

costruttori romani

costruttori
romani

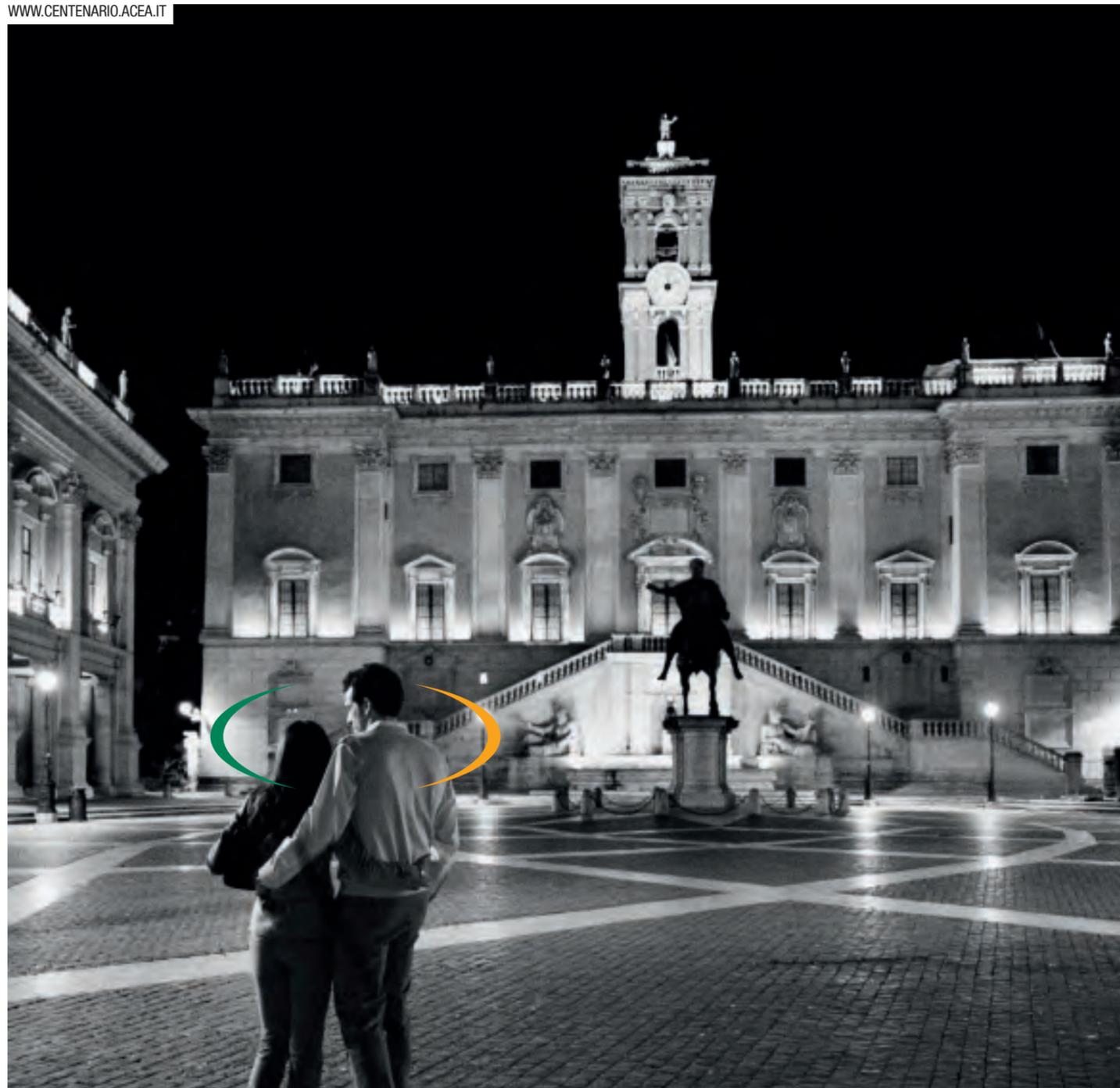
costruttori
romani

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 2009 - Mensile dell'ACER - Nuova serie - Anno XXIII



**URBS,
il ritorno della città**



DOVE UN LEGAME PUÒ DURARE CENTO ANNI C'È LA NOSTRA ENERGIA.

DAL 1909 ACEA E LA CITTÀ DI ROMA FANNO PARTE DI UN'UNICA STORIA. UNA STORIA FATTA DI PASSIONE, INNOVAZIONE E RISPETTO PER L'AMBIENTE E LE PERSONE. UNA STORIA DI ENERGIE CONDIVISE INSIEME A TUTTI I ROMANI PER VIVERE AL MEGLIO LO SPLENORE DELLA NOSTRA CITTÀ.



ACEA. IL TUO MONDO AL CENTRO DEL NOSTRO.

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

n. 11-12
novembre-dicembre 2009
Nuova serie - Anno XXIII

Direttore responsabile
Eugenio Batelli

Direttore editoriale
Angelo Provera

**Responsabile
della comunicazione**
Pierguido Cavallina

Redazione
Fabio Cauli

**Progetto grafico
impaginazione ed editing**
ATON srl

Fotografie
Archivio ACER,
Archivio ATON

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

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

Pubblicità
David Ottaviano
Ottaviano.gestedil@acerweb.it

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

Editrice Gestedil srl
00161 Roma Via di Villa Patrizi, 11

ACER
Direttore generale
Alfredo Pecorella
Vicedirettore generale
Benedetto Campofranco

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

**4 Perché sono fondamentali i programmi
di riqualificazione urbana**

di Eugenio Batelli

8 URBS. Così cambia Roma

a cura della redazione

9 Gianni Alemanno

Serve un confronto continuo con la città

12 Giancarlo Cremonesi

Le infrastrutture precedano le trasformazioni
urbanistiche

14 Amedeo Schiattarella

Affrontare insieme il tema di centralità
e periferie

16 Nicolò Rebecchini

Troppa burocrazia frena le opere
di riqualificazione

19 Stefano Petrucci

Aree pubbliche a basso costo per l'housing
sociale

**22 Sperimentare il "project financing" anche
nell'edilizia sociale**

di Anna Maria Greco

28 Il patrimonio artistico volano per la crescita

a cura di Fabiana Manuelli

**32 Superare veti e incomprensioni. Parola
di archeologo**

a cura di Fabiana Manuelli

34 Le Passeggiate romane di Stendhal

di Luca Carrano

38 Vanni Scheiwiller, editore appassionato

di Giovanni Russo

ACERNEWS

**42 Come migliorare la
qualità e l'efficienza della
progettazione edilizia**
prof. Gianfranco Carrara

**47 Alla scoperta del Pianeta
Cina**
di Marco Vivio

**50 Celebrati i venti anni dalla
costituzione del Gruppo
Giovani dell'ACER**
di Elisabetta Maggini

**52 Allarme dell'ANCE: anche
nel 2010 investimenti in
forte calo. Intervenga il
Governo**
di Fabio Cauli

**53 Contratti pubblici. Ecco le
novità inserite nel Codice**
di Gianluca Celata

**59 Programmi urbanistici.
I contenuti della nuova
convenzione**
di Pierluigi Cipollone

63 Crede nel cambiamento
di Elisabetta Maggini

**65 Inserimenti sul portale
ACER di (ottobre 2009)**

**URBS,
il ritorno della città**



La Roma di domani



Perché sono fondamentali i Programmi di riqualificazione urbana

La città sta invecchiando. La semplice “manutenzione edilizia” non è in grado di cambiare il volto delle parti più degradate, soprattutto nelle periferie. Occorrono interventi di vera e propria sostituzione edilizia, ma con tempi certi per gli iter burocratici

di **Eugenio Batelli** Presidente ACER

■ Il tema delle trasformazioni urbane, al quale è stata dedicata la terza edizione di URBS, è strategico per il futuro della nostra città. Una vasta politica di riqualificazione del tessuto urbano è irrinunciabile se si vogliono restituire larghe parti del nostro territorio a standard di vivibilità degni di una città moderna.

È giunto il momento di uscire dalla fase delle semplici dichiarazioni di principio per prospettare soluzioni concrete che superino situazioni patologiche congenite nel nostro tessuto urbano. Tali soluzioni, nell’ottica di una moderna riorganizzazione urbana, non possono prescindere da due presupposti essenziali per essere concrete e attuabili: la salvaguardia del territorio e l’equilibrio economico dei programmi edilizi.

Per salvaguardia del territorio non si deve intendere, peraltro, l’applicazione irragionevole di “vincoli” ispirati da falsi ideologismi, che finiscono per bloccare lo sviluppo della città, senza tener conto delle esigenze di chi ci vive e che, nel tempo, hanno alimentato sensibilmente il fenomeno dell’abusivismo edilizio. La nostra città ha subito una crescita “spontanea”, al di fuori delle regole urbanistiche, per oltre 50 milioni di metri cubi, pari ad una città come Firenze.

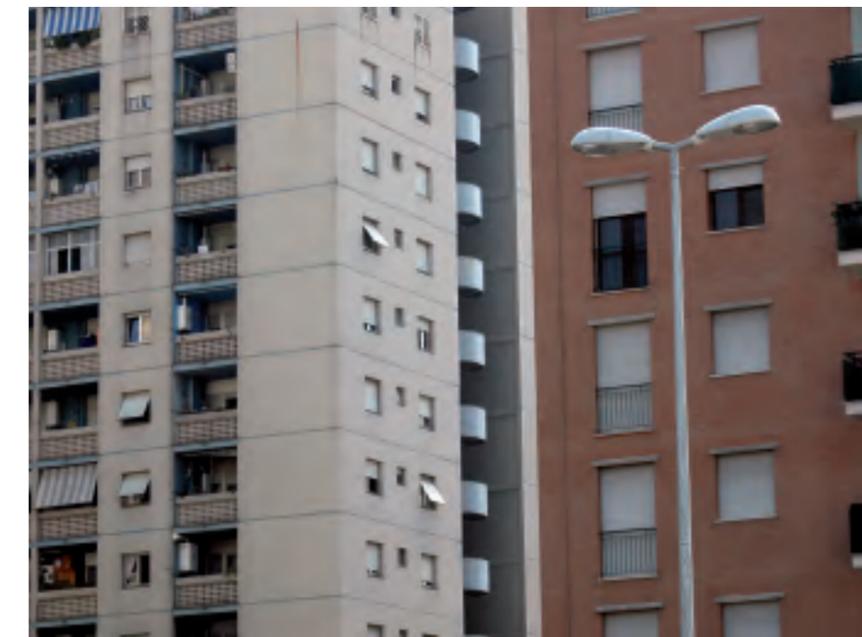
Occorre, dunque, rivedere il concetto di “tutela” del territorio, perseguendo due obiettivi: il primo è quello della valorizzazione delle aree su cui insistono bellezze naturali che oggi sono spesso abbandonate e preda del degrado e dell’abusivismo. Il secondo è quello del miglioramento complessivo dei luoghi, effettuando operazioni di ricucitura urbana, che comprendano anche alcune aree che hanno scarsa valenza ambientale.

Per quanto riguarda il corretto equilibrio economico degli investimenti, sottolineo che esso rappresenta una condizione indispensabile per garantire la realizzazione effettiva di quello che si programma.

La sostituzione edilizia e la riqualificazione urbana rappresentano necessariamente il futuro del settore delle costruzioni, come confermano le stesse previsioni del Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma, sulla cui base circa 3.600.000 metri quadrati di SUL di patri-

monio immobiliare potranno essere, nei prossimi anni, oggetto di programmi di riqualificazione (Articoli 11, PRINT, Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare). A questi si aggiungono tutti gli interventi di manutenzione e sostituzione potenzialmente attuabili nella Città Storica e nella Città Consolidata.

La città sta invecchiando. Occorre dunque perseguire un reale processo di modernizzazione che ne rinnovi il tessuto e consenta nuovi assetti urbanistici più consoni alle attuali esigenze.



A fronte dunque di un patrimonio edilizio che sta diventando sempre più vetusto (solo il 2% delle costruzioni romane è stato realizzato successivamente all’anno 2000), appare evidente come la semplice “manutenzione edilizia” non sia in grado di cambiare il volto delle parti più degradate della città.

Occorrono interventi di vera e propria sostituzione edilizia, anche in considerazione del fatto che alcune zone di Roma, soprattutto nelle periferie, hanno subito uno sviluppo urbanistico abusivo, senza possibilità di

Il patrimonio edilizio sta diventando sempre più vetusto: solo il 2%

delle costruzioni romane è stato realizzato successivamente all’anno 2000

controllo e caratterizzato da tecniche e materiali di costruzione inadeguati.

Il principale ostacolo che finora ha impedito un'efficace manovra di riqualificazione della città è rappresentato dall'incertezza dei tempi. Per il completamento di un iter urbanistico attuativo occorrono in media circa 10/12 anni, un tempo eccessivamente lungo.

Eppure il fattore tempo non dovrebbe costituire una variabile indefinita, ma un elemento fondamentale per la sostenibilità economica dei programmi.

Ciò che in un determinato momento può risultare interessante da un punto di vista economico (una destinazione, un'attività commerciale, una determinata zona di piano) può perdere attrattiva al momento della realizzazione, se fra la presentazione del progetto e la sua approvazione intercorre un lasso di tempo eccessivo.

Il bando degli artt. 11 è stato pubblicato nel 1998 e ad oggi, dopo ben 11 anni, solo il 25% dei programmi ha visto la stipula delle convenzioni. Il ritardo nell'attuazione di questi programmi non ha consentito, fra l'altro, la realizzazione di alcune importanti infrastrutture cittadine.

Gli artt. 11 costituiscono, comunque, un esempio di approccio metodologicamente corretto, che deve essere certamente affinato quanto a procedure e tempistiche.

Altri strumenti attualmente a disposizione per gli interventi di riqualificazione urbana sono, invece, inadeguati rispetto alla complessità e alla vastità delle necessità. Oggi, infatti, i due principali strumenti sono rappresentati dai cosiddetti PRINT (programmi integrati) e dalle disposizioni previste dal recente Piano Casa Regionale.

Per quanto riguarda i PRINT, le criticità sorgono già nella procedura di attuazione, che non tiene conto delle macroscopiche differenze dimensionali dei diversi ambiti territoriali, che variano da uno a 400 ettari. Infatti per l'attivazione dei PRINT da parte dei privati è richiesta la maggioranza della proprietà delle aree, sia in termini di valore catastale che di estensione superfi-

ciale. È evidente che con le stesse regole non si possono governare programmi di dimensioni completamente diverse.

Oltretutto i PRINT sono di competenza dei Municipi, notoriamente poco strutturati per affrontare strumenti urbanistici di tale portata. Per questo sarebbe opportuno modificare l'attuale regolamentazione per consentire la realizzazione dei programmi per stralci funzionali.

Altro rilevante problema è quello della parcellizzazione delle proprietà. L'80% del patrimonio edilizio appartiene alla proprietà frazionata. Di tale caratteristica non si è tenuto adeguatamente conto nei PRINT, soprattutto a livello di incentivi urbanistici. In questi programmi sono stati inseriti bonus edificatori insufficienti, che non compensano l'elevato onere del contributo straordinario, i costi dovuti alle opere di urbanizzazione, il costo di demolizione e ricostruzione degli immobili, rendendo le operazioni economicamente sbilanciate.

Per garantire l'equilibrio economico dei suddetti interventi possono essere adottati due accorgimenti: l'incremento dei bonus edificatori da utilizzarsi su altre aree e la gestione privata, per una durata prestabilita, dei servizi pubblici realizzati nell'ambito dei programmi.

A sua volta il Piano Casa regionale prevede un bonus di cubatura del 35% per la demolizione e ricostruzione, che risulta appena sufficiente a coprire i costi degli interventi in edifici appartenenti ad un'unica proprietà. Per i condomini invece, con tutte le spese e criticità che ne derivano, quali ad esempio la sistemazione temporanea degli occupanti, tale premialità è assolutamente insufficiente. In questi casi il premio di cubatura non può essere inferiore al 50%.

Quello che serve, in definitiva, per avviare finalmente una effettiva stagione di trasformazioni urbane è dotarsi di nuovi strumenti di intervento che tengano conto delle realtà concrete nelle quali dovranno essere utilizzati e che prevedano procedure snelle e tempi di intervento certi. ■



Insieme.

Per contare di più.
Per crescere nello sviluppo.



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

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

ANCE ROMA

ACER

Associazione Costruttori Edili
di Roma e Provincia

URBS

Si è svolto il 10 e l'11 dicembre all'Ara Pacis il Terzo Forum sulle trasformazioni urbane. Due giorni di incontri e di dibattiti per presentare i programmi e gli esperimenti in grado di coniugare sviluppo del territorio e qualità dell'abitare. Hanno partecipato rappresentanti delle istituzioni e delle professioni. Ecco una sintesi degli interventi

Così cambia Roma



Gianni Alemanno Serve un confronto continuo con la città

Il Sindaco: sull'urbanistica vanno coinvolti tutti gli attori in un ampio concorso di idee e di studi

■ Questo forum internazionale arriva con eccezionale tempestività perché nei nostri progetti di intervento e di confronto pubblico abbiamo previsto per il 2010 due momenti di ampio concorso di idee e di studi sull'urbanistica romana. Il nostro obiettivo è la concezione di una nuova Urbs che sia in grado di dare delle prospettive profonde e determinate a una revisione del piano regolatore.

Quali sono questi due appuntamenti che stiamo programmando? Sono centrati su due aspetti-chiave dell'urbanistica romana: il primo è lo sviluppo delle periferie e il secondo è il riutilizzo delle aree demaniali.

Per quanto riguarda la questione delle periferie, a fine anno arriverà la definizione dell'iter sulle aree di riserva, che è stato inserito nel piano dell'housing sociale e

quindi avremo una idea complessiva ed esaustiva di quelle che sono le nuove possibilità di espansione della periferia. Questo aspetto deve essere sostanzialmente connesso ad altri due decisivi, ovvero una definizione di tutte quelle aree in cui si è operato nel passato, quindi di tutti gli interventi effettuati, dallo sblocco delle attività sui toponimi, ai Print, alla valorizzazione di tutte le aree marginali; e l'aspetto relativo alla demolizione e ricostruzione.

Da questo punto di vista dobbiamo ragionare sul modo con cui la città si deve espandere e crescere, qual è il meccanismo che ci deve consentire di ridurre al minimo il consumo di aree non edificate. Occorre puntare allo sviluppo immobiliare e urbanistico per permettere la demolizione e la ricostruzione delle aree più de-

Il 18 e il 19 maggio faremo gli Stati generali della città per lanciare il progetto strategico di Roma

graduate della periferia, ed una loro effettiva riqualificazione. Sappiamo che il modello della “centralità” è rimasto fino ad oggi un’idea astratta, non riempita di contenuti. Noi dobbiamo rifletterci senza pregiudizi e senza tabù ideologici, dobbiamo guardare a quelle che sono le esperienze internazionali – tutte le città del mondo sono profondamente in movimento – si fanno grandi esperienze di tipo diverso, ci sono le espansioni in verticale che oggi riguardano tutte le grandi capitali, anche quelle europee, ed è questo un tema che noi dobbiamo affrontare. Dobbiamo studiare le possibili densificazioni, che permettono di creare un volano immobiliare. Quello che non ci possiamo permettere è di pensare alle nostre periferie come a qualcosa di fermo, di statico, su cui si interviene con il contagocce. Noi

dobbiamo avere un piano complessivo per concepire un’idea di riqualificazione delle periferie e di nuova offerta edilizia, che sia una realtà definita nel tempo.

