

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

costruttori
romani

n. 9 settembre 2008 - Mensile dell'Acer - Nuova serie - Anno XXII



SOS **casa**

ANNUNCIO DEDICATO AI

Costruttori Edili

Comprare aree edificabili a **Bucarest**, una città grande quanto Roma, dove si prevede un aumento fino a 5.000.000 di abitanti entro i prossimi dieci anni.

La Romania, paese entrato quest'anno nell'Unione Europea, è un paese di 28.000.000 di abitanti che sta avendo uno sviluppo eclatante in tutti i settori, soprattutto in quello edilizio dove la domanda di appartamenti è in continuo aumento.

Il costo medio per gli appartamenti va da € **1.000,00** a € **3.000,00** al mq.

Il rapporto costo – ricavo è di uno a tre e a volte si può arrivare uno a quattro.

La Romania ha il più alto **PIL** della **Comunità Europea** e il più basso costo del lavoro. Le principali compagnie di costruzioni sono spagnole, irlandesi, canadesi, indiane, greche e turche. Ottenere i permessi è molto facile, visto che le strutture pubbliche sono molto disponibili e sollecite nei confronti di chi vuole operare in Romania. A tutti gli operatori assicuriamo assistenza tecnica, commerciale, legale e notarile. Se vuoi saperne di più telefonaci o ritaglia e invia il coupon qui sotto.

se vuoi saperne di più telefonaci o ritaglia e spedisce il coupon

EUROGEST srl

Via Barletta 29; 00192 Roma
Tel. 06.37519792 r.a.

Cognome:

Nome:

Indirizzo:

Tel.:

Email:

C.R.

Costruttori Romani
mensile dell'ACER
Associazione Costruttori Edili
di Roma e Provincia
n. 9 settembre 2008
Nuova serie - Anno XXII

Direttore responsabile
Giancarlo Cremonesi

Direttore editoriale
Angelo Provera

**Responsabile
della comunicazione**
Pierguido Cavallina

Redazione
Salvo Buzzanca, Fabio Cauli,
Giuseppe Francone

**Progetto grafico
impaginazione ed editing**
Aton srl

Fotografie
Luciano Viti,
Ugo Micheli,
Archivio ACER

Stampa
Web Color srl –
Località Le Campora Oricola (AQ)

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

Pubblicità
David Ottaviano
Ottaviano.gestedil@acerweb.it

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

Editrice Gestedil srl
00161 Roma Via di Villa Patrizi, 11

ACER
Direttore generale
Gianpaolo Perrotta
Vicedirettore generale
Benedetto Campofranco

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

- 4 **Il diritto negato**
di Giancarlo Cremonesi
- 8 **Un'emergenza sottovalutata**
intervista a Nicolò Rebecchini
a cura di Fabio Cauli
- 12 **L'emergenza abitativa tra vincoli
e troppe rigidità**
di Stefano Petrucci
- 16 **Crisi, serve una risposta eccezionale**
di Francesco Karrer
- 21 **Vivere in periferia**
di Fabio Cauli
- 24 **Puntiamo sui campus universitari**
di Alessandro Cremonesi e Benedetta Bonifati
- 28 **La pensano così**
Il piano regolatore? Va cambiato
intervista a Marco Corsini
di Anna Maria Greco
Costruire case attorno ai nodi di scambio
intervista a Mario Di Carlo
di Salvo Buzzanca
- 32 **Comprare casa? Con il notaio**
di Giulia Clarizia
- 36 **Quando il mercato va giù**
a cura della Borsa Immobiliare di Roma
- 40 **Una casa per l'integrazione**
di Piero Corsi
- 42 **Le case nella Roma del '700**
di Fabio Cauli
- 46 **Il mio successo? Lo misuro in metri quadrati**
di Salvo Buzzanca
- 49 **Casa, serve una nuova politica**
di Alberto Di Majo

ACERNEWS

- 50 Dal Governo arriva un nuovo Piano Casa
di Pierluigi Cipollone
- 51 Prevenzione e gestione del rischio nelle attività di restauro
- 54 Assemblea ACER 2008
- 58 La multivisione, raccontare per immagini
di Aldo Di Russo
- 60 Detassazione degli straordinari. Ecco i requisiti di accesso per i lavoratori dipendenti
di Alberto Massara
- 62 Gruppo Giovani Imprenditori dell'ACER in visita al CEFME
di Francesco Ruperto
- 64 Appalti, una sentenza della Corte di Giustizia europea chiarisce i termini per l'affidamento in house
di Gianluca Celata



SOS casa



Il diritto negato

Roma vive una drammatica emergenza casa. Servono risposte decise, capaci di incidere in modo strutturale sulla realtà. E i costruttori sono pronti a fare la loro parte

di **Giancarlo Cremonesi** Presidente ACER



L'incremento delle fasce con disagi sociali, la richiesta che proviene dagli immigrati, il modificarsi della famiglia tradizionale, sono tutti elementi che concorrono a rendere sempre più necessaria una risposta forte



goria in ogni progetto che si ponga nel concreto l'obiettivo di dare risposte vere al tema del soddisfacimento del fabbisogno abitativo. Le nostre imprese sono radicate sul territorio, ne conoscono i problemi e le possibili soluzioni.

Sono sicuramente consapevole del ruolo che la finanza, le istituzioni creditizie devono svolgere, ma nel contempo, è necessario che rifiutino logiche di subordinazione operativa. Imprese e banche devono lavorare in "partnership" tra loro, ma ognuna deve svolgere il proprio ruolo naturale e non invadere spazi e competenze che non le appartengono. Consapevoli che una stretta collaborazione tra mondo della produzione e mondo bancario è tanto più necessaria in un contesto internazionale sempre più in affanno, e anche di fronte a un'evidente insufficienza delle risorse pubbliche.

Il problema della casa deve essere affrontato rapidamente, ma con risposte strutturali e non con soluzioni improvvisate o palliative, quali si sono dimostrati in passato i buoni casa o l'acquisto da parte delle istituzioni di immobili sul libero mercato.

Come costruttori romani abbiamo già avanzato alcune proposte per la fase emergenziale che riteniamo siano immediatamente percorribili da parte del-





Buzzetti: Possiamo costruire fino a 100 mila alloggi

Dagli attuali ventimila alloggi di 'social housing' previsti dal Piano Casa promosso dal Governo, con una «precisa leva industriale, si potrebbe arrivare anche a superare le centomila unità», lo dice il presidente dell'ANCE Paolo Buzzetti. La quota 100 mila, sottolinea Buzzetti, «può essere raggiunta solo attraverso un preciso piano finanziario integrato, che garantisca la sostenibilità economica e ambientale del progetto, nonché rapidità ed efficacia». Accanto al 'tesoretto' a disposizione che, secondo stime dei costruttori, dovrebbe raggiungere il miliardo di euro (tra fondazioni bancarie, cofinanziamenti statali e risorse della Cassa depositi e prestiti), ci sarebbero gli oltre 2 miliardi di euro derivati da fondi statali e privati. «Con un totale di 3,3 miliardi di euro – ribadisce Buzzetti – l'obiettivo delle centomila unità può essere raggiunto».

Punto centrale del Piano Casa, l'edilizia agevolata per le fasce economiche più deboli della popolazione, che coprirà, secondo i costruttori, il 40 per cento della pianificazione edilizia, a fronte del restante 60 per cento indirizzato a quella libera. Sulla questione tempi, i costruttori hanno parlato di un periodo minimo di un anno e mezzo per dare il via alle «prime iniziative, per questo sollecitiamo il Governo a rendere operativo il Decreto del presidente del Consiglio dei Ministri nel giro di un mese».

l'Amministrazione. Si tratta di programmi per la costruzione di alloggi da concedere in locazione a canone basso, da realizzarsi con risorse interamente private. Si tratta di una prima risposta nell'immediato, ma a medio termine ciò non basta. Saranno necessari programmi più articolati, anche sviluppando gli indirizzi contenuti nella memoria di Giunta dello scorso mese di agosto 2008.

Dovrà essere ripensato anche l'attuale Piano Regolatore che ha sottostimato il tema dell'edilizia sociale; occorre puntare sull'individuazione di nuove aree di riserva (ricordo che sono aree a costo zero per l'Amministrazione); utilizzare lo strumento dei cambi di destinazione d'uso, ovviamente attraverso regole certe e trasparenti.

Per concretizzare tutto ciò è indispensabile il corretto funzionamento della struttura amministrativa e burocratica, garante di tempi e trasparenza delle procedure.

Il Piano Casa: il punto di vista dell'ANCE

Il Piano Casa vuole realizzare tutte le case che servono – e sono molte – e le vuole realizzare nel modo migliore. È inutile e controproducente costruire due o tre palazzine, qui e là, dove capita. Ogni casa deve avere accanto i suoi servizi pubblici e privati, il verde, le infrastrutture per la mobilità sostenibile e l'efficienza energetica. La vera sfida non è fare case comunque e dovunque. È necessario un salto di scala. Le risorse che il Piano Casa offre devono essere poste al servizio di un grande progetto: realizzare 100 nuove città sostenibili, vivibili, accessibili. Queste città saranno realizzate senza sottrarre un solo metro quadro alle campagne coltivate o alle aree protette. Perché l'Italia è un grande territorio da riqualificare. Il Piano Casa interviene nelle parti più degradate del costruito, con interventi di demolizione e sostituzione, così come progetti ancora più ampi potranno restituire qualità e accessibilità alle "campagne urbanizzate", pezzi di territorio che non sono più terreni agricoli ma non sono mai diventati città. Per evitare la dispersione delle risorse del Piano Casa, dobbiamo stare molto attenti alla "finanziarizzazione" del settore. Il Piano Casa non deve diventare un gigantesco "risiko", dove le vere poste in gioco non sono le case bensì la finanza e i suoi derivati. Dobbiamo mettere in primo piano la qualità progettuale dei nuovi insediamenti, dialogare con i comuni per capire quali sono le aree migliori per intervenire, verificare tutte le condizioni di sostenibilità, da quelle ambientali a quelle economiche, quindi agire con la massima rapidità ed efficacia. Solo in questo modo sarà possibile superare la dimensione del singolo intervento edilizio e giungere a un ampliamento consistente della posta in gioco, con una "leva" industriale, in grado portare il numero di alloggi dagli annunciati 20 mila fino a 100/110 mila unità. A tanto può ammontare, infatti, il contributo progettuale, realizzativo e gestionale del sistema delle costruzioni, con un utilizzo efficace degli strumenti finanziari previsti dal Piano. Un effetto "leva" sui 700 milioni di euro di risorse statali coinvolte nel Piano, attraverso il cofinanziamento da parte di promotori privati che accettino la sfida dei Programmi integrati e dei meccanismi del project financing per interventi di housing sociale. Una partnership industriale con il Sistema Integrato dei Fondi, che sono in grado di sostenere finanziariamente, per tutta la durata prevista, i programmi di intervento promossi dal sistema delle costruzioni. Una città non si costruisce in un giorno: noi come produttori sappiamo quante difficoltà occorre superare per passare dalla carta alle case.



Come costruttori siamo pronti a ragionare su soluzioni fattibili nel breve e nel medio periodo. Siamo certi che le Istituzioni, nessuna esclusa, sapranno farsi carico delle proprie responsabilità e sapranno rispondere alle richieste di chi vive nell'emergenza.

Dare una casa alle persone significa dar loro dignità. Sulla facciata dell'abitazione di Ludovico Ariosto a Ferrara c'era scritto: «Piccola ma sufficiente, non soggetta a nessuno, decorosa e comprata con il mio denaro». Quanti vorrebbero poterlo scrivere. ■



Come costruttori romani, rivendichiamo la centralità della nostra categoria in ogni progetto che si ponga nel concreto l'obiettivo di dare risposte vere al tema del soddisfacimento del fabbisogno abitativo



L'intervista

Un'emergenza sottovalutata

Parla il vice presidente dell'ACER Nicolò Rebecchini: "Mettiamo la nostra esperienza al servizio del nuovo Piano Casa del Governo"



a cura di **Fabio Cauli**

■ **Ciclicamente viene alla ribalta il problema della casa nel nostro Paese e anche Roma non sfugge a questa situazione. Quali sono le motivazioni?**

Al di là della rilevanza che al fenomeno abitativo viene data dai mass-media, la soluzione del problema non è stata mai un obiettivo centrato. Alla crisi degli anni '70 si rispose con il piano decennale previsto dalla legge 457/78 che, sia pure con non poche difficoltà operative, aveva introdotto, attraverso un flusso finanziario continuo, un intervento sistematico sul territorio indirizzato alle fasce deboli dei cittadini.

E poi cosa successe?

Con i primi anni '90 è subentrata con prepotenza in coloro che amministravano la teoria della crescita zero della popolazione e quindi una sottovalutazione di molti fenomeni emergenti che hanno invece prepotentemente contraddetto tale teoria. Per non parlare della strumentalizzazione della questione ambientale.

Per esempio?

L'innalzamento della vita media, i flussi migratori, l'attrattiva offerta dalle grandi città e da Roma in particolare, l'aumento dei nuclei monofamiliari, gli studenti. Su questo scenario "imprevedibile", si sono poi inserite le questioni "volute", come il passaggio alle Regioni delle competenze in materia di edilizia residenziale, ma non delle risorse, la dismissione del patrimonio pubblico e degli enti previdenziali che hanno drenato l'offerta di abitazioni a canoni protetti, la fine della contribuzione GESCAL, non sostituita da nuove risorse finanziarie. In questo quadro si inseriscono poi, con incidenze più o meno rilevanti, le particolari vicende locali.

Ma ora il nuovo Piano Casa approvato dal Parlamento potrà cambiare le prospettive o la casa resterà un problema sempre insoluto?

Il Piano Casa riporta dopo trenta anni la questione abitativa al centro dell'azione politica, disegnando alcune linee di azione programmatica che potranno portare



Importante coinvolgere il sistema finanziario utilizzando tutti i nuovi strumenti legislativi





finalmente a risolvere un problema di grande emergenza sociale se il “virtuosismo politico” supera le difficoltà della disponibilità delle aree. Tali linee di indirizzo dovranno ora essere ancor più dettagliate mediante la definizione di alcuni decreti attuativi e dall’apporto dei contributi delle Regioni e degli enti locali.

Il vostro sistema imprenditoriale quale contributo potrà apportare?

Sicuramente l’esperienza di un sistema imprendito-

riale che, almeno a livello romano, ha costruito oltre 100.000 alloggi di edilizia sociale nell’ambito dei piani di zona realizzando, attraverso un importante sistema di coordinamento, oltre alle case anche tutte le opere di urbanizzazione necessarie, coadiuvando la pubblica amministrazione nella soluzione dei tanti problemi incontrati, non ultimi quelli con la proprietà delle aree da espropriare. Ovviamente questo, anche se molto rilevante, non è sufficiente per candidare il nostro settore come interlocutore unico.



Mancano le aree per un serio avvio di programmi di edilizia residenziale pubblica



Chi altri allora?

Certamente l’obiettivo prefissato dal Governo è molto ambizioso anche dal punto di vista economico. In tal senso appare opportuno aver coinvolto in questa partita, non solo e ovviamente gli enti locali per il loro ruolo di indirizzo, ma anche il sistema finanziario, potendo anche utilizzare tutti i nuovi strumenti offerti dalla legislazione in materia. Quello che però tengo a sottolineare è che il sistema delle costruzioni ha la capacità, anche attraverso forme di aggregazione e coordinamento, di continuare a essere attore principale nel settore anche e soprattutto in quanto forte conoscitore delle realtà locali in cui opera e, conseguentemente interfaccia con le stesse amministrazioni.

Oltre agli aspetti di carattere economico, sussistono delle difficoltà di ordine logistico?

La prima causa ostativa per l’avvio di programmi di edilizia residenziale pubblica è rappresentata, come

già detto prima, dall’assoluta carenza di aree dove poter realizzare gli alloggi.

Purtroppo il Piano Regolatore, a parte alcune quote marginali all’interno di iniziative private, non prevede aree per l’emergenza abitativa, mentre il residuo del secondo Piano per l’Edilizia economica e popolare consentirebbe la costruzione di 7.000 abitazioni a fronte di un fabbisogno molto più vasto.

Per poter dunque raggiungere l’obiettivo fissato dal Sindaco Alemanno nelle linee programmatiche del suo mandato (25.000 alloggi), si potrà attingere alle opportunità offerte dalla recente normativa nazionale che, considerando l’housing sociale un servizio di interesse generale, consente l’impiego delle aree destinate agli standard urbanistici. Inoltre sarà possibile utilizzare, implementandole, le cosiddette aree di riserva introdotte nel nuovo Piano Regolatore e che vengono acquisite gratuitamente al patrimonio comunale. ■



Oltre 40.000 famiglie in lista d'attesa per una casa popolare

L'emergenza abitativa tra vincoli e troppe rigidità

Nel Lazio resta il problema della reperibilità delle aree per l'edilizia residenziale pubblica. L'adozione del nuovo Piano territoriale paesistico regionale non aiuta a superare la crisi. Le proposte dell'Associazione Costruttori

di **Stefano Petrucci** Presidente ANCE Lazio - URCEL

■ L'emergenza abitativa, presente a Roma come in gran parte dei Comuni del Lazio, ha visto negli anni il realizzarsi di varie iniziative, in gran parte riconducibili all'area dell'edilizia residenziale pubblica a basso costo.

La Giunta Regionale, dopo aver istituito nel 2006 un Tavolo interistituzionale permanente per l'emergenza abitativa per analizzare le problematiche legate al diritto all'abitare nella Regione Lazio, nel 2007, sentiti i Comuni della Regione, ha stimato in 50.000 alloggi il fabbisogno di edilizia sociale per l'emergenza abitativa.

Nelle linee programmatiche annunciate dal Sindaco di Roma Gianni Alemanno, il fabbisogno abitativo è stato confermato come di dimensioni critiche, con circa 40.000 famiglie in lista d'attesa per una casa popolare e con la previsione della prossima realizzazione di 25.000 nuovi alloggi inseriti nel "Piano Casa", previsto dal programma di governo nazionale.

In misura sempre crescente, però, è emerso – e sempre di più emerge – il problema della ridotta disponibilità di aree per l'ERP (l'edilizia residenziale pubblica).

Per la concreta ed effettiva realizzazione delle proposte più interessanti, la disponibilità di aree a basso costo è una condizione indispensabile nelle iniziative di edilizia sociale, anche nell'ottica dei programmi misti destinati alla locazione e alla vendita. Sull'argomento l'ACER ha più volte sottolineato le ca-



Stefano Petrucci,
Presidente
ANCE Lazio - URCEL

renze del PRG di Roma sull'edilizia residenziale pubblica e l'inadeguatezza delle cosiddette aree di riserva. Nel Lazio i programmi regionali per la casa, anche secondo quanto dichiarato dall'Assessore regionale alle Politiche della Casa Mario Di Carlo in occasione dell'ultima riunione del Tavolo interistituzionale permanente per l'emergenza abitativa, trovano, nella mancanza di aree disponibili e nella lentezza dei procedimenti burocratici, i principali ostacoli al passaggio dalla fase della programmazione a quella dell'attuazione. Le problematiche della ricerca e del reperimento di aree disponibili per l'ERP si intrecciano con il tema della pianificazione territoriale urbanistica e paesag-



gistica, in tutto il territorio regionale.

Nel Lazio, infatti, insistono sullo stesso territorio una serie di strumenti di pianificazione a "cascata", che si sovrappongono secondo principi di forte rigidità e necessaria compatibilità.

In questo scenario, sono stati registrati negli anni, in seguito all'avvento degli strumenti pianificatori via via intervenuti ai vari livelli, molti casi di non congruenza tra gli stessi.

In particolare, da ultimo, il nuovo Piano territoriale paesistico regionale, il PTPR, adottato dalla Giunta Regionale può rallentare, se non addirittura temporaneamente bloccare, le attività produttive ed edilizie del territorio, specie a seguito della sua immediata ed estesa vigenza delle misure di salvaguardia.

In primo luogo, infatti, il PTPR, nel classificare l'intero territorio del Lazio, individua ampi ambiti descritti nel Piano stesso come "di pregio", prescrivendo, per questi, dettagliate norme restrittive.

Inoltre, il Piano realizza un incremento degli ambiti già vincolati in forza dei vecchi Piani paesistici, e introduce nuove aree integrative, per le quali vengono stabilite destinazioni d'uso prescrittive e fortemente limitative delle trasformazioni realizzabili.

Purtroppo, però, la caratterizzazione del territorio in ambiti paesaggistici, di pregio e quindi oggetto di tutela, ha registrato, in molte realtà territoriali, un mancato raccordo con gli strumenti di pianificazio-

ne locale, anche a causa della cartografia non aggiornata utilizzata per la redazione del PTPR. Tutto ciò, chiaramente, riverbera i suoi effetti negativi sulla possibilità di poter individuare nuove porzioni del territorio da poter destinare a iniziative e a futuri progetti di ERP, con forti pregiudizi per le categorie sociali che, in quanto più deboli, risentono maggiormente dell'emergenza abitativa in atto.

In secondo luogo, inoltre, il PTPR ha aggiunto ai beni già tutelati ex lege e descritti nei precedenti Piani paesistici una nuova tipologia di beni, i cosiddetti beni "tipizzati", tutelati in quanto ritenuti "identitari del patrimonio culturale e ambientale della Regione".

