

costruttori romani

costruttori
romani

n. 5 maggio 2009 - Mensile dell'ACER - Nuova serie - Anno XXIII

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



**Housing sociale,
soluzioni
non rinviabili**



In cento anni, è la prima volta che spegniamo qualcosa.

Sembra ieri, invece è già il domani. Da 100 anni Acea disegna la città con la luce e con l'acqua, portando energia e benessere, guardando al futuro ma consapevole della storia. Durante l'anno in corso ci racconteremo questo secolo, con iniziative culturali ed eventi. Insieme a Roma e a tutti i cittadini.



Costruttori Romani
mensile dell'ACER
Associazione Costruttori Edili
di Roma e Provincia
n. 5 maggio 2009
Nuova serie - Anno XXIII

Direttore responsabile
Giancarlo Cremonesi

Direttore editoriale
Angelo Provera

**Responsabile
della comunicazione**
Pierguido Cavallina

Redazione
Fabio Cauli,

**Progetto grafico
impaginazione ed editing**
Aton srl

Fotografie
Archivio ACER,
Archivio ATON
Ugo Micheli

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
Alfredo Pecorella
Vicedirettore generale
Benedetto Campofranco



- 4 Housing sociale: dall'emergenza alle soluzioni**
di Eugenio Batelli
- 8 La casa è fondamentale per dare dignità alla persona**
di Guerino Di Tora
- 12 Un problema trascurato per troppi anni**
di Giuseppe Roma
- 14 housing sociale, soluzioni non rinviabili**
- 22 L'edilizia sociale, colpevolmente trascurata**
di A.C.
- 24 La casa come diritto e come identità**
di Ylenia Rosso
- 28 Housing? Un'opportunità per la città**
di Nicolò Rebecchini
- 31 Uscire dell'emergenza: le proposte dell'ISVEUR**
di Tito Muratori
- 34 L'housing sociale in Europa**
di Francesco Ruperto
- 38 Ance, una voce unitaria per uscire dalla crisi**
di Fabio Cauli
- 42 Il CTP in prima linea per la sicurezza**
di Fabiana Manuelli
- 48 Pensare lo spazio urbano**
di Roberto Perpignani - (Prima parte)
- 52 Vaselli, l'avventura di una vita**
- 60 Il coraggio di innovare**
di Elisabetta Maggini

ACERNEWS

- 62 Una stele per non dimenticare
- 63 La Regione recupera i sottotetti a fini abitativi
di Pierluigi Cipolline
- 64 Offerta economicamente più vantaggiosa. Rilevanza dell'elemento prezzo
di Gianluca Celata
- 66 Inserimenti sul portale ACER di circolari e bandi di gara



**Housing sociale,
soluzioni non rinviabili**



Housing sociale: dall'emergenza alle soluzioni

Non c'è più tempo da perdere per affrontare e risolvere un tema che non riguarda solo l'edilizia. Si tratta di dare risposte concrete all'esigenza primaria di ogni cittadino: poter vivere in un'abitazione che sia dignitosa e adeguata alle necessità

di **Eugenio Batelli** Presidente ACER

■ La casa come bene primario ed elemento fondante della coesione sociale. È opportuno premettere questa condivisibile definizione ad ogni riflessione sul tema dell'housing sociale.

Discutendo di housing dobbiamo essere consapevoli che non affrontiamo, tecnicamente e astrattamente, le modalità più corrette per realizzare o recuperare idonei spazi abitativi, ma che stiamo dibattendo di tematiche di assoluta valenza sociale. Si tratta di dare risposte concrete a un'esigenza primaria di ogni cittadino: quella di avere un luogo in cui vivere che sia dignitoso, adeguato alle sue necessità e alle sue possibilità.

Studi recenti quantificano in circa 50 mila persone i soggetti che a Roma vivono in una situazione di forte disagio abitativo. La sensazione è che tale quantificazione possa anche essere sottostimata rispetto alle reali necessità.

La drammatica situazione attuale scaturisce da una serie di concause i cui effetti negativi, nel tempo, hanno amplificato l'entità del fenomeno. Dalla infausta teoria dello sviluppo zero, alla scarsa capacità di intercettare il modificarsi della domanda (che non è più, semplicemente, quella della famiglia di nuova formazione), al sostanziale azzeramento delle risorse pubbliche.

La 167, che pure avrebbe potuto soddisfare almeno una parte della domanda di housing, è oggi di difficile utilizzazione a causa del costo insostenibile delle aree. Servono, dunque, strumenti nuovi e, soprattutto, strumenti che siano in grado di dare risposte più complessive, capaci di determinare una diversa condizione dell'abitare.

L'housing sociale deve essere visto all'interno di un più complessivo contesto di sviluppo urbanistico, in grado di soddisfare certamente l'esigenza abitativa, ma anche quella dell'inserimento del cittadino in un quadro più articolato, che possa intercettare le esigenze di mobilità, istruzione, servizi sociali, di qualità complessiva del vivere, dunque. Il tema è certamente complesso da af-

frontare e sarà indispensabile il contributo di tutti, a partire dalle istituzioni, centrali e locali, dal sistema imprenditoriale, dalle banche.

Tre sono i nodi che andranno sciolti per dare concretezza alle soluzioni operative che si vorranno mettere in campo.



Il primo è quello delle aree sulle quali realizzare gli interventi. Non credo che sarà sufficiente ricorrere alla pur necessaria densificazione dei PdZ 167. Andranno utilizzate anche altre modalità di intervento, come quelle legate al recupero del patrimonio esistente ovvero quelle della individuazione di nuove aree di riserva o della modifica delle destinazioni d'uso.

Il secondo tema è quello delle risorse. Quelle pubbliche sono e saranno largamente insufficienti e comunque è ipotizzabile che vengano destinate al soddisfacimento delle esigenze delle fasce sociali

essere considerato una variabile indipendente dei programmi urbanistici. Al contrario, ne rappresenta un elemento fondamentale e centrale. Allora bisogna garantire lo snellimento delle procedure. Vanno definite, dalle istituzioni competenti, "corsie preferenziali" che assicurino il rispetto dei tempi programmati. Strumenti efficaci che superino le vischiosità manifestate dagli accordi di programma o dalle conferenze di copianificazione.

Questi, in estrema sintesi, i temi sul tappeto. Certamente complessi e delicati. Nessuno, però, può sottrarsi ad essi, non solo per soddisfare una ne-



a maggior tasso di difficoltà. Da parte nostra stiamo mettendo a punto proposte operative che consentirebbero di immettere sul mercato alloggi, in locazione e in vendita, a canoni o prezzi di cessione concordati con l'Amministrazione. Alloggi che, inoltre, saranno in grado di rispondere efficacemente alla diversità delle necessità espresse dai vari utenti.

Il terzo modo è quello dei tempi. Il tempo non può

nessità primaria di molti cittadini, ma, anche e soprattutto, per impedire che un valore fondante della nostra società, quello della coesione, possa essere incrinato.

Come operatori, siamo pronti a fare la nostra parte. Da soli non bastiamo, serve uno sforzo anche delle istituzioni, del mondo bancario, delle forze culturali. Solo se l'obiettivo risulterà, nei fatti, largamente condiviso sarà possibile coglierlo. ■



L'housing deve essere visto all'interno di un più complessivo contesto di sviluppo urbanistico, in grado di soddisfare anche l'inserimento del cittadino nella società



BIOservizi

Dipartimento di Medicina del Lavoro, Igiene Industriale
Sicurezza sul Lavoro e Formazione.

TEL. 06.8072571 - FAX 06.8074349

MEDITECK
MEDITECK
MEDICINA PREVENTIVA
& DEL LAVORO

TEL. 06.5403641 - FAX 06.5415105



TEL. 06.23238609 - 06.23238605

STRUTTURE SANITARIE ALLE QUALI È STATA RINNOVATA, PER IL BIENNIO 2009-2010,
LA CONVENZIONE CON IL CTP PER IL SERVIZIO DI SORVEGLIANZA SANITARIA
SUI LUOGHI DI LAVORO PER LE IMPRESE ISCRITTE ALLA CASSA EDILE DI ROMA
E PROVINCIA IN REGOLA CON I VERSAMENTI DEI CONTRIBUTI.



WWW.CTPROMA.IT - TEL. +39 06 86218191 - FAX +39 06 86218190

L'intervento



Guerino Di Tora

La casa è fondamentale per dare dignità alla persona

Per il direttore della Caritas assistiamo a un considerevole aumento della fasce vulnerabili, che vivono la questione abitativa con maggiore difficoltà



■ La questione abitativa è un elemento da tutti riconosciuto come essenziale non soltanto per il raggiungimento della propria felicità, ma è anche centrale per il recupero di un senso di stabilità economica e sociale, necessaria per la pianificazione del proprio futuro, della famiglia, dei figli. Purtroppo, una formula che ben sintetizza la attuale emergenza abitativa, è quella che si riferisce alla casa come “una realtà per pochi, un sogno per molti, una fatica per tutti”.

Questa espressione esprime il cambiamento di quella che, oggi, è la fisionomia dei nuovi inquilini. Basti pensare alle famiglie che si dividono e a tutti quei padri che non riescono più a sostenere l'impatto economico del mantenimento della casa della ex moglie, dei figli, e si trovano costretti a dormire in una macchina, a mangiare presso la mensa della Caritas. È solamente uno dei tanti esempi di nuove figure sociali che devono fare i conti con l'emergenza abitativa. Ma è un esempio che ben sottolinea come da una condizione di solitudine possa nascere un disagio sociale. Non di rado, poi, è possibile che da questo ne derivi un disagio sanitario e mentale, verificandosi nell'individuo un senso di abulia nei confronti della vita. Per questi motivi, per questa concatenazione di possibili eventi, ritengo che il disagio casa sia un punto fondamentale che dobbiamo affrontare.

Riferendoci, ora, ai numeri che sottostanno all'emergenza abitativa, è opportuno prendere in considerazione il caso di Roma. Una delle città italiane nella quale il problema casa emerge in tutta la sua gravità. Nel territorio comunale risiedono 2 milioni e 800mila persone, di cui oltre 300mila immigrati regolari. Per un totale di un milione di nuclei familiari. Di questi, circa il 70 per cento è proprietario dell'abitazione in cui vive, con percentuali più alte nelle aree semicentrali e in quelle extraurbane. Tuttavia, assistiamo a un considerevole aumento della fasce vulnerabili, che vivono la questione della casa con maggiore difficoltà. Negli anni '70, infatti, il mercato immobiliare romano ha subito profonde trasformazioni, registrando un passaggio dei nuclei familiari con reddito medio o medio-alto dal setto-

re delle locazioni a quello della proprietà. Di conseguenza, è cambiata la composizione sociale delle famiglie in affitto. Attualmente, la domanda di abitazioni in locazione è composta principalmente dalle fasce socialmente ed economicamente più deboli, che possono disporre di un reddito medio inferiore al 30 per cento rispetto a quello delle famiglie proprietarie di abitazioni. Ad aggravare la situazione, l'analisi dei costi della case in locazione ha sottolineato come il valore medio del canone di affitto incida per l'80 per cento sul reddito di queste famiglie, già economicamente svantaggiate.



Dai dati Nomisma, riferiti alla capitale, risulta che nel 2007 il costo medio mensile per accedere alla locazione di una casa di 90 metri quadri era pari a 1.523 euro. Non c'è da stupirsi, quindi, che a Roma gli inquilini dell'edilizia residenziale pubblica siano circa 65mila, con oltre 30mila famiglie in lista di attesa.

Da una parte, dunque, c'è il problema degli affitti, accessibili solamente per appartamenti di piccole dimensioni; dall'altra, il problema degli sfratti, che sempre più spesso riguarda nuclei familiari con bambini e an-

S.E. Guerino Di Tora,
Direttore della Caritas
Diocesana di Roma

ziani, e che sfocia spesso in situazioni di marginalità e di povertà. Le tende e le baracche allestite sulle sponde del Tevere e dell'Aniene, ad esempio, sono abitate da persone – cittadini italiani – che hanno un lavoro ma che non possono permettersi di investire risorse nell'affitto o in un mutuo. Oltre a questi insediamenti di fortuna ci sono anche i campi rom. E qui la situazione diventa più complessa poiché il problema della casa – o della garanzia di una sistemazione dignitosa per questa categoria di persone – diventa per l'opinione pubblica imprescindibile dal tema della sicurezza. Tut-

Forte è anche il problema degli sfratti, che sempre più spesso riguarda nuclei familiari con bambini e anziani, e che sfocia spesso in situazioni di marginalità e di povertà

tavia, poiché l'obiettivo della riqualificazione urbana del Comune di Roma non è l'equivalente del valore della sicurezza a discapito di ogni altro aspetto, tra amministratori e cittadini si rafforza sempre di più la convinzione che sia possibile raggiungere un equilibrio più soddisfacente tra questi due aspetti.

A subire le conseguenze di una tale situazione sono, in generale, le fasce più deboli, e in particolare la popolazione immigrata, per la quale intervengono aspetti direttamente legati alla fase del progetto migratorio, alla



condizione lavorativa e al percorso di integrazione. Eppure l'immigrazione si caratterizza, ormai, come un elemento stabile e strutturale della società. La fotografia effettuata dall'Osservatorio romano delle migrazioni conferma che nel contesto della globalizzazione mondiale i flussi migratori fanno parte di un processo di cui bisogna prendere atto e che è impensabile cercare di arrestare. Anche perché è un processo già in essere nel tessuto sociale delle città italiane. L'imprenditoria dell'area metropolitana romana, ad esempio, è composta per il 13 per cento da immigrati. Un dato che deve far riflettere sulla positività del processo di integrazione attraverso il quale gli immigrati assumono comportamenti e modelli di vita propri delle famiglie italiane, condividendo con esse difficoltà e speranze. È tenendo presenti tali coordinate che va letta la crescita di proprietari di case tra gli immigrati. Se nel 2008 l'8 per cento di coloro che hanno acquistato casa erano stranieri, non devono essere dimenticate le difficoltà che i nuovi ingressi incontrano nel reperimento di un alloggio. Il percorso abitativo che questi devono affrontare è, infatti, complesso e non lineare a causa della debolezza economica, unita a un'instabilità lavorativa spesso causa di una forte mobilità territoriale. Quando, poi, non sono costretti a ricorrere ad alloggi di fortuna, la loro domanda abitativa viene deviata e assorbita da un sottomercato di abitazioni fatiscenti, inabitabili e sottoposte a un regime di sub-affitto che li obbliga a vivere in situazioni di sovraffollamento. Secondo la Sunia, il 42 per cento degli immigrati regolari vive in media in 4,6 persone dentro case composte da una o due stanze.

Nel tentativo di far fronte a un problema complesso come quello abitativo, è necessario mettere in campo una pluralità di interventi. Ma più di ogni altra cosa è indispensabile un maggior coinvolgimento delle istituzioni locali e nazionali che si pongano come obiettivo l'allargamento dell'edilizia sociale e pubblica, rafforzando le politiche abitative in favore delle fasce più deboli della popolazione, nella quale rientra la maggior parte della popolazione immigrata. ■

L'intervento

Giuseppe Roma un problema sottovalutato per troppi anni

Per il direttore generale del Censis solo l'incontro tra pubblico e privato può dare una soluzione all'emergenza abitativa

■ La questione abitativa, ormai da molti anni, non è più nel novero delle politiche sociali di questo paese, poiché dopo il piano decennale del 1978, il problema della casa è stato sostanzialmente rimosso dall'agenda dei governi italiani.

In fondo, anche con il piano Fanfani e l'istituzione dell'Ina Casa, gli italiani hanno per lo più pensato a costruire la propria abitazione contribuendo autonomamente con il proprio risparmio. In tal senso, la situazione dell'Italia nel quadro della crisi mondiale è una cartina di tornasole della propensione italiana al risparmio. Nel pieno della crisi, in-



fatti, l'Italia si trova in una condizione migliore rispetto ad altri paesi, perché i nostri investimenti sono sempre stati indirizzati sulla casa e sui titoli di Stato.

Inoltre, a seguito del conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni e agli enti locali (Decreto Legge 31 marzo 1998, n. 112) sembra che lo Stato abbia definitivamente lasciato la questione abitativa nel dimenticatoio, pensando di risolvere il problema della casa decentrando agli amministratori locali le competenze relative

Giuseppe Roma,
Direttore Generale CENSIS

al territorio e all'urbanistica.

Al riguardo un altro errore è stato quello relativo alla cessazione dei fondi Gescal (Gestione case lavoratori, perché per la riduzione del cuneo fiscale ci siamo privati dei contributi aziendali (0,35 per cento) e dei lavoratori (0,35 per cento) che ogni anno fornivano circa 25 mila miliardi di lire, cioè 10-12 miliardi di euro attuali.

Quindi, tra gli italiani che si sono fatti la casa da sé e l'assenza dell'intervento pubblico, ci troviamo oggi a dover affrontare la più grande emergenza abitativa degli ultimi anni che la crisi, generando masse di cassaintegrati e di precari che perdono il lavoro, contribuirà ad aggravare ulteriormente facendo lievitare la domanda abitativa insoddisfatta. Questo quadro generale risulta evidente se guardiamo al mercato immobiliare romano: tra il 2006 e il 2008, infatti, dopo l'impennata della compravendita di abitazioni, il mercato immobiliare ha subito una flessione del 20 per cento, lasciando fuori chi aveva dei gravi problemi di natura non solamente economica, ma anche sociale.

In definitiva, la buona combinazione di offerta garantita da questo mercato, ci ha fatto sottovalutare le domande di una città in continua crescita. Roma, infatti, cresce al ritmo di 14 mila nuove famiglie ogni anno. E a queste vanno aggiunte le nuove famiglie di anziani, che rallentano il naturale turnover all'interno dello stock abitativo.

Da qui al 2015 avremo ogni anno un saldo fra vecchi e nuovi nuclei familiari di 11 mila unità, ovvero l'1 per cento in più di nuclei ogni anno. Sempre guardando al 2015, gli stranieri residenti aumenteranno dagli attuali 210 mila a più di 320 mila, incrementando di circa l'8 per cento l'anno la domanda abitativa. L'ultima questione da affrontare riguarda la crisi del ceto medio, che si trova a disporre di un reddito invariato ormai da 6-7 anni, assorbito per il 50 per cento del totale dai consumi obbligatori. Ne consegue una bassa disponibilità di reddito che determina un elevato numero di sfratti

per morosità (circa l'80 per cento dei 2000 sfratti eseguiti).

Da questo breve quadro introduttivo si evince chiaramente la necessità di articolare minuziosamente gli interventi di social housing. C'è un problema di affitto e di acquisto delle abitazioni a un prezzo convenzionato, per il ceto medio. C'è una domanda di edilizia residenziale pubblica relativa alle fasce di basso reddito e ai flussi migratori. Abbiamo, poi, una domanda sociale per i redditi molto bassi, in cui principale è l'attività di assistenza.

Ma se ricompriamo anche questa domanda nelle politiche di social housing, è evidente che, nell'ambito dell'affitto, dobbiamo considerare un'ampia gamma di soluzioni, ovvero tre gamme di affitto per persone diverse che implicano politiche diverse: da un canone a 100 euro/mese, che vuol dire investimento pubblico, passando per quello a 300 euro, fino al canone di 600 euro, che vuol dire investimento misto.

Credo, infatti, che il punto su cui si potrà fare veramente social housing sia l'incontro tra il pubblico, che deve mettere le aeree e una parte di incentivo all'investimento, e il privato, che deve contribuire non solo con l'investimento sul settore abitativo ma anche ripensando la flessibilità dell'offerta.

Solamente attraverso l'incontro della capacità direttiva del pubblico e della capacità inventiva dell'impresa, sarà possibile avviare grandi operazioni di recupero urbano.