Quindi la prima conferenza che noi dovremo organizzare nei prossimi mesi sarà appunto sul tema di come cresce la città. La seconda riguarderà il riutilizzo delle aree demaniali. A questo proposito, principalmente per quanto concerne le aree demaniali della difesa, un lavoro congiunto Ministero della Difesa-Risorse per Roma ha individuato 17 aree, un patrimonio del valore di 600 milioni di euro che deve essere trasferito al Comune come pagamento della rata prevista nei finanziamenti dello Stato per Roma Capitale.

Se nella periferia si ragiona sul suo ruolo nella trasformazione della città, il tipo di crescita che dovremo

Ecco chi ha partecipato a URBS '09, terzo forum internazionale sulle trasformazioni urbane

Il convegno URBS si è tenuto il 10 e l’11 dicembre 2009 all’auditorium dell’Ara Pacis di Roma. La mattina del 10 sono intervenuti Francesco Marcolini (presidente di Zetema), quindi il sindaco di Roma Gianni Alemanno, Eugenio Batelli (presidente ACER), Amedeo Schiattarella (presidente Ordine Architetti di Roma) e Giancarlo Cremonesi (presidente Confservizi). Poi si è tenuta la prima tavola rotonda sul tema “Investire sulla città, una risposta alla crisi economica”, coordinata dalla storica dell’arte e autrice televisiva Marta Francocci, alla quale hanno partecipato Giandomenico Amendola (professore di Sociologia urbana dell’Università di Firenze), Massimo Ghiloni (direttore Area Legislazione e Mercato Privato dell’ANCE), Stefano Marchettini (amministratore delegato Cassa depositi e prestiti SGR), Michele Perini (presidente Fiera di Milano) e Mario Virano (presidente Osservatorio per Alta velocità Torino-Lione).

Nel pomeriggio, coordinata da Ghiloni si è svolta la seconda Tavola rotonda “Rottamazione, tutela del paesaggio, recupero e riuso delle aree urbane. Esperienze e strumenti”. Sono intervenuti Nicolò Rebecchini (vice presidente dell’ACER), Vittorio Cogliati Dezza (presidente Legambiente), Amedeo Schiattarella (presidente Ordine Architetti di Roma), Gianni Verga (assessore alla Casa Comune di Milano), Marco Corsini (assessore Urbanistica Comune di Roma).

Il giorno seguente, l’11 dicembre, con il coordinamento dell’architetto Francesco Orofino si è tenuta la terza Tavola rotonda “Il Piano casa, risorse, strategie e applicazioni”. Sono intervenuti Lorenzo Bellicini (direttore Cresme), Stefano Petrucci (Presidente Ance-Lazio Urcel), Christian Rocchi (Architetto), Mario Di Carlo (assessore Politiche per la Casa Regione Lazio).



Da sinistra, il Presidente di Confservizi Giancarlo Cremonesi, il Sindaco di Roma Gianni Alemanno e il Presidente dell’ACER Eugenio Batelli

adottare è al centro del dibattito della trasformazione delle aree demaniali. Il discorso deve essere molto più generale perché bisogna ragionare anche sul demanio ferroviario: in molte città d’Europa le grandi stazioni vengono interrate per permettere di liberare intere aree, come in parte si sta facendo nella zona Tiburtina. Questi 600 milioni di patrimonio, trasferiti dalla Difesa al Comune, sono un tema forte sul quale impostare un ragionamento per non sprecare l’occasione della loro valorizzazione.

Aree demaniali e periferie saranno i temi forti di quegli Stati Generali della città che noi faremo il 18 e il 19 maggio 2010 per lanciare il progetto strategico della città. Voi sapete che nella strada che stiamo tracciando rispetto a quello che è il piano strategico di sviluppo della città lanceremo dieci progetti qualificanti con l’obiettivo più immediato e più evidente di trasformare e qualificare Roma in vista della candidatura alle Olimpiadi del 2020. Ecco, noi dobbiamo ragionare in questi termini. Io sono convinto che il 2010 possa essere un anno fondamentale nella vita della nostra città, anche perché ricorrono i 140 anni di Roma Capitale. Se il 2010 è l’anno della svolta, il 2020, anno delle Olimpiadi, sarà il traguardo ideale per traghettare una città che ha affrontato in maniera profonda e significativa i grandi nodi, che si trascina ormai dall’Unità nazionale. Parlo della mobilità, della crescita urbana, dell’housing sociale.



Per troppo tempo, non solo a Roma ma in generale si è ragionato dell’urbanistica come di un disegno quasi avulso da quello che è invece l’idea di città. Pensiamo ad un piano strategico di sviluppo che metta insieme tutti i decisori pubblici e le forze imprenditoriali private: è questo il tavolo migliore per mettere insieme economia, società, urbanistica in una visione compiuta. Viviamo da troppo tempo questa eterna contraddizione fra l’incredibile bellezza, le potenzialità della città che abbiamo ereditato dal passato e i gravi vincoli e le terribili contraddizioni del presente. Ecco, dobbiamo uscire fuori da queste contrapposizioni. Ne abbiamo oggettivamente i mezzi e le capacità. Credo che per tutto questo il vostro apporto sia molto importante. Sicuramente l’Ordine degli Architetti e l’ACER saranno dei protagonisti di questi lavori che noi dovremo organizzare e io mi auguro che voi veniate ricchi di proposte, di idee, perché abbiamo bisogno veramente di far crescere il dibattito e di confrontarci anche dal punto di vista internazionale. I grandi nomi internazionali, che parteciperanno al confronto, devono venire qui sapendo che c’è un tessuto imprenditoriale, professionale, culturale – quello cittadino, quello romano – in grado di confrontarsi da pari a pari, senza complessi di inferiorità rispetto a quelle che possono essere le proposte che faranno per rilanciare la Capitale verso traguardi mai raggiunti prima e per risolvere tante questioni per troppo tempo accantonate. ■



Giancarlo Cremonesi

Le infrastrutture precedano le trasformazioni urbanistiche

Per il presidente di Confservizi l'obiettivo deve essere il miglioramento dei servizi e della qualità della vita dei cittadini

■ La trasformazione urbana non è solo la realizzazione di nuove costruzioni e di nuove periferie, ma c'è trasformazione urbana anche e soprattutto quando si ha a cuore e come obiettivo il miglioramento della qualità di vita dei cittadini, dei visitatori, dei turisti, quindi di chiunque si avvicina alla nostra città. Per fare questo non basta costruire begli oggetti che nel tempo diventeranno stupendi monumenti, ma bisogna mettere mano alla rete delle infrastrutture. È chiaro che occorre fare quello che non è stato fatto in tanti anni, cioè precedere le trasformazioni urbane predisponendo il territorio a una rete moderna e innovativa di infrastrutture, che non riguardino solo la mobilità, peraltro fondamentale, ma anche le reti di distribuzione dell'energia, la banda larga, la

distribuzione dell'acqua e la depurazione delle acque reflue.

Per fare questo si ha bisogno di una vera trasformazione della città, una trasformazione urbanistica che ci faccia accogliere nei prossimi anni i nuovi insediamenti, la demolizione e la ricostruzione interpretando in anticipo le necessità infrastrutturali che questi insediamenti richiedono. ACEA ha tre progetti che offre immediatamente alla cittadinanza e all'amministrazione: primo su tutti, la cogenerazione e la trigenerazione. È impensabile che una città moderna, penso a quello che avverrà nelle centralità, non predisponga in anticipo e non progetti contestualmente alla costruzione di questi nuovi insediamenti, la realizzazione di un sistema di cogenerazione e trigenerazione che permetta di

razionalizzare il problema non solo della produzione elettrica, della produzione dell'energia, ma anche del riscaldamento e del raffreddamento di interi isolati, di interi quartieri, di intere centralità.

Tutto questo si può realizzare in modo non costoso sia per l'amministrazione sia per gli utenti: basterà che nelle progettazioni, negli interventi edificatori vengano stanziati gli stessi importi di costo degli attuali, tradizionali impianti perché questo sistema si regga in *project financing* da solo e comporti un risparmio dal 30 al 40% dell'energia utilizzata. Sarebbe indice di un sostanzioso risparmio per gli utenti finali e di ammodernamento di tutto il sistema della città e dei suoi servizi. Non si chiedono dunque sacrifici particolari, né eccezionali investimenti, ma è certo che questa linea d'azione – se diffusa sul territorio, come auspicio – costituirà un sistema in grado di trasformare la nostra città anche dal punto di vista urbanistico.

Altro grande progetto è un impianto di biomasse che stiamo proponendo all'amministrazione comunale, utile a garantire la manutenzione e la potatura del verde esistente a costo zero per l'amministrazione e contemporaneamente la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. Si tratta di un impianto di oltre 40 MW, con il quale l'amministrazione comunale può gestire completamente la potatura e lo smaltimento di tutto il verde esistente nella città. Una risposta, questa, molto importante, un progetto davvero innovativo che mette somme congrue a disposizione per la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde e per lo smaltimento, rendendola non più un onere per la città, ma un business per la produzione di energia elettrica da fonti alternative.

Terzo progetto che stiamo proponendo all'amministrazione e che confido venga ricordato negli Stati generali, è quello di dedicare al fotovoltaico un'attenzione maggiore rispetto a quella rivolta fino ad oggi. Abbiamo un impegno con il protocollo di Kyoto, stretto insieme alle nazioni più industrializzate, quello di ridurre del 20% l'emissione di CO₂ entro il 2020 e di portare almeno al 15%, forse al 20, la quantità di



energia proveniente da fonti rinnovabili. Roma – lo hanno riconosciuto recentemente anche importanti fonti straniere – è sulla buona strada per compiere un vero e proprio salto di qualità sul fotovoltaico. Molti sono gli interventi che si stanno facendo, penso a quelli dell'ACEA – tutti i nostri impianti più importanti nella città, le cabine primarie e i centri idrici, li stiamo attrezzando con produzione fotovoltaica – ma ci sono tante altre società, come Commerciti, i parcheggi degli Aeroporti di Roma, l'accordo con Q-8, le stazioni di servizio. C'è il piano del Comune che vuole sulle scuole e sugli edifici pubblici una serie di piccoli impianti fotovoltaici, però il cambio di passo e la trasformazione di Roma in città veramente solare e all'avanguardia in Italia e in Europa possono avvenire solo con la creazione di un parco fotovoltaico che produca almeno dai 20 ai 40 MW. Lo possiamo fare, ACEA è pronta a realizzarlo, all'amministrazione stiamo indirizzando proposte concrete e mi auguro che anche questo sia un segnale forte della trasformazione urbana che questa città merita e che noi come cittadini auspichiamo. È fondamentale incentivare il miglioramento della qualità e del livello di vita dei cittadini e anche di chi visita la città, che per la nostra economia è elemento veramente imprescindibile di crescita economica. ■

Stiamo proponendo all'amministrazione comunale un impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di oltre 40 MW



Amedeo Schiattarella

Affrontare insieme il tema di centralità e periferie

Il presidente dell'Ordine degli architetti di Roma spiega perché serva una strategia concordata tra i soggetti protagonisti delle trasformazioni urbanistiche

■ È il terzo anno di matrimonio felice con Zetema, ACER e progettisti e amministrazione comunale, un matrimonio che ci sta portando non soltanto a un tavolo di riflessione di carattere generale sui temi della città, ma che soprattutto ci vede insieme spesso su vari fronti che riguardano sia gli aspetti di tipo teorico generale, sia quelli concreti di fattibilità. In questo momento, insieme al Comune di Roma, siamo a un tavolo che riflette sulla semplificazione dell'edilizia e delle procedure amministrative, un tavolo assolutamente fondamentale che, oltre alle modalità d'azione, cerca di individuare anche i tempi, altro punto cardine in termini di economia. Aver instaurato un dialogo così facile con l'amministrazione, per arrivare a definire in tempi rapidi tutte le pratiche edilizie con un sistema di

tipo informatico, significa in qualche modo accelerare la modernizzazione di questa città, assolutamente determinante nella costruzione del suo futuro. Come è naturale, con il passare degli anni questa riflessione sul tema della città ha conosciuto – anche in rapporto a quanto è accaduto nel contesto internazionale – una precisa evoluzione che deve servirci da conforto nelle scelte che abbiamo operato in questi anni. La recente crisi di Dubai ha indicato come un modello di sviluppo completamente fine a se stesso, interamente finanziario ed economico, non porti da nessuna parte, come conduca anzi spesso al collasso. Il tema della città non è soltanto economico, possiede un carattere sociale molto importante, che va gestito con politiche attente a ciò che si ha e ciò che si intende fa-

Il tema della città non è soltanto economico, possiede un carattere sociale molto importante

re. Per questo costruire una strategia concordata tra soggetti protagonisti dell'evento della trasformazione, il mondo dell'amministrazione, quello imprenditoriale e quello professionale è la strada da perseguire sul piano politico. Raccogliamo dunque con grande interesse le proposte che ci sta facendo il Sindaco e le facciamo nostre. Facciamo sì che nei prossimi anni si possa affrontare in modo serio uno dei temi della centralità e delle periferie. Il Sindaco ci ha esortato a non avere una visione statica delle periferie, sarebbe un ostacolo al senso di urbanità, alla conurbazione, a una massa di costruito che non ha identità urbana. Dobbiamo avere invece il coraggio di affrontare il tema della riconversione e della riqualificazione delle periferie, che peraltro non riguarderebbe aumenti od occupazione di ulteriore territorio, piuttosto un più attento utilizzo di quello che già possediamo.

L'accordo con i costruttori ci ha visti protagonisti in un breve ma significativo episodio a proposito del Piano Casa: laddove si proponeva un premio di cubatura destinato a chi utilizzava tecniche di compatibilità ambientale noi abbiamo ottenuto che i privati che si servono del concorso per affidare l'incarico hanno diritto a un ulteriore premio. È, questo, un mezzo efficace per comprendere che riconversione, trasformazione e soprattutto demolizione e ricostruzione – azioni che devono essere sempre meglio promosse nelle periferie – debbano essere però portate a termine nella logica di una riqualificazione reale e non fittizia. Questo è un po' il tema. Abbiamo raccolto la sfida lanciata dal Sindaco, l'accogliamo come un segnale di assoluta positività, saremo pronti a quel tavolo a portare il nostro contributo serio e pragmatico. ■





Nicolò Rebecchini

Troppo burocrazia frena le opere di riqualificazione

Il vicepresidente ACER: il Piano casa dovrebbe portare a uno snellimento delle procedure, ma ancora manca il via libera del ministero

■ Il concetto della riqualificazione urbana e non urbana è al centro delle tematiche e degli interessi dell'attività produttiva del nostro settore. Siamo convinti che il rinnovo dei tessuti delle aree urbane sia ormai un argomento che non possiamo più tardare ad affrontare da un punto di vista concettuale, ma anche a mettere in pratica. È interesse del settore delle costruzioni, che attraversa ora un momento di difficoltà, cogliere questi spunti come un volano in grado di offrire un'opportunità alle imprese, a tutti gli ambienti professionali. Non va infatti dimenticato che il cambiamento, il volto nuovo dato alle zone delle città attualmente degradate è sicuramente un avvicinamento a un miglioramento del benessere sociale, della qualità ambientale, e quindi della qualità della vita. La mobilità e l'efficienza ener-

getica sono argomenti che, in un'ottica di rinnovo dei tessuti urbani, non possono essere dimenticati e sono soprattutto il motivo dominante e trainante per il quale noi miriamo quanto prima a rendere attuabili queste situazioni.

Quando si parla di riqualificazione tutti sembrano d'accordo, almeno fino al momento in cui bisogna cominciare a mettere in pratica, a trovare un'intesa fattiva, proprio mettendo in campo le forze imprenditoriali, le forze politiche, le forze amministrative, le forze della finanza, quando qualcosa viene a mancare. Il risultato è un numero di interventi di riqualificazione urbana davvero irrisorio. Da più di un ventennio si parla della problematica della periferia romana e in questo stesso ventennio la periferia non ha cambiato volto, somiglia

Il fattore tempo da un punto di vista imprenditoriale è diventato una priorità assoluta



in tutto e per tutto a quella che conoscevamo prima. Se però questo è vero nonostante il nostro comune desiderio di migliorare la qualità della vita al suo interno, sono venute a mancare delle occasioni, a cominciare dal vecchio piano regolatore dei piani di recupero. I piani di recupero hanno funzionato come piccoli francobolli all'interno dei tessuti, si tratta di piccole esperienze locali. Questo è un piccolissimo esempio imprenditoriale, ma che certo non porta alla riqualificazione urbana. Tra prolungarsi dei tempi e "articoli 11", sono quasi quindici o sedici anni che si stanno portando avanti questi progetti di riqualificazione urbana, ottenendo in cambio soltanto il 20% delle convenzioni di tutto il totale.

Il nuovo piano regolatore pone al proprio interno il

problema della riqualificazione come un modo centrale del piano. Andando tuttavia a monitorare gli strumenti operativi, vediamo che compaiono delle carenze. Se da una parte troviamo aperture di intenti, dall'altra ci sono chiusure procedurali, pareri preventivi, assenza di incentivi, incentivi solo apparenti, pronti a trasformarsi nel loro contrario. La riqualificazione di un edificio necessita di ulteriori pareri, di un processo indiretto di procedura per arrivare poi alla concessione edilizia e questo non fa che allontanare l'operatore. Se l'operatore non si avvicina a iniziative di questo genere, la riqualificazione si porta a termine con difficoltà, la si lascia piuttosto ai titoli dei giornali e alle buone intenzioni descritte nei piani regolatori.

Tra i vantaggi del piano casa sarebbe incluso lo snelli-



mento procedurale, punto che di certo aiuta lo sviluppo cittadino. Eppure anche quegli alleggerimenti di procedure voluti dal primo piano casa attendono ancora di essere attuati a livello ministeriale: alcuni di essi non possono che partire dall'alto, per poi essere applicati a livello locale.

Il piano casa è allora un'altra occasione mancata: avrebbe potuto fare molto di più per la riqualificazione dei tessuti. Questo non vuol dire che non ci siano incentivi, ma l'incentivo del 35% inserito nell'ambito di una procedura molto lunga come quella che ci aspettiamo non sarà significativo. Nel caso in cui si parli di territorio di particolare interesse, incrementi e aggiunte non saranno sufficienti. Dal 35 si passerà dunque al 50%, dal momento che non vengono esaminate tutte le peculiarità in cui certe leggi si inseriscono. Peculiarità che includono i problemi della realtà frazionata delle proprietà, riferendoci con ciò a coloro che in questo momento si trovano a possedere delle proprietà situate in zone non di pregio, ma che di fatto restano economicamente sostenibili. Un incentivo del genere non riesce a rendere concreto alcun trasferimento di realtà immobiliari in un altro luogo.

