

INTERVISTA

Mario Ciaccia

Viceministro Infrastrutture

# «Subito al via il piano città, a ottobre i primi cantieri»

«Gara informale e procedura semplice. I progetti avranno tutte le autorizzazioni»

di **Giorgio Santilli**

**R**iparte idealmente là dove aveva fallito il piano casa. «Quel piano non ha avuto fortuna proprio a causa dei livelli sovrapposti e conflittuali di Governo fra ministeri, Regioni e comuni. Ministeri uno contro l'altro, Stato contro Regioni, Regioni contro comuni: un errore che in passato ha frenato anche altri programmi di riqualificazione urbana e che noi abbiamo voluto assolutamente evitare. Da qui nasce l'idea della cabina di regia che avrà un compito di coordinamento generale ma funzionerà anche da commissione giudicatrice delle proposte avanzate dai comuni». Il viceministro alle Infrastrutture, Mario Ciaccia, è riconosciuto come il padre del «piano città» contenuto nel decreto legge sviluppo e destinato a decollare nel giro di dieci giorni. «La prossima settimana - dice - firmerò il decreto che definisce il funzionamento della cabina di regia, già avviata infor-

malmente da qualche settimana, e i criteri di selezione delle proposte avanzate».

**Uno dei punti delicati sarà il ruolo dell'Anci che ha già selezionato una serie di progetti.**

A me sembra naturale che l'Anci abbia un ruolo: sarà quello di primo filtro delle proposte.

**Ma sarà una gara vera o no?**

Gara informale e procedura semplice, ma rispetterà i criteri che ci daremo e farà un lavoro trasparente. Nessun compenso o gettone ai partecipanti che saranno rappresentanti di tutti i ministeri interessati, dell'Agenzia del Demanio, della Cassa depositi e prestiti e del suo Fondo investimenti per l'Abitare, della sgr del ministero dell'Economia, delle Regioni, dei Comuni.

**Le autonomie territoriali reclamano un peso maggiore nella composizione.**

Questa esigenza sarà colta dando un peso diverso alla capacità di voto di ciascun rappresentante. Le autonomie territoriali così conterranno di più.

**Quali sono i criteri con cui selezionerete i progetti?**

Cantierabilità, anzitutto, perché dobbiamo partire subito. I progetti saranno ammessi solo se avranno tutte le autorizzazioni già pronte. Io spero che già a ottobre apriremo i primi cantieri. Gli altri criteri saranno: effetti prodotti sul territorio, recupero del patrimonio abitativo, dimensioni del progetto, partecipazione finanziaria delle realtà locali.

**Che rapporto ci sarà fra comune e cabina di regia nel momento in cui un progetto viene scelto?**

Cabina di regia e Comune firmeranno un contratto di valorizzazione urbanistica che sarà l'atto fondamentale di questo processo.

**Che cosa conterrà?**

Il timing, le prescrizioni progettuali e architettoniche, la premialità per chi raggiunge certi obiettivi.

**Quanti progetti pensa saranno approvati con questa prima tranche?**

È presto per fare un numero.

**Ci dia un ordine di grandezza, almeno: cinque progetti, cinquanta progetti, cinquecento progetti...**

Siamo nell'ordine di alcune decine di progetti.

**Parliamo dei fondi. Si parte dai vostri 220 milioni, mai parla di due miliardi.**

I 220 milioni ci sono, li ho recuperati io dai fondi non spesi del ministero. Altri partecipanti sicuri al progetto sono i 100 milioni di fondi per l'efficientamento energetico delle scuole e 1,6 miliardi del Fondo investimenti per l'Abitare di Cassa depositi e prestiti. I due miliardi nascono dalla capacità di aggregare queste risorse.

**Quindi dalla capacità di scegliere progetti che abbiano anche questi finanziamenti.**

Esatto, ma le aggiungo un'altra cosa. In questo bel salvadanaio dovremmo mettere anche, sul lato dei comuni, la moneta urbanistica perché ci aspettiamo di facilitare cambi di destinazione d'uso, progetti di nuova viabilità, interventi abitativi, nuove forme di partnership pubblico-privato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Fisco e immobili

**Bonus 55%, iter più facile**  
 I benefici permangono fino alla prossima primavera

«Subito al via il piano città, a ottobre i primi cantieri»