Abbiamo dei vantaggi, in tal senso. Mi riferisco alle imprese sul territorio, alla loro disponibilità a investire e alla loro capacità di gestire processi complessi. A tutto questo collaborano bassi tassi di interesse e una elevata capacità di trasformazione delle città. Del resto è impossibile pensare di tornare ad una soluzione come quella dell'Ina Casa, perché lo Stato non ha le risorse, così come non ci sono i soldi pubblici per ripensare la legge 167, né per espropriare le aree, né per costruire nuove case. ■

C'è la necessità di articolare minuziosamente gli interventi di social housing

HOUSING SOCIALE, SOLUZIONI NON RINVIABILI

L'ACER mette attorno a un tavolo gli assessori di Comune e Regione per affrontare il tema dell'emergenza abitativa. Per Batelli occorre trovare risposte concrete che permettano di superare i ritardi del passato: "La novità è che sono aumentate le esigenze dei cittadini. Da una previsione dello scorso anno di 30mila alloggi siamo passati agli attuali 50mila"



■ L'emergenza abitativa è un tema centrale della società italiana: i cambiamenti avvenuti nel tessuto produttivo e sociale, l'aumento dell'area della precarizzazione, il superamento del modello di sviluppo industriale finora conosciuto, l'arrivo di migliaia di migranti sul territorio nazionale, la massiccia politica di dismissione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e degli enti, la crisi economica globale, ha fatto sì che alle vecchie categorie di disagio se ne siano affiancate di nuove, accrescendo una vulnerabilità trasversale, che investe per la prima volta dal dopoguerra quote rilevanti della popolazione appartenenti alla cosiddetta classe media: nuclei familiari a basso reddito, giovani coppie, studenti, immigrati, anziani, single, separati. La realizzazione di case, oltre a rispondere a una domanda sociale sempre più pressante, deve diventare occasione di riqualificazione di interi quartieri della città con riflessi sul tessuto urbano. Ciò implica la neces-

sità di operazioni nelle quali pubblico e privato trovino un bilanciamento economico e sociale rispondendo a esigenze complesse che non si esprimano solo su un piano quantitativo ma anche in termini di qualità residenziale. I grandi mutamenti a livello sociale e territoriale richiedono soluzioni che non possono essere rimandate.

L'ACER attraverso il suo Centro Studi ha voluto confrontarsi con le istituzioni in un convegno dal tema "Housing sociale, soluzioni non rinviabili" che si è svolto l'11 maggio 2009 presso l'Auditorium dell'Ara Pacis. Vi hanno partecipato l'assessore all'Urbanistica del Comune di Roma Marco Corsini, il vicepresidente e assessore all'Urbanistica della Regione Lazio Esterino Montino, l'assessore comunale al Patrimonio, alla Casa e ai Progetti speciali Alfredo Antoniozzi e quello della Regione Mario Di Carlo. Per l'ACER è intervenuto il Presidente Eugenio Batelli. L'incontro, coordinato da An-



gelo Provera vice presidente del Centro Studi ACER e moderato dal giornalista del TgR Lazio Vincenzo d'Ambra, è stato preceduto dalla proiezione di un docu-film realizzato da Aldo Di Russo e da due interventi di monsignor Guerino Di Tora, direttore della Caritas e di Giuseppe Roma, direttore generale del Censis. Ecco una sintesi del dibattito (gli interventi di Di Tora e di Roma sono pubblicati a parte).

D'AMBRA: Nel tema di questo incontro, "Housing sociale", c'è anche un sottotitolo: "soluzioni non rinviabili", che ben sintetizza come ci siano e ci debbano essere più soluzioni per affrontare il problema. È davvero una situazione di emergenza?

ANTONIOZZI: A mio parere la fotografia fatta che emerge dal filmato e dagli interventi di Di Tora e di Roma è assolutamente realistica. È evidente che ci troviamo in una situazione generata da una mancata programmazione perché alcuni questioni che oggi rischiano di esplodere erano prevedibili. A riguardo vorrei sottolineare come negli ultimi 20 anni sia cambiato il



sistema della domanda abitativa, con l'emergere nella nostra società della nuova figura del nucleo familiare monoparentale. Inoltre, ho una preoccupazione in più: temo infatti che l'impovertimento del ceto medio determini a Roma numeri non prevedibili che hanno moltiplicatori profondamente esplosivi, non in linea con i 25-30 mila alloggi di fabbisogno di cui si è parlato sino ad ora.

DI CARLO: Il quadro è assolutamente condivisibile. Vorrei sottolineare quattro questioni non rinviabili a fronte di un insieme di condizioni radicalmente mutato. Fino a un anno fa, infatti, il sistema creditizio era incentivante, oggi è frenante e dunque non è più rinviabile una riforma fiscale sulla questione dell'affitto. Lancio addirittura una provocazione: credo che le Regioni dovrebbero assumersi il saldo zero, ovvero lo Stato si tenga quanto incassa fiscalmente dall'affitto, e ci lasci riformare l'aliquota unica al 20 per cento, facendo crescere la quota defalcabile nella denuncia dei redditi. In questo mondo forse riusciremmo anche ad operare l'emersione del nero. La successiva questione riguarda il problema della demolizione e ricostruzione. Servirebbe un provvedimento ad hoc a metà tra gli espropri, che non si riescono a fare, e i prezzi di mercato, che oggi incidono per oltre il 40 per cento sul prezzo finale dell'abitazione. Infine, si è citato il passaggio della competenza dallo Stato alle Regioni: ho proposto che sia la Regione Lazio a finanziare la politica della casa attraverso una sorta di GESCAL, che utilizzi quella piccola parte di imposizione fiscale che la Regione gestisce autonomamente per compensare l'assenza del gettito da 12mila miliardi che produceva il GESCAL.

CORSINI: Credo che il problema reale sia la presenza di una domanda di 30mila case a fronte di 270mila alloggi sfitti, tenuti fuori dal mercato. Situazione che si è creata a causa di 60 anni di legislazione vincolistica in materia locatizia, che è fallimentare non avendo assicurato garanzie di certezza dei rapporti giuridici. Se si creassero queste condizioni, avremmo risposte immediate che non necessitano espropri, aree, costruzioni, edificazioni, e inoltre sarebbe utile per fare emergere dal ne-



ro i canoni locatizi percepiti. D'altra parte se il prezzo dell'immobile è così alto, le esigenze di remunerazione del capitale investito richiedono rientri adeguati. Allora l'alternativa qual è? Il patrimonio pubblico.

MONTINO: Innanzitutto vorrei ringraziare il Presidente dell'ACER per aver permesso un tavolo di confronto su un tema tanto importante, che ha risvolti di carattere sociale, urbanistico ed economico. Ritengo che la questione vada affrontata con una metodologia d'insieme. Il primo aspetto riguarda un aumento della popolazione con incrementi – secondo i dati del Ministero relativi ai soli cittadini regolari – di 10mila persone/mese nel 2008. Ma c'è un altro dato, che riguarda la mancanza di mercato anche laddove le case sono in vendita, tanto nell'edilizia privata quanto in quella convenzionata. Anche quando il prezzo è basso rispetto al trend del mercato, in regime di legge 167, le case non si vendono. L'urgenza c'è, sono d'accordo. Adesso occorre capire quali misure adottare.

D'AMBRA: Ma quali sono le soluzioni per rispondere a questa emergenza abitativa?

Esterino Montino,
Vice Presidente e Assessore
all'Urbanistica della Regione Lazio

ANTONIOZZI: Credo che sia necessario intervenire rapidamente e con coraggio, e credo che questa emergenza vada affrontata sotto il capitolo dei cosiddetti cambi di destinazione d'uso, pubblico e privato. C'è infatti un patrimonio nella città che può essere modificato per poter dare una risposta abitativa consistente. Per rispondere a questa esigenza stiamo affrontando il problema del recepimento del decreto del Governo – che parla di un 20 per cento di demolizioni e ricostruzioni in accordo con la Regione – cercando di introdurre questioni che attengono a cambi di destinazione e nuove procedure di vendita degli immobili pubblici, l'individuazione di fondi e il tema dell'housing sociale. Credo che la priorità sia entrare nel merito dell'emergenza con coraggio normativo, a fronte di un problema che rischia di diventare una bomba sociale.

D'AMBRA: Vorrei chiedere a Montino, in qualità di vicepresidente della Regione, se l'amministrazione regionale è stata chiamata a produrre una normativa che avvii alla soluzione del problema.

MONTINO: Dovendo rispettare i tempi dei 90 giorni previsti dall'accordo tra Regioni e Governo, nelle prossime settimane avvieremo una serie di incontri istituzionali e associativi per capire quali sono le leve da affrontare all'interno del testo di legge di recepimento. Siamo ancora in attesa del decreto legislativo che il Governo dovrebbe varare prossimamente, poiché è all'interno di quel decreto che deve essere sciolto il nodo delle sovrintendenze. Dentro questo nuovo quadro legislativo dobbiamo muoverci poi con una certa rapidità: le aree sono state individuate, i piani di zona sono stati realizzati, c'è una disponibilità finanziaria, quindi si tratta di partire per risolvere le prime situazioni urgenti. Mentre lavoriamo alla modifica legislativa, all'adeguamento dei nostri strumenti, al fine di rivedere anche il fabbisogno futuro, intanto si cerchi di operare i primi interventi, pur sapendo che ovviamente esiste un problema che non può essere affrontato solo con l'edilizia sovvenzionata.

Montino: Credo che il Governo dovrebbe intervenire per modificare la leva fiscale

D'AMBRA: Presidente Batelli, qual è il quadro della situazione visto dal vostro osservatorio di costruttori?

BATELLI: A mio parere, la situazione in cui ci troviamo dipende da 15 anni di carenza di programmazione, mancanza di fondi GESCAL, mancanza di piani casa, passaggio Stato-Regione. La novità è che sono aumentate le esigenze dei cittadini. Da una previsione, dello scorso anno, per l'housing sociale di 30mila alloggi siamo passati agli attuali 50mila. Di questi, 30 mila devono essere alloggi in affitto sostenibile, quindi la crisi del mercato non entra in questa partita. Dei restanti 20mila, solo 10mila sarebbero richiesti se venduti a prezzi più bassi dell'attuale agevolata, che quindi non riesce a incidere su quella porzione di mercato. La rimanente quota, sempre di 10mila, riguarda persone senza fissa dimora, da recuperare attraverso l'edilizia pubblica sovvenzionata. Questi sono i termini del problema, quindi spingerei i nostri interlocutori a ragionare sulle soluzioni concrete. Da parte degli enti locali c'è bisogno di un nuovo piano casa. Infatti sul totale di 350 mi-



Alfredo Antoniozzi,
Assessore al Patrimonio,
alla Casa e ai Progetti speciali

lioni di euro di finanziamento del CIPE, 200 sono stati dati alle Regioni per edilizia sovvenzionata, ovvero 300 alloggi su tutto il territorio nazionale. Solo a Roma ne servono molto probabilmente 10 mila e quindi siamo su un ordine di misura in cui le soluzioni vanno trovate dagli enti locali. Su questo inviterei a dare delle risposte.

DI CARLO: Penso che questo problema casa sia un tema regionale da affrontare non solo costruendo case, ma anche attraverso strumenti inusuali: ad esempio sostituendoci ai cittadini come Regione in termini di garanzie e di pagamento. Noi siamo in grado di costruire 5.000 appartamenti: ci si rimetta la cubatura che è stata tolta e noi li faremo a totale carico della Regione. Inoltre abbiamo stanziato 270 milioni di euro per 5.700 appartamenti in agevolata a Roma, e complessivamente 9.000 in tutto il Lazio. Per quanto riguarda l'Ater, abbiamo 24mila appartamenti di cui ne sono stati venduti fino a oggi 5.000. Se li vendessimo tutti avremmo le risorse per intervenire. Lo stesso discorso vale per il Co-

Antoniozzi: Non dobbiamo sottovalutare il potenziale della demolizione e ricostruzione, perché è un tema di grande attualità, soprattutto parlando di Roma

mune di Roma e per gran parte degli altri Comuni. A questo proposito, mi sto occupando di accelerare il licenziamento dei piani di vendita e una burocrazia troppo lenta.

D'AMBRA: Corsini, diceva l'assessore Di Carlo: noi siamo pronti, ma restituitemi la cubatura. È questa la soluzione?

CORSINI: Anche costruendo 10mila alloggi avremmo dato una risposta emergenziale, ma non avremmo rimediato a quella carenza programmatica con la quale abbiamo aperto il discorso. Allora, è necessario imparare a programmare e pensare un vero e proprio Piano Casa, che crei risorse prima che strumenti, e non una legge edilizia come quella del Governo. Ad ogni modo ritengo che la competenza del problema sia del Governo centrale, che dovrebbe considerarlo un obiettivo da finanziare con erogazioni costanti nel tempo, per consentire una programmazione. Penso a una manovra di prospettiva decennale, che prenda in conside-

Batelli: L'housing non è più solo edilizia agevolata ma riguarda un problema più vasto cui le amministrazioni non hanno dato una soluzione definitiva

razione un piano di erogazione di risorse non soltanto per le grandi infrastrutture viarie, ma anche per il patrimonio edilizio delle città da riservare all'housing sociale. Il modo migliore per dare risposte in tempi brevi è puntare sull'istituto della locazione e quindi sul patrimonio pubblico. Uscire dalla legge 167, e dare all'amministrazione la capacità di gestire il proprio territorio, acquisendo le aree pubbliche non mediante l'esproprio, ma con strumenti ordinari, predisposti da un piano regolatore.

ANTONIOZZI: Tornando al ruolo del Governo, nel decreto oltre all'aumento di cubatura, demolizioni e ricostruzioni, c'è un capitolo sulle semplificazioni, che rappresenta un'opportunità per Regioni e Comuni di entrare nel merito disciplinando la materia. Dobbiamo cogliere questa opportunità con la legge di recepimento, e poi eventualmente richiedere risorse al Governo.

MONTINO: Credo che il Governo dovrebbe intervenire per modificare la leva fiscale. Tuttavia con il nuovo sistema autonomistico dovremmo pensare anche a una



Eugenio Batelli,
Presidente ACER

densificazione, pari al massimo al 20 per cento, sui piani di zona esistenti e anche del patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica. Per quanto riguarda le strategie a lungo termine, come suggerito dal Comune di Roma, non mi sottraggo alla discussione: ma abbiamo un piano regolatore nel quale vi sono potenzialità che potrebbero dare risposte per il futuro. Intanto però realizziamo il presente.

BATELLI: Il tavolo di oggi fra Comune e Regione è un'occasione importante per emanare una legge che preveda il Piano Casa. Ma occorre avere le idee chiare: noi abbiamo le nostre. I punti sono tre: dove fare le case, con quali soldi e in che tempi. La risposta più immediata può essere – visto l'interesse dei nostri associati e della categoria – l'accelerazione dei piani della legge 167. La densificazione è un meccanismo che noi stessi abbiamo promosso, ma che purtroppo porta scarsi risultati (nella migliore delle ipotesi, esagerando, meno di 10 mila alloggi), ma è chiaro che bisogna portare in questi piani di zona i servizi che mancano, e quindi questo rende più laborioso e one-



Marco Corsini,
Assessore all'Urbanistica
del Comune di Roma

roso l'intervento stesso di housing. Inoltre, l'ipotesi di ricavare dal piano regolatore diritti edificatori sono veramente esigue, e non sono l'elemento sostanziale per risolvere il problema. C'è l'ipotesi del cambio di destinazione d'uso, se regolato, ma tenendo sempre presente gli equilibri urbanistici esistenti. Altri elementi, come la demolizione e la ricostruzione, così come l'incremento di volumetria, credo siano difficili da immaginare e poco sostenibili. È chiaro poi che l'ultima soluzione è anche la più difficile, e riguarda le aree di riserva sottoposte a regime vincolistico. Io mi sono divertito, con i tecnici dell'Associazione, a verificare tutte le opportunità che ho poc'anzi citato. Noi forse saremmo in grado di risolvere la metà dell'emergenza abitativa – 25mila alloggi sui 50mila che mancano – sfruttando tutto: piano regolatore, manovra compensativa (2.500 alloggi in accordo con l'Amministrazione), le SUL pubbliche, e tutto ciò che può essere speso con le attuali condizioni urbanistiche. Non basta. Il problema è che non basta. Io cercherei una risposta a questo.

D'AMBRA: Bene, vediamo quali sono le possibili risposte alle sollecitazioni del Presidente Batelli?

DI CARLO: Credo che la soluzione comprenda dei passaggi obbligatori: per arrivare a costruire 50mila alloggi bisogna passare da 25mila. Ribadisco che è necessario compiere qualche scelta politica coraggiosa perché siamo in grado di intervenire e dare delle risposte di lungo termine. Senza fermarsi in lunghe discussioni su come pianificare nel lungo periodo, ma mettere in movimento i fondi che sono ormai fermi da tempo.

ANTONIOZZI: Nell'arco di qualche mese presenteremo agli imprenditori una legge, d'intesa tra le diverse Amministrazioni. Quindi misuriamoci politicamente, con l'intento di varare un testo che metta insieme norme e semplificazioni, e applichi meglio il concetto di aumento di cubatura anche sui patrimoni pubblici. Non dobbiamo sottovalutare il potenziale della demolizione e ricostruzione, perché è un tema di grande attualità, soprattutto parlando di Roma.

Corsini: Siamo ancora schiavi di una logica emergenziale, mentre dovremmo avere una prospettiva meno asfittica quando consideriamo i problemi della città



CORSINI: Siamo ancora schiavi di una logica emergenziale, mentre dovremmo avere una prospettiva meno asfittica quando consideriamo i problemi della città, e soprattutto della residenza. Corriamo il rischio di risolvere questa emergenza, con 5-10mila case, ma tra dieci anni il problema si presenterà di nuovo. Se vogliamo creare un meccanismo aperto ogni volta che serve residenza, dobbiamo pensare a una città che quando cresce si espande. Come è sempre stato anche nell'antichità, quando la gente era troppa si andava a fondare un'altra città fuori dalle mura. Quelle mura che fisicamente non esistono più, non dovrebbero esistere neanche idealmente. Né l'esproprio né l'appalto ordinario di opere pubbliche sono più l'elemento principale per costruire residenze e infrastrutture cittadine.

DI CARLO: Non sono d'accordo con Corsini per una ragione semplice. Noi stiamo lavorando in città per portare un'infrastruttura potentissima: 24 mila passeggeri/ora nella Metro C. Considero paradossale che una delle poche infrastrutture massicce che realizzeremo in questo trentennio vada a finire nel nulla spostando

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

la costruzione di residenze in altre zone, dove per portare una nuova metropolitana ci vorranno altri 40 anni. Ad esempio, gli ultimi 15 km della metro C penso abbiamo una densità inferiore all'1 per cento: di conseguenza, è quello il luogo principale su cui esercitare la demolizione e ricostruzione, apportando una riqualificazione edilizia, urbanistica e sociale. Pensare di espandersi ancora non mi convince.

D'AMBRA: Montino, ci ritroveremo qui fra due mesi per parlare di qualcosa di nuovo?

MONTINO: Penso di sì. Prima dell'estate, non appena il governo varerà il decreto legislativo, produrremo una nuova legge che recepisca l'accordo Governo-Regioni. Ora, per entrare nel merito del territorio di Roma, credo che una risposta importante possa venire soltanto da una riflessione approfondita sul tema della demolizione e ricostruzione. Razionalizzare lo spazio delle periferie di Roma e densificare ci permetterebbe di effettuare interventi di assoluta qualità, quindi di riprogettare pezzi dei nostri quartieri, riqualificando il territorio urbano.

ANTONIOZZI: Vorrei cogliere l'occasione per comunicare che la Giunta di Roma ha approvato, su mia proposta, una memoria che riguarda manufatti e immobili rurali censiti nella città di Roma, per recuperarli a un nuovo volano economico e, perché no, ad housing sociale.

D'AMBRA: Grazie. Credo che il tema ormai sia stato discusso in tutti i suoi aspetti, l'appuntamento è fra due mesi. La parola al Presidente Batelli per le conclusioni.

BATELLI: A mio parere l'opportunità che ci viene data con la legge di recepimento del decreto governativo rappresenta un'occasione da non perdere. Siamo tutti d'accordo che quello dell'housing sociale è un problema composito, così come composite si delineano le possibili soluzioni. Con questa logica inviterei le Amministrazioni a non trascurare nulla, e portarci entro le scadenze previste una soluzione che permetta di risolvere il problema. ■

Di Carlo: Abbiamo stanziato 270 milioni di euro per 5.700 appartamenti in agevolata a Roma, e complessivamente 9.000 in tutto il Lazio

Mancanza di programmazione

L'edilizia sociale, colpevolmente trascurata

Negli ultimi venti anni le politiche per la casa non sono riuscite a stare al passo con la profonda trasformazione della società



■ L'housing sociale, o 'edilizia sociale', rappresenta un sistema integrato di offerta che risponde ai nuovi bisogni abitativi attraverso un approccio multi-dimensionale del tema della casa. Oggi, la maggiore complessità sociale – o la maggiore consapevolezza di tale complessità – ha bisogno di risposte che non si esauriscano nelle soluzioni proposte dalla sola edilizia residenziale. Con la nascita di nuove figure sociali, che si adeguano ai mutamenti del mondo del lavoro, il progressivo invecchiamento della popolazione, i recenti flussi migratori, è emersa una nuova domanda abitativa nella quale si combinano bisogni di inclusione e servizi volti alla formazione di un contesto abitativo che sia paradigma di una significativa coesione sociale.