Gli incentivi urbanistici devono dunque essere il motore trainante all'interno della riqualificazione urbana, laddove con riqualificazione non s'intenda solo diminuzione della densità urbanistica, ma anche, in certi casi, incremento, un valido strumento di miglioramento della qualità della vita. Un esempio è il tessuto cittadino delle borgate nate all'indomani della guerra che potrebbe essere sfruttato al meglio, mentre esistono altre realtà dove non si può non dar valore al consumo del territorio, delle zone verdi. Parliamo di interventi disciplinati, programmati, nel rispetto del piano regolatore di Roma che prevede aree a verde, aree di assoluta inedificabilità all'interno di zone veramente degradate, sulle quali un intervento cauto porterebbe a una riqualificazione urbana. Ma prima di tutto viene la domanda se si voglia o no attuare questa riqualificazione. Noi siamo convinti che sia assolutamente necessario.

Se la risposta è affermativa, occorre allora far fronte a un'ultima questione fondamentale: il fattore tempo, che da un punto di vista imprenditoriale è diventato priorità assoluta. Troppe volte abbiamo osservato come a livello amministrativo, con il trascorrere del tempo, vengano a sommarsi una serie di passaggi che al principio dell'operazione imprenditoriale non c'erano. Su Roma, ad esempio, tra variante di salvaguardia, variante delle certezze, piano paesistico regionale, piano provinciale territoriale, parchi, piano regolatore, abbiamo superato non poche difficoltà. Nel momento in cui si portano avanti processi urbanistici condivisi tra Comune e Regione, intervengono nuovi vincoli di natura ambientale che bloccano le procedure. A causa di questo tipo di epiloghi l'imprenditoria si allontana. Servono allora nuovi metodi per far sì che il fattore tempo non distrugga le speranze di chi ha davvero voglia e capacità di fare. La certezza dell'attuabilità di quella stessa voglia di fare è per noi un fatto primario. Da qui si torna alla riflessione principale: la riqualificazione urbana è l'elemento sul quale occorre continuare a ragionare per muoversi all'interno di una città a misura, verde, piacevole da vivere, dove i servizi sono reali, attivi non solo sulla carta. ■



Stefano Petrucci

Aree pubbliche a basso costo per l'housing sociale

E per l'attuazione del Piano casa 2 il presidente ANCE-Lazio URCEL chiede procedure più snelle "senza veti e interdizioni"

■ Quando si parla di interventi di *housing* sociale, si prendono in considerazione numeri importanti: la stima è che Roma richieda da trentacinque a cinquanta-mila nuove abitazioni. Eppure negli ultimi anni il ragionamento edilizio ha dato l'impressione di ignorare queste forti esigenze, seguendo un criterio di indifferenza. Per tentare di colmare questa lacuna bisogna partire dal problema principe, quello dell'individuazione di aree pubbliche disponibili per l'operazione di *housing*, aree che devono necessariamente essere a basso costo.

Una delle strategie prese in considerazione è la densificazione: abbiamo a disposizione un patrimonio di edilizia già realizzato in piani di zona, nei quali spesso riscontriamo esuberanze di standard che consentirebbero

di intervenire senza alcun costo di acquisizione dell'area, già di proprietà del Comune.

Nel piano regolatore il Comune ha poi previsto un bando per le cosiddette aree di riserva, che consentirebbero all'amministrazione di acquisire un ulteriore patrimonio gratuito, ammesso che si riesca ad assicurare le necessarie convergenze politiche tra Amministrazione nazionale e Istituzioni locali.

Esiste poi, nel Piano Casa 2, un'intera sezione dedicata alla riqualificazione della città consolidata, la cui messa in pratica soddisferebbe anche chi è contrario al consumo di altro territorio.

Sappiamo già che l'incentivazione economica prevista nel Piano Casa 2 non è sufficiente a mettere in moto certi processi. Presa di coscienza, questa, che chiama

Occorre semplificare la fase attuativa per evitare di trovarci, tra dieci anni, ancora alle prese con le stesse questioni

uno sforzo ulteriore, una nuova definizione dei premi di cubatura, realizzata utilizzando le poche risorse pubbliche disponibili – la Cassa Depositi, il Fondo creato presso la Cassa Depositi e Prestiti – come incentivo e volano. Allora una parte degli alloggi sarà realizzata per essere venduta a prezzi convenzionati, una per essere data in affitto con riscatto finale.

Tutte strade percorribili a patto che si trovino strumenti in grado di portare a termine tutte queste trasformazioni in tempi conformi alle necessità, andando incontro alle urgenze dei cittadini e della città.

La sorte dei cosiddetti “articoli 11”, che volevano rispondere proprio a quelle necessità, ha visto la messa in attività di solo il 25% dei lavori. Con il Piano Casa 2, la legge regionale promette di compiere sforzi più sostanziosi sul piano della semplificazione pro-

cedurale, alleggerendo le fasi approvative.

La mia opinione è che le istituzioni dovrebbero dirsi pronte a compiere un passo indietro, rinunciando a esercitare parte del proprio potere di interdizione e di veto. Se nella Legge 21 viene stabilito che cosa si possa demolire, dove e in che misura si possa ricostruire, il piano integrato resta però al vaglio dell'Amministrazione comunale e regionale, passaggio che costa nuove dilazioni, quando basterebbe che la Regione si limitasse a controllare la conformità dei piani approvati alla legge di cornice.

Le soluzioni esistono. Dobbiamo però partire dalla materia prima, dalle aree, raccogliendo poi i fondi necessari e soprattutto semplificando le procedure, per evitare di trovarci, tra dieci anni, ancora alle prese con le stesse questioni. ■



Therma V di LG: la soluzione completa per la climatizzazione



Therma V è la soluzione ideale per fornire il riscaldamento, la produzione di acqua calda sanitaria e il raffrescamento estivo utilizzando **un unico impianto** con costi di esercizio estremamente bassi, grazie a coefficienti di prestazione fra i più alti sul mercato (COP fino a 4,5).

Il nuovo sistema LG può essere abbinato a **impianti di riscaldamento a pavimento** che offrono un duplice vantaggio: il riscaldamento ottimale degli ambienti con conseguente effetto benefico sulla salute e la possibilità di eliminare la necessità di radiatori e fan coil, che permette una maggiore libertà nella gestione dello spazio interno delle abitazioni. Therma V è inoltre predisposto per essere integrato con sistemi solari termici o con dispositivi per la produzione di acqua calda sanitaria.

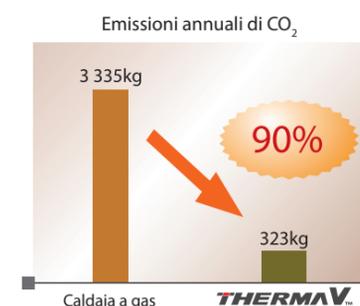
Il principio di funzionamento di Therma V è quello di una **pompa di calore aria-acqua** che in estate produce aria fresca, abbassando la temperatura e diffondendola nei locali attraverso il pavimento radiante, i fan coil o i radiatori, mentre in inverno riscalda gli ambienti, garantendo il massimo comfort termico.

Infine, con l'aggiunta del bollitore, in ogni stagione Therma V fornisce acqua calda sanitaria per tutti gli usi domestici.

Therma V assicura un sensibile **risparmio anche dal punto di vista economico** rispetto alle caldaie a gas o a olii combustibili e ai radiatori elettrici. Infatti, a parità di consumo energetico, Therma V produce quattro volte più calore. Inoltre, il prezzo della corrente elettrica, essendo molto più stabile nel tempo rispetto a quello degli olii combustibili e del gas naturale, garantisce un **sensibile risparmio nel tempo sui costi di esercizio**. Infine, utilizzando Therma V come unico sistema in sostituzione di un impianto di riscaldamento tradizionale non è necessario investire altre risorse economiche per adottare anche un impianto di condizionamento. Therma V è **facile da installare e da usare**. Progettato per rispondere alle esigenze del mercato delle nuove costruzioni e delle ristrutturazioni, sia unifamiliari che pluri-

familiari, il sistema di LG non richiede particolari opere murarie e non serve alcun locale tecnico né una canna fumaria. Non sono inoltre necessari serbatoi di gas o di olii combustibili con il conseguente guadagno di spazio disponibile e una maggiore sicurezza.

Per quanto riguarda il suo utilizzo, il comando LCD di Therma V visualizza le informazioni sullo stato di funzionamento in modo dettagliato e permette di regolare la temperatura dell'intero impianto, con la possibilità di programmare accensione e spegnimento secondo le esigenze degli utenti. La **funzione “Emergency Operation”**, infine, permette di utilizzare l'apparecchio anche in presenza di avarie all'impianto per la generazione di acqua calda e riscaldamento.



L'intervista

Sperimentare il "project financing" anche nell'edilizia sociale

Per il professor Francesco Karrer, urbanista e studioso, occorrono nuove idee sull'housing, ma anche una rinnovata politica fondiaria.

Le critiche al Piano regolatore: "Oltre a essere debole nell'impianto normativo, è carente sul disegno complessivo della città"

■ **Prof. Karrer, è stato detto che a Roma, negli ultimi anni molti interventi urbani si sono imposti come generatori di economia e strumenti per una ricostruzione sociale e culturale. Condividi?**

Certamente sì. Un'operazione urbanistica – in specie quando è complessa, nel senso che consente di installare molteplici attività e funzioni – è sempre potenzialmente generatrice di economia e di occasioni di miglioramento sociale e culturale. Ovviamente questo risultato dipende dal modo in cui la si concepisce e la si realizza in sé e in rapporto al contesto. Cioè se è ben integrata in sé e nel contesto. Se è concepita nell'ottica della "mixité" sociale, delle attività – funzioni installate, e della stessa morfologia edilizio-urbanistica, nonché dei soggetti attori e gestori.

È anche la miscela tra questi ingredienti molto importante. E se, oltre che realizzarla bene, la si gestisce anche appropriatamente.

A un recente convegno, il presidente dell'ACER Eugenio Batelli ha spiegato che fino allo scorso anno si richiedeva la costruzione di 30mila alloggi, mentre ora siamo passati a 50mila. Come si può far fronte a questa esigenza?

La questione della nuova previsione dell'esigenza di 50 mila alloggi a distanza di pochi anni da quando fu fatta quella di 30 mila, deve far riflettere: sulla natura della previsione stessa; su come in questo campo si fanno previsioni. Si tende ancora infatti a non separare domanda solvibile sul mercato e fabbisogno (inteso come quantificazione riassuntiva dei bisogni so-

ciali). Essendo diversi, occorrono strategie di risposta diverse. La prima, è generata da chi è solvibile senza particolari ausili pubblici. La seconda, condensa i bisogni di casa di chi ha necessità di essere aiutato, in varia misura, dall'intervento pubblico. Il piano regolatore di Roma ha probabilmente sottodimensionato, per varie ragioni culturali e politiche, sia fabbisogno che domanda. Ma soprattutto non ha differenziato adeguatamente le risposte. Separando domanda solvibile da fabbisogno si comprende meglio, per di più, come soddisfare l'una e l'altro. Il fabbisogno è il campo d'azione delle politiche di welfare, nelle varie forme. Oggi che l'intervento pubblico è divenuto fisiologicamente insufficiente, occorre applicare altri strumenti; il Comune di Roma ne sta facendo largo

uso (convenzionamento, compensazioni, densificazione delle "167", utilizzazione delle zone F), recupero dell'edilizia rurale, trasformazioni d'uso, anche di aree agricole, etc.).

La risposta "romana" al Piano casa nazionale sarebbe un mix abitativo di alloggi a canone sociale e convenzionato, con case non di edilizia popolare, dignitose, ma neppure ai prezzi alle stelle del libero mercato. È questa la strada giusta?

Sì, ma se applicata nel modo sopra detto. E perché non sperimentare anche il "project financing" anche nell'edilizia sociale? In fondo chi è solvibile per un fitto di 600 euro/mese potrebbe essere interessato. La durata dell'operazione dovrebbe aggirarsi su 20-25 anni. Ovviamente, le aree dovrebbero essere mes-



Oggi che l'intervento pubblico è insufficiente occorre applicare altri strumenti: compensazioni, densificazione delle "167", utilizzazione delle zone F, trasformazioni d'uso anche di aree agricole...

se a disposizione dell'operatore pubblico. Ed ecco allora il problema centrale: occorre una politica fondiaria. Paradossalmente, mentre oggi l'attenzione è posta soprattutto sull'immobiliare – anche per le note questioni della “bolla” – nel caso dell'edilizia sociale bisogna ritornare a ragionare sul fondiario.

È vero che oggi l'housing sociale è non più solo edilizia agevolata, ma riguarda una vasta fascia di popolazione?

È indubbio: giovani “single” e giovani coppie, city users, abituali, anziani soli, immigrati, studenti. Questi sono i nuovi operatori di domanda. La risposta non può essere buona per tutti, va, al contrario, mirata. E, in ogni caso, non si deve continuare a sottovalutare l'edilizia residenziale pubblica: gli “standard” della nostra edilizia non sono affatto da disprezzare sia quanto riguarda gli alloggi che per i quartieri che li ospitano. Almeno fino a qualche anno fa.

Per i costruttori la manovra edilizia del Comune deve riguardare in primo luogo la densificazione delle aree già edificate. Qual è il suo parere?

La densificazione? In linea di principio, la risposta è affermativa. Ridurre l'ulteriore occupazione di suolo, valorizzare le urbanizzazioni esistenti è certamente una buona cosa. Ma di quale densificazione parliamo? Se è quella mirata a recuperare le zone F dentro e fuori i piani di edilizia economica e popolare, l'obiettivo mi sembra di corto respiro. Appropriato forse a rispondere all'emergenza. Ma nel lungo periodo, meno. Così si renderà ancora più difficile il riuso di questi terreni in futuro. Oggi l'edilizia sociale in Europa si fa soprattutto riutilizzando i quartieri degli anni 1950-1960: si sfrutta la rendita fondiaria creata dall'operatore pubblico con quelle realizzazioni per finanziare i nuovi interventi. Da noi si è preferito, al contrario, dismettere il patrimonio pubblico vendendolo ai conduttori che lo hanno acquistato in diritto di prelazione. Quali sono stati i ricavi? Cosa hanno finanziato? In realtà, purtroppo, sono serviti solo a contenere un po' il rapporto tra debito e PIL ed alle esigenze di bilancio degli enti che hanno di-

smesso. Non certo a fare una nuova politica della casa e con essa anche della città. Come sarebbe stato possibile. Se si pensa, al contrario, alla densificazione di tutta la città, allora la questione diviene tutt'altra. Innanzitutto va rilevato che le due forme di densificazione potrebbero essere conflittuali. Densificare la città significa di fatto rivedere il modello morfologico alla base del vigente PRG che privilegia una densificazione più mirata, lungo gli assi della mobilità pubblica e nelle cosiddette centralità, metropolitane e locali. A mio modo di vedere il problema di Roma, accentuato dalla politica dell'ambiente nel senso del-



la politica dei parchi e in generale del “verde” praticata con il PRG, è rappresentato più dalla frammentarietà degli insediamenti che non dalla bassa densità insediativa assoluta. Questa appare tale se la popolazione residente la si “spalma” sull'intero territorio comunale. Ma se si escludono le aree ambientali, l'agro, ecc., si osserverebbe che la densità insediativa è meno bassa di quanto non si ritenga. Tanto più se, come si deve fare, in luogo della densità statica si misurasse quella “dinamica” (popolazione presente, city users). Il problema è la sconnesione degli insediamenti e la mancanza di una rete della mobilità com-

pleta e integrata. È questa, soprattutto, a obbligare a “spostamenti lunghi”, quelli che, notoriamente, non sono catturabili dal trasporto collettivo.

L'ACER insiste da anni sulla necessità della demolizione e ricostruzione dei grandi immobili di edilizia popolare anni '70, come Tor Bella Monaca, Laurentino 38, Trullo, e sulla utilizzazione adeguata delle aree compromesse a livello edilizio. E perché secondo lei, questa soluzione è stata finora tanto osteggiata?

Mi ricollego alla risposta data ad una precedente domanda. La questione riguarda anche gli abbattimenti e le ricostruzioni di questi quartieri. Da tempo queste operazioni – ancora non molto numerose però – si fanno e ancora di più si programmano. Io stesso, nell'ambito del PGT di Brescia e del relativo “piano casa”, ci sto lavorando. Che siano operazioni difficili è banale dirlo. Solo dopo aver davvero constatato l'impossibilità del recupero sociale, edilizio e urbanistico di un quartiere o anche solo di qualche edificio – nel caso di Brescia, si tratta di due torri di una trentina di piani – è opportuno ipotizzarlo. L'operazione, per di più, va preparata, realizzata e accompagnata molto bene. Le sedi dove rialloggiare gli abitanti di questi edifici devono essere realizzate ovviamente prima di iniziare l'abbattimento. E con esse – cosa molto complessa – va realizzato l'inserimento sociale di questi abitanti nei nuovi contesti: trovare il “dosaggio” sociale giusto è un grande problema. Altrettanta attenzione va posta alle zone degli abbattimenti: quali aspettative si creano negli abitanti? L'aspettativa è di solito per miglioramenti di vivibilità a costo zero per loro. Così ci si può trovare di fronte a una duplicazione di costi senza certezza di ricavi. Anche per queste zone va fatta una ripianificazione e con essa un nuovo “patto sociale”.

Quanto è importante, in questa situazione, rivedere la normativa, perché edificare nella capitale non sia più così difficile e si possa intervenire rapidamente su aree, bandi e cambi di destinazione d'uso?

Lo ritengo molto importante. E, se non ho compreso male, mi sembra che l'Assessore Corsini lo abbia

Bisogna ripartire da una più attenta e realistica analisi delle risorse della nostra città: endogene, pubbliche, private e catturabili dall'esterno

messo in programma. I rilievi del TAR sulla adozione del PRG lasciavano intravedere anche altre possibili criticità di ordine amministrativo. I ricorsi ancora pendenti, altre ancora. Vedremo quale sarà il giudizio della giurisprudenza amministrativa. Le criticità non riguardano solo la funzionalità del processo autorizzatorio, ma forse anche un travalicamento delle competenze comunali in materia di tassazione delle attività economiche e degli immobili. In un periodo di difficoltà economiche quale l'attuale, la cosa è ancora più rilevante.

Per concludere, come immagina lo sviluppo urbanistico ideale di Roma nel futuro?