**C'È UN'ITALIA CHE GUARDA AVANTI. SCEGLI DI FARNE PARTE.**

BARILE - MARILENE CONI A LA COSTA PRINE  
 ANGELO DI GIACOMO  
 Umpel

# Bond e piano città subito al via

## Ciaccia: legge sviluppo e nuove risorse motori straordinari per la crescita

**Giorgio Santilli**

ROMA

Approvata definitivamente la legge sviluppo che punta prevalentemente su infrastrutture ed edilizia per far ripartire l'economia, ora si tratta di approvare rapidamente i decreti attuativi e soprattutto mettere in moto i cantieri. Tre sono i provvedimenti attuativi più importanti: il regolamento che definisce i soggetti autorizzati a prestare garanzie sui project bond, il decreto che individual'elenco (o almeno le tipologie) delle opere a finanziamento privato ammesse alle detrazioni fiscali sull'Irap, e il decreto che detta le regole per la selezione dei progetti dei Comuni per il «piano città». Sul primo e sul terzo il ministero delle Infrastrutture si è già messo in moto, mentre del secondo non si ha traccia. Una disposizione dovrebbe arrivare dal ministero dell'Economia, ma dopo l'eliminazione del "numero chiuso" previsto per legge, non è chiaro quali tipologie possano accedere ai benefici fiscali.

Una conferma di voler procedere velocemente è venuta ieri dal viceministro alle Infrastrut-

ture, Mario Ciaccia, che ha espresso soddisfazione per l'approvazione della legge di conversione del decreto, definito «un motore straordinario per la crescita e lo sviluppo che consente di sbloccare tanti e tanti cantieri, di attrarre risorse anche dall'estero con i project bond e rende effettiva l'autonomia finanziaria dei porti». Ciaccia si è poi soffermato soprattutto sul piano città. «Approveremo immediatamente - ha detto - il decreto ministeriale per il piano città che consente l'insediamento ufficiale della cabina di regia affinché, subito dopo l'estate, possano essere esaminati e selezionati i primi progetti per la riqualificazione urbana». Un progetto che - ha ricordato ancora il viceministro - «punta a mobilitare circa 2 miliardi tra fondi pubblici e privati». Ciaccia ha poi abbinato il decreto alle decisioni del Cipe: «Un ulteriore passo di un cammino di crescita che prevede altre misure in arrivo».

Il project bond è l'altra grande novità del decreto. Già prevista dal codice appalti, la disciplina dello strumento finanziario che

dovrebbe consentire alle società di progetto di attingere al mercato dei capitali è stata corretta e meglio definita, anche nel capitolo delle garanzie che ora attendono il decreto attuativo. Anche su questo Ciaccia si era impegnata nelle settimane scorse, assicurando che la sua emanazione avrebbe immediatamente seguito la conversione del decreto legge. Un gruppo di lavoro insediato dai ministeri di Infrastrutture ed Economia, con Cdp e Sace, dovrebbe concludere i lavori la prossima settimana (si veda «Il Sole 24 Ore» del 2 agosto).

Una norma del decreto punta anche a proteggere le piccole e medie imprese appaltatrici delle concessionarie. Sale per la seconda volta in un anno la quota di lavori che le concessionarie dovranno affidare a terzi. Il decreto liberalizzazioni aveva portato la parte minima di lavori da appaltare all'esterno dal 40 fino al 50%. A pochi mesi di distanza, il Governo decide di sostenere ancora di più le Pmi alzando la quota da mettere in gara (europea) al 60%. Secondo le stime Ance, l'in house delle concessionarie è di circa

500 milioni l'anno. Nella prima versione del decreto la quota veniva elevata al 60% dal 1° gennaio 2015, il Parlamento ha accorciato i tempi al 2014.

Novità non mancano anche sul versante dell'edilizia privata. Con un emendamento del Governo inserito in fase di conversione, è entrato nel decreto sviluppo l'ennesimo pacchetto di modifiche al testo unico edilizia, con l'obiettivo di un'ulteriore semplificazione delle procedure autorizzative. Le novità riguardano soprattutto il permesso di costruire: lo sportello unico edilizia diventa obbligatorio (i Comuni devono istituirlo, se ancora non l'hanno fatto) e diventa obbligatorio per lo Sportello acquisire dalle altre Pubbliche amministrazioni tutti gli atti, pareri e nulla osta necessari, senza che queste ultime possano più rilasciarli direttamente al privato interessato, qualora lo chieda. Una procedura che può senza dubbio semplificare la vita ai privati, ma che per funzionare necessita di Comuni efficienti. In caso contrario, infatti, il divieto di chiedere atti direttamente rischia di creare un blocco.