Il PTPR, peraltro, superando le previsioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, non si è limitato ad una ricognizione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico, ma ha immediatamente previsto anche le specifiche prescrizioni d'uso applicabili ai beni "tipizzati".

Tale contenuto prescrittivo, invece, dovrebbe essere il frutto dell'iniziativa e della consultazione degli enti pubblici territoriali interessati. Solo questi ultimi, infatti, possono individuare in modo specifico le prescrizioni più idonee alla tutela dei peculiari valori locali, storici, culturali, naturali ed estetici.

Se si considera che nell'ambito dei beni vincolati, possono essere ricondotti vaste aree agricole e di bonifica, borghi e centri storici con una fascia di rispetto di 150 metri, percorsi storici individuati dalle Sovrintendenze, beni vegetazionali o geomorfologici, si può facilmente comprendere quale potenziale pregiudizio possa derivare dall'applicazione immediata, in forza delle misure di salvaguardia, di questa parte del PTPR, formata senza la necessaria partecipazione dei principali soggetti locali.

A ciò si aggiunga che, a causa della cartografia non aggiornata utilizzata per la redazione del Piano, sono frequenti i casi di aree considerate dal Piano come aree naturali di pregio, pur essendo nella realtà

già da anni destinate ad altre tipologie di utilizzo (nel rispetto degli strumenti urbanistici territoriali approvati dalla stessa Regione).

In effetti, pur essendo previsti dal PTPR rimedi per raggiungere la conformità del Piano agli strumenti urbanistici generali comunali, i tempi burocratici per la conclusione delle previste procedure di raccordo potrebbero essere molto lunghi, in considerazione anche delle migliaia di richieste di modifica pervenute, rendendo così complessa e farragginosa la situazione normativa transitoria.

Inoltre, per tutti gli interventi che dovranno essere realizzati su una consistente porzione del territorio regionale, sarà necessaria l'autorizzazione paesaggistica che, alla luce delle recenti riforme al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, presenta un nuovo e complesso procedimento per il rilascio, che aggrava ulteriormente l'iter burocratico che precede l'attuazione dei piani di ERP.

Tutto ciò, chiaramente, riduce la possibilità di reperire in tempi ragionevoli aree per i futuri progetti che difficilmente, senza la previa modifica del quadro normativo attuale, potranno arrivare a colmare l'attuale richiesta abitativa, non potendo più interessare vaste e consistenti porzioni del territorio.

Anche in questa logica, ANCE LAZIO-URCEL ha presentato alla Regione Lazio le osservazioni generali di interesse regionale al PTPR, e chiedendo, tra l'altro, la sospensione dell'efficacia delle misure di salvaguardia, in particolare per i beni di cui all'art. 134 lett. c).

Le valutazioni fatte finora possono essere sviluppate in maniera articolata non solo per il Comune di Roma, ma anche per l'adiacente area metropolitana e per l'intera Regione Lazio.

La realtà economica e produttiva romana, infatti, è un forte polo attrattivo e genera una tensione abitativa che, se non soddisfatta nell'ambito dello stesso Comune di Roma, riverbera i suoi effetti sul restante territorio, come dimostra il sempre crescente fenomeno del pendolarismo. ■



Il governo ha previsto nel "Piano Casa" la realizzazione di 25.000 nuovi alloggi



PIÙ AFFIDABILITÀ AL TUO LAVORO.

Rendi il tuo lavoro più affidabile. Giorno dopo giorno.

Anno dopo anno. Progettato al meglio per affrontare ogni difficoltà, il nuovo Canter ti offre condizioni ideali per lavorare sempre in totale efficienza.

In ogni settore professionale.

In ogni campo. Solido e resistente,

con una straordinaria capacità di carico.

Con più funzionalità grazie alla cabina ribaltabile e alla leva del cambio a joystick.

Disponibile presso il vostro rivenditore

Mitsubishi Trucks/Veicoli Industriali Mercedes-Benz.

Con più efficienza, grazie ad un'elevata capacità

di carico, agli intervalli di manutenzione ogni 30.000 Km e ai nuovi motori Euro 4.

Con più versatilità grazie alle 4 tipologie di cabina e alle 7 varianti di passo.

Con più sicurezza grazie all'ABS, agli airbag per guidatore e passeggero e alla tecnologia FUSO RISE.

Con più comfort grazie all'ottima abitabilità della cabina e all'ampia apertura delle portiere.

Maggiori informazioni su

www.mitsubishi-trucks.it



Nuove motorizzazioni Common Rail Euro 4

Mercedes-Benz Roma S.p.A.

Concessionaria Ufficiale di Vendita Mercedes-Benz e Mitsubishi Canter
Divisione Veicoli Commerciali e Industriali

ROMA GRA - Via G. Variola, 14 - GRA uscita 16 Prenestina - Tel. 06.228711
LATINA - Via Pontina Km. 78 - Loc. Borgo S. Michele - Tel. 0773.25581

ORTE (VT) - Via Lazio, snc - uscita A1 - Tel. 0761.40601
www.mercedesbenzroma.it



L'intervento

Crisi, serve una risposta eccezionale

Per uscire dall'emergenza occorre maggiore innovazione. E politiche di welfare capaci di riavviare e adeguare il percorso dell'edilizia sociale, utilizzando tutti gli strumenti a disposizione: urbanistici, economici e gestionali

di **Francesco Karrer** Docente di Urbanistica presso l'Università "La Sapienza" di Roma

Crisi, serve una risposta eccezionale

■ Se c'è l'emergenza casa, come ritengo che vi sia, vissuta soprattutto da ben determinati segmenti di domanda – incapienti in genere e giovani – la risposta non può che essere di tipo straordinario: nei modi e negli strumenti.

Più è grave l'emergenza e più questi debbono essere straordinari. Nel caso, in generale, si dovrà operare soprattutto sullo «stock» esistente, che dovrà essere opportunamente reso disponibile allo scopo, previa applicazione di strumenti, diciamo così classici, nel senso sia di quelli che in questi casi applica usualmente, ma con scarso successo, la pubblica amministrazione, ma anche innovativi, quali quelli offerti, in varie forme, da parte del mercato.

È soprattutto con riguardo a questi ultimi che ci vorrà molta capacità di innovazione sia da parte del pubblico che del privato: forme di garanzia del rientro in proprietà e della remunerazione della concessione in uso degli alloggi, premialità economica e fiscale, ecc., ne dovranno costituire la miscela. Nella sperimentazione del «project finance» in corso si ritrovano tutti gli elementi in gioco che debbono essere considerati al riguardo.

Ma quello della casa, in particolare per queste categorie sociali e per le altre ad esse assimilabili, non è solo un problema da considerare come straordinario o da emergenza. Rientra nella fisiologia della metropoli, in quanto è nella fisiologia di molte categorie sociali, anche di quelle che possono aspirare a possedere in proprietà un'abitazione. Ma ovviamente bisognerà pensare anche a chi, purtroppo, non lo diverrà mai.

La risposta a questo problema sociale, come noto, va trovata nell'ambito della politica del «welfare». Riavviando e adeguando il percorso «storico» dell'edilizia sociale, negli obiettivi generali e specifici, negli strumenti tutti (urbanistici, economici – finanziari, fiscali, amministrativo – gestionali) e nelle forme spaziali di città e quartieri. Cosa quest'ultima molto più importante di quanto normalmente non si consideri.

Mi sembra opportuno al riguardo richiamare la definizione che del «social housing» dà il Comitato euro-

peo dell'alloggio sociale (CECODHAS): alloggi e servizi con forte connotazione sociale, per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato (per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata) cercando di rafforzare la loro condizione.

È utile ricordare anche la panoplia di azioni che al riguardo il CECODHAS configura da parte di soggetti pubblici che provvedono direttamente alla costruzione di alloggi; operatori «in-house» e nei limiti dell'«in-house», distinti dal soggetto pubblico, ma da questo controllati; operatori nel no-profit; operatori di mercato legati da un contratto temporaneo con l'operatore pubblico e con obblighi coerenti con quelli degli interventi realizzati direttamente dal soggetto pubblico.

Nulla di nuovo, certo. Ma questa elencazione è utile per comprendere a chi sta l'onere di soddisfare la domanda debole (nei confronti del mercato), e a chi quello di soddisfare la domanda un po' meno debole. Senza confusioni: è inutile chiedere agli operatori di mercato di soddisfare la domanda di incapienti e di soggetti poco solvibili. Non si passa dal «real estate» al «welfare state», semmai il percorso è quello inverso, ma sempre che gli operatori del «welfare state» non cambino troppo di pelle divenendo di fatto operatori del solo «real estate» (illuminante nell'illustrare questo rischio è il lavoro di K. Moody, *From Welfare State to Real State. Regime Change in New York City, 1974 to the Present*, The News Press, 2007, che descrive l'evoluzione/invo-



L'Italia cerca casa

In Italia non si è mai costruito tanto come in questo decennio, ma il bisogno di case rimane uno dei problemi più concreti e non accenna ad attenuarsi. Questo è il tema affrontato al Padiglione italiano, allestito da Francesco Gerofalo, all'XI Mostra internazionale di Architettura della Biennale di Venezia. L'esposizione «L'Italia cerca casa - Housing Italy» guarda al passato, al presente e al futuro di una società in continua evoluzione, dove dal dopoguerra la necessità di nuove abitazioni non è mai cessata.

La prima sezione del padiglione è dedicata alla storia recente dell'edilizia dagli anni Trenta alla fine degli anni Ottanta, raccontata da un atlante di 350 metri quadrati di parete (disegnato da Mario Lupano e curato da Maristella Casciato), sistemato nella sala più grande del padiglione e composto da centinaia di immagini. Istantanee dei palazzi dell'ICP (Istituto case popolari), insieme a quelle dei grandi complessi degli anni Sessanta e Settanta, come lo Zen a Palermo, le Vele a Napoli, il Laurentino e Corviale a Roma: torri grigie che hanno invaso in pochissimo tempo le periferie delle più grandi città italiane, dalle linee semplici e monumentali. Palazzi spesso troppo lontani dalla città, con enormi spazi inutilizzati, servizi scadenti e manutenzione inesistente.

La seconda sezione della mostra è occupata dal video che mette in immagini il testo di Giovanni Caudo, autore del saggio presente nel catalogo «Dalla casa all'abitare» (regia di Maki Gherzi, animazione di Kalimera). Caudo spiega il paradosso delle tante case costruite e della tanta gente che non trova un'abitazione, dando come soluzione non il ritorno all'edilizia popolare ma ispirandosi a molti paesi europei per suggerire di puntare sull'«affordable housing», case accessibili, che non siano né solo private né solo pubbliche e che si sviluppino in aree già urbanizzate ma inutilizzate.

Nella terza sezione del padiglione, intitolata «La casa per ciascuno», (curata da Gabriele Mastrigli), sono esposti 12 progetti di altrettanti studi italiani, in prevalenza animati da giovani architetti: accanto ai più esperti Andrea Branzi (classe 1938) e Italo Rota (nato nel 1953), ecco Marco Navarra (1963) e Beniamino Servino (1960), Mario Cucinella (1960) e Luca Emanuelli (1961), insieme agli studi Albori, Baukuh, Cliostraat, IaN+, Salottobuono e al gruppo Stalker/Osservatorio Nomade.

Si spazia da progetti che propongono il riutilizzo di strutture incompiute, come la stazione ferroviaria di San Cristoforo a Milano, progettata da Aldo Rossi (studio Albori), alla «casa madre» di Andrea Branzi, un complesso che unisce residenza e lavoro con il ricorso ad una co-housing integrale, che comprende anche la coabitazione tra specie umana e animale. Mario Cucinella propone una casa di 100 metri quadrati a zero emissioni di CO₂ a 100 mila euro. Lo studio IaN+ suggerisce la ricostruzione dell'interno di alcuni palazzi nel centro di Roma, di cui resterebbero intatte le facciate. Marco Navarra, invece, studia i modi di abitare degli immigrati ed è anche un sostenitore del repairing cities, le città che si riparano senza espandersi. Per la Biennale ha messo a punto delle soluzioni di abitazioni e di servizi per la comunità tunisina di Mazara del Vallo. Il gruppo Stalker ha analizzato le tecniche costruttive dei Rom ed ha realizzato con loro, nel campo Casilino 900 di Roma, una casa in legno, grande 70 metri quadrati. Beniamino Servino, architetto casertano, ha disegnato un edificio sospeso su piloni, una casa-viadotto da contrapporre all'immensa città diffusa fra Napoli e Caserta. I progetti si propongono come «materiali per la riflessione» sul concetto dell'abitare offrendo soluzioni semplici o più complesse, ma in ogni caso originali.

(Matteo di Paolo Antonio)



luzione di grandi operatori di «welfare state» nella città di New York).

È indispensabile che nell'applicazione del «piano casa» di recente lanciato dal Governo, di ciò si abbia piena consapevolezza a livello centrale e locale.

Ma anche nella gestione della fisiologia del problema bisognerà essere capaci di innovazioni. Di particolare rilievo è l'innovazione nel campo della considerazione del problema: nella sua osservazione, misura e monitoraggio così come nella risposta pianificatoria - programmatica, oltre che in quella degli strumenti amministrativi - economici - finanziari - fiscali: quelli in corso di sperimentazione rinvenibili nelle leggi regionali *ad hoc* di Lombardia, Piemonte, Puglia e della Provincia Autonoma di Trento, ad esempio, e anche quelli previsti nel D.L. n. 112/2008 per quanto riguarda l'«alternatività» all'esproprio, sembrano adeguati, ma vanno testati in concreto.

Bisogna soprattutto innovare nel campo della pianificazione e programmazione urbanistica, considerando il problema sia all'atto della formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che come misura fondamentale di «accompagnamento» di altre politiche urbane, per eccellenza quella di rinnovo ur-



bano. In questo ambito è essenziale che, finalmente, si impari a distinguere e operare di conseguenza tra «fabbisogno» abitativo e «domanda» abitativa. Non si può continuare a tenere indistinti i due segmenti di domanda, né proporzionare la quota di dimensionamento dell'offerta rivolta a soddisfare il fabbisogno sulla base di qualche cervelotico criterio standard (lo abbiamo fatto in Italia con la legge n. 10/1977, lo ha fatto la Francia ancora di recente con la legge «Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)» del 2000 e s.m.i.: non ha funzionato da noi – a proposito, ma la prescrizione di questa legge è ancora vigente? I legislatori regionali hanno dimenticato finora di dirlo e forse non potevano neanche dirlo visto che la materia è di quelle che si definiscono concorrenti –, non sta funzionando in Francia, anche se il tentativo è lodevole, per via dell'opposizione dei comuni minori delle agglomerazioni urbane. Di fatto la quota dell'intero fabbisogno stimato, obbligatoriamente da riservare al sociale viene contestata in quanto le sue conseguenze sociali sono ritenute insostenibili nei piccoli comuni.

Il primo segmento riguarda la domanda debole, non solvibile; il secondo quella solvibile. Ovviamente nel mercato. Che i due segmenti debbano essere considerati separatamente e programmati unitariamente è evidente: le «ménagement urbain» altrimenti salterebbe totalmente. Altrettanto evidente è che la considerazione separata dei due segmenti non significa, necessariamente, separatezza anche urbanistica. L'integrazione sociale, funzionale e spaziale deve essere sempre la linea maestra dell'urbanistica. Sia nella costruzione della nuova città che nel rinnovo di quella esistente.

Solo se c'è «mixité» e se del «mix» è componente significativa l'edilizia sociale si realizza una «buona» gentrification: ho scoperto di recente che questo termine, un tempo usato per stigmatizzare un fenomeno che si considerava negativo, è oramai normalmente utilizzato per descrivere una parte di città «bonificata», in quanto socialmente sicura e come tale accessibile più o meno a tutte le categorie sociali, anche per abitarvi, che significa viverci e viverla. ■



CASSA EDILE DI ROMA E PROVINCIA

DI MUTUALITA' ED ASSISTENZA

La Cassa Edile di Mutualità ed Assistenza di Roma e Provincia è un organismo gestito pariteticamente dai rappresentanti dei datori di lavoro (ACER) e dai sindacati di categoria dei lavoratori edili (Feneal-UIL, Filca-CISL e Filea-CGIL). Raggruppa oltre 7.000 imprese di costruzione ed assiste con prestazioni mutualistiche ed assistenziali 42.000 lavoratori di Roma e provincia ed i loro familiari.

SETTORI DI INTERVENTO

Assistenze ordinarie

- 1) Ferie e gratifica natalizia
- 2) Integrazione all'indennità di malattia
- 3) Integrazione all'indennità d'infortunio o malattia professionale
- 4) Anzianità professionale edile
- 7) Assistenza ai familiari portatori di handicap
- 8) Malattie professionali
- 9) Assistenza per i casi di alcolismo, sieropositività (HIV), tossicodipendenza
- 10) Assistenza allo studio
- 11) Borse di studio
- 12) Premio ai giovani

Assistenze straordinarie

- 1) Eteroprotesi (protesi dentarie, apparecchi ortodontici, cure dentarie)
- 2) Eteroprotesi (protesi ortopediche, supporti acustici, occhiali)
- 3) Riabilitazione e spese extraospedaliere
- 4) Donazione sangue
- 5) Donazione midollo osseo
- 6) Cure termali idropiniche
- 13) Assegno e permesso funerario
- 14) Sussidi casa e sussidi lavoratori stranieri
- 15) Assicurazione infortuni, malattie, interventi chirurgici
- 16) Decesso del lavoratore per cause di malattia
- 17) Soggiorni
- 18) Periodo di maternità

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



IDEE

Viaggio nei quartieri
nati con la 167



21

Vivere in periferia

Uno studio della Camera di Commercio di Roma e del Cresme dà risultati sorprendenti: chi vive fuori dal centro è molto soddisfatto di servizi e decoro. Resta il problema della sicurezza

■ Nelle periferie romane abitano circa 2 milioni di persone; oltre 500 mila vivono nei quartieri di edilizia convenzionata e agevolata. Interi quartieri sono stati costruiti nell'ambito della legge 167 del 1962 che ha costituito per complessità, dimensione e innovazione, l'esperienza di edilizia sociale più significativa a livello nazionale.

Secondo una recente Ricerca di AeT Azienda e Territorio della Camera di Commercio di Roma, in collaborazione con il Cresme e le organizzazioni di categoria del settore, sono stati analizzati i servizi resi e attesi su mille famiglie che vivono nei quartieri della 167.

Nel 59 per cento dei casi le abitazioni risultano essere di proprietà del soggetto che vi risiede, mentre il 40 per cento degli intervistati usufruisce dell'abitazione attraverso un contratto di locazione. Suddividendo il cam-

di Fabio Cauli

Vivere

in periferia



pione in base alle aree di riferimento si rileva che il maggior numero di proprietari risiede nella zona di Spinaceto, il 74 per cento, mentre la minor percentuale di proprietari è stata rilevata nella zona di Tor Bella Monaca: sono infatti il 35 per cento rispetto al 65 per cento rappresentato dagli affittuari. L'87 per cento delle famiglie in locazione risiede in un immobile appartenente a un Ente pubblico; il canone versato mensilmente agli affittuari si aggira, nella maggior parte dei casi, attorno ad una cifra che non supera i 150 euro; più precisamente il 34 per cento degli intervistati dichiara di spendere tra 50 e 150 euro mensili e il 17 per cento non più di 50 euro. Solo il 10 per cento sostiene una spesa mensile che va da 500 ad oltre 1000 euro. Ovviamente, sostanziali differenze di canoni di locazione si registrano nelle varie aree analizzate: a Tor Bella Monaca, ad esempio, nel 37 per cento dei casi l'affitto non supera 50 euro mensili.

È stato richiesto agli intervistati di valutare, con un voto da 0 a 10, i servizi e le caratteristiche dei diversi quartieri. La valutazione media che ne risulta è sostanzialmente positiva, con valori raramente inferiori alla sufficienza. Le voci considerate sono raggruppabili per livello di soddisfazione in quattro diverse categorie: i servizi commerciali e le strutture pubbliche con valori superiori alla sufficienza; i servizi di trasporto (strade, parcheggi e trasporti pubblici) con valori sufficienti; i servizi per il decoro urbano (verde pubblico, attrezzature per il tem-

Il ruolo dei costruttori

L'edilizia nei piani di zona della legge 167 ha svolto nel corso degli anni un ruolo assai importante e altamente sociale, rendendo accessibile il bene casa a quelle categorie di cittadini non in grado di accedere al libero mercato.

Ha rappresentato, inoltre, un valido strumento per la riqualificazione delle periferie, portando i servizi principali in zone che ne erano carenti o peggio sprovviste, in quanto spesso costruite abusivamente.

Ieri come oggi, in un momento caratterizzato dal prepotente riemergere di fenomeni di tensione abitativa,

si renderebbe necessario più che mai un rilancio di tale tipologia di interventi, adattandoli, eventualmente, a quelle che sono le nuove esigenze sociali, come quelle legate ad alloggi in locazione, venute ulteriormente alla ribalta a causa dei processi di dismissione del patrimonio pubblico e degli enti previdenziali.