Sono contento di questa domanda. Così la questione urbanistica riprende quota. Si esce dalla logica della "città di case" e della sola "urbanistica per le case". Finalmente anche l'urbanistica per la città! Può sembrare paradossale, ma l'invocazione è appropriata. E si può parlare anche di altri prodotti urbani, oltre che della città, prodotto urbano per eccellenza. Ad esempio, della necessità di diversificare, i prodotti urbani, sia urbanistici che immobiliari. È indubbio che è mancata questa capacità. Che abbiano prevalso la ripetitività e la omologazione: i contesti e i luoghi non sono stati valorizzati adeguatamente. Così si sono perse opportunità. Occorre invertire questa tendenza. E allora: ha senso ipotizzare modelli ottimali, magari del tipo astratto? Che io, cioè, esprima la mia visione di Roma futura? Può darsi, ma non certo da solo. Preferirei che questo "disegno" fosse frutto d'una riflessione la più partecipata possibile. A partire magari dalla conoscenza e dalla critica eventualmente dei modelli impliciti ed espliciti assunti a base delle non molte pianificazioni generali del passato. A iniziare dal Piano regolatore del 2008. Che, oltre le indubbie debolezze di molto dell'impianto normativo, è debole proprio sul piano del disegno morfologico. Tanto più che la strategia, delle "centralità" non sembra proprio che decolli. Se non c'è un "core business" pubblico forte, è ben difficile che si possa sviluppare una tale strategia. E di questi tem-

pi è difficile fare affidamento sul pubblico come "driver" di queste operazioni: per quello che era possibile è già avvenuto. Le centralità realizzate sembra abbiano esaurito questa spinta. Se viene meno questa strategia, il poco di diversificazione morfologica che c'è nel PRG viene anch'essa meno, a vantaggio di una città "magnatica", sconosciuta ai più e subita dagli abitanti locali. Bisogna ripartire da una più attenta e realistica analisi delle risorse della nostra città (endogene, pubbliche e private e catturabili dall'esterno), considerando anche il "taglio" metropolitano effettivo – quello cioè della legge 42/2009 sul federalismo fiscale – e non quelli sperati o auspicati. E ridisegnare nel concreto la sua forma, completando e riconnettendo, questi frammenti che le pianificazioni passate (se si preferisce, le non pianificazioni) che hanno trasmesso. ■

**Francesco Karrer,
una vita per l'urbanistica**

Professore ordinario di urbanistica. Dal 1978 insegna alla Sapienza, Università di Roma dopo aver insegnato anche nelle Università di Reggio Calabria e di Chieti - Pescara. Svolge ricerche e attività di consulenza, pianificazione e progettazione ambientale, urbanistico-territoriale e di settore (attività produttive, trasporti/urbanistica, ecc.). In campo professionale ha collaborato e collabora con molteplici enti pubblici centrali e locali e con le maggiori società di ingegneria italiane. Ha presieduto la Commissione che ha predisposto il cosiddetto "Decreto Karrer" (Dlgs n. 117/1987). È attualmente impegnato nella redazione dei piani territoriali provinciali di Brindisi, Belluno, Padova e Taranto dopo aver coordinato il PUT dell'Umbria, i piani regolatori dei comuni di Brescia, Foggia, Recanati, Reggio Calabria, Vibo Valentia ed il PATI dell'a.m. di Padova e altri sempre della provincia di Padova. È autore di numerose pubblicazioni scientifiche in Italia ed all'estero. (a.m.g.)



**.GENERAL RISK BROKER.
PERCHÉ CHI PUNTA IN ALTO HA BISOGNO DI PUNTI FERMI**

GENERAL RISK BROKER ASSICURA LA REALIZZAZIONE DELLE VOSTRE GRANDI IMPRESE.

Guardare in alto significa vedere in anticipo i possibili rischi. Per prevenirli. Significa sapere dove dirigere il proprio sguardo. General Risk Broker opera a tutto campo nel brokeraggio assicurativo ed ha il suo core business nel garantire le imprese che operano nell'edilizia e nei pubblici appalti. Una società giovane, competente e intraprendente, che ha già assicurato la realizzazione di grandi opere. Nessuna impresa è impossibile, dal nostro punto di vista.

General Risk Broker - Via A. Casella, 51 - 00199 Roma - Tel. 06 45435303 - Fax 0645435529



Cultura ed economia

Il patrimonio artistico volano per la crescita

Il professor Roberto Cecchi, Commissario delegato per le Aree Archeologiche di Roma e Ostia Antica, spiega perché è importante investire nella valorizzazione e nella tutela del territorio



Occorrono strategie e sinergie in modo che questo patrimonio

a cura di Fabiana Manuelli

Qual è il valore che i Beni culturali portano all'economia?

“Enorme e spesso sottostimato. Non si riflette mai abbastanza sull'importanza economica che il nostro patrimonio culturale, insieme all'indotto, ha nella società. In qualità di Commissario delegato per l'archeologia di Roma, mi sono occupato recentemente di questioni come quella del Colosseo, scoprendo che il valore dell'introito che lo Stato acquisisce dai biglietti d'ingresso di questa struttura ammonta a circa 33-35 milioni di euro l'anno. Ma da uno studio realizzato dalla Bocconi risulta che il solo Colosseo vale 1500 milioni di euro l'anno di indotto: una cifra considerevole, quasi una mezza finanziaria anche se, come si legge dal rapporto, addirittura sottostimata.

In via ipotetica i visitatori potrebbero anche aumentare, anche per effetto di nuovi e più ampi percorsi. Certo, sorge il dubbio se sia preferibile raddoppiare il numero di visitatori per arrivare magari a 70 milioni di euro di biglietti di ingresso o non sia meglio immaginare altre strategie per prolungare la permanenza dei visitatori di sei, dodici, ventiquattro ore nella città. Per far questo, e altro, credo occorra un tavolo di concertazione, un luogo per confrontarsi e per fare sistema. Consideriamo, ad esempio, una criticità tipica patita da numerosi e straordinari luoghi espositivi: Capodimonte a Napoli, per nominarne uno, uno splendido museo appena restaurato, ma con pochissimi visitatori. La scarsa affluenza si deve alla mancanza di linee di trasporto efficaci che coprano il percorso dalla stazione centrale al museo. Solo un tavolo di concertazione tra soggetti diversi può individuare le soluzioni adatte, perché non è compito dell'amministrazione dei beni culturali occuparsi di infrastrutture o mobilità.

Quale potrebbe essere la ricetta per valorizzare al meglio il nostro patrimonio culturale?

Occorrono strategie, sinergie che coinvolgano tutti gli attori, le istituzioni, gli operatori, le imprese, affinché il patrimonio culturale sia al centro di

culturale sia al centro di un'azione di valorizzazione che coinvolga tutti gli attori

L'incontro organizzato dal Centro studi dell'ACER

Nel corso di un incontro organizzato dal Centro Studi ACER nel mese di dicembre è stato affrontato il delicato tema del restauro insieme a due illustri ospiti come il professor Roberto Cecchi, Commissario straordinario dei Beni architettonici per l'area archeologica di Roma e Ostia, e il professore Umberto Broccoli, Sovrintendente ai Beni Culturali del Comune di Roma.

Il dibattito è stato incentrato in particolare sulla necessaria valorizzazione dei Beni artistici di Roma. Sono state auspiccate le possibilità di creare sinergie tra iniziative private e iniziative pubbliche per imprimere uno slancio alla esaltazione delle caratteristiche artistiche e architettoniche della città.



Il dibattito è stato introdotto dal vicepresidente dell'ACER Angelo Provera che ha sottolineato come il patrimonio culturale e archeologico può essere il volano anche per un rilancio economico soprattutto per una città come Roma.



Teca contenente alcuni reperti archeologici rinvenuti durante gli scavi per la realizzazione della stazione Manzoni, sulla Linea A della metropolitana



un'azione corale. Credo che dovremmo stipulare un patto, evitare i conflitti che possono emergere tra soprintendenze e imprese, trovare una collaborazione fattiva; perché, in fin dei conti, le soprintendenze sono titolari di una tutela capace di incrementare il reddito territoriale se coinvolte in un sistematico dialogo costruttivo tra tutti i soggetti istituzionali ed imprenditoriali.

Lei è anche commissario per le Metropolitane di Roma e di Napoli. Ci può raccontare questa sua esperienza dal punto di vista degli scavi?

L'impegno prevalente è stato dedicato alla concertazione, creando un tavolo intorno al quale tutti i soggetti, pubblici e privati, avessero la possibilità di discutere e di esporre e far valere i loro diritti e le loro valutazioni sulle cose.

Vede, l'attività di scavo archeologico è stata vissuta troppe volte come una jattura. E invece si tratta di un'opportunità, una possibilità per fare in modo che quelle scoperte, quelle indagini, quei valori che emergono possano essere messi a disposizione della collettività, valorizzandoli per creare anche valori economici oltre che di natura squisitamente culturale.

Quali risorse sono state stanziare per il 2010?

Per quel che riguarda il Commissariamento dell'Area centrale archeologica di Roma, sono circa 31 milioni di euro, di cui già impegnati circa 24, quindi una cifra abbastanza consistente, che però copre in parte il 2009 e in parte il 2010. Più ridotte le risorse per gli immobili che, nel comune di Roma, sono interessati da interventi a cura dell'Amministrazione dei beni culturali. Si tratta in totale di circa 6 milioni e 700 mila euro, con un decremento rispetto al finanziamento dell'anno precedente che era stato di circa 10 milioni e 800 mila euro. Sono cifre molto modeste per intervenire in una città come Roma e in questo caso riguardano soltanto la parte del patrimonio architettonico. Ci sono altri tipi di risorse, di finanziamenti che si concedono ai sensi dell'articolo 35, 36 e 37 del codice dei beni culturali (dlgs 42/2004, ndr) cioè i contributi in conto capitale e in conto interesse che però a Roma sono molto contenuti rispetto ad altre città. L'ordine di grandezza è di circa 800- 900 mila euro l'anno, una disponibilità finanziaria piuttosto circoscritta, che è anche il frutto dei recenti e dolorosi tagli a carico dell'amministrazione dei beni culturali. ■



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 **11.000 imprese** di costruzione ed assiste con prestazioni mutualistiche ed assistenziali **60.000 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
E-mail: info@cassaedileroma.it

06.70604400

INFORMAZIONI IMPRESE

Numero Verde

800-010969

INFORMAZIONI OPERAI

L'intervista

Superare veti e incomprensioni. Parola di archeologo

Per Umberto Broccoli, Sovrintendente ai Beni culturali del Comune di Roma, importante il dialogo continuo tra imprese e istituzioni



■ Lei da archeologo come sta vivendo questa esperienza di sovrintendente in una struttura che è stata più volte vista dalle imprese come un ostacolo alle loro attività?
Assumendo questo incarico, iniziato con la nomina del 1° agosto del 2008, ho cercato di non dimenticare, anzi, di portarmi dietro il bagaglio di esperienze che avevo fatto in passato in qualità di archeologo, di professore universitario e anche di ispettore per i Beni Culturali. Sono convinto che è necessario superare l'impasse che ci vede l'uno contro l'altro, per i vincoli, i veti, i tanti no applicati senza un minimo di discussione. Penso che le regole vadano discusse, alcune volte anche superate perché oggi, nel terzo millennio, può presentarsi un caso in cui non si possono applicare le regole dettate dal "regio decreto del 1917" senza attualizzarle.

Qual è la sua idea sul restauro del patrimonio architettonico di Roma?

Penso che occorra, innanzitutto, "mantenere" le cose che abbiamo, con una cura continua: se mantieni bene non c'è bisogno di restauro. A me piacerebbe, ad esempio, che più ville storiche fossero aperte al pubblico, perché oltretutto con la chiusura si degradano più facilmente. Questo si può fare seguendo le esperienze fatte in passato, come i decreti Ronchey del '90, nei quali si parlava di messa a reddito dei beni posseduti. Dobbiamo studiare convenzioni che, ferme restando la tutela, la salvaguardia dello spazio, permettano a queste strutture di vivere: penso a società onlus che si assumono l'onere di restaurare gli spazi, di renderli aperti al pubblico, di mantenerli, sempre però in convenzio-



ne con le Sovrintendenze che debbono avere l'ultima parola per l'utilizzo, come ad esempio l'organizzazione di una mostra. Recentemente abbiamo aperto degli spazi nuovi ai musei Capitolini con i proventi delle riprese di una fiction girata proprio all'interno di questo spazio. È un esempio concreto di applicazione della messa a reddito.

Cosa ne pensa della progressiva perdita di manovalanza italiana specializzata nel restauro?

Il mio amico architetto Paolo Marconi mi raccontava che in questo periodo dirige un cantiere alla Venaria Reale a Torino dove ha, se non sbaglio, 120 operai, tutti stranieri: polacchi, rumeni, macedoni... Insomma neanche un italiano che abbia ereditato la manualità nel lavoro di un cantiere di restauro. Questo mi ricorda la situazione del IV secolo quando si scritturavano i "Camavi" – così si chiamavano i lavoratori non romani, d'oltreoconfine – ai quali si facevano fare opere che il popolo romano, il civis romano, riteneva secondarie. I Camavi divennero poi i titolari del mondo romano,

perché avevano acquisito la manualità anche in altri campi come nell'agricoltura, nel commercio oltre che nel restauro. Questo vuol dire che stiamo perdendo la manodopera specializzata nei restauri e i nostri esperti sono costretti ad affidarsi solo a ditte straniere.

Quali sono i vostri impegni per il prossimo anno?

Noi stiamo per spendere materialmente una cifra non esagerata, che è una rimodulazione dei fondi di Roma Capitale, pari a 8 milioni e 150 mila euro. La legge su Roma Capitale diventerà tale nel 2010 e questo dovrebbe darci dell'ossigeno in più. Per quel che riguarda la spesa ordinaria, per la progettazione che abbiamo fatto per il 2010, abbiamo chiesto un importo di 22 milioni e 610 mila euro per interventi di restauro: non sarà semplice, ma farò di tutto per ottenerli. Per il museo della Città di Roma su via dei Cerchi, l'investimento ammonta a 135 milioni di euro: è un investimento enorme, e per questo dovremmo cercare partner che ci sostengano per realizzare questa struttura che assumerà un'importanza di rilevanza internazionale. ■

Occorre innanzitutto "conservare" le cose che abbiamo con una cura continua: se mantieni bene non c'è bisogno di restauro

Memorie letterarie

Le Passeggiate romane di Stendhal

Nel suo racconto sulla Roma dell'Ottocento lo scrittore francese ci parla di una città signorile, libertina, europea, illuminista che lo affascina. "Ci sono dei giorni in cui basta il clima a renderci felici: oggi per esempio ci è bastata una tranquilla passeggiata nei dintorni di Villa Madama per godere completamente del piacere di vivere"

■ Nelle "Promenades dans Rome", Stendhal (pseudonimo di Henri-Marie Beyle) illustra la vita nella città papalina del 1827. Nelle sue passeggiate scrive: "Abbiamo rapidamente attraversato Milano, Parma, Bologna: bastano sei ore per le bellezze di queste città. Per girare Firenze ci furono sufficienti due mattinate; tre ore per visitare il lago Trasimeno, sul quale abbiamo fatto una gita in barca. Eccoci infine a otto leghe da Roma, ventidue giorni dopo aver lasciato Parigi. La posta italiana ci ha servito benissimo, abbiamo viaggiato comodamente, in una carrozza leggera e in un calesse, sette padroni e un domestico".

Lo scrittore francese prosegue: "La sera del 3 agosto ero così turbato che mi lasciai imbrogliare. Pagai le due camere che occupo in via Gregoriana molto più

del loro valore. Ma come ci si può occupare di tali cose in un momento simile? Era il tramonto, non avevo che pochi istanti. Mi affrettai a concludere e una carrozza aperta mi condusse di corsa al Colosseo. È la più bella rovina, dove regna tutta la maestà dell'antica Roma. I ricordi di Tito Livio riempivano la mia mente, vedevo comparire Fabio Massimo, Publicola, Mennio Agrippa. Oltre San Pietro vi sono al mondo altre chiese notevoli: ho visto San Paolo a Londra, Santa Giustina a Padova, la cattedrale di Strasburgo, il Duomo di Milano; ma non ho mai visto niente che si possa paragonare al Colosseo".

Stendhal ricorda che Roma non è certo gaia e rumorosa quanto Napoli, che è una grande capitale tutto traffico e schiamazzo. I primi giorni sembra di essere



I primi giorni sembra di essere in Provincia. Tuttavia ci si affeziona molto presto a questa vita tranquilla. La sua tranquillità ha il potere di calmare gli spiriti più inquieti

in Provincia. Tuttavia ci si affeziona molto presto a questa vita tranquilla. La sua tranquillità ha il potere di calmare gli spiriti più inquieti.

E poi continua: "Teri sera un francese, uomo di carattere ingenuo, ma profondo e giusto, mi diceva: 'Davvero mi piacerebbe moltissimo diventare monsignore. Trascorrerei qui tutta la vita a contemplare i monumenti e cercare di scoprirne la storia'. Al tempo del Cardinal Consalvi anch'io avrei condiviso simile desiderio. Roma sarebbe un dolcissimo ritiro contro il mondo, gli intrighi e le passioni". ... Questa sera appena tornati a casa abbiamo cominciato a discutere sulla nostra vera posizione nella società romana. Abbiamo l'onore di essere ricevuti come amici intimi di molte famiglie romane. È un segno di stima che, in

quindici mesi di soggiorno in questa città, non abbiamo visto accordare a nessun altro straniero. Penso che la sensibilità dei romani abbia capito subito che siamo davvero delle bravissima gente 'senza alcun secondo fine'.

Gli italiani, disgraziatamente per loro e per il mondo, stanno perdendo il loro carattere nazionale. Lo spirito che magari senza accorgersene gli stranieri sfoggiano nelle conversazioni, spesso li stanca. Se non si risponde loro seriamente e a tono, subito temono di essere disprezzati. È gente molto astuta, che sa andare molto al di là delle prime apparenze. Per conoscerli a fondo ci vuole molto tempo ed è difficile utilizzarli ai propri fini, poiché non si fidano se non dopo aver completamente chiarito ogni



particolare. Riterrebbero un vero supplizio tutto ciò che per noi costituisce la parte più "stuzzicante" dell'amicizia. Lo stesso avviene in amore: una giovane francese si innamora di chi sembra sfuggirle; una romana, invece, concentra i suoi sogni su un uomo solo quando è ben sicura che lui le sia veramente devoto. Fingere in questi casi le sembra l'ultima delle disonestà. Abbiamo visto spesso uomini bellissimi, gentili e di belle maniere, messi al bando della società romana, per aver finto una passione per chi non ispirava loro che un sentimento passeggero. Essi, allora, si buttavano a far la corte alle belle straniere, ma poi le sacrificavano alla prima romana che sia disposta a farli riammettere in società. Qui ogni amore dura lunghi anni. Prima che le donne ricevessero un'educazione alla francese l'Italia era il Paese della fedeltà e della costanza. Secondo un amico di Stendhal all'inizio di ogni incontro con le signore romane non c'era mai da rompere quel poco di ghiaccio che spesso si avverte da noi anche fra gli amici più intimi. È tutto effetto della 'bonomia italiana' paro-

le e qualità che a Parigi suonano strane. Gli italiani sono astuti solo negli affari importanti. Quel famoso diplomatico che era il Cardinal Consalvi, era poi di una schiettezza che rasentava l'ingenuità: mentiva solo quando ce n'era bisogno.

I romani anche nelle relazioni più semplicemente amichevoli mettono o troppa passione o troppa indifferenza, sicché sono poi portati a non dare nessuna importanza alle sfumature del sentimento. A Roma tutti si conoscono e non c'è quindi d'aver soggezione di nessuno.

Il grande scrittore ricorda che: "Ci sono dei giorni in cui basta il clima romano a renderci felici: oggi per esempio ci è bastata una tranquilla passeggiata nei dintorni di Villa Madama per godere completamente del piacere di vivere. Abbiamo gustato la divina architettura di Raffaello. Ancora una volta presi dall'entusiasmo per questo grande siamo andati a vedere prima di rientrare la sua piccola chiesa della Navicella. Ecco un esempio di bello italiano, lontanissimo dal rococò.

