

# costruttori romani

costruttori  
romani

costruttori  
romani

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

n. 11/12 novembre-dicembre 2008 - Mensile dell'Acer - Nuova serie - Anno XXII



**2009: la Roma  
che vorrei**

# RITAGLIA UNA BUONA IDEA PER LA TUA IMPRESA

Assifidi è da sempre al fianco delle imprese edili, per la soluzione di esigenze assicurative e fideiussorie inerenti:

## APPALTI E COSTRUZIONI

- fideiussioni
- c.a.r.
- responsabilità civile postuma
- responsabilità civile progettazione
- responsabilità civile generale

## LEGGE 210

- fideiussioni a favore acquirenti
- assicurazione decennale postuma
- controllo tecnico dei lavori



ASSIFIDI BROKER DI ASSICURAZIONI SPA - VIA DELL'ORSA MAGGIORE, 26 - 00144 ROMA  
www.assifidi.it - info@assifidi.it - tel. 06.45439244 - fax 06.45439428

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

n. 11/12 nov.-dic. 2008  
Nuova serie - Anno XXII

**Direttore responsabile**  
Giancarlo Cremonesi

**Direttore editoriale**  
Angelo Provera

**Responsabile  
della comunicazione**  
Pierguido Cavallina

**Redazione**  
Salvo Buzzanca, Fabio Cauli,  
Giuseppe Francione

**Progetto grafico  
impaginazione ed editing**  
Aton srl

**Fotografie**  
Luciano Viti,  
Archivio ACER

**Stampa**  
Web Color srl -  
Località Le Campora Oricola (AQ)

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

**Pubblicità**  
David Ottaviano  
Ottaviano.gestedil@acerweb.it

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

Editrice Gestedil srl  
00161 Roma Via di Villa Patrizi, 11

**ACER**  
**Direttore generale**  
Gianpaolo Perrotta  
**Vicedirettore generale**  
Benedetto Campofranco

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



- 4 Per superare la crisi servono investimenti**  
di Eugenio Batelli
- 8 Ecco come cambio la città**  
di Gianni Alemanno
- 12 Roma? Rendiamola una città più vivibile**  
intervista a Giuseppe Pecoraro  
a cura di Anna Maria Greco
- 17 Serve una nuova programmazione  
del territorio**  
intervista a Cesare Pambianchi  
di Matteo Di Paolo Antonio
- 22 La Roma che vorrei**  
di Autori vari
- 28 Così nacque la Roma moderna**  
di Fabio Cauli
- 32 Roma vista dal Censis**  
di Fabio Cauli
- 38 Quanto sei bella Roma.  
Ma come sei difficile...**  
di Claudio Pompei
- 42 Un nuovo modello per Roma**  
di Francesco Ruperto

## ACERNEWS

- 48 Credito, accordo tra Acer,  
Unionfidi e Bnl per lo  
sviluppo delle imprese  
romane**
- 49 Edilizia, tra ambiente e  
domanda energetica.  
Un libro della Fondazione  
Almagià**

## ACERNEWS

- 50 Urbs 2008, rassegna  
internazionale sulle  
trasformazioni urbane**
- 51 Rinnovati i poteri speciali  
al sindaco su traffico e  
mobilità**  
di Pierluigi Cipollone
- 52 L'ACER a colloquio con gli  
onorevoli Morassut (Pd) e  
Rampelli (Pdl)**
- 53 Società miste pubblico-  
private. Gli orientamenti  
della giurisprudenza**  
di Gianluca Celata
- 54 Offerta economicamente  
più vantaggiosa.  
L'Autorità di Vigilanza  
interviene sul tema**  
di Gianluca Celata
- 56 Fare sistema per la  
sicurezza nei cantieri.  
Accordo Direzione  
Provinciale del Lavoro e  
CTP**
- 58 Dal Comune di Roma  
novità sui diritti edificatori  
per l'acquisizione dei  
piani di zona**  
di Pierluigi Cipollone
- 59 Assegnati i premi  
RomArchitettura**
- 61 Inserimenti sul portale  
ACER di Circolari e Bandi  
di gara**

## 2009: la Roma che vorrei





# Per superare la crisi servono investimenti

Secondo gli economisti più qualificati, l'edilizia è il settore che può minimizzare gli effetti recessivi e avere un forte ruolo anticiclico. Ma è importante sollecitare le istituzioni locali a utilizzare tutte le risorse disponibili per il rilancio dei lavori pubblici

di **Eugenio Batelli** Presidente ACER

■ Le difficoltà attuali dell'economia, a livello internazionale e nazionale, e le non incoraggianti prospettive immediate sono note a tutti noi. Gli effetti sull'occupazione in Italia tra quest'anno e il prossimo sono allarmanti: si stima che oltre 600 mila addetti perderanno il proprio posto di lavoro in tutti i settori produttivi. Nel nostro comparto, per il 2009, il Cresme prevede un crollo del 50 per cento rispetto al 2008 sia del valore della produzione del settore edile (meno 12 miliardi di euro) sia del numero degli addetti (meno 60 mila).

Come può limitarsi l'impatto negativo della crisi? Gli economisti più qualificati indicano il nostro settore quale comparto strategico per minimizzare gli effetti dell'attuale situazione nel breve periodo. L'edilizia attraverso investimenti pubblici adeguati – e con la fattiva collaborazione della Pubblica amministrazione – è in grado di svolgere un forte ruolo anticiclico e di sviluppare al meglio la sua capacità di far ricadere rapidamente le risorse attivate sul complessivo ciclo economico.

Questo consentirebbe di dar fiato anche ai settori del commercio e del terziario che costituiscono altre componenti fondamentali dell'economia nazionale

e in particolare della nostra città. Centrale sarà la capacità delle pubbliche amministrazioni di gestire la leva delle opere pubbliche.

Vanno sollecitate le Istituzioni locali a investire in lavori pubblici tutte le risorse di cui abbiano la disponibilità. Roma produce il 10 per cento del PIL nazionale e possiamo legittimamente chiedere che su di essa venga concentrata una quota corrispondente delle risorse disponibili. Ad esempio va richiesto, con fermezza, al Governo di destinare alla Capitale il 10 per cento dei 16,6 miliardi dei fondi FAS, che sono in fase di programmazione. L'obiettivo è quello di destinare circa 1,7 miliardi di euro per gli Enti locali per la realizzazione di opere pubbliche di importo medio e piccolo, compresa la manutenzione di strade, scuole e ospedali, che possono essere rapidamente appaltate e che per le loro caratteristiche occupano un numero considerevole di addetti. La realizzazione di queste opere, oltre a ripristinare un adeguato decoro urbano e le corrette condizioni di funzionalità del patrimonio cittadino, è un elemento essenziale per la sicurezza e la qualità della vita di chi abita o lavora a Roma. Secondo le nostre stime questi investimenti potrebbero generare, nel corso



LA CRISI  
PIL Nazionale  
(Stima CONFINDUSTRIA)

2008*	-0,5*
2009*	-1,3*

\* DIFFERENZA PERCENTUALE RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE

RICADUTA SUI LIVELLI OCCUPAZIONALI NAZIONALI  
(Stime sul biennio 2008/2009)

Occupati complessivi*	-600.000
-----------------------	----------

\* STIMA CONFINDUSTRIA

DATI CASSA EDILE DI ROMA E PROVINCIA

Imprese che hanno sospeso l'attività nel periodo luglio 2008/settembre 2008	2.000 (18%) su 11.500 iscritte
Operai che hanno cessato il rapporto di lavoro nel 2008	17.000 (26%) su 65.000 iscritti

IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI NELL'AREA ROMANA

ANNUALITÀ	PRODUZIONE DEL SETTORE EDILIZIO ALLARGATO	OCCUPATI DEL SETTORE EDILIZIO ALLARGATO
2007*	30 MLD €	150.000
2008*	24 MLD €	120.000
2009**	12 MLD €	60.000

\* DATI CRESME \*\* STIMA ACER

LE PROPOSTE ACER  
RICADUTE SULL'ANNO 2009

	RISORSE ATTIVABILI	EFFETTI SULL'OCCUPAZIONE IN TERMINI DI NUOVI ADDETTI
SETTORE PUBBLICO	1,16 MLD €	30.000
SETTORE PRIVATO		
A) HOUSING SOCIALE	1,20 MLD €	24.000
B) NODI DI SCAMBIO E PROGRAMMA DI INFRASTRUTTURE E SOSTA	0,30 MLD €	6.000
TOTALE	2,66 MLD €	60.000



del 2009, 30 mila occupati recuperando il 50 per cento del deficit stimato per il prossimo anno.

Vanno poi sviluppate le proposte di finanza di progetto – a costo zero per l'Amministrazione capitolina – che l'ACER e altre forze imprenditoriali hanno recentemente avanzato. Tali iniziative sono in grado sia di dare un forte contributo alla risoluzione dell'emergenza economica, sia di affrontare positivamente alcune emergenze sociali e risolvere problemi infrastrutturali della nostra città.

La prima proposta è il programma di housing sociale con la realizzazione di 30 mila alloggi, su aree che sono nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, in grado di sviluppare investimenti per 3,6 miliardi nel triennio 2009/2011 che garantiscono 24 mila nuovi addetti all'anno.

Ci sono, poi, le proposte riguardanti i programmi dei nodi di scambio di Ponte Mammolo e di Marconi e il programma straordinario per infrastrutture e

la sosta (16 mila parcheggi circa) che potrebbero dare luogo a investimenti complessivi, nell'arco di un biennio, per 600 milioni di euro e che, nel corso del 2009, porterebbero alla creazione di altri 6 mila posti di lavoro.

L'obiettivo, quindi, è avviare attraverso risorse private interventi complessivi che riescano a creare 30 mila nuovi posti di lavoro. Una cifra che, aggiunta a quella che potrebbe derivare dal settore pubblico, consentirebbe di annullare, o per lo meno contenere, nel 2009 gli effetti negativi della crisi sui livelli occupazionali del settore edile.

Ma attenzione, gli interventi privati sono impensabili senza il supporto del sistema creditizio. Purtroppo i venti di crisi che hanno attraversato il sistema bancario sembrano averne diminuito l'attenzione nei confronti dell'economia reale. Si sono percepiti forti segnali di disimpegno delle banche rispetto alle esigenze delle aziende e delle famiglie. Secondo un'indagine condotta da un organismo indipendente, il 93 per cento delle imprese edili associate ha dichiarato di avvalersi del credito bancario per avviare le proprie attività; il 97 per cento degli intervistati ha dichiarato che, negli ultimi tre mesi, è risultato più difficoltoso l'accesso al credito; il 71 per cento ha evidenziato che, nello stesso periodo, la propria banca ha incrementato i tassi di interesse. Le banche sono una componente fondamentale e irrinunciabile del nostro sistema economico; devono però mutare atteggiamento e tornare a essere una componente attiva dello sviluppo del territorio, non un elemento di freno.

Come si vede, emerge un quadro di particolare difficoltà per l'economia nazionale e cittadina che, però, non deve indurci alla rassegnazione o al pessimismo. Le possibilità per uscire da questa situazione di crisi ci sono. Come forze imprenditoriali siamo pronti a fare la nostra parte e siamo certi che anche le stesse amministrazioni – Comune, Provincia, Regione e Governo – sapranno esercitare al meglio il proprio ruolo. ■



**Roma produce il 10 per cento del PIL nazionale e possiamo legittimamente chiedere che su di essa venga concentrata una quota corrispondente delle risorse disponibili**



Il 2009 visto  
dal Campidoglio

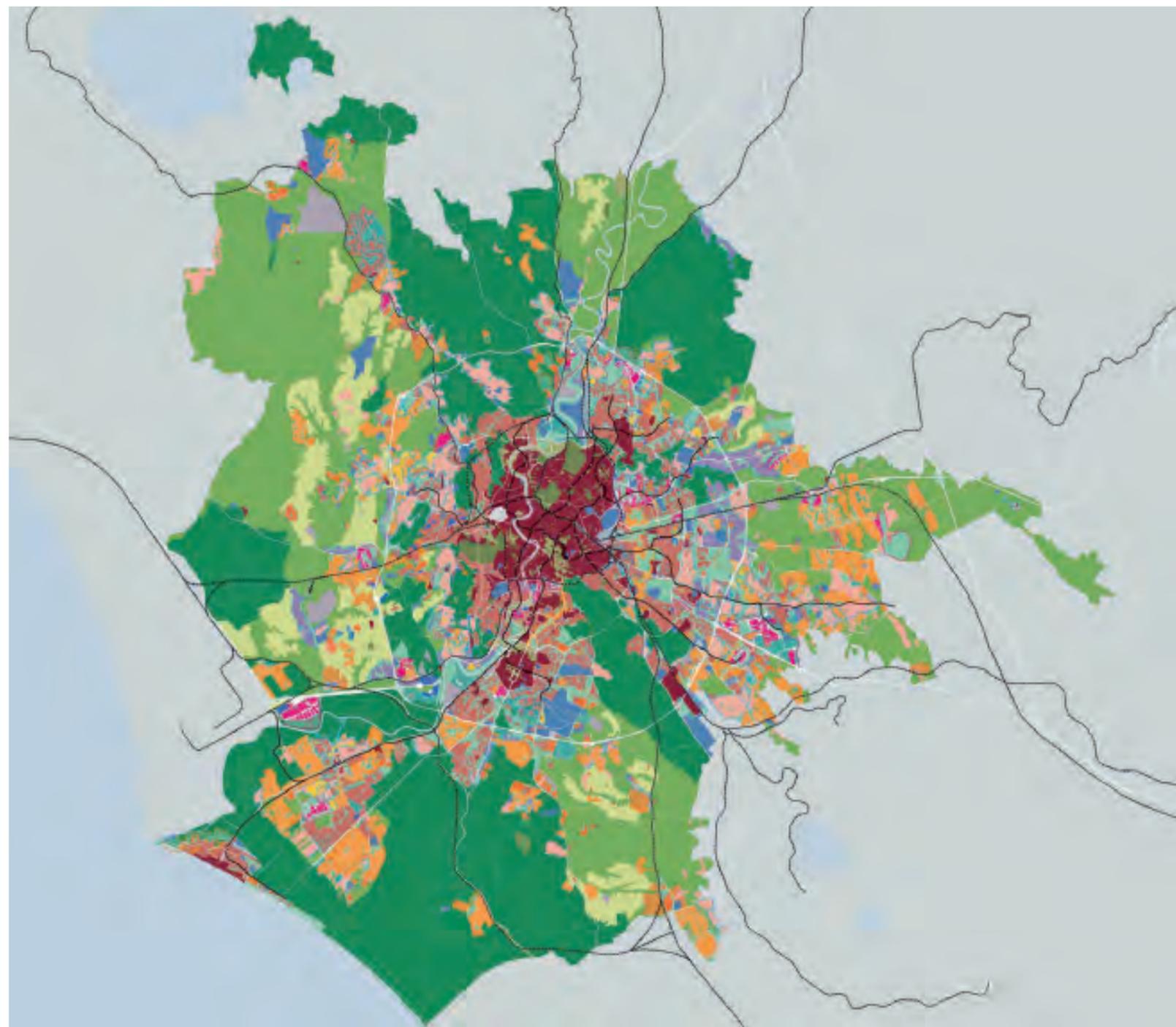
## Ecco come cambio la città

Il Primo cittadino anticipa quali saranno le novità del nuovo anno: dalla revisione del Piano regolatore, alla costruzione di nuovi alloggi popolari, dagli interventi in periferia alla razionalizzazione del patrimonio immobiliare. E spiega perché la crisi può diventare un'opportunità



■ Il 2009 si apre inseguendo il senso della parola “cambiamento”, una trasformazione fatta di integrazione e di constatazione dei limiti. Non è solo ciò che impone la crisi globale, il necessario mutamento dovuto al clima, la volontà irrinunciabile di andare oltre. Per Roma significa prendere finalmente atto delle trasformazioni urbane e demografiche, a partire dalle sostituzioni di parti degradate della città, di cui si è parlato recentemente in convegni dedicati alle espansioni della fisionomia delle città. Occasioni in cui ho potuto sottolineare un convincimento che se l'Italia ha una possibilità di uscire dallo stato di minorità in cui vive da oltre tre lustri, questa è proprio legata alla crisi in atto, e alla capacità di viverla come occasione per rimediare ai mille deficit strutturali che sono stati accumulati in tanti anni di non governo. C'è moltissimo da fare per rimettere l'Italia all'onore del mondo (che cambia) e non è chiudendo gli occhi di fronte alla realtà che si riuscirà in un'impresa tanto ardua.

Ma qualsiasi dibattito sulle trasformazioni che ci riguardano più da vicino, quelle dell'Urbe, deve partire dal dato generale che al mutare delle esigenze dei cittadini, la città necessita di profonde rivisitazioni con periodi sempre più ravvicinati. È essenziale per un territorio come Roma saper individuare le sue eccellenze, i suoi punti di forza, valorizzarli e trasformarli in vantaggi competitivi, nel quadro di un piano coerente di sviluppo. A questo fine il Piano regolato-



re, che pure ha delle potenzialità di sviluppo che applicheremo, ha oggi anche dei deficit. Il più evidente è quello sull'edilizia popolare: non si può fare un Piano regolatore a Roma che preveda soltanto 7000 alloggi popolari. Un dato impresentabile perché ignora l'emergenza abitativa della nostra città e le leggi di mercato che rendono inaccessibile l'acquisto di una casa da parte di persone con problemi di reddito.

Se da un lato quindi il Piano regolatore va applicato, dall'altro va rivisto a causa della mancanza di un disegno unitario e di una visione complessiva di quella che è l'idea della città multipolare, che finora non si è concretizzata secondo una vera logica.

Non si può progettare se non mettendo l'uomo e le sue esigenze al centro di questa visione strategica: quartieri a misura d'uomo e non scatole vuote o pezzi di città perduti. Serve una regolazione accurata che però non blocchi i processi di trasformazione in atto, assecondando e spingendo uno sforzo stilistico e di

qualità architettonica che deve sempre mirare al soddisfacimento delle basilari esigenze dei bambini, degli anziani, delle famiglie.

In passato troppo spesso si sono realizzati interventi che non hanno tenuto conto di tutto ciò, e questo è testimoniato da periferie degradate dove centinaia di migliaia di persone vivono in aree senza servizi. Ciò non può che portare all'isolamento e all'abbandono. Non si possono concepire interi quartieri senza un luogo di incontro: asili nido, giardini, piazze, luoghi di socializzazione necessari per rendere il tessuto urbano veramente vitale. Né tanto meno quartieri non collegati alla rete fognaria cittadina.