Alla positiva esperienza ha contribuito anche il costante aumento della qualità progettuale e realizzativa degli interventi, dove sono state sperimentate, addirittura prima della tradizionale edilizia privata e dell'evoluzione normativa, tecniche costruttive volte al contenimento dei consumi e all'efficienza energetica, con l'installazione, avvenuta ormai da più di vent'anni, dei primi pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

Va sottolineato, inoltre, il ruolo fondamentale di coordinamento degli interventi svolto dalle società operative appartenenti ai sistemi associativi, che hanno permesso la realizzazione di piani di zona urbanizzati, dotati di tutti i servizi necessari, con, in particolare, la contestuale costruzione di opere pubbliche ed edifici.



Nei due terzi dei casi le abitazioni risultano

essere di proprietà del soggetto che vi risiede

po libero e arredo urbano) anch'essi con una valutazione sufficiente; la sicurezza, che ha un valore medio insufficiente, anche se in realtà dipende profondamente dai singoli contesti.

Entrando nel particolare, a Tor Bella Monaca sono stati registrati valori inferiori alla media per arredo urbano e soprattutto per la sicurezza, valori medi per tutte le altre voci.

Nella zona di Valmelaina, valori negativi, inferiori alla media, per le voci legate al decoro urbano (strade, arredo urbano e strutture per il tempo libero) e valori insolitamente positivi per il trasporto pubblico.

A Tiburtino-Casal De' Pazzi, valore particolarmente positivo per il verde pubblico, valori medi per le altre voci.

A Spinacelo, valutazione sostanzialmente positiva per quasi tutte le voci con valori superiori alla media per parcheggi e verde pubblico. In controtendenza la percezione della qualità delle strutture per il tempo libero. La zona di Acilia-Dragoncello è l'unico caso nel quale la valutazione della qualità degli esercizi commerciali è inferiore alla sufficienza. I residenti valutano negativamente anche il livello qualitativo delle strutture pubbliche, dell'arredo urbano e delle strade. Unico valore superiore alla media è la valutazione dei parcheggi.

A Primavalle Torvecchia, valutazioni negative per il decoro urbano (strade, verde pubblico e parcheggi). Unico valore superiore alla media è per la dotazione di attrezzature per il tempo libero.

In ogni zona considerata, la richiesta principale e più urgente è stata quella di incrementare gli attuali livelli di sicurezza/seguita da un miglioramento delle strutture pubbliche. Dopo vengono gli interventi sulle strutture di incontro e partecipazione sociale e sull'arredo urbano. Successivamente al campione è stato richiesto di esprimere la propria propensione a contribuire con una piccola spesa per l'attivazione dei servizi di quartiere che possano migliorarne le condizioni di vita. I residenti che hanno valutato negativamente il proprio quartiere (Tor Bella Monaca e Primavalle) risultano essere i meno interessati. ■

Le proposte dei Giovani ACER

Puntiamo sui campus universitari

A Roma mancano alloggi per gli studenti. La realizzazione di quartieri ad hoc, dotati di servizi e strutture, permetterebbe di attrarre anche molti stranieri, con ripercussioni positive su tutto il sistema economico e produttivo

di **Alessandro Cremonesi e Benedetta Bonifati**



■ Il problema dell'emergenza abitativa rappresenta oggi un fenomeno più complesso rispetto a come lo si conosceva nei decenni scorsi, connotato da molteplici sfaccettature e tale da coinvolgere, magari non sempre in egual misura, le svariate fasce che compongono la società moderna. Uno dei problemi maggiori è rappresentato dalla grave assenza, nel nostro territorio, di residenze per studenti universitari.

Come Gruppo Giovani ACER sentiamo particolarmente vicino tale argomento: molti di noi hanno terminato l'iter universitario da pochi anni e hanno ben vivo il ricordo dei numerosi colleghi fuori sede alle prese con la ricerca di un alloggio, una stanza o anche solamente un letto, spesso in condizioni che dire di fortuna sarebbe già positivo.

Tanto per stilare qualche dato, gli studenti iscritti nelle università romane sono circa 240.000 (150.000 alla sola Sapienza), di cui il 30 per cento, cioè oltre 70.000 studenti, sono fuori sede e circa 6.000 provengono da Paesi esteri.

Sono numeri che determinano lo spunto per alcune riflessioni. La prima riguarda l'importanza, confermata dalle cifre, del sistema universitario come leva di crescita e di sviluppo non solo per la città, ma per tutto il Paese. Esso rappresenta la fucina dei talenti e della classe creativa che concorreranno ad arricchire la produttività della nazione, in una economia sempre più basata sull'intelligenza, sulla conoscenza e sulla ricerca del migliore capitale umano.

Appare dunque sempre più evidente come oggi la competitività di una città sia legata alla capacità di attrarre e trattenere tutte quelle persone con spiccate doti di "problem solving".

Per rispondere, però, con efficacia alle sfide competitive globali è necessario giocare d'anticipo, creando i presupposti per poter accrescere le competenze e la professionalità della futura classe dirigente.

E quale ambito migliore in cui poter operare se non l'università? Le città di tutto il mondo continuano a crescere proprio perché riescono ad attrarre cervelli da ogni parte del globo, accogliendoli nel periodo di

formazione. Eppure Roma, così come le altre città italiane, stenta a richiamare studenti stranieri: gli iscritti nelle università italiane sono circa il 2 per cento contro il 30 per cento di Inghilterra e Stati Uniti.

Riteniamo, come detto, che una delle principali cause che può scoraggiare la scelta di venire a studiare a Roma sia proprio la carenza di alloggi per studenti.

Ricorso al mercato nero, canoni d'affitto esorbitanti, situazioni di sovraffollamento, abitazioni spesso qualitativamente scarse e carenti dei più elementari requisiti di salubrità sono lo specchio di questa realtà.

Purtroppo né l'Amministrazione pubblica, né l'università sembrano al momento poter disporre delle risorse economiche adeguate per avviare un serio programma di interventi in grado di dare una risposta a tale problematica.

Come giovani imprenditori, ma come sistema imprese più in generale, siamo pronti ad avanzare proposte operative per colmare questo gap, ovviamente con meccanismi che garantiscano l'equilibrio economico delle operazioni.

Le moderne normative urbanistiche in tema di edilizia universitaria vengono incontro a queste esigenze, offrendo gli strumenti necessari per poter superare i problemi legati, in particolare, ai costi delle aree di intervento.

Siamo però consapevoli che le opportunità consentite dai piani urbanistici non bastano se non sono accompagnate da un processo di calmierazione complessiva dei costi che compongono la realizzazione degli immobili.

Alcune università hanno predisposto o stanno predisponendo un proprio piano di assetto edilizio generale, con il coinvolgimento degli studenti e, più in generale, dell'intero mondo accademico: si tratta di uno sforzo positivo, ma che necessita indiscutibilmente dell'apporto tecnico e di idee di chi opera concretamente nel mercato dell'edilizia ed è abituato a interfacciarsi con gli ostacoli e le innumerevoli problematiche tipiche del settore.

Siamo convinti che solo con la partecipazione attiva

campus

Roma stenta a richiamare studenti stranieri: gli iscritti nelle università italiane sono circa il 2 per cento contro il 30 per cento di Inghilterra e Stati Uniti



del mondo imprenditoriale sarà possibile, prendendo a riferimento i fabbisogni abitativi già noti, elaborare le modalità di attuazione e individuare la localizzazione delle aree su cui realizzare un programma di ampio respiro. Che sia anche il fiore all'occhiello di una Capitale moderna, dando vita all'eventuale sviluppo di attività collaterali che possano rispondere al bisogno degli studenti universitari di accedere a lavori part-time.

Si tratta di un obiettivo di assoluta valenza strategica. Infatti la creazione di nuovi campus universitari (non



campus dormitori, ma veri e propri quartieri universitari), dotati di tutti i servizi, è in grado di determinare, a cascata, il miglioramento della qualità didattica e di ricerca degli atenei, con ripercussioni positive su tutto il sistema economico.

I giovani sono pronti a sedersi ad un tavolo con le Amministrazioni pubbliche, le università e gli istituti di credito per dare in breve tempo una risposta concreta a chi vuole venire a studiare nella Città eterna.

Una riflessione diversa va fatta per le giovani coppie. Ovviamente il percorso di vita di un giovane non è solo circoscritto e riferibile alla frequenza universitaria, ma è anche, in generale, il momento in cui si decide di formare una famiglia o, comunque, di "staccarsi" da quella di origine.

La maggiore flessibilità del lavoro, spesso non sostenuta da adeguate garanzie sociali, comporta che i giovani che entrano nel mercato del lavoro, in gran parte con contratti atipici, non hanno capacità di risparmio né accesso al credito.

Vanno dunque studiate delle soluzioni, dei programmi che soddisfino il fabbisogno abitativo delle giovani coppie (nel Comune di Roma si celebrano circa 11.000 matrimoni all'anno).

Un aspetto certamente positivo è dato dalla previsione, nel Piano Casa recentemente approvato dal Governo, delle giovani coppie quale categoria (insieme ad altre) prioritariamente destinataria degli interventi di edilizia residenziale agevolata.

Stiamo solo all'inizio, adesso occorrerà elaborare le modalità attuative del programma, ma intanto la volontà da parte degli organi istituzionali di risolvere tale problematica rappresenta già qualcosa rispetto all'immobilismo delle politiche abitative che si è avuto nell'ultimo decennio.

Noi siamo in pista con una macchina già pronta ma per poter vincere la gara occorre che tutto il team sia al 100 per cento. Chiediamo quindi a tutti i soggetti competenti di volersi impegnare al massimo verso il raggiungimento di un obiettivo fondamentale per la crescita e lo sviluppo della nostra città. ■



Al passo coi tempi
e le esigenze.
Sempre.



via Flaminia Km 26.750 Castelnuovo Di Porto (Roma)
tel. 06-90160081 fax 06-90160097
www.unmondodiinfissi.it

IL NOSTRO PRODOTTO È CERTIFICATO
DALLE NORMATIVE EUROPEE



campus

campus

campus

Chiediamo a tutti i soggetti competenti di impegnarsi al massimo verso il raggiungimento di un obiettivo fondamentale per la crescita e lo sviluppo della nostra città

campus

campus

campus

campus

campus

campus

Interviste

Sos casa. Cosa pensano gli assessori

A confronto le idee
di Marco Corsini
e Mario Di Carlo

Marco Corsini,
Assessore all'Urbanistica
del Comune di Roma



“Il Piano Regolatore? Va cambiato”

Per Marco Corsini occorre individuare nuove zone per rispondere all'emergenza abitativa: nei prossimi anni ci sarà un raddoppio delle richieste di casa

di Anna Maria Greco

■ **Assessore, sembra che centomila persone a Roma siano in cerca di una casa: qualcosa non ha funzionato nella pianificazione urbanistica degli ultimi anni?**

Recentemente abbiamo fatto una ricognizione delle capacità del Piano Regolatore di soddisfare queste esigenze. Le previsioni di fabbisogno fino al 2011 prevedevano 25 mila alloggi, di cui 13 mila già realizzati o in fase di realizzazione. Ma se le proiezioni vengono fatte guardando un po' più lontano, fino al 2016, si arriva a 30 mila alloggi e solo quei 13 mila di cui ho già parlato hanno una localizzazione in aree definite dal Piano vigente. Si tratta di meno della metà del fabbisogno abitativo e questo vuol dire che dobbiamo ampliare la capacità ricettiva del Piano.

Quindi qual è la prima mossa necessaria?

Serve una manovra correttiva del Piano Regolatore per reperire nuove aree da destinare a questa operazione. Stiamo elaborando un bando proprio per individuare zone che hanno le caratteristiche necessarie e possono passare da una destinazione agricola ad una destinazione edilizia. Entro fine settembre lo pubblicheremo.

Quali sono le caratteristiche necessarie?

Innanzitutto, devono avere una contiguità al sistema delle infrastrutture che le renda fruibili per la popolazione. Il problema è che una vastissima parte del terri-



“Finora lo sviluppo urbanistico non è stato coordinato al sistema della mobilità. Non c'è un vero piano strategico dei trasporti e il traffico è la grande questione che opprime Roma”



Un tecnico super partes

Da Costa ad Alemanno,
al servizio delle istituzioni

Marco Corsini è uno dei tre tecnici scelti a maggio dal sindaco di Roma, Gianni Alemanno, per formare la sua giunta. Il nuovo assessore si occupa di Politiche della programmazione e pianificazione del territorio; Urbanistica; Piani assetto aree ferroviarie; Progetti Metropolitan; Programma Roma Capitale; Progettazione e realizzazione opere connesse a grandi eventi; Definizione e verifica indirizzi gestionali di Gemma SpA, limitatamente ai servizi territoriali.

Alcuni l'hanno definito «uomo trasversale», perché dal 2000 è stato per 5 anni assessore ai Lavori pubblici a Venezia, sempre come tecnico, nella giunta di centrosinistra di Paolo Costa. Esperto di appalti e commissario di decine di opere pubbliche in giro per l'Italia, Corsini è nato a Milano 52 anni fa. Si è laureato in Giurisprudenza con il massimo dei voti e una tesi in diritto privato. Nel 1981 ha vinto il concorso come Procuratore presso l'Avvocatura dello Stato, nel capoluogo lombardo dove è rimasto fino al maggio del 1984. Poi è stato trasferito a Roma e qui è diventato Avvocato dello Stato.

Fra i vari incarichi da consulente giuridico, è stato presso il Commissario di Governo della Regione Lazio, il ministero delle Partecipazioni Statali, l'agenzia per la Promozione dello Sviluppo del Mezzogiorno e il Commissario straordinario per l'Emergenza Ambientale nella città di Mestre. Fra il 1994 e il 1996 è stato a capo dell'Ufficio Legale dell'Ente Poste Italiane e fino al 2000 capo dell'Ufficio Legislativo del ministero dei Lavori Pubblici. A maggio dello stesso anno è diventato assessore al Comune di Venezia. Nel 2003 e nel 2004 è stato consulente del Comune di Milano per la ristrutturazione e il restauro del teatro La Scala. Dal 2005 è consulente giuridico, incaricato della realizzazione (con i poteri della Protezione civile) del Passante di Mestre. Il ministro per i Beni Culturali lo ha nominato nella Commissione che dal dicembre 2006 all'aprile 2007 ha studiato la costruzione del Nuovo Palazzo del Cinema di Venezia.

Corsini è specializzato nella contrattualistica pubblica in genere e dei lavori pubblici in particolare, presta la sua consulenza per gli atti di gara per l'affidamento di importanti opere pubbliche ed è autore di numerose pubblicazioni in materia.



torio comunale è destinato a verde dalla pianificazione, il 65 per cento. Si tratta di un importante serbatoio che non va depauperato, ma bisogna fare i conti con l'enorme espansione della capitale.

L'altro grande problema sono le infrastrutture, ancora insufficienti per servire molte zone della città.

Finora lo sviluppo urbanistico non è stato coordinato al sistema della mobilità. Non c'è un vero piano strategico dei trasporti e il traffico è la grande questione che opprime Roma. È stata fatta dalla precedente amministrazione la cosiddetta “cura del ferro”, ovvero il potenziamento delle metropolitane e dei treni locali, valida in sé, ma ancora da attuare e comunque non sufficiente.

E come si risolve questa inadeguatezza?

Per il futuro lo sviluppo di parte del territorio deve essere pensato prima nel suo inquadramento infrastrutturale e urbanistico e poi in quello edilizio. Non di rado, finora, è invece accaduto che sono state realizzate prima le abitazioni, invece di incominciare dalle opere di urbanizzazione. Così, sono nati dei “dormitori”, avulsi dal territorio. Lo sviluppo, insomma, non è stato razionale, ha seguito un'impostazione non corretta. Troppo spesso si è guardato agli interessi di chi costruisce, piuttosto che agli interessi generali.

Qual è la sua idea di città?

Quella che prevede uno sviluppo urbano non solo residenziale, ma coordinato con tutte le altre funzioni vitali per la popolazione, come i servizi e gli uffici. Per questo ci vogliono delle sinergie e l'urbanizzazione deve procedere di pari passo con i lavori pubblici, i trasporti. Il mio impegno è in questo senso: far precedere le infrastrutture alla realizzazione della volumetria. Un'ultima cosa: vorrei che nello sviluppo edilizio del territorio si conservasse il rispetto per la qualità progettuale e architettonica. Bisogna aprire l'urbanizzazione al mercato, appunto in funzione di una migliore qualità delle opere. ■

Costruire abitazioni attorno ai nodi di scambio

Per l'assessore regionale Mario Di Carlo servono scelte innovative, ma che siano condivise da Campidoglio e Pisana: "Il dialogo è condizione fondamentale"

di Salvo Buzzanca

■ **Assessore, nel luglio scorso lei ha lanciato una proposta per rendere edificabili i terreni attorno ai 56 nodi di scambio del trasporto pubblico. Ce la può illustrare?**

Il PRG di Roma ha introdotto il concetto di "nodo di scambio" destinando a questa funzione alcune aree non centrali della città. Il nodo di scambio è un'evoluzione del concetto di parcheggio di scambio: in quest'ultimo si lasciava l'autovettura per salire sul mezzo pubblico su gomma o su ferro; nel nodo di scambio oltre a far questo si prevede una cubatura con vincolo di destinazione a servizi (commerciali, sanitari, municipali...). L'idea era quella di far sì che nel luogo dove si lascia l'autovettura si possano trovare anche altri servizi in modo da limitare e ridurre il numero degli spostamenti.

La nostra proposta al Comune di Roma è ancora più innovativa: si tolga il vincolo del non residenziale in quelle aree e si consenta la costruzione di case per chi ne ha bisogno. I vantaggi sarebbero innumerevoli: non ultimi quello di aver trovato 56 nuove aree da destinare all'emergenza abitativa e quello di costruire case dove già arriva il trasporto pubblico. In questa città purtroppo, prima della pianificazione del nuovo PRG, si è spesso fatto il contrario: prima si sono costruite le case e poi si è ragionato su come far spostare le persone che ci andavano ad abitare.



Mario Di Carlo,
Assessore alle Politiche della Casa
della Regione Lazio



Da Legambiente alle politiche per la casa

Mario Di Carlo, romano, già direttore nazionale di Legambiente, ha rivestito in passato importanti incarichi tra cui quello di presidente dell'AMA, dell'ATAC, del CO-TRAL, della STA e quello di assessore alla Mobilità del Comune di Roma.

Nominato assessore alle Politiche della Casa della Regione Lazio, per far fronte all'emergenza abitativa Di Carlo ha presentato una proposta, poi approvata dalla Giunta, che ha dato il via libera a un Piano casa che contiene nuove idee per risolvere l'emergenza abitativa nella capitale.



Quali sono a suo giudizio i nodi attraverso i quali può passare la possibile soluzione all'emergenza abitativa nella capitale?

A mio avviso l'edilizia agevolata in questi anni ha costruito piani di zona con indici di edificazione troppo bassi, villette a schiera o similari. Questo comporta alcuni inconvenienti dai quali dobbiamo cercare di rifuggire. Il primo è che così facendo ovviamente si costruisce una quantità di alloggi assai inferiore alle potenzialità. La seconda è che si consumano porzioni di territorio sempre più vaste e sempre più periferiche. La conseguenza per le amministrazioni locali è un aumento esponenziale dei costi per i servizi pubblici: maggiori costi di trasporto pubblico, di spazzamento, di raccolta dei rifiuti, di manutenzione delle strade, ecc. Non voglio dire che si debbano costruire palazzoni di nove o dieci piani come si faceva un tempo, ma che tra questo estremo e le villette a schiera esiste una giusta via di mezzo, per capirci una media come in-

dici di edificazione tra 5 e 7. Inoltre penso che l'Ater debba cominciare a far realizzare le cubature che ha diritto di costruire da anni e che non ha ancora realizzato. Questo consentirebbe di dare risposte importanti alle persone che sono attualmente in graduatoria anche a punteggi non elevatissimi.

Il considerevole numero di persone che a Roma è in cerca di una casa (si parla di circa 100 mila) fa pensare che forse qualcosa non abbia funzionato nella pianificazione urbanistica degli ultimi anni.

In parte ho già risposto, ma occorre confrontarsi anche con problemi sempre nuovi. Ieri il problema dell'emergenza abitativa riguardava una fascia determinata della società, gli indigenti. Oggi non è più così e anche i cosiddetti ceti medi vengono pesantemente investiti da questa crisi. Basti pensare al dramma che vivono gli inquilini degli enti previdenziali che cartolarizzano i loro immobili. Non si tratta solo di persone con redditi bassi, ma anche di persone con redditi medi e che non possono permettersi di comprare l'appartamento nel quale vivono.

Nelle cartolarizzazioni, pur in presenza di un possibile acquisto dell'immobile con uno sconto del 30 per cento circa, noi registriamo una percentuale di prelazionari che non aderisce, pari quasi al 40 per cento. A far uscire queste persone dall'area dei potenziali acquirenti agiscono certamente sia la crisi dei mutui sia il generale impoverimento del ceto medio.

Nelle linee di intervento da lei esposte per superare l'emergenza abitativa, ha indicato come fondamentale un accordo tra Campidoglio e Regione. Tutto ciò si sta verificando?