Il momento più bello di ogni viaggio è forse dato dallo "stupore del ritorno". Questo ci ha fatto capire Roma quando siamo tornati a Parigi. Le nostre compagnie di viaggio non riescono a comprendere perché non costruiscano un portico di otto colonne, sul tipo di quello del Pantheon, per nascondere l'orribile portone del Louvre. Esse non comprendono come mai i nostri architetti curino così poco la linea del cielo. Per evitare che si vedano i camini, cosa sempre assai brutta, pur lasciando l'altezza degli edifici così com'è, basterebbe rialzare le facciate di pochi centimetri. Tutti i nostri palazzi ci sembrano ormai meschini, soprattutto quando sono più bassi delle costruzioni vicine. Le magnifiche colonne della Borsa, quelle che conducono alla gran sala con le arcate e i pilastri, ci sembrano solo un comico controsenso. Perché non alberare i lungosenna? Ogni volta che torniamo a Parigi da Roma ci accorgiamo di quanti lavori si potrebbero fare nei prossimi cent'anni per rendere più bella la nostra città". ■



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.

**CT
P**
Edilizia e Sicurezza
Comitato Paritetico Territoriale
di Roma e Provincia

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

Una vita per la cultura

Vanni Scheiwiller, editore appassionato

A dieci anni dalla morte è stato ricordato a Matera il grande intellettuale milanese che, con le edizioni "All'insegna del pesce d'Oro", ha pubblicato alcuni tra i più importanti scrittori italiani e stranieri del Novecento. Le sue collane assunsero un prestigio di raffinatezza e di preziosità stilistica che le resero celebri. La passione per l'arte in tutte le sue espressioni e una curiosità che lo portava a fare sempre scelte anticonformiste

di **Giovanni Russo**

■ Nel decennale della sua morte, il 17 ottobre di quest'anno, è stato ricordato a Matera Vanni Scheiwiller dal presidente della fondazione "Zetema", Raffaello de Ruggieri, Carlo Bertelli, dalla figlia di Ezra Pound, Mary de Rachewiltz, e da Giuseppe Appella, che ha organizzato presso il Museo della Cultura Contemporanea (MUM) una mostra con immagini e documenti, sculture, disegni, incisioni, i libri all'"Insegna del pesce d'oro", la grafica editoriale della moglie Alina Kalczynska e trenta disegni del fratello Silvano. Il mio primo incontro con Vanni risale a metà degli



In quarantotto anni, dal 1951 al 1999, Scheiwiller ha pubblicato oltre tremila titoli suddivisi in 44 collane

anni '50 a Milano. Lo accompagnai verso la libreria Hoepli dove mi presentò suo padre. Vanni aveva una bicicletta, che reggeva per il manubrio e ogni tanto, per chiacchierare con me, correva il rischio di lasciarla cadere. Questa immagine nella Milano di allora è come quella di un dagherrotipo.

Quel giorno mi raccontò come avesse deciso di diventare editore. Mi disse: "È cominciato quasi per gioco, nel 1951, io liceale, aspirante giocatore di tennis: mio padre, stanco e sfiduciato della sua piccola casa editrice del sabato e della domenica, mi chiese se volevo continuare. Risposi di sì. Il tennis perse un mediocre giocatore e l'editoria italiana si guadagnò il suo editore "inutile", di libri e microlibri, non tascabili, ma tascinabili".

Ci siamo poi più volte rivisti mentre il ragazzo della bicicletta diventava l'editore delle collane che con il marchio "All'insegna del pesce d'oro" assunsero un prestigio di raffinatezza e di preziosità stilistica che le resero celebri. Oggi, scorrendo l'indice delle pubblicazioni, da quelle di arte antica e moderna alle traduzioni di testi rari, alle opere narrative e di poesia italiana e straniera, si è quasi sgomenti dall'ampiezza e dalla varietà dei temi riguardanti tutti gli aspetti della creatività intellettuale.

Vanni, in tutte le sue iniziative, portava un rigore non solo estetico ma etico. Il suo rapporto con gli autori non era mai impersonale; egli aveva bisogno di scoprire l'umanità prima di pubblicarne gli scritti. Così nacque anche il libro "Flaianite" che raccoglie alcuni miei scritti su Ennio Flaiano. Vanni me li aveva chiesti più volte, ma un po' per pigrizia e un po' perché attraversavo un periodo depressivo non mi decidevo a consegnarglieli. Un giorno venne a casa mia a Roma, cercò con me nei cassetti i testi, alcuni già stampati nel «Corriere della Sera», li mise nella sua vecchia borsa di pelle e se li portò via dicendo che avrebbe provveduto lui stesso a riordinarli. Mentre frugava tra le mie carte scopri anche uno scritto inedito che avevo inviato per il Premio Marzotto nel 1965 in cui raccontavo com'ero arrivato dalla Lucania a Roma, co-

m'era nata la mia passione per lo scrivere e poi com'ero diventato giornalista. Gli piacque e volle pubblicarlo in appendice al libro intitolandolo "Racconto autobiografico".

Al contrario di altri editori non comunicava tramite segretarie per riceverli ufficialmente: dava appuntamenti durante la presentazione di un libro o in occasione di un dibattito o al vernissage di una mostra dove compariva all'improvviso. Nel mondo tra burocratico e baronale degli editori, l'ho sempre pensato come un magico folletto che sapeva intuire l'ispirazione o le occasioni per far nascere un libro raffinato.

Aveva sia nei libri d'autore sia per le grandi opere lo stesso rigoroso impegno come, per fare un esempio, la collana monumentale sulla storia dell'Italia antica, "Antica Madre", diretta da Giovanni Pugliese Carratelli, con volumi che nonostante la loro ponderosità,

Concepiva il suo lavoro di editore non come un fatto industriale, ma come un rapporto creativo con gli autori



avevano la stessa lieve grazia di tutti gli altri.

Nel volume "Per Vanni Scheiwiller", Giovanni Pugliese Carratelli scrive: "Vedevo spesso Vanni arrivare a casa mia di buon mattino, carico di pesantissimi pacchi di libri e bozze, ma sempre lieto di portare in dono qualcuno dei preziosi libretti da lui pubblicati negli intervalli fra le visite romane e gli incontri milanesi". E aggiunge: "A me piace ricordarlo come uno spirito aperto a tutte le esperienze culturali, dell'area europea e americana come dell'asiatica e dell'africana; uno scrittore nitido nella sua immediatezza; un bibliofilo che alle stranezze dei bibliomani guardava con indulgenza, ma ne era immune. Era un uomo coltissimo, che alla vivida intelligenza univa un intenso desiderio di conoscere, una matura saggezza e una freschezza giovanile; in più, ispirava subito simpatia".

Aveva grande interesse per l'arte e, anche sotto l'influenza della moglie, Alina Kalczyńska, un'artista polacca autrice di opere grafiche di grande rilievo, rivolgeva molta attenzione alle espressioni anche più avanzate dell'arte moderna, come quelle del costruttivismo polacco di Katarzyna Kobro di cui ha pubblicato l'autobiografia.

Un piccolo aneddoto che riguarda il garbo con cui riusciva a rendere accettabile un suo rifiuto. Gli avevo proposto di pubblicare alcuni miei scritti su Carlo Levi. Sorridendo trasse dalla tasca della giacca uno di quei suoi cartoncini colorati (era giallo e ancora lo conservo) su cui disegnò il simbolo della sua casa editrice, un pesce che, in bocca, a mo' di fumetto portava scritto il seguente mottetto:

"Levi questo

Levi quello

Levi tutto

Firmato Maccari alias Morandi".

Così capii che non voleva pubblicare i miei scritti su Carlo Levi. Ebbi però anche la conferma della sua gentilezza quando pubblicò i miei scritti su Ennio Flaiano. Uno dei suoi modelli era il Maccari del "Selvaggio" da cui era affascinato e scelse otto suoi disegni per illustrare il libro.

Occorrerebbe parlare a fondo dell'impegno morale e del rigore professionale con cui si dedicava al lavoro di editore, che concepiva non come un fatto industriale, ma come un rapporto creativo nel dialogo con gli autori e nella scelta dei temi. Numerosissime sono le pubblicazioni d'arte, le mostre, i cataloghi, famosa la collana "Arte moderna italiana". In quarantotto anni, dal 1951 al 1999, Vanni Scheiwiller pubblica oltre tremila titoli suddivisi in 44 collane e fra i suoi autori figurano alcuni tra i più importanti scrittori italiani e stranieri del Novecento. Dal 1969 al 1978 tiene rubriche d'arte su «Panorama», il settimanale «L'Europeo» e, saltuariamente, anche sul «Il Giornale nuovo» di Indro Montanelli. Dal 1984 al settembre 1999 collabora a «Il Sole 24 Ore» e presiede alla nascita del supplemento domenicale dedicato alla cultura.

Si capisce l'affetto, oltre che l'ammirazione, che lo circondava, leggendo gli scritti di centinaia di scrittori e di artisti che sono stati raccolti nel volume "Per Vanni Scheiwiller - Ricordi e testimonianze" pubblicato dopo la sua morte.

Sul suo modo di trattare con gli autori vorrei citare l'episodio che più mi sta a cuore e che riguarda la pubblicazione dei miei racconti "Le olive verdi", che avevo scritto molti anni fa, da giovane, e che non avevo poi più pensato di stampare, ma che tenevo da parte con il rimpianto di non averlo fatto. Avendoli riletti, li avevo anche proposti ad alcuni editori tra cui Renata Colorni della Mondadori che mi scrisse che, pur apprezzandoli, mi considerava soprattutto un bravo giornalista, ma non un narratore. Ne parlai un giorno con Vanni e, dopo due o tre fugaci incontri durante le sue visite a Roma, egli, visto che non mi decidevo a consegnarglieli, trovò il tempo di venire a casa mia e si mise di nuovo a frugare con me nei cassetti, dove rintracciai i manoscritti che portò via con sé. Qualche tempo dopo mi scrisse che gli erano piaciuti. La cartella che conteneva i racconti fu trovata dopo la sua morte dalla collaboratrice Marina Bignotti sulla sua scrivania cosicché, come egli aveva desiderato, vennero pubblicati. Questo dimostra che Vanni,

nelle sue scelte, era molto autonomo e per così dire "sparigliava" le regole prevalenti fra gli editori, abbastanza conformiste, privilegiando un giudizio libero che non teneva conto delle convenienze o delle opportunità. Questa sua capacità di essere il coautore di uno scrittore era un'altra delle sue migliori caratteristiche, qualcosa che aveva ereditato, come ha ricordato nel «Corriere della Sera» Sergio Romano, dal padre Giovanni, che aveva ideato il simbolo della casa editrice: "All'insegna del pesce d'oro".

Romano ha tratteggiato bene anche un altro aspetto di Vanni, quasi quello di un commesso viaggiatore dei poeti e degli scrittori che stimava. Scrive Romano: "viaggiava da una città all'altra per visitare gli autori, promuovere i suoi libri o partecipare alla giuria di un premio letterario. I suoi impegni contrattuali erano piccoli memorandum manoscritti che valevano come la stretta di mano di un contadino alla fiera del bestiame. Il suo archivio era l'enorme borsa che portava con sé da un appuntamento all'altro. La sua firma era un ideogramma formato dalle sue sigle e da un pesce che aveva imparato a disegnare d'un solo tratto con la perizia di un calligrafo cinese. Mi sono spesso chiesto, mentre scriveva, dove comprasse, in epoca di computer e stampanti, la carta carbone che aveva steso, prima di cominciare, fra un foglio e l'altro. Anche quando poté contare su un ufficio e su alcuni bravi collaboratori, Vanni Scheiwiller fu sempre contemporaneamente direttore, redattore, correttore di bozze, amministratore, distributore. E fu anche archivista, nel senso migliore della parola".

Se un paragone mi viene in mente è quello con un altro personaggio che ho conosciuto e amato, a cui rassomigliava avendo le stesse caratteristiche insieme di idealista e di imprenditore, Adriano Olivetti, che inseguì per tutta la sua vita l'utopia di una società a misura d'uomo e che pensava agli intellettuali anche come manager, così come Vanni Scheiwiller viveva nell'utopia di creare una città ideale in cui artisti, narratori e poeti s'incontrassero e conversassero attraverso i loro libri sempre con lui. ■

Come migliorare la qualità e l'efficienza della progettazione edilizia

La rappresentazione e la gestione della conoscenza tecnica sono lo strumento essenziale per consentire la collaborazione tra specialisti nella fase ideativa e multidisciplinare

prof. **Gianfranco Carrara**

Progettare oggi un edificio è diventato un problema ben più complesso di quando gli attuali quarantenni hanno iniziato la professione di architetto o di ingegnere. Molte sono le ragioni, tecniche e procedurali, di tale trasformazione, legate *in primis* sia alla accresciuta complessità del processo edilizio nel suo insieme, sia a quella del prodotto finale in rapporto alle accresciute aspettative della committenza e dell'utenza.

Sono oggi ineludibili gli aspetti progettuali legati alla sostenibilità dei materiali, al contenimento energetico nell'uso in rapporto all'impiego di fonti energetiche rinnovabili, al comfort igrotermico invernale ed estivo, al comfort acustico interno ed esterno, all'illuminazione naturale e artificiale, alla sicurezza nella costruzione, alla prevenzione incendi, alla sicurezza nell'uso, solo per citarne alcuni dei principali, tradotti in adempimenti normativi nazionali e/o locali cogenti, spesso farraginosi e tra loro incoerenti anche concettualmente.

Altrettanto complessa è la legislazione dei lavori, che non solo nell'ultimo quindicennio è stata modificata, anche sostanzialmente, almeno quattro volte, ma ha introdotto per la progettazione (oltre che per l'appalto e la gestione dei lavori) specificazioni complesse e onerose, non sempre chiare, variabili in rapporto alle forme di processo via via introdotte, modificate, sopresse, reintrodotte e così via.

Alle trasformazioni per così dire "interne" del settore si

aggiunge una importante innovazione tecnologica avvenuta nel medesimo periodo come risultato della evoluzione e specializzazione dell'industria manifatturiera per l'edilizia (si pensi alla vasta gamma delle tecnologie di involucro), la cui penetrazione sul mercato è stata accompagnata dalla esplosione incontrollata dell'informazione tecnica, difficilmente verificabile, veicolata dalla diffusione dell'informatica e di internet.

Lo sviluppo dell'informatica ha avuto a sua volta un impatto fondamentale sugli strumenti per la progettazione, consistente nella produzione sempre più copiosa e complessa di programmi di calcolo, di grafica, di simulazione e di verifica che hanno rivoluzionato in modo irreversibile le modalità di lavoro di ogni struttura di progettazione, creando nuovi profili professionali e facendo scomparire altri, ma soprattutto dividendo sempre più le competenze dei professionisti.

L'insieme di tutti gli aspetti qui sommariamente indicati ha necessariamente comportato la specializzazione delle figure professionali, ben più diversificate rispetto al recente passato e sempre più caratterizzate da quella che gli esperti chiamano simmetria dell'ignoranza: sapere sempre più di un campo sempre più ristretto significa estendere di riflesso la propria ignoranza a tutto ciò che è esterno ad esso.

Parallelamente, in questo periodo caratterizzato dalla innovazione tecnologica e dalla pretesa ricerca di un prodotto finale più "sistemico" si deve purtroppo constatare spesso un decadimento della qualità complessiva del rapporto prodotto/processo: il progetto risulta sovente "squilibrato" nei confronti di aspetti considerati prioritari per motivi normativi, economici o tecnologici; ovvero incongruente nelle relazioni tra le diverse componenti, architettoniche, strutturali, impiantistiche ecc. presentando errori di progettazione non tanto all'interno delle professionalità specifiche quanto nei rapporti tra queste; o, infine, nel migliore dei casi, presentando costi e tempi di progettazione a consuntivo ben maggiori di quelli previsti nel programma iniziale. La causa principale di questi problemi risiede fondamentalmente nella difficoltà di collaborazione tra i di-

versi attori del processo progettuale, effetto della frammentazione dei ruoli e della spinta di specializzazione: questa infatti richiede un numero sempre maggiore di soggetti nel team di progettazione, che poco (talvolta nulla) conoscono delle problematiche degli altri operatori. In un passato anche non lontano questi problemi venivano superati negli incontri diretti, attorno al tavolo, con spiegazioni, discussioni ed accordi. Oggi ciò spesso non è più possibile per varie cause, tra cui la delocalizzazione dei soggetti, che fa sì che essi comuni-

chino (si fa per dire) solo via internet, e l'uso di software specialistici per la modellazione (in genere predefinita) dei vari aspetti della progettazione, che richiedono da parte di ciascun attore la riconversione dei dati degli altri attori troppo spesso con disguidi ed errori non irrilevanti di interpretazione.

La progettazione avviene così per successivi trasferimenti di elaborati specialistici da un soggetto all'altro senza una adeguata interazione basata sulla reciproca comprensione delle proposte (parziali) di ognuno: in

Qualità delle opere: perché è necessaria una sempre maggiore integrazione tra le figure professionali

di **Giancarlo Goretti**

Presidente della Fondazione Almagià

È consuetudine nel mondo dell'edilizia ritenere antitetici, o quantomeno inversamente proporzionali, i termini "risparmio" e "qualità". Certo esistono valutazioni e opinioni che li fanno comunque ritenere, se in buon equilibrio fra loro, elementi utili alla commercializzazione del bene. Eppure esistono parti del processo edilizio per i quali l'assunto iniziale risulta errato. Prendiamo per esempio la progettazione di un immobile. Il cambiamento in atto delle normative e le sempre maggiori specifiche richieste, infatti, obbligano il promotore costruttore, contrariamente al passato, ad avvalersi di diverse figure professionali per la redazione di un progetto esecutivo.

È noto a tutti come sia oggi necessario ricorrere, oltre che alle tradizionali figure dell'architetto progettista e dell'ingegnere strutturista, anche a competenze legate al contenimento dei consumi e al risparmio energetico, alla redazione degli impianti elettrici, idraulici, termici, alla sicurezza sia in fase di progettazione sia in fase di realizzazione delle opere, alle norme antincendio e Dio sa cos'altro ancora per rispettare una corretta realizzazione e ottenere tutte le certificazioni necessarie alla regolarità tecnica e amministrativa dell'edificio.

Ora è evidente come ciascun professionista incaricato intervenga sul progetto successivamente ad altri, quasi sempre modificandone o compromettendone il lavoro. Si sente pertanto la necessità di una progettazione integrata, che

consenta a più professionisti di operare contemporaneamente sullo stesso progetto.

Per questi motivi la Fondazione Almagià, che ha tra i propri scopi sociali la ricerca di meccanismi che agevolino il lavoro delle imprese, ha intrapreso una ricerca in collaborazione con il Dipartimento di Architettura e Urbanistica per l'Ingegneria dell'Università la Sapienza di Roma al fine di promuovere uno studio che affronti tale problematica con il proposito di mettere a punto un sistema operativo "condiviso" che consenta al gruppo di progettisti incaricati di interrelazionarsi tra loro in contemporanea ottimizzando i tempi di elaborazione del progetto e, soprattutto, contenendo possibili errori durante le fasi della costruzione.