A tutto questo possiamo supplire con un piano di dismissioni e di razionalizzazione del patrimonio immobiliare demaniale, che permetterà di mettere in valore proprietà inutilizzate (le caserme ad esempio). Parliamo di una vendita del patrimonio comunale di 8000 alloggi destinati all'edilizia residenziale, per un



introito di 500 milioni in tre anni. Fondi a disposizione dell'housing sociale, che punta a una realizzazione di 30.000 nuovi alloggi nel quinquennio 2011-2016. La Commissione Marzano, ovvero la Commissione per il Futuro di Roma Capitale, è all'opera: entro il 31 marzo 2009 presenterà una serie di progetti e di proposte di medio-lungo periodo, molti dei quali di assoluto interesse per le Pmi. In particolare, dai sottogruppi denominati "economia e imprese" (coordinato da Luigi Abete) e "infrastrutture, servizi e mobilità" (coordinato da Paolo Cuccia), verranno proposte operative e funzionali alle esigenze del tessuto produttivo e dei nuovi distretti che nasceranno nei prossimi anni: da quello audiovisivo a quello della ricerca e dell'hi-tech, al Polo aeronautico e agroalimentare. L'appello è all'imprenditoria romana, alle tante im-

prese edili virtuose e ai privati possessori di terreni inutilizzati: dateci una mano per attuare questi piani di ricostruzione e ristrutturazione sulla base del project financing. Vi ricordo a questo proposito che la Giunta Comunale ha approvato la Deliberazione n. 315 del 15 ottobre 2008 che prevede un Bando di evidenza pubblica per l'individuazione di nuovi Ambiti di Riserva a trasformabilità vincolata ai fini dell'attuazione del Piano comunale di housing ed altri interventi di interesse pubblico. Il Bando è stato pubblicato il 14 novembre 2008 e le adesioni dovranno pervenire entro 90 giorni dalla data di pubblicazione. In base ai risultati di questa gara potremo pianificare lo sviluppo del territorio che integri in modo armonico e non caotico con il territorio le attività e le esigenze abitative umane. ■



Non si può progettare se non mettendo l'uomo e le sue esigenze al centro di una visione strategica



L'intervista

## Roma? Rendiamola una città più vivibile

Giuseppe Pecoraro, nuovo prefetto della capitale, spiega i provvedimenti in tema di sicurezza e controlli: "Nessun intento repressivo, occorre il dialogo con le istituzioni e i cittadini"

Roma?  
Rendiamola  
una città  
più vivibile

a cura di **Anna Maria Greco**

### ■ Quali sono i principali problemi da risolvere per migliorare la sicurezza nella città?

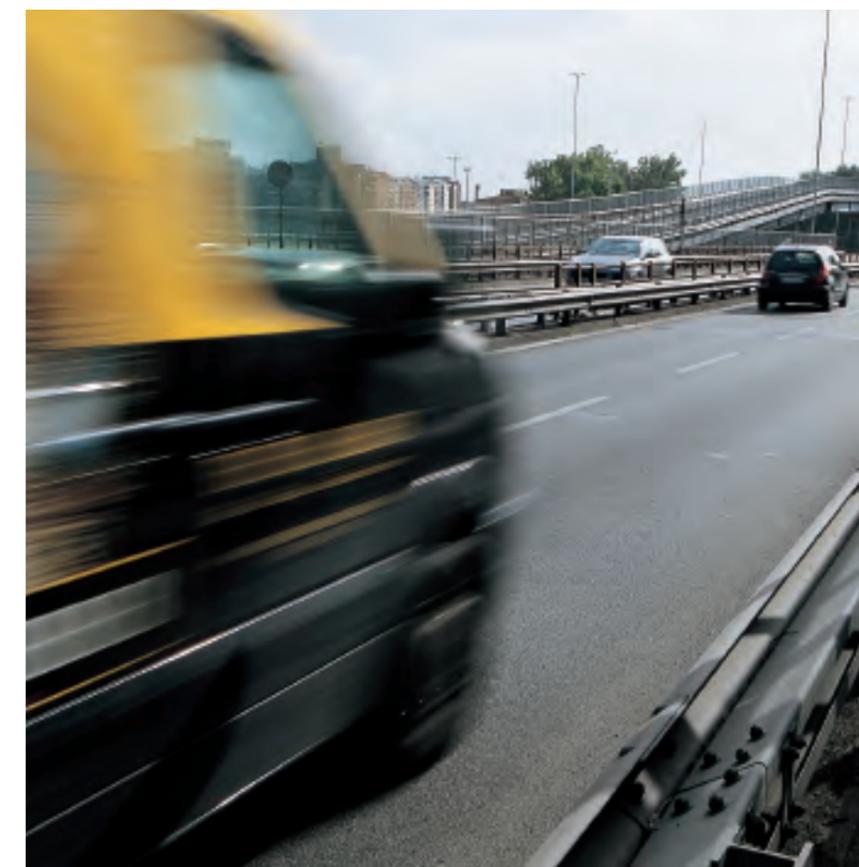
All'atto del mio insediamento ho rivolto la mia attenzione alle situazioni più emergenti per la sicurezza nella città, proseguendo l'azione intrapresa dal mio predecessore, in raccordo con il Comune e le forze di Polizia per la situazione dei campi nomadi, per l'aggiornamento del protocollo d'intesa sulle pubbliche manifestazioni e per la ricerca di soluzioni atte a limitare i disagi arrecati ai cittadini dalla cosiddetta "movida notturna".

### ■ Quanto è importante e su quali basi deve fondarsi la collaborazione con il Campidoglio?

Il raccordo con le istituzioni locali è l'essenza dell'azione di governo. Su ogni questione che interessa la Capitale sono imprescindibili il dialogo e la ricerca di soluzioni condivise con il sindaco che, peraltro, insieme al presidente della Provincia, è componente del Comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica, organo di consulenza del prefetto in materia di sicurezza pubblica. Riunioni allargate ad altre istituzioni e forze sociali sono all'ordine del giorno al fine di raccogliere il massimo consenso sulle soluzioni che interessano la collettività.

### ■ Con i divieti nel centro storico, le misure per contrastare gli aspetti pericolosi della cosiddetta movida notturna, le telecamere, i limiti alle manifestazioni e ai cortei, lei sembra voler usare il pugno di ferro: è così?

L'approccio con cui sono state affrontate le problematiche cui fa riferimento non è sicuramente repressivo. Tutt'altro: l'intento è quello di incrementare l'attività di prevenzione attraverso misure che, in ragione degli eventi e delle esigenze del momento, realizzino più efficacemente l'obiettivo di assicurare ai cittadini una migliore qualità della vita. Per il centro storico i regolamenti e le ordinanze sindacali hanno – in esecuzione delle leggi



## Una lunga carriera nel cuore dello Stato

di **Matteo Di Paolo Antonio**

Il prefetto Giuseppe Pecoraro è nato a Palma Campania (NA) il 20 marzo 1950. Dopo la Laurea in giurisprudenza conseguita nel 1972 presso l'Università di Napoli, entra in carriera l'anno successivo e assume servizio presso la Prefettura di Rovigo.

Trasferito al Ministero dell'Interno nel luglio del 1976 viene assegnato alla Direzione generale degli affari dei culti.

Nel settembre del 1978 è trasferito al gabinetto del Ministro; in tale periodo collabora con il gruppo incaricato di seguire i lavori parlamentari relativi all'omicidio dell'On. Aldo Moro e della sua scorta.

Dal febbraio 1979 presso la segreteria del capo della Polizia si occupa dei lavori parlamentari della legge di riforma dell'Amministrazione della Pubblica sicurezza e dei successivi decreti delegati.

Nel gennaio 1986, presso il dipartimento della Pubblica sicurezza assume la direzione della 1ª divisione del servizio di Polizia stradale e dal gennaio 1990 quella dell'Ufficio relazioni sindacali.

Dal settembre 1994 assume le funzioni di vicecapo di gabinetto vicario dei ministri Maroni, Brancaccio e Coronas.

Nel novembre 1995, nominato prefetto, gli vengono conferite le funzioni di prefetto della neoistituita Prefettura di Prato. Nel luglio 2000 è nominato prefetto di Benevento. Dal dicembre 2001 è capo di gabinetto del capo della Polizia. Dal gennaio 2007 è vicedirettore generale della Pubblica sicurezza preposto all'attività di coordinamento e pianificazione delle forze di Polizia.

Il 3 agosto è nominato capo del dipartimento dei Vigili del fuoco, del soccorso pubblico e della difesa civile. Dal 30 novembre 2008 è prefetto di Roma.



di settore – disciplinato nel tempo le modalità di esercizio delle licenze amministrative di somministrazione di alimenti e bevande, di attività di spettacolo, di fruibilità degli spazi pubblici. Si tratta quindi di operare a questi disciplinari le modifiche necessarie a renderli più efficaci in funzione delle esigenze che variano nel tempo.

Il sistema di videosorveglianza già in essere sarà ottimizzato, nel rispetto delle norme sulla privacy, da un tavolo tecnico costituito presso la Prefettura, con rappresentanti delle forze dell'Ordine e del Comune. Anche per quanto riguarda le pubbliche manifestazioni è stato costituito presso la Prefettura un tavolo tecnico con il compito di valutare le

modifiche necessarie al Protocollo già sottoscritto nel 2004 dalle parti sindacali e dai partiti.

### Come immagina la capitale nel 2009?

Prima di tutto come prefetto, ma anche come cittadino, mi auguro di contribuire in maniera efficace al miglioramento della vivibilità di Roma che resta una provincia assolutamente unica per le criticità che pone come Capitale e quindi cassa di risonanza dei problemi del Paese sia in ambito nazionale che internazionale. Lo strumento da privilegiare è quello del dialogo, con le istituzioni e con i cittadini. Sono quindi ottimista e spero che il tempo mi dia ragione, nell'interesse della collettività. ■



**Il raccordo con le istituzioni locali è l'essenza dell'azione di governo.  
Su ogni questione è imprescindibile la ricerca di soluzioni condivise con il sindaco  
e il presidente della Provincia**



## CASSA EDILE DI ROMA E PROVINCIA

DI MUTUALITA' ED ASSISTENZA

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

### SETTORI DI INTERVENTO

#### Assistenze ordinarie

- 1) Ferie e gratifica natalizia
- 2) Integrazione all'indennità di malattia
- 3) Integrazione all'indennità d'infortunio o malattia professionale
- 4) Anzianità professionale edile

#### Assistenze straordinarie

- 1) Eteroprotesi (protesi dentarie, apparecchi ortodontici, cure dentarie)
- 2) Eteroprotesi (protesi ortopediche, supporti acustici, occhiali)
- 3) Riabilitazione e spese extraospedaliere
- 4) Donazione sangue
- 5) Donazione midollo osseo
- 6) Cure termali idropiniche

- 7) Assistenza ai familiari portatori di handicap
- 8) Malattie professionali
- 9) Assistenza per i casi di alcolismo, sieropositività (HIV), tossicodipendenza
- 10) Assistenza allo studio
- 11) Borse di studio
- 12) Premio ai giovani
- 13) Assegno e permesso funerario
- 14) Sussidi casa e sussidi lavoratori stranieri
- 15) Assicurazione infortuni, malattie, interventi chirurgici
- 16) Decesso del lavoratore per cause di malattia
- 17) Soggiorni
- 18) Periodo di maternità

Via Pordenone, 30 - 00182 Roma  
Telefono: 06 70.60.41  
Web: [www.cassaedileroma.it](http://www.cassaedileroma.it)  
E-mail: [info@cassaedileroma.it](mailto:info@cassaedileroma.it)

**06.70604400**

INFORMAZIONI IMPRESE

Numero Verde

**800-010969**

INFORMAZIONI OPERAI

## Organizzazioni territoriali aderenti:

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

L'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):

- rappresenta, a livello politico amministrativo e sindacale regionale, la categoria delle piccole, medie e grandi imprese di costruzioni edilizie e affini associate alle rispettive organizzazioni territoriali delle cinque Province del Lazio;
- promuove e coordina, direttamente e attraverso appositi organismi operativi, iniziative associative di carattere imprenditoriale per la realizzazione di interventi nei settori:
  - dell'edilizia abitativa privata in concessione agevolata e convenzionata;
  - dell'edilizia popolare sovvenzionata;
  - dell'edilizia delle opere pubbliche a carattere infrastrutturale civile e sociale;
  - dell'edilizia non residenziale destinata alle attività industriali e commerciali

### L'ANCE LAZIO-URCEL, attraverso i servizi istituzionali di competenza delle Associazioni Provinciali aderenti:

- gestisce il contratto Collettivo Nazionale del lavoro per gli operai e gli impiegati del settore delle costruzioni edilizie ed affini e stipula i relativi Contratti integrativi provinciali;
- amministra pariteticamente con le organizzazioni sindacali dei lavoratori del settore le Casse Edili provinciali di Mutualità e di Assistenza e le Scuole di Addestramento professionale dei lavoratori dell'edilizia;
- assiste sotto il profilo tecnico-amministrativo, giuridico, economico, finanziario, tributario e sindacale le imprese associate nei rapporti con le pubbliche amministrazioni degli Enti Locali e decentrate dello Stato, con gli Uffici Regionale e Provinciali dipendenti dal Ministero del Lavoro, con gli Enti Assicurativi e Previdenziali e con le organizzazioni sindacali dei lavoratori.

#### ANCE LAZIO - URCEL

Via di Villa Sacchetti, 9 - 00197 Roma  
Tel. 06 3220481 - Fax 06 32502626  
E-mail: [urcel@urcel.org](mailto:urcel@urcel.org)



# Serve una nuova programmazione del territorio

Cesare Pambianchi, presidente di Confcommercio Roma, spiega quali sono le proposte per limitare la crisi e rilanciare i consumi. Con una precisa richiesta agli enti locali

#### ■ Quali sono gli interventi che chiedete alle amministrazioni locali per rilanciare il vostro settore?

Innanzitutto, la predisposizione del piano commerciale che manca nel 90 per cento dei comuni del Lazio, Roma compresa. Per quanto riguarda specificamente il nostro comparto, fra i mali cronici che continuano a condizionare pesantemente le nostre piccole e medie imprese, c'è senza dubbio la necessità di un'adeguata programmazione commerciale. Di fatto non c'è mai stata. I comuni si sono limitati ad assecondare le spinte di nuove aperture di medie e grandi superfici di vendita senza alcuna coerenza con i

piani di espansione delle città, con le nuove abitudini d'acquisto, con la necessità di garantire l'equilibrio tra piccola, media e grande distribuzione e agevolare un opportuno mix merceologico. Lo sviluppo urbanistico di tutto il nostro territorio è avvenuto senza una coerente pianificazione, con il risultato evidente di un eccesso di attività commerciali in determinate aree e della progressiva desertificazione soprattutto dei centri storici dei comuni, delle province e delle zone periferiche.

**C'è una contrapposizione tra gli interessi dei costruttori e quelli dei commercianti?**

No, non ci sono interessi contrapposti bensì, da sempre, programmi condivisi nell'interesse della crescita e dello sviluppo del territorio.

**Avete avanzato una richiesta affinché venga riformata a livello nazionale e regionale la normativa sulle locazioni?**

Sì, bisogna restituire ai commercianti tutele legate al valore di avviamento, alla titolarità dell'autorizzazione amministrativa, alla durata minima dei contratti di locazione e alla prelazione in caso di vendita. Sarebbe il caso di aggiornare e adeguare la legge 392 del 27 luglio 1978 che regola i contratti di locazione degli immobili urbani, ormai evidentemente obsoleta e comunque di estendere le norme a tutela dei locatari di immobili commerciali anche ai locatari di aziende o rami di aziende.

**Avete avviato iniziative specifiche?**

Sì, siamo in fase di trattativa con l'Agenzia del Territorio (del ministero dell'Economia e delle Finanze) per partecipare ad un tavolo tecnico per la verifica e la formulazione dei valori immobiliari dei locali commerciali siti nelle aree metropolitane. Questo progetto ha l'obiettivo di assicurare che il valore commerciale dei locali presi in considerazione venga rilevato tenendo conto di tutte le difficoltà che il mercato sta affrontando in questo momento e soprattutto in considerazione di quanti locali risultano sfitti a causa della chiusura delle attività commerciali e di non riutilizzo da parte di altri imprenditori.



**Come valuta la proposta di riconvertire le aree destinate esclusivamente al commercio, conciliando le esigenze residenziali con quelle della distribuzione?**

In modo certamente positivo. Vanno studiate insieme le soluzioni per procedere in questa direzione. Se il sistema distributivo non si armonizzerà non solo all'interno del proprio contesto, ma anche con lo sviluppo urbano in cui vive e prolifica, rischiamo (ma questo rischio sta diventando sempre più una realtà) di incapere in una situazione di forte squilibrio, in cui sono destinate a vincere le realtà economiche più forti a danno dei piccoli negozi che, nonostante rappresentino pluralità dell'offerta e qualità del servizio, rischiano di essere del tutto eliminati. A questo si aggiunge, inoltre, un'altra conseguenza negativa: il pericolo di uno squilibrio evidente tra edilizia commerciale ed edilizia residenziale.

**Sono sorti troppi centri commerciali in questi anni a Roma?**

È sotto gli occhi di tutti una proliferazione incontrollata di queste strutture, venute su come cattedrali nel deserto nella campagna romana, senza alcuna programmazione integrata. E questo ha avuto esiti nefasti, sul piano sia economico che sociale. Dal punto di vista delle dinamiche di mercato, abbiamo assistito purtroppo a una standardizzazione e a un appiattimento dell'offerta che per il mercato significa la necrosi dei suoi processi primari. Mentre, per quanto riguarda gli aspetti sociali, si è avuta la desertificazione di interi quartieri, dovuta alla chiusura di negozi, in centro come in periferia, per il prevalere dell'offerta dei monomarca.

**Alla luce della nascita delle Centralità Urbane, lo strumento della programmazione deve necessariamente superare i confini urbani per guardare all'area vasta, in modo da realizzare uno sviluppo sostenibile del territorio comunale e provinciale. Che cosa significa questo in termini di attività commerciale?**

Significa essenzialmente due cose: evitare, da un lato, il proliferare indistinto e caotico di attività commerciali, dall'altro lato, immaginare il segmento del commercio come componente strutturale dei nuovi quartieri

È anche restituendo alle famiglie una situazione di benessere che si rilanciano i consumi



che devono nascere come quartieri integrati, capaci cioè di puntare all'autosufficienza dei servizi. Oggi è più che mai necessario provvedere a uno sviluppo ordinato del territorio e a una riqualificazione dell'assetto urbanistico funzionale alle esigenze di una città in continua espansione. Va realizzato destinando a nuovo e più fruttuoso utilizzo gli "scatoloni commerciali" inutilizzati, magari destinandoli a uso parcheggi o abitazioni, laddove sia possibile e ritenuto necessario. E poi provvedendo a risolvere, o quanto meno limitare, la crisi abitativa per avere effetti benefici anche sul sistema del commercio.