Per parte nostra continuiamo a perseguire questo obiettivo con tenacia perché credo che sia condizione necessaria, anche se non sufficiente da sola, a portare alla soluzione del problema.

Tra le altre proposte destinate soprattutto alle giovani coppie o a famiglie con budget limitato, lei ha parlato anche di "patto di futura vendita" o di affitto a lungo termine. Quali sono le caratteristiche?

Il decreto Berlusconi in materia equipara l'affitto permanente alle diverse tipologie di concessione dell'immobile realizzato in edilizia agevolata. Nel-



l'ambito di questa interpretazione normativa credo che vada individuata la soluzione al problema che lei affronta. C'è da dire che la nostra difficoltà a questo punto è quella di cambiare in corsa l'impostazione dell'affitto, mentre sarebbe stato più utile inserire direttamente queste modalità nella fase di costruzione del bando.

In corso d'opera dobbiamo trovare le forme per riparare, ma sono certo che con l'aiuto di tutti ci riusciremo. ■

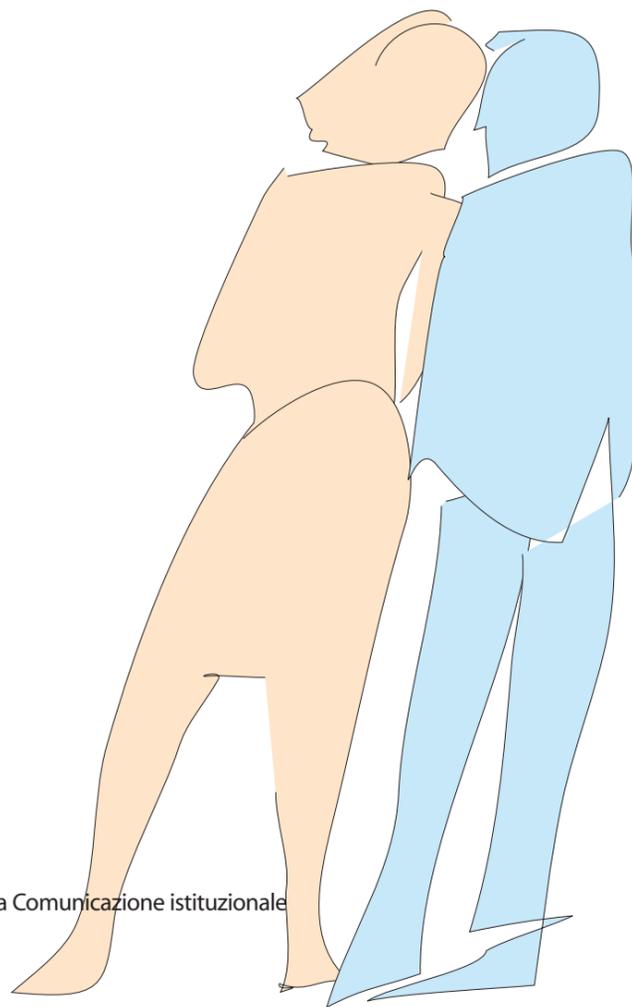
A Roma prima si sono costruite le case, poi si è ragionato su come far spostare le persone che ci andavano ad abitare

Il piacere di abitare



Comprare casa? Con il notaio

Per evitare brutte sorprese è sempre meglio affidarsi a un pubblico ufficiale che può effettuare controlli preventivi e garantire la certezza dell'acquisto



di **Giulia Clarizio** Consigliere Nazionale del Notariato, Delegato alla Comunicazione istituzionale

■ Comprare la casa non è come comprare un abito molto costoso: non basta sceglierla, concordare il prezzo e poi firmare un modulo prestampato. Così facendo si rischiano brutte sorprese. Considerato che rappresenta una delle principali forme di investimento (in Italia in media ogni famiglia ha investito in immobili 162 mila euro), lo Stato richiede l'intervento di un pubblico ufficiale (selezionato mediante un concorso molto rigoroso: solo il 17,5 per cento dei notai è figlio di notaio), per assicurare alle parti la sicurezza assoluta della transazione e contemporaneamente quella del sistema giuridico. Al notaio, in quanto rappresentante dello Stato e soggetto imparziale, è demandato il compito di seguire il cittadino passo per passo ed effettuare ogni controllo preventivo che garantisca la certezza dell'acquisto. Per legge, non può fare l'interesse di una delle parti e deve colmare eventuali asimmetrie informative.

Una funzione di controllo

È bene scegliere il proprio notaio con cura, in modo da poter instaurare con lui un rapporto di fiducia, così come si sceglie un medico: un buon medico garantisce la salute, un buon notaio garantisce il patrimonio. È fondamentale, dunque, rivolgersi a lui prima di firmare un qualsiasi documento che impegni economicamente (come una proposta irrevocabile o un contratto preliminare, il cosiddetto compromesso): è questo il momento per chiedergli tutte le informazioni e i chiarimenti in modo da conoscere fin dall'inizio gli effetti giuridici (civili e fiscali) dell'atto; e soprattutto per compiere i controlli necessari per un acquisto sicuro. Un ruolo decisivo lo svolge anche nella consulenza per individuare le soluzioni giuridiche che, per esempio, nella formazione di condomini futuri o in caso di permuta di terreni edificabili con appartamenti da costruire, garantiscano sia il venditore-costruttore sia l'acquirente.

Il notaio si accerta della volontà delle parti, svolge attività di consulenza, anche fiscale, suggerendo l'atto più idoneo a raggiungere il risultato pratico che si propongono, contemperando al meglio gli interessi in gioco

ed evitando atti in frode alla legge. Non a caso è responsabile se l'atto notarile è nullo perché manifestamente illecito o illegale o se l'atto è annullato perché una parte non aveva la capacità legale di compierlo per l'età, per evidente incapacità di intendere o di volere o per altra causa imputabile al notaio.

Oltre a verificare nei Registri Immobiliari che chi si dice proprietario di un bene, "libero da gravami", sia il vero proprietario, così che chi acquista una casa non corra poi il rischio di perderla (per esempio, per impugnazioni da parte di eventuali eredi legittimari del venditore) o di scoprirla gravata da ipoteche, pignoramenti, sequestri o servitù, il notaio verifica che siano rispettate tutte le formalità per la validità dell'atto. Il notaio, inoltre, segue il cittadino anche per fare luce sui rapporti condominiali, sulle garanzie e l'agibilità dell'immobile, sullo stato di sicurezza degli impianti, sul prezzo e sulle modalità di pagamento e, non ultime, sulle tasse da versare allo Stato. Il notaio, infatti, calcola le imposte dovute allo Stato; verifica le soluzioni fiscali legittime più vantaggiose per il venditore, l'esistenza di eventuali plusvalenze, se spettano all'acquirente le agevolazioni "prima casa" o, in caso di rivendita nel quinquennio, se si decade dalle agevolazioni. Dopo di che riscuote le imposte e le versa allo Stato per conto dei clienti.

A cosa serve il notaio?

L'atto notarile, sicuro e inattaccabile dal punto di vista giuridico (l'intervento del notaio garantisce una scar-



Le proposte per il rilancio del mercato immobiliare

L'attenzione del notariato a tutela dei cittadini e delle imprese si esprime anche con una serie di proposte al legislatore per favorire il rilancio del mercato immobiliare. L'ultima in ordine temporale, dopo l'introduzione della disciplina del prezzo-valore (per cui oggi un privato che compra un immobile sul quale la tassazione è determinata solo sulla base del suo valore catastale e non del prezzo pattuito) è il cosiddetto "pacchetto casa". Il Consiglio nazionale del notariato propone lo sviluppo delle compravendite di immobili di edilizia convenzionata, eliminando l'obbligo di rispettare il prezzo di vendita o il canone di locazione "convenzionati" a condizione che il proprietario del bene paghi al comune per le compravendite (trascorsi 5 anni dall'acquisto) e l'affitto un importo pari al 10 per cento della differenza tra il prezzo convenzionato e quello di vendita o affitto. Non meno significativa è l'idea di estendere il sistema prezzo-valore anche alla compravendita di fabbricati soggetti ad IVA a favore dei privati.



sissima litigiosità davanti ai giudici: pari allo 0,003 per cento delle transazioni, molto meno rispetto agli Stati Uniti che ogni anno spendono almeno il 2-3 per cento del PIL per i costi del contenzioso), viene conservato nei pubblici registri immobiliari. Nei Paesi in cui il registro è privo di affidabilità, come avviene in Inghilterra o negli Stati Uniti, chiunque voglia avere certezza della situazione (per esempio la proprietà dell'immobile) è costretto a indagini costose con margini di opinabilità in merito all'esito dell'accertamento.

Il notaio svolge, quindi, una funzione sociale di grande rilievo in questo momento essenziale della vita dei cit-

tadini. Non meno importante è per lo Stato il valore economico rappresentato dall'affidabilità dei pubblici registri controllati dai pubblici ufficiali. Cosa significa per la collettività un pubblico registro affidabile? Una circolazione degli immobili facilitata, la loro migliore commerciabilità e, quindi, la valorizzazione dei beni. In Inghilterra o negli Stati Uniti si può acquistare la casa senza "burocrazia", ma con l'assistenza necessaria, e molto costosa, del solicitor, l'avvocato, e con la garanzia successiva delle assicurazioni (cosiddetto title insurance), costose anche quelle e, spesso, restie a pagare i danni. La differenza tra i due ordinamenti, civil law

(italiano) e common law (USA e UK) è tra aggiustare e prevenire: basti pensare a quello che è successo negli USA e in Canada con i mutui subprimes e con il fenomeno dilagante di furti d'identità, falsificazioni dei certificati di proprietà e frodi ipotecarie che hanno causato danni enormi per milioni di consumatori che hanno anche perso la casa e per l'economia nazionale, con perdite per miliardi di dollari (secondo i dati forniti dall'FBI che sta conducendo delle indagini specifiche sul tema).

I fatti dimostrano che ove ci si è affidati al libero inserimento dei dati in un pubblico registro informatico e te-

lematico, i danni hanno avuto una crescita esponenziale (in Ontario dal 6 per cento al 33 per cento in cinque anni, dopodiché la forma libera è stata annullata), con la conseguente incertezza della situazione rappresentata dai dati in esso inseriti e il ricorso ad indagini costose e con margini di opinabilità. L'intervento del notaio, invece, garantisce una scarsissima litigiosità davanti ai giudici. È questo uno dei motivi per cui, contrariamente a quanto si pensi comunemente, il notariato è presente in 75 Paesi, da tutta l'Europa continentale all'America Latina e a quelli dell'Europa dell'Est. Perfino in Cina. ■



I fatti dimostrano che ove ci si è affidati al libero inserimento dei dati in un pubblico

registro informatico e telematico, i danni hanno avuto una crescita esponenziale



Una guida per sapere tutto sui mutui



Mutuo Informato è il titolo della guida, disponibile da maggio, realizzata dal Consiglio nazionale del notariato in collaborazione con 11 associazioni dei consumatori: (Adiconsum, Adoc,

Altroconsumo, Assoutenti, Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori, Movimento consumatori, Movimento difesa del cittadino, Unione nazionale consumatori) per fornire ai cittadini un'informazione corretta e trasparente sui problemi relativi ai mutui. La guida spazia dalle informazioni sul tasso d'interesse (fisso o variabile) all'ipoteca, dalle spese accessorie ai tempi delle procedure, senza tralasciare il tema fondamentale degli strumenti che consentono al cittadino di rivedere le condizioni contrattuali del proprio prestito: la rinegoziazione, la "portabilità" (o surrogazione) e il "cambio" del mutuo (mutuo di sostituzione).

La guida è scaricabile gratuitamente dal sito www.notariato.it.

Case. I dati confermano un rallentamento della compravendita

Quando il mercato va giù

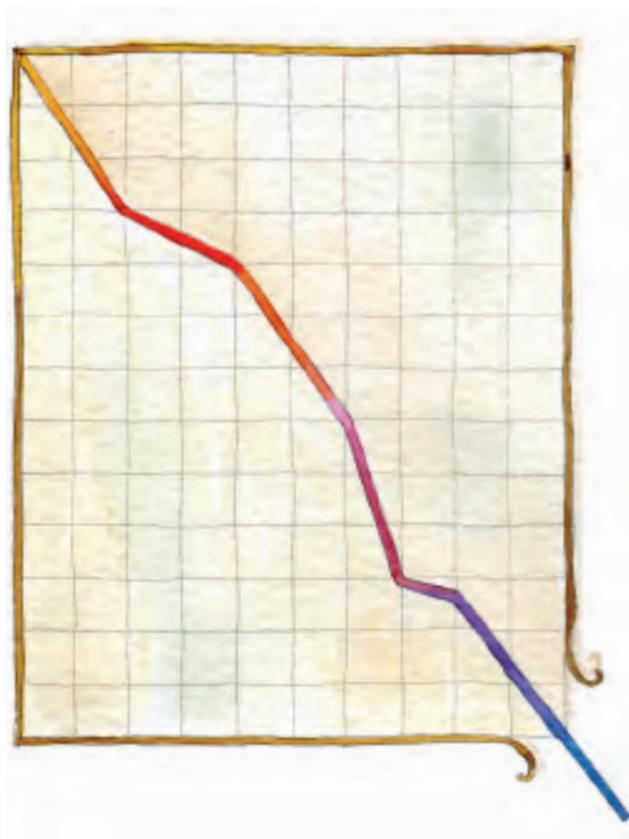
Le ricette per uscire dalla crisi: affidarsi a professionisti, non sovrastimare gli immobili, avviare solo trattazioni qualificate e trasparenti

Quando il mercato va giù

■ Il mercato degli immobili, a Roma come in Italia con le dovute differenze di trend e valori assoluti, sta vivendo una fase molto delicata che, per la prima volta dal 1998, vede l'inizio del calo dei valori nelle trattazioni concluse.

Il mercato della compravendita, ma anche quello delle locazioni, presenta quindi un chiaro segno di regressione nei valori e nel numero dei contratti stipulati.

L'economia reale con tassi di inflazione percepiti crescenti e l'inversione di tendenza circa la 'concessione facile' di mutui ipotecari, nonché il livello dei prezzi



osservati nel recente lustro, portano in primissimo piano la necessità di un'attenta riflessione sia da parte di chi ha intenzione di vendere un immobile (sia esso a destinazione residenziale che per uso terziario per le imprese) che da parte degli Agenti immobiliari, i professionisti che consentono di collocare gli immobili tramite azioni di consulenza, pubblicità e intermediazione vera e propria.

In realtà la domanda di immobili non sta effettivamente crollando, come taluni sostengono; la domanda è semplicemente in rallentamento a causa dell'incertezza creata dalle condizioni di mercato e dai livelli di prezzo. La domanda è pronta per rifiorire, ma le condizioni perché ciò si verifichi nel breve o medio periodo sono legate soprattutto alle richieste formulate all'atto dell'immissione sul mercato delle proprietà immobiliari.

Le richieste o aspettative di risultato dei venditori non si trovano quasi mai in sintonia con le valutazioni professionali degli Agenti incaricati. Spesso i professionisti abilitati (ricordiamo che sono tali solo gli Agenti immobiliari regolarmente iscritti presso i Ruoli delle Camere di Commercio) sono costretti a contraddittori e complesse 'trattative' con i proprietari che ritengono di poter addivenire ad un risultato insperato o addirittura impossibile.

La fase di contrattazione a volte sfocia anche nel dover rifiutare l'incarico per non dover avviare una inutile e dispendiosa fase di promozione.

I dati in possesso della Borsa Immobiliare di Roma, su circa 150 Agenzie che quotidianamente inviano i dati sulle trattazioni concluse, parlano di un chiaro allungamento dei tempi medi per il collocamento degli immobili di cui hanno ricevuto regolare incarico di compravendita: il primo quadrimestre 2008 evidenzia un periodo medio di circa 180 giorni.

Anche i ribassi necessari affinché gli immobili siano venduti o locati hanno subito un incremento percentuale considerevole.

La sintonia giusta tra valutazione dell'Agente e aspettativa del proprietario, quindi, è duramente messa al-

la prova ed è la chiave del buon risultato in termini temporali, per la vendita o locazione delle proprietà. La disponibilità e l'attenzione degli acquirenti sono rispettivamente, limitata e altissima; una professionale e attenta consulenza data dagli intermediari è quindi l'elemento focale che decide le sorti e i tempi di una operazione.

A questo punto ogni aspettativa che eccede la obiettiva valutazione di un immobile, con lievi aggiustamenti per le opportune verifiche di mercato soprattutto in prima fase, comporterà una riflessione da parte sia dell'Agente contattato che dello stesso proprietario. I mercati sono ormai maturi per compiere ogni considerazione su una materia seppur complessa come quella delle trattazioni di beni immobili. Ecco, dunque, che proprio i professionisti incaricati svolgono l'attività che la legge demanda loro e che la clientela auspica, ovvero un'analisi oggettiva che porti l'immobile al contratto in tempi e a valori congrui.

Si diceva anche di una domanda viva che gli immobili attualmente disponibili non riescono a soddisfare proprio per le richieste (o 'prime richieste' dovremmo specificare) che vengono percepite come elevate. Tale domanda continua a muoversi anche se con minore intensità, stando proprio al numero di trattazioni concluse, in calo rispetto agli anni fino al 2006. Ma un rapporto di consulenza proficuo, come deve essere quello tra Agente immobiliare e i suoi clienti (proprietario e acquirente o conduttore), deve passare tramite una corretta informazione, una fiducia accordata in virtù di comprovabili caratteristiche professionali e personali e di una sistema globale che qualifichi e renda trasparenti le trattazioni.

Occorre affidarsi, quindi, ad Agenti iscritti ai Ruoli camerali, essere disponibili ad apprendere tecniche e dinamiche di un mercato in costanze movimento, verificare tramite gli strumenti attualmente disponibili (stime e listini ufficiali delle Borse Immobiliari) l'effettivo valore degli immobili in rispondenza alle proprie necessità. ■



Spesso i professionisti abilitati sono costretti a contraddittori e complesse 'trattative' con i proprietari che ritengono di poter giungere a un risultato insperato o addirittura impossibile



Emergenza casa in Finlandia? No grazie

Johanna, divorziata con due figli di 6 e 12 anni, vive in 3 locali alla periferia di Helsinki, in tutto 70 metri quadrati. Estetista in un salone di bellezza che gestisce con un socio, guadagna circa 2 mila euro al mese. Poco in un Paese dal reddito pro capite più alto al mondo e dove il costo della vita è alle stelle.

Johanna Joutsenniemi è una mamma single che dice: “Per l'affitto di questo appartamento mi chiedono poco più di mille euro al mese ma grazie al contributo del servizio sociale, che ne sostiene la metà, io pago circa 500 euro”

In Austria meglio affittare che comprare

Magari non lo si trova nei palazzi del Ring, il viale interno di Vienna. E neppure, se si ha fretta, nelle case in stile floreale progettate a fine ottocento da Otto Wagner. Ma chi cerca un appartamento nella capitale austriaca lo trova senza grandi difficoltà. Un milione e settecentomila abitanti – 770 mila appartamenti. 220 mila di questi sono alloggi pubblici, affittati secondo criteri e prezzi sociali.

L'offerta non manca, anche di appartamenti per gruppi di studenti. Ci sono molti annunci nelle bacheche dell'univer-

Johanna appartiene a quella minoranza che vive in affitto e beneficia degli aiuti statali per le famiglie meno abbienti, risultato dell'ottimo welfare scandinavo. Il 60 per cento dei finlandesi, invece, abita in case di proprietà. Per 80 metri quadrati in una zona semicentrale della capitale ci vogliono almeno 400 mila euro. La cifra quasi si dimezza appena si esce dai confini cittadini. I prezzi degli immobili sono schizzati dell'80 per cento negli ultimi dieci anni.

Risto Kyhala è un agente immobiliare: “Direi che la corsa dei prezzi si è fermata negli ultimi due mesi. Proprio così! Ma, adesso, a subire pesanti rialzi sono gli affitti. Secondo le nostre stime, i canoni sono aumentati del 10 per cento nel corso di quest'anno”.

sità. Dagli alloggi per studenti agli appartamenti di lusso: si trova di tutto, per tutti i prezzi, anzi a quel che risulta i prezzi sono bassi in confronto al resto d'Europa. Chi fa domanda per un alloggio pubblico aspetta al massimo un anno. Chi è sulla strada o sfrattato può contare su tempi decisamente più brevi.

Autur Singer è un inquilino casa pubblica: “Essendo il mio un caso urgente, ho aspettato l'appartamento per tre mesi. Pago 280 euro per 40 metri quadrati. Di meno non si trova, a Vienna.”.

“Casa costruita dal comune di Vienna”. Una scritta frequente in città. Fin dagli anni Venti l'amministrazione sostiene imponenti programmi di edilizia pubblica. Come il “Karl

In Irlanda l'80 per cento delle case è abitato dai proprietari. L'edilizia sovvenzionata rappresenta una fetta esigua del patrimonio immobiliare, meno del 10 per cento. Nonostante non ci siano particolari facilitazioni fiscali (tutti – anche gli acquirenti di una prima casa – pagano il 13,5 per cento di IVA sulle nuove costruzioni), negli ultimi anni c'è stato in tutto il Paese un boom senza pari. Un corsa al mattone cui hanno contribuito secondo gli economisti diversi fattori, ma in primo luogo l'arrivo dell'euro che ha fatto precipitare i tassi, passati nel '98 in pochi mesi dal 9 al 3 per cento.