Se in passato – ricordiamo il cosiddetto Piano Fanfani e l'Ina-Casa – la questione abitativa si esauriva nella costruzione di alloggi per famiglie a basso reddito, in risposta a quello che dal secondo dopoguerra ai primi anni '90 era avvertito come bisogno primario, negli ultimi 15-20 anni, le politiche in favore della casa di proprietà hanno dovuto fare i conti con un'offerta del mercato immobiliare – vuoi perché assente, vuoi perché inadeguata – che non è riuscita a stare al passo con la profonda trasformazione della società.

Il problema della casa, affrontato oggi dalle politiche di housing sociale, nasce proprio quando esso sembrava risolto. Negli anni '90, infatti, oltre il 70 per cento delle famiglie italiane erano proprietarie di una casa. Si pensò, dunque, di rallentare tanto la produzione di edilizia sovvenzionata (alloggi realizzati da enti pubblici con finanziamenti statali) quanto quella di edilizia convenzionata (mutui a tasso agevolato, contributi a fondo perduto). Nel 1998, sulla base della convinzione di un risultato raggiunto, si è arrivati alla cessazione della Gescal, che prelevando l'1 per cento sugli stipendi dei lavoratori dipendenti rappresentava la principale fonte di finanziamento del settore dell'edilizia convenzionata. In quel momento non è stata avvertita la necessità di

una riflessione che prendesse in considerazione soluzioni alternative alla proprietà, da offrire a coloro che per ragioni economiche non potevano permettersi la casa di proprietà, o a quanti vedevano nell'affitto la soluzione più idonea alla loro condizione sociale. Considerando i bisogni abitativi di queste fasce di reddito e categorie sociali come individuali e non collettivi, si è lasciato che il disagio abitativo diventasse emergenza. Questa emergenza ha inevitabilmente interessato l'intera struttura sociale. Infatti – come viene sottolineato in uno studio sul social housing commissionato dall'Acri – il disagio abitativo di "questa fascia 'minoritaria', composta in larga parte da nuove famiglie, studenti fuori sede, neo-laureati che cercano lavoro in settori innovati ma anche tradizionali e necessari alle città (insegnanti, forze dell'ordine, infermieri ecc.), migranti (fondamentali per lo svecchiamento della popolazione), ha avuto come ulteriore effetto sociale la perdita di competitività economica di un territorio, non attraendo forza lavoro per mancanza di un'offerta di alloggi rispondente alle loro esigenze.

Visto il quadro emergenziale che il social housing si trova ad affrontare, è possibile ora provare a darne una definizione. Per una 'europea' bisogna rivolgersi al CECODHAS (Comitato di coordinamento europeo dell'alloggio sociale), per il quale social housing significa: "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".

Facendo, invece, riferimento alla normativa esistente in Italia (Decreto 22 aprile 2008 del ministero delle Infrastrutture), viene definito alloggio sociale "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato". ■



Negli anni '90 oltre il 70 per cento delle famiglie italiane erano proprietarie di una casa. Si pensò così di rallentare la produzione di edilizia sovvenzionata e convenzionata



L'intervento

■ La dimensione abitativa e la possibilità ad essa connessa di vivere in un ambiente sicuro e salubre trovano la loro difesa teorica soprattutto nel campo delle risorse disponibili, e dunque delle opportunità che dovrebbero essere garantite a ciascun individuo per assicurarne il benessere. Fermo restando la sua importanza strumentale, la dimensione abitativa afferma la sua rilevanza anche all'interno dell'approccio delle capabilities (interpretabili queste come la libertà di poter "essere e fare" ciò che ognuno ha ragione di valutare, nei termini di una buona condizione di vita). La possibilità di vivere una vita che sia degna di essere chiamata tale è sta-

La casa come diritto e come identità

Uno studio mette in evidenza come la sopravvivenza umana sia criticamente dipendente dalle possibilità di accesso a una abitazione adeguata e sicura. Una condizione universale che deve essere protetta e garantita

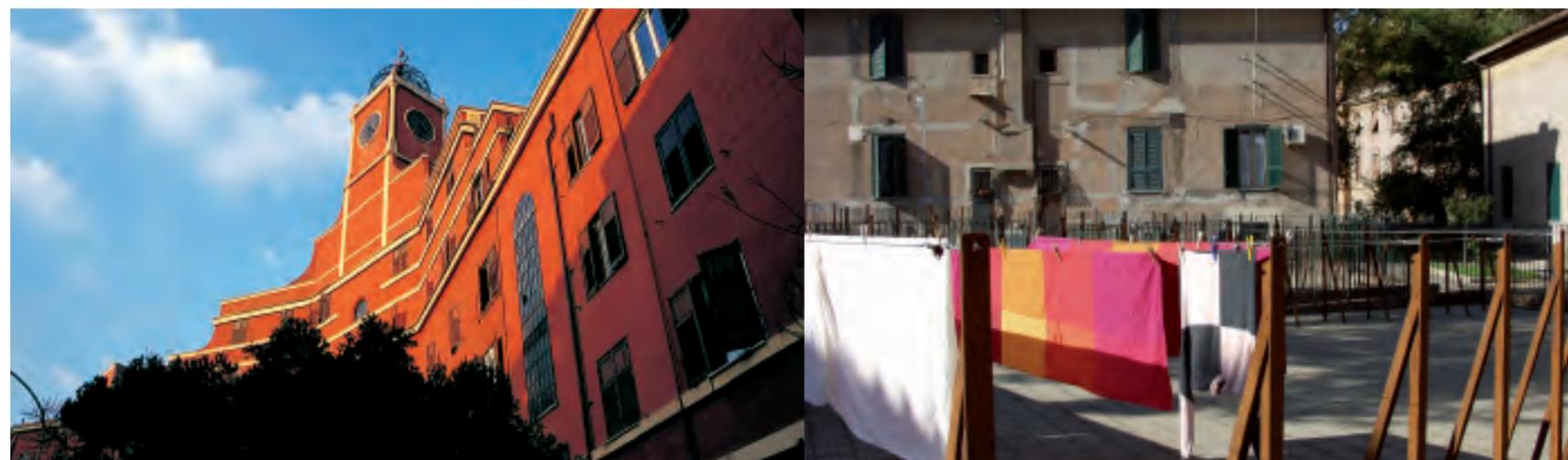
ta più volte affermata tanto dalla filosofa statunitense Martha Nussbaum, quanto dallo stesso economista indiano Amartya Kumar Sen, Premio Nobel per l'economia nel 1998. Sen parlava della sopravvivenza come il "funzionamento primario al quale seguirebbero tutti gli altri e senza il quale niente sarebbe ovviamente possibile". Adottando questa prospettiva teorica si può, senza neanche azzardare troppo, riconoscere la sopravvivenza umana come criticamente dipendente dalle possibilità di accesso ad una abitazione adeguata e sicura e pertanto pensare alla dimensione abitativa come qualcosa di più che un semplice bene strumentale, sottolineandone così l'importanza intrinseca. La possibilità di accedere ad una casa che possa essere con-

siderata tale è, tra l'altro, condizione fondamentale per assicurare lo sviluppo di altre capabilities importanti. La condizione abitativa appare così indissolubilmente legata alla possibilità di godere di una buona salute fisica e mentale e gioca un importante ruolo nella definizione della nostra identità, incidendo sulla percezione che ognuno ha di se stesso e di riflesso sulla definizione delle nostre prospettive di vita. In questo senso studi hanno così riconosciuto la casa come una condizione di particolare rilievo per il benessere delle persone. Lelkes (2006) nel suo lavoro empirico sulle maggiori misure di benessere individuate dalle stesse persone,

il lavoro, permettendo ad ognuno di trovare il proprio posto nella società.

Diversi aspetti possono essere sottolineati al fine di ben delineare lo stretto rapporto che la dimensione abitativa instaura con il benessere.

Può in effetti risultare piuttosto scontato sottolineare quanto gli attributi fisici dell'abitazione e la presenza o assenza di questi siano importanti nel determinare il benessere e al contrario costituire fonte di serie criticità nel caso di una loro assenza. Eppure nonostante la banalità, se vogliamo, dell'affermazione, la presenza di condizioni di vita adeguate in



osservava la condizione abitativa come una delle più significative nel determinare la soddisfazione rispetto la vita. La qualità dell'abitazione e la sicurezza del quartiere risultano così fortemente correlate al nostro benessere.

La casa è dunque riconoscibile come fondamentale per il benessere individuale e per la vita familiare, e si configura come elemento essenziale senza il quale molte attività sono rese impossibili. Diventa così il posto dove vivere, dove costruire la propria dignità e il rispetto di sé, la base di speranze e il punto da cui iniziare nella costruzione della propria dimensione umana. Ma soprattutto la casa diventa lo spazio per la costruzione del nostro essere sociali garantendo le giuste condizioni per lo sviluppo educativo, il benessere ed

termini di buona qualità e sicurezza delle abitazioni, la garanzia di un tetto sopra la testa, non sono assolutamente da dare per scontate. La casa diventa poi quello spazio fisico garante della sicurezza economica come sociale. In quanto esseri sociali la possibilità di essere parte integrante e attiva della società in cui si vive risulta pertanto fondamentale nel determinare il benessere tanto in termini collettivi che in termini individuali.

Il secondo aspetto attraverso cui la casa mostra la sua importanza riguarda invece le dinamiche interne tra i membri che la occupano e che essa garantisce. In questo senso la casa finisce per incidere sul benessere familiare là dove alcune condizioni quali la sua accessibilità in termini economi-



La stessa società finisce per godere dei frutti di una buona condizione abitativa dei suoi cittadini nei termini di sviluppo di solidarietà civica e di integrazione



di **Ylenia Rosso**

Testo tratto dalla tesi per il Corso di Laurea in Cooperazione, sviluppo, mercati transnazionali. Relatrice prof.ssa Maria Laura Di Tommaso

ci, la possibilità di uno spazio proprio per ciascuno (in termini di non sovraffollamento), la sicurezza e stabilità nonché le opportunità strettamente interne di poter acquisire un ruolo attivo, vengano garantite.

La casa è il luogo fisico maggiormente legato alla dimensione identitaria di ciascun individuo, e pertanto risulta avere un grosso potere nel determinare la nostra personalità, costituendosi come specchio del nostro stesso guardare il mondo. Inconsciamente o consapevolmente il controllo sulla propria dimensione abitativa finisce per influenzare notevolmente il senso di controllo sulla propria esistenza. Il

zioni di vicinato e nelle interazioni sociali che su di queste si instaurano. Ogni discussione che prenda quindi in seria considerazione la relazione tra la casa e la soddisfazione di vita e che tenti di indagare la dimensione abitativa come possibile capabilities determinante nelle analisi di povertà e/o benessere, non può non guardare all'importanza delle interazioni sociali che tramite essa si esplicano.

Emerge in questo senso lo stretto legame che la dimensione casa stabilisce con la dimensione sociale, sottolineando una volta di più l'importanza di questa capabilities come condizione potenziale per lo sviluppo dell'individuo nelle



venire meno quindi di un tale spazio di esercizio delle nostre scelte, il sentirsi non padroni a casa propria, come anche i proverbi sottolineano, determina quel senso di insicurezza costituendosi come fonte di stress e preoccupazione che si riversa poi sullo stesso benessere delle persone. Emerge così ancora una volta il legame tra la dimensione casa e la salute individuale.

Un terzo aspetto riguarda invece le condizioni di quartiere nel quale si è inseriti e in particolare una buona qualità e sicurezza così come le possibilità in termini di accessibilità e vicinanza ai servizi educativi, sanitari e di impiego. L'importanza della dimensione quartiere nel determinare il benessere degli individui trova un ulteriore significato nelle rela-

sue molteplici dimensioni. La stessa società finisce quindi per godere dei frutti di una buona condizione abitativa dei suoi cittadini nei termini di un buono sviluppo di solidarietà civica e di integrazione dei membri che la costituiscono, minimizzando attraverso la casa i rischi di esclusione sociale e la produzione di sacche di povertà all'interno delle quali lo sviluppo umano non trova la sua garanzia.

La casa come diritto trova dunque la sua giustificazione primaria nella stessa umanità degli individui e nel dover assicurare loro che una tale umanità possa effettivamente esplicarsi. La casa diventa così non una condizione dipendente dalle circostanze e dalle risorse disponibili, ma una condizione universale che deve essere protetta e garantita. ■

ANCE LAZIO-URCEL
UNIONE REGIONALE DEI COSTRUTTORI EDILI DEL LAZIO

Organizzazioni territoriali aderenti:

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

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

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



Viterbo
Rieti
Roma
Latina
Frosinone

Frosinone
Latina
Rieti
Roma
Viterbo

Servono risposte immediate

L'housing? Un'opportunità per la città

La soluzione dell'emergenza abitativa passa attraverso l'attivazione di diversi strumenti di intervento. I Piani Casa di Governo e Regione vanno nella direzione giusta, ma adesso occorre la volontà politica di attuarli e passare alla fase operativa

di **Nicolò Rebecchini**



■ L'emergenza abitativa rappresenta oggi un problema reale, pressante, giunto ormai a livelli di guardia se si considera l'ampia fascia di categorie sociali coinvolte da tale problematica: nuclei familiari a basso reddito, giovani coppie, studenti, immigrati, anziani.

Ogni componente è caratterizzata da una molteplicità di esigenze notevolmente divergenti l'una dall'altra, alle quali va comunque trovata, da parte delle istituzioni, una risposta immediata e in linea con l'effettivo bisogno.

La storia della politica della casa in Italia ha attraversato nel corso degli anni diverse fasi, partendo dall'inizio del secolo scorso con la legge Luzzatti del 1903, passando per l'istituzione dell'INA CASA, fino ad arrivare alle leggi 167/62 e 865/71.

Un ruolo sostanzialmente centralizzato e supportato da un costante flusso di risorse pubbliche.

Poi è avvenuto il trasferimento delle competenze sulla materia alle Regioni, che però non hanno saputo offrire soluzioni organiche soprattutto a causa della carenza di risorse pubbliche.

Ne è seguito un progressivo abbandono delle politiche abitative che ha determinato l'aggravarsi del fenomeno dell'emergenza casa, nell'ambito, comunque, di un contesto in cui diversi sono stati i fattori determinanti: la differente composizione del nucleo familiare, l'aumento del flusso migratorio, la maggiore flessibilità del lavoro, la massiccia politica di dismissione del patrimonio nonché l'affermarsi di teorie, clamorosamente smentite dai fatti, quali quella della cosiddetta "crescita zero". Fattori di cui si è tenuto conto in maniera non approfondita, per non dire peggio.

Un ruolo non marginale lo ha avuto anche la soppressione della ritenuta GESCAL, che per anni aveva garantito un cospicuo gettito per l'attuazione delle politi-



che abitative, tant'è che alcune Regioni stanno pensando di reintrodurre dei meccanismi simili.

In questo quadro, profondamente mutato rispetto ai decenni passati, cambiano anche gli strumenti messi in campo per tamponare l'emergenza e, allo stesso tempo, risolvere il problema a regime.

Il Governo, in tal senso, ha deciso di intervenire con il "Piano Casa" previsto dall'articolo 11 della Legge 133/08: l'obiettivo è quello di incrementare il patrimonio immobiliare a uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati.

I sistemi ancorati al vecchio schema tradizionale dell'edilizia residenziale pubblica sono ormai in fase di superamento a vantaggio di meccanismi più articolati e innovativi, identificabili col termine di "housing sociale", che ha sostituito definitivamente quello di edilizia economica e popolare.

Certamente il Piano Casa, da questo punto di vista, deve essere visto come una leva per il reperimento delle risorse finanziarie attraverso le quali poter soddisfare le necessità abitative, ferma restando però l'individuazione, nella figura dell'ente locale, del soggetto competente ad avanzare le proposte, in quanto esso è il vero conoscitore delle proprie problematiche territoriali.

A dare ulteriore possibilità di intervento concorre l'altro programma di rilancio del settore edilizio, il cosiddetto "Piano Casa 2", sull'ampliamento e la demolizione e ricostruzione delle abitazioni e sullo snellimento procedurale.

Come è noto, con l'accordo firmato circa due mesi fa fra Stato e Regioni, è stato sancito l'impegno da parte di queste ultime ad approvare proprie leggi in materia edilizia nel rispetto di scelte condivise con il Governo. Tale iniziativa, che si pone come elemento per favorire la ripresa dell'economia, può essere anche la soluzione adeguata per intervenire a contrastare l'emergenza abitativa.

La sostituzione edilizia, gli incentivi per la demolizione e ricostruzione, vanno regolamentati in maniera tale



Fine dell'housing non è quello di fornire un alloggio, ma quello ben più alto di migliorare le condizioni di vita delle persone





da coinvolgere intere porzioni di tessuto urbano, con particolare riferimento al vasto patrimonio immobiliare pubblico.

La possibilità di aumentare il peso insediativo della proprietà pubblica, (piani di zona 167 e altre aree pubbliche), consentirebbe il conseguimento di una pluralità di obiettivi: dalla ottimizzazione delle risorse alla riqualificazione urbana, dal completamento dei servizi all'abbattimento dei costi finali del prodotto casa.

Ma l'obiettivo della soluzione del problema casa passa anche attraverso l'attivazione di ulteriori strumenti di intervento: cambi di destinazione d'uso effettuati attraverso procedure regolamentate e trasparenti, interventi con mix funzionali di alloggi in proprietà e in affitto, agevolazioni fiscali, riduzione degli oneri concessori, utilizzo della SUL pubblica prevista dal piano regolatore.

Le soluzioni non mancano, occorre invece la volontà politica di attuarle, volontà certamente presente nella

categoria delle imprese delle costruzioni.

A tal proposito, è opportuno evidenziare come la conoscenza delle problematiche territoriali, menzionata in precedenza con riferimento alle competenze degli enti locali, costituisca un requisito fondamentale presente negli operatori tradizionalmente deputati alla trasformazione del territorio, il cui apporto di esperienza e conoscenza deve poter essere utilizzato nel miglior modo possibile.

La situazione odierna non può tollerare l'ulteriore dilungarsi dei tempi senza che si passi a una fase operativa: servono risposte immediate, qualitativamente e funzionalmente idonee a soddisfare le differenti richieste oggi presenti nel mercato dell'housing sociale.

Fine dell'housing non è quello di fornire un alloggio, ma quello ben più alto di migliorare le condizioni di vita delle persone favorendo la formazione di un contesto sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile l'instaurarsi di relazioni umane significative. ■

Il ruolo delle imprese

Uscire dall'emergenza: le proposte dell'ISVEUR

Pronte alcune iniziative di intervento nelle cosiddette aree extrastandard dei vecchi piani di zona. E, come in passato, l'istituto si impegna a coordinare le imprese per la realizzazione degli alloggi finanziati dalla Regione



di **Tito Muratori**

Amministratore Delegato dell'ISVEUR

■ L'housing sociale è il nuovo termine con cui oggi si identifica una problematica sempre esistita: il soddisfacimento di un bene di assoluta necessità per il cittadino come la casa.

Argomento quello della casa diventato da un po' di tempo a questa parte uno dei temi centrali dell'azione politica sia a livello nazionale che locale e ciò principalmente perché l'emergenza abitativa sta diventando un fenomeno incontrollabile che può portare all'esplosione di situazioni di grande disagio e tensione sociale.

La situazione attuale paga il prezzo dell'abbandono dagli inizi degli anni 2000 di quella politica della casa che lo Stato aveva attivato a partire dal dopoguerra, ponendosi obiettivi, definendo procedure, stanziando finanziamenti.

Non che non ci siano stati errori o ritardi, ma nel complesso "la mano forte" della pubblica amministrazione aveva risposto con efficacia ai fabbisogni di edilizia economica e popolare.

Un esempio per tutti è stato il sistema delineato con la legge 167 del 1962 ed i suoi piani di zona.

Proprio in questo sistema a Roma è stata pensata e creata l'ISVEUR Spa, organismo costituito nel 1974 per iniziativa dell'ACER, con lo scopo di curare l'incentivazione dell'attività edilizia ed urbanistica, segnatamente nell'area romana. L'Istituto ha tra i suoi fini la promozione di studi e progettazioni e la predisposizione di idonei strumenti tecnico-economici a supporto della specifica attività delle Pubbliche amministrazioni, anche attraverso la redazione dei necessari studi di fattibilità tecnica ed economica.