**Ci sono troppi metri quadrati destinati a uso commerciale e troppo pochi destinati alle abitazioni. Per questo occorre limitare la proliferazione incontrollata degli esercizi commerciali**



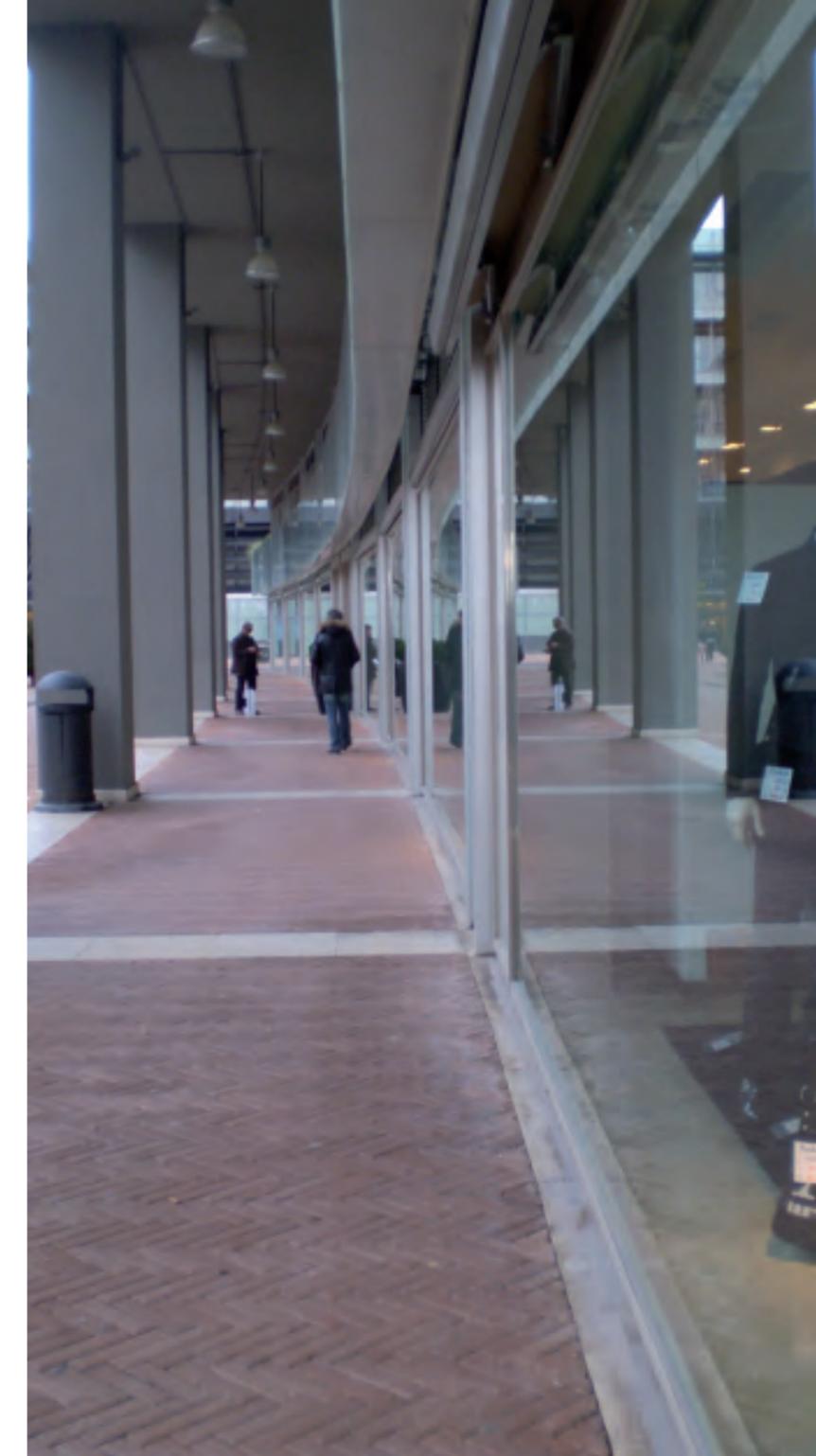
**Vede uno squilibrio?**

Sì, ci sono troppi metri quadrati destinati a uso commerciale e troppo pochi destinati alle abitazioni. Per questo occorre limitare la proliferazione incontrollata degli esercizi commerciali. D'altronde è anche restituendo alle famiglie una situazione di benessere che si rilanciano i consumi. Predisporre dei piani strategici per superare l'attuale emergenza abitativa significa anche restituire alle persone una condizione di benessere e di dignità socio-economica tale da riattivare, almeno in parte, la macchina dei consumi, con una ricaduta positiva, dunque, sull'intero sistema economico. I

metri quadri commerciali autorizzati, infatti, sono di gran lunga maggiori rispetto alle reali esigenze degli abitanti. Poiché finora non c'è stata programmazione attenta sull'assetto distributivo, è arrivato il momento di guardare alle reali esigenze dei cittadini.

**In che modo può essere risanato questo squilibrio tra programmazione commerciale e programmazione residenziale?**

Attraverso una serie di azioni. Innanzitutto dichiariamo tutta la nostra fattiva collaborazione agli amministratori e ai costruttori per uno sviluppo edile in linea con i principi di housing sociale, per far sì che lo sviluppo commerciale sia, per così dire, "in scala" con la popolazione di un determinato territorio. Non bisogna tornare all'antico, ma nemmeno cedere all'imbarbarimento del territorio con una proliferazione incontrollata di centri commerciali che diventano poi, in alcuni casi, scatole di cemento vuote e inutilizzate conseguenti a una selvaggia cannibalizzazione. Riteniamo inoltre che occorra fare passi avanti sul piano delle grandi infrastrutture (soprattutto nel settore della mobilità), accompagnando alla cosiddetta cura del ferro un piano di interventi straordinari sulla viabilità, anche coinvolgendo, laddove è possibile, in maniera efficace il capitale privato e attribuendo maggiori risorse alle leggi speciali quali quelle su Roma Capitale e sulla riqualificazione dell'Area Metropolitana. È necessario poi incentivare il decollo delle iniziative private coinvolgendo il tessuto di piccoli e medi operatori, per assicurare un'effettiva ricaduta degli investimenti sul tessuto economico cittadino e avviare concrete iniziative di supporto alla crescita strutturale dell'imprenditoria locale. A questo scopo occorre semplificare l'iter amministrativo necessario per procedere all'avviamento e alla realizzazione dei progetti. Infine, bisogna avviare, per una maggiore flessibilità delle destinazioni d'uso, una fase di forte "marketing territoriale", per offrire opportunità e quindi coinvolgere nuovi soggetti investitori, attratti dalla nostra città, ma spesso spaventati dalle criticità dei tempi di avviamento e delle pastoie burocratiche. ■



## L'inchiesta

# La Roma che vorrei

Abbiamo chiesto a cinque cittadini: un architetto, un insegnante, una commerciante, una tassista e un turista, di spiegarci cosa amano della Capitale, cosa funziona, cosa è da migliorare e cosa si aspettano per il 2009. Ecco le loro risposte

Non ha senso che il centro della capitale sia l'unico polo di attrazione, il solo spazio del tempo libero

## Cosa funziona e cosa, invece, assolutamente non va a Roma?

**Massimo Moretta, 41 anni, architetto**

Credo che a Roma, parlando del tema della viabilità e dei trasporti pubblici, funzioni tutto ciò che ha brevi percorsi, in superficie. Un esempio è il successo della linea 8 del tram che collega Monteverde e Portuense con il centro storico. Funziona sicuramente la metropolitana anche in previsione dell'ampliamento della nuova linea; certo dovrebbe avere treni migliori e stazioni più accoglienti.

Non va la burocrazia che si incontra sistematicamente ogni qual volta si è impegnati nell'esercizio della professione e che spesso esaspera e affligge committenti e professionisti con enormi perdite di tempo e costi.

**Antonio Mavilia, 56 anni, insegnante di scienze**

M'interrogo sulle cose che funzionano in questa meraviglia di città e non mi viene in mente nulla. Cerco di mettermi nei panni di un turista alle prese con una rete metropolitana ridicola, con mezzi di superficie che vanno a singhiozzo non si sa dove, in un mare di traffico caotico e di inquinamento: un disastro.

Come insegnante nell'elenco delle cose che non vanno inserisco la difficoltà di utilizzare il patrimonio culturale e la difficoltà dei nostri studenti di rap-

portarsi con il mondo del lavoro senza ricorrere alla sgradevole, ma obbligata pratica della ritorsione a conoscenti o politici per una raccomandazione.

Ma ciò che non funziona proprio è il modello di città monocentrica. Non ha senso che il centro della Capitale sia l'unico polo di attrazione, il solo spazio del tempo libero. I giovani delle periferie che si riversano in centro in cerca della 'movida' generano inevitabilmente problemi. In primo luogo incrementano il traffico e l'inquinamento: perché dovrebbero andare con i mezzi se questi a mezzanotte smettono di circolare?

Roma è l'unico posto in cui la metropolitana si ferma alle 23 e 30. In secondo luogo spesso i ragazzi al centro si sentono un po' predatori, non vivono i luoghi come propri, ma da emarginati, con in tasca pochi euro insufficienti per la trattoria, consumano alcolici e schiamazzano alla faccia del riposo dei residenti.

**Gabriella, 50 anni, commerciante**

Roma ha tanti pregi e tanti difetti. Io faccio la commerciante, quindi quelli che mi penalizzano maggiormente sono quelli che mi impediscono di lavorare al meglio. La mia attività, un negozio di oggettistica thailandese in via di Grottarossa a Roma Nord, è in una strada stretta e molto trafficata. Per ovviare a questi problemi qualche anno fa sono state installate delle ringhiere sul marciapiede, che impediscono il parcheggio. Niente di più meritevole, ma devo ammettere che a causa della mancanza di spazio, molti clienti non riescono a frequentare il negozio quanto vorrebbero. Mi capita spesso di accoglierne alcuni che riescono a entrare dopo diversi tentativi. Altri



**Massimo Moretta, architetto**

## Bene tram e metro, ma ancora troppa burocrazia

rinunciano a causa dell'impossibilità di posteggiare l'auto.

Quello che invece mi sembra cominci davvero a funzionare sono i poliziotti di quartiere. In principio ero scettica e la trovavo una misura inutile, ma questo prima che aprissi il negozio. Negli ultimi anni, in gran parte delle zone di Roma, erano state registrate diverse rapine. Ora mi capita spesso di vedere i poliziotti di quartiere pattugliare le strade e devo ammettere che mi sento più sicura, per me e per i miei clienti.

**Carlotta Guardati, 36 anni, tassista**

Premetto che amo la mia città, qui sono nata e qui abita la mia numerosa famiglia. Ma - c'è sempre un ma - mi sembra che ogni anno sia peggio. Mi spiego. Quando ero piccola, con mio fratello Giorgio giocavo davanti casa, andavamo in bicicletta per le strade del quartiere, correvamo a Villa Doria Pamphili con i nostri amichetti. Oggi i bambini devono stare chiusi tra le pareti domestiche perché è pericoloso uscire da soli, e il Parco pubblico è un luogo di ritrovo per i cani e i loro padroni. Nel tempo si è andata sempre più perdendo questa caratteristica vita di quartiere e tutti vanno sempre più di fretta.

**Daniele De Seta, 40 anni, turista**

Roma è sempre una città fantastica per storia, clima e per fare un po' di shopping. La conosco bene perché qui ho studiato quando frequentavo l'università e ritornarci ogni volta è per me un'emozione grande. Adesso vivo a Venezia, un "museo all'aria aperta", ma la Capitale è più interessante per la grande varietà di

**Antonio Mavilia, insegnante**

## Una città nel caos, bisogna ripartire dai quartieri



luoghi, ambienti, scorci e paesaggi che offre. Senza apparire troppo romantico devo riconoscere che ammirarla dall'alto del Gianicolo è come fare un viaggio attraverso la storia.

Ogni angolo della città è il tassello di un grande mosaico che nasce nella Roma imperiale per finire all'epoca dei Savoia. Cosa invece non funziona? Il trasporto pubblico. Gli autobus sono sempre affollati, non passano mai e la rete serve molto male la periferia, è un vero peccato.

## Quali sono le tre cose immediate che farebbe se fosse sindaco della Capitale?

### Massimo Moretta, architetto

La raccolta differenziata porta a porta con verifica dei pesi o volumi prodotti. E visto che la differenziata significa soldi, premierei i cittadini che ne consegnano di più con sgravi evidenti sulla tassa rifiuti.

Seconda cosa, una verifica puntuale di tutti i mezzi a due e quattro ruote palesemente abbandonati (rubati e smontati) nei vari quartieri cittadini nelle zone meno visibili che occupano posti auto, intralciano i pedoni nei marciapiedi e degradano vistosamente le aree pubbliche.

Sono tonnellate di rifiuti che rendono il paesaggio urbano, sia in periferia sia in centro, davvero brutto e indegno di

### Gabriella, commerciante

## Ora c'è più sicurezza, ma chi ci aiuta nella crisi economica?



una Capitale bella e prestigiosa come Roma.

Infine, verificherei i percorsi stradali che purtroppo con le piogge sono diventati sempre più pericolosi. Roma è piena di buche, avvallamenti, asfalto sconnesso. Ovunque ci sono pericoli enormi per l'incolumità dei centauri, ma anche per gli automobilisti. Va trovata una soluzione, invece sembra sempre di vedere piccoli interventi che risolvono il problema per pochi giorni, fino al nuovo temporale che riapre buche e "crateri" rendendo difficile muoversi nella città.

### Antonio Mavilia, insegnante di scienze

Fossi sindaco proverei a liberare dalle auto (quelle in sosta e quelle circolanti) le strade del centro, dal lungotevere a piazza Venezia, a piazza del Popolo e a piazza di Spagna; permetterei la circolazione solo a mezzi pubblici elettrici o a gas e li metterei gratuitamente a disposizione della cittadinanza. Renderei gratuite anche le navette che dai parcheggi di scambio portano in centro, tutto l'anno e non soltanto a Natale.

Favorirei poi l'approccio alla cultura riorganizzando il tessuto museale, incoraggiando i rapporti tra patrimonio pubblico e privato e investendo sulle iniziative culturali. Cercherei di conservare al pubblico i beni comuni, beni artistici, culturali e naturali, soprattutto impedirei in tutti i modi che l'acqua possa essere privatizzata.

Terzo: pieno accesso al trasporto, alla casa e alla cultura a prezzi bassi per i giovani; occorre che il Comune faciliti l'accesso all'abitazione intervenendo e controllando il mercato degli affitti.

Come metodo, partirei dal basso, coinvolgendo i cittadini nei vari municipi, a livello parteci-

pativo e decisionale su tematiche riguardanti il quartiere, per segnalare la necessità di interventi di manutenzione, strade dissestate, luoghi di degrado, alberi pericolanti, disservizi nei trasporti.

### Gabriella, commerciante

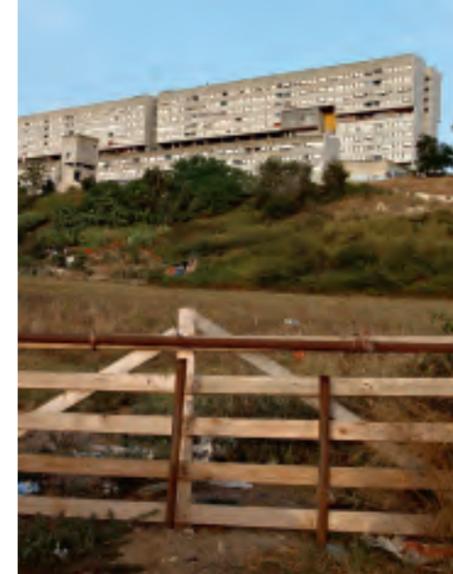
Non è una domanda semplice. È il genere di potere che tutti vorrebbero avere per far fare chissà quale passo avanti a questa città. Come ho detto, di sicuro se fossi sindaco farei qualcosa per migliorare i trasporti e quindi il traffico. Ad esempio introdurre anche fuori dal centro degli autobus elettrici, più piccoli e agili. Se in strade come questa (via di Grottarossa, tra Cassia e Flaminia) si creano ingorghi, è principalmente perché la gente usa l'auto anche quando potrebbe evitarlo e la parcheggia dove non dovrebbe, ma il traffico si blocca poi del tutto al passaggio degli autobus, inspiegabilmente e inutilmente grandi per un trasporto che non li riempie quasi mai.

Ci sarebbe poi da intervenire per risolvere alcuni problemi di gestione delle aree urbane e archeologiche. Trovo che la normativa sia troppo severa. Un esempio? Il mio è un negozio piccolo, d'estate diventa un tizzone, d'inverno mi piove dentro. Ma non mi permettono di installare nessun cappottino termico, perché il regolamento del Parco di Veio vieta quelle che loro chiamano "modifiche edilizie".

Dopodiché, come terza cosa, credo che mi dimetterei.

### Carlotta Guardati, tassistessa

E qui devo per forza parlare del mio lavoro. Le pare possibile che a New York come a Londra o a To-



### Carlotta Guardati, tassistessa

## Ogni anno va peggio, servono più decoro e controlli

kyo la gente si muove prevalentemente in taxi perché è più veloce, comodo e conveniente, mentre a Roma si ricorre alle "auto bianche" solo quando c'è uno sciopero dei mezzi pubblici? La nostra categoria è sempre sotto accusa, eppure siamo noi quelli che portano in giro i turisti, gli raccontano la storia della città; aiutiamo inoltre le persone che lavorano a non tardare a un appuntamento o a non pensare a dove trovare un inutile parcheggio. I tre provvedimenti che prenderei se fossi sindaco di Roma? Più parcheggi, più corsie preferenziali, migliore qualità delle strade.

### Daniele De Seta, turista

La prima cosa che farei, forse è un po' banale, ma è un sogno che ho fin da bambino: aprire i palazzi del Comune alla cittadinanza. Visitare il Palazzo Senatorio, come l'Aula Giulio Cesare o i sotterranei che collegano il Campidoglio al Foro Romano sarebbe un'esperienza bellissima per tutti noi.

Poi, come hanno le altre capitali europee come Parigi, Londra o Berlino, pretenderei dal Governo nazionale risorse adeguate per la capitale d'Italia. Con questi soldi farei di tutto: dai restauri dei monumenti antichi fino alla creazione di percorsi turistici multilingue e per disabili. E per i cittadini (che hanno la fortuna di vivere qui) penserei a una migliore organizzazione del territorio e a controllare e gestire al meglio le aree verdi e i parchi.

Ultimo atto da sindaco: creare un marchio "Made in Rome" che consenta di caratterizzare meglio la città, chi la vive e la frequenta, ma anche chi ci lavora.

## Cosa si aspetta che possa cambiare nel 2009 nella città?

### Massimo Moretta, architetto

Spero cambi in meglio, basterebbe a mio avviso avere una puntuale attenzione ai problemi sopra evidenziati per avere una città meno pericolosa, meno faticosa, più giusta e più facile da vivere, ma anche più ecologica.

### Antonio Mavilia, insegnante di scienze

Confesso di essere pessimista: nel 2009 non cambierà nulla. Perché cambiare radicalmente la città costa molto e le risorse non ci sono mai. Perché l'unico tentativo, esile, modesto, che mi viene in mente è quello fatto dalla giunta Rutelli, conosciuto con il nome di 'Centro piazze', che mirava ambiziosamente al policentrismo, a rivalutare la vita nelle periferie, recuperando spazi comuni di socialità in quartieri grandi come città di medie dimensioni. Quella sì, fu un'idea innovativa: i risultati non sono stati all'altezza delle aspettative perché al di là dell'impegno degli architetti è mancata la capacità di pensare in grande, di andare contro corrente in un mondo che considera i megacentri commerciali come unica possibilità di passare il tempo libero.