Negli ultimi mesi in effetti c'è stato però un rallentamento sia dei prezzi (che anzi hanno cominciato a scendere)

Cresce la domanda di locali in affitto. Di lusso o popolari, in media 77 metri quadrati, hanno tutti la sauna, luogo che sostituisce il nostro salotto.

Il vicesindaco di Helsinki, Pekka Sauri, spiega che sempre più persone lavorano in città impiegate nel terziario. E si attendono almeno 15 mila nuovi arrivi. La vecchia zona del porto commerciale è tutta un cantiere. Qui sorgeranno nuovi appartamenti per ogni tasca. Il pilota Kimi Raikkonen si è aggiudicato il più lussuoso, due piani di vetrate, ma accanto al suo sorgeranno quelli di edilizia convenzionata. Il comune oggi ha 45 mila alloggi a prezzi calmierati e conta di aumentare l'offerta. La Finlandia è il paese europeo in cui si registra il più alto tasso di fiducia dei consumatori e i finlan-

Marx Hof”, da 1.382 appartamenti, con asilo, lavanderie, strutture comuni: un complesso ancora portato ad esempio da urbanisti e sociologi. Dagli anni Novanta il Comune non costruisce più in proprio, ma sovvenziona appartamenti convenzionati, a una media di 7.000 l'anno. Inoltre, tutti gli appartamenti privati costruiti prima della seconda guerra mondiale rientrano nella legge sugli affitti. Wolfgang Foerster dell'Ufficio edilizia pubblica del Comune Vienna dice che: “A Vienna metà delle famiglie occupa un alloggio pubblico o disciplinato dalla legge sugli affitti. E questo ha naturalmente anche un effetto calmierante sugli affitti privati”. L'affitto sociale non supera i 6 euro e mezzo al metro quadrato mensili, ma può costare anche di meno, nei quartie-



desi sanno che, con in mano uno stipendio, riusciranno sempre a far fronte al proprio mutuo. Prestito al quale ricorrere l'80 per cento delle persone che acquistano casa. Johanna confessa che il suo sogno è avere un appartamento di proprietà, sul mare e in centro, ma! Beh, questo è davvero solo un sogno! Penso che... sì... se vincessi la lotteria probabilmente me lo potrei permettere!”.

Prende sempre la vita con un sorriso, Johanna perché, racconta, se hai bisogno non sei solo. A garantirti assistenza ci sono 5 milioni e 300 mila abitanti che pagano regolarmente tasse salate. Un gioco di squadra che non lascia indietro nessuno.

ri popolari. Sul mercato libero si sborsa circa il doppio. Per 12 euro si trovano ottime sistemazioni, anche in centro; per 15 o più si può aspirare a una villa in un quartiere residenziale. Una particolarità della politica urbanistica di Vienna è che ci sono alloggi sociali anche in quartieri ricchi. Alle graduatorie pubbliche si è ammessi in base al reddito, alla situazione familiare, alla condizione del vecchio alloggio e ad altri criteri. Il centro inquilini di Vienna offre consulenza e assistenza per chi cerca una casa o ha problemi col proprietario. L'inquilino gode insomma di buone protezioni legali in Austria. Tanto che a Vienna solo il 20 per cento degli alloggi sono proprietà di chi li abita. Tutti gli altri sono in affitto.

sia dei cantieri. Il mercato immobiliare ha avuto il picco due anni fa, nel 2006, 90 mila unità immobiliari, quest'anno la metà. La discesa dei prezzi ha fatto sì che un numero crescente di persone che avevano acquistato con mutui al 100 per cento del valore dell'immobile abbiano oggi una proprietà che non è più in grado di garantire del tutto il prestito. Una situazione potenzialmente esplosiva. Ma c'è chi continua a credere che si tratti soltanto di un aggiustamento passeggero. Con la riduzione dei cantieri ci sarà una riduzione dell'offerta e questo avrà delle ripercussioni su alcune zone di Dublino dove potrebbero ripresentarsi squilibri tra domanda e offerta, che finirebbero con lo spingere di nuovo a un aumento dei prezzi.

(Tratto dalla trasmissione televisiva RAI “Buongiorno Europa”)

Dossier Caritas e dati Istat

Una casa per l'integrazione

Per gli immigrati l'acquisto di un appartamento continua a rappresentare un costo insostenibile. Ma è la condizione fondamentale per una vera inclusione sociale

di **Piero Corsi**

■ L'immigrazione è un grande fenomeno destinato a modificare nei prossimi anni la struttura della società italiana. Secondo l'Istat solo due anni fa gli stranieri residenti in Italia erano 2.938.922, il 5 per cento del totale della popolazione residente, con una crescita, rispetto al 2005, del 10,1 per cento.

Il Dossier 2007 Caritas/Migrantes stima, invece, una presenza di 3.690.000 cittadini stranieri, superiori alle cifre rilevate dall'Istat in quanto la Caritas fa riferimento ai cosiddetti "soggiornanti" che, pur autorizzati a restare in Italia o non sono interessati a registrarsi, perché venuti per brevi periodi, o sono impossibilitati a farlo perché in situazione precaria quanto all'alloggio.

La differenza tra i due dati, pari a circa 550 mila individui, è dovuta quindi anche alla presenza di quei tanti immigrati che vivono una vera e propria emergenza abitativa e che sfuggendo alle rilevazioni anagrafiche sono parte della cosiddetta città invisibile. L'incidenza sulla popolazione complessiva, secondo le stime Caritas/Migrantes, è pari al 6,2 per cento (nell'Unione Europea è del 5,6) con un incremento fortissimo, del 16 per cento. L'Italia – si legge nel Dossier – si colloca, con la Spagna e subito dopo la Germania, tra i più grandi Paesi di immigrazione dell'Unione Europea e, per quanto riguarda l'incremento annuale, i due Paesi mediterranei non hanno uguali in Europa; mantenendo questa tendenza di crescita (700 mila in un anno), fra 20-30 anni gli stranieri in Italia saranno oltre 10 milioni.

Il fenomeno delle migrazioni in Italia presenta due caratteristiche peculiari: la rapidità e l'eterogeneità dell'origine dei flussi. I dati Istat indicano una diffusione degli immigrati su tutto il territorio, seppure in maniera differenziata: notevole presenza di immigrati nelle regioni del Nord (63 per cento del totale nazionale) e a seguire il Centro (25 per cento), il Sud e le Isole (12 per cento).

A livello regionale in entrambe le rilevazioni, la Lombardia presenta il più elevato numero di popolazione straniera residente (728.647 abitanti). Le posizioni

che seguono riguardano: Lazio, Veneto, Emilia Romagna, Piemonte e Toscana.

All'invecchiamento della popolazione italiana si contrappone una struttura per età degli immigrati in cui prevalgono minorenni (22 per cento contro il 17) e le persone in età attiva e riproduttiva. In Italia – si legge nel Rapporto Caritas – "è attribuibile alle donne immigrate circa la metà dell'incremento della natalità registrato tra il 1995 e il 2005: esse hanno in media 2,45 figli a testa contro 1,24 delle donne italiane".

La graduale stabilizzazione dei progetti migratori e la conseguente ricomposizione dei nuclei familiari – il



Rapporto Caritas 2007 indica che le presenze per lavoro e per ricongiungimento familiare pesano per il 92 per cento sul totale – pongono la necessità di politiche e meccanismi di integrazione e pari opportunità nei confronti dei migranti.

In tal senso la casa è uno dei temi che devono essere affrontati, in quanto rappresenta un fattore critico per l'integrazione di una persona, un fattore di riconoscimento sociale e di costruzione dell'identità.

I numeri esaminati hanno molteplici implicazioni, soprattutto per la politica e le scelte sul cosa fare, in

quanto l'immigrazione deve essere considerata un fenomeno strutturale al quale assicurare un futuro di integrazione, prevenendo i conflitti legati a una non piena partecipazione alla vita civile e sociale, alla promozione sociale e professionale, senza preclusioni, soprattutto per la crescente presenza di immigrati di seconda generazione.

Nel 2006, si legge nel Rapporto Caritas, gli immigrati sono stati un sesto tra quanti hanno acquistato una casa con una spesa media di 117.000 euro per 50 metri quadrati per immobili da ristrutturare, vicino a reti di trasporto, in provincia.

Nonostante l'aumento di compravendite realizzate da parte di cittadini extracomunitari, la casa per molti di loro rappresenta un costo insostenibile e spesso proprio le difficoltà nel reperire un'abitazione in affitto, o i canoni troppo elevati, spingono gli immigrati all'acquisto di un'abitazione. Secondo Eurispes allo straniero si applica un aumento al canone di circa il 10-20 per cento, rispetto all'affitto pagato dagli italiani. Per questo è necessario un impegno forte nel garantire l'accesso alla casa per superare una situazione di disagio e di esclusione abitativa crescente. ■



Mantenendo l'attuale tendenza di crescita di 700 mila l'anno, fra 20-30 anni gli immigrati in Italia saranno oltre 10 milioni



Storia



Le case nella Roma del '700

Come veniva gestito il patrimonio edilizio nel cuore della Città eterna: l'Ospizio Apostolico dei poveri invalidi di San Michele a Ripa

di Fabio Cauli

Le unità immobiliari comprese nei rioni Colonna

■ L'Ospizio Apostolico del San Michele a Ripa, noto per la fabbrica della lana e per le carceri che ospitava, ma soprattutto per essere nel suo complesso una delle opere più rilevanti nel panorama del Settecento romano, doveva la sua sopravvivenza economica anche a un cospicuo patrimonio immobiliare, che questa istituzione gestì per l'intero arco del XVIII secolo ed oltre. Questo patrimonio immobiliare, che l'Ospizio affittava permanentemente, proveniva in parte da donazioni ed eredità fatte da ex alunni; in parte da donazioni di Innocenzo XII al momento della sua istituzione; in parte era costituito da una serie di locali, botteghe e magazzini nella fabbrica stessa del San Michele. Il capitolo delle spese era principalmente occupato da quelle sostenute per il mantenimento dei poveri (vitto, alloggio e vestiario), dai salari per i lavoranti ester-

ni e dalle spese di produzione dei laboratori della manifattura; il capitolo delle entrate invece era principalmente composto da quello riguardante la produzione manifatturiera e da quello inerente alla rendita immobiliare.

Calcoli di massima, approssimativi principalmente a causa del disordine riscontrato nella parte del fondo che si occupa della contabilità del San Michele, indicano un totale di spese annue (valutato incrociando dati relativi alla prima metà del secolo) intorno ai 37.700 scudi, con un introito dovuto alle rendite immobiliari di 12.725 scudi; si può vedere come questo rappresenti più di un terzo delle entrate totali dell'Istituto. Di questo patrimonio sono le "pigioni che si sottraggono dalle case" numerate all'interno delle mura Aureliane, a costituire la parte più rilevante. Queste, circa 90 uni-



e Trastevere rappresentano da sole circa l'80 per cento dell'intero patrimonio urbano dell'Ospizio

tà nel 1708 passano ad essere circa 130 nel periodo che intercorre tra tale data e il 1727.

Uno studio del patrimonio urbano del San Michele è stato condotto consultando principalmente l'Inventario di tutti i beni spettanti all'Ospizio Apostolico di S. Michele a Ripa risalente al 1727; successivamente si è anche esaminato il Catasto di San Sisto. Tutte le unità edilizie possedute dal San Michele sono numerate ed enunciate singolarmente come "case" o come "botteghe", anche quando sono costituite solo da una stanza, un piano terreno, un appartamento, un "sottoscala", una "grotta", ecc. Ad ogni numero riportato nell'Inventario corrispondeva una targa in pietra, posta sulla facciata o vicino allo stipite di una porta dell'edificio indicante proprietà e numero della "casa".

Il primo dato certo è la localizzazione delle case possedute dall'Ospizio nei rispettivi rioni. Questo permette di fare una considerazione preliminare: infatti, premettendo che il San Michele aveva possedimenti in tutti i rioni di Roma, salvo che nel VI (Parione) e nell'VIII (San Eustachio), le unità numerate comprese nei rioni III (Colonna) e XIII (Trastevere) rappresentavano da sole circa l'80 per cento dell'intero patrimonio urbano dell'Ospizio; percentuale che deve il suo alto valore al gran numero di ambienti appigionati presenti all'interno della stessa fabbrica dell'Ospizio, in Trastevere, e al nucleo "camerale" costituito dal palazzo della Curia Innocenziana e dagli uffici attigui, in Colonna.

Un secondo dato certo è quello relativo all'andamento delle rendite: queste, nel corso del secolo, non subiscono variazioni rilevanti, né in positivo, né in negativo, salvo qualche piccola oscillazione di pochi scudi o frazioni, determinata probabilmente dalla stipula di nuovi contratti d'affitto.

In un solo caso si è rilevato un notevole aumento delle rendite: si tratta del rione Trastevere, limitatamente però a quelle "case" (botteghe e mezzanini) poste al piano terra della fabbrica dello stesso San Michele e prospicienti il porto di Ripa Grande, il cui valore di rendita ebbe un forte incremento nel pe-



riodo di tempo che intercorre tra il 1764 e il 1793. A Colonna, invece, l'altro rione ove la quantità di case possedute dall'Ospizio avrebbe potuto consentire una politica speculativa di aumento delle rendite, la situazione degli affitti permase bloccata per tutto il corso del secolo. Il dato appare normale e abbastanza scontato, in quanto queste proprietà, affittate dall'Ospizio alla Reverenda Camera Apostolica, erano state precedentemente consegnate al San Michele dalla Camera stessa. Non già, è evidente, perché quello ne traesse sempre maggiori guadagni, ma allo scopo di offrire all'Ospizio una base di rendite sulle quali poter fondare il proprio meccanismo socio-produttivo legato all'ospizio-lanificio. Risulta allo stesso modo evidente come le rendite relative agli affitti di questo nucleo di case non

diminuissero nel corso del tempo su richiesta della Camera. È bene comunque rilevare che gli affitti che si dovevano pagare all'Ospizio, per i locali occupati nella zona di Montecitorio, rappresentando una sorta di quota sostenitrice per l'Ospizio stesso, non erano equiparabili ai correnti prezzi di mercato, ma erano enormemente più elevati. Basti rilevare ad esempio che quattro delle cinque botteghe sotto il palazzo a piazza Colonna abitato da mons. Vicegerente si affittavano prima a 100 scudi e poi a 104 scudi annui, quando il prezzo corrente di affitto per le altre botteghe di proprietà dell'Ospizio nei vari rioni di Roma variava dai 12 ai 18 scudi.

Per quanto riguarda invece le stanze affittate singolarmente, sembra che il prezzo fosse fissato su una base

di 6 scudi variabili a seconda delle dimensioni e comodità del locale. La maggiorazione o diminuzione avveniva aggiungendo o togliendo una o più volte 1,20 sc. da questo costo-base, due stanze terrene della "casa" n. 33 nel rione Monti, per esempio, sono appigionate l'una proprio a 6 scudi e l'altra a 4,80 scudi mentre da altre due stanze della "casa" n. 139 sempre nello stesso rione si ritraggono 6 e 2,40 scudi.

Il patrimonio era gestito quindi su canoni "bloccati". Questi erano tali soprattutto nell'area di Montecitorio, dove "pigionante" era la stessa Camera Apostolica. Ma, sia in questa area che a Ripa, i beni dell'Ospizio si erano venuti a trovare, per le medesime ragioni alla base della sua stessa istituzione, al centro di situazioni fortemente dinamiche. Così, mentre gli altri canoni stabiliti all'inizio del secolo non sembrano proporzionati al contemporaneo mercato delle locazioni, essi saranno presto superati dai nuovi indici di valore che, nel corso del secolo, si attesteranno in tali aree. E mentre, in qualche modo, le strutture commerciali annesse all'Ospizio seguiranno l'incremento di rendita dovuto alla crescente richiesta connessa con l'attività del porto, il San Michele si troverà invece nell'impossibilità di lucrare sul nuovo andamento degli affitti che si verificherà nel rione di Colonna e che sarà dovuto, in gran parte, proprio alla presenza e alla natura delle funzioni svolte dal palazzo della Curia e dagli uffici annessi, tutti di sua proprietà. A ciò si aggiungano il fatto che l'Ospizio non sembra avere operato sulle sue case una manutenzione tale da riqualificarne l'uso e, soprattutto, il fatto che la distanza tra rendite presunte e rendite effettivamente percepite era dovuta, come testimoniano le carte del suo archivio, in gran parte, all'ammontare dei canoni non riscossi, per i quali, forse, l'Ospizio dei poveri esitava ad applicare la vigente legislazione sugli sfratti.

Quella del patrimonio urbano del San Michele, sembra, dunque, per lo Stato, che in qualche modo rappresentava, una occasione mancata di inserirsi attivamente nella contemporanea dinamica del mercato immobiliare. ■



Lo studio del patrimonio urbano del San Michele è stato condotto consultando principalmente l'inventario di tutti i beni spettanti all'Ospizio risalente al 1727



Intervista a Pino Insegno

Il mio successo? Lo misuro in metri quadrati

Dalle difficoltà a ottenere un mutuo, alla grande casa romana dove vive adesso. I ricordi di un attore alle prese con l'emergenza abitativa

di Salvo Buzzanca



Pino Insegno

■ Se non fosse per il tema impegnativo dell'emergenza abitativa nella nostra città, sarebbe arduo sostenere una conversazione con Pino Insegno, romano, 49 anni, di professione attore e doppiatore tra i più popolari e prolifici del nostro star system, senza scivolare prima o poi nella battuta, nell'arguzia ironica che è parte del suo patrimonio genetico e fonte del suo successo cine-tele-teatrale.

Insieme a Francesca Draghetti, Roberto Ciufoli e Tiziana Foschi è stato l'anima di una brillante "combriccola" di attori comici, noti prima con il nome di "L'Allegra Brigata", poi esplosi come "Premiata Ditta", che ha dato vita a spettacoli esilaranti come "Giulio Cesare è... ma non lo dite a Shakespeare", ma anche a sperticate parodie dei classici della Tv che hanno imperversato sui canali Mediaset. Al cinema, a parte alcune esperienze, più che vedere, si sente. Pino Insegno, infatti, è tra le voci più famose dello schermo: è l'alter ego ufficiale di Will Farrell, Keanu Reeves, Will Smith, Matt Dillon; ha vinto anche un Nastro d'Argento per il doppiaggio di Viggo Mortensen nella trilogia "Il Signore degli anelli" e un secondo per il film di animazione "L'Era glaciale". E poi tanta, tanta televisione.

Ma l'argomento, appunto, è di quelli tosti. Da tempo sta impegnando le amministrazioni e le strutture imprenditoriali nella ricerca di una soluzione che comprenda anche le nuove esigenze emerse negli ultimi anni. A Roma, infatti, il tema della casa occupa una posizione centrale tra i filoni strategici che raccordano sviluppo economico e qualità sociale, e l'edilizia è sempre stata la madre delle industrie. E, dunque, c'è poco da ridere, anche se ricordando i suoi esordi racconta, un po' divertito, l'esperienza della sua prima casa.

Allora eri uno sconosciuto e di soldi nemmeno l'ombra...

Sì, infatti ho vissuto in casa con i miei genitori fino a 27 anni nell'abitazione che avevamo nel quartiere di Monteverde, fino a quando, grazie al loro aiuto, ho potuto acquistare un piccolo appartamento di 45 me-

tri quadrati non lontano dalla loro abitazione, che mi ha permesso di essere indipendente. Ma se non fosse stato per la garanzia offerta da mio padre per ricevere il mutuo dalla banca, non ce l'avrei mai fatta. Sono molto legato a quell'appartamento, testimone del mio matrimonio e della nascita del mio primo figlio. Poi da 45 metri quadrati a 80, 110 e oggi la casa attuale, che è molto confortevole. Ma è stato un percorso duro e lungo. Allora non avevo una rendita fissa e la gente diffidava di chi voleva fare il mestiere dell'attore.

Con la crescita nella tua professione è stato più facile trovare casa?

Sicuramente è stato il metro della mia crescita professionale: nei vari passaggi e fino all'attuale residenza, misuravo il mio grado di popolarità con la capacità dei tempi brevi con i quali trovavo casa. Più ero conosciuto, più si accorciavano i tempi.

Cosa rappresenta per te la casa?

La casa rappresenta tutto. È il punto di riferimento della vita. Finché non hai una casa non hai niente. Diceva Lee Strasberg (il celebre direttore della scuola di recitazione newyorkese, Actor's Studio, scomparso nel 1982) "Il prossimo anno non sapremo cosa faremo ma sapremo dove saremo. Non so dove mi porterà questa tournée, ma sicuramente ho una casa dove tornare". È la metafora della vita, non è solo investire nel mattone, ma soprattutto è un investimento psicologico importante. Se c'è la casa, hai il 70 per cento della vita, perché di fronte agli alti e bassi della nostra instabile esistenza, sapere di avere un letto sicuro, un tetto sopra la testa ha un valore fondamentale. È la metafora della stabilità.

Ma rispetto a oggi il mercato della casa era più accessibile?