L'articolo del Prof. Gianfranco Carrara è una breve introduzione di approccio alla ricerca che intendiamo condurre a termine, per garantire alle imprese serenità operativa, sia con ritorni positivi di qualità del prodotto sia con notevoli risparmi del costo di costruzione per effetto di una più ordinata metodologia di intervento e la sostanziale riduzione di modifiche in opera.



altri termini troppo spesso il progetto nasce per addizioni successive di competenze, anziché per un processo di successive sintesi convergenti, a causa della mancanza di collaborazione.

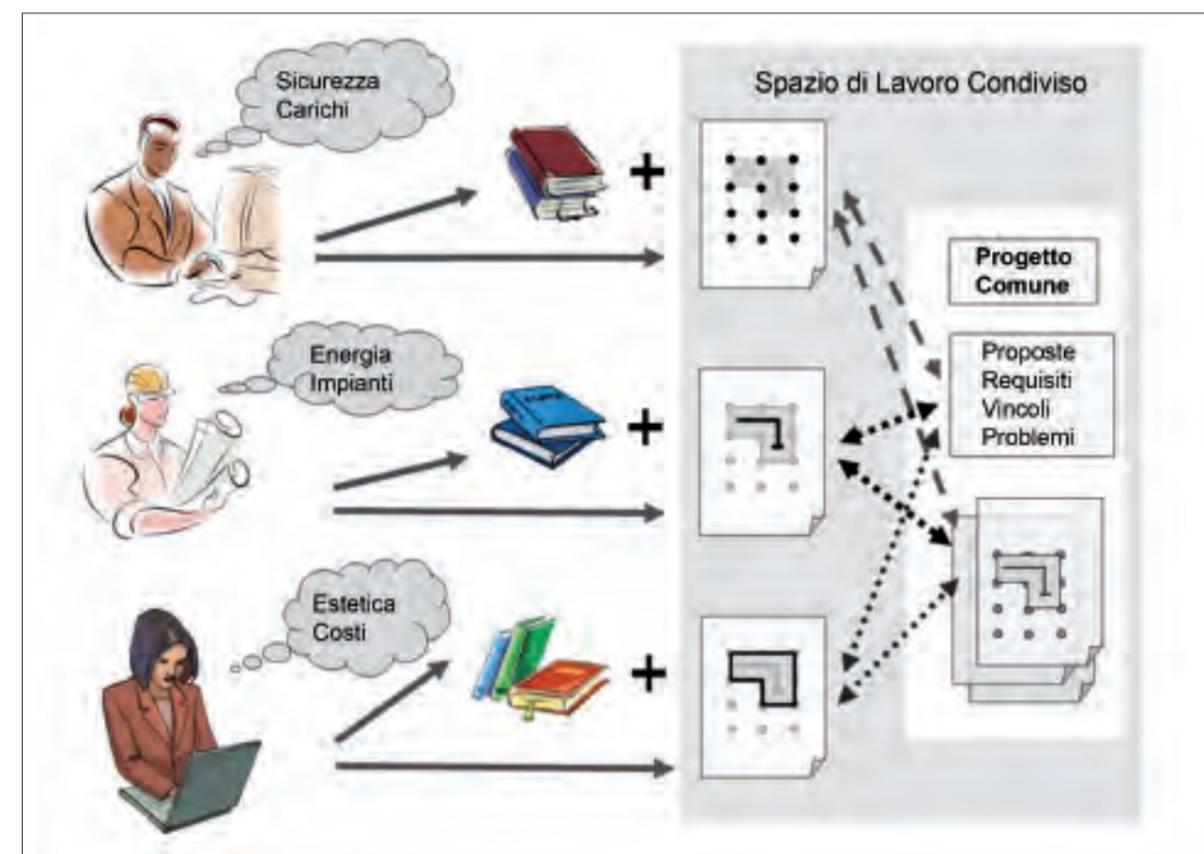
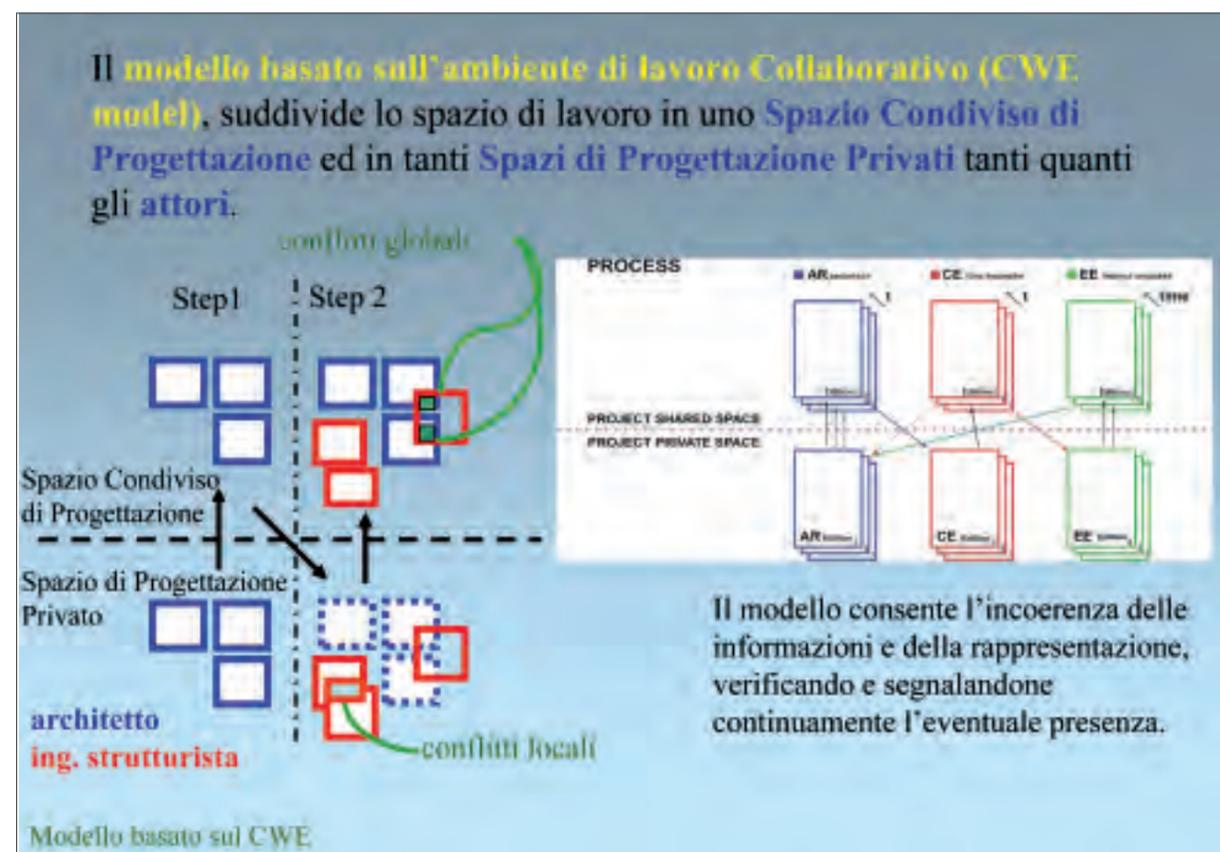
L'informatica, divenuta strumento indispensabile e insostituibile, è oggi paradossalmente un ostacolo ad una vera collaborazione che, per essere efficace, richiede la reciproca comprensione tra tutti gli attori del processo.

Perché questa sia possibile è necessario che ogni attore operi una traduzione delle informazioni della propria proposta progettuale in un linguaggio comune a tutti gli attori del processo e ne attui una corretta trasmissione perché a sua volta ogni altro attore possa effettuare una corretta interpretazione, e così via, realizzando

quella piena comprensione che consente a ciascuno di elaborare le proprie proposte di soluzione progettuale interagendo on-line con gli altri nella formulazione della soluzione complessiva, in un processo di progettazione collaborativa (*collaborative design*).

Tutti i settori innovativi, di maggiore complessità progettuale si sono dotati, o si stanno dotando, di strumenti di *collaborative design*, di volta in volta costruiti per le specifiche esigenze del campo: lo hanno fatto da tempo l'industria aeronautica, l'industria spaziale o l'industria delle telecomunicazioni, al punto che non sarebbe oggi, non dico realizzabile, ma nemmeno concepibile una progettazione "tradizionale".

L'edilizia, pur essendo il primo settore industriale al mondo per numero di addetti (dopo l'agricoltura), ri-



mane tuttavia ancorata a un processo progettuale inadeguato alle necessità imposte dalla crescita tecnologica, che comporta errori, allungamento dei tempi, incremento dei costi oltre i limiti considerati accettabili per gli altri settori industriali.

Se il problema della collaborazione progettuale in edilizia si incentra nella difficoltà di una corretta interpretazione e comprensione delle proposte progettuali dei vari attori specialisti da parte degli altri, una possibile soluzione consiste nel garantire la reciproca comprensione attraverso la formalizzazione delle "conoscenze" specialistiche dei vari attori in modo tale che sia possibile relazionarle tra loro per tramite di una "conoscenza comune" mediante adeguati strumenti di gestione. Infatti ogni soluzione progettuale di ciascuno speciali-

sta è frutto delle proprie conoscenze tecniche, acquisite attraverso la propria formazione tecnica, presenti nei testi e nei manuali di consultazione, espresse nei programmi software che impiega nella progettazione. Conoscenze in larga misura non formali, consistenti in concetti, ragionamenti, esperienze, propri di un determinato dominio scientifico-culturale e pertanto non direttamente accessibili agli altri attori. La formalizzazione delle conoscenze specialistiche consente invece di superare gli steccati disciplinari-culturali relazionandole direttamente attraverso una conoscenza di base, comune a tutti, anch'essa formalizzata.

L'informatica, che oggi ostacola quella collaborazione che abbiamo visto essere il cardine della crescita qualitativa del processo progettuale, può essere oggi lo stru-

mento essenziale per risolvere questi problemi: al di là delle basi di dati e dei programmi di calcolo, note anche ai non addetti ai lavori, ci viene in aiuto quella parte della disciplina chiamata “ingegneria della conoscenza” o *knowledge engineering* che nasce dall’intelligenza artificiale.

La formalizzazione della conoscenza è resa oggi possibile da queste tecniche logico-informatiche; tuttavia per essere di pratico uso il prodotto di queste elaborazioni non deve costituire un sovraccarico di lavoro per i progettisti, o, peggio, costringerli ad usare strumenti diversi da quelli cui sono abituati. La tecnica deve essere piegata a “scompare” agli occhi dei progettisti, che non dovrebbero neppure accorgersi di lavorare con strumenti nuovi, ma solo essere coscienti di essere immersi in un “ambiente” così evoluto da consentire loro di interagire in continuo con le azioni progettuali di altri specialisti, comprendendo pienamente gli effetti delle azioni di quelli sulle proprie soluzioni progettuali.

Alcuni gruppi di ricerca stanno attualmente affrontando la risoluzione delle problematiche descritte: si segnalano in particolare alcune prestigiose sedi universitarie negli USA, in Gran Bretagna, in Olanda, in Australia. In Italia, presso il dipartimento DAU di La Sapienza a Roma, è attivo da molti anni un gruppo di ricercatori che, in collaborazione con l’università di California a Berkeley, sta elaborando un ambiente di progettazione collaborativa basato sui principi qui esposti. L’ambiente è costituito da una piattaforma software, comune a tutti gli attori del team di progettazione interdisciplinare, che si interpone tra il progettista e i programmi di calcolo o di grafica usati, e che consente ad ogni attore di definire il significato, le proprietà e le regole di ogni entità che egli elabora nel corso del processo progettuale, ad ogni livello di complessità e di generalità, costituendo in questo modo la struttura della propria conoscenza specialistica.

Ogni entità viene direttamente tradotta e rappresentata in un linguaggio comune a tutti gli attori, i quali sono così in condizioni di interpretare correttamente e quindi comprendere il significato delle azioni degli al-

tri operatori sullo stesso progetto. Attraverso la verifica della “sovrapposizione” delle soluzioni progettuali che via via vengono interattivamente elaborate dai vari specialisti in un processo divenuto realmente collaborativo, l’ambiente consente di verificare la corrispondenza e la congruità di ciascuna entità presente nel progetto tra le diverse rappresentazioni dei vari progettisti nei propri spazi di lavoro, potendo in tal modo individuare e segnalare automaticamente gli errori interni a ciascuna soluzione specialistica e le incongruenze tra le varie soluzioni.

Ad una complessità intrinseca dell’ambiente nella sua concezione e nella sua costruzione corrisponde una estrema semplicità nell’uso da parte degli utenti progettisti nelle diverse competenze specialistiche.

Un ambiente così concepito e definito consente a diversi progettisti con competenze disciplinari anche molto diverse tra loro di interagire in forma collaborativa, con numerosi vantaggi.

Nell’ambito di una progettazione di “routine”, consentendo di evidenziare automaticamente incongruenze ed errori, riduce i tempi di verifica e di correzione, con un corrispondente risparmio di costi di progettazione; in una progettazione “creativa” consente ai diversi attori specialisti di fornire una propria proposta di soluzione in ogni momento di ogni fase del progetto, anziché al momento del proprio “turno”, favorendo la nascita di soluzioni innovative proprio dal potenziale contributo “inaspettato” di ciascuno; in questo caso l’ambiente funge da incubatore di creatività.

Al momento, dell’ambiente è stata definita e validata in confronti internazionali la struttura concettuale e sono state fatte alcune implementazioni prototipali di base. Sono allo stato attuale in corso di sviluppo alcune basi di conoscenza specialistiche (architettura, strutture, energetica) su un ambito di studio limitato alla degenza ospedaliera. In rapporto alle possibili fonti di finanziamento (si confida anche in un progetto europeo) le prime applicazioni professionali, non più quindi solo dimostrative, potranno essere disponibili nel giro di un paio di anni. ■

Alla scoperta del Pianeta Cina

Un viaggio di studio dell’AFM Edilizia e dell’ANCE è l’occasione per conoscere da vicino uno dei paesi più affascinanti e imperscrutabili che, dopo anni di boom economico, è già proiettato nel futuro

di Marco Vivio

Dal 14 al 25 novembre scorso si è svolto il secondo viaggio di studio e aggiornamento professionale promosso da AFM-ANCE, che quest’anno ha avuto per meta la Repubblica Popolare Cinese. Questa iniziativa fa parte di una serie di appuntamenti annuali, mirati su quei paesi il cui recente sviluppo può costituire un “caso di studio” dal

punto di vista economico-sociale e servire da aggiornamento e incremento di conoscenze per gli imprenditori associati.

La Cina Popolare è in questo senso il paese forse più interessante, la terza economia mondiale dopo USA e Giappone, il motore principale del tumultuoso sviluppo economico dei paesi dell’Estremo Oriente. Nonostante la crisi dello scorso anno, cresce con un tasso dell’8%, dopo aver superato il 10% per diversi anni, con un reddito *pro capite* che dal 1978 è aumentato di 40 volte. È in quell’anno infatti che avvennero la svolta politica e il superamento dell’economia collettivista di eredità maoista, con la sostanziale liberalizzazione voluta da Deng Xiaoping e denominata “economia socialista di mercato”.

Il paese è stato aperto agli investimenti esteri mediante l’istituzione di una serie di zone economi-



che “speciali” (ZES), dotate di forti esenzioni fiscali e di un basso costo della manodopera.

I capitali esteri si sono concentrati inizialmente verso i settori considerati prioritari dal governo cinese, come le nuove tecnologie industriali, le comunicazioni, le risorse energetiche e le materie prime. Dopo l'ingresso nel WTO (Organizzazione mondiale del commercio) del 2002, il paese si è aperto globalmente agli investimenti internazionali e la Cina è divenuta la prima area manifatturiera del mondo, mediante la costituzione di imprese miste che producono soprattutto per i mercati esteri.

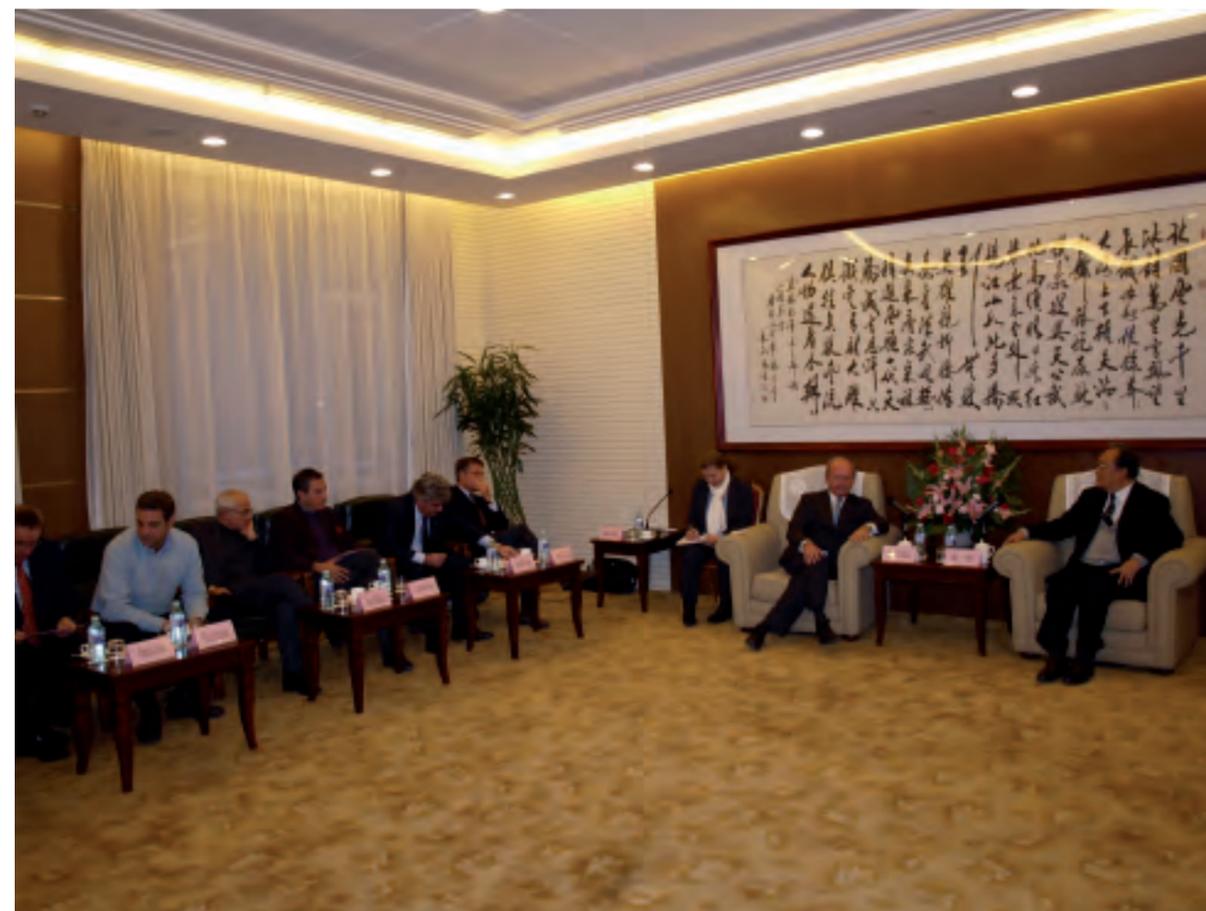


Oggi il tessuto industriale si ramifica in moltissimi campi: energetico, metallurgico, meccanico, chimico, tessile, alimentare, fino a settori avanzati come l'elettronico, il telefonico e l'aerospaziale.