In questi 35 anni di attività l'ISVEUR ha realizzato direttamente in concessione Programmi di Edilizia abitativa sociale e relative infrastrutture per oltre 9.000 alloggi per un investimento complessivo di oltre 500 milioni di euro; ha fornito assistenza e coordinamento ad imprese associate per la realizzazione di oltre 35.000 alloggi di edilizia agevolata e convenzionata; ha coordinato, progettato e diretto opere di urbaniz-



zazione primaria e secondaria a scumpo per oltre 200 milioni di euro.

Attualmente, oltre al coordinamento di programmi complessi quali gli artt. 11 (ex L. 493/93) ed i PR.INT. (ex art. 49 del PRG), ha presentato proposta di Project Financing per un investimento di oltre 500 milioni di euro.

Oggi l'ISVEUR lotta con sempre maggiori difficoltà per attuare "la coda" degli ultimi vecchi programmi della 167, cancellata con l'aiuto di quelle stesse forze politiche che invece ne avrebbero dovuto sublimare l'azione.

E già, perché è stato proprio alla fine degli anni '90, come detto, che si è pensato che non servisse più una politica della casa e che comunque i fabbisogni abitativi, anche quelli sociali, si potessero soddisfare attra-

verso l'introduzione di nuove metodologie, l'imposizione all'interno dei programmi di iniziativa privata.

Un esempio di questa impostazione si ha con il nuovo piano regolatore di Roma, dove, da una parte si sono "obbligati" alcuni operatori, quelli delle compensazioni, a riservare una quota di alloggi per la locazione, dall'altra si è ritenuto di poter provvedere al soddisfacimento del fabbisogno sociale attraverso la cosiddetta SUL pubblica derivante dall'attivazione, nel tempo, di alcuni programmi (ATO, Centralità, PRINT).

Tutto indeterminato, nel tempo e nelle quantità. E intanto l'emergenza abitativa avanza e preoccupa. Oggi parliamo di come dare risposta alle 30.000 famiglie individuate dal Sindaco come emergenza assoluta.

Ora si deve passare dalle parole ai fatti. Almeno per

una prima risposta. Gli strumenti ci sono, bisogna avere la forza e la tenacia di portarli avanti.

L'ISVEUR ha studiato e ha pronte alcune iniziative di intervento nelle cosiddette aree extrastandard dei vecchi piani di zona all'interno delle quali è possibile realizzare circa 4.000 alloggi.

Una prima risposta seppur parziale all'emergenza con la quale, oltretutto, completare servizi mancanti nei piani di zona già esistenti.

Allo stesso tempo siamo pronti, come in passato, a coordinare le imprese per la realizzazione degli alloggi finanziati dalla Regione per 5.700 unità abitative.

Questi programmi dovranno essere sviluppati in quelli che sono forse gli ultimi piani di zona che si realizzeranno a Roma, con le difficoltà di sempre, cui si aggiungono quelle legate alle modalità di realizzazione

delle opere di urbanizzazione, alla luce delle prescrizioni stabilite dal Codice sugli appalti.

Siamo convinti che il sistema impresa con la sua conoscenza del territorio, oltretutto per la capacità tecnica e finanziaria, che noi continuiamo ad affiancare, sia centrale per il conseguimento dell'obiettivo della chiusura della fase emergenziale, mentre riteniamo illusorio pensare che ciò possa essere perseguito esclusivamente da nuovi soggetti finanziari, fondi immobiliari o fondazioni bancarie che siano.

Un'illusione che avrebbe come vittime i cittadini ai quali devono essere date risposte concrete e rapide.

Siamo infine convinti che debba essere riaperto il dibattito sulla politica, a regime, per la casa sociale, la cui programmazione ed attuazione non può essere delegata all'iniziativa e all'offerta del privato. ■



L'ISVEUR ha realizzato direttamente in concessione Programmi di Edilizia abitativa sociale e relative infrastrutture per oltre 9.000 alloggi





Dalla parte dei giovani

housing sociale in Europa

Ecco come i 27 Paesi membri dell'UE affrontano il tema casa. I cambiamenti demografici e la presenza di migranti conducono a una domanda in rapida mutazione che ha bisogno di risposte pronte e diversificate

■ Mentre scriviamo ha ricevuto il via libera della Corte dei Conti la delibera con cui il Cipe, lo scorso 8 maggio, aveva autorizzato lo stanziamento di una prima parte delle risorse destinate all'attuazione del Piano casa per l'housing sociale di cui al DL 112/2008, riportando quindi all'attenzione generale il tema del fabbisogno abitativo nel nostro Paese e delle vie da perseguire per il suo soddisfacimento. Aspetti urbanistici, fiscali, finanziari, sociali rendono il dibattito particolarmente complesso non solo in Italia, ma in tutti i Paesi dell'Unione Europea; l'housing sociale infatti è strettamente correlato a molti altri settori economici, rendendone di fatto complicata anche una univoca definizione.

Al fine di inquadrare il tema nelle sue accezioni storiche e sociali appare allora opportuno rifarsi al CECODHAS, Comitato Europeo per la promozione del diritto alla casa, che definisce l'housing sociale come "l'insieme delle attività atte a fornire alloggi

di | Francesco Ruperto

adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché colpite da problematiche particolari”. A questa attuale definizione si è giunti attraverso un lungo periodo di evoluzione dell’alloggio sociale, che è sinteticamente possibile distinguere in quattro fasi storiche:

1945 al 1960. “fase della ripresa”

La guerra con le sue distruzioni aveva indotto una forte carenza di alloggi. La ricostruzione di immobili residenziali fu considerata quindi la priorità da perseguire anche con importanti sovvenzioni e finanziamenti da parte dello Stato, soprattutto al fine di fornire alloggi in locazione spesso con canoni al di sotto dei valori di mercato.

Dal 1960 al 1975, “fase della crescita”

Il maggior benessere economico, la maggiore disponibilità di alloggi e la progressiva diffusione della proprietà imposero la qualità edilizia e il rinnovamento urbano come temi dominanti, conducendo ad un generale calo della domanda di alloggi sociali

Dal 1975 al 1990, “nuove realtà per l’edilizia”

Elevati livelli di inflazione e di spesa pubblica distolsero l’azione dei governi dalle politiche in tema di housing sociale; il settore residenziale divenne sempre più orientato al mercato e aperto alle pressioni economiche mentre gli alloggi sociali rappresenta-



rono una quota calante degli stock totali e si rivolsero gradualmente a gruppi ristretti di popolazione.

Dal 1990 ad oggi

Pur proseguendo la tendenza della fase precedente, sono sopraggiunte variabili a rendere il quadro ancor più complesso. L’invecchiamento della popolazione, l’aumento di nuclei familiari a ridotto numero di componenti (single, coppie senza figli, nuclei formati dallo scioglimento di precedenti unioni), nuovi stili di vita (le nuove generazioni attribuiscono sempre meno importanza alla proprietà della casa), sono solo alcune delle nuove istanze che occorre valutare nelle elaborazioni di nuove politiche abitative.

Soddisfare i bisogni abitativi di nuclei familiari in termini di accesso e permanenza in abitazioni dignitose e accessibili sembrerebbe essere lo scopo comune ai diversi fornitori di housing sociale dei paesi membri dell’Unione Europea, secondo una ricerca condotta da Darinka Czisckek e Alice Pittini per conto di CECODHAS dal titolo “HOUSING EUROPE 2007. Analisi dell’housing sociale, cooperativo e pubblico nei 27 paesi membri”.

L’interessante studio, che ha preso in esame i principali sviluppi delle politiche pubbliche in tema di housing, con particolare riguardo per quello sociale, a quello pubblico e a quello cooperativo, ha messo in evidenza le caratteristiche comuni che stanno connotando il tema dell’alloggio sociale nei paesi membri dell’Unione Europea e cioè:

- decentralizzazione delle politiche abitative, trasferimento di competenze e responsabilità dagli stati al livello locale;
- privatizzazione dell’housing pubblico che ha preso diverse forme nei singoli paesi dell’Unione: vendita del patrimonio abitativo dato in locazione mediante politiche di “diritto all’acquisto”, oppure trasferimento di patrimonio immobiliare (trasferimento a società come nel caso dei Paesi Bassi, trasferimento da autorità locali ad associazioni



di housing nel Regno Unito).

- riduzione del finanziamento pubblico in molti paesi ma anche contemporaneo aumento di risorse in stati come Spagna, Irlanda, Francia e Ungheria che stanno invece promuovendo la costruzione di housing a prezzi accessibili impegnando nuovi fondi, o sviluppando nuovi programmi.

Accanto a questi tratti comuni si registrano poi anche delle analogie tra i mercati immobiliari: una forte disparità tra domanda e offerta di abitazioni che si manifesta in maniera acuta soprattutto in aree economiche prospere; nella larga maggioranza delle grandi città, infatti si constata una scarsa offerta per di più con canoni di mercato insostenibili per la popolazione a basso reddito. Stanti le molteplici note comuni, in molti paesi dell’Unione Europea la risposta al fabbisogno abitativo si è sviluppata secondo diverse direttrici:

Abitazioni in affitto. Repubblica Ceca, Polonia, Ungheria e Lituania hanno sviluppato politiche abitative, per lo sviluppo dell’offerta di alloggi sociali da dare in locazione a prezzi accessibili;

Riabilitazione e rinnovo del patrimonio esistente. Molti Paesi dell’Europa dell’Est ma anche Francia, Paesi Bassi e Germania, hanno sviluppato politiche tendenti al recupero di un patrimonio abitativo obsoleto e poco efficiente in termini di prestazioni attese. Tale tendenza appare strettamente connessa alle istanze della sostenibilità e dell’efficienza energetica e assume ancor maggior rilevanza nella considerazione che l’implementazione di tali tematiche potrebbe far rientrare l’housing sociale nei finanziamenti dei fondi strutturali europei

Accesso alla proprietà della casa. Alcuni governi cercano di creare le condizioni per cui gli individui acquisiscano ricchezza nel mercato e possano così autonomamente soddisfare il proprio bisogno abitativo.

Malgrado le tendenze diverse o gli approcci diversificati può ricondurre le politiche abitative dei paesi dell’Unione Europea secondo due linee guida principali:

- mirata ad accrescere l’offerta di abitazioni dignitose a specifiche categorie sociali
- universalistica, e svincolata da specifiche tradizioni di welfare ed orientata invece a più ampie considerazioni socio-politiche.

In conclusione occorre considerare che i cambi demografici (invecchiamento della popolazione), un crescente numero di nuclei e diminuzione del numero dei componenti dello stesso, crescenti proporzioni di famiglie di single, forte presenza di migranti, famiglie di minoranze etniche, stanno conducendo ad una domanda in rapido cambiamento che necessita di risposte altrettanto pronte e diversificate. Occorrono quindi di strategie chiare e a lungo termine da parte dei governi che considerino il tema dell’housing sociale un settore chiave nella rigenerazione urbana della città europea. ■

Molti Paesi dell’Europa dell’Est, ma anche Francia, Paesi Bassi e Germania, hanno sviluppato politiche tendenti al recupero di un patrimonio abitativo obsoleto e poco efficiente

A Roma gli Stati generali delle costruzioni

Ance, una voce unitaria Per uscire dalla crisi

Da imprenditori e sindacati arrivano richieste precise: servono regole certe e misure a sostegno della legalità e della qualità

■ Si sono tenuti a Roma il 14 maggio, presso il nuovo quartiere fieristico, gli Stati Generali delle Costruzioni. Per la prima volta insieme, le organizzazioni imprenditoriali e sindacali della filiera delle costruzioni – firmatarie del Protocollo d'intesa sulle misure anticrisi per il settore edile – si sono riunite e hanno chiesto a una sola voce regole certe e, allo stesso tempo, hanno proposto al Governo e alla politica misure per uscire dalla crisi e a sostegno della legalità e della qualità del costruire in Italia.

Necessità, quest'ultima, resa ancora più urgente dalla

drammatica vicenda del terremoto in Abruzzo, per il quale è necessaria una ricostruzione rapida e sostenibile, secondo criteri di efficienza, legalità e qualità.

Nel corso dei lavori sono intervenuti tutti i rappresentanti delle organizzazioni imprenditoriali e sindacali, che hanno illustrato il Manifesto degli Stati Generali e presentato a Governo e opposizione una mozione unitaria.

Sono intervenuti, tra gli altri, il ministro del Lavoro Maurizio Sacconi, il ministro delle Infrastrutture Altero Matteoli, il presidente della Conferenza delle Regioni Vasco Errani, i leader dell'opposizione Antonio Di Pietro (Idv), Pierluigi Bersani (Pd), Pierferdinando Casini (Udc). Il sindaco di Roma Gianni Alemanno e il presidente della Regione Lazio Piero Marrazzo hanno aperto i lavori rispettivamente del mattino e del pome-

riggio. Ha concluso i lavori l'intervento del presidente del Consiglio Silvio Berlusconi.

“Gli Stati Generali, da importante momento di rivendicazione, si sono trasformati in qualcosa di più grande” – ha detto nel suo intervento il presidente dell'Ance Paolo Buzzetti. Vogliono essere il momento della svolta. La crisi economica e ancora di più la ricostruzione dell'Abruzzo devono essere degli imprescindibili banchi di prova sui quali dimostrare che si può cambiare. “Un cambiamento che per primi noi classe dirigente di questo settore ci impegniamo ad attuare – ha proseguito il presidente dell'Ance – perché non è questo certo il momento di alzare steccati o di litigare per categorie. Dobbiamo tutti imprimere un'accelerazione al processo di rinnovamento e dobbiamo farlo insieme a cominciare dalle imprese e dalla pubblica amministrazione”. È necessaria una selezione delle imprese perché rimangano sul mercato e siano sostenute solo quelle sane e che agiscono nella legalità. Dobbiamo far sì che in Italia si possa costruire bene, in tempi normali e non all'insegna del massimo ribasso.

La nostra pubblica amministrazione dal canto suo deve tornare al ruolo che è chiamata a svolgere al servizio del cittadino e della libertà d'impresa e non in contrasto con essa. Serve una drastica semplificazione delle procedure che rendono ingestibile il lavoro degli uffici stessi, e più personale, qualificato e incentivato, per fare controlli che devono essere seri ed efficaci.

La crisi sta mostrando nel settore effetti devastanti che mettono a rischio la sopravvivenza di moltissime imprese – soprattutto medie e piccole – e di tanti uomini e donne che in quelle imprese lavorano. 250.000 persone corrono il pericolo di perdere il lavoro. 250.000 famiglie rischiano di pagare il prezzo più alto di questa crisi.

Fino ad oggi le risposte per contrastare le difficoltà sono state diverse, e apparentemente idonee.

Il Piano casa per l'housing sociale, quello per il rilancio dell'edilizia, il programma delle opere piccole e medie, il programma di riqualificazione delle scuole, il finanziamento delle grandi opere sono impegni sicuramente



te importanti, anche se ancora sulla carta, annunci di riforme, programmi di là da venire, ma comunque condivisibili.

Il terremoto in Abruzzo ha spostato, naturalmente, l'attenzione di tutti verso l'emergenza, verso la indubbia priorità dei soccorsi. Di fronte a quei tragici eventi, però, la convinzione dei costruttori italiani di svolgere gli Stati Generali li ha spinti a leggere, nell'emergenza di quel territorio devastato, un banco di prova per agire nel resto d'Italia.

Le regole e le condizioni del futuro delle imprese edili devono rispondere a una domanda di modernità che viene già ora dal Paese; una domanda, allo stesso tempo, semplice e straordinaria: un sistema efficiente.

È un Paese, l'Italia che ha un bisogno enorme di nuove infrastrutture per rispondere alla crescente domanda di servizi, per migliorare la qualità della vita dei cittadini, per la migliore produzione possibile.

È questa una delle condizioni che l'Ance ha suggerito al Governo quando ha auspicato la realizzazione di un programma di opere piccole e medie, immediatamente cantierabili, gli unici interventi, peraltro, che possono salvare già quest'anno migliaia di posti di lavoro.

Buzzetti ha apprezzato la scelta di destinare a tale programma un miliardo di euro, che va ad aggiungersi ai fondi stanziati per la riqualificazione delle scuole, ma questo deve essere solo l'inizio di un programma più

Alemanno: nell'urbanistica superare antichi schemi ideologici

"Roma ha già pagato un caro prezzo alla paralisi dell'urbanistica dettata da schemi ideologici che hanno generato l'abusivismo, due facce della stessa medaglia".

Così il sindaco di Roma Gianni Alemanno intervenendo agli Stati Generali delle Costruzioni dell'Ance. "Avere invece delle regole precise, rapide e che diano dei tempi certi – ha aggiunto – fa sì che ci sia una vera regolamentazione della crescita dell'urbanistica, per evitare l'abusivismo e le colate di cemento". Alemanno ha poi fatto riferimento al terremoto che ha colpito l'Abruzzo. "Ci troviamo di fronte alla sfida – ha detto – di costruire senza commettere gli stessi errori del passato".

E ancora, "di fronte a catastrofi come quella del terremoto che ha colpito l'Abruzzo – ha continuato – si sentono come superflue ed eccessive tutte le burocrazie, gli schemi ideologici, tutte le difficoltà che spesso sono un peso rispetto ai comportamenti positivi dell'economia e della socialità". "Da questo richiamo – ha aggiunto – dobbiamo ricostruire un nuovo sistema di regole che garantisca all'edilizia e alle infrastrutture del nostro paese una crescita vera rispetto all'ambiente, con grande attenzione alla qualità del costruire ma che possa rimettere in moto questo settore che da troppo tempo è stato paralizzato da schemi ideologici, pregiudizi e da logiche burocratiche inaccettabili". "Oggi – ha concluso – dobbiamo invertire la tendenza per ridare all'edilizia e alle costruzioni la centralità che possono e devono avere nell'economia italiana, perché è un grande strumento per reagire alla crisi".

ampio e a regime e non una misura una-tantum anti-congiunturale.

Rispondere alla domanda di servizi significa anche soddisfare la richiesta di abitazioni, soprattutto di quelle famiglie che non riescono a trovare risposta nel libero mercato, e non possono accedere all'edilizia sociale. A tale esigenza voleva offrire risposta il Piano per l'housing sociale del Governo, formalizzato nella scorsa estate con il decreto-legge 112/2008.

Il disegno originale del Governo definiva un modello di intervento fondato sul concorso di risorse pubbliche e private, in modo da attivare, al tempo stesso, un volano in grado di dare una prima risposta al problema della casa, e un processo di rinnovamento urbano. Ad oggi, purtroppo, gli atti di legge previsti per il varo del programma non sono stati approvati, con la conseguenza di uno stallo pressoché totale.

Nello stesso tempo è necessario ripensare ad un intervento finanziario pubblico che assicuri, ogni anno, risorse certe per una politica organica dell'abitare.

Il passaggio dalla casa alla città può trovare il proprio spazio anche nel Piano di rilancio dell'attività edilizia. L'intesa Governo, Regioni, Enti Locali merita apprezzamento per la finalità di promuovere interventi in grado di fronteggiare la crisi. E non potranno invocare alibi, visto che l'accordo è da intendersi come un minimo oltre il quale è possibile prevedere ulteriori forme di incentivazione volumetrica ed estendere esplicitamente l'edilizia di sostituzione ad altre tipologie, vale a dire alle destinazioni non residenziali, che più di altre possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione.

Importante a tal fine, è la possibilità di prevedere incentivazioni e premialità a sostegno della riqualificazione di aree urbane degradate, fatto questo che potrebbe innescare stretti collegamenti con il piano per l'housing sociale già varato.

Le decisioni sono assunte senza pensare al "fattore tempo", nella più totale indifferenza dei danni, anche economici, che i ritardi determinano. Semplificare significa ripensare il sistema autorizzatorio, che deve

essere basato sul controllo sostanziale e non su quello meramente formale delle procedure e degli atti.

Meno leggi, più chiare, più controlli, processi più brevi, tempi certi nelle decisioni, sono caratteristiche riscontrabili solo nelle "buone istituzioni". Una classe politica che ha creduto di affrontare i problemi esclusivamente con nuove leggi, determinando una proliferazione continua di norme, spesso di difficile o impossibile interpretazione, una corrispondente impossibilità di attuare i necessari controlli, l'allungamento indefinito dei tempi processuali e, come detto, la completa indifferenza dei tempi impiegati nell'assumere decisioni.