Forse sì, era più facile allora trovare le case, anche se per me difficilissimo, poiché non avevo una rendita fissa e se non avessi avuto i miei che mi sostenevano attra-



"È stato un percorso duro e lungo. All'inizio della

carriera non avevo una rendita fissa e la gente diffidava di chi voleva fare il mestiere dell'attore"



verso le banche non avrei mai potuto accedere a un mutuo. Non che le cose oggi siano molto cambiate. Piuttosto forse è cambiata la possibilità di allungare il tuo mutuo praticamente all'infinito: un mutuo non si rifiuta a nessuno, con le conseguenze che conosciamo, vedi il tracollo americano. Qualche anno fa ciò non era possibile, mentre oggi prendi una casa e la puoi finire di pagare nel 2024.

Una casa per tutti è ancora un sogno da completare?

È una parola. Intanto comincerei combattendo un vizio tipicamente italiano che è quello delle raccomandazioni. Garantire una casa per tutti significa avere una mappatura perfetta di chi sono questi "tutti". C'è ancora chi, con poche centinaia di euro, occupa appartamenti a Testaccio o alla Garbatella senza averne titolo. Quindi, attenzione.

Allora sei scettico circa la possibilità di realizzazione di un progetto di "housing sociale" che consente a categoria più deboli come giovani coppie, immigrati e famiglie monoreddito di poter usufruire di una abitazione a canone o vendita agevolata?

Non saprei. In tanti anni di parole ne ho sentite tante. Vorrei vedere finalmente i fatti. Se è tutto vero è come realizzare un'utopia.

Secondo te, quali percorsi possono essere messi in atto per sviluppare una maggiore politica della casa cosiddetta popolare?

Intanto, la casa popolare non deve essere per forza brutta. Ci sono zone che una volta erano ritenute estremamente periferiche, lontane dal centro nevralgico della città e che adesso, invece, sono talmente ingloba-

te con Roma che perfino i loro prezzi non si identificano più con la casa popolare. In molti quartieri è avvenuta una riqualificazione che ha non solo aumentato la qualità dal punto di vista della vivibilità, ma si sono trasformati in alcuni casi in bei quartieri anche dal punto di vista infrastrutturale e del decoro. Quindi con un piccolo sforzo in più di immaginazione si può far sì che le persone vivano in contesti decenti.

Negli anni '70 il tema della casa era sull'agenda dell'Amministrazione pubblica come fondamentale e urgente. Oggi la questione casa è ancora aperta, soprattutto nelle grandi città e in particolare per le classi a basso reddito. Secondo te perché non si riesce a normalizzare le urgenze?

È vero, sembra che l'Italia sia sempre in perenne emergenza. Così come si parla tanto di emergenza abitativa. A Roma, per esempio, ci sono dei posti incredibili dove potrebbero sorgere appartamenti. Aree che sono rese al momento non disponibili o non esiste un progetto edilizio che le renda un nuovo patrimonio per la città. Penso al mattatoio, per esempio, che dispone ancora di una infinità di spazi da utilizzare per realizzare residenze. Perché qualcuno ancora non ci pensa? So che la materia non è di facile soluzione, ma intanto si dà il via a qualche iniziativa.

Ma come possono intervenire le istituzioni e i costruttori per risolvere definitivamente questo annoso problema?

Il ruolo del costruttore può influire molto perché oggi è l'unico che ha le possibilità economiche immediate. E l'amministrazione per rilasciare la licenza per costruire dovrebbe far destinare almeno il 5 per cento delle abitazioni a case popolari. Le istituzioni, infatti, da questo punto di vista possono fare ormai ben poco. Ma possono svolgere un vero servizio dando la possibilità ai privati di realizzare un programma al cui interno l'istituzione dovrebbe garantire la possibilità di far realizzare un progetto sociale importante. ■



"La casa rappresenta tutto, è il punto di riferimento della vita. Finché non hai una casa non hai niente"



Dalla parte dei media

Casa, serve una nuova politica

Burocrazia e mancanza di aree edificabili frenano la costruzione di alloggi. Aumentano tassi e prezzi e il ceto medio si scopre sempre più debole

di **Alberto Di Majo** - Capo della Cronaca romana de "Il Tempo"

■ L'emergenza abitativa si specchia nelle norme inadeguate e nelle politiche deboli che impediscono da decenni soluzioni definitive. Due aspetti che tengono la Capitale in ostaggio su tutti i fronti. Se da un lato la burocrazia impedisce di costruire appartamenti in pochi anni, dall'altro mancano aree edificabili a basso costo. Risultato: la fascia dei senza casa sta inglobando una parte del ceto medio, che non riesce ad acquistare un'abitazione a causa dell'aumento dei prezzi e dei tassi dei mutui.

Giovani coppie, studenti, immigrati sono il "mercato" a cui il sistema immobiliare non riesce a rispondere. Non è un caso che gli appartamenti assegnati pochi mesi fa, progettati dall'architetto Portoghesi a Ponte di Nona, facciano parte di un piano approvato dalla prima Giunta Rutelli alla fine degli anni Novanta. Sono convinto che ci sia soltanto un modo per battere l'emergenza abitativa. Quello più semplice: costruire case a prezzi bassi riservate all'acquisto o all'affitto delle categorie più deboli. Per rendere possibile que-



st'operazione bastano due mosse. Innanzitutto l'amministrazione dovrebbe stringere accordi con i costruttori che hanno la disponibilità di aree edificabili e, prevedendo un aumento di cubatura, assicurarsi una parte di immobili da destinare a canoni concordati, evitando, dunque, di trasformare terreni agricoli in fabbricabili. In secondo luogo, serve una nuova legge urbanistica nazionale che dia la possibilità ai Comuni di acquisire aree a basso costo per sviluppare l'edilizia pubblica. Le vecchie norme, basate sul meccanismo dell'esproprio (che peraltro ha creato la parte più rilevante del debito strutturale che Roma si porta dietro dagli anni Settanta), non sono più praticabili. E se negli ultimi tempi gli imprenditori romani si sono dati da fare per trovare soluzioni percorribili, la classe politica ha guardato altrove. Anche su questo terreno è necessario un cambio di passo: senza una politica orientata al progresso, inteso come il miglioramento della qualità della vita di tutti i cittadini, non si può andare da nessuna parte. ■

Dal governo arriva un nuovo Piano Casa Favorite giovani coppie e categorie più deboli

di Pierluigi Cipollone

Nell'ambito del provvedimento legislativo approvato dal Parlamento (legge 133/08 di conversione del D.L. 112/08) e recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria, hanno trovato spazio nuove disposizioni volte all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo, il cosiddetto nuovo Piano Casa.

A distanza di trenta anni dal piano decennale previsto dalla legge 457/78, lo Stato riporta al centro dell'azione politica la questione abitativa, che affligge ormai da tempo soprattutto le grandi aree urbane.

Obiettivo prioritario è quello di garantire, comunque, su tutto il territorio nazionale livelli minimi essenziali di soddisfacimento del fabbisogno abitativo, incrementando le disponibilità esistenti e offrendo nel contempo edifici con una maggiore efficienza energetica e una riduzione delle emissioni inquinanti.

Il provvedimento individua tra i cittadini alcune categorie specifiche cui indirizzare prioritariamente il soddisfacimento della domanda. Rientrano tra questi: i nuclei familiari a basso reddito, indipendentemente dal numero dei componenti; le giovani coppie a basso reddito; gli anziani in condizioni sociali od economiche svantaggiate; gli studenti fuori sede; i soggetti sottoposti a procedure esecutive di sfratto; gli immigrati regolari a basso reddito residenti da almeno dieci anni nel nostro Paese o almeno da cinque anni nella stessa regione.

Articolato il ventaglio di possibilità per consentire la maggiore offerta abitativa, sia con riferimento alla costruzione di nuove abitazioni, che volte al recupero del patrimonio edilizio esistente, tenuto conto, comun-

que, dell'effettivo bisogno presente nelle diverse realtà territoriali.

Quindi si potrà intervenire attraverso la costituzione di fondi immobiliari destinati alla valorizzazione e all'incremento dell'offerta abitativa nonché ricorrendo alla promozione di innovativi strumenti finanziari immobiliari cui potranno partecipare soggetti pubblici o privati; l'incremento del patrimonio abitativo attraverso le risorse derivanti dalla vendita di alloggi pubblici in favore degli occupanti legittimi; la promozione di interventi privati anche attraverso l'istituto del promotore disciplinato dal Codice dei contratti pubblici (D.Lgs 163/06); la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana.

Proprio con riferimento a quest'ultima modalità, la norma propone ulteriori articolazioni propositive mediante trasferimento di diritti edificatori in favore dei promotori degli interventi di incremento del patrimonio abitativo; incrementi premiali di diritti edificatori finalizzati alla dotazione di servizi, spazi pubblici e miglioramento della qualità urbana; riduzione del prelievo fiscale da parte dei comuni nonché degli oneri di costruzione; cessione parziale o totale di diritti edificatori per realizzare unità abitative di proprietà pubblica da destinare alla locazione a canone agevolato.

Dal punto di vista procedurale il nuovo Piano propone un modello centralizzato i cui meccanismi vengono definiti con appositi decreti attuativi da parte dei ministeri competenti e mediante la promozione di appositi accordi di programma che vengono approvati dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, sia pure d'intesa con la Conferenza unificata tra Stato, Regioni, Province ed enti locali.

La previsione legislativa dispone comunque che qualora non si raggiunga un'intesa entro 90 giorni, gli accordi di programma possono essere comunque approvati ed in tal caso è espressamente prevista l'applicazione dell'articolo 81 del DPR 616/77.

Dal punto di vista finanziario il provvedimento prevede l'istituzione di un apposito fondo nel quale conflui-

scano alcuni finanziamenti assegnati ad altri programmi di edilizia residenziale e non impegnati alla data del 31 dicembre 2007.

Va comunque sottolineato che, sotto il profilo finanziario, l'aspettativa maggiore viene dagli investimenti messi in campo dai soggetti privati secondo le modalità precedentemente illustrate.

Prevenzione e gestione del rischio nelle attività di restauro

Convegno promosso dal CEFME, dal CTP, dall'ACER, dall'ISPESL, dai Sindacati e dal Dipartimento di Scienze di Sanità Pubblica

La grande varietà delle opere che riguardano le attività di restauro e di conservazione dei beni culturali porta l'operatore addetto a lavorare in contesti ambientali particolari, con esposizione a rischi di salute differenziati.

L'attività si svolge prevalentemente in tre tipi di situazioni ambientali:

- al chiuso: in una struttura completa e organizzata (studio, laboratorio, museo o simili), in condizioni microclimatiche stabili nel tempo dove si lavora normalmente al suolo;
- in ambiente misto: chiuso o aperto, in posizione sopraelevata e disagiata su ponteggi o scale;
- all'aperto: all'interno di scavi archeologici o cantieri.

A queste situazioni generali va aggiunta una serie di variabili legate alla specificità dei singoli cantieri:

- area archeologica, prevalentemente in ambiente esterno o ipogeo;
- in esterno sulle architetture, avrà come rischi specifici le cadute dall'alto e l'esposizione agli agenti atmosferici;

- in ambiente interno con la necessità di chiudere i ponteggi per separare l'ambiente di lavoro da quello circostante.

Poiché non esiste in nessuno di questi contesti una valutazione specifica del rischio professionale del restauratore, l'ISPESL ha ritenuto idoneo finanziare una ricerca specifica nell'ambito delle attività di ricerca in collaborazione con enti e istituzioni qualificati con la formula del cofinanziamento del capofila (B1-63/DOC/04), dal titolo: "PREVENZIONE E GESTIONE DEL RISCHIO NELLE ATTIVITÀ DI RESTAURO".

I partners di questa ricerca sono il CEFME, Centro Formazione delle Maestranze Edili ed Affini di Roma e Provincia (soggetto proponente e capofila), in collaborazione con il Dipartimento di Scienze di Sanità Pubblica "G. Sanarelli" dell'Università di Roma La Sapienza; il CTP, Comitato Paritetico Territoriale di Roma e Provincia; la Fillea Cgil di Roma e Lazio.

L'indagine si è articolata su interviste effettuate a diversi livelli: Scuole di formazione, Responsabili di Associazioni di imprese e di Enti paritetici, Restauratori; questionari per i Restauratori inizialmente sul territorio laziale, poi estesi a quello nazionale, i cui principali argomenti hanno riguardato la formazione professionale e la sicurezza; indagini chimiche, microbiologiche e microclimatiche.

I risultati della ricerca hanno evidenziato i limiti che la metodologia valutativa dei rischi presenta nelle sue concrete applicazioni al settore del restauro. Dai dati della ricerca emerge anche una forte attenzione al rischio fisico e chimico, mentre assai minore attenzione è posta al rischio microbiologico, allergenico e biologico nel suo complesso.

Le situazioni ricorrenti che comportano rischio fisico emerse sono lo sforzo fisico determinante sindromi degenerative delle articolazioni, di tendini e muscoli, e soprattutto della colonna vertebrale; l'utilizzo improprio di corrente elettrica che può generare il rischio di folgorazione; le attività con permanenza prolungata in posizioni che deformano il corpo del lavoratore; l'uso



delle mani in modo costretto e obbligato (utilizzo di spatole, pennelli) e del costante uso di acqua a mezzo di spugne, per cui si va incontro ad una delle sindromi più caratteristiche dei lavoratori "di fino", la cosiddetta sindrome del tunnel carpale e a problemi di tipo reumatico; le vibrazioni indotte dal funzionamento di attrezzature elettriche di precisione; lo stress per insufficiente recupero con diminuzione della produttività, perdita dell'attenzione, aumento del rischio di incidenti; il rumore, lavorare al freddo.

Per rischio chimico si intende tutto ciò che è connesso all'esposizione a sostanze tossiche che presentano meccanismi di azione specifici che interferiscono con processi importanti o vitali dell'organismo.

Il rischio microbiologico è particolarmente rilevante in tutte le operazioni di conservazione e di restauro, dal momento che più o meno tutti i manufatti antichi degradati lo sono anche a causa dell'azione di organismi viventi. L'inquinamento ambientale assurge a problema di sanità pubblica se si tiene conto sia dei tempi di esposizione che della tipologia e dell'ampiezza della popolazione a rischio.

Il rischio biologico si manifesta attraverso allergie, dermatiti, malattie dell'albero respiratorio, malattie oculari, rischi per la procreazione, infezioni, dermatiti, danni al sistema muscolo-scheletrico.

La ricerca ha permesso di formulare un profilo di rischio per l'attività di restauro. Profilo che dovrà permettere l'adozione di maggiori e più idonei presidi di



prevenzione sia collettivi sia individuali.

I dati ottenuti dalla ricerca permettono, inoltre, di formulare un cammino di prevenzione basato su quattro punti da sviluppare nel prossimo futuro: formazione, professionalità e inquadramento, cartella clinica, sportello informatico.

Creare una task force per monitorare la salute dei Restauratori

L'ACER è da sempre attenta alla salvaguardia della salute e alla tutela dei lavoratori nel settore dell'edilizia allo scopo di ridurre i rischi e migliorare le condizioni di lavoro. Il restauro è uno dei comparti a cui l'Associazione e i suoi enti paritetici dedicano particolare attenzione poiché sia le tecniche che i materiali impiegati sono importanti per raggiungere il risultato del recupero e della salvaguardia del nostro patrimonio archeologico, monumentale e culturale.

Spesso però, proprio per la salvaguardia dei lavoratori, è fondamentale conoscere a fondo quali siano gli effetti delle nuove tecniche anche sulla salute dei Restauratori.

Per questo motivo il Presidente dell'ACER Giancarlo Cremonesi intervenendo il 16 settembre al convegno all'Università La Sapienza su "Salute, sicurezza e formazione: indagine sulle attività di restauro" ha proposto la creazione

di una task force tra Associazione Costruttori Edili di Roma, CEFME (Centro di formazione delle maestranze edili) e CTP (Comitato tecnico paritetico di Roma e Provincia) che si rechi periodicamente sui cantieri di restauro della Capitale per seguire da vicino la sperimentazione dei nuovi prodotti e dei nuovi macchinari con particolare riguardo agli effetti sulla salute dei lavoratori.

Le attività di recupero, restauro e conservazione dei beni culturali possono fornire maggiori risultati attraverso il miglioramento della sicurezza di ogni singolo operatore, presupposto indispensabile per la qualità e la redditività del lavoro.

Il Nuovo Testo Unico sulla Sicurezza all'art. 11 prevede l'adozione di attività promozionali, tra le quali quelle relative al finanziamento di progetti di investimento in materia di Salute e Sicurezza sul Lavoro da parte delle piccole, medie e micro imprese e il finanziamento di progetti formativi specificamente dedicati alle piccole, medie e micro imprese.

In questo contesto gli Organismi paritetici assumono con il Nuovo Testo Unico sulla Sicurezza (in continuità con il DLgs 626/94) nuovi e specifici compiti. Tra questi è da menzionare il supporto alle imprese nell'individuazione di soluzioni tecniche e organizzative dirette a garantire e migliorare la tutela

della salute e della sicurezza dei lavoratori.

La possibilità di riuscita delle proposte avanzate risiede soprattutto sulla collaborazione tra le parti: restauratori, sindacati, imprenditori, enti pubblici, scuole professionali, università.



oltre il 25 per cento rispetto all'anno precedente e che le imprese del settore sono in prima linea accanto alle Istituzioni e al governo per trovare soluzioni sempre più efficaci per la salvaguardia della salute dei lavoratori.

Nell'ambito della prevenzione degli infortuni sul lavoro un ruolo fondamentale è occupato dagli enti paritetici: CTP, Cassa Edile e CEFME, gestiti da imprenditori e forze sindacali. Di formazione si occupa proprio il CEFME che forma e aggiorna le maestranze edili impegnate ogni giorno nei cantieri di tutta la Provincia di Roma. Il Presidente del CEFME, Giuseppe D'Ascenzo, nel suo intervento ha ribadito che imprese e sindacati devono farsi carico delle trasformazioni del settore attraverso la realizzazione dei percorsi formativi integrati, progettati e realizzati in collaborazione con il mondo dell'Università, della scuola secondaria superiore, della Pubblica Amministrazione.

Assemblea ACER 2008

Cremonesi: l'edilizia è centrale per lo sviluppo della città

Il tradizionale appuntamento si è svolto il 2 luglio all'Auditorium Parco della musica alla presenza delle massime autorità cittadine. Ecco una sintesi degli interventi

“Oggi il Comune di Roma possiede un PRG definitivamente approvato, ma che deve essere completato e integrato, colmando alcuni vuoti in esso presenti, che come Associazione abbiamo più volte denunciato. Mobilità cittadina, edilizia sociale, riqualificazione, snellimento delle norme tecniche. Temi fondamentali che portano alla revisione di alcune impostazioni del piano stesso. Manca anche un piano strategico a supporto della sua attuazione, in cui anche la funzione pubblica trascini e valorizzi le nuove previsioni di insediamento. Manca una politica di marketing urbano che renda sempre più attrattiva la nostra città a livello nazionale ed internazionale”. Lo ha detto il presidente dell'ACER, Giancarlo Cremonesi, nella sua relazione al-



l'assemblea annuale dell'associazione dei costruttori edili di Roma e provincia che si è svolta il 2 luglio 2008 all'Auditorium Parco della Musica.

“Centralità dell'edilizia, ma anche suo ruolo strategico – ha proseguito Cremonesi –, lo sviluppo della città, dell'intera area metropolitana, passa attraverso settori di intervento peculiari dell'attività edilizia. Per noi l'edilizia è manutenzione urbana; e Roma certamente ha bisogno di un maggior decoro delle strade e dei quartieri. Per noi l'edilizia è riqualificazione della città; sono trascorsi ben dieci anni dall'ideazione dei programmi di recupero urbano e ancora non decollano, per non parlare delle compensazioni e delle troppe difficoltà. Per noi l'edilizia è infrastrutture moderne; e Roma è ancora molto indietro rispetto alle altre grandi capitali europee. Per noi l'edilizia è contribuire alla sicurezza della città, primo naturale approdo per tanti lavoratori stranieri regolari e rispettosi della legalità che vogliono integrarsi e vivere a Roma”.

“L'ACER, ma credo di poter dire, a nome di tutti, il si-

Mondello: “Più efficienza dalla pubblica amministrazione”

“L'impegno della Camera di commercio di Roma sarà quello di lavorare per rendere più efficiente possibile la pubblica amministrazione per favorire la capacità di sviluppo delle imprese”. Così il presidente Andrea Mondello nel corso dell'assemblea dell'ACER. Mondello ha tenuto a dire che, in una logica di sviluppo della capitale, occorre “rivendicare il ruolo delle imprese come elemento della crescita del territorio”, e ha auspicato, infine, che lo sviluppo territoriale ed economico della capitale, in futuro, possa “puntare sul rinnovamento generazionale e far prevalere la logica del merito”.



stema imprenditoriale romano – ha aggiunto Cremonesi – è disponibile a collaborare in tutte le maniere per raggiungere questi obiettivi, confrontandosi con programmazioni e decisioni attuative che saranno adottate dalle istituzioni competenti, a partire dal co-

Alemanno: “Finisce l'epoca degli 'appaltoni”

“Stiamo lavorando con l'assessore Fabrizio Ghera per porre fine all'epoca degli 'appaltoni' con procedure di gara che hanno creato problemi alle piccole e medie imprese romane”. Lo ha detto il sindaco di Roma Gianni Alemanno nel suo intervento. “Da parte della pubblica amministrazione – ha aggiunto Alemanno – ci deve essere un equilibrio che sappia valorizzare tutte le dimensioni di impresa”.