L'edilizia accompagna questo sorprendente sviluppo con grandi programmi immobiliari e realizzazioni avveniristiche, che avranno il loro suggello nell'Expo Mondiale 2010 di Shanghai.

La delegazione AFM-ANCE è stata guidata anche quest'anno dal Presidente ANCE Paolo Buzzetti e dal Presidente AFM Andrea Marani; il programma prevedeva le visite di Pechino, Xian e Shanghai.

A Pechino di rilevante interesse associativo sono



stati gli incontri con l'Ambasciatore Italiano Riccardo Sessa e con la delegazione dei Costruttori cinesi. Sessa ha illustrato le opportunità di lavoro che questo grande paese può offrire agli imprenditori italiani e le modalità per accedervi; ci sono un grande interesse della Cina verso il nostro paese ed una particolare simpatia per gli italiani.

Nel corso dell'incontro con la rappresentanza delle imprese di costruzione cinesi, sono state esaminate le possibilità di collaborazione nel campo dell'edilizia. Le imprese cinesi appaiono particolarmente interessate alle esperienze che l'Italia ha maturato nel restauro dei monumenti, nell'urba-

nistica e nel design; d'altro canto significative alleanze potrebbero svilupparsi per iniziative congiunte in campo internazionale con il supporto finanziario e organizzativo delle imprese cinesi.

In occasione di questo incontro la delegazione dei Costruttori cinesi è stata invitata a visitare l'Italia per approfondire le possibili linee di cooperazione.

Di rilevante interesse sono state anche le visite all'Olympic Stadium, detto anche "Bird's Nest" (Nido d'uccello) per la sua originale architettura, progettato da Herzog & de Meuron con Ai Weiwei e al National Grand Theatre disegnato dal france-

se Paul Andrei come un'immensa struttura da 35.000 metri quadrati coperta da una cupola in lastre di titanio e vetro, situata al centro di un lago artificiale. Le fasi della realizzazione dello Stadio Olimpico sono state illustrate da uno degli architetti progettisti.

Un importante momento rappresentativo e conviviale è stato la cena al Palazzo del Popolo in Piazza Tien An Men, con l'accoglienza da parte della Banda dell'Esercito Popolare di Liberazione.

Non sono mancate naturalmente le classiche visite alla Città Proibita, alla Grande Muraglia e al Tempio del Cielo.

A Xian la delegazione ha visitato il celebre Esercito di terracotta, la più rilevante scoperta archeologica del secolo scorso: 6000 statue di soldati (una diversa dall'altra), poste a guardia della tomba dell'Imperatore Qin Shihuang Di nel terzo secolo a.C.

Shanghai ha rappresentato l'immersione nel futuro. Visitando la zona di Pudong, il quartier generale dello sviluppo economico cinese, si ha l'impressione di trovarsi di fronte ad una nuova Manhattan: in un massimo di addensamento si concentrano lì la Borsa, le principali banche, alberghi di lusso, grandi esercizi commerciali. La delegazione ha visitato la Jin Mao Tower alta 420 metri progettata dallo studio americano Skidmore, Owings & Merrill (SOM), approfondendo tutti gli aspetti legati alla sua realizzazione e alla gestione, in un interessante incontro con i professionisti cinesi responsabili. Significativa è stata anche la visita alla Shanghai Urban Planning Exhibition Hall ove in un enorme plastico sono illustrati i piani di sviluppo urbano fino al 2020, compreso il World Expo previsto per quest'anno.

L'interesse per le tecnologie più avanzate che caratterizza Shanghai è stato infine sperimentato dalla delegazione nel trasferimento all'aeroporto di Pudong con il Longyang Train, primo treno a levitazione magnetica, che raggiunge la velocità di 430 km/ora. ■

Celebrati i venti anni dalla costituzione del Gruppo Giovani dell'ACER

di **Elisabetta Maggini**

Correva l'anno 1989 quando, nell'allora sede dell'ACER di Largo Tartini, si eleggeva il primo Comitato di Coordinamento del Gruppo Giovani Imprenditori. La costituzione del Gruppo fu promossa da una Commissione di Studio dei G.I. alla quale parteciparono molti componenti dell'attuale Consiglio Direttivo dell'ACER.

Inizia così la storia del Gruppo, una storia che ha visto nel tempo una partecipazione sempre maggiore dei Giovani nella vita dell'Associazione, apportando alle



In questa pagina, sopra, Eugenio Batelli e Paolo Buzzetti, sotto, Paolo Buzzetti e Stefano Lanzetta. Nella pagina a fianco, in alto a sinistra, Fabrizio Salvetti, Eugenio Batelli e Giovanbattista Waly, a destra, Eugenio Batelli, Paolo Buzzetti e Luca Navarra. In basso, da sin. Luca Navarra, Giovanbattista Waly, Fabrizio Salvetti, Eugenio Batelli, Paolo Buzzetti e Stefano Lanzetta



iniziative dei *senior* la propria vivacità e senso innovativo, facendosi a loro volta promotori di proposte legate alla formazione ed alle specifiche problematiche delle imprese.

Alla cerimonia di celebrazione del Ventennale del Gruppo Giovani dell'ACER, l'attuale Presidente, Fabrizio Salvetti, ha evidenziato l'importanza, per i giovani che muovono i primi passi nell'impresa di famiglia o iniziano l'attività imprenditoriale, di avere uno specifico riferimento nell'Associazione, in quanto il Gruppo Giovani, come lui stesso ha potuto constatare, apporta un notevole contributo alla crescita personale, professionale e associativa. Ne sono peraltro testimonianza, ha sottolineato Salvetti, le cariche ora ricoperte da chi in passato ha fatto parte del Gruppo, come ad esempio Paolo Buzzetti, attuale Presidente dell'ANCE che ha ri-



coperto dal 1989 al 1995 la carica di Presidente del Gruppo Giovani, oltre a Giovanbattista Waly e Luca Navarra, entrambi ex Presidenti Gruppo Giovani, i quali ricoprono ora la carica di Vicepresidente dell'ACER. È poi seguita la consegna, da parte del Presidente dell'ACER, Eugenio Batelli, di targhe ricordo a tutti i Presidenti che si sono succeduti nell'arco dei venti anni di vita del Gruppo Giovani: Paolo Buzzetti (1989-1995); Stefano Lanzetta (1995); Vittorio Di Mario (1995-1998); Giovanbattista Waly (1998-2001); Luca Navarra (2001-2007), i quali, ricevuta la targa, hanno raccontato brevemente, in un clima divenuto da subito informale e conviviale, la propria personale esperienza. Dal tono e dalle parole pronunciate, è emerso chiaramente che per tutti è stata un'esperienza indimenticabile e fondamentale per la loro crescita. ■



Allarme dell'ANCE: anche nel 2010 investimenti in forte calo. Intervenga il Governo

Buzzetti: "Servono snellimenti procedurali e sostegno della domanda per la prima casa"

di **Fabio Cauli**

È allarme per il settore delle costruzioni: l'ANCE (Associazione nazionale costruttori edili) stima per il settore nel 2009 una riduzione degli investimenti pari a -9,4% rispetto al 2008 e per il 2010 la conferma delle previsioni negative, con un calo produttivo stimato tra -7,1% e il -3,9% (rispettivamente senza e con il contributo che potrà derivare dal "piano casa 2").

Il presidente dell'associazione dei costruttori edili, Paolo Buzzetti, pur dando un giudizio positivo sui provvedimenti del CIPE che hanno sbloccato stanziamenti per le infrastrutture e sui "piani casa" ("il cui impatto positivo sui livelli produttivi potrà avvenire solo a partire dalla seconda metà del 2010 e negli anni successivi"), ha avvertito che a causa della crisi già "molte piccole imprese stanno cominciando a chiudere".

In occasione della presentazione dell'indagine dell'Osservatorio

congiunturale 2009, Buzzetti ha quindi sottolineato la necessità del sostegno al settore "innanzitutto con snellimenti procedurali e sostegno della domanda per la prima casa". Da un lato, le imprese "soffrono l'aggravio del ritardato pagamento da parte dell'amministrazione pubblica" e dall'altro "c'è la difficoltà di accedere al credito da parte delle famiglie", oltre alla "minore quantità di denaro pubblico".

Dall'analisi della manovra di finanza pubblica per il 2010 - rileva l'Osservatorio - emerge una riduzione delle risorse per nuove infrastrutture del 7,8% in termini reali rispetto all'anno precedente. Quindi, "risultava necessario assegnare le risorse previste nel più breve tempo possibile - sottolinea l'Osservatorio - e accelerare le procedure per arrivare rapidamente all'apertura dei cantieri".

Gli investimenti complessivamente attivabili con il "piano casa" ammonterebbero - secondo l'ANCE - a 59 miliardi di euro (41 miliardi nell'edilizia abitativa e 18 in quella destinata alle attività economiche), di cui 4,6 miliardi nel 2010 (2,7 miliardi nel settore residenziale e 1,9% nell'edilizia non residenziale).

Per quanto riguarda i finanziamenti dello Stato per nuove infrastrutture nel 2010, Buzzetti ha affermato che subiscono un calo del 20% rispetto al 2008.

Fra le proposte per sostenere il settore, l'ANCE ritiene



"essenziale che il governo emani il decreto legge che doveva essere approvato entro 10 giorni dall'accordo Stato-Regioni, ossia entro il 10 aprile 2009 e del quale si sono perse le tracce". Poi "la detrazione IRPEF, pari al 50% dell'IVA dovuta sugli acquisti di alloggi di nuova costruzione, destinati ad abitazione principale dell'acquirente, effettuati entro il 31 dicembre 2011". E ancora, l'ANCE propone "il ripristino dell'Iva per le cessioni immobiliari poste in essere dalle imprese di costruzioni e reintroduzione dell'Iva sugli affitti delle abitazioni delle imprese di costruzioni".

L'ANCE chiede anche "l'accelerazione del processo decisionale e di attivazione degli investimenti in infrastrutture", quindi "uno scatto di efficienza da parte della pubblica amministrazione" e - tra l'altro - "permettere il ricorso alla Cassa depositi e prestiti come cessionaria *pro soluto* dei crediti vantati dalle imprese e certificati dalla Pubblica amministrazione". ■

Contratti pubblici. Ecco le novità inserite nel Codice

di **Gianluca Celata**

Il Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. n. 163/2006) è stato assoggettato, sin dal momento della pubblicazione, a molteplici modifiche che hanno inciso, in modo più o meno intenso, sulla sua originaria formulazione. Tra gli interventi più radicali, vanno ricordati quelli ascrivibili ai tre decreti correttivi che si sono susseguiti nel tempo (D. Lgs. 26.1.2007, n. 6, D. Lgs. 31.7.2007, n. 113 e D. Lgs. 11.9.2008, n. 152), con riferimento ai quali è stata cura dell'Ufficio LL.PP. fornire brevi note esemplificative alle quali, pertanto, si rinvia (cfr. ELP 624, ELP 555, ecc.).

Anche recentemente, tuttavia, numerose sono state le

disposizioni legislative che sono intervenute in materia. Ne deriva, pertanto, un quadro complessivo caratterizzato da una cornice edittale in continua evoluzione e, conseguentemente, di non sempre semplice ed immediata intelligibilità.

In considerazione di quanto sopra esposto e del ritmo incalzante con il quale il legislatore nazionale ha inteso rivisitare il contenuto della fonte primaria di cognizione connessa alla tematica degli affidamenti pubblici – rappresentata, nel caso di specie, appunto dal D. Lgs. 163/2006 –, si ritiene opportuno richiamare in questa circolare alcune delle principali novità sopravvenute nel corso dell'anno appena trascorso, compendiando queste ultime con quelle che, pur non riferibili al 2009, detengono profili di maggiore nebulosità tra gli stessi operatori economici del settore.

Per questioni di chiarezza espositiva, si procederà nell'analisi prendendo le mosse dal richiamo al testo legislativo che la modifica oggetto di commento ha concretamente apportato.

1. Legge 18 giugno 2009, n. 69 recante “Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, nonché in materia di processo civile” (entrata in vigore il 04/07/09). Tale testo contiene importanti disposizioni di interesse per il settore tecnico ed, in particolare, alcune novità in merito alla semplificazione dei piccoli appalti pubblici. Ci si riferisce, nello specifico, all'articolo 17 in cui viene espressamente sancito che, a decorrere dal 1° luglio 2009, “sono abrogate le disposizioni di cui all'articolo 36, comma 5, terzo periodo, nonché all'articolo 37, comma 7, terzo periodo, del Codice dei Contratti Pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni”. Si rileva che le citate disposizioni non facevano parte dell'originario Codice, essendo state introdotte dal terzo correttivo di cui al D. Lgs. 152/2008. Dalla data sopra ricordata, pertanto, è ammessa nelle gare pubbliche una partecipazione contemporanea di consorzio (stabile o di cooperative) e di singoli consorziati, anche



nell'ipotesi in cui la stazione appaltante abbia optato di procedere all'aggiudicazione avvalendosi del criterio del prezzo più basso e dell'esclusione delle offerte anomale, permanendo un divieto di simultanea partecipazione in tale fattispecie esclusivamente a carico delle ditte designate come imprese esecutrici.

2. Legge 15 luglio 2009, n. 94 recante “Disposizioni in materia di sicurezza pubblica” (entrata in vigore il 05/08/09). Tale legge apporta l'ennesima modifica all'articolo 38 del Codice dei Contratti, prevedendo una nuova causa di esclusione dalle gare. L'art. 2 comma 19 del provvedimento, infatti, aggiunge la lettera m ter) all'articolo 38 D. Lgs. 163/2006 (che disciplina i requisiti di ordine generale – quelli cioè che afferiscono in senso lato alla “moralità” e alla “onorabilità” – dei partecipanti alle gare per l'aggiudicazione di pubblici contratti). La nuova lettera impone l'esclusione, dalle procedure ad evidenza pubblica, dei soggetti che siano stati vittime del reato di concussione ovvero di quello di estorsione, aggravati dalla finalità di favorire associazioni di natura criminale e di stampo mafioso, e non risultino aver denunciato i fatti all'Autorità Giudiziaria. La mancata denuncia deve emergere “dagli indizi a base della richiesta di rinvio a giudizio formulata nei confronti dell'imputato nei tre anni antecedenti alla pubblicazione del bando e deve essere comunicata, unitamente alle generalità del soggetto che ha omesso la predetta denuncia, dal procuratore della Repubblica procedente all'Autorità di Vigilanza, la quale cura la pubblicazione della comunicazione sul sito dell'Osservatorio”. L'esclusione non opera se la mancata denuncia è riconducibile allo stato di necessità nel quale si trovava la vittima del reato. Per stato di necessità (articolo 54 c.p.) si intende la necessità di salvare sé o altri dal pericolo attuale di un danno grave alla persona (ivi compresa l'altrui minaccia.)
3. Decreto Legge 1 luglio 2009, n. 78, convertito dalla legge 3 agosto 2009, n. 102, avente ad oggetto

“Provvedimenti anticrisi, nonché proroga di termini e della partecipazione italiana a missioni internazionali” (entrato in vigore il 05/08/09). Con tale provvedimento, sono state apportate alcune modifiche sostanziali tra le quali, nel dettaglio, ricordiamo quelle qui di seguito citate.

La prima è relativa ai termini di ricezione delle domande di partecipazione e di ricezione delle offerte. In particolare, una modifica all’art. 70, comma 11, lett. b) D. Lgs. 163/2006, prevede che nelle procedure ristrette, i cui bandi o avvisi siano pubblicati successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto anticrisi, nonché, in caso di contratti senza pubblicazione di bandi o avvisi, per le procedure in cui non siano ancora stati inoltrati gli inviti a presentare le offerte, quando l’urgenza rende impossibile rispettare i termini minimi previsti, le stazioni appaltanti, purché indichino nel bando di gara le ragioni dell’urgenza, possono stabilire un termine per la ricezione delle offerte non inferiore a dieci giorni, ovvero non inferiore a trenta giorni se l’offerta ha per oggetto anche il progetto esecutivo, decorrente dalla data di invio

dell’invito a presentare offerte, ovvero non inferiore a quarantacinque giorni se l’offerta ha per oggetto anche il progetto definitivo, decorrente dalla medesima data. Tale previsione non si applica nel caso di cui all’articolo 53, comma 2, lettera c).

Ulteriore importante novità è quella relativa alla disciplina della procedura di verifica di anomalia delle offerte, introdotta a seguito delle consistenti modifiche apportate al testo degli artt. 86, 87 e 88 del Codice. Sotto questo profilo, rileva la generalizzata soppressione – a prescindere dall’importo dei lavori – dell’obbligo, per le imprese partecipanti alle gare, di produrre i giustificativi già in fase di presentazione delle offerte, nonché la previsione di una facoltà riconosciuta alle stazioni appaltanti – purché essa sia espressamente contemplata in sede di bando di gara – di procedere contemporaneamente (dunque in parallelo) alla procedura di valutazione di anomalia delle migliori offerte prodotte, comunque non oltre la quinta (si noti la differenza rispetto al dettato legislativo previgente che, in merito a questo punto, imponeva alla P.A. appaltante di procedere ad una valutazione progressiva e non simul-



tanea). Nello specifico, il nuovo procedimento di verifica delle offerte anomale inizia con la richiesta delle giustificazioni da parte della stazione appaltante che deve assegnare al concorrente un termine non inferiore a 15 giorni. L’ente aggiudicatore esamina, poi, le giustificazioni prodotte ed, ove non le ritenga sufficienti ad escludere l’incongruità dell’offerta, deve richiedere per iscritto all’offerente le ulteriori precisazioni entro 5 giorni. Prima di procedere all’esclusione dell’offerta, la stazione appaltante è tenuta a convocare l’offerente con un anticipo non inferiore a 3 giorni per consentirgli di indicare ogni possibile elemento utile.

4. Decreto Legge 25 settembre 2009 n. 135, convertito dalla legge 20 novembre 2009 n. 166, avente ad oggetto “Disposizioni urgenti per l’attuazione di obblighi comunitari e per l’esecuzione di sentenze

della Corte di Giustizia Europea”. Le principali novità apportate dalla legge in argomento riguardano le cc. dd. “situazioni di controllo” e il regime di affidamento dei servizi pubblici locali

Per quanto riguarda il primo profilo, la nuova disciplina – dando seguito ad una sentenza della Corte di giustizia dell’Unione europea del 19 maggio 2009 in merito all’esclusione delle imprese collegate dalla medesima gara d’appalto – introduce una nuova ipotesi preclusiva all’art. 38 del Codice dei Contratti (lettera m quater), imponendo che i concorrenti presentino in sede di gara una delle due seguenti dichiarazioni:

- di non trovarsi in una situazione di controllo, ai sensi dell’articolo 2359 c.c. con alcuno dei partecipanti alla gara o in una qualsiasi altra relazione, anche di fatto, con altri concorrenti che

possa influire sulla formulazione delle rispettive offerte;

- di trovarsi in una situazione di controllo, ex art. 2359 c.c., o di collegamento anche di fatto, ma di avere formulato la propria offerta autonomamente, con l'indicazione del concorrente con cui sussiste la situazione di controllo e/o collegamento. Quest'ultima dichiarazione deve essere integrata, in busta chiusa, da documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non abbia influito sulla formulazione dell'offerta. La stazione appaltante esclude, dopo l'apertura delle buste contenenti l'offerta economica, i concorrenti le cui offerte risultino imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi.