Nell'affrontare il tema della realizzazione Buzzetti ha poi parlato in modo esplicito della qualità dei soggetti che realizzano le opere. L'Ance chiede che la qualificazione sia un elemento sostanziale e non formale, che le imprese vengano selezionate sulla base delle proprie capacità e non solo su certificati privi di valore.

Le imprese edili italiane vorrebbero, poi, che questa cultura della qualità e il valore della storia delle imprese venga acquisita dal mercato privato, per il quale chiedono, da tempo, una vera qualificazione. Solo così le nostre imprese possono esprimere le proprie capacità senza che una concorrenza, basata esclusivamente sul prezzo, finisca per penalizzare le imprese migliori. Qualità delle imprese presuppone altrettanta qualità di tutta la filiera delle costruzioni, che deve saper esprimere la massima correttezza nei rapporti infra-settoriali.

È anche negli investimenti per la sicurezza, nell'impegno di ogni singola impresa a ridurre il livello di rischio, che vorremmo fosse misurata la qualità.

È un nuovo approccio culturale, anche questo, attraverso il quale dovranno essere premiati i comportamenti socialmente responsabili. Un processo che necessariamente deve vedere protagonista la committenza pubblica, alla quale compete il ruolo primario di verifica dei comportamenti virtuosi e di selezione delle imprese migliori. ■



È importante la possibilità di prevedere incentivazioni e premialità a sostegno della riqualificazione di aree urbane degradate

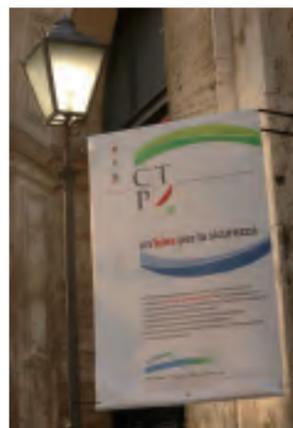


Anniversario

Il CTP in prima linea per la sicurezza

Al convegno che celebrava i 25 anni dalla fondazione dell'Ente, ribadito l'impegno per la prevenzione degli infortuni nei cantieri. Ricevuto un premio dal Presidente della Repubblica per l'attività svolta

di Fabiana Manuelli



Grande partecipazione all'annuale convegno del CTP di Roma e provincia che quest'anno celebrava il 25° dalla costituzione. Un compleanno festeggiato sotto i migliori auspici con il significativo riconoscimento de "La medaglia del Presidente della Repubblica" ottenuto per aver istituito il premio "Un'idea per la sicurezza" che ha coinvolto gli studenti dell'Istituto per geometri "Leon Battista Alberti" di Roma. I ragazzi hanno intrapreso con il CTP un percorso di formazione inserito nel programma di studi che li condurrà, dopo aver superato alcune prove d'esame, a conseguire l'attestato di Responsabile del Servizio per la prevenzione e la protezione, in aggiunta al diploma di geometra.

Al convegno, che si è tenuto il 13 maggio a Roma presso il complesso monumentale Santo Spirito in Sassia, sono intervenuti il presidente del CTP Carlo Nicolini, l'assessore ai Lavori pubblici del Comune di Roma Fabrizio Ghera, l'assessore al Lavoro della Regione Lazio Alessandra Tibaldi, il direttore generale ASL RM E Pietro Grasso, il presidente della Commissione Consiliare per la sicurezza nei luoghi di lavoro della Regione Lazio Fabio Armeni, il presidente dell'ACER Eugenio Battelli, il segretario generale della FeNEAL-UIL di Roma e provincia Francesco Sannino, Roberto Cellini segretario organizzativo della Fillea CGIL Roma e Lazio, Ferruccio Nobili, per l'assessorato alla formazione della Provincia di Roma; Mariagrazia Mondello, in rappresentanza dello S.Pre.s.A.L. ASL-Roma E; Fabio Nobile delegato del presidente Zingaretti per la sicurezza nei luoghi di lavoro; Orietta Felici, dirigente scolastico Istituto Alberti e Stefano Macale, vicepresidente del CTP e segretario provinciale della FILCA CISL di Roma. Il convegno è stato presentato dal direttore generale del CTP Alfredo Simonetti.

Gli infortuni sul lavoro. I dati numerici

Riferendosi alle tristi cifre del terremoto abruzzese – quasi 300 vittime – e ai dati concernenti gli incidenti sul lavoro, il presidente del CTP Carlo Nicolini ha detto che il settore edile il proprio terremoto ce l'ha ogni anno e che, anche se si è in presenza d'un trend inco-



raggiante che ne evidenzia il calo costante e continuo, il fenomeno degli incidenti sul lavoro resta ancora un'emergenza nazionale.

Nel suo intervento Nicolini ha invitato tutti i protagonisti del processo produttivo a fare un esame di coscienza per prendere atto di come, allo stato delle cose, la sicurezza sul lavoro non sia ancora sufficientemente percepita come valore assoluto, anche se il settore edile sta fornendo da tempo una serie di risposte la cui efficacia è confermata dalle statistiche. "È necessario – ha spiegato – che l'attività di prevenzione, riesca a diffondere le "buone prassi" col fine di farle adottare normalmente nei cantieri e perché diventino bagaglio professionale di ogni addetto ai lavori".

Riferendosi poi al controllo del territorio, Nicolini ha sottolineato che è impensabile che esistano zone della città e della provincia dove si percepisce netta la sensazione che queste siano state completamente sottratte al controllo delle Istituzioni, puntualizzando inoltre come siano risibili gli importi stanziati per la sicurezza negli appalti e come questi oneri risultino addirittura assenti non appena si vanno ad analizzare i prezzi.



Il Presidente del CTP
Carlo Nicolini

Ecco una sintesi degli interventi

All'incontro promosso dal CTP hanno partecipato rappresentati delle istituzioni e delle parti sociali

Pietro Grasso, direttore generale della ASL - Roma E

"Partecipazione significa anche mettere a nudo le problematiche; significa sviluppare processi di controllo non in termini impositivi – o in qualche modo negativi – ma in termini proattivi di promozione; quindi sviluppare dei meccanismi positivi che, a loro volta, sviluppino cultura e, a loro volta, sviluppino controllo in termini di qualità. Una delle chiavi di volta più importanti nell'ambito di un'azienda molto complessa sia quella di mettere sul tavolo le problematiche, analizzarle, confrontarsi tra datore di lavoro e lavoratori attraverso alcune funzioni intermedie dei rappresentanti dei lavoratori per la sicurezza. Andiamo a muoverci, come ASL, anche in un'azione che fa riferimento ai lavoratori non comunitari affinché possa esserci un momento di formazione-informazione e che quindi anche gli operatori e i lavoratori – che poi verranno reclutati – possano muoversi con maggiore cognizione".

Alessandra Tibaldi, assessore al Lavoro della Regione Lazio

"Ritengo che come amministratore regionale giunto all'ultimo anno di legislatura sia importante, comunque vadano le elezioni, lasciare un patrimonio di provvedimenti: leggi, atti normativi che siano d'aiuto per consolidare la cultura della sicurezza e incrementare la diminuzione degli infortuni e delle morti sul lavoro come la legge sull'emersione per il lavoro nero. Continueremo a fornire il nostro appoggio economico al CTP perché le pratiche messe in campo sono meritorie anche di un ulteriore finanziamento. Cercheremo inoltre di rafforzare la già fattiva collaborazione con la Provincia per un lavoro comune dedicato alla formazione soprattutto rivolta ai cittadini stranieri che vanno alfabetizzati rispetto al tema della sicurezza, oltre che rispetto alla lingua italiana.



Nicolini: il CTP sta lavorando per la costruzione di un sistema di rete capillare e di coordinamento tra i diversi Organismi che si occupano di prevenzione e di vigilanza



Critico, Nicolini, sui ritardi (che a volte superano anche i due anni) con cui la Pubblica amministrazione paga le imprese le quali invece, per partecipare ad appalti o incassare fatture, devono presentare DURC immacolati dai quali risultino assolti tutti gli obblighi contributivi: “Se, giustamente, si ha la pretesa che le aziende operino in qualità, rispettando tempi e procedure, dovrebbe essere normale attendersi altrettanto da parte delle Pubbliche amministrazioni, cioè che anch’esse operino in qualità”.



Per il presidente del CTP è necessaria una semplificazione burocratica: un sistema per funzionare in modo efficiente ha bisogno di regole, purché queste siano poche e semplici; la proliferazione delle leggi, invece, finisce per far inceppare i meccanismi e, paradossalmente, comporta la necessità di fare ricorso a un’infinità di deroghe.

Fattori di rischio e lavoro irregolare

Il CTP, studiando i casi di incidenti sul lavoro ha rilevato che i fattori di rischio più ricorrenti scaturiscono dall’impreparazione di chi viene inserito nel ciclo produttivo, dal calo della soglia d’attenzione rispetto a pratiche divenute abitudinarie, dal mancato rispetto colposo o doloso delle norme di prevenzione. Tutti fattori di solito riconducibili a situazioni di lavoro irregolare o ad atteggiamenti di colpevole superficialità, da parte di committenti ed aziende.



“Per noi edili – ha detto Nicolini – che siamo stati capaci di immaginare gli Enti bilaterali e che abbiamo deciso di non destinare parte dei soldi agli utili o alle buste paga, ma a finalità di formazione e sicurezza, ogni persona che perde la vita nel proprio posto di lavoro rappresenta una sconfitta. C’è riduzione degli infortuni, solo dove c’è impegno. Quando invece c’è irregolarità, manca quest’impegno e accadono le disgrazie. Credo sia corretto allo-

Io credo che l’iniziativa di oggi ci dica che c’è la necessità di recuperare la priorità assoluta del valore della persona, della centralità della persona e del lavoro e di conseguenza di una nuova risignificazione del lavoro e della dignità dei lavoratori e delle lavoratrici”.

Fabrizio Ghera, assessore ai Lavori pubblici del Comune di Roma

“La diminuzione degli incidenti è un dato importante che va rimarcato, perché su questo c’è stato un atteggiamento sinergico delle istituzioni, dal più alto vertice fino alle amministrazioni locali – grazie all’Osservatorio sulla sicurezza del Comune di Roma – alle organizzazioni datoriali e sindacali. Sarebbe importante ragionare sulla possibilità di inserire l’osservatorio anche per ciò che riguarda i lavori seguiti, ad esempio, dai Municipi e dalle aziende partecipate dal Comune di Roma.

È necessario inoltre aggiornare costantemente sulle normative i nostri tecnici comunali: geometri, ingegneri e architetti e ringraziamo il CTP per la sua collaborazione: per quello che ha fatto e sta facendo insieme a noi.

Mi preme ricordare due novità promosse dal mio assessore e dalla giunta del Sindaco Alemanno: l’istituzione dell’albo dei coordinatori per la sicurezza presso il Dipartimento Lavori Pubblici e la proposta di creare un’unità che si occupi della qualità delle opere pubbliche del Comune di Roma, che tratti non solo di qualità estetica, ma anche di qualità dei materiali e di qualità dell’opera pubblica con controlli effettivi ed efficaci.

Ciò risulta fondamentale, vista anche la necessità di garantire più sicurezza sia ai dipendenti, sia ai lavoratori, sia alle maestranze dei cantieri ma anche a tutti i cittadini per quanto riguarda la sicurezza in tutti i luoghi di lavoro e in tutti gli ambienti pubblici”.

Eugenio Batelli, presidente ACER

“Con il CTP abbiamo dimostrato di dare importanza ad un problema che, per primi, sentiamo sulle nostre spalle. Quindi ringrazio ancora, per il lavoro che hanno fatto, le persone che rappresentano questo Ente e gli addetti ai lavori di questo sistema. Spero che continuiate su questa linea e che otteniate ancora più successi nella riduzione degli infortuni sul lavoro.

La partecipazione e il riconoscimento del Testo Unico fanno del CTP una sorta di modello a livello nazionale e di questo ne dobbiamo andare fieri.

La cultura della sicurezza resta sempre il nostro obiettivo primario. Tutti noi imprenditori spesso troviamo qualche difficoltà nel far considerare appieno le norme sulla sicu-



ra concentrare i controlli dove sappiamo che quest’impegno manca.”

Il nuovo ruolo del CTP di Roma

Prendendo spunto dal titolo del concorso abbinato a questo convegno, Nicolini ha affermato “che proprio i CTP sono “un’idea per la sicurezza”. Solo l’anno scorso, il CTP di Roma ha investito ben 4 milioni di euro per la sicurezza nei cantieri, con 1.200 sopralluoghi tecnici nei cantieri, 73.000 ore di formazione a quasi 4.000 addetti ai lavori; più di 7.000 visite mediche ai lavoratori, nell’ambito del programma di sorveglianza sanitaria”.

Il CTP di Roma, cresciuto nel tempo e con funzioni più ampie, è pronto ad assumere il ruolo che il legislatore ha ritagliato per gli Enti bilaterali nel decreto legislativo n. 81 del 2008, il cosiddetto Testo Unico, che li definisce “prima istanza di riferimento” del mondo del lavoro in tema di formazione e di sicurezza. Inoltre alla luce dell’attuale proposta di revisione del Testo Unico per gli stessi Enti viene sancita la possibilità di rilasciare alle imprese un’attestazione nella quale viene certificato che il cantiere è sottoposto a programmi di prevenzione e di formazione. Attestazione della quale gli Organi di vigilanza terranno conto ai fini della programmazione della propria attività.

È in tale ottica di trasparenza che, mediante le attestazioni del CTP, si potrà finalmente attribuire valore concreto all’elemento prevenzione in sede di qualificazione e selezione delle imprese nelle gare d’appalto.

Un sistema di rete

Continuando nel suo intervento Nicolini ha ricordato che “il CTP sta pazientemente lavorando per la costruzione di un sistema di rete capillare e di coordinamen-

rezza; soprattutto a quei dipendenti che vengono dalla vecchia scuola e che non erano abituati a ragionare in questi termini.

Il CTP su questo si sta impegnando al massimo e il progetto con la scuola Leon Battista Alberti è un esempio fantastico.

Se oggi noi riusciamo a creare quella cultura per cui tutti gli addetti ai lavori percepiscano che la sicurezza non è un fatto in più che pesa ma che è un modo di eseguire a regola d’arte un’opera, allora noi sicuramente avremo meno incidenti; sicuramente potremo imprimere nel settore quell’inversione di tendenza che è essenziale per la nostra tranquillità di imprenditori.

La sicurezza (intesa come cultura) delle nuove leve è un elemento essenziale per raggiungere questo scopo.

Ritengo che sia molto interessante anche l’esperienza di ricerca del “Non solo norma” e che sia un sistema di portare avanti i metodi per far diventare la sicurezza una cultura. È un modo corretto per approntare delle logiche che devono vederci, ormai, tutti partecipi nell’affrontare la logica di questo problema”.

Fabio Nobile, delegato della Presidenza della Provincia di Roma alla sicurezza del lavoro

“Nella direzione della sicurezza e della cultura della sicurezza stiamo lavorando insieme su diversi progetti con il CTP e l’iniziativa dell’Istituto Alberti può essere vista come un esempio pilota – che vogliamo estendere anche ad altre scuole – su come provare a costruire un progetto complessivo, tra l’altro, previsto dal Testo Unico perché in qualche modo la legge 81 dà la possibilità di inserire, dentro i curricula scolastici, la materia della sicurezza sul lavoro.

Voglio ricordare poi un altro progetto dedicato in questo caso ai lavoratori stranieri vittime del caporalato organizzato insieme proprio al CTP e alla ASL Roma-G, con quattro giornate di formazione retribuita che speriamo possa essere esteso in tutte le città e in tutte le realtà in cui esiste questa piaga.

Credo che questo lavoro possa dare risultati, affinché questa decrescita di morti sul lavoro – in una fase di crisi come questa – si mantenga come decrescita senza un’inversione di tendenza”.

Relazione di Ferruccio Nobili, assessore alla Formazione della Provincia di Roma

“La stretta creditizia porta le imprese a guardare, con sempre maggior attenzione, alle ipotesi di risparmio; le quali producono, evidentemente, anche il rischio di un aumento del lavoro nero, grigio e sommerso e noi sappiamo che



to tra i diversi Organismi che si occupano di prevenzione e di vigilanza come la Direzione provinciale del Lavoro, i Servizi prevenzione e sicurezza delle Aziende sanitarie locali, l'INAIL, l'ISPESL, il Nucleo dei Carabinieri per la tutela del lavoro, il Corpo provinciale dei Vigili del Fuoco e altre Istituzioni, oltre alla commissione per la Sicurezza e agli assessorati al Lavoro ed alla Formazione della Regione Lazio e alle Università romane". "Un sistema di sinergie – ha proseguito Nicolini – che, attraverso il coinvolgimento dei diversi protagonisti, provochi quella "circolazione dei saperi" che ci consenta di accelerare la riduzione del numero degli infortuni sul lavoro in atto. Una sorta di laboratorio d'intelligenze, col quale vogliamo studiare il fenomeno degli infortuni per preparare una cura mirata e delle procedure che ci aiutino a incanalare, in uno schema standardizzato, l'attività, tanto variabile, del cantiere edile". Nicolini ha ricordato che la lunga serie d'incidenti sul lavoro non può essere contrastata solo sul piano normativo, ma che occorre una svolta culturale per far divenire la sicurezza un valore centrale in ogni fase del processo produttivo. "Il valore dell'uomo – ha concluso il presidente del CTP – ormai ridotto a mero strumento del ciclo economico, è legato solo a quanto egli può produrre, guadagnare, consumare e spendere. Credo, perciò, che esista una sola etica, quella secondo la quale, riconoscendo la sacralità della vita, si finisce per dare senso compiuto a ogni attività economica, riuscendo così a governarla a misura d'uomo. È questo che dovrebbe accadere sempre, anche all'interno d'un cantiere edile".



Il senso di responsabilità delle parti sociali

L'importanza della prevenzione e del controllo della sicurezza nei cantieri è stata messa in evidenza anche nell'intervento del vice presidente del CTP Stefano Macale: "Venticinque anni fa le parti sociali si assunsero una grande responsabilità che era



il lavoro nero, grigio e sommerso sono, sicuramente, elementi che amplificano i rischi per quanto riguarda la sicurezza.

L'Assessorato al Lavoro della Provincia, in tutti i suoi bandi, prevede appositi moduli per i lavoratori e per le imprese affinché facciano formazione rispetto alla sicurezza (sia quella generica che quella specifica sulle attività che vengono poste in formazione).

È fondamentale il ruolo delle istituzioni rispetto al controllo e quindi anche a delle procedure e a delle pratiche che debbono regolare anche l'attribuzione degli appalti pubblici.

La sicurezza deve essere uno degli elementi che determinano il saper fare e per questo deve essere anche uno degli elementi da considerare per la concessione degli appalti: cultura della sicurezza quindi affiancata dalla cultura della legalità".

Relazione di Francesco Sannino, segretario generale della FeNEAL-UIL di Roma e provincia

"È necessario che i giovani escano dalle nostre scuole con un bagaglio culturale importante sui concetti della sicurezza; per il semplice motivo che da queste scuole usciranno i futuri tecnici, i futuri quadri e anche i futuri imprenditori di questo settore.

L'iniziativa di oggi non è affatto celebrativa; io credo che, in queste occasioni, sia il caso che si faccia anche il punto rispetto ai problemi più generali che ha la categoria; anche perché sono tutti legati: il problema della sicurezza è legato al problema dell'occupazione e del lavoro per le imprese (non si sfugge); così come, il problema della sicurezza è agganciato ed unito – e deve esserlo – a quello del lavoro illegale, del lavoro nero e del lavoro grigio.

Per questo mi auguro che gli organi ispettivi siano più incisivi e sono d'accordo con il Presidente anche sull'idea di studiare una forma premiale, tesa a legare al settore le aziende che dimostrino di essere più attente e sensibili al problema della sicurezza".

Relazione di Roberto Cellini, segretario organizzativo della FILLEA CGIL di Roma e Lazio

"Immagino che 25 anni fa, quando questa struttura paritetica è nata, il settore produttivo e il mondo del lavoro erano completamente diversi da quelli attuali.