### Gabriella, commerciante

Inutile dirlo, il vero problema, soprattutto per un commerciante, è la crisi economica. Non so quanto possa fare la città, ma credo che la crisi porterà molti di noi dritti dritti alla chiusura. Gli affitti continuano a salire, ma le tasse vanno pagate in ogni caso e il trasporto

### Daniele De Seta, turista

**Che bella dall'alto, ma è insufficiente la qualità dei trasporti**



merce, soprattutto quello internazionale e intercontinentale, è alle stelle. Per non parlare, ovviamente, della grande distribuzione, magazzini ultrarisparmio e centri commerciali che stanno succhiando clienti e scombinando la gestione dei prezzi. Ormai anche l'oggettistica esotica è nelle mani delle multinazionali.

Parlando con i colleghi vicini, dopo queste feste di Natale che sono andate peggio dell'anno scorso e dopo questo gennaio in cui la situazione non sembra migliorare, ora molti commercianti stanno davvero meditando di chiudere bottega. Per quanto mi riguarda, ho aperto il negozio soprattutto perché, con mio figlio che vive in Thailandia, era un buon modo per creare una sorta di "business familiare", forse l'ultima salvezza. Per ora, insomma, lo faccio per amore. Speriamo che si vada verso un miglioramento.

### Carlotta Guardati, tassista

Come al solito ho sentito tanti proclami all'inizio del 2009. I buoni propositi non mancano mai, e se non si realizzano si possono sempre portare... all'anno successivo. Mi aspetto un maggiore controllo sulla città, in materia di sicurezza, decoro e un giusto riconoscimento a chi da sempre lavora per la città.

### Daniele De Seta, turista

Mi scusi, ma non credo nei miracoli. Credo in una volontà di cambiamento, ma solo se condivisa da tutti. E si parte dalle piccole cose: se ognuno di noi - io per primo - credesse che la città sia come la nostra casa forse non getterebbe una carta per terra, non imbratteremmo il marciapiede con le deiezioni canine, non parcheggerebbe in seconda fila anche solo "per un attimino". Dobbiamo avere più coscienza e responsabilità, solo in questo modo la città cambierà oggi, domani, per sempre.

## 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. È fondamentale comprendere come il compito del Cefme non si esaurisca con l'erogazione della formazione ma prosegue con la finalizzazione di una occasione di lavoro.

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

**Cefme. Ente paritetico che da 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

Storia e urbanistica



# Così nacque la Roma moderna

La Capitale ha subito nel corso dei secoli pesanti interventi che ne hanno cambiato, e in molti casi migliorato, l'aspetto: da corso Vittorio a via Nazionale da via Veneto al Ghetto. Ma c'era anche chi voleva abbattere il Colosseo...

Così nacque  
la Roma  
moderna

di Fabio Cauli

■ Quando Augusto volle sostituire la vecchia città fatta di mattoni crudi con una nuova città di pietra fece tabula rasa di molti quartieri; successivamente, da Traiano a Sisto V, altri intervennero pesantemente sull'assetto urbanistico di Roma.

Un curioso ricordo di demolizioni cinquecentesche ci è tramandato da Annibal Caro nella sua *Commedia degli Straccioni* in cui il levantino Demetrio loda impressionato la nuova piazza Farnese ("Oh bel palazzo! O bella piazza! O bella Roma") mentre il servo Pilucca nel grande spazio ricavato non sa raccapezzarsi e rimpiange di non trovar più, di fronte al palazzo tanto cresciuto, la casa della sua padrona.

Prendendolo in giro rispondono al suo stupore che la vecchia casa l'ha ingoiata "il loco tenente del terremoto, quel che con una verga insanguinata e con un filo incantato, che mette sopra le case, le sconquassa e le tira tutte per terra": una prefigurazione delle grandi imprese di demolizione che imperversarono a Roma negli anni Trenta, quando Mafai dipingeva quelle tele indimenticabili che rimangono la protesta più drammatica



e appassionata avanzata contro l'inutilità e lo scempio della scenografia imperiale.

A parte l'attività del Bramante per cui originariamente fu coniato il nomignolo di "mastro ruinate", molti altri meritarono un tale appellativo a cominciare da Sisto V che aveva progettato perfino di abbattere il Colosseo per non deviare i suoi rettili, per passare a Urbano VIII che aveva concesso al Bernini l'appalto per abbattere la tomba di Cecilia Metella e via dicendo.

Le prime demolizioni "moderne" effettivamente realizzate sono quelle per l'allargamento di via del Corso e per la continuazione di via Nazionale. Intorno a piazza Colonna cadde tutta la quinta di edifici che, allineati con il palazzo Piombino, formavano la strettoia tra palazzo Sciarra e via delle Convertite.

Nonostante il suo costo, l'allargamento fu accolto favorevolmente e alcuni lamentarono scarsa decisione negli sventramenti. "In genere il centro di Roma è stato dimenticato – scriveva nel 1889 un corrispondente dell'*Illustrazione Italiana* – mentre si è speso molto per la passeggiata ai Parioli e per





quella Gianicolense. Sarebbe stato necessario invece abbellire e rendere più comoda la parte della città dove ferve più intensamente la vita. Simile criterio è stato seguito per esempio da chi ha tracciato il Piano Regolatore di Parigi, mentre a Roma è avvenuto tutto il contrario... in genere il cuore di Roma è rimasto stretto e meschino, senza nemmeno quei tagli che caratterizzano le grandi città. C'è da rallegrarsi per la demolizione di palazzo Piombino che artisticamente era una nullità. Nell'area di questo palazzo si vorrebbe far sorgere un giardino, oppure un'altra piazza Colonna, con una colonna dedicata al Risorgimento Italiano". Con il piano regolatore del 1883 altri sventramen-

ti vengono programmati e nel frattempo si realizzano quelli relativi a corso Vittorio, via Cavour, via del Tritone, via Minghetti, via Arenula, via Tomacelli, via Zanardelli, via dell'Oca.

Corso Vittorio, con via Nazionale e via Veneto, è senza dubbio il capolavoro urbanistico della terza Roma. Non ha l'omogeneità e la solennità di via Nazionale, ma ha un tracciato infinitamente più vario e accidentato che lo ricollega in qualche modo con la tradizione romana degli itinerari continuamente animati di sorprese: non ha il percorso avventuroso e la varietà planimetrica di via Veneto, ma è impreziosito da alcuni tra i monumenti più belli della città, travolti dal loro originario

contesto, ma tuttavia abilmente inseriti, almeno dal punto di vista tecnico, in una calcolata sequenza di spazi. "Mentre le strade di Capri – ha scritto G.E. Kidder Smith in *Italy Builds* – sono fatte soprattutto per la gioia del pedone che passeggia, il corso Vittorio Emanuele si apprezza meglio da un'automobile in moto. Questo, che potremmo chiamare effetto della velocità, è un fattore molto importante in urbanistica, perché una strada piacevole e comoda a tre miglia all'ora risulterà certamente farraginosa a trenta e viceversa. Sull'autostrada, a sessanta all'ora, si ha una gamma di valori totalmente nuovi. Questa bella strada romana raggiunge il suo migliore effetto vista ad una velocità di 20/30 miglia all'ora..."

In questo periodo, in concomitanza con i lavori del Lungotevere, venne raso al suolo il Ghetto, una delle parti più degradate e pittoresche del vecchio centro dove la densità edilizia aveva raggiunto limiti assurdi. La comunità israelitica infatti dall'epoca della delimitazione e della chiusura del quartiere ordinate da Paolo IV, pur essendo notevolmente accresciuta aveva ottenuto l'autorizzazione solo per piccoli ritocchi dei confini e aveva dovuto ripiegare, per procurarsi lo spazio indispensabile, sulle sopraelevazioni dei vecchi immo-

bili. La ripa giudea sporgente verso il Tevere si distingue dalle altre proprio per l'eccezionale altezza – fino a otto piani – delle strette case che la formavano, cellule originariamente monofamiliari trasformate in serie incolonnate di angusti appartamenti.

Massimo D'Azeglio che aveva visitato il Ghetto nel 1848 ce ne ha lasciato una immagine molto precisa e agghiacciante: "Che cosa sia il Ghetto di Roma lo sanno i romani e coloro che l'hanno veduto. Ma chi non l'ha visitato sappia che presso il ponte Quattro Capi si estende presso il Tevere un quartiere o piuttosto una massa informe di case e tuguri mal tenuti, peggio riparati e mezzo cadenti, nei quali si stipa una popolazione di quasi 3.900 persone, dove invece ne potrebbe capire una metà malvolentieri. Le strade strette, immonde, la mancanza d'aria, il sudiciume che è la conseguenza inevitabile della agglomerazione forzata di troppa popolazione quasi tutta miserabile, rende quel soggiorno triste, puzzolente, malsano...". Nonostante la forte degradazione il Ghetto non mancava di attrattive paesistiche nelle sue viuzze tortuose, negli slarghi, negli interni del Tempio che rivelavano la forza e la coesione di una comunità perseguitata. ■



**Con il piano regolatore del 1883 vengono programmati altri interventi e si realizzano quelli a corso Vittorio, via Cavour, via del Tritone, via Minghetti, via Arenula, via Tomacelli, via Zanardelli, via dell'Oca.**



Nuovi progetti  
per il tessuto urbano

## Roma vista dal Censis

Una sintesi del Rapporto dell'istituto di ricerca. Occorre investire sulle infrastrutture metropolitane e sulle reti per rafforzare le qualità della Capitale. In arrivo opere per 21 miliardi di euro che cambieranno il volto della città

di Fabio Cauli

Roma vista dal Censis

■ Già da qualche anno, a Roma, la realizzazione di grandi strutture e la modernizzazione delle reti infrastrutturali corrispondono a una specifica strategia di supporto e stimolo alla crescita delle attività economiche. Da questo punto di vista la Capitale si presenta come una città in forte crescita, che cerca di colmare il ritardo storico della sua dotazione infrastrutturale con un complesso di investimenti in nuove opere pubbliche, il cui importo si aggira intorno ai 21 miliardi di euro, considerando le sole opere ritenute di maggiore rilevanza strategica per l'area metropolitana.

Un così forte investimento è il segno inequivocabile di una crescita importante della città. Ma come sta evolvendo la struttura urbana della Capitale? Quali sono le principali direttrici della mobilità e quali le nuove infrastrutture in programma?

### Lo spazio metropolitano: un contesto in forte divenire

Negli ultimi anni l'area metropolitana di Roma si è caratterizzata per un'intensa attività di trasformazione urbana e territoriale. Sono state realizzate alcune opere di significativa rilevanza, molte altre sono state avviate o programmate. Si tratta di interventi di riqualificazione e di rinnovamento della città finalizzati a rafforzare il ruolo e il vantaggio competitivo di Roma sulla scena nazionale e internazionale, ma anche a produrre migliori condizioni di vita per i cittadini e una maggiore fruibilità delle attrezzature urbane.

È un contesto in forte divenire dove le numerose trasformazioni a livello urbano e metropolitano producono effetti importanti sul territorio. Si sta creando una distribuzione spaziale più equilibrata delle funzioni terziarie che vengono in parte allontanate dal centro storico e insediate in aree più accessibili e meno congestionate. È il caso dei progetti del cosiddetto "Mini-SDO" di Pietralata, dell'operazione "Campidoglio 2" e dell'insediamento direzionale di Magliana-Fiumicino, ma anche dell'istituzione del Campus di Tor Vergata che dovrebbe assorbire parte dei rilevanti flussi che at-

tualmente convergono sull'Università "La Sapienza". Nella stessa direzione vanno gli interventi tesi a rafforzare l'immagine di Roma quale area metropolitana di rango elevato, dotata di attrezzature congressuali e fieristiche di livello internazionale e sede di eventi importanti legati alla cultura e al tempo libero di forte potere attrattivo: si pensi alla Nuova Fiera di Roma o al Centro Congressi all'Eur o, ancora, all'Auditorium. Per consolidare la dimensione metropolitana e ricucire le discontinuità presenti sul territorio, lavorano il Progetto Integrato Pontino che mira a ricompattare l'area di influenza metropolitana a Sud oppure, scendendo a una dimensione strettamente urbana, anche i progetti di riqualificazione della Bufalotta e di Acilia-Madonna – per citarne alcuni – che, visto il contenuto funzionale misto (residenziale, commerciale, direzionale, per il tempo libero) consentono di ridurre la monofunzionalità residenziale caratteristica delle zone periferiche e semiperiferiche. In quest'ultima direzione si muovono anche i progetti di Pietralata, del Campus di Tor Vergata e, più in generale, tutti quegli interventi finalizzati a creare aree a funzionalità integrata.

### Nuove direttrici e nuove centralità

In un contesto in così forte divenire quali sono dunque le nuove reti e quali i nuovi poli da rigenerare? È possibile individuare nella trasformazione generale alcune direttrici privilegiate come, ad esempio nel versante occidentale dell'area metropolitana, il sistema della mobilità integrata terra-mare-cielo. Ingenti risorse finanziarie mobilitate saranno impiegate per rafforzare la capacità di offerta dello scalo aeroportuale di Fiumicino e creare un sistema di raccordo intermodale ferro-cielo; per rendere il porto di Civitavecchia ancora più competitivo nello scenario portuale del Mediterraneo; per la Roma-Fiumicino, per realizzare le due bretelle Orte-Civitavecchia e Cisterna-Valmontone che concorrono a realizzare la connessione tra direttrice tirrenica e Autostrada del Sole.

Ulteriori direttrici di sviluppo infrastrutturale sono ravvisabili a livello più strettamente urbano: nell'intorno del centro storico interessato da un generale processo di rinnovamento verso funzioni pregiate; nel quadrante Sud-Ovest dove si riscontra la maggiore diversificazione in termini funzionali – per lo più terziario avanzato (Fiera, Centro Congressi, ecc.) – ma an-

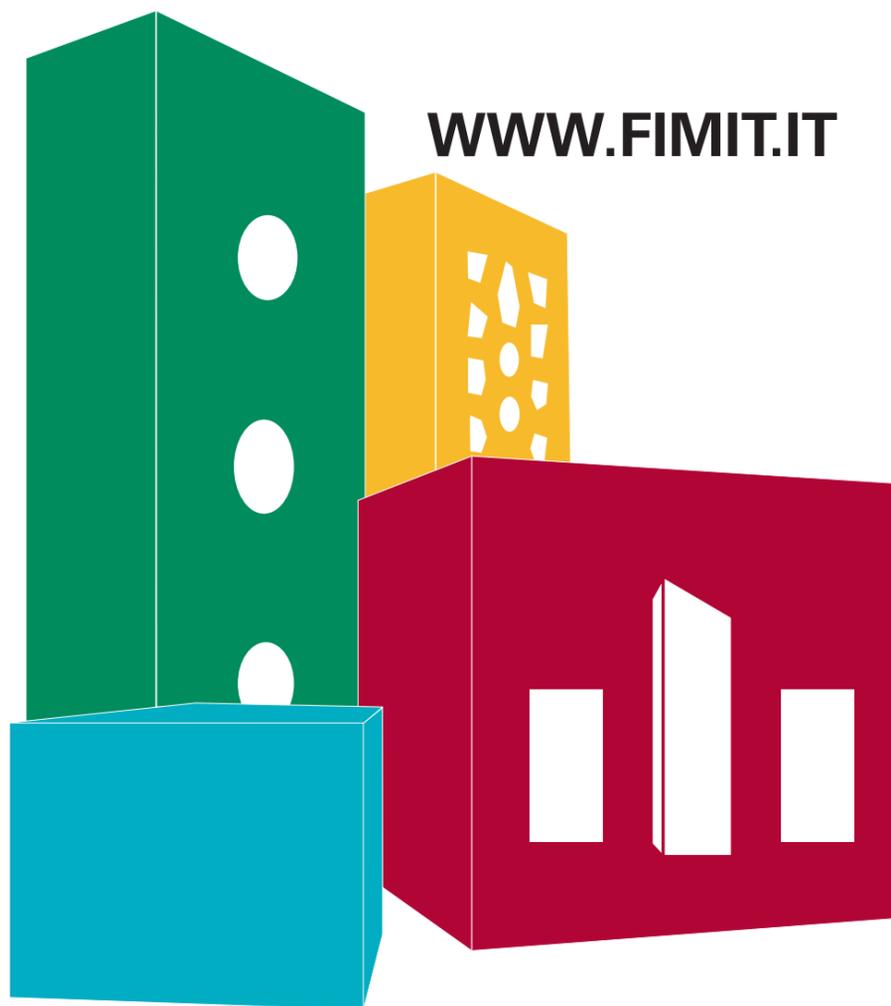


La Capitale si presenta come una città in forte crescita, che cerca di colmare il ritardo storico della sua dotazione infrastrutturale



# CRESCCE

## IL LEGAME TRA FIMIT E LA CAPITALE.



WWW.FIMIT.IT

FIMIT È TRA LE PRINCIPALI SOCIETÀ  
DI GESTIONE DEL RISPARMIO  
PRESENTE NEL PAESE

**GESTISCE UN PATRIMONIO  
IMMOBILIARE  
DI OLTRE 4 MILIARDI DI €**

E' ATTORE DI PROGETTI INNOVATIVI  
DI FINANZA IMMOBILIARE

DA DIECI ANNI SUPPORTA  
LE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE  
NELLA VALORIZZAZIONE E GESTIONE  
DI PATRIMONI IMMOBILIARI

INFO PER AFFITTI E VENDITE [IR@FIMIT.IT](mailto:IR@FIMIT.IT)



FondoAlpha <sup>α</sup>	FondoGamma <sup>γ</sup>	FondoSigma <sup>σ</sup>
FondoBeta <sup>β</sup>	FondoEta <sup>η</sup>	FondoTau <sup>τ</sup>
FondoDelta <sup>δ</sup>	FondoTheta <sup>θ</sup>	FondoRho <sup>ρ</sup>
FondoOmicron <sup>ο</sup> SMILUPPO	FondoOmega <sup>ω</sup>	FondoSenior <sup>ς</sup>
FondoOmicron <sup>ο</sup> PLUS		

I FONDI IMMOBILIARI ITALIANI.

che le più tradizionali funzioni del residenziale e direzionale; nel quadrante Nord-Est, seppure in misura più contenuta per la consistenza sia numerica che economica degli interventi – che cresce soprattutto nelle attrezzature urbane.

Altri interventi sulla rete viaria (come l'adeguamento del tratto urbano della Roma-L'Aquila, l'ampliamento sulla Orte-Fiano Romano-GRA e gli interventi lungo il tratto sudorientale del GRA) sono volti a fluidificare il traffico, ma soprattutto ad agevolare la penetrazione verso la capitale; le principali opere ferroviarie (che confluiscono tutte nel cosiddetto "nodo di Roma") tendono a perseguire la specializzazione dei binari che saranno dedicati, una volta terminati i lavori, esclusivamente o al traffico passeggeri o al traffico merci, distinguendo linee lente o ad alta velocità. Ciò comporterà un migliore coordinamento dei traffici e quindi un incremento delle frequenze sia lato passeggeri che lato merci. Inoltre gli interventi di miglioramento sulle linee Fr1 e Fr3 raggiungeranno lo scopo di fluidificare tali direttrici di spostamento agevolando i collegamenti dei numerosi insediamenti sorti negli ultimi anni lungo la tratta Fiumicino-Fara Sabina e Roma-Viterbo.