“Oggi il mercato della casa a Roma è squilibrato: ci sono grandi distorsioni con carenze da un lato e surplus dall'altro. Dobbiamo fare una grande operazione di housing sociale – ha proseguito il sindaco – ci sono almeno 30 mila alloggi che devono essere costruiti subito per dare risposte alle giovani coppie, al ceto impiegatizio che non arriva a fine mese e a chi vuole integrarsi nella legge”. Per il sindaco infatti “il piano della sicurezza non ha sbocco se non si riescono ad integrare le persone senza fissa dimora”.

In materia poi di impianti sportivi, Alemanno ha detto che “abbiamo di fronte a noi due o forse tre mondiali sportivi da realizzare. Dobbiamo dar vita a un piano regolatore per l'impiantistica sportiva che preveda strutture su tutto il territorio. Bisogna fare in modo che tutti i cittadini in tutti i quartieri possano fare sport sfruttando la possibilità che ci viene data da questi eventi”.



mune, dalla provincia, dalla regione. In tempi ragionevoli questi obiettivi possono essere raggiunti utilizzando svariati strumenti. Il primo di questi può essere individuato nel Piano Regolatore generale. Noi stiamo facendo la nostra parte: creando sistema, sviluppando insieme ogni possibilità sinergica. Mi piace ricordare, tra i più recenti accordi, i protocolli siglati dalla nostra Associazione, Lega Coop, Confcommercio e Federalberghi, con i quali abbiamo manifestato il nostro intendimento a lavorare insieme per affrontare tematiche di interesse più complessivo e strettamente connesse con i futuri assetti della città”.

Zingaretti: “Area vasta nuovo paradigma di sviluppo”

“L'area vasta può essere un nuovo e straordinario paradigma di sviluppo”. Questo il messaggio lanciato dal presidente della Provincia di Roma, Nicola Zingaretti. Anche in considerazione della crescita della popolazione nell'hinterland della capitale, per Zingaretti occorre “puntare sullo sviluppo dell'area vasta perché finora a una crescita della popolazione non è corrisposta una crescita adeguata dei servizi”. “Se c'è il caos fuori Roma – ha detto Zingaretti – ci sarà il caos anche a Roma”. L'hinterland romano, secondo il presidente della Provincia, “è una grande opportunità per lo sviluppo turistico”. Ed è nell'area vasta che, come suggerisce Zingaretti, si potrebbero “collocare delle infrastrutture e portare servizi per decongestionare la capitale”. Zingaretti ha ricordato che “la Provincia di Roma farà la sua parte per modernizzare le infrastrutture” e “mettere in campo 400 milioni di investimenti” per potenziare i trasporti e modernizzare treni e circa 2.500 chilometri di strade.



Disponibilità al confronto anche in relazione a un problema che sta frenando l'operatività di numerose iniziative da tempo programmate: quello della realizzazione delle infrastrutture connesse con gli interventi privati, il vecchio tema dello scomputo. "Ritengo – ha continuato il presidente dell'ACER – si possa attribuire a soggetti emanazione delle forze imprenditoriali del settore il compito di definire la progettazione esecutiva delle opere, affidare i lavori, controllarne la realizzazione. In tal modo si potrebbe contemperare l'esigenza di adeguarsi al dettato normativo e di assicurare la indispensabile contemporaneità tra nuovi insediamenti e infrastrutture connesse. Il ruolo attivo e propositivo dell'Associazione, delle sue società operative, delle sue imprese, si è già manifestato rispetto a una criticità fondamentale per la nostra città: quella dell'emergenza abitativa".

Marrazzo: "In prima linea per ridurre i morti sul lavoro"

"Le morti bianche non sono bianche, ma macchiate di rosso del sangue" ha detto il presidente della Regione Lazio Piero Marrazzo nel suo intervento. "Come Regione stiamo facendo la nostra parte: la Giunta ha istituito una direzione per la sicurezza sul lavoro presso l'assessorato alla Sanità. L'impegno profuso in questi anni è servito a ridurre gli incidenti mortali nell'edilizia del 20 per cento – ha proseguito Marrazzo – ma occorre fare di più e quindi ben venga la proposta del presidente dell'ACER Giancarlo Cremonesi di espellere dal sistema associativo le imprese che non rispettano le norme fondamentali sulla sicurezza e sul lavoro regolare".



"Come ho già accennato – ha aggiunto Cremonesi – abbiamo presentato, insieme ad altre forze imprenditoriali, nostre proposte di intervento, sia per programmi di locazione a canoni concordati che di vendita, con valori massimi predefiniti, entrambi al di sotto dei correnti valori di mercato. Il nodo è, come sempre, quello delle aree, anche per far concentrare su di esse le risorse pubbliche disponibili. Attraverso meccanismi di reintegrazione delle aree di ri-

Buzzetti: le imprese edili volano per lo sviluppo del Paese

Un richiamo forte al Governo affinché si operi quello scatto di efficienza indispensabile per arginare il pericoloso declino del Paese è stato espresso dal presidente dell'ANCE Paolo Buzzetti.



Il declino italiano, ha sostenuto Buzzetti, ha una sola radice: la perdita del senso della responsabilità, individuale e sociale. "Quella responsabilità che muove ciascuno a operare perseguendo i propri obiettivi in modo consapevole ed efficace – ha detto il presidente nazionale dei costruttori edili – e che va recuperata e promossa se davvero si vuole rompere una volta per tutte con l'impotenza decisionale che ha condannato il nostro Paese a ritardi e arretratezze inaccettabili".

Un recupero di responsabilità e di efficienza che si può attuare solo sulla base di un sistema di regole chiare e organiche e che deve riguardare tutti: pubblica amministrazione, cittadini e sistema delle imprese. Rompere con l'impotenza decisionale significa, prima di tutto, superare l'immobilismo che in questi anni ha portato il Paese a non fare le scelte che doveva, in primo luogo sul fronte delle infrastrutture.



serva, attraverso l'utilizzo delle superfici edificabili a disposizione della amministrazione pubblica, cominciando da quelle delle centralità, attraverso la gestione attiva del PRG credo che anche questo problema possa trovare soluzioni positive, senza che vi sia necessità di ricorrere allo strumento espropriativo, caratterizzato da procedure lunghissime ed estremamente costoso nella sua applicazione".

"Come Associazione – ha detto ancora il presidente – da tempo ci confrontiamo con i meccanismi di partenariato. Abbiamo prospettato a più riprese, e anche recentemente, progetti sui quali crediamo fortemente. In particolare abbiamo avanzato, attraverso la nostra società operativa ISVEUR e la Lega delle cooperative, una serie di proposte che hanno ricevuto unanimità di consensi. Sono proposte che intervengono nei settori della mobilità, della sosta, della gestione del verde, dell'edilizia sociale. Gli interventi complessivamente attivabili sono pari ad oltre 8 miliardi

di euro di nuovi investimenti privati per realizzare: 30.000 alloggi di edilizia sociale; 20.000 posti auto; 13 chilometri di metropolitana; interventi diffusi di arredo urbano. Sono interventi che per noi rivestono particolare importanza, anche perché sono in grado di coinvolgere operativamente decine di piccole e medie imprese del nostro tessuto produttivo".

L'ultimo tema sul quale si è soffermato il presidente Cremonesi è quello più generale e complessivo del futuro della nostra città, della nostra provincia, della nostra regione, nella prospettiva del terzo millennio. "Sindaco Alemanno, presidenti Zingaretti e Marrazzo, ragioniamo insieme sul futuro dei nostri territori – ha detto Cremonesi – impegniamoci per delineare il ruolo che potrà svolgere Roma, il Lazio, in un contesto di riferimento sempre più articolato e globalizzato. Definiamo lo scenario al cui interno immaginiamo che la nostra città potrà continuare a occupare quello spazio di prestigio, di rilievo assoluto, come le impongono il suo passato e le sue potenzialità di sviluppo. Abbiamo oggi qui rappresentate in questa sala istituzioni, forze politiche, forze imprenditoriali, forze sindacali, mondo della cultura e delle professioni. Sono eccellenze, punti di forza del nostro sistema, che debbono farsi carico di questa sfida e che, lavorando insieme, possono centrare l'obiettivo. Roma, il Lazio, dovrà continuare ad essere punto di attrazione, di riferimento, per tutti i cittadini del mondo. E soprattutto diventare il vero e proprio trampolino dell'Europa verso il Mediterraneo. Lavoriamoci insieme e potremo essere vincenti di fronte a questa sfida affascinante". Concludendo il suo intervento il presidente ha ricordato "che lo storico inglese Thomas Fuller diceva: 'Gli uomini, non le case fanno la città'. Se le nostre idee e le nostre proposte sono condivise, noi ci aspettiamo dalle istituzioni un messaggio forte, un impegno a fare una città di uomini e non solo di case. Messaggio e impegno che auspichiamo emergano subito per lavorare da domani, insieme, per lo sviluppo futuro di Roma".

La multivisione, raccontare per immagini

Una maniera differente di conoscere Roma e la sua storia. Per il secondo anno l'Assemblea generale dell'ACER è stata introdotta da un filmato. Che ha affascinato i presenti

di Aldo Di Russo

Per due anni consecutivi, l'Assemblea annuale dell'ACER è stata introdotta da una multivisione. Un mezzo e un linguaggio non usuale, che risponde, però, ad esigenze e a strategie molto precise. La multivisione consente di realizzare schermi di forma e di risoluzione molto più alta, di qualsiasi altra tecnologia digitale e di utilizzare in forma di animazione composizioni grafiche e fotografiche che sintetizzino concetti non semplici. Delle vere e proprie storie nella storia. Quello che ne risulta è una proiezione audiovisiva a metà strada tra il collage e il montaggio cinematografico che risponde a regole di percezione che sfruttano le moderne capacità di leggere anche solo il bordo dell'immagine, di percepire con la coda dell'occhio elementi che sono invece centrali per il racconto.

Sono stati individuati, come elementi fondanti della relazione del presidente dell'ACER, alcuni concetti chiave e costruita la sceneggiatura attraverso le relazioni logiche tra questi concetti e la storia, tra le idee e la loro stessa etimologia.



“Abitare” indica il possesso di una città da parte dei suoi abitanti, il verbo deriva dal latino habere, possedere, ma ha anche un significato più metaforico non legato alla proprietà, ma all'identità di una cultura.

“Ideale” indica quanto di meglio occorra fare per rendere la qualità della città la migliore possibile, una serie di “relazioni tra le misure del suo spazio e gli avvenimenti del suo passato” come le chiamava Calvino.

“Eterna” è un termine che da sempre si riferisce a Roma. Nella nostra rappresentazione la sua eternità è costituita dalla sua capacità di cambiare la forma in funzione del “soffio urbano” che da sempre ne determina la vita.

Il filo logico che integra i tre concetti, da Platone ad oggi, ci porta fino alla grande letteratura contemporanea e a uno dei massimi esponenti, Italo Calvino: “Potrei dirti di quanti gradini sono le vie fatte a scale, di che sesso gli archi dei porticati, di quali lamine di zinco sono ricoperti i tetti; ma so già che sarebbe come non dirti nulla. Non di questo è fatta la città, ma di relazioni tra le misure del suo spazio e gli avvenimenti del suo passato... l'inclinazione di una grondaia non dice nulla... senza l'incedere di un gatto che s'infila nella stessa finestra... di quest'onda di ricordi la città s'imbeve come una spugna... e si dilata... Ma la città non dice il suo passato, lo contiene come le linee di una mano, scritto negli spigoli delle vie, nelle griglie delle finestre, negli scorrimenti delle scale, nelle antenne dei parafulmini, nelle aste delle bandiere...”.

Con questa citazione finiva la prima delle due multivisioni, quella proiettata in apertura dell'assemblea annuale del 2007. Italo Calvino si riferisce proprio all'impalpabile rete di individui e di bisogni come dimensione del vivere. All'imprevedibilità come parte integrante della pianificazione del paesaggio antropizzato.

Nella seconda multivisione, proiettata in apertura dell'assemblea annuale del 2008, è stato introdotto un secondo elemento: il ruolo fondamentale che per la fruizione di una città o di una parte di essa giocano l'intuito e la funzione d'uso che il vivere quotidiano assegna

Festival della Multivisione. Presentate due opere prodotte dall'ACER

Nella suggestiva cornice della Val Venosta, in Alto Adige, si è svolto in agosto il secondo Festival internazionale della Multivisione intitolato “Dipingere con la luce”. Una dozzina di artisti provenienti da tutti i continenti ha presentato le proprie opere sia in teatro, sia in proiezioni ambientate sui palazzi dei castelli del posto.

ACER era presente alla manifestazione come sponsor insieme alla Provincia Autonoma e presentava due opere: “Habere” prodotta nel 2007 e “Inventare la città” prodotta nel 2008.

Un pubblico numeroso e attento ha seguito le proiezioni in un intreccio interessante di lingue e traduzioni, imposte dal bilinguismo locale, e dal numero di turisti che in agosto affollano le nostre Alpi.

Negli ultimi anni, in considerazione degli sviluppi tecnologici avuti nel settore della manipolazione, si è sviluppata in diversi Paesi del mondo la tendenza a usare le superfici delle facciate dei palazzi storici come schermi di proiezione ad alta risoluzione. In più la possibilità di disegnare perfettamente “a registro” ha permesso di produrre storie che sfruttino gli elementi delle architetture dei palazzi come perni del racconto. Durante il Festival, infatti, alcune opere sono state costruite per i palazzi del posto che hanno così assunto, per una sera, funzioni e aspetti insoliti. Queste tecnologie sono ormai consolidate e rappresentano, sia dal punto di vista linguistico sia da quello tecnologico le frontiere più avanzate della comunicazione digitale.

Costruire è sempre stato il lavoro dell'ACER, le facciate sono il pane quotidiano di chi lavora in questo settore. Utilizzare queste nuove tecnologie multimediali permette di poter sperimentare nuove possibilità espressive e artistiche che hanno il vantaggio di non essere minimamente invasive del territorio in quanto utilizzano semplicemente la luce. Che, per una sera, colora di nuovo borghi e città.

a ciascuna costruzione. Senza di noi come interpreti, tutto quello che è stato costruito sarebbe invisibile. Ogni nuova costruzione, allora, prende valore e significato da chi la guarda e la utilizza, chi l'ha progettata o costruita esce di scena, diventa la parte invisibile di quel luogo: la sua storia. E quel luogo diventa nostro, proprietà di tutti, delle storie dell'uomo. Arte, cultura, codici di comportamento non sono “abbellimenti” che un costruttore usa per motivi estetici, ma una filosofia di azione.

ACER sceglie di introdurre la propria assemblea con una filosofia proprio per ricordare che la città, proprio in quanto contenitore della vita di ognuno di noi, non può essere sempre stata così, ma deve la sua vivibilità alla capacità di trasformarsi.

Come testimone, grande e paradossale come un genio può essere, è stato scelto Federico Fellini che, in una intervista sull'Eur filmata da Luciano Emmer, aveva detto che per lui la città ideale è solo Cinecittà, proprio per la sua capacità di essere reinventata giorno dopo giorno.

Paradossi a parte, se una città fosse un museo vivente non dovrebbe evolvere mai e non dovrebbe nemmeno modificare il numero dei suoi abitanti e la sua economia. Roma è cambiata molte volte, da Imperiale a Medioevale, da Barocca a quella che è adesso. Il cambiare in modo coerente con lo sviluppo economico e la qualità della vita dei suoi cittadini la fa Eterna.

Le due multivisioni sono state presentate anche in due festival internazionali per l'audiovisivo digitale e hanno ricevuto un'accoglienza calorosa da parte del pubblico.



Detassazione degli straordinari Ecco i requisiti di accesso per i lavoratori dipendenti

di **Alberto Massara**

Nell'ambito degli interventi programmatici del nuovo Governo è stato diramato il decreto legge numero 93 del 27/5/2008 (in G.U. n. 124 del 28/5/2008) che prevede l'applicazione sperimentale, nel settore privato, dell'imposta sostitutiva del 10 per cento sui compensi per lavoro straordinario e sui premi di rendimento erogati nel periodo semestrale luglio/dicembre 2008.

A tale riguardo è stata diramata l'11 luglio 2008 la circolare congiunta dell'Agenzia delle entrate e del Ministero del Lavoro, numero 49, con cui vengono forniti chiarimenti operativi al fine di poter fruire del particolare regime agevolato di tassazione sui predetti istituti a condizione che sussistano le condizioni fissate dal citato provvedimento d'urgenza.

Infatti, in conformità a quanto stabilito dall'articolo 2 del D.L. 93/08, è previsto che, in via sperimentale, nel secondo semestre del 2008 sia applicata una tassazione agevolata fissata nella misura del 10 per cento, nei limiti complessivi di 3.000 euro sullo straordinario corrisposto ai dipendenti del settore privato e sulle remunerazioni legate a incrementi di produttività del lavoro, sempre unicamente per i lavoratori di tale comparto.

È requisito necessario che il reddito lordo dei lavoratori, per essere ammessi a tale particolare beneficio fiscale, non abbia superato, nel corso dell'anno 2007, i 30.000 euro.

Ai fini dell'applicabilità del regime di "detassazione" sui premi di rendimento/produttività si precisa che Agenzia delle entrate e Ministero del Lavoro, accogliendo le istanze presentate dall'ANCE, hanno chiarito che rientrano nel regime agevolato anche "le som-

me erogate dal datore di lavoro in relazione a incrementi di produttività, innovazione ed efficienza organizzativa ed altri elementi di competitività, ancorché determinati in ambito territoriale".

Conseguentemente il nuovo regime sperimentale di tassazione, in presenza ovviamente dei requisiti di legge, può essere applicato anche sulle somme corrisposte dalle imprese edili ai propri dipendenti che siano riconducibili all'istituto contrattuale dell'Elemento Economico Territoriale - E.E.T.

La circolare 49/2008 precisa che:

- l'agevolazione è riconosciuta solo per i soggetti "titolari di reddito da lavoro dipendente" con esclusivo riferimento (come già precisato) al settore privato;
- il limite di reddito dei 30.000 euro si riferisce unicamente ai redditi derivanti da lavoro dipendente (art. 49 del DPR 917/86), comprensivo di pensioni ed assegni a esse equiparate. Conseguentemente non assume rilievo un eventuale superamento della predetta soglia di reddito derivante da redditi diversi da quello di lavoro dipendente;
- il limite di reddito indicato deve essere stato percepito dal lavoratore dipendente nel corso dell'anno fiscale 2007 e non rileva che, nel 2008, il reddito sia superiore a tale soglia;
- si deve trattare di reddito assoggettato a tassazione ordinaria per cui, come conseguenza, devono essere esclusi da tale reddito eventuali somme assoggettate a tassazione separata (ad esempio il trattamento di Fine Rapporto, somme erogate a titolo di incentivazione all'esodo in occasione della cessazione del rapporto, e così via);
- infine, il reddito in questione deve essere valutato come reddito complessivo del lavoratore dipendente anche nella ipotesi in cui, nel corso dell'anno 2007, siano intercorsi più rapporti di lavoro con diversi datori di lavoro.

Natura dell'agevolazione fiscale - L'agevolazione consiste nell'applicazione di una imposta sostitutiva dell'IRPEF fissata nella misura del 10% che viene appli-

cata, fino ad un limite massimo di 3.000 euro lordi, sulle somme corrisposte al dipendente a titolo di:

1. prestazioni di lavoro straordinario effettuate dal 1° luglio al 31 dicembre 2008;
2. prestazioni di lavoro supplementare ovvero prestazioni rese in funzione di clausole elastiche effettuate sempre nel predetto semestre con esclusivo riferimento ai lavoratori in servizio con contratto di lavoro a tempo parziale stipulato prima del 29 maggio 2008, data di entrata in vigore del decreto legge 93/2008;
3. incrementi di produttività, innovazione ed efficienza organizzativa ed altri elementi di competitività legati all'andamento economico dell'impresa (ovvero, a quelle somme erogate dai datori di lavoro in relazione ad incrementi di produttività... ed altri elementi di competitività, ancorché determinati in ambito territoriale sulla base di indicatori correlati all'andamento congiunturale e ai risultati conseguiti dalle imprese di uno specifico settore in ambito territoriale. È il caso, per l'edilizia, come precisato dalla circolare congiunta n. 49/2008, dell'EET per quanto riguarda i contratti collettivi provinciali di lavoro integrativi del CCNL del settore dell'edilizia)

Nello stesso ambito rientrano, a semplice titolo esemplificativo, precisa la circolare congiunta 48/2008, i premi di rendimento, le forme di flessibilità oraria le maggiorazioni retributive corrisposte in funzione di orari a ciclo continuo, dai quali discenda, comunque, un incremento di produttività, competitività e redditività dell'impresa.

Tali istituti non devono essere necessariamente previsti dalla contrattazione collettiva ma possono essere determinati anche unilateralmente dal datore di lavoro, purché comunicati per iscritto al lavoratore. Rimangono, ovviamente, escluse le somme corrisposte a titolo di superminimo.