Oggi ci troviamo in un sistema di impresa sicuramente modificato, cambiato in termini numerici, ma cambiato anche nella composizione della mano d'opera; se è vero, come è vero, che il 50% dei lavoratori che lavora



quella di mettere la propria esperienza e le proprie risorse a servizio della categoria per un problema così importante come quello della sicurezza. Potevano evitare di farlo: potevano fare come hanno fatto molti e delegare la formazione, l'informazione e il controllo esclusivamente allo Stato e agli Enti locali. Così non è stato ed è stata una grande intuizione che riguarda non solo il CTP ma tutti gli Enti bilaterali della categoria". Per Macale, il CTP non si deve sostituire a quelli che sono gli interventi e le prerogative degli Enti locali e dello Stato; può essere un valido supporto, può essere un punto di riferimento, può fare scuola e può fare formazione, ma non può sostituire quelle che sono le funzioni e prerogative delle istituzioni. "Non creiamo delle ronde sulla sicurezza", ha detto il vice presidente. "Penso che non ci fosse miglior modo di festeggiare i 25 anni se non quello di un'iniziativa che premia i giovani, perché noi dobbiamo intervenire su quella fascia di età, su gente che non si è ancora affacciata sul mondo del lavoro: se non interveniamo su quella fascia di età noi saremo sempre costretti a rincorre per informare e formare chi è già entrato nel mondo del lavoro e chi ha già preso – a volte – delle male abitudini". Per Macale "nessun incidente può dirsi una "tragica fatalità" e ciascun evento luttuoso o incidente grave è legato a precise responsabilità e a norme che non sono state rispettate. Le norme sulla sicurezza ci sono e basterebbe applicarle, ma bisognerebbe cambiare quelle sulla assegnazione degli appalti e sulle gare al massimo ribasso. È interesse di tutti, pertanto, riprendere in mano il Protocollo già firmato con l'Amministrazione comunale che individuava nell'offerta economicamente più vantaggiosa la base con cui assegnare gli appalti altrimenti tutto lo scarico del risparmio finisce inevitabilmente sui lavoratori e sulla qualità dell'opera". ■

Stefano Macale,
Vice Presidente del CTP

no a Roma sono immigrati e non hanno quella "cultura della sicurezza" oggi più volte citata e che non hanno neanche avuto la possibilità di avere, fatta eccezione per le 16 ore di formazione di ingresso al posto di lavoro che abbiamo messo nel contratto collettivo nazionale di lavoro.

Credo che tutti noi dovremmo pensare a come risolvere il problema della sicurezza nel posto del lavoro, perché non c'è poi solo il problema del numero dei lavoratori incidentati: ci sono anche problemi di condizioni di lavoro pessime; dunque noi, in questo campo neutro, abbiamo un ruolo – dal punto di vista dell'affrontare le situazioni – che è quello di normalizzare situazioni pessime".

Relazione di Fabio Armeni, presidente della Commissione Sicurezza del Lazio

"Penso che data la gravità del problema della sicurezza nel lavoro, ognuno si deve assumere la propria responsabilità e che creare una particolare rete di controlli riduca il rischio.

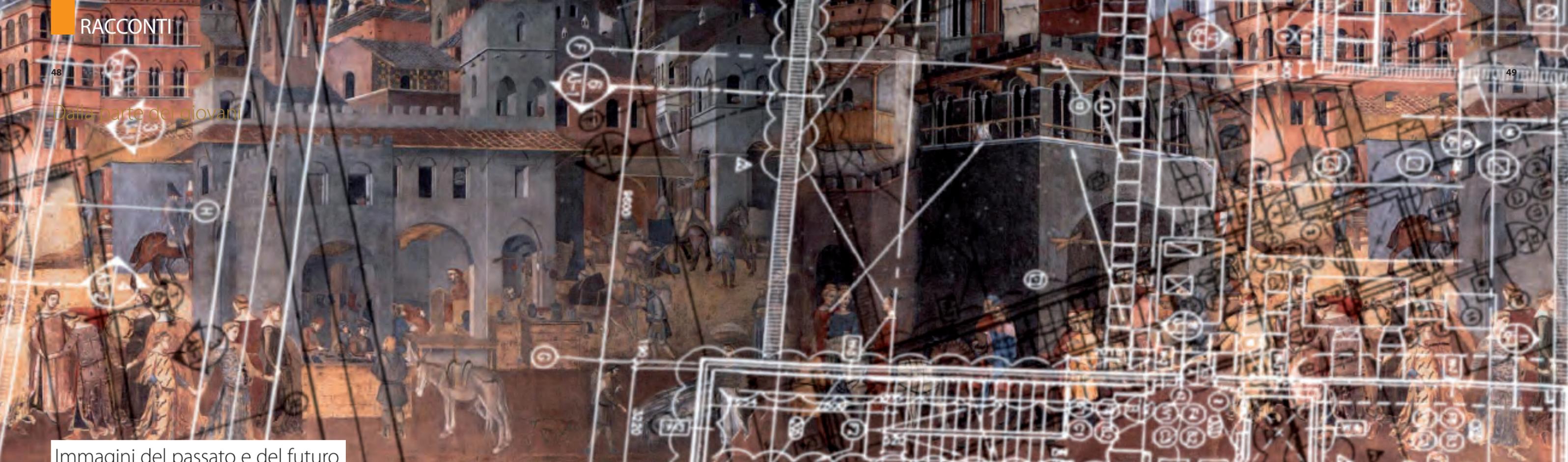
La Regione Lazio quattro anni fa, per dare un aiuto concreto ha investito 14 milioni di euro per tre anni (dal 2006 al 2008) grazie anche al lavoro che è stato fatto dalla commissione da me presieduta: purtroppo di quei fondi nulla è stato speso per assumere un ispettore in più nei servizi ispettivi.

Le nostre dotazioni organiche dei servizi ispettivi risalgono al 1996, contro una grande implementazione dei lavori (ad esempio, negli ultimi anni, Raccordo Anulare, metropolitane e quanto altro).

Le dotazioni organiche non ce la fanno più, i servizi stanno scoppiando ed il compito principale della Regione – attraverso le ASL – è quello dei controlli. Mi dispiace dirlo, noi siamo ancora all'8% dei controlli quando l'U.E. ci richiede il 25%.

Speriamo che in questo anno qualcosa di più venga fatto affinché possiamo consegnare ai cittadini del Lazio ed ai lavoratori del Lazio una parola di speranza: ossia questo tanto auspicato cambiamento di cultura nei confronti della sicurezza nei luoghi di lavoro; un cambiamento di cultura che passi attraverso una tensione ambientale, una sana preoccupazione ed anche una sana pressione da parte delle istituzioni nei confronti degli attori e dei partecipanti al ciclo produttivo. Lasciatemi dire che – al di là dell'impegno che ognuno di noi può mettere – questo calo io lo registro e lo annovero sotto il fatto che c'è stata, negli ultimi anni, una superiore attenzione dell'opinione pubblica nei confronti del problema".





Immagini del passato e del futuro

Pensare lo spazio urbano

Da Borromini a Leonardo, dalla "Città ideale" alle nuove prospettive elaborate dal computer: l'esperienza spaziale e il 'punto di vista' come connotato linguistico nella rappresentazione pittorica prima, in quella cine-fotografica poi

PRIMA PARTE

■ Quante suggestioni, forse anche quante illusioni mi provoca un invito a 'ragionare' sullo spazio urbano, quello che per i più è lo spazio di tutti i giorni, delle esperienze e delle interazioni automatiche, come anche quello della propria realtà culturale, imprescindibile e determinante. Il proprio habitat. Come riuscire a 'razionalizzare', più semplicemente a pensare a qualcosa che è ovviamente così tante cose in una, armoniche e dicotomiche allo stesso tempo: esterno e interno, oggettivo e soggettivo, materiale e percettivo, determinativo ed espressivo, per perdersi nell'immaginario, nello 'psicologico', e così via.

Da quasi cinquanta'anni montatore cinematografico, ma anche insegnante di montaggio da più di trenta, mi

interesso alle varie forme e linguaggi della comunicazione/espressione cine-photo-grafica, avendo peraltro studiato pittura prima di venire catturato dal fascino dall'esperienza cinematografica.

Questi stessi dati che dovrebbero giustificare il fatto che io mi trovi qui a parlare di 'spazio' hanno anche reso congruo un invito che mi è stato rivolto di recente da alcuni architetti e studiosi del corso di laurea in Architettura di Roma 3 a trovarci insieme per ragionare 'sullo spazio', più o meno urbano, e le sue rappresentazioni. L'idea che rendeva coerenti le mie e le loro concezioni trovava nell'esperienza percettiva l'effetto rivelatore delle più ampie reciprocità, spingendoci all'assunzione di una chiave di lettura che avesse il dono di risultare rivelatoria. 'Il punto di vista' poteva essere ciò che cercavamo, come punto da cui guardare

Nel Rinascimento si attribuisce all'osservatore un punto di vista dal quale osservare, dal quale 'inquadrare' gli eventi proposti, che sono destinati a riguardarlo

o essere guardati, quindi collocati, trovandosi per giunta in una condizione attiva in quanto gestori di uno strumento. Avremmo parlato di uno spazio al tempo stesso da vivere o da rappresentare, ma immancabilmente da interpretare. Uno spazio definito dalle scelte di chi ne assume la responsabilità, eleggendolo come 'proprio'. Così come io mi sentivo spinto a ragionare sui grandi sistemi della 'ontologia' rappresentata, loro erano anche, per effetto ribaltato, interessati al 'disvelamento' delle costanti del linguaggio rappresentativo cinematografico che in quel 'punto di vista', in tutte le sue articolazioni, ha il 'punto di forza' della propria efficacia. Ed è così che, proprio cercando le sintesi, spesso si incappa nell'effetto moltiplicatorio più incontenibile, scatenante, dove si rivela la natura dicotomica della nostra ragione. Un'interpretazione è in verità una lettura, una forma ricreata, una libertà assunta di fronte ad un 'dato', presunto o preteso, tutt'altro che 'uniforme' o mono-concettuale. Così come, altrimenti, rappresentare impegna la scelta di strumenti che ancora una volta risiedono nell'esperienza linguistico-espressiva, ovvero nella fantasia immaginativa e quindi interpretativa. Ma anche, perché i discorsi possano 'tornare' si devono riferire a concezioni sistemiche basate su riscontri e funzionalità complessive. Lasciamo per ora in sospeso i linguaggi della rappresentazione del nostro tempo, che di così tanto sono debitori alla formulazione cinematografica nata e sviluppatasi proprio come evento linguistico in un'altra epoca cruciale così densa di fermenti evolutivi. Sulle forme del linguaggio cinematografico, così orgogliose di una loro riconosciuta classicità e con

una dignità tutt'altro che postuma, pesa come compito da assumere il ruolo di matrice determinante, da cui lasciare che si diramino le varie formulazioni ulteriori della rappresentazione; comprendendovi ciò che possiamo supporre essere gli indirizzi espressivi del domani, genericamente riassunte nel termine di 'audiovisivo', peraltro così diffusamente presenti in forma molto più che sintomatica nel nostro presente. Penso però di tornare più in là a questi temi, con una particolare attenzione alla loro evoluzione, per farne oggetto di una seconda parte di questo discorso.

A vent'anni seguivo da out-sider le lezioni sul Barocco del Prof. Giulio Carlo Argan alla 'Sapienza', lezioni in buona parte condotte in situ, in quel singolare paesaggio urbano che è la Roma 'papalina' del seicento. Di tutte quelle 'uscite', molte dedicate ad una rappresentazione esaustiva del grande Borromini, quella che mi rimane più forte di tutte è la visita dedicata all'Oratorio dei Filippini, in piazza della Chiesa Nuova. La nuova chiesa del Borromini si caratterizzava per la facciata assolutamente 'originale' che si andava ad accostare nello stesso luogo ad un'altra pre-esistente, di impianto certamente più tradizionale. Avrebbe preso così il nome di 'Chiesa Nuova' la stessa piazza, portando in evidenza il valore allusivo della sostituzione, più concettuale o di metodo che immediatamente funzionale, una segnalazione che sottolineava più il senso di innovazione che di aggiornamento, dove la denominazione tutt'altro che innocente di 'Chiesa Nuova' assumeva il valore simbolico di 'Nuova Chiesa'.

Cosa c'era di 'strepitoso' nel senso nascosto di questa facciata che 'a prima vista' sembrava voler eludere piut-

tosto che affermare, che sembrava non voler condividere la tendenza all'imponenza dinamica della mobilità plastico-spaziale delle formulazioni prevalenti di quegli anni, quelle del barocco più rappresentativo, per vocazione strumento di un'affermazione che intendeva imporre la sua prevalenza? Era l'inavvertibilità di una impercettibile curvatura della facciata verso l'esterno, una concavità accennata che rendeva lo spazio antistante indefinibile, più che non fisico 'ultra-concettuale', ponendo l'osservatore in uno stato di suggestione, di avvertimento sensibile, di proiezione involontaria in uno stato immaginativo ben oltre i dati materiali. Era quindi un riferimento 'per via allusiva' ad uno spazio che si estendeva ben oltre la piazza, oltre l'urbe stessa, fino ad investire una concezione, percepibile come un'intuizione che si converte in visione, che sconfina nella rappresentazione di uno spazio astratto.

Ma cosa interveniva, di fatto, a differenziare quelle scelte da quelle dell'altro 'barocco' che rispetto ai postulati della classicità si poneva su una linea di sviluppo che inseriva il proprio progetto innovativo nel solco della continuità evolutiva?

E poi ancora, discendendo, cosa separava quell'idea da quell'altra non meno 'prospettica' che riscontriamo nei progetti rappresentativo-spaziali del quattrocento, ad opera dei maggiori profeti-artisti di quel primo rinascimento, così deliberatamente 'rinascenza' di codici pregressi da ribadire come classici?

Siamo giunti ad un altro punto da lasciare in sospeso, in attesa di ritrovarlo più avanti.

'La città ideale', simbolo del 'quattrocento' maturo, era un'affascinante formulazione 'contenutistico-con-

cettuale', in quanto rappresentazione 'contenente e riassuntiva', di un sistema di ruoli che vi avrebbero trovato, nell'assioma, la loro funzione. 'La città ideale' era lo spazio razionale per antonomasia nel quale riconoscere il principio stesso di ordine, in riferimento al quale il solo farne parte, a qualunque titolo, veniva letto come prova di definizione elitaria.

Pur in una rappresentazione altamente problematica, le figure che occupano lo spazio sulla destra nella 'Flagellazione del Cristo' di Piero della Francesca, qualunque ne sia la decifrazione simbolica, sono i dignitari, i notabili, i ruoli rappresentativi della città. Mentre 'a lato' e arretrata, compresente e decifrabile, come in una esposizione retorica, si consuma il noto episodio della 'Passione'.

La dicotomia problematica tende a mutarsi in dialettica e lo spazio concreto della realtà e quello ideale della trascendenza, attraverso l'assunzione funzionale di un codice comunicativo spaziale, si incontrano in una formulazione simbolica ma verosimile. L'ordine esterno e quello interno diventano speculari, così come il pensiero logico deve trovare la strada di un equilibrio tra concezione e ordine rappresentativo, destinato alla comunicazione di un nuovo progetto sociale.

Si poteva considerare come ormai lontano il simbolo tramandato di città fortificata, arroccata, la cui espressione aspra si avvertiva nelle linee spezzate delle sue mura, nelle accidentalità visive delle sue torri. I connotati, abbandonati gli atteggiamenti difensivi, in perenne conflitto etico tra 'Cattivo e Buon Governo', si erano evoluti, si erano 'distesi', si erano fatti accoglienti, 'illuminati'; pur rimanendo il simbolico teatro di una ferocia mai vinta, come la 'penosa' vicenda del Dio fattosi uomo continuava a testimoniare. Ma forse era proprio l'assunzione del valore drammatico, colto da Giotto prima e da Masaccio poi, ovvero l'essere in grado di portare il senso del dramma verso una funzione consustanziale del destino umano, che permetteva di fondare un nuovo umanesimo.

Ed è così che il Rinascimento e le sue progettualità, grazie ad un sistema di affermazioni in forma di tratta-



ti (Brunelleschi, Alberti, Piero della Francesca, Paolo Uccello ecc...), si potranno coerentemente esprimere anche attraverso le 'coordinate normative' di una codificazione riproduttiva, pronta a convertirsi in codice esplicito e condivisibile grazie all'efficacia delle sue prerogative, dove, in definitiva, il fattore che sottrae all'astrazione la natura stessa della formulazione deriva dal potervi collocare all'interno la vicenda umana, da protagonista: la prospettiva artificialis o pingendi, come scienza della rappresentazione è lo strumento dimostrativo della concettualità umanistica. Non resta che attribuire all'osservatore, ignoto e non dichiarato, un punto di vista dal quale osservare, dal quale 'inquadrare' gli eventi proposti, che sono destinati a riguardarlo. Con cura assoluta e quasi assiomatica quel 'punto di vista' viene fatto coincidere con una visione centrale e simmetrica rispetto all'evento rappresentato, apparentemente impersonale. Tale procedimento è di tale immediatezza che si diffonde con una velocità sconvolgente e lo fa individuare come un evento rivoluzionario. Si tratta di una rappresentazione che pur se osservata da un punto di vista esterno, come al di qua di una linea di demarcazione, ci appare 'appagante' in tutti i suoi dati riconoscibili per la loro concretezza e all'interno della quale tutto, elementi geometrici e plastici, ambienti e figure, partecipano del concetto di reale verosimile. Questa tipologia rappresentativa si mantiene ancora un poco ieratica, atta a mediare il concetto di reale con quello di idealizzazione, quale ad esempio



i temi religiosi sembrano richiedere. Ma al di là di aspetti certamente non secondari e determinati l'evoluzione complessiva, l'aspetto più radicale sembra essere quello di una sconvolgente conquista del concetto fondante di realtà, cui l'uomo vincola la propria entità in quanto prova e senso della propria 'vicenda'. E 'la prospettiva', che colloca in spazi verosimili uomini e cose, diviene uno strumento della rappresentazione delle concezioni umanistiche contribuendo in modo determinante all'affermazione della natura umana e terrena della stessa essenza divina del Redentore, con tutto il suo corredo di storie e di personaggi, umani ma anche ideali. La 'profondità di campo', che è definita e declinata da uno spazio prospettico a punto di fuga unico e centrale, oltre a dare verosimiglianza alla scena, colloca altresì lo spettatore in una posizione esterna, al quale però non sfuggono, grazie allo schema rigorosamente dimostrativo, tutti i correlati nessi semantici che gli sono destinati.

Alla base del procedimento normativo prospettico ce n'è un altro che aleggia senza soluzione di continuità portando con sé lontane ed essenziali sapienze, il sistema geometrico, altro puro connotato dell'espressione e del 'pensiero classico', che torna de facto ad essere il sistema formalizzato per il quale si misurano gli elementi e i loro rapporti secondo una logica reciproca e funzionale, affermandone anche la corrispondenza con un altro sistema logico e concettuale guidato dal *modus pensanti* che consente di 'immaginare conce-



pendo' ben oltre il visibile, di vedere il presumibile. E così appare in pieno la conquista della prospettiva come potere del rappresentare il concetto in forma di verosimiglianza, incontestabile, secondo il principio di verità, se non addirittura di dato oggettivo. A questo punto il problema non è più neppure quello di rappresentare il dato ma il controllo logico su di esso. Questa attitudine, che si sviluppa grazie all'iperbole concettuale, diventa perciò lo strumento della rappresentazione di sé, della propria collocazione, della propria centralità. La geometria prima e la prospettiva poi evolvono dall'essere strumento applicativo e razionale verso il vero ed ultimo fine che risiede nel valore di guida identitaria, di formulazione la cui forza risiede nel suo effetto di estensione metaforica.

Tutto ciò è destinato a diventare forma mentis e misura di tutte le cose, oggettive e soggettive, e le si affida la stessa estensione iperbolica, allusiva, metaforica, gioco che va ben al di là delle necessità dimostrative e comprovanti.

E così è la misura umana che si fa impulso alla conoscenza ricercando una scienza dell'investigazione, il cui legame imprescindibile con la 'logica a misura umana' è di fatto un confessare perseguendo un progetto egocentrico, che avrà l'uomo come soggetto e oggetto insieme.

Come spesso accade 'però', il momento di transizione da un secolo uscente al subentrante porta 'nell'aria' qualcosa di radicalmente nuovo.

Vittore Carpaccio, che come altri, ma forse più di altri, sembra incarnare la necessità di un principio sociale di oggettività al limite della documentazione, assumendo una formula rappresentativa di natura sequenziale, interpreta il concetto di 'punto di vista' con l'agilità di un'osservazione in divenire, generante un nuovo equilibrio dinamico che connota l'osservazione della realtà in base all'esperienza mobile e alla puntuale osservazione, dove il concetto di realtà sembra trasmettere la vitalità di una realtà tutt'altro che ieratica. La molteplicità e la compresenza delle problematiche del vero sembrano generare l'opportunità per una declinazione del fenomeno all'interno del quale, in un'esigenza di lucidità, ogni elemento gioca il suo ruolo.