L'ampliamento/ammodernamento della rete metropolitana, infine, oltre all'incremento delle zone servite dal trasporto pubblico locale, persegue – attraverso i numerosi prolungamenti ipotizzati che tendono a proiettare le linee fino al GRA dove si prevedono diversi parcheggi di attestamento – l'obiettivo di lungo termine di limitare l'accesso in città con il veicolo privato.

### Lo stato di attuazione, procedurale e finanziario

Sono 47 i progetti infrastrutturali censiti, articolati secondo alcune macrotipologie: rete metropolitana, infrastrutture ferroviarie, stradali, portuali, aeroportuali e grandi attrezzature. Anche rispetto alle centralità individuate, queste opere presentano un livello di strategicità, inteso come la capacità dell'infrastruttura di



servire quella porzione di territorio che rappresenta, o presto rappresenterà, un elemento nodale fortemente polarizzante.

In circa il 40 per cento dei casi (20 interventi), l'intervento è in una fase di avvio: risultano in corso di realizzazione o sono appena terminati lo studio di fattibilità, o la procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o, ancora, la progettazione preliminare, o la progettazione definitiva ma non esecutiva. Altri 19 progetti si trovano invece in quella che è stata definita la fase intermedia, vale a dire uno stadio che vede la progettazione esecutiva già realizzata e conclusa e i lavori appaltati o comunque molto prossimi all'affidamento. Il restante 17 per cento presenta, infine, un livello piuttosto avanzato dei lavori che si traduce in

**Sono 47 i progetti infrastrutturali censiti, articolati secondo alcune macrotipologie:  
rete metropolitana, infrastrutture ferroviarie, stradali, portuali, aeroportuali  
e grandi attrezzature**



cantieri aperti e funzionanti o addirittura in opere in parte completate.

Ciononostante i tempi di ultimazione delle opere non appaiono complessivamente troppo lontani. È pur vero che si tratta di stime, ma circa la metà dei progetti segnalati dovrebbe essere terminata entro il 2010.

Declinando i progetti sui livelli di copertura finanziaria (nel senso dell'impegno da parte di un soggetto – Ente locale, Governo, privato – di assumersi l'onere di sostenere la spesa di realizzazione dell'opera anche laddove le risorse non sono state al momento assegnate o sono state assegnate solo parzialmente), il quadro appare meno grave di quel che ci si potesse attendere: delle 37 opere di cui si dispone di dati ben 27 presentano una copertura che varia dal 75 al 100 per cento.

### L'aspetto economico-finanziario dell'investimento

I grandi progetti esaminati generano investimenti per oltre 21 miliardi di euro. Si tratta di una cifra approssimativa, ma è un dato indicativo dell'elevata mole di interventi che sono attualmente in fase di realizzazione o in programma nell'area metropolitana di Roma. Più dei due terzi degli investimenti (67 per cento) sono imputabili agli interventi sulla rete del ferro (metropolitana e ferroviaria), a dimostrazione dell'entità dello sforzo per colmare un gap storico. L'ambito nel quale si attivano gli investimenti maggiori (il 47,9 per cento del totale) è naturalmente quello relativo all'estensione e all'adeguamento della Rete metropolitana, un ambito in cui la città è fortemente arretrata rispetto alle altre importanti città europee. Si tratta in gran parte di investimenti pubblici a differenza di quanto accade nel caso della realizzazione delle infrastrutture portuali e viarie. Gli interventi sulla rete viaria assorbono poco più del 20 per cento. Non irrilevante il peso (6,3 per cento) delle grandi attrezzature: Nuova Fiera di Roma, il Centro Congressi.

Escludendo le trasformazioni che interessano la rete metropolitana, la distribuzione degli investimenti appare comunque maggiormente bilanciata, rispetto al

passato, tra opere viarie ed opere ferroviarie.

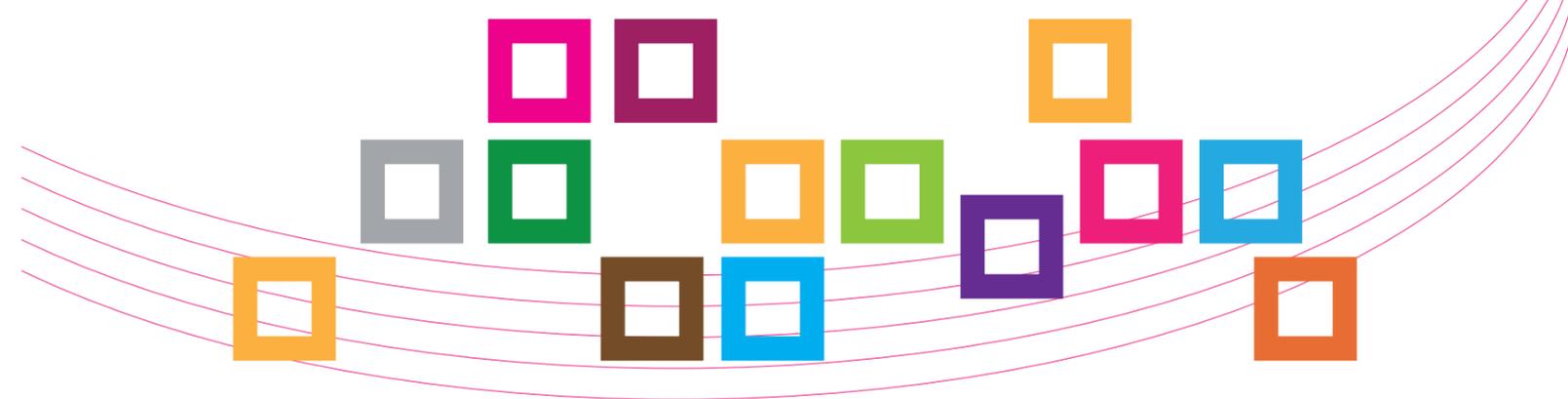
La copertura degli investimenti per la realizzazione di infrastrutture – laddove è stata individuata – avviene nella gran parte dei casi ricorrendo a finanziamenti pubblici: fondi messi a disposizione dagli Enti locali (il 24,3 per cento) e soprattutto dal Governo Centrale (46 per cento) attraverso le erogazioni ai diversi soggetti (Anas, ASPI, ecc.) – incaricati di gestire e realizzare le opere.

Circa il 18 per cento dei costi viene coperto ricorrendo a capitali privati attraverso la procedura di project financing (spicca il caso della linea D della metropolitana). Un altro 12 per cento dei costi di realizzazione delle opere viene coperto con l'autofinanziamento: in genere si tratta dei soggetti che operano in regime di concessione e che anticipano una quota dei finanziamenti per poi rientrare dell'investimento attraverso la riscossione delle tariffe. È il caso ad esempio di Autostrade per l'Italia che ha adottato tale procedura per la realizzazione della terza corsia nel tratto della A1 Orte-Fiano Romano fino al Grande Raccordo Anulare, o di Strada dei Parchi nel caso dell'intervento sulla A24.

### Gli attori della trasformazione

Lo sviluppo infrastrutturale fa perno sulle principali istituzioni della città (soprattutto Comune, ma anche Regione e Provincia), cui ha dato un impulso decisivo la Camera di Commercio. Il ruolo dello Stato rimane assolutamente rilevante solo nella realizzazione delle grandi infrastrutture. Anche in questo settore tuttavia ci sono segni di cambiamento, come nel caso della linea D della metropolitana in project financing.

Da questa panoramica emerge che esiste una serie di reti di attori organizzate intorno a singoli problemi e decisioni; questo vale soprattutto per le attrezzature urbane, meno per le infrastrutture; in tutti i casi spicca comunque il ruolo pubblico soprattutto nelle infrastrutture di rilievo metropolitano/nazionale, meno in quelle a carattere locale dove il ruolo dell'amministrazione comunale assume naturalmente maggior peso. ■



## Istituto per lo Sviluppo Edilizio e Urbanistico S.p.A.

L'Istituto è stato costituito per iniziativa dell'Acer (Associazione costruttori edili di Roma e provincia), con lo scopo di incentivare l'attività edilizia e urbanistica nell'area romana. L'opera dell'Isveur, oltre che all'assistenza e consulenza tecnico-amministrativa alle imprese di costruzione, è nello stesso tempo rivolta alla proposizione e redazione di studi, ricerche, piani di fattibilità e proposte progettuali (con specifico riferimento a interventi che prevedono ipotesi di partenariato pubblico/privato), con lo scopo di fornire apporti collaborativi all'amministrazione pubblica e come testimonianza della presenza nel mondo imprenditoriale romano e del ruolo che esso intende svolgere nei processi di trasformazione e riqualificazione della città.

### ISVEUR S.p.A.

#### Istituto per lo Sviluppo Edilizio e Urbanistico

Via di Villa Patrizi, 13 - 00161 Roma

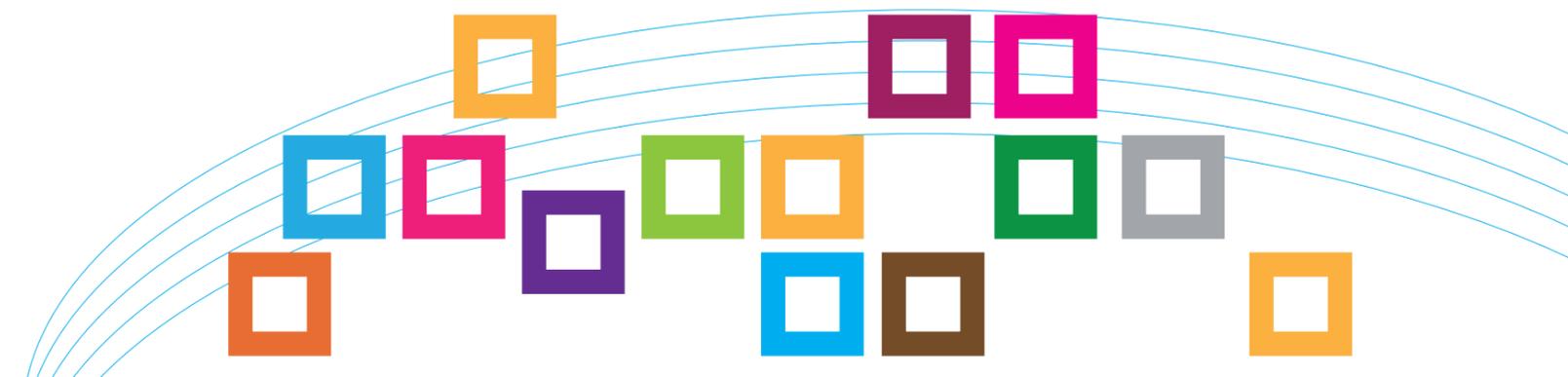
Tel: +39 06 44254402 - +39 06 44250436 - +39 06 44202586

Fax: +39 06 44260876

isveurspa@isveur.it

Presidente: Vittorio Di Giacomo

Amministratore delegato: Tito Muratori



Dalla parte dei media

# Quanto sei bella Roma. Ma come sei difficile...

I tanti reperti del sottosuolo frenano lo sviluppo delle metropolitane. Dal dopoguerra le periferie sono cresciute in maniera incontrollata e la scarsa lungimiranza politica ha portato a smantellare la rete tranviaria che era un fiore all'occhiello della città. Ecco perché la Capitale continua a soffrire

di **Claudio Pompei** Capo della Cronaca romana del *Giornale*



■ Quando si parla di infrastrutture non bisogna dimenticare che a Roma le politiche di sviluppo sono da sempre condizionate da un doppio gap. Il primo è quello del suo sottosuolo, disseminato a qualunque livello di reperti archeologici: per secoli e secoli l'Urbe ha illuminato il mondo con la sua civiltà. Ecco perché, ovunque si scavi, perfino nelle periferie più lontane, vengono alla luce le sue antiche vestigia. E quindi, prima di procedere ad avviare qualunque opera pubblica è indispensabile – ma spesso neanche basta – effettuare adeguati sondaggi archeologici.

La seconda difficoltà, un po' più recente, riguarda la "spina dorsale urbanistica" della città, che risale al XVI secolo, ai tempi di Sisto V. Il "Papa to-

sto" ridisegnò il centro dell'Urbe con le arterie di collegamento tra le basiliche, che facevano capo alla "Strada Felice", un'arteria lunga quasi tre chilometri da Trinità dei Monti a Santa Croce in Gerusalemme; una strada, questa, rimasta intatta a tutt'oggi, anche se nel primo tratto si chiama via Sistina e, poi, di seguito, via delle Quattro Fontane, via Agostino Depretis, via Carlo Alberto, via Conte Verde e via di Santa Croce in Gerusalemme. Piazze inventate per accogliere gli antichi obelischi egizi, che vengono rieretti e benedetti; sventramento di interi quartieri, del quale fanno le spese anche testimonianze di Roma antica considerate ruderi e basta, come il Settizonio. Insomma una struttura urbanistica, quella voluta da Si-

sto V, che nei secoli successivi e ancora oggi condiziona le esigenze legate al cambiamento della città e le conseguenti scelte di progettisti, architetti e tecnici.

Ma, al di fuori delle mura, l'“eredità” più problematica da gestire è quella delle periferie e delle borgate, cresciute e sviluppatesi in maniera disordinata in concomitanza con i grossi flussi migratori, a cominciare dal 1870, per proseguire con il periodo tra le due guerre mondiali, l'ultima fase del quale segnò una tappa significativa e importante nello sviluppo urbanistico di Roma. L'ultima ondata migratoria – quella del secondo dopoguerra – coincise con gli anni del boom economico e vide spuntare come funghi, in maniera incontrollata, interi agglomerati che fagocitavano, spesso del tutto abusivamente, aree agricole della campagna romana.

Se si considerano queste “premesse” storiche si fa meno fatica a comprendere le difficoltà nelle quali si sono mossi – soprattutto nel corso degli ultimi decenni – gli amministratori pubblici nel cercare di dare risposte concrete ai problemi che non hanno mai, comunque, cambiato il volto di una città “unica al mondo”, come la definì l'insigne romanista professor Cesare D'Onofrio.

Siamo certi di non andare molto lontano dal vero nel sostenere che il vero, grande, problema di questa città si chiama mobilità; con tutto ciò che ne discende. E, quindi, traffico, trasporto pubblico, inquinamento, qualità della vita. I programmi dei politici che si alternano alla guida dell'amministrazione capitolina ruotano, inevitabilmente, attorno a questa emergenza che nei decenni è diventata ormai cronica. Gli errori progettuali che pesano negativamente sull'attuale situazione (che solo negli anni più recenti ha visto qualche miglioramento) sono soprattutto quelli commessi tra gli Anni Cinquanta e gli Anni Ottanta. Un arco di tempo nel quale è stata progressivamente smantellata l'intera rete tranviaria della città; un



**La sospensione per due anni del Patto di stabilità consentirà di dare nuovo impulso alla costruzione della linea C della metropolitana**



reticolo che avrebbe suscitato perfino l'invidia delle grandi città europee del Nord. Un sistema di trasporto su rotaia che collegava davvero, praticamente, tutti i quartieri della città; che costava relativamente poco, che non era per nulla inquinante; che era più efficiente del trasporto su gomma e che ora avrebbe potuto essere trasformato (con un programma di investimenti relativamente contenuti) in un'efficiente rete di metrò leggero. Con pochi sottopassi o cavalcavia e magari con percorsi protetti da cordoli. Invece, del tutto inspiegabilmente, le vecchie linee di tram sono state cancellate.

Abbiamo visto quanti decenni di studi, progetti e fasi di cantierizzazione sono stati necessari per realizzare la linea A della metropolitana o il breve prolungamento della linea B. Adesso la Città Eterna è tutta un cantiere, dal centro storico alle periferie dove è già in fase di avanzata realizzazione la linea C della metropolitana.

Ma le difficoltà legate a questa grande opera, destinata a cambiare le abitudini dei romani, sono note a tutti. Al punto di essere diventate un elemento di scontro politico a livello nazionale in occasione della recente approvazione dell'emendamento che consente a Roma Capitale la sospensione per due anni del Patto di stabilità che prevede tetti massimi per le spese e gli investimenti. Il provvedimento, chiesto e ottenuto dal sindaco Gianni Alemanno, consentirà di dare un nuovo impulso ai cantieri coprendo le “uscite” previste per opere straordinarie com'è, appunto la linea C della metropolitana. I sindaci di molte città del Nord, guidati dal primo cittadino di Verona, Flavio Tosi, hanno tentato di ribellarsi ma, dopo aver sollevato un polverone di polemiche che ha ridato un po' di fiato a un centrosinistra ormai asfittico, hanno dovuto rassegnarsi. E chissà, magari quando la linea C della metropolitana romana entrerà in funzione, nel 2011 o nel 2012 pretenderanno di avere la loro parte di merito. ■

Idee per il futuro

# Un nuovo modello per Roma

Le proposte del Gruppo Giovani dell'ACER. Nella trasformazione urbana la grande opportunità per il rilancio del Paese

di **Francesco Ruperto**

■ “La Roma che vorrei”, “La Roma del terzo millennio” sono i titoli possibili di questo scritto, che è stato redatto con il contributo anche di Fabrizio Salvetti e Francesca De Sanctis; titoli comunque evocativi del futuro della nostra città. Nell’immaginare e auspicare la trasformazione di Roma, occorre tener conto di alcune considerazioni di carattere generale che a nostro avviso sono organiche ad un approccio strutturato del tema.

Le città sono i luoghi dell’agire umano che, in funzione delle dinamiche economico-sociali che vi si innescano, sono soggette a continui mutamenti, in un perenne e instabile equilibrio tra le forze, spesso contrapposte che in essa convivono. La città cambia dunque, e cambia soprattutto come conseguenza di profondi movimenti delle strutture sociali, politiche ed economiche.

Recenti ricerche mostrano che in Italia le aree urbane continuano ad attrarre popolazione in un contesto fortemente influenzato dai flussi di immigrazione con una netta preferenza per i centri di maggiore ampiezza demografica. Tutto quanto sopra assume una rilevanza maggiore se inquadrato nell’attuale momento di preoccupazione per la crisi dei mercati e appare lecito chiedersi quale possa essere il contributo delle città alla crescita economica e soprattutto quale possa essere il modello auspicato.

Come Gruppo Giovani ACER crediamo che le città possano svolgere un ruolo primario in termini di crescita in competitività, e coesione sociale. Nella trasformazione urbana, infatti si potrebbe identificare l’opportunità a cui demandare il rilancio del paese: solo mediante una articolata e mirata serie di investimenti si può costituire un volano antirecessivo con benefiche ricadute economiche e sociali. Tali presupposti costituiscono quindi la sfida cui sono chiamati gli operatori del comparto edile e che coinvolgono maggiormente coloro che di tale settore costituiscono la nuova generazione.