Per quanto riguarda i servizi pubblici locali, nella legge viene prevista la possibilità di affidamento diretto a società miste, a condizione che sia prevista una partecipazione del socio privato non inferiore al 40% e che tale socio sia selezionato attraverso una procedura ad evidenza pubblica.

Il cosiddetto affidamento *in house* (società a capitale interamente pubblico in cui l'ente locale eserciti sul soggetto affidatario un "controllo analogo" a quello esercitato sui propri servizi interni) è limitato a situazioni eccezionali, ove, per particolari caratteristiche economiche, sociali, ambientali e geomorfologiche del contesto ambientale, non sia possibile il ricorso al mercato.

Nel caso di affidamenti dei servizi pubblici locali *in house*, la scelta dovrà essere motivata, avere adeguata pubblicità ed è richiesto un parere preventivo dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato. Le società che gestiscono servizi locali non possono, comunque, acquisire la gestione di servizi ulteriori o in ambiti territoriali diversi, né svolgere servizi per altri enti pubblici o privati, né direttamente, né indirettamente, né partecipando a gare. Particolari disposizioni sono contenute nella legge per la gestione del regime transitorio.

5. Decreto Legge 23 ottobre 2008 n. 162, convertito dalla legge 22 dicembre n. 201. L'articolo 1 di tale disposizione ha introdotto un comma 7 bis all'art.122 D. Lgs. 163/2006, apportando un'importante novità per quanto concerne la procedura negoziata (ex trattativa privata). La previgente regolamentazione prevedeva che le stazioni appaltanti potessero affidare appalti mediante procedura negoziata laddove l'importo dei medesimi fosse inferiore ad euro 100.000,00. Si trattava, in buona sostanza, di ipotesi aggiuntiva rispetto a



quelle individuate dagli artt. 56 e 57 del Codice e s.m. (che disciplinano l'affidamento mediante procedura negoziata con previa pubblicazione di un bando di gara ovvero senza pubblicazione di un bando di gara al ricorrere di puntuali presupposti puntualmente individuati dalle norme di riferimento). Con la legge in argomento, la soglia di riferimento per poter legittimamente ricorrere a tale tipologia di procedura è stata innalzata ad una consistenza economica pari ad euro 500.000,00. ■

Programmi urbanistici. I contenuti della nuova convenzione

di Pierluigi Cipollone

Il Consiglio Comunale Capitolino ha votato pressoché all'unanimità – un solo astenuto – la delibera contenente il nuovo schema di convenzione per la regolamentazione dei rapporti tra pubblica amministrazione e soggetti privati per l'attuazione dei programmi urbanistici.

Il provvedimento interviene a regolamentare, in particolare, la questione della realizzazione delle opere di urbanizzazione alla luce del recepimento, nel nostro ordinamento, della censura mossa dalla Corte di Giustizia della Comunità Europea sulle modalità di esecuzione di dette opere all'interno delle iniziative urbanistiche private, il cosiddetto scomputo.

Da sottolineare il fatto che il legislatore era intervenuto più volte sulla materia modificando, dapprima la legge quadro in materia di lavori pubblici, la legge 109 del 1994 e, successivamente, inserendo un'apposita fattispecie nel Codice dei Contratti Pubblici, approvato con Decreto Legislativo 163 del 2006, poi corretta, ulteriormente, con modifiche allo stesso Codice.

Un processo non breve, che ha di fatto tenuto bloccata la stipula delle convenzioni per un lungo periodo di tempo.

La delibera contenente il nuovo schema non si limita alla regolamentazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione ma rivede, sostanzialmente, tutta la disciplina convenzionale, anche con riferimento alle garanzie, ai tempi di esecuzione delle opere private, alla qualità delle progettazioni.

Con riferimento agli aspetti legati alle opere di urbanizzazione la convenzione prevede che il privato affidi a terzi l'esecuzione di dette opere, nel rispetto di quanto previsto dalle specifiche disposizioni conte-

nute nel Codice dei Contratti Pubblici.

In tale contesto, il privato opererà in qualità di stazione appaltante e, conseguentemente, dovrà curare, sotto la sua esclusiva responsabilità, lo svolgimento della procedura di affidamento, dalla pubblicazione del bando di gara o dell'invio della lettera di invito, fino alla aggiudicazione, compresa la validazione del progetto, la verifica dei requisiti di qualificazione delle imprese costruttrici, nonché la eventuale verifica della anomalia dell'offerta.

La convenzione sottolinea come il privato debba assicurare che la redazione degli atti del procedimento avvenga con modalità tali da garantire la fede privilegiata degli atti della procedura e delle operazioni compiute, e, pertanto, il privato dovrà comunicare all'amministrazione tutte le informazioni sulla procedura svolta e trasmettere all'autorità di vigilanza la relativa documentazione.

Al fine della determinazione della soglia, dalla quale discende l'applicazione della specifica procedura di gara, si dovrà fare riferimento al valore di tutti i lavori dedotti in convenzione e risultanti dal quadro economico allegato alla progettazione, fatte salve alcune particolari situazioni evidenziate all'interno dello stesso schema di convenzione.

Il privato che opera in qualità di stazione è, come detto, responsabile della completa esecuzione delle opere, assumendo a suo carico anche tutte le eventuali necessità di maggiore finanziamento dei lavori che dovessero emergere nel corso dell'appalto. Di contro, non si procederà ad alcun conguaglio al termine dell'esecuzione degli stessi e del collaudo delle opere.

In considerazione della eventuale e possibile configurazione di alcune opere pubbliche all'interno dello strumento urbanistico, la convenzione prevede, in conformità al quadro normativo, la possibilità per il privato, di derogare agli obblighi di affidamento concorsuale quando le opere di urbanizzazione, primarie o secondarie che siano, siano strutturalmente connesse alle opere private e non possano essere

eseguite separatamente da queste senza recare gravi inconvenienti.

Il nuovo schema di convenzione rivede anche le modalità di effettuazione del collaudo delle opere pubbliche realizzate, rinviando sostanzialmente alla procedura stabilita dal Codice dei Contratti pubblici.

L'organo di collaudo viene, quindi, nominato dalla parte privata con oneri a proprio carico, attraverso soggetti in possesso dei requisiti professionali adeguati per tipologia ed importo dei lavori da collaudare.

La composizione dell'organo di collaudo è comunicata all'amministrazione, la quale può esprimere motivato dissenso sulla nomina entro trenta giorni. Importante è anche la definizione dei termini per il completamento del collaudo, attraverso la quale si potrà superare l'indeterminatezza del passato.

Difatti, il certificato di collaudo provvisorio dovrà essere redatto non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori e sottoposto all'approvazione dell'amministrazione comunale.

L'ente locale avrà, al riguardo, due anni di tempo; in caso di mancata approvazione formale del collaudo, lo stesso diviene comunque definitivo.

Il privato dovrà anche provvedere alla manutenzione ordinaria delle opere realizzate per un periodo di tre anni.

Novità anche nel sistema di regolamentazione dei tempi di esecuzione dell'edificazione privata prevista nei programmi urbanistici oggetto di convenzione.

Con il nuovo provvedimento, il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione primaria e dell'affidamento in appalto delle eventuali opere di connessione esterna atte a garantire la fruibilità e la funzionalità dell'intervento.

Eccezione al quadro delineato, la possibilità, se tecnicamente interferente, di realizzare i piani interrati degli edifici privati contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

LA FORMAZIONE È LA PRIMA REGOLA CONTRO GLI INFORTUNI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Al fine del rilascio dei titoli abilitativi, oltre a quanto sopra illustrato, il privato dovrà prestare, nei confronti della pubblica amministrazione, idonee garanzie.

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria, la fideiussione da consegnare all'amministrazione dovrà essere di importo pari al valore delle opere stesse come desunto dal quadro economico, con una validità che deve andare dalla data di ultimazione dei lavori fino alla approvazione del collaudo.

Con riferimento alle eventuali opere di connessione esterna o di infrastrutturazione generale, la garanzia, sempre di importo pari al valore delle opere, dovrà avere una validità dalla data di affidamento delle opere in appalto. Successivamente alla redazione del collaudo provvisorio, la fideiussione verrà ridotta al 50% ed estinta alla approvazione del collaudo.

Infine, per le opere di urbanizzazione secondaria, la

garanzia dovrà essere prestata per l'intero valore di dette opere, con validità fin dal momento della stipula della convenzione. La stessa fideiussione verrà ridotta del 50% all'emissione del collaudo provvisorio e totalmente svincolata al collaudo definitivo.

Un'ulteriore polizza fideiussoria viene prestata dal privato per l'obbligo di manutenzione delle opere per il periodo stabilito di tre anni.

Infine, il privato è tenuto a prestare una polizza assicurativa a copertura della garanzia decennale prevista dall'articolo 1669 del codice civile per la rovina totale o parziale delle opere ovvero, per i danni derivanti da gravi difetti di costruzione.

La polizza deve avere una copertura pari al 20% del valore delle opere.

Un'attenzione particolare è rivolta a supportare gli uffici comunali deputati al controllo degli obblighi assunti dal privato con la convenzione attraverso la previsione della nomina, da parte dell'amministrazione comunale, di una apposita commissione di vigilanza.

Tale organo avrà facoltà di acquisire copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, nonché di accedere in qualunque momento al cantiere, previa intesa con la parte privata.

Tutte le osservazioni, i rilievi mossi dalla commissione di vigilanza saranno comunicati alla stessa parte privata ed all'ufficio comunale competente, al fine dell'individuazione delle soluzioni più idonee sotto il profilo tecnico, amministrativo ed economico.

Il nuovo schema di convenzione si applicherà a tutti i programmi urbanistici per i quali non è stata ancora stipulata la convenzione, ad eccezione di quelli in cui la selezione degli interventi privati sia avvenuta tramite bando recante apposito schema di convenzione tipo, come nel caso dei programmi di recupero urbano.

In questi casi, il nuovo schema di convenzione trova applicazione solo con riferimento al complesso delle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione. ■



Dalla parte dei giovani

Credere nel cambiamento

Solo l'amore può renderci liberi dall'egoismo, dalla brama di vittorie, dalla vacua vanità. Solo la chiarezza di grandi obiettivi da raggiungere ci permette di guardare dall'alto il difficile cammino della vita

di **Elisabetta Maggini**

Per credere nel cambiamento bisogna innamorarsi. Innamorarsi di un'idea, di una persona, di un progetto, di una possibilità. Gli anziani di testa, coloro che credono di saperla più lunga degli altri, ma che in realtà sono morti dentro da tempo, dicono: sei un sentimentalista, un povero illuso idealista, ma vedrai, ti passerà presto, e quando ti accorgerai che

per seguire grandi ideali ti è rimasto in mano solo un pugno di cenere, allora imparerai a vivere la vita, imparerai a guardare in faccia la realtà nella sua nuda crudeltà, e quando avrai imparato a navigare in questo deserto... solo allora riuscirai a portare a casa qualche buon risultato. Costoro si impediscono ogni emozione considerandola banale, una debolezza, un cedimento all'imprevisto, all'ignoto, al rischio. Chi ha imparato a vincere adeguandosi al deserto, è diventato esso stesso deserto. Costoro nel momento in cui iniziano a inebriarsi della propria potenza, fondata sul vuoto della prepotenza, avviano il percorso della loro autodistruzione. Autodistruzione di un essere umano che analizzando la propria "grandezza" senza l'obiettività dei suoi limiti, senza la sofferenza dei "nemici", senza conoscere l'inquietudine della coscienza, sprofonda negli abissi della corruzione e della "furbizia". Chi pensava di aver vinto ha già perso, o sta perdendo tutte le sue sicu-





rezze. Ha perso come essere umano, come popolo, per un motivo molto semplice: l'arroganza e la presunzione non possono vincere perché innestano, inebriandosi delle proprie vittorie, un percorso senza uscita che offusca la mente e impedisce di guardare alla luce che sta alla fine del percorso.

Solo la chiarezza di grandi obiettivi da raggiungere ci permette di andare avanti, di guardare dall'alto i piccoli incidenti di percorso che si incontrano lungo il difficile cammino della vita, senza i quali non potremmo capire, capirci, riflettere, migliorare il tiro, essere più giusti, quindi più liberi... e dunque vincere veramente. I miracoli non avvengono, è vero, ma l'amore ha qualcosa di miracoloso. E la speranza di un popolo verso il proprio futuro smuove le montagne. È possibile, in effetti, che l'amore finisca nella delusione. Il mondo è una valle di lacrime, ha detto qualcuno, e governarlo è difficilissimo. Eppure, nonostante la consapevolezza dell'imperfezione umana, le passioni sostanziali con tutte le energie che mettono in moto sono necessarie agli esseri umani.

Innanzitutto per rigenerarsi. Abbiamo tutti bisogno di credere nelle idee e gettare via le vecchie macerie di cui è ingombra la nostra anima appesantita dall'esperienza. Abbiamo bisogno di provare incanto e fiducia per sentirci trasformare e migliorare. Uscire dalle rotaie, muoversi liberi per una volta senza farsi imprigionare dai meschini calcoli del tornaconto. Anche un popolo anziano, litigioso e diffidente di ogni modificazione, ha bisogno di innamorarsi. Solo l'amore può renderci liberi dall'egoismo, dalla brama di vittorie, dal canagliesco arraffa arraffa, dalla vacua vanità di stare seduti su un trono incatenati da una corona arrugginita sulla testa, dalle insensibili mentalità piccolo-borghesi chiuse in miserabili vicoli cechi, dal meschino desiderio di potere, rendendoci, invece, più liberi e capaci di lasciar andare, di regalarci. Al mondo c'è posto per tutti... per tutti gli esseri degni di quella potenza umana che nessuna sconfitta terrena potrà mai levare... C'è chi la chiama amore, chi la chiama libertà, chi la chiama speranza, chi la chiama giustizia, chi la chiama pace! ■

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

Sindacale e Lavoro

- SL1475 - CCIAA Roma - Bando a sostegno dell'occupazione - Concessione di contributi per imprese di Roma e provincia con massimo 50 addetti per incentivare trasformazioni/assunzioni a tempo indeterminato da 12/10/09 a 31/12/09
- SL1476 - Riduzione contributiva dell'11,50% per l'anno 2009 - Decreto 16 luglio 2009 del Ministero del Lavoro - Pubblicazione in G.U.

Lavori Pubblici

- ELP745 - Corso su LL.PP. ACER - ACSEL - Docente Arch. Lucia Conti - Giornate 15 - 22 - 29 ottobre e 5 - 12 novembre
- ELP746 - Regione Lazio - Avviso di sospensione gara per la sostituzione degli infissi di facciata della sede in via Cristoforo Colombo
- ELP747 - Decreto Legge 135/2009 - Modifiche al Codice dei Contratti pubblici - Esclusione imprese collegate - Onere probatorio - Non sussiste automatismo
- ELP748 - Corso su LL.PP. ACER - ACSEL - RETTIFICA DATA 1° LEZIONE
- ELP749 - Comune di Lariano - Bando di gara per la progettazione ed esecuzione di lavori congiunto al trasferimento di beni immobili
- ELP750 - Comune di Sora - project financing per la costruzione e gestione di un parcheggio multipiano
- ELP751 - Decreto Legislativo 163/2006 - Comunicazione relativa a disponibilità del testo integrato e coordinato con ultime modifiche
- ELP752 - Crediti rientranti nella gestione commissariale del Comune di Roma
- ELP753 - Università degli Studi di Tor Vergata - Bando per la gestione, conduzione e manutenzione degli immobile e relativi impianti
- ELP754 - Certificazione antimafia - LL.PP. - Nota
- ELP755 - INAIL - manifestazione di interesse a partecipare a procedure negoziate

- ELP756 - Consiglio di Stato, sezione V, 15 ottobre 2009, n. 6323 - Procedura calcolo soglia anomalia - Taglio ali - Offerte uguali

Tecnico

- TELP591 - Rilevamento ai fini revisionali - Bimestre luglio - agosto 2009 e semestre 1° luglio 2009

Edilizia Privata e Urbanistica

- EPU723 - Indice Istat prezzi al consumo - Aggiornamento indice di rivalutazione Istat per il mese di agosto
- EPU724 - Piano Regolatore Generale - Pubblicazione sentenza del Consiglio di Stato - Conferma validità del PRG
- EPU725 - Disponibilità alloggi in locazione
- EPU726 - Approvato il nuovo schema di convenzione urbanistica
- EPU727 - Strutture alberghiere ed extralberghiere - Pubblicazione modifiche ai regolamenti regionali
- EPU728 - Indice Istat prezzi al consumo - Aggiornamento indice di rivalutazione Istat per il mese di settembre

Tributario

- CC570 - Semplificazione delle procedure per l'accesso alla detrazione del 55% - È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 6 agosto 2009, che semplifica le procedure e riduce gli adempimenti amministrativi in capo ai contribuenti che intendono usufruire della detrazione del 55%
- CC571 - Scudo fiscale - Emersione di attività detenute all'estero. Art. 13 bis del D.L. 1/7/2009 n. 78 convertito nella Legge 3/8/2009 n. 102
- CC572 - Scudo Fiscale - Dichiarazione riservata entro il 15/12/2009. Testo definitivo della Circ. dell'Agenzia delle Entrate n. 43/E del 10/10/2009
- CC573 - Convegno in materia tributaria e Scudo Fiscale
- CC574 - Circolare n. 29 dell'8 ottobre 2009 della Ragioneria Generale dello Stato - Blocco dei pagamenti della Pubblica Amministrazione: nuove indicazioni



Dati Statistici

USSL174 - T.f.r. - settembre 2009 - Indice Istat relativo al mese di settembre 2009 - legge 29 maggio 1982, n. 297, art.5

Bandi di gara

Bandi di gara pubblicati nei mesi di ottobre 2009

totale importo lavori pubblicati pari a € 54.356.039,94 di cui:

- Comune di Roma	n. 4	€	6.948.657,13
- Regione Lazio	n. 2	€	21.499.502,18

CRESCONO

le opportunità di vendita con FRIMMagency



Con FRIMMagency, le Imprese di Costruzione hanno:

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

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

connected to
REPLAT
MULTIPLY

Per la tua pubblicità: info@mediain.net

MEDIAIN

GRUPPO FRIMM HOLDING

SETTORE CANTIERI

FRIMMagency

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



Sicurezza e affidabilità. Le nostre idee-guida.



Mercedes-Benz

Mercedes-Benz Roma S.p.A

Concessionaria Ufficiale di Vendita Mercedes-Benz e smart

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