Ma Carpaccio è espressione di quella Venezia che è geograficamente, culturalmente e tradizionalmente un avamposto verso l'altrove, e ora anche verso il futuro.

Fin troppo assiomatico sarebbe il ricordare i plurimi salti mortali che faranno le concezioni in quel volgere di anni, conseguenza di eventi ineludibili. Dalla Scoperta delle Americhe al *De Revolutionibus orbium coelestium* di Copernico il mondo intero si 'rivoluziona', trascinando con sé qualsiasi cosa sul suo cammino, per quanto caparbiamente ostanti potessero essere le resistenze conservatrici.

Tutto sembrerà assumere il compito di disarticolare, di disarcionare il sistema dell'equilibrio quattrocentesco, che viene inesorabilmente 'messo alla prova' sulla base

Se con Tintoretto siamo ammessi nello spazio fisico della problematicità, con Caravaggio partecipiamo empaticamente del dramma, divenendo spettatore coinvolto tanto spazialmente quanto suggestivamente

della sua ormai discutibile funzionalità. E curiosamente il fattore che risponde con forte segno sintomatico a questa esigenza è proprio la cosiddetta cartina di tornasole del 'punto di vista'. Questo, che sa di essere la prova emblematica di un'identità, non può non seguirne la sorte e se ne assume senza esitazioni la responsabilità aggiornando la definizione del proprio ruolo all'interno di un sistema rinnovato; al seguito del movimento di quest'ultimo anch'esso si muove, si evolve, si scardina, e i nuovi 'punti di vista' con le loro nuove coordinate rappresentative spaziali, si fanno nuove verità, fisiche e metaforiche, materiali e trascendenti. La necessità di avvicinare lo spazio della rappresentazione a quello dell'esperienza, dove la condivisione risulti immediata e riconoscibile come tale, ha minato l'assolutezza del punto centrale, esterno dell'osservazione. Compare una nuova più problematica prospettiva, dal doppio o anche dai molteplici 'punti di fuga' dove l'effetto visivo 'umanizza' persino la ritualità e porta con sé lo spettatore collocandolo nello spazio stesso della 'scena'. Questi nuovi punti di vista sono l'equivalenza di una considerazione rinnovata del soggetto, capaci di trasferire nella dimensione del reale e finanche del quotidiano ogni istanza partecipativa, realizzando per sempre lo spostamento della concezione dei temi, di qualsiasi natura e quindi anche quelli canonici, nella direzione di un avvicinamento ai dati dell'esperienza effettiva. Oltre al livello concettuale, è la pratica prospettica che aggiorna forme e codici forzando le linee ad aprirsi da convergenti in divergenti. L'impressione che se ne ricava è quella di guardare con gli occhi non più di un osservatore esterno, bensì con quelli di chiunque si sarebbe trovato ad essere testimone effettivo di ogni singola situazione, da qualunque punto gli fosse accaduto di entrare o da qualunque angolo gli fosse stato consentito di osservare. Se con Tintoretto siamo ammessi nello spazio fisico della problematicità, con Caravaggio partecipiamo empaticamente del dramma, divenendo spettatore coinvolto tanto spazialmente quanto suggestivamente, sia fisicamente che psicologicamente. E poi, su per il Seicento, dove la spazia-



lità del Barocco 'classico' si fa avvolgente producendosi in esaltanti trompe l'oeil, ci attende il genio eversivo del Borromini che ci spinge oltre lo spazio stesso, oltre il fisico e la sua iperbole, verso una nuova trascendenza, tutta umana, della stessa intelligenza. Lungo il Settecento e oltre, l'attivismo del punto di vista, in quanto prova del relativo coinvolgimento del soggetto, non ha tregua nel cercarsi collocazioni sempre più problematiche, in grado di evolvere senza sosta la lettura sistematica di tutto ciò che accade nell'esperienza sia oggettiva che soggettiva e che viene portata, come per un'esigenza, nelle maglie del definibile. E allora i grandi artisti, teorici e ricercatori, tornano a costituire la memoria della continuità della ricerca inappagata, dai risultati delle conquiste parziali e momentanee verso l'aspirazione all'assoluto del 'sapere', che passa attraverso il contingente del 'rappresentare'. 'La prospettiva aerea o quella del colore' di Leonardo sembrano preludere alle nuove problematiche spaziali, nel secondo ottocento, degli elaboratori di una pittura della percezione impressionistico-atmosferica che puntando l'attenzione sulla fisicità della percezione, con tutte le sue derivazioni teoriche, contestando la concettualizzazione dei temi. Non sapendo però quanto in questo modo si

stava aprendo la porta, al di là della soggettività percettiva, alla soggettività espressiva, e in un gioco costellato di interpretazioni e estremizzazioni diverse, alla ricerca delle equivalenze tra forma pura ed espressione.

Tutte operazioni di laicizzazione che esprimendosi attraverso i vari fattori dell'esperienza reale come di quella concettuale, dei quali fa parte fondante il 'punto di vista', attribuiscono allo spettatore di fatto il ruolo di interprete ed elaboratore, in un flusso di nuove formulazioni, se non altro perché facciamo parte tutti di un oggettivo processo evolutivo delle forme che fanno da guida alle nostre formulazioni.

Cosa più di una fotografia è espressione di un punto di vista, quanto mai 'oggettivo'. Rimandiamone per ora la considerazione, come anche la complessità delle implicazioni dello stesso 'punto di vista elevato a potenza' che anima e giustifica la nascita di un vero e proprio nuovo linguaggio, assolutamente inedito, e ne 'proietta' la visione su uno schermo cinematografico.

Se all'infaticabile Leonardo dobbiamo la considerazione di una curvatura della prospettiva ai margini della percezione visiva, ovvero una sorta di aberrazione distorsiva che potrebbe sembrare corrispondere alla forma stessa del sistema ottico umano, nostra 'camera ot-

tica', ci porrebbe venire in mente per analogia lo spazio avvolgente del Borromini, e forse anche l'effetto inglobante della proiezione cinematografica che occupando per intero lo spazio visivo dello spettatore riempie nella percezione periferica il buio della sala con una suggestione di continuità spaziale avvolgente. E questo potrebbe essere un altro tema di cui occuparsi, già oggetto di studio e di sperimentazioni.

Ma oltre la 'fisicità della pellicola', sappiamo che è già pronta e ci aspetta, immancabile, la 'virtualità del digitale', quando ancora una volta non ci sarà dato di poter considerare superati i fattori fondativi del punto di vista, della prospettiva, ma neppure quello della geometria. Se è pur vero che l'invenzione dell'informatica e dei suoi strumenti si basano, come fossero dei cloni, sulle forme strutturali dell'intelligenza, umana o animale, ecco che riappariranno, come per miracolo, tutte le esperienze e le conquiste pregresse, assumendo un importante valore rivelatorio. Uno studio prospettico di Paolo Uccello di più di cinque secoli fa potrà arrivare a commuoverci per la strabiliante analogia con ciò che potrà apparirci come essere stato generato oggi da un computer. ■

(continua)

Uno studio prospettico di Paolo Uccello potrà arrivare a commuoverci per la strabiliante

analogia con ciò che potrà apparirci come essere stato generato oggi da un computer

L'autobiografia

Vaselli, l'avventura di una vita

Le memorie raccontate in prima persona dal conte Romolo, imprenditore e Cavaliere del Lavoro, in una Roma del secolo scorso. Che tra le due guerre mondiali disegnava il proprio futuro

Vaselli, l'avventura di una vita

■ Fin dal 1912 avevo acquistato una certa notorietà tra i colleghi costruttori, i conduttori di fornaci per laterizi ed i proprietari dei carri da trasporto. Si può dire che, pur non volendolo, forse per la maniera con la quale esprimevo le mie idee, o per la simpatia che ispiravo, godevo negli ambienti di lavoro di una certa deferenza. I colleghi mi ascoltavano volentieri e aderivano alle soluzioni che proponevo per questo o quell'altro inconveniente nelle frequentissime vertenze operaie, in quel periodo vivaci e continue, anzi giornalieri, a causa degli inevitabili fenomeni di convulsione che si manifestarono sia durante il conflitto che nell'immediato dopoguerra a causa degli adattamenti sociali, le rivendicazioni, la rivalutazione della lira, i salari, le riduzioni di orario, ecc. Riunioni vivacissime tutte, alle quali si aggiunsero quelle per gli appalti delle opere pubbliche nel corso delle quali si discuteva delle maggiorazioni dei costi dei materiali da costruzione e dell'aumento dei salari.

Il governo, appena scoppiò il conflitto, aveva emanato un decreto con il quale aveva dichiarato lo stato di guerra "a causa di forza maggiore" per tutti i rapporti tra cittadini, eccezione fatta per i contratti esistenti tra i vari contraenti e lo Stato stesso, così che i primi dovettero mantenere i loro impegni rimanendo in balia dei fornitori che praticavano sempre maggiori prezzi di vendita profittando della libertà loro concessa dalla legge. Si creò così una situazione di fatto insostenibile. Furono tenute dagli interessati diverse riunioni nelle Associazioni competenti per ovviare all'anomalia e chiedere alle autorità, con un'equa interpretazione della realtà, i provvedimenti del caso. Ad una delle riunioni tenute dall'Associazione Costruttori, intervenne un giurista di prim'ordine, l'Avv. Cogliolo di Genova, il quale, dopo un'illustrazione esauriente del problema ci illuminò sul nostro diritto morale e legale e sulle possibilità di soluzione a nostro favore. Fu pertanto nominata una commissione di studio ed azione della quale io fui chiamato a far parte insieme ai colleghi Ing. Bastianelli, Lazzarini, Allegri ed altri di cui mi sfugge il nome. La Com-



Terminata la guerra, nel 1919 ripresi in pieno i lavori che, per forza maggiore, avevano subito un rallentamento



missione chiese ed ottenne di essere ricevuta, e lo fu più volte, dall'On. Roberto De Vito, allora Ministro dei LL.PP. dal quale ottenne la costituzione di una Commissione Ministeriale per lo studio e la soluzione della vertenza. Presieduta, mi sembra di ricordare, dal Consigliere di Stato Berio, prese in esame e risolse in modo soddisfacente quasi tutti i casi che le furono sottoposti.

Era la prima volta che entravo in un Ministero ed ero ammesso alla presenza di un Ministro che per me rappresentava una personalità d'eccezione. Confesso che ero emozionato e naturalmente in quell'occasione non articolai parola, facevo soltanto numero tra i colleghi. In seguito l'ambiente ministeriale mi fece meno impressione fino a consentirmi di esporre brevemente i miei pensieri.

Terminata la guerra, nel 1919 ripresi in pieno i lavori che, per forza maggiore avevano subito un rallenta-

mento. Enti pubblici e privati impostarono un complesso di lavori progettati prima e durante la guerra per far fronte alla progressiva deficienza di abitazioni o di locali per uffici che si verificava a Roma dove sorgevano società nuove. Fu allora che ebbi ventura, fra l'altro di entrare in rapporti con la Società Generale Immobiliare che aveva un programma di valorizzazione delle sue aree fabbricabili e di restauri e incremento edilizio nel centro della città.

In quell'anno era con me l'ottimo amico e collega Walter Manfredi che mi fu sempre vicino e collaborò fraternamente al mio lavoro. Perfetto professionista, di tratto ed intuito senza pari, attivissimo, instancabile. Dopo qualche tempo lo interessai ai miei nuovi lavori che così poterono aumentare di volume. Tra l'altro mi viene aggiudicata, dall'Istituto per le Case Popolari, la costruzione di due gruppi di fabbricati: uno al quartiere Trionfale, l'altro al Viale Angelico. Era anche in corso il completamento della Caserma degli allievi Guardia di Finanza che mi offriva l'occasione di frequenti contatti con gli ufficiali del Comando Generale e con i funzionari del Ministero con i quali, avendo avuto agio di apprezzare la mia opera, mi affidarono la costruzione di alcuni fabbricati della Coop. "Vis Unita Fortio" costituita tra loro sulla via Nomentana e a viale Regina Margherita.

Nel 1921 un'altra cooperativa tra impiegati ferroviari, la "Voluntas et Labor", mi affidò un lotto delle sue costruzioni al quartiere Salaria e in subappalto le opere stradali che il Comune le aveva affidato. Nello stesso quartiere il Consorzio Edile Italiano - Presidente l'On.le Attilio Susi - mi concedette altri lavori appaltati dal Comune così che la sistemazione viaria della zona, tra il fosso di S. Agnese e la via Salaria fu quasi tutta effettuata da me.

Il grande avvenimento dell'epoca, di risonanza mondiale, si verificò quando S.S. Papa Pio XI manifestò improvvisamente la sua volontà di impartire, appena eletto, la solenne benedizione apostolica "Urbi et Orbi" affacciandosi alla loggia esterna della Basilica di S. Pietro.

Vi fu tra le autorità una certa preoccupazione per l'eccezionale avvenimento e per le disposizioni che occorreva prendere per la prevista affluenza di cittadini desiderosi di assistere alla benedizione che dal 1870 non era più data all'esterno del Tempio. Al Comune fu affidato l'incarico di carattere urgentissimo della costruzione di una robusta separazione a contenimento della folla tra la Piazza S. Pietro e la gradinata di accesso alla Basilica in maniera che questa rimanesse sgombra. Questa opera di tutela e separazione doveva eseguirsi in una notte.

Il mattino precedente la cerimonia mi trovavo occasionalmente nell'ufficio dell'Assessore ai LL.PP. Avv. Pietro Del Vecchio, presenti l'Ing. Carlo Grazioli consigliere comunale, l'Ing. Cinelli, direttore dell'ufficio LL.PP., tutti preoccupati dell'opera, dubitando di poterla eseguire tempestivamente, tanto più che alcune ditte specializzate in lavori del genere avevano rifiutato di assumersi la grave responsabilità. Mi permisi di interloquire: "Se crede Assessore, posso eseguire in tempo utile lo stecconato e, tenuto conto della destinazione, lo farò col solo rimborso delle spese della mano d'opera e del trasporto dei materiali occorrenti, in quanto avendo in costruzione alcuni fabbricati nella prossima via Andrea Doria mi sarà facile e il tutto si ridurrà alle spese di trasporto, posa in opera e riporto in cantiere del legname impiegato. Qualche migliaio di lire e si farà tutto. - Va bene, provveda subito, ma l'avverto che se domani mattina alle 8 non c'è lo steccato pronto... Si rammenti bene eh, lei non metterà più piede qua dentro. - Stia tranquillo, Assessore".

Difatti alle 5 del mattino, tutto era pronto e fu una vera massa di popolo quello che si pigiò contro quello stecconato che resistette a dovere.

Usai il privilegio di assistere alla eccezionale cerimonia dal piazzale antistante la Basilica. Me lo ero anche meritato veramente, ché l'Assessore poi confidò che altri per quell'opera avevano chiesto dalle 200 alle 250 mila lire. La mia fattura fu di lire 10.015. ■

LA FORMAZIONE È LA PRIMA REGOLA CONTRO GLI INFORTUNI

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

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

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

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

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

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

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

Non più solo operai, ma tecnici, professionisti, installatori, studenti, liberi professionisti, titolari di impresa: tutto il settore delle costruzioni trova il suo punto di incontro nel Cefme. La storia di oggi è quella di un ente che ha continuato a farsi interprete delle trasformazioni del settore attraverso la realizzazione dei percorsi formativi integrati.

Il Cefme negli ultimi anni è cambiato, grazie anche all'impegno del suo Presidente Giuseppe D'Ascenzo, perseguendo l'obiettivo di diventare uno degli strumenti politici ed operativi delle parti sociali, integrato in misura sempre maggiore con il tessuto produttivo.

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

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

Cefme. Ente paritetico che da 55 anni organizza corsi per le maestranze edili



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

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

Cavalierato giovanile



Il coraggio di innovare

La Provincia di Roma ha bandito un premio per valorizzare i nuovi talenti e dare il giusto riconoscimento al merito. Premiato un componente di ACER Giovani

di Elisabetta Maggini

■ Nell'anno europeo della creatività e dell'innovazione, la Provincia di Roma, volendo valorizzare i suoi giovani talenti, ha bandito il premio "Cavalierato Giovanile". È un riconoscimento destinato ai migliori talenti under 35, ovvero tutti i giovani che si sono distinti nei settori dell'imprenditoria, dell'innovazione, della cultura, della musica, dell'arte, dello spettacolo e della comunicazione. Il criterio di valutazione nell'assegnazione del Cavalierato è assolutamente meritocratico, non sono accettate autocandidature, ma le nomination possono arrivare da chiunque. Requisiti fondamentali: non aver compiuto 35 anni, aver operato negli ultimi tre anni nella Provincia di Roma o nel Lazio, non importa la nazionalità e neppure la residenza all'estero per gli italiani originari di Roma. La scelta dei migliori è stata decretata da una giuria di giovani di successo, presieduta dal sociologo Giuliano De Empoli.

"Proprio nell'anno europeo della creatività, la Provincia di Roma mette in campo idee per aggredire il cancro tutto italiano della mortificazione del merito, che muore asfissiato dalla burocrazia. In un momento di crisi come quello che stiamo vivendo, non basta mettere in campo ricette anticicliche, bisogna scommettere sul nuovo; investire sui giovani talenti, sulla loro creatività", con queste parole, il presidente della Provincia di Roma Nicola Zingaretti ha presentato, il 5 maggio 2009 a Palazzo Valentini, il riconoscimento per i giovani più talentuosi dell'area metropolitana. Un percorso per mettere in evidenza professionalità, competenze e conoscenze. Il premio consiste nell'iscrizione all'albo d'oro del Cavalierato del Lavoro e in una spilla artistica ufficiale del Cavalierato Giovanile.

Nel settore dell'innovazione ha vinto un nostro componente dell'ACER Giovani: Giorgio Oraziotti. Amante delle scalate in montagna, appassionato rocciatore, applica le tecniche alpinistiche ai lavori edili raggiungendo punti inaccessibili, appeso a funi come uno scalatore, nel pieno rispetto della sicurezza sui cantieri. Opera su facciate di palazzi, senza pon-

teggi, con notevoli risparmi per i suoi clienti.

La meritocrazia, a volte, la spunta, i talenti ci sono ed è giusto che si parli di loro. Questo nostro Bel Paese, che vive una fase drammatica dal punto di vista produttivo, ha bisogno di una boccata d'ossigeno attraverso un sostegno ed una valorizzazione a chi merita.

Einstein diceva "la crisi è la più grande benedizione per le persone e le nazioni, perché la crisi porta progressi. La creatività nasce dall'angoscia, come il giorno nasce dalla notte oscura. È nella crisi che sorge l'inventiva, le scoperte e le grandi strategie. Chi supera la crisi, supera sé stesso senza essere superato". Non possiamo pretendere che le cose cambino, se continuiamo a fare le stesse cose. Chi attribuisce ai momenti di crisi i suoi fallimenti e difficoltà, mortifica il suo stesso talento e dà più valore ai problemi che alle soluzioni. La vera crisi è la crisi dell'incompetenza, del piangersi addosso, del canagliesco arraffa arraffa privo di risultati sostanziali. L'inconveniente delle persone e delle società è la pigrizia nel cercare soluzioni o vie d'uscita giuste. Le sfide sono necessarie. Senza sfide la vita è una routine, una lenta agonia, ma non importa chi vince o chi perde, ciò che conta è l'impegno adoperato, le regole del gioco che hai usato, le persone che hai aiutato, la coraltà di chi ti ha sostenuto. Queste sono cose che nessuna sconfitta potrà mai abbattere. Senza sfide non c'è merito. È nella difficoltà che esce il meglio di ognuno.