I Giovani costruttori dovranno quindi essere interpreti di un nuovo modo di operare sul tema della trasfor-

mazione della città; costruire il futuro di una città, individuandone le funzioni cardine sulle quali investire, modificandone gli spazi e i luoghi perché ciò si realizzi attraverso l’avvio di progetti di riqualificazione urbana. Cambiamenti di cui si è discusso anche a Venezia il 14 novembre 2008 nel corso del X convegno nazionale dei Giovani costruttori ANCE dal titolo “La città è mobile”.

In questo quadro generale la nostra città esplicita una propria accezione unica e irripetibile. Roma è infatti la città in cui l’industria edilizia rappresenta uno dei motori centrali dell’economia locale; il ruolo della trasformazione urbana assume quindi una funzione ancor più strategica che necessita di interventi mirati e strutturati.

## Quale modello dunque per la nostra città?

La Commissione Europea nel maggio 2007, con l’Urban Audit e sulla base dell’analisi dei dati relativi a dimensione, struttura economica, prestazioni economiche e fattori che hanno contribuito a sviluppare la competitività di 258 città europee di cui 48 città italiane, ha definito infatti tredici tipi di città e ha identificato, pur ribadendo l’importanza di elementi come il contesto economico nazionale, la struttura economica e la dimensione della città, vari fattori di sviluppo per ciascuno di questi tipi.

Da questo studio Roma, viene classificata “capitale stabile” come quasi tutte quelle dell’Europa a 12. Capitali “stabilite” – saldamente posizionate al vertice delle

## Il ruolo fondamentale delle infrastrutture invisibili

di **Elisabetta Maggini**

È ormai ampiamente riconosciuto che la rete internet non sia un semplice strumento di comunicazione, ma possa assumere un ruolo decisivo nello sviluppo delle comunità e nel mettere in condizione i cittadini di avere pari opportunità economiche culturali e sociali. Uno degli obiettivi della provincia di Roma è dotare l’intero territorio provinciale di una rete Wi-Fi accessibile gratuitamente, da qualsiasi computer, in ogni comune, il che significa agire concretamente sulla strada dell’innovazione e dei diritti. Mettere in campo un progetto che interviene in modo diretto sulla qualità dei cittadini. Offrire un’opportunità di crescita alle nostre imprese e a tutto il nostro sistema produttivo. Non a caso il superamento del Digital Divided è uno degli obiettivi del millennio fissati dalle Nazioni Unite e lo sviluppo delle nuove tecnologie è il cuore della Strategia di Lisbona, il traguardo di crescita per il nuovo millennio fissato nel 2000 dal Consiglio Europeo. Troppe persone vivono, infatti, ancora oggi in una condizione di vero e proprio “apartheid” digitale, che significa disparità d’accesso alla vita e alle sue opportunità. Tanto più in una società segnata, ormai, al livello di massa, dai processi di globalizzazione che accorciano le distanze e trasformano i rapporti economici. La libertà d’accesso alle nuove tecnologie rappresenta, allora, una sfida di crescita economica, sociale e di democrazia che può facilitare l’integrazione socio-culturale. Sì, è l’integrazione la parola che vorremmo si diffondesse maggiormente in questo 2009. Maggiore integrazione tra potere politico ed economico, mediante la formazione di tavole rotonde, centri di studio finalizzati al colloquio e al dialogo su tematiche che tengano conto sia dell’emergenza abitativa e dei bisogni immediati, ma anche delle problematiche eco-ambientali, di sviluppo delle città future, della qualità urbana. In tal senso sarebbe necessario che le istituzioni imponessero canoni che curino maggiormente gli aspetti estetico-architettonici della nostra città (come avviene in Francia). Nei momenti di crisi non dobbiamo far vivere solo il soddisfacimento dei bisogni primari, ma anche lasciare spazio ai valori ideali, in quanto essi possono fornirci un’alta qualità della vita.



gerarchie urbane nazionali, con una base economica diversificata e una forte concentrazione di ricchezze. Da questo stato di fatto noi Giovani ACER partiamo con coraggio e voglia di fare. Analizziamo il contesto locale, confrontiamolo con esempi virtuosi di altre città, individuamo e adottiamo le azioni necessarie perché Roma continui a svolgere un ruolo trainante per lo sviluppo del Paese; crediamo poi sia necessario perseguire una forte qualità del luogo in termini, servizi, di innovazione, di attrattività culturale, di infrastrutture fisiche e digitali, periferie vivibili e riconoscibilità. Occorre tracciare una politica di marketing territoriale che renda sempre più attrattiva la nostra città a livello na-

zionale e internazionale. La già citata ricerca della Commissione Europea evidenzia che a tal proposito, è possibile distinguere un certo numero di propulsori della competitività urbana, tra i quali: l'innovazione, il talento (in termini di risorse umane qualificate), l'imprenditorialità e la connettività.

Ciò presuppone un approccio diverso ai temi urbani della nostra città da parte di tutti gli attori coinvolti: amministrazioni e imprese soprattutto.

Occorre un radicale cambio di rotta: la via per la trasformazione urbana presuppone una visione strategica a medio e lungo termine dello sviluppo del territorio urbano che le Amministrazioni Locali devono impe-



**Roma è la città in cui l'industria edilizia rappresenta uno dei motori centrali dell'economia locale**



## Basta con la politica dei no

di **Viviana Verticchio**



Sono in molti a vedere nel futuro di Roma la triste sorte di "città museo", e purtroppo allo stato attuale dei fatti, è difficile contraddirli. Ma cosa manca a questo scrigno contenente molte tra le più belle opere artistiche mai create? Di cosa ha bisogno un "museo a cielo aperto" per non diventare una "città museo"? Sarà mai possibile per un architetto contemporaneo riuscire a conciliare il design del ventunesimo secolo con l'eredità della Città Eterna? Per quanto possa sembrare assurdo ritengo che questa eredità, croce e delizia dell'Italico popolo, in campo architettonico giochi più il primo ruolo, non solo in fase esecutiva, ma anche e soprattutto nella delicata fase progettuale, diventando spesso un appiglio per bocciare ogni novità. Mi vengono in mente le infinite polemiche sull'Odissea "Ara Pacis" che, più che simboleggiare la pace e la prosperità raggiunte come risultato della Pax Romana sembra rappresentare il seme della discordia. Il museo destinato ad accogliere l'altare romano in memoria della vittoria di Augusto in Spagna è stato il primo progetto di architettura contemporanea realizzato nel centro storico di Roma da oltre sessant'anni, e da subito ha contato più detrattori che estimatori. Ma le critiche e gli scetticismi non si sono placati nel tempo, sono lievitati in un clima di malcontento generale dando voce anche a chi di architettura non si è mai interessato. Si è parlato di eliminare i frangisole, optando per una pellicola che protegga i marmi dalla luce solare, si è parlato di abbattere, abbassare, limare il muro che separa il lungotevere dalla fontana (accusato di togliere visibilità alla chiesa di San Girolamo), e la parete verticale (che impedisce la vista della chiesa di San Rocco). Si è parlato, si è parlato troppo. Lo stesso destino sembra essere tracciato nel futuro del sottopasso dell'Ara Pacis con annessa terrazza sul Tevere che, come in una tragedia greca, eredita le colpe del padre. E così si ricomincia a parlare, questa volta alla gogna il progetto di Cellini sulla sistemazione di piazza Augusto Imperatore. Il dibattito è aperto: 10 platani o l'affaccio sul fiume? Come non citare a questo punto le Torri di Renzo Piano, e la Nuvola di Massimiliano Fuksas all'EUR? Si tratta del quartiere in cui sono nata e cresciuta, e risiedendovi tutt'ora ho vissuto da vicino le animate polemiche sull'avveniristico centro congressi. Ne ho sentito parlare come dell'inizio della rovina del quartiere, ho visto signore in pensione raccogliere firme per bloccare i lavori, per non disturbare il sonno di una zona da sempre tranquilla. Mi domando se tanta energia, e tanto amor patrio, l'avrebbero mai investita nel proporre, compito assai più scomodo e oneroso del bocciare. Mi domando se invece delle firme, non sarebbe stato più civile raccogliere le deiezioni che nel contempo il cane disseminava sul marciapiede. Purtroppo e per fortuna, noi romani ci muoviamo sull'onda delle emozioni, ma il risultato nostro malgrado è quello di una città in cui le opere rivestono un'importanza direttamente proporzionale al caos che gli si è creato intorno. Ci sentiamo tutti figli della gens Giulia, animati dal profondo attaccamento che ci lega alla nostra città, ma quando troviamo un volantino sulla nostra automobile, improvvisamente quel nobile sentimento lo gettiamo via insieme alla carta, perché la macchina è nostra, la strada no. La Roma che vorrei è una Roma che si ami di più. Una Roma che parli meno della "Nuvola", e più dei non lontani sobborghi postbellici, in cui prosperano delinquenza e degrado. Una Roma dinamica come l'arte di Bernini, carica di tensioni etiche come l'opera di Borromini, solida, funzionale e bella come l'architettura di Vitruvio.

gnarsi a mettere in atto con coesione e continuità prescindendo dai cambiamenti politici, occorre anche che l'imprenditoria si faccia promotore di ogni fase dell'intervento.

In quest'ottica come Gruppo Giovani imprenditori edili di Roma vogliamo in questa occasione evidenzia-

re delle criticità (su alcune delle quali sono stati avviati dei gruppi di lavoro) la cui soluzione crediamo non sia più possibile differire. Una sfida difficile (per la quale auspichiamo il confronto con amministrazioni, università, ordini professionali, associazioni di categoria), ma che vogliamo raccogliere, consci del nostro ruolo, del





nostro potenziale in termini di innovazione e sperimentazione di nuove modalità operative.

#### **Le nostre proposte**

*Snellimento delle procedure amministrative:* l'edilizia si distingue da altri settori produttivi anche per la necessità di un continuo confronto operativo con l'amministrazione. In mancanza di una macchina amministrativa efficiente l'edilizia non decolla e con essa la città; risulta fin troppo evidente infatti la forte caratterizzazione indotta da una burocratica inerzia che genera diseconomici ritardi nei tempi di realizzazione. È ora di ridurre sensibilmente il frazionamento delle interlocuzioni o delle scelte. Semplifichiamo, riduciamo il numero degli interlocutori che prendono le decisioni.

*Partnership pubblico privato:* fino ad oggi il coinvolgimento del capitale privato, da tutti ritenuto necessario e indispensabile, non ha avuto riscontro in termini operativi. Un quadro normativo complesso, una eccessiva frammentazione delle competenze, tempistiche troppo dilatate hanno ostacolato la realizzazione di nuove infrastrutture con il ricorso alle risorse private. Auspichiamo quindi una Roma dove l'interesse pubblico possa incontrare il sostegno del privato (in termini di idee e capitali) e dove il privato si possa sentire incentivato ad investire in beni di pubblica utilità.

*Infrastrutture:* serve maggiore coraggio. La città ne ha bisogno, occorrono nuovi investimenti, un serio piano di opere pubbliche e un effettivo coinvolgimento degli

operatori che vivono e lavorano sul territorio. Occorre inoltre intercettare le ricadute che la costituzione di infrastrutture digitali avrà sui nuovi modi dell'abitare e del lavorare.

*Emergenza abitativa:* auspichiamo uno sviluppo urbano residenziale coordinato anche con altre funzioni, come servizi e uffici. Per realizzare ciò servono sinergie e le opere di urbanizzazione devono procedere di pari passo con i lavori. Puntiamo anche sui Campus Universitari. A Roma mancano alloggi per gli studenti. La realizzazione di quartieri ad hoc, dotati di servizi e strutture permetterebbe di attrarre anche molti stranieri con ripercussioni positive su tutto il sistema economico e produttivo.

*Tutela e valorizzazione dei beni architettonici:* sarebbe

superfluo ricordare ciò che la nostra città rappresenta in termini di valore del patrimonio architettonico. Valorizziamolo. Si raggiungerebbero così molteplici scopi: generare processi di riqualificazione, mantenere vitale e incentivare l'alta specializzazione delle imprese coinvolte valorizzando al contempo la nostra città con significative ricadute in termini economici.

*Verde:* valorizziamo le risorse ambientali storiche della nostra città ma prevediamo anche meccanismi idonei, anche sotto il profilo economico a rendere fruibile e sicuro il vasto patrimonio ambientale diffuso della nostra città. Un prato incolto ed impraticabile si può trasformare in verde attrezzato accompagnando il suo recupero con la realizzazione di box interrati. ■



## Credito, accordo tra ACER, Unionfidi e Bnl per lo sviluppo delle imprese romane

Un protocollo d'intesa tra ACER (Associazione Costruttori Edili di Roma e Provincia), Unionfidi Lazio spa e Bnl-Bnp Paribas è stato firmato il 17 dicembre da Eugenio Batelli (presidente ACER), Pino Marango (Unionfidi) e Fabio Gallia (Bnl-Bnp Paribas).

L'accordo intende favorire l'accesso al credito da parte delle Pmi attraverso l'individuazione di specifici progetti, definendo percorsi collaborativi finalizzati a individuare il sistema bancario del territorio come partner finanziario delle imprese associate.

Il protocollo mira a definire proposte operative capaci di dare immediate risposte alle imprese del comparto edile in termini di prodotti e servizi finanziari attraverso procedure semplificate e innovative.

Gli istituti si impegnano a mettere a disposizione degli imprenditori delle risorse, commisurate all'entità dei programmi da realizzare, per finanziare le attività dei programmi edilizi nonché le risorse da destinare alla crescita delle aziende sulla base di definiti e qualificati piani industriali.

"In un momento di particolare crisi di liquidità da parte del sistema e di sempre più difficile accesso al credito – ha detto il Presidente dell'ACER Eugenio Batelli –

questo accordo tra imprese edili, Unionfidi Lazio e Bnl può aiutare il nostro settore, anticiclico per eccellenza e volano anche occupazionale dell'intera economia romana. Senza credito non si può investire nel comparto edile e nelle opere pubbliche (project financing) per dare una risposta adeguata alle richieste di infrastrutture e di sviluppo della nostra città".

Le Banche si impegnano altresì a valutare con professionalità ogni piano di sviluppo aziendale delle imprese edilizie sostenendo una gamma completa di interventi e investimenti per finanziare non solo la realizzazione dei programmi ma anche per l'acquisto di beni strumentali o la ristrutturazione dell'attività, l'innovazione tecnologica e ambientale, i progetti di ricerca e di sviluppo dimensionale.

Il protocollo si inserisce nel progetto "Costruiamo le città" promosso dall'ACER che intende accompagnare le imprese di costruzione di Roma e Provincia in funzione della condivisione dei comuni obiettivi di creare e sviluppare un volano di occupazione sempre più basata sulla professionalità, la stabilità occupazionale e la sicurezza nei posti di lavoro e di individuazione delle migliori opportunità offerte dalla finanza agevolata per accompagnare anche programmi di innovazione e di sperimentazione nel settore edilizio con riferimento al risparmio energetico, alla riduzione di impatto ambientale, ai programmi di edilizia ecocompatibile. ■



## Edilizia, tra ambiente e domanda energetica. Un libro della Fondazione Almagià

Contenere i consumi energetici è una priorità non solo per ridurre gli alti costi in termini monetari, ma anche per limitare conseguenze negative come l'inquinamento e l'effetto serra. L'ACER considera il risparmio energetico come una vera e propria fonte di energia al pari delle altre. Non si tratta solo di applicare, per prassi istituzionale, una direttiva europea (la direttiva 2002/91/CE) sul rendimento energetico nell'edilizia, anche se il risparmio energetico nel settore delle costruzioni è sempre stato un argomento di difficile comprensione e, fino a qualche tempo fa, di scarsi esiti applicativi.

Piuttosto è la necessità, tassativa, di essere in prima linea nell'impegno ecologico, per ragioni etiche e sociali, che spingono tutti noi a compiere un passo in avanti verso questa direzione. L'attività edilizia ha un impatto ambientale rilevante. Di questo ACER è cosciente e già da tempo tra i propri obiettivi prioritari ha posto il rispetto e il perseguimento della salvaguardia dell'ambiente.

Un contributo al tema viene offerto ora dalla pubblicazione del volume: *Architettura, Ambiente e Tecnologia* dell'architetto Sacha Giannini, realizzato con il sostegno della Fondazione Almagià (l'istituzione creata da ACER in nome del suo primo presidente, Roberto Almagià, con lo scopo di attuare, promuovere, favorire ed incoraggiare le iniziative di carattere culturale, didattico e pratico finalizzate all'istruzione e alla ricerca scientifica nel settore edilizio), che sviluppa, nel settore dell'architettura sostenibile e del risparmio energetico, uno studio condotto presso il Dipartimento di Architettura e Urbanistica dell'Università degli Studi di Roma "La Sapienza", teso a dimostrare che la sostenibilità energetica non è solo di attualità e "urgente" ma è anche fattibile.



Per l'interesse che il lavoro presenta, la Fondazione Almagià, su proposta del suo presidente Lino Tomei, ha deciso di farne un libro e di stamparlo a sue spese. La pubblicazione ha un duplice scopo: premiare il lavoro pregevole del suo autore e soprattutto proporre un arricchimento di conoscenze per tutti coloro che operano nel settore e uno stimolo per altri ricercatori. ■



## Urbs 2008, rassegna internazionale sulle trasformazioni urbane

### All'Eur l'annuale confronto tra ingegneri, urbanisti, architetti e amministratori

Secondo le statistiche, dal 2007 il 50 per cento della popolazione mondiale risiede in aree urbane ed è previsto che tale percentuale raggiunga il 75 per cento intorno al 2050.

Come trasformare la città rendendola funzionale a chi la vive? E come modificare l'assetto urbano per assicurare stili di vita sostenibili? Ne hanno discusso esperti di urbanistica, sociologia, economia, architettura e ingegneria nel corso della rassegna internazionale Urbs 2008 che si è svolta il 3 e il 4 dicembre al Salone delle Fontane dell'Eur.

L'evento è stato promosso dall'Ordine degli architetti e l'Ordine degli ingegneri di Roma e del Lazio,

l'ACER, l'Oice (Associazione delle organizzazioni di ingegneria e consulenza tecnico-economica), Eur SpA, con il patrocinio del Comune di Roma.

Incontri e dibattiti hanno fornito risposte concrete ai bisogni dei contesti metropolitani e proposto una nuova strategia di politica urbana.

“Ciò che ci deve guidare nel mondo dell'architettura e dell'urbanistica – ha detto il presidente di Eur SpA, Paolo Cuccia – è la soddisfazione dei bisogni primari del vivere umano, compresa l'esigenza indispensabile di vivere in un luogo bello e facilmente fruibile”.

Oltre al sindaco Gianni Alemanno, che ha annunciato per il prossimo anno una grande conferenza cittadina sulle trasformazioni urbanistiche e il Piano regolatore, alla presentazione della rassegna erano presenti, tra gli altri, il ministro per le Politiche europee Andrea Ronchi, l'amministratore delegato di Eur SpA, Mauro Miccio, il presidente di Acea, Giancarlo Cremonesi, che è intervenuto sulla necessità di attuare grandi trasformazioni in materia di risparmio energetico e recupero, e il presidente dell'ACER Eugenio Batelli.