L'imposta sostitutiva del 10% si applica, infine, con esclusivo riferimento al momento della erogazione delle somme al lavoratore (anche se le prestazioni cui si riferiscono sono riconducibili a periodi precedenti) che

devono quindi essere corrisposte tra il 1° luglio 2008 ed il 12 gennaio 2009 (sulla base del periodo di "cassa allargata", secondo cui le somme erogate entro tale data rientrano nell'anno fiscale precedente (ad esempio salario di dicembre 2008, comprensivo della quota di EET e di eventuale straordinario corrisposto entro la predetta data del 12 gennaio 2009).

Alcuni degli adempimenti del lavoratore - Tra i vari adempimenti posti in capo al lavoratore la circolare precisa, inoltre, che lo stesso dipendente deve comunicare al datore di lavoro l'inapplicabilità del regime fiscale agevolato nella ipotesi in cui:

- nel corso dell'anno 2007, oltre al rapporto di lavoro con il sostituto d'imposta che corrisponde i compensi assoggettabili all'imposta sostitutiva abbia intrattenuto un altro rapporto di lavoro superando il predetto limite dei 30.000 euro di reddito da lavoro dipendente;
- nel corso dell'anno 2008 abbia intrattenuto altri rapporti di lavoro di lavoro dipendente percependo somme già assoggettate ad imposta sostitutiva del 10%, fino alla concorrenza del tetto limite di 3.000 euro.

Alcuni adempimenti del datore di lavoro - Il sostituto d'imposta deve:

- applicare l'imposta sostitutiva, ricorrendone i presupposti ed in caso di assenza di rinuncia espressa da parte del lavoratore sin dalla prima erogazione effettuata successivamente al 1° luglio 2008;
- applicare la tassazione ordinaria nella ipotesi in cui la tassazione sostitutiva risulti meno favorevole per il lavoratore;
- indicare separatamente nel CUD sia la parte di reddito assoggettata all'imposta sostitutiva sia l'importo trattenuto sulle somme spettanti al lavoratore dipendente;
- indicare separatamente nel CUD la parte di reddito assoggettabile all'imposta sostitutiva (sempre in presenza dei requisiti di legge) in relazione alla quale l'agevolazione fiscale non sia stata concretamente applicata per rinuncia espressa del lavoratore o per altre motivazioni;
- può compensare l'imposta sostitutiva con altre ritenute, ai sensi del DPR 445/1997.

Gruppo Giovani Imprenditori dell'ACER in visita al CEFME di Pomezia

di **Francesco Ruperto**

Nella prospettiva di instaurare un sinergico rapporto di collaborazione e accogliendo con piacere l'invito del presidente del CEFME, ing. Giuseppe D'Ascenzo, una delegazione del Gruppo Giovani Imprenditori ACER guidata dal presidente Fabrizio Salvetti, è stata ospite della struttura del Centro per la formazione delle maestranze edili di Roma e Provincia di Pomezia. Situato su 6 ettari di superficie e con 12 mila metri quadrati di locali, il centro ospita aule, laboratori, officine, capannoni attrezzati e cantiere scuola all'aperto.

La visita, che si è svolta il 22 luglio 2008, è stata l'occasione per approfondire la conoscenza dell'organizzazione e delle attività del CEFME e ha costituito altresì l'opportunità per ribadire la reciproca volontà di intraprendere nel prossimo futuro progetti co-

muni. L'incontro si è poi concluso con un pranzo conviviale.

Il 30 luglio, in occasione della conclusione del corso di "operatore del restauro addetto alla manutenzione, conservazione e valorizzazione dei beni artistici, architettonici e archeologici: terzo anno per il collaboratore del restauratore", l'arch. Francesco Ruperto in rappresentanza del Gruppo Giovani Imprenditori, Fabio Cauili dell'ufficio stampa ACER e Luana Provenzano sono stati ospiti presso il cantiere scuola di Ostia Antica.

Il corso, finalizzato alla formazione di una figura professionale tecnica capace di operare nei vari settori del restauro e della conservazione dei beni sottoposti a tutela è mirato all'ambito lavorativo delle imprese edili che lavorano nel settore del restauro sia edile che specifico per i beni culturali e si inserisce nell'offerta didattica del CEFME.

Nel corso dell'incontro, coordinato da Massimiliano Neri, Responsabile delle relazioni esterne del CEFME, i docenti e le allieve del corso hanno illustrato agli intervenuti i lavori svolti, con particolare riguardo per quelli di restauro di superfici pittoriche, lapidee e di mosaici.



Da sinistra
Andrea Condomitti, Carlo Cittadini, Francesco Ruperto, Federica Leonardi, Riccardo Cremonesi, Francesca De Sanctis, Massimo Mancinelli, Gianclaudio Donati, Francesca Sette, Luca Baglioni, Fabrizio Salvetti, Giuseppe D'Ascenzo, Lorenzo Sette, Augusto Morrea, Fernando Santucci, Alessandro Cremonesi, Simonetta De Quattro



OGGI È IL VOSTRO CANTIERE FORTUNATO.



**PRENOTATE
UNA VISITA
TECNICA
DI CANTIERE**

Offerte gratuitamente alle aziende iscritte alla Cassa Edile, le "visite tecniche in cantiere" calcolano i rischi lavorativi presenti e pianificano adeguate misure di sicurezza. Le valutazioni, effettuate da professionisti qualificati, vengono illustrate ai responsabili del cantiere, cui viene consegnata una relazione dettagliata relativa al sopralluogo.



**AVVIATE
UN PERCORSO
DI INFORMAZIONE
E FORMAZIONE**

L'Attestato di frequenza per la qualità e sicurezza, che consente di mettersi in regola con quanto previsto dalla norma, può essere conseguito tramite 5 diversi corsi di formazione gratuiti: Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza, Responsabile Servizio Prevenzione e Protezione, Addetto alle Emergenze, Coordinatore della sicurezza, Montaggio/Smontaggio Ponteggi.



**METTETEVI
IN REGOLA CON
LA SORVEGLIANZA
SANITARIA**

Sostenendo solo il 30% delle spese, le imprese iscritte alla Cassa Edile possono usufruire di un servizio di sorveglianza sanitaria in cantiere realizzato da medici qualificati. Sono in potenziamento misure preventive (vaccinazione antitetanica e screening cardiovascolari) attivate dal Ctp sulla base di studi specifici che abbinano patologie e condizioni lavorative.



QUALITÀ&SICUREZZA PER LA VOSTRA IMPRESA EDILE

CTP OPERA DA SEMPRE PER LA SICUREZZA NEI CANTIERI, GARANTENDO AI LAVORATORI UNA MIGLIORE QUALITÀ DELLA VITA E OFFRENDO ALLE IMPRESE ASSISTENZA E TUTELA
WWW.CTPROMA.IT • E-MAIL: INFO@CTPROMA.IT • TEL. +39 06 86218191 • FAX +39 06 86218190

Appalti, una sentenza della Corte di giustizia europea chiarisce i termini per l'affidamento in house

di **Gianluca Celata**

Una sentenza della Corte di Giustizia europea in materia di legittimità dell'affidamento in house nel caso di assegnazione di servizi pubblici precisa quali sono i presupposti in virtù dei quali un ente appaltante può validamente ricorrere a tale meccanismo di aggiudicazione.

La sentenza (decisione del 17 Luglio 2008, causa C-371/05) si riferisce a un settore distinto rispetto a quello dei lavori, ma con essa il massimo organo giudiziario dell'Unione Europea ha dettato regole valide per tutti i comparti.

Com'è noto, con il termine affidamenti in house (o "in house providing", cioè senza gara) viene indicata l'ipotesi in cui il committente, derogando al principio di carattere generale dell'evidenza pubblica, in luogo di procedere all'affidamento all'esterno di determinate prestazioni, provvede in proprio (e cioè all'interno) all'esecuzione delle stesse attribuendo l'appalto o il servizio ad altra entità giuridica ad essa legata mediante il sistema dell'affidamento diretto.

Si tratta di un modello organizzativo in cui la pubblica amministrazione provvede da sé al perseguimento degli scopi pubblici quale manifestazione del potere di auto-organizzazione e del più generale principio comunitario di autonomia istituzionale.

All'origine della decisione c'è un caso che si è verificato a Mantova. Il Comune della città lombarda affidava, in via diretta e senza pubblicazione di un apposito bando di gara la gestione, la manutenzione e lo sviluppo dei propri servizi informatici a una società per azioni (ASI Spa), ente distinto giuridicamente dall'amministrazione appaltante, ma da questa controllato. A fronte di tale condotta, ritenuta contraria alle regole comu-

nitarie relative all'aggiudicazione degli appalti pubblici (lavori, servizi e forniture), veniva presentato, da parte della Commissione europea un ricorso ad hoc alla Corte di Giustizia.

Con la propria sentenza, la Corte ha escluso qualsivoglia responsabilità dell'ente aggiudicatore, negando l'eventuale illegittimità dell'affidamento diretto e individuando due requisiti, necessari e sufficienti, per l'adozione di una siffatta procedura: l'amministrazione pubblica, che è un'amministrazione aggiudicatrice, deve esercitare sull'ente giuridicamente distinto di cui trattasi un controllo analogo a quello che esercita sui propri servizi; tale ente deve svolgere la parte più importante della sua attività con l'ente o gli enti pubblici che lo detengono.

La Corte di Giustizia ha precisato, inoltre, che per quanto attiene alla prima condizione, relativa al controllo da parte dell'autorità pubblica, dalla giurisprudenza della Corte emerge che è necessario tener conto non solo di tutte le disposizioni normative, ma altresì delle circostanze pertinenti del caso di specie. Dall'esame deve risultare che la società aggiudicataria è soggetta a un controllo che consenta all'amministrazione aggiudicatrice di condizionarne le decisioni. Deve trattarsi di una possibilità di influenza determinante sia sugli obiettivi strategici, sia sulle decisioni importanti di detta società.

Per quanto attiene alla seconda condizione, relativa all'attività dell'ente in questione, è opportuno rammentare che un'impresa svolge la parte più importante della sua attività con l'ente che la detiene se l'attività di detta impresa è destinata principalmente all'ente in questione e ogni altra attività risulta avere solo un carattere marginale. Nel caso in cui diversi enti detengano un'impresa, la condizione relativa all'attività può ricorrere qualora tale impresa svolga la parte più importante della propria attività non necessariamente con questo o con quell'ente, ma con tali enti complessivamente considerati. Di conseguenza, l'attività da prendere in considerazione - nel caso di un'impresa detenuta da vari enti - è quella realizzata da detta impresa con tutti questi enti.

INSERIMENTI SUL PORTALE ACER DI CIRCOLARI E BANDI DI GARA (LUGLIO-AGOSTO 2008)

Sindacale e Lavoro

- SL1404 - Decreto legge 112/08 - Novità in materia lavoristica - Abrogazione procedura informatizzata per dimissioni - Libro unico del lavoro - Adempimenti formali per instaurazione rapporto lavoro
- SL1406 - Decreto legge 112/08 - Modifiche al T.U. sicurezza - Modifiche al d. lgs. 81/08 in materia di provvedimento sospensione attività imprenditoriale e di sanzioni per violazione obbligo tesserino riconoscimento
- SL1407 - Sperimentabilità della imposta sostitutiva del 10% sul lavoro straordinario e premi di rendimento per il periodo 1°/7/08-31/12/08 - Circolare congiunta n.49 dell'Agenzia delle Entrate e Ministero Lavoro - Chiarimenti operativi
- SL1408 - D.lgs n.81/08 T.U. sicurezza - Dal 29 luglio diventano efficaci le disposizioni per la valutazione dei rischi previste dal D.Lgs. 81/2008 - Articolo 17, comma 1, lettera a) ed articolo 28
- SL1409 - Detassazione lavoro straordinario e premi di rendimento/produttività - Sperimentazione - : Chiarimenti ANCE
- SL1413 - Corso di formazione professionale per "Manutentore edile ind. Tecnologie per il risparmio energetico e la bioedilizia" - Avvio stage
- SL1414 - Modifiche alla disciplina sull'orario di lavoro, contratto a termine, apprendistato
- SL1415 - Festività dell'Assunzione (15 agosto 2008) - Regime retributivo per impiegati ed operai
- SL1416 - Sgravi contributivi sulla quota di retribuzione costituita dalle erogazioni previste dai contratti collettivi aziendali, territoriali ovvero di secondo livello, in attuazione dei commi 67 e 68 dell'articolo 1 della legge n. 247 del 2007
- SL1419 - Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della legge n. 133/08 di conversione, con modificazioni, del decreto-legge n. 112/08
- SL1420 - Pubblicazione in G.U. del decreto 9/07/08 del Ministero del Lavoro - Circolare n. 20/08 del Mi-

Pubblichiamo un estratto dei principali provvedimenti di interesse per le imprese edili associate che si possono consultare nell'area riservata del nostro sito internet

nistero del Lavoro con prime istruzioni operative al personale ispettivo

Lavori Pubblici

- ELP610 - Dialogo Competitivo (art. 58 D. Lgs. 163/2006) - Accordi Quadro (art. 59 D. Lgs. 163/2006) - Procedura applicativa - Chiarimenti
- ELP612 - Iniziative Acer per pagamenti Comune di Roma - Difficoltà finanziaria del Comune di Roma - Riflessi sui pagamenti dei corrispettivi d'appalto
- ELP613 - Schema del terzo decreto correttivo - Codice dei Contratti Pubblici - Modifiche ed integrazioni - Iter di approvazione
- ELP614 - Comune di Albano Laziale - avviso pubblico di project financing per la costruzione di un parcheggio multipiano
- ELP615 - Parere 2357 del 14 Luglio 2008 - Consiglio di Stato - Schema del terzo decreto correttivo - Commento
- ELP616 - Corte di Giustizia CE, sez. II, sentenza 17 Luglio 2008 (causa C-371/05) - Affidamento in house - Legittimità - Condizioni - Individuazione
- ELP617 - Ordinanza Consiglio di Stato 22/07/08, n. 3886 - Avalimento e fase di prequalificazione - Dichiarazione avalimento, non accompagnata dalla documentazione di cui all'art.49, co. 2, D.Lgs.163/06 - Doppio Avalimento - Ammissibilità
- ELP618 - Sentenza TAR Puglia, Bari sez. I, n.1755 del 16/07/08 -Durc -Requisito regolarità contributiva e previdenziale-Verifica-Autonomia istruttoria per accertare sussistenza requisiti "gravità" e "definitività"
- ELP619 - Parere favorevole della Camera e del Senato - Schema del terzo decreto correttivo - Commento
- ELP620 - Affidamento concessione per la costruzione di un parcheggio multipiano, individuazione soggetti da porre in competizione con il Promotore
- ELP622 - Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici - Segnalazione a Governo e Parlamento - Sistema di adeguamento prezzi ex D. Lgs. 163/06 - Proposta di revisione
- ELP623 - Terzo decreto correttivo - Codice dei contratti pubblici - Commento

Tecnico

TELP559 - Adeguamento prezzi materiali da costruzione - Decreto 24 luglio 2008, rilevamento variazioni anno 2007

Edilizia Privata e Urbanistica

- EPU636 - Piano Casa - Pubblicazione Decreto Legge n° 112/08
- EPU637 - Decreto sullo sviluppo economico - Norme in materia urbanistica - Pubblicazione Decreto Legge 112/08
- EPU638 - Pubblicazione Linee Guida di delega alle Province in materia di incontri per il risparmio energetico
- EPU639 - Edilizia sociale - Pubblicazione Decreto Ministeriale di definizione dell'alloggio sociale
- EPU640 - Approvazione bando regionale per la riqualificazione di alloggi a canone sostenibile.
- EPU641 - Aggiornamento indice di rivalutazione Istat per il mese di giugno
- EPU642 - Bando di concorso di cui alla deliberazione G.R. 355/04 per gli interventi di edilizia agevolata con le risorse del fondo di rotazione - Approvazione delle graduatorie delle domande ammissibili per il Comune di Roma.
- EPU643 - Bando di concorso di cui alla deliberazione G.R. 355/04 interventi di edilizia agevolata con le risorse del fondo di rotazione - Individuazione di ulteriori operatori beneficiari del finanziamento regionale per la Provincia di Roma
- EPU644 - Risparmio energetico - Pubblicazione D.lvo 115/08
- EPU645 - Bando di concorso di cui alla deliberazione G.R. 355/04 per gli interventi di edilizia agevolata con le risorse del fondo di rotazione - Prossima pubblicazione delle graduatorie delle domande ammissibili per il Comune di Roma
- EPU646 - Bando di concorso di cui alla deliberazione G.R. 355/04 per gli interventi di edilizia agevolata con le risorse del fondo di rotazione - Prossima pubblicazione della deliberazione riguardante l'individuazione di ulteriori imprese beneficiarie dei finanziamenti di cui al bando regionale D.G.R. 355/04
- EPU647 - Bando riqualificazione alloggi a canone sostenibile - Prossima pubblicazione bando regionale per la riqualificazione di alloggi a canone sostenibile

Tributario

- CC463 - Studi di settore - "Intervallo di confidenza" - Chiarimenti ministeriali
- CC464 - Accertamenti sulle cessioni di immobili in base al "valore normale" - importo del mutuo superiore al corrispettivo di acquisto
- CC466 - Cessione infraquinquennale di fabbricati - Tassazione delle plusvalenze
- CC467 - Studi di Settore - Centralità del contraddittorio con il contribuente e novità dello studio TG69U per l'edilizia
- CC468 - "Reverse Charge" e General Contractor - Chiarimenti ministeriali
- CC469 - Disponibili le Guide alle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie e per il risparmio energetico
- CC471 - Detrazione IRPEF del 36% - Realizzazione di un ascensore condominiale ad opera di un solo Condomino
- CC472 - Reverse Charge nell'edilizia - Chiarimenti Ministeriali
- CC473 - Detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici - Esclusione degli immobili "merce"
- CC474 - Rivalutazione delle aree edificabili possedute da privati - Emendamento al D.L. 97/2008 (DdL 735/AS)
- CC475 - Manovra 2009 - Conversione in legge del D.L. 93/2008
- CC476 - Disciplina del c.d. "cuneo fiscale" - Quesiti in materia di IRAP

Dati Statistici

USSL159 - Tfr giugno 2008 - Indice Istat relativo al mese di giugno 2008 - legge 29 maggio 1982, n. 297, art..

Bandi di gara

Bandi di gara pubblicati nei mesi di giugno luglio agosto 2008

totale importo lavori pubblicati pari a 225.220.021,98 di cui:

- Acea Spa	n. 5	€ 31.584.980,00
- Acqualatina	n. 1	€ 22.500.000,00
- Az. Ospedaliera S. Giovanni Addolorato	n. 2	€ 19.170.591,91



SERVIZI INTEGRATI DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA

Società di ingegneria certificata ISO 9001

ALEANDRI PROJECT & CONSULTING S.r.l. fornisce consulenza e servizi interdisciplinari nei settori dell'architettura e dell'ingegneria, tra cui:

Servizi all'impresa: supporto alla progettazione, appalti integrati, gestione bandi di gara, contrattualistica, gestione contenziosa, esternalizzazione ufficio tecnico conto terzi.

Studi di Fattibilità: tecnico-urbanistici, economici, di impatto ambientale, masterplan, project financing.

Progettazione: architettonica, strutturale, illuminotecnica, antincendio, bioclimatica, acustica, aree ad alto livello di sicurezza e segretezza, strutture complesse, parchi e giardini.

Impianti: elettrici (bt/mt), di condizionamento, di riscaldamento, idraulici, distribuzione gas, di protezione antincendio.

Settore Energia: impianti fotovoltaici, certificazione energetica & L. 10 e s.m.l., analisi termografiche.

Construction Management: direzione lavori, contabilità, organizzazione e controllo cantiere, collaudi.

Sicurezza: PSC, POS, Documento di Valutazione Rischi, RSPP, prove e campionamenti strumentali, informazione e formazione, monitoraggio ambientali, ecc.

Servizi: validazione progetti, rilievi e topografia, pratiche catastali ed amministrative, modellazione e rendering.

UN SOLO REFERENTE, MOLTEPLICI VANTAGGI



ALEANDRI Project & Consulting S.r.l.

Viale Giuseppe Mazzini n. 117
00195 - ROMA

Tel +39 065818999

Fax +39 0697747054

Website: www.aleandri.net

E-mail: info@aleandri.net

E-mail certificata: aleandri@legalmail.it



Per tutti gli associati ACER
Soluzioni software per la gestione della produzione,
delle risorse umane e tecnologiche,
dell'amministrazione e della finanza nel settore
Edilizio e Cantieristico.



Applicazioni gestionali su tecnologia Microsoft per:

- Gestione e rendicontazione commesse,
- Stati avanzamento lavori,
- Allocazione e gestione risorse,
- Pianificazione e consuntivazione,
- Controllo di Gestione,
- Gestione delle relazioni Clienti pre e post vendita.

Per maggiori informazioni contattare il nostro ufficio vendite:

Michael Campurra
v.lo delle Siepi, 2 – 00040 Ariccia (RM)
Tel. 06 9344940 – Fax: 06 9342337
m.campurra@res-management.it