Abbiamo tutti bisogno di essere valorizzati nei nostri talenti, per trasformarci e migliorarci. Per avere fiducia e per dare fiducia. Per andare avanti. Anche un popolo di anziani, soprattutto anziani di testa, litigioso e diffidente di ogni modificazione, ha bisogno di rinnovarsi. Innanzitutto per rigenerarsi. Finiamola una volta per tutte di esaltare il conformismo, ripercorrendo le stesse strade e ricommettendo gli stessi errori del passato. Lavoriamo duro. Superiamo l'unica crisi pericolosa, che è la tragedia di non voler lottare per superarla. ■

Il coraggio di innovare

Monumento alla memoria

Una stele per non dimenticare

Il CEFME restaura "la Meridiana" in piazza Bologna dedicata a Giovanni Falcone, Paolo Borsellino e a tutte le vittime della mafia

Nell'anniversario della morte del giudice Giovanni Falcone e sua moglie Francesca Morvillo, di Paolo Borsellino e degli uomini della scorta, il CEFME ha voluto rinsaldare con un atto di solidarietà, il proprio sentimento di condanna al sistema e alle logiche mafiose accettando di restaurare la Meridiana di Piazza Bologna. Il monumento, dedicato a Giovanni Falcone e a tutti i magistrati uccisi dalla mafia, era stato donato nel 2000 dal CEFME al Comune di Roma.

Nel ricordo della morte di Giovanni Falcone, avvenuta il 23 maggio 1992 nella strage di Capaci, il Municipio Roma III ha voluto dedicare a questo momento il valore di un rinnovato impegno civile e democratico. In concomitanza con la Settimana della Legalità (organizzata dall'Istituto "Falcone e Borsellino", dal III Municipio di Roma e dall'assessorato regionale all'Istruzione) – e a seguito di atti vandalici perpetrati nel frattempo sul momento – il III Municipio ha chiesto all'Ente bilaterale di Formazione di Roma e Provincia un intervento di restauro per poter inaugurare la stele in presenza delle scolaresche e dei cittadini. Il consenso da parte del presidente del CEFME, ingegner Giuseppe D'Ascenzo, della vice presidente Anna Pallotta e del direttore generale Fernando Santucci, è stato immediato. Il CEFME ricostituisce la stessa squadra che aveva realizzato il lavoro nel 2000: mette a disposizione la propria struttura, richiama gli artisti, che senza alcun indugio si rendono disponibili a la-



vorare a titolo gratuito, i suoi professionisti e le sue maestranze per poter restituire al manufatto tutte le sue caratteristiche originarie e di decoro. Grazie alla totale adesione manifestata dalle parti sociali (ACER e le Organizzazioni sindacali di categoria – Fillea Cgil, Filca Cisl, Feneal Uil), nel 2000, l'Ente di formazione del settore edile, decise di donare al Comune di Roma un'opera allo scopo di "Non dimenticare". La Meridiana, su progetto dell'architetto Giancarlo Micheli, è stata realizzata in travertino romano dallo scultore Gabriele Altobelli, coadiuvato dagli artigiani e dalle maestranze del CEFME con il coordinamento dell'architetto Roberto Mercorella. L'idea era quella di eseguire un manufatto che trasmettesse nella sua stilistica essenzialità il terrore e l'orrore espresso da quell'assurdo gesto, un solo ed unico gesto tutto compreso nel ticchettio di un orolo-

gio. Ed è proprio sulla fuga del tempo, sulla sua caducità a cui è legata la vita umana, su quel memento mori che ha inseguito la vita istituzionale dei due magistrati, che gli artisti hanno voluto esprimere fortemente tutta la disapprovazione: mai più! È su quell'ora esatta dell'attentato, su quelle 17 e 58, su quelle lancette spezzate da una crepa fulminea, su quella voragine che ha fracassato il cuore dell'Italia che gli artisti hanno voluto contrassegnare: no! È su quella meridiana che indica il sud, la direzione di quella terra bagnata dal sole e profondamente marcata dall'ombra alla solitudine, dentro la quale vivono tutte le contraddizioni avvolte nel concetto di popolo, che gli artisti hanno voluto dire: basta!

Eppure, non è bastato realizzare l'opera scultorea per suscitare un senso di riverenza ad un simbolo che esprime un netto, sociale e civile rifiuto alla violenza organizzata. Infatti, proprio qui, al centro di Piazza Bologna, dove è stata posizionata la stele in memoria dei giudici palermitani, il 1° e 2 maggio di quest'anno, alcuni facinorosi, indifferenti del profondo significato rappresentante la targa commemorativa, hanno vilipeso il monumento e lo spirito in esso contenuto.

Con la Meridiana si voleva unicamente racchiudere tutta la drammaticità di quegli eventi, causa di una netta spaccatura, di una profonda ferita che solca la storia d'Italia, la storia di una terra che vuole resistere, che vuole battersi e vuole ribellarsi ad ogni forma di prevaricazione e illegalità, ad ogni forma di sistema strutturato sul "malaffare". Una terra capace di erigere la propria dignità sull'orgoglio delle differenti radici culturali, una terra che sa combattere quando viene umiliata e sa unirsi in una sola voce, in un'unica parola: rispetto.

È su tali basi che il 18 maggio 2009, nel momento di apertura della manifestazione dedicata alla Settimana della Legalità "La Meridiana" è stata riconsegnata dal CEFME ai cittadini e alle istituzioni in tutta la sua bellezza originale. ■

La Regione recupera i sottotetti a fini abitativi

di Pierluigi Cipollone

La Regione Lazio ha recentemente approvato una legge – la numero 13 del 21 aprile – per il recupero, a fini abitativi, dei sottotetti esistenti. Finalità della legge è quella di limitare il consumo del territorio attraverso un più efficace riutilizzo, nel rispetto delle caratteristiche degli immobili, dei volumi esistenti.

Primo aspetto da evidenziare è quello relativo alla definizione che la legge dà del sottotetto. Esso viene inquadrato come quel volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di una sua parte, ricompreso nella sagoma di copertura il quale, all'atto del rilascio del titolo abitativo, non sia stato computato come volume residenziale.

Il secondo aspetto è invece legato alle condizioni previste dalla disposizione regionale per poter usufruire dell'opportunità. Innanzitutto l'edificio sul quale è ubicato il sottotetto deve essere stato legittimamente realizzato ovvero, se realizzato abusivamente, condonato nel rispetto della normativa vigente.

Seconda condizione è che vi sia un'altezza media interna di 2,40 metri per gli spazi ad uso abitazione, riconducibile a 2,20 metri per gli spazi accessori o di servizio nonché per gli spazi ad uso abitazione degli edifici siti in comuni o territori montani. Ulteriori prescrizioni nel caso di locali con soffitti a volta o soffitti non orizzontali.

La norma dispone poi che gli eventuali spazi di altezza inferiori a quelle precedentemente illustrati debbano essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi a meno che tali spazi non corrispondano a fonti di luce diretta.

Per assicurare i parametri fissati dalla legge, vengono consentite modificazioni delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde. Ulteriore prescrizione viene prevista nel caso in cui dal recupero dei sottotetti vengono realizzate nuove unità

immobiliari.

In questo caso la possibilità di recupero è condizionata al reperimento di spazi per i parcheggi pertinenziali secondo le quantità previste dagli strumenti urbanistici comunali con un massimo, comunque, di 25 metri quadrati per ogni nuova unità immobiliare.

Nel caso in cui fosse dimostrata l'impossibilità di reperire tali spazi, viene prevista, con una dizione non molto chiara, la monetizzazione di tali superfici attraverso il versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadro dello spazio per parcheggi da reperire.

Infine, con riferimento ai soli comuni destinatari del fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione – legge regionale 12 del 1999 – l'intervento di recupero è subordinato all'obbligo di destinare la nuova unità immobiliare alla locazione a canone concordato ex lege 431/98 per un periodo non inferiore ad otto anni, fatta salva l'eventualità che l'unità venga utilizzata come prima casa da un parente in linea retta del proprietario, con l'obbligo di non alienarla per un periodo di cinque anni.

Dal punto di vista urbanistico l'intervento di recupero dei sottotetti viene classificato come intervento di ristrutturazione edilizia ed assoggettato alla corresponsione dei contributi di urbanizzazione per la sola parte resa abitativa.

Detto contributo può essere aumentato, previa apposita delibera comunale, fino ad un massimo del 20 per cento rispetto alle tabelle vigenti al fine di utilizzarli per interventi di riqualificazione urbana.

La legge regionale prescrive inoltre che gli interventi di recupero debbano garantire il rispetto delle caratteristiche dell'edificio, sia con riferimento al contesto in cui esso è ubicato e sia con riferimento alle prescrizioni igienico-sanitarie relativamente alle condizioni minime di agibilità dei locali. Proprio con riferimento a tale finalità, la norma consente l'apertura di finestre o lucernari.

Relativamente alle sole parti recuperate a fini abitativi, l'intervento di recupero del sottotetto deve prevedere



un adeguato isolamento termico nonché, in attuazione delle prescrizioni contenute nella legge regionale sul risparmio energetico, il ricorso a fonti energetiche rinnovabili ed al risparmio idrico.

Ferma restando la possibilità per i comuni di disporre l'esclusione totale o parziale di alcune zone territoriali ovvero di determinati edifici dall'applicazione delle prerogative offerte dalla legge regionale, in ogni caso le opportunità di recupero non si applicano alle zone omogenee di tipo A di cui al D.M. 1444/1968 (Centri Storici).

Ultima prescrizione è quella relativa alla necessità per i richiedenti di conferire ovvero monetizzare gli standard urbanistici mancanti qualora l'intervento si ponga in deroga ai limiti fissati dal decreto ministeriale precedentemente richiamato. ■

Offerta economicamente più vantaggiosa. Rilevanza dell'elemento prezzo

di **Gianluca Celata**

Si commenta qui di seguito una recente sentenza del Consiglio di Stato in materia di offerta economicamente più vantaggiosa, con particolare riguardo al tema della valutazione dell'elemento economico di cui si compone l'offerta.

Nel caso sottoposto al vaglio del supremo organo di giustizia amministrativa (si trattava di procedura ad evidenza pubblica da aggiudicarsi con il criterio dell'OEPV), la commissione di gara aveva adottato, con ri-

ferimento alla valutazione dell'offerta economica, una formula matematica la quale aveva condotto ad una ripartizione di punteggio di questo tipo : al soggetto aggiudicatario, a fronte di uno sconto proposto pari al 2,69, punti 28,15; all'appellato, con uno sconto del 4,14, punti 28,40; al terzo classificato con uno sconto del 13,37, punti 30.

Secondo la pronuncia in commento, l'applicazione della suddetta formula appare illogica e sintomatica del vizio di eccesso di potere. Secondo i giudici, infatti: "all'esito delle operazioni di calcolo ed a fronte di un ribasso (quello offerto dall'ATI ricorrente) pari circa al doppio dell'altro (quello offerto dall'ATI. controinteressata) - sono stati poi assegnati punteggi economici che si differenziano solo per 0.25 punti l'uno dall'altro (su un totale di 30 punti complessivamente attribuibili), per cui l'incidenza concreta dell'offerta economica è stata clamorosamente ridotta, fino a divenire quasi irrilevante ed a snaturare il metodo stesso di selezione prescelto dalla stazione appaltante (quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa) che, per definizione, presuppone un duplice criterio di valutazione, basato sull'elemento qualità ma anche sull'elemento prezzo.".

A sostegno di detta argomentazione, il Consiglio ha richiamato il principio sostenuto in una precedente decisione, in virtù del quale era stata affermata l'illegittimità di quelle formule matematiche che si risolvono nella sostanziale vanificazione sul rilievo che anche lo sconto offerto deve avere nella valutazione complessiva dell'offerta economicamente più conveniente (Consiglio di Stato, Sez. V, sentenza n. 5194 del 28.9.2005). Sulla base di tale orientamento, i giudici di Palazzo Spada sono giunti ad sostenere, pertanto, che la formula da utilizzare per la valutazione della offerta economica, e scelta dall'Amministrazione con ampia discrezionalità, deve consentire una ripartizione dei punteggi tra le singole offerte economiche che risulti connotata da non incongrui rapporti proporzionali. Tale condizione non è stata soddisfatta nella fattispecie presa in esame, laddove il criterio applicato, in considerazione dei pun-

teggi assegnati, non è certamente conforme a tale principio.

Infatti, ferma la legittimità della attribuzione del punteggio massimo alla offerta che aveva praticato lo sconto maggiore (30 punti per lo sconto del 13,75), si è però pervenuti, in applicazione della formula, alla assegnazione di punti in misura di poco inferiore (28,40 e 28,15) alle concorrenti che avevano presentato ribassi assai più ridotti, pari a circa un terzo (4,14) e circa un quarto (2,69) rispetto a quello più alto.

L'effetto del detto meccanismo è quello di privare di sostanziale incidenza la stessa offerta economica e di assegnare preponderanza decisiva a quella tecnica, in contrasto con quello che era il rapporto potenziale oggetto di autolimitazione da parte della stessa amministrazione e che era stato fissato in 70/30.

In buona sostanza i giudici amministrativi hanno inteso censurare la prassi invalsa presso numerose pubbliche amministrazioni secondo cui nella combinazione dei vari elementi di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, la rilevanza dell'elemento prezzo (al di là del punteggio massimo teoricamente attribuito al medesimo) viene sostanzialmente depotenziata attraverso l'utilizzo di formule matematiche idonee a sterilizzare la differenza tra i vari ribassi praticati dalle imprese.

Alla luce dell'interpretazione rammentata, ne deriva che nell'ambito delle gare caratterizzate dal criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa :

- è illegittima la scelta di un metodo di attribuzione di punteggio al prezzo che abbia l'effetto di privare di sostanziale incidenza l'offerta economica, assegnando preponderanza decisiva a quella tecnica;
- deve essere adottata una formula che consenta una distribuzione del punteggio per l'offerta economica proporzionale alla differenza tra i ribassi proposti; tale obiettivo può essere conseguito attraverso il sistema della interpolazione lineare il quale si fonda sull'attribuzione di punteggi proporzionati all'entità del ribasso proposto. ■

INSERIMENTI SUL PORTALE ACER DI CIRCOLARI E BANDI DI GARA (APRILE 2009)

Sindacale e Lavoro

- SL1457 - Apprendistato professionalizzante - Portale regionale iscrizione corsi formazione - Regione Lazio: obbligo di iscrizione ai corsi di formazione per apprendistato professionalizzante tramite sistema informatico S.APP.
- SL1458 - DURC per benefici contributivi - Scadenza 30/04/09 per invio autocertificazione
- SL1459 - Festività del 12-13 aprile 2009 (Pasqua e Lunedì dell'Angelo), 25 aprile 2009 (Anniversario della Liberazione) e 1° maggio 2009 (Festa del Lavoro)

Lavori Pubblici

- ELP705 - Project financing - Scelta promotore - Diritto prelazione - Interpretazione - Sentenza del Consiglio di Stato, sez. V, n. 1741 del 23 marzo 2009 - Project financing - Scelta promotore - Diritto prelazione - Disciplina transitoria - Interpretazione
- ELP706 - Sentenza Consiglio di Stato, sez. V, n. 1736 del 23 marzo 2009 - Requisito della c.d. "moralità professionale" ex art. 38, comma 1, lett. c), D. Lgs.163/2006 - Reati gravi in danno dello Stato o della Comunità - Esclusione dalla gara - Individuazione
- ELP707 - Provvedimento dell'Autorità di Vigilanza del 15 gennaio 2009 - Regolamento concernente l'attività di vigilanza e di accertamento ispettivo - Commento
- ELP708 - Sentenza Consiglio di Stato n. 1840 del 27 marzo 2009 - Gara - Omesse dichiarazioni - Integrazione documentale - Esclusione - Illegittimità
- ELP709 - Ministero della Difesa - Avviso di project financing per la realizzazione infrastrutture alloggiative e dei relativi servizi nei comprensori "Labicana" "Cecchignola" e nelle Caserme "Zignani" e "Rufolo"
- ELP710 - Ministero della Difesa - project financing per la realizzazione di alloggi e dei relativi servizi nei comprensori "Labicana" "Cecchignola" e nelle Caserme "Zignani" e "Rufolo", avviso di rettifica e disciplinare
- ELP711 - Contributo in favore dell'Autorità di Vigilanza - Novità per la partecipazione alle gare esperite dal 1° marzo 2009
- ELP712 - Senato della Repubblica - bando di gara per l'affidamento di lavori e servizi dell'area edile impiantistica
- ELP713 - Parere 33 dell'11.03.2009 dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e fornitu-

re - Sopralluogo - Modalità esecuzione - Clausole restrittive - Legittimità.

Tecnico

- TELP578 - Indice ISTAT costo di costruzione di un fabbricato residenziale quarto trimestre 2008

Edilizia Privata e Urbanistica

- EPU694 - Avviso di vendita beni immobili del Sodalizio di San Martino
- EPU695 - Consiglio di Stato - Ordinanza di sospensiva degli effetti della sentenza del TAR
- EPU696 - Bando fondo rotativo - Pubblicazione delibera di ammissione a finanziamento per l'ambito del Comune di Roma
- EPU697 - Pubblicazione legge per il recupero dei sottotetti
- EPU698 - Approvazione proposte di Piano della Riserva Naturale della Tenuta dei Massimi
- EPU699 - Aggiornamento indice di rivalutazione Istat per il mese di marzo

Tributario

- CC515 - Trasferimento di aree comprese in piani comunali per insediamenti produttivi - Chiarimenti ministeriali
- CC516 - Trasferimenti di immobili in piani urbanistici particolareggiati - Pronunce giurisprudenziali
- CC517 - Aggiornamento dei coefficienti per determinare il valore dei fabbricati strumentali - D.M. 23 marzo 2009
- CC518 - Applicazione in caso d'uso per gli elaborati progettuali
- CC519 - Trasferimento del beneficio nel caso di cessione di quota di proprietà
- CC520 - Decadenza per alienazione entro cinque anni dall'acquisto
- CC521 - Sanzioni per Reverse Charge - Chiarimenti Ministeriali

Dati Statistici

- USSL168 - Indice Istat relativo al mese di marzo 2009 - legge 29 maggio 1982, n. 297, art.5

Bandi di gara

Bandi di gara pubblicati nei mesi di aprile 2009

totale importo lavori pubblicati pari a € 84.029.454,76 di cui:			
- Acea	n. 2	€	6.000.000,00
- Astral	n. 2	€	13.153.390,14
- Camera dei Deputati	n. 1	€	5.087.379,06
- Comune di Roma	n. 3	€	5.134.918,78
- Coni Servizi	n. 1	€	7.150.000,00
- Ecoambiente	n. 1	€	9.592.946,94

CRESCONO

le opportunità di vendita con FRIMMagency



connected to
REPLAT
MULTIPLY

Per la tua pubblicità: info@mediain.net

MEDIAIN

Con FRIMMagency, le Imprese di Costruzione hanno:

- 1 Un unico interlocutore** con cui pianificare e gestire tutte le attività
- 2 Una rete vendita di oltre 2.000 agenzie** in tutta Italia (360 nella sola Roma e provincia)
- 3 Il sistema informatico di Geomarketing.** Un'esclusiva di FRIMMagency che gestisce oltre 1 milione di dati al giorno e consente di avere in tempo reale la situazione dei valori, dei flussi, la ricettività e l'assorbimento di ogni singolo comparto immobiliare sul territorio, per programmare un business plan concreto e sicuro
- 4 Un vero ufficio di consulenza immobiliare** con il relativo supporto del CRM di FRIMMagency, per la gestione di ogni singolo cliente potenzialmente interessato, in sostituzione del vecchio modello di ufficio vendite
- 5 Il completo coordinamento delle permute,** grazie alla rete capillare sul territorio
- 6 La gestione dei finanziamenti e dei mutui** alle Imprese di Costruzioni ed ai Clienti grazie alle eccellenti convenzioni di FRIMMONEY, primo gruppo nazionale dell'intermediazione creditizia
- 7 L'inserimento del cantiere sulla piattaforma REplat,** il primo e più importante MLS italiano
- 8 La commercializzazione delle nuove costruzioni residenziali e commerciali,** per non disperdere il completo patrimonio del cantiere
- 9 L'acquisizione e la ricerca di terreni edificabili,** per valorizzare ed incrementare il business degli imprenditori
- 10 La possibilità di RITIRO DELL'INVENUTO**

FRIMMagency, il partner con il più completo network di servizi legati al mondo del Real Estate

SETTORE CANTIERI

FRIMMagency

Via Zoe Fontana, 220 - Ed. C - 00131 Roma
Tel. +39 06 97279332 - Fax +39 06 97279323
e-mail: info@frimmagency.com
www.frimmagency.com

GRUPPO FRIMM HOLDING



Sicurezza e affidabilità. Le nostre idee-guida.



Mercedes-Benz

Mercedes-Benz Roma S.p.A

Concessionaria Ufficiale di Vendita Mercedes-Benz e smart

Service Center 800.069191 www.mercedesbenzroma.it www.smartroma.it