## IVM la per cambiare le città servono meno vincoli

di Nicolò Rebecchini

Il tema della sostituzione edilizia e della riqualificazione urbana rappresenta, senza ombra di dubbio, uno dei segmenti di maggior interesse per il futuro del settore delle costruzioni, soprattutto in considerazione del fatto che la maggior parte delle città e Roma in particolare anche per il suo *status*, necessita di un reale processo di modernizzazione volto a rinnovarne i tessuti.

Ma per poter passare dalla constatazione di una necessità a un reale intervento di riassetto urbano, si dovrà incidere profondamente non solo nei vari processi che contraddistinguono il settore della riqualificazione, ma anche e in special modo, nell'approccio culturale al problema.

Rinnovo urbano significa poter offrire migliori condizioni di vita ai cittadini, anche in termini di sicurezza e poter ri-

spondere alle nuove esigenze di qualità della vita e di tipologia dell'abitare nelle sue differenti articolazioni sociali. Significa anche poter offrire una nuova organizzazione della mobilità e dell'efficienza energetica degli edifici. Al fine del perseguimento dell'obiettivo è quindi necessario rivedere i concetti di “tutela” e “valorizzazione” sotto un profilo dinamico e non statico, eliminando tutte quelle eccessive rigidità e vincoli, frutto di falsi ideologismi, che non consentono alle città di trasformarsi in linea con le attuali necessità.

È quindi quantomai opportuno aprire una fase propositiva di lavoro finalizzata a offrire soluzioni che rendano realmente operativo il segmento della riqualificazione urbana.

Nella seconda giornata del Forum Urbs 2008 sono stati analizzati alcuni casi di sostituzione urbana in Italia (Palermo, Ragusa, Ascoli Piceno) e all'estero (Valencia e Madrid) senza trascurare un focus sul meccanismo di sostegno finanziario agli interventi di riqualificazione urbana attraverso l'illustrazione del progetto UE “Jessica for Cities J4C”. È stato poi presentato in anteprima un progetto per la città di Roma l'“Urban Center” che sarà allestito entro il 2009 a Piazza dei Cinquecento, spazio dedicato a far conoscere le future trasformazioni urbanistiche della capitale. Secondo l'assessore alla Cultura del Comune di Roma Umberto Croppi nell'Urban Center sarà costante l'attività della comunità degli architetti in stretta collaborazione con la Casa dell'Architettura, e qui soprattutto le rappresentanze dei cittadini potranno intervenire nel processo di sviluppo della città.

Occorre trasformare le città per assicurare stili di vita sostenibili, sostituire interi quartieri degradati con nuovi edifici a misura d'uomo e progetti urbani nuovi in linea con lo stile dei centri storici. La sostituzione edilizia è uno strumento che va rilanciato con coraggio e lungimiranza anche per una città complessa come Roma. Lo ha poi proposto il deputato del Pdl e membro della Commissione Bilancio della Camera Marco Marsilio, nel corso del suo intervento al forum internazionale. Attraverso la sostituzione edilizia – ha aggiunto il parlamentare – possiamo raggiungere importanti obiettivi di riqualificazione urbana delle periferie più degradate e allo stesso tempo, densificando le aree già urbanizzate e compromesse, si possono reperire nuovi alloggi di edilizia sociale limitando al minimo l'utilizzo di nuovo territorio.

La Rassegna Internazionale sulle trasformazioni urbane si è conclusa con Vito Acconci, newyorchese di origine italiana, figura eclettica, artista, architetto e performer che dalla Body Art negli anni Settanta realizza oggi in tutto il mondo installazioni che trasformano il paesaggio, e Rudy Ricciotti, marsigliese, vincitore del concorso per il nuovo Palazzo del Cinema di Venezia, che si distende come “un'ala di libellula” in laguna. ■ (FC)

## Rinnovati i poteri speciali al sindaco su traffico e mobilità

di Pierluigi Cipollone

Al fine di superare lo stato di emergenza determinato nella città di Roma, con il decreto del presidente del Consiglio del 19 dicembre sono stati prorogati fino a tutto il 2009 i poteri speciali attribuiti al sindaco in materia di mobilità e traffico.

Tale provvedimento, emanato in attuazione del precedente decreto del 4 agosto 2006 con il quale era stato dichiarato lo stato di emergenza traffico e mobilità nella città di Roma, segue la nota dell'ottobre scorso con la quale il sindaco Alemanno aveva richiesto la proroga dello stato di emergenza al fine di dare corso alle iniziative programmate per fronteggiare l'emergenza in atto.

Il Presidente del Consiglio, avendo constatato che sono tuttora in corso le attività, in deroga alla normativa vigente, relative all'attuazione del piano di interventi per la riqualificazione delle infrastrutture viarie e per la mobilità, nonché del piano parcheggi, finalizzati anche al contenimento dei livelli di inquinamento atmosferico, ha concesso, ricorrendo i presupposti previsti dalla legge 225/92, la proroga dei poteri speciali.

In tal modo, si consentirà al sindaco della capitale di porre in essere tutti i necessari interventi per il successivo rientro nell'ordinario. ■



## L'ACER a colloquio con gli onorevoli Morassut (Pd) e Rampelli (Pdl)



da sinistra:  
Fabio Rampelli,  
Eugenio Batelli,  
Roberto Morassut  
e Angelo Provera

Sono ripresi gli incontri del Centro Studi dell'ACER mirati ad analizzare le tematiche emergenti del settore. Il 1° dicembre sono stati ospiti dell'Associazione gli onorevoli Roberto Morassut del Partito Democratico e Fabio Rampelli del Popolo della Libertà.

Entrambi, per gli incarichi che hanno ricoperto nei rispettivi partiti, conoscono in maniera approfondita la nostra città, le sue criticità in materia di urbanistica, di traffico, di mobilità, di emergenza abitativa e di potenziamento delle infrastrutture.

I temi su cui gli imprenditori romani si sono voluti confrontare con gli ospiti sono quelli che riguardano proprio le prospettive future della nostra città alla luce di una situazione congiunturale complessa e di prospettive future in cui le risorse pubbliche risulteranno sempre più esigue.

Il primo tema affrontato è stato quello dell'housing sociale considerato l'interesse con il quale le forze politiche, lo stesso sindaco Alemanno e le forze produttive stanno ragionando su possibili soluzioni all'emergenza abitativa.

Si è discusso sulla necessità di realizzare nuove case in vendita e in affitto per i ceti deboli, ma anche per quelli medi che oggi non riescono più ad accedere al bene casa. Il problema, come al solito, sono i tempi. Quanto ci vorrà per far partire un programma integrato di edilizia sociale a Roma?

Altro tema è stato quello delle centralità attraverso le quali si vuole trasformare Roma in città policentrica dal punto di vista delle funzioni. Per realizzarle è necessario che il Comune decida quali attività pubbliche vanno rilocalizzate, come ad esempio università e

strutture ospedaliere. Ma è fondamentale varare un piano organico per le infrastrutture.

Si è dibattuto sull'edilizia contrattata, ma troppo spesso negli ultimi anni è stata privilegiata la rendita fondiaria e ci si è interrogati sulle sue prospettive e sulle strade da percorrere per ritornare a un equilibrio di mercato.

Gli articoli 11, in questo ambito, sono stati ricordati come uno dei pochi casi che hanno visto un bando pubblico con l'applicazione di regole uguali per tutti. Ma, nel loro lunghissimo iter, un ostacolo è oggi costituito dalla questione delle risorse finanziarie necessarie per finanziare le opere pubbliche a carico della Regione Lazio e del Comune di Roma.

Ultimo tema sollevato quello delle infrastrutture e delle opere pubbliche. In particolare quello della scarsità delle risorse pubbliche. I capitali privati sono allora indispensabili per la crescita della città, ma devono poter avere la giusta remunerazione. Occorre poi evitare che le poche risorse disponibili vengano interamente destinate a favore della realizzazione solo di grandi opere. Le proposte di project financing finanziate dai costruttori romani prevedono il coinvolgimento del tessuto di piccoli e medi operatori che caratterizza il nostro sistema produttivo.

Questo per ottenere una migliore qualità ed efficacia delle prestazioni, ma anche per assicurare una effettiva ricaduta economica degli investimenti in città ed avviare concrete iniziative di supporto alla crescita strutturale dell'imprenditoria locale.

Morassut ha ricordato le iniziative adottate dalla precedente Amministrazione, mentre Rampelli ha illustrato le azioni che il Pdl sta attivando a livello centrale e locale. Entrambi si sono impegnati a seguire dal Parlamento tutti gli iter legislativi necessari per assicurare risorse e meccanismi normativi che garantiscano la crescita di Roma e permettano la creazione di un vero marketing territoriale che offra la possibilità di coinvolgere anche nuovi soggetti investitori di livello internazionale. ■

## Società miste pubblico-private. Gli orientamenti della giurisprudenza

di Gianluca Celata

Con alcune recenti sentenze gli organi di giustizia amministrativa hanno avuto modo di esprimere il proprio autorevole orientamento in ordine alla legittimità della costituzione di società miste, caratterizzate da una compagine sociale eterogenea (parte capitale pubblico e parte capitale privato), anche al di fuori del settore dei servizi e alla relativa necessità o meno di indicare, nella gara per la selezione del socio privato, i concreti compiti operativi che la nuova società sarà chiamata ad assolvere.

In particolare si ritiene utile commentare l'ultima sentenza sul punto (sentenza del Consiglio di Stato del dicembre 2008).

Tralasciando la ricostruzione della vicenda fattuale e processuale all'origine della pronuncia in argomento e passando, invece, alla disamina del suo contenuto, si ritiene opportuno premettere brevemente il quadro normativo di riferimento.

Il modello delle società miste è previsto, in via generale, dall'art. 113, comma 5, lett. b) D.Lgs. 267/2000, come modificato dall'art. 14 D.L. 269/2003 e dalla relativa Legge di conversione 326/2003.

La giurisprudenza ha sottolineato in merito come le norme suddette, pur riferendosi ai contratti degli enti locali, delineano comunque un paradigma di carattere generale, valido pertanto anche al di fuori del settore dei servizi pubblici locali. Ne è dimostrazione il fatto che l'art. 1, comma 2, e l'art. 32 del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 163/2006) contemplano la possibilità di ricorrere a tale tipologia di società per la realizzazione di lavori pubblici e per la realizzazione e/o gestione di opere pubbliche.

I giudici amministrativi hanno individuato, tuttavia, una condizione indispensabile per ritenere legittimo il ricorso, da parte di un soggetto pubblico, al meccani-

simo dell'individuazione immediata del socio privato. Nello specifico, è necessario che attraverso la procedura non si realizzi un affidamento diretto alla società mista in quanto tale, ma piuttosto un affidamento, con procedura di evidenza pubblica, dell'attività operativa della società mista al partner privato tramite la stessa gara volta all'individuazione di quest'ultimo.

Il modello, in altri termini, trae la propria legittimità dalla circostanza che la gara a evidenza pubblica per la scelta del socio privato abbia ad oggetto, al tempo stesso, l'attribuzione dei compiti operativi e quella della qualità di socio.

Nel caso di specie, si è sostenuto che la illegittimità della procedura esperita da una società a integrale capitale pubblico locale, proprietaria delle reti, impianti e dotazioni per lo svolgimento del servizio idrico integrato non risiede, pertanto, come ritenuto dal giudice di primo grado, nel "contrasto della forma di società delineata con il principio di nominatività e tassatività degli istituti e degli strumenti dell'ordinamento pubblico, anche di derivazione comunitaria", ma piuttosto nella indeterminatezza dei compiti che la nuova società sarà chiamata ad assolvere; in definitiva nella mancata identificazione dei concreti compiti operativi collegati all'acquisto della qualità di socio.

Gli atti di gara, infatti, non identificavano con sufficiente precisione le opere oggetto dell'appalto, limitandosi la stazione appaltante a indicare gli importi e i costi in termini di massima.

La scelta del socio, ancorché selezionato con gara, non è avvenuta dunque per finalità definite, ma solo al fine della costituzione di una società "generalista", alla quale affidare l'esecuzione di lavori non ancora identificati al momento della scelta stessa.

Ne deriva, pertanto, che:

- la selezione di un imprenditore privato da associare in una società mista deve avvenire in relazione ad un socio operativo, in caso contrario i successivi affidamenti devono avvenire con gara;
- risulta illegittima la costituzione di una società mista per l'affidamento di lavori indeterminati. ■

## Offerta economicamente più vantaggiosa. L'Autorità di Vigilanza interviene sul tema

di **Gianluca Celata**

L'Autorità di Vigilanza è recentemente intervenuta sul tema dell'offerta economicamente più vantaggiosa. L'iniziativa dell'Autorità risulta particolarmente rilevante giacché discende da un apposito esposto presentato dall'ACER nel tentativo di porre un freno all'utilizzo indiscriminato del criterio suddetto da parte delle amministrazioni aggiudicatrici (utilizzo indiscriminato registratosi, sovente, negli ultimi mesi). In tale ottica l'ACER ha ritenuto opportuno rivolgersi all'Autorità di Vigilanza, confidando nel fatto che la medesima, nell'esercizio del suo potere di regolazione del mercato degli appalti di lavori pubblici, potesse fornire puntuali criteri interpretativi idonei a indirizzare correttamente l'operato delle stazioni appaltanti.

L'Autorità, ponendo a base della sua pronuncia quanto previsto dall'articolo 81 D.Lgs.163/2006, ha ritenuto opportuno fornire alcuni indirizzi di carattere operativo, confermando che:

- la scelta del criterio di aggiudicazione rientra nella discrezionalità tecnica delle stazioni appaltanti che devono valutarne l'adeguatezza rispetto alle caratteristiche oggettive e specifiche del singolo contratto, applicando criteri obiettivi che garantiscano il rispetto dei principi di trasparenza, di non discriminazione e di parità di trattamento e che assicurino una valutazione delle offerte in condizioni di effettiva concorrenza;
- il criterio del prezzo più basso può reputarsi adeguato al perseguimento delle esigenze dell'amministrazione quando l'oggetto del contratto non sia caratterizzato da un particolare valore tecnologico o si svolga secondo procedure largamente standardizzate;
- il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa può essere adottato quando le caratteristiche

oggettive dell'appalto inducano a ritenere rilevanti, ai fini dell'aggiudicazione, uno o più aspetti qualitativi, quali, ad esempio, l'organizzazione del lavoro, le caratteristiche tecniche dei materiali, l'impatto ambientale, la metodologia utilizzata.

Sotto questo profilo, pare opportuno ricordare che l'articolo 81 D.Lgs. 163/2006 prevede che, nei contratti pubblici, la scelta della migliore offerta si possa basare, alternativamente, sul criterio del prezzo più basso o sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (comma 1) e che le stazioni appaltanti scelgono tra i due indicati criteri "quello più adeguato in relazione alle caratteristiche dell'oggetto del contratto" (comma 2).

Nella determinazione oggetto della presente circolare, l'organo amministrativo indipendente ribadisce che la discrezionalità della stazione appaltante nella scelta del criterio di aggiudicazione è legata:

- a quanto previsto nel considerando dell'art. 46 della direttiva n. 2004/18/CE, dove viene chiaramente evidenziato come "l'aggiudicazione dell'appalto deve

essere effettuata, applicando criteri obiettivi che garantiscano il rispetto dei principi di trasparenza, di non discriminazione e di parità di trattamento e che assicurino una valutazione delle offerte in condizioni di effettiva concorrenza";

- al comma 2 dell'articolo 81 del D.Lgs. 163/2006 in cui viene precisato che "le stazioni appaltanti scelgono, tra i criteri di cui al comma 1, quello più adeguato in relazione alle caratteristiche dell'oggetto del contratto".

Nella fase di elaborazione della strategia di gara, la stazione appaltante è tenuta, dunque, a interrogarsi se lo specifico interesse pubblico che intende perseguire attraverso l'indizione della gara sia più adeguatamente soddisfatto tenendo conto esclusivamente del fattore prezzo o se, invece, sia preferibile valutare una giusta combinazione di elementi quantitativi e qualitativi delle offerte.

Una valutazione di tal fatta, poi, deve tener conto delle caratteristiche dei lavori messi a gara, posto che è da essi che "può ricavarsi se siano o meno prevalenti gli



elementi legati agli aspetti qualitativi rispetto al dato puramente numerico” (cfr. Consiglio di Stato, sez. V, Sentenza n. 2848 del 9 giugno 2008, per un appalto di servizi e che, stante l'identità di ratio, non può non ritenersi pienamente applicabile anche ai lavori).

La scelta, quindi, del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa deve essere presa in considerazione quando le caratteristiche oggettive dell'appalto inducano a ritenere rilevanti, ai fini dell'aggiudicazione, uno o più aspetti qualitativi.

L'applicazione di tale parametro interpretativo deve, pertanto, far propendere per l'illegittimità dell'adozione del predetto criterio laddove i lavori da aggiudicarsi siano caratterizzati da evidente ripetitività e serialità come accade, in particolare, nel caso delle mere manutenzioni (ne dovrebbe derivare, pertanto, un freno al tentativo posto recentemente in essere da molte amministrazioni aggiudicatrici di aggiudicare appalti di manutenzione ordinaria utilizzando, in luogo del criterio del massimo ribasso, quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa).

In questo caso l'amministrazione potrà ritenere che l'offerta più vantaggiosa per la specifica esigenza sia quella che presenta il miglior rapporto qualità/prezzo. Può essere di fondamentale ausilio, ai fini di tale valutazione, l'esame della rilevanza, all'interno dello specifico contratto, dei fattori indicati, a titolo esemplificativo, dall'art. 83 del D.Lgs.163/2006 quali criteri di valutazione in caso di aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa; “b) la qualità; c) il pregio tecnico; d) le caratteristiche estetiche e funzionali; e) le caratteristiche ambientali; f) il costo di utilizzazione e manutenzione; g) la redditività; h) il servizio successivo alla vendita; i) l'assistenza tecnica; l) la data di consegna ovvero il termine di consegna o di esecuzione; m) l'impegno in materia di pezzi di ricambio; n) la sicurezza di approvvigionamento; o) in caso di concessioni, altresì, la durata del contratto, le modalità di gestione, il livello e i criteri di aggiornamento delle tariffe da praticare agli utenti”. ■

## Fare sistema per la sicurezza nei cantieri. Accordo Direzione Provinciale del Lavoro e CTP

La Direzione Provinciale del Lavoro di Roma e il CTP hanno firmato il 19 novembre un accordo di collaborazione per venire incontro alle esigenze formative del settore edile e per realizzare azioni programmate e coordinate a tutela dei lavoratori impegnati nei cantieri di Roma e della Provincia. Sulla scorta di quanto evidenziato nella direttiva



del 18/09/2008 del Ministero del Lavoro si tenderà sempre più ad abbandonare l'aspetto puramente burocratico-formale delle visite ispettive allo scopo di attribuire un nuovo ruolo all'ispettore mirato alla conoscenza e al governo attivo del territorio, anche attraverso raccolte di dati ed analisi strutturali delle zone in cui si andrà a operare.

