC745 - Legge di Stabilita' 2013 - Le misure fiscali d'interesse per il settore
- CC746 - Pubblicazione in G.U. del nuovo Studio di Settore per l'edilizia VG69U
- CC747 - Deducibilita' IRPEF/IRES della componente IRAP per il costo del lavoro - Al via i rimborsi
- CC748 - Responsabilita' solidale fiscale: nuove "Linee guida" ANCE
- CC749 - "Potenziamento" del 36%-Applicazione all'acquisto di abitazioni ristrutturate
- CC750 - Iva per Cassa - Risposte dell'Agenzia delle Entrate alla stampa specializzata
- CC751 - Rivalutazione degli immobili - Le risposte dell'AdE a Telefisco 2013
- CC752 - Detrazione Irpef del 50% - Istruzioni del Modello Unico Persone Fisiche 2013 e 730
- CC753 - Deducibilita' dell'Irap dalle imposte sui redditi - Agevolazioni riferite al costo del lavoro
- CC754 - Annuario del contribuente 2012 - Parte II "il Fisco sulla Casa"
- CC755 - Ufficializzati i chiarimenti sulle novita' fiscali - C.M. 1/E/2013 9U

Dati Statistici

- USSL213 - T.f.r.- Indice ISTAT mese dicembre 2012
- USSL214 - T.f.r.- Indice ISTAT mese gennaio 2013

Bandi di gara pubblicati nei mesi di gennaio e febbraio 2013

Pubblicati: n.22

Totale importo lavori pubblicati pari a € 98.473.230,48 di cui:

BANCA D'ITALIA

n.1

44.435.950,00