Il Presidente del CTP di Roma Carlo Nicolini auspica una sempre maggiore collaborazione tra organi ispettivi, imprenditori e sindacati attraverso il coinvolgimento degli enti paritetici, come il CTP di Roma, per quanto riguarda la sicurezza nei cantieri. Nell'ambito del coordinamento destinato all'ottimizzazione delle risorse umane degli organi ispettivi, il CTP di Roma potrà svolgere un ruolo fondamentale per fare in modo che le imprese che si sottoporranno al monitoraggio continuo dell'ente bilaterale – fornendo una maggiore garanzia del rispetto della legalità e della sicurezza – possano consentire agli organi ispettivi di rivolgere particolare attenzione ai cantieri totalmente fuori controllo dove con maggiore probabilità si potrebbero riscontrare il mancato rispetto delle

regole e delle norme di sicurezza.

L'accordo prevede l'istituzione di corsi di formazione rivolti a lavoratori, datori di lavoro, dirigenti e più in generale a tutti gli attori che operano nei cantieri e in azienda, mirati a diffondere la cultura della sicurezza lavoro.

“È una questione di buone pratiche, di prassi - spiega il presidente del CTP, **Carlo Nicolini** - regolarità, formazione e sicurezza insieme vanno verso l'obiettivo conclamato di 'zero-infortuni'. Ad oggi ci risulta che gli incidenti mortali sono in calo del 20, 25 per cento. Certo, poi c'è un problema di sommerso sul quale è difficile intervenire”. “La sicurezza nei cantieri - dice il vicepresidente CTP, **Stefano Macale** - non riguarda pubblico e privato, ma come si sta nei cantieri”.

A presentare la convenzione il direttore della Direzione provinciale del Lavoro, **Marco Esposito**. “Dpl e CTP - spiega Esposito - insieme per valorizzare al meglio le competenze. Il nostro obiettivo è di mettere in rete gli interventi e ottimizzare le ispezioni”. ■

(FC)

## CTP: CONOSCERE PER PREVENIRE

Conoscere per Prevenire non è slogan vuoto di significato, bensì è affermazione che ha senso compiuto: la conoscenza di una materia è essenziale se chiamati a prevedere accadimenti nella sfera di applicazione di quella materia. Ciò vale in qualsiasi campo di attività e specialmente nel campo della sicurezza sul lavoro che comporta, se specificatamente il luogo ove attuarla è il cantiere edile, tante conoscenze per ben prevedere il rischio lavorativo che "sarà o potrà esserci nel lavoro che verrà".

Sono conoscenze che si richiedono a tutti coloro che operano sul cantiere edile: ai tecnici perché sappiano programmare ed attuare l'azione di prevenzione dai rischi lavorativi; ai lavoratori perché sappiano come assumere "comportamenti sicuri" a difesa della loro e della altrui incolumità.

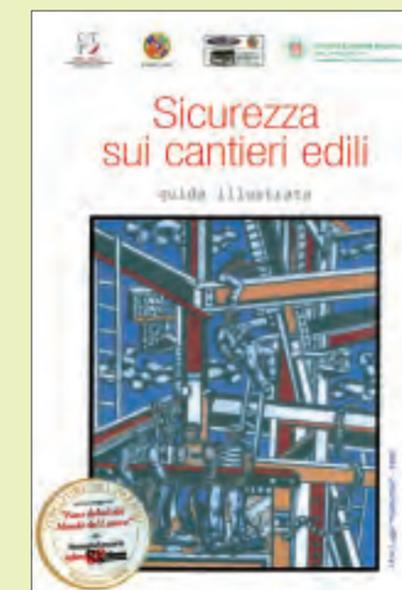
Se è vero come è vero che il conoscere è essenziale per saperne di più e il saperne di più è fondamentale per ottenere buoni risultati, è pur vero che l'informazione è fonte ed è canale per ampliare le conoscenze.

### Il contributo del CTP di Roma

Il CTP di Roma dà valore primario alla informazione e a tal fine tanto ha fatto e tanto fa, attraverso le molteplici leve con le quali agisce su questo versante. Tra esse, le tante pubblicazioni che ha curato formano una collana bibliografica tra le più complete per la conoscenza dei pericoli del cantiere edile e dell'azione che consegue per evitare che il pericolo si tramuti in danno.

### La collana bibliografica del CTP di Roma

La collana bibliografica è composta da una serie di testi tutti di sussidio alla conoscenza di cosa va fatto per rendere sicuro il lavoro sul cantiere edile. Quanto a contenuto, spaziano dal campo legislativo a quello tecnico e, in ragione della materia che trattano, hanno per naturali destinatari soggetti diversi tra quelli impegnati nel processo di costruzione di opere edili: dal datore di lavoro al committente, dal tecnico al lavoratore.



## Dal Comune di Roma novità sui diritti edificatori per l'acquisizione dei piani di zona

di **Pierluigi Cipollone**

Al fine di procedere all'acquisizione delle aree ricomprese nei 32 nuovi piani di zona recentemente approvati, la Giunta del Comune di Roma ha approvato una memoria attraverso la quale ha individuato, in via sperimentale, un percorso alternativo al versamento dell'importo monetario dell'indennità espropriativa.

Tale decisione è stata motivata da due importanti considerazioni di carattere generale. La prima, inerente la constatazione, stante l'attuale crisi economico-finanziaria, della carenza dei finanziamenti pubblici necessari a coprire il valore delle indennità espropriative, pari a circa 180 milioni di euro, somme così quantificate a seguito dell'applicazione delle disposizioni espropriative riformate a seguito della sentenza della Corte Costituzionale dello scorso anno.

La seconda, determinata dalla assoluta urgenza di avere la disponibilità delle aree per poter localizzare il programma di interventi in locazione per il quale è prossima l'assegnazione agli operatori e rivolto a soddisfare le esigenze abitative delle fasce deboli dei cittadini.

Secondo quanto stabilito dalla memoria di Giunta, ai proprietari delle aree verrà offerta una volumetria edificabile nell'ambito dello stesso piano di zona, di valore sostanzialmente equivalente all'indennità espropriativa determinata secondo il reale valore venale dell'area.

Tale procedura si inserisce comunque nell'ambito del percorso espropriativo che prevede la possibilità per il proprietario di cedere bonariamente l'area stessa, a fronte del pagamento di somme determinate in via di accordo sostitutivo di provvedimento ablatorio.

In considerazione della finalità di tali aree e del programma di interventi in locazione da localizzare, la memoria limita la possibilità di utilizzo delle aree dei piani di zona fino a un massimo del 20 per cento della loro edificabilità complessiva.

Qualora tale disponibilità percentuale non fosse sufficien-

te a equiparare l'indennità monetaria dovuta, il documento indica che si potrà procedere a una densificazione dei piani di zona stessi, nei limiti, ovviamente, della sostenibilità urbanistica.

Nel caso in cui anche questa strada non dovesse risultare sufficiente a coprire il valore economico dovuto ai proprietari, si potrà colmare tale differenza trasferendo il credito edificatorio negli ambiti di compensazione previsti dal nuovo piano regolatore della città di Roma.

La memoria, proprio per il carattere innovativo della procedura individuata, prevede la necessità di accertare preventivamente l'esistenza di interesse da parte dei singoli proprietari ad accettare la cessione di diritti edificatori.

Nel caso in cui detta verifica dovesse dare un esito negativo si dovrà procedere secondo l'iter tradizionale e quindi corrispondendo gli importi indennitari dovuti ai proprietari calcolati come per legge senza peraltro riservare alcuna quota di aree o di volumetria edificabile a favore dei proprietari espropriati. ■

## È morto Piero Sacchetti

Direttore dell'ACER dal 1967 al 1986 e direttore responsabile della rivista *Costruttori Romani* per molti anni ancora anche dopo la cessazione dalla carica di direttore dell'Associazione, il dott. Piero Sacchetti ha assunto ambedue le funzioni in un momento di grande fermento per la categoria – solo l'anno precedente la sua nomina a direttore le imprese iscritte si erano riunificate in una unica Associazione (ACER-UCR). Grazie anche alla sua esperienza professionale presso l'ANCE ha potuto guidare l'ACER nel corso degli anni con preparazione e abilità. Fin dai primi tempi ha realizzato la formazione della struttura portante dell'Associazione con la ripartizione degli uffici per aree di competenza, un'organizzazione che è tuttora il pilastro su cui si basano tutti i servizi offerti alle imprese associate. La rivista *Costruttori Romani* ha visto pubblicati i suoi numerosi articoli sui temi più importanti per il nostro settore: dall'economico-politico al sindacale, dalle opere pubbliche all'urbanistica, tutto quello che per fattori contingenti interessava la categoria edile veniva portato con le sue pubblicazioni all'attenzione dei soci.

Da buon toscano, la sua penna era fluida e mordace; i suoi scritti si leggevano piacevolmente e con scioltezza. Se ne è andato alla fine del 2008, nella sua Viareggio.

Lo ricordiamo fra coloro che hanno dato tanto per l'Associazione e che non sono più tra noi.



## Assegnati i premi RomArchitettura

Terza edizione della manifestazione nata per valorizzare le migliori opere realizzate sul territorio

di **Fabiana Manuelli**

Giunta alla terza edizione, RomArchitettura è la manifestazione dedicata alla valorizzazione dell'architettura contemporanea nel Lazio che ogni anno premia, per le opere realizzate, i progettisti, i committenti dell'opera e le imprese esecutrici.

Organizzato da IN/ARCH Lazio, dall'ACER e dall'Ordine degli Architetti PPC di Roma, l'evento si è svolto il 28 novembre 2008 presso l'Auditorium dell'Ara Pacis di Roma. A consegnare i premi, il presidente dell'ACER Eugenio Battelli, l'assessore alle Politiche culturali del Comune di Roma Umberto Croppi e i componenti la Giuria: Giancarlo Cremonesi, Margherita Guccione, Alessandra Muntoni, Manfredi Nicoletti, Livio Sacchi, Amedeo Schiattarella, Franco Zagari e Franco Panzini.

Le opere sono state selezionate da una commissione composta da Giancarlo Goretti, Achille M. Ippolito, Gabriele Mastigli, Luca Milan, Luca Montuori, Rosario Pavia, Luigi Prestinena Puglisi, che hanno formulato le candidature.

Il premio per un "Intervento di nuova costruzione" è andato a Riccardo Roselli della King Roselli Architetti e all'impresa C.P.C.- Technodir per la progettazione e l'esecuzione dell'ampliamento della Biblioteca Pio IX e della ristrutturazione dell'Aula Magna Benedetto XVI.

La Città dell'Altra Economia, opera nata sulle rovine dell'Ex Mattatoio di Testaccio, grazie al progetto della LCA - Luciano Cupelloni Architettura e ai lavori della SO.V.ED. srl, si è aggiudicata il premio per un "Intervento di riqualificazione edilizia".

Per la sezione un "Intervento realizzato, progettato da un giovane progettista" le opere scelte sono state tre: per la Riqualificazione dei giardini dell'Accademia belgica sono



stati premiati l'architetto Lorenza Bartolazzi Tonci Ottieri e l'impresa Branchini & Mancinelli spa; per Casa De Risi a Bellegra l'architetto Sergio Bianchi e L'Europa Costruzioni; e per la Sala degustazione azienda agricola Cavalieri a Genzano l'AT Studio e l'impresa BO.CA.DE.

Il Premio "Bruno Zevi per la diffusione della cultura architettonica" è stato assegnato al film *Mumbai* del regista Giorgio De Finis prodotto dalla SD Cinematografica.

Il Premio alla carriera è andato a Lucio Passarelli, accademico nazionale nella Classe Architettura dell'Accademia nazionale di San Luca e della Pontificia Accademia del Pantheon, membro della Giunta dell'Istituto nazionale di architettura e già presidente della Sezione di Roma e Lazio, progettista, tra le innumerevoli e preziose opere, dei nuovi ingressi e della nuova ala dei Musei Vaticani a Roma.

Quest'anno RomArchitettura ha assegnato, per la prima volta, il "Premio speciale architettura d'interni Ceramiche Appia Nuova" all'opera RP House – progettata da Filippo Bombace – Oficina de arquitectura, e messo in opera dalla Edil Roma di Luigi Costabile.

Le segnalazioni alla giuria di RomArchitettura sono giunte attraverso la rivista *Progetti Roma* che ha voluto premiare i progetti d'interni di FilippoLuca Braguglia, Gap Architetti Associati, Giammetta & Giammetta, Andrea Lupacchini, Luca Montuori.

In occasione di questa edizione la Casa Editrice Palombi Editori, per rafforzare la sua collaborazione con il Premio RomArchitettura, realizzerà una pubblicazione che documenterà e illustrerà i progetti premiati relativamente alle sezioni interventi di nuova costruzione, riqualificazione edilizia e giovane progettista. ■

ANNUNCIO DEDICATO AI

# Costruttori Edili

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

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

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

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

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

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

**EUROGEST** srl

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

Cognome: .....

Nome: .....

Indirizzo: .....

Tel.: .....

Email: .....

C.R.

## INSERIMENTI SUL PORTALE ACER DI CIRCOLARI E BANDI DI GARA (OTTOBRE 2008)

### Sindacale e Lavoro

- SL1424 - Scadenza 8.10.08 per invio telematico richiesta sgravio contributivo su E.E.T. - Messaggio Inps 21985 del 2.10.2008
- SL1425 - Riduzione contributiva dell'11,50% per il 2008 - Istruzioni Inps - Art. 29 del D.L. n. 244/95, convertito nella L. n. 341/95 e successive modificazioni - Riduzione contributiva nel settore dell'edilizia - Decreto ministeriale 24 giugno 2008 (G.U. n. 190 del 14 agosto 2008)
- SL1426 - Libro unico del lavoro - Circolare Min. Lavoro n. 20/08: illustrazione della nuova disciplina prevista dall'art. 39 del D.L. 112/08 e dal D.M. 9/07/08
- SL1427 - Formazione preassuntiva dal 1°/1/2009 per coloro che accedono per la prima volta al settore edile - Chiarimenti ANCE
- SL1428 - Incontro di aggiornamento del 25 novembre 2008 ore 9.30
- SL1429 - Circolare Min. Lavoro n. 20/08: la maxisanzione contro il sommerso dopo il libro unico; la nuova dichiarazione di assunzione
- SL1430 - DURC per la fruizione dei benefici normativi e contributivi - Proroga al 31/12/2008 del termine per la presentazione del modello SC37

### Lavori Pubblici

- ELP634 - Deliberazione Autorità di Vigilanza del 10 settembre 2008 - Regolamento concernente l'accesso ai documenti - Commento
- ELP635 - Comune di Frascati - appalto di lavori in concessione per l'ampliamento del cimitero comunale
- ELP636 - Azienda Ospedaliera San Camillo-Forlanini - bando di gara per lavori di ristrutturazione finalizzati alla successiva acquisizione in locazione finanziaria. Proroga termini
- ELP637 - Società mista - Individuazione socio-privato - Condizioni - Legittimità - Consiglio di Stato, Sezione V, 23 settembre 2008, n. 4603 - Commento

- ELP638 - Pubblicazione Terzo decreto correttivo - Codice dei contratti pubblici
- ELP639 - Gare pubbliche - Partecipazione ATI Costituente - Sentenza Consiglio di Stato, sez. V, n. 4009 del 20 agosto 2008 - Art. 37, comma 8, D. Lgs. 163/2006 - Interpretazione
- ELP640 - Esclusione offerte anomale - Novità - Commento - Terzo Decreto correttivo - Art. 122, comma 9, D. Lgs. 163/2006
- ELP641 - Subappalto opere cc.dd. superspecialistiche - Novità - Terzo Decreto correttivo - Art. 37, comma 11, D. Lgs. 163/2006 - Subappalto opere super specialistiche - Novità - Commento
- ELP642 - Azienda Ospedaliera San Camillo Forlanini - project financing per la realizzazione e gestione di un parcheggio multipiano
- ELP643 - Parametrazione dei requisiti di qualificazione - Criteri interpretativi - Comunicato Autorità Lavori Pubblici 15 ottobre 2008, n. 54
- ELP644 - Comune di Monopoli in Sabina - Avviso di project financing per impianto di pubblica illuminazione
- ELP645 - Project financing - novità - Terzo Decreto correttivo - Art. 153 D.Lgs. 163/2006 - Commento
- ELP646 - Strada dei Parchi - Servizio di manutenzione della segnaletica orizzontale e verticale Autostrade A24 e A25
- ELP647 - Azienda ospedaliera San Camillo-Forlanini - bando di gara per lavori di ristrutturazione finalizzati alla successiva acquisizione in locazione finanziaria. Proroga termini
- ELP648 - Partecipazione gare - Qualità aziendale - Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici - Parere n. 220 del 25 settembre 2008 - Requisito di qualità aziendale - Obbligatorietà
- ELP649 - Provincia di Latina Avviso di preinformazione per la costruzione in project financing di un istituto scolastico con trasferimento all'appaltatore di un immobile
- ELP650 - Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Rieti - Completamento e gestione dell'impianto di depurazione al servizio dell'area industriale di Fara Sabina-Montebretti

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



#### Tecnico

TELP563 - Adeguamento prezzi materiali da costruzione - Decreto legge 23 ottobre 2008 n. 162

TELP564 - Indice ISTAT costo di costruzione di un fabbricato residenziale secondo trimestre 2008

#### Edilizia Privata e Urbanistica

EPU658 - Variazione limiti di reddito per l'accesso ai benefici dell'edilizia agevolata

EPU659 - Approvazione invito pubblico per l'individuazione di nuovi ambiti di riserva

EPU660 - Aggiornamento indice di rivalutazione Istat per il mese di settembre

#### Dati Statistici

USSL162 - Indice Istat relativo al mese di settembre 2008 - legge 29 maggio 1982, n. 297, art.5

#### Bandi di gara

Bandi di gara pubblicati nei mesi ottobre 2008

totale importo lavori pubblicati pari a 69.660.641,07 di cui:

- Ama	n. 1	€ 5.129.389,48
- Comune di Roma	n. 7	€ 22.500.000,00
- Cons. Bonifica Agro Pontino	n. 1	€ 5.100.000,00
- Provincia di Frosinone	n. 6	€ 5.221.760,31
- Provincia di Roma	n. 1	€ 4.662.000,00
- Rete Ferroviaria Italiana	n. 2	€ 3.370.549,51
- Soc. Cooperativa Edilizia Car.Pa	n. 1	€ 5.128.538,55



## OGGI È IL VOSTRO CANTIERE FORTUNATO.



### PRENOTATE UNA VISITA TECNICA DI CANTIERE

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



### AVVIATE UN PERCORSO DI INFORMAZIONE E FORMAZIONE

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



### METTETEVI IN REGOLA CON LA SORVEGLIANZA SANITARIA

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



QUALITÀ&SICUREZZA PER LA VOSTRA IMPRESA EDILE

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



Al passo coi tempi  
e le esigenze.  
Sempre.

  
**ESTERNITALIA**  
SERRAMENTI IN LEGNO

& **UN MONDO DI**  
*infissi*

via Flaminia Km 26.750 Castelnuovo Di Porto (Roma)  
tel. 06-90160081 fax 06-90160097  
[www.unmondodiiinfissi.it](http://www.unmondodiiinfissi.it)

IL NOSTRO PRODOTTO È CERTIFICATO  
DALLE NORMATIVE EUROPEE

CE