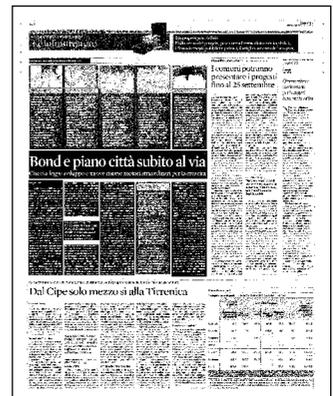
© RIPRODUZIONE RISERVATA

### LA RISERVA PER LE PMI

Per i concessionari anticipato al 2014 l'obbligo di dare in appalto a terzi, sulla base di una gara Ue, una quota crescente di lavori (60%)

### Metropoli più vivibili

Nella scelta dei progetti peseranno l'immediata cantierabilità, i finanziamenti pubblici e privati, il miglioramento dei trasporti



## Le misure per infrastrutture ed edilizia

### PROJECT BOND

La prima spinta ai project bond – strumento per finanziare le infrastrutture in project financing alternativo o aggiuntivo al credito bancario – era arrivata con il decreto cresci-Italia, che ha tolto i vincoli del codice civile in materia di obbligo di ipoteca e ha consentito di emettere bond anche nella fase costruttiva. Ora, con la conversione in legge del decreto Sviluppo, arrivano le agevolazioni fiscali: le obbligazioni emesse da società di progetto pagheranno il 12,5% sugli interessi e come imposta sostitutiva, anziché il 20%

### DEFISCALIZZAZIONE

La possibilità di sostituire (in tutto o in parte) i contributi pubblici al project financing con sconti fiscali Ires, Irap e Iva, introdotta dall'articolo 18 della legge di stabilità (183/2011) e già ampliata dal salva-Italia e dal cresci-Italia, ora con la conversione in legge del decreto Sviluppo viene potenzialmente allargata a tutte «le nuove infrastrutture da realizzare con contratti di partenariato pubblico-privato. La norma tuttavia resterà sulla carta finché non verrà emanato il previsto decreto da parte del ministero dell'Economia e quello delle Infrastrutture

### PIANO CITTÀ

Con la conversione in legge del decreto Sviluppo si riapre la stagione dei programmi complessi per la riqualificazione urbana. Parte un Piano città finanziato con 224 milioni di residui ministeriali non spesi, ma che nelle intenzioni dovrà contare sull'istituenda Cabina di regia Stato-Regioni-Comuni per coordinare i piani edilizi di tutti i soggetti coinvolti: i piani di social housing promossi dalla Cassa depositi e prestiti, i piani di edilizia scolastica, i programmi per le sedi di amministrazioni pubbliche e forze dell'ordine

### PORTI

Per agevolare la realizzazione delle opere previste nei rispettivi piani regolatori portuali e nei piani operativi triennali e per il potenziamento della rete infrastrutturale e dei servizi nei porti e nei collegamenti stradali e ferroviari in questi hub, è istituito, nello stato di previsione del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, un fondo per il finanziamento degli interventi di adeguamento degli scali alimentato su base annua, in misura pari all'1% dell'Iva dovuta sull'importazione delle merci introdotte in ciascun porto, nel limite di 70 milioni di euro annui

### APPALTI PMI

Sale per la seconda volta in un anno la quota di lavori che le concessionarie autostradali dovranno affidare a terzi. Il decreto liberalizzazioni aveva portato la parte minima di lavori da appaltare all'esterno dal 40% fino al 50%. A pochi mesi di distanza, il governo decide di sostenere ancora di più le piccole e medie imprese alzando la quota da mettere a gara (europea) al 60%. Nella prima versione del decreto sviluppo, l'innalzamento scattava dal 1° gennaio 2015. In sede di conversione in legge è stato stabilito che l'aumento andrà a regime un anno prima, dal 1° gennaio 2014

### IN SINTESI

#### LA FINANZA DI PROGETTO

Incentivi fiscali sia al finanziamento privato di infrastrutture sia all'emissione di project bond da parte delle società di progetto chiamate a realizzare un'opera: sugli interessi la tassazione sarà pari a quella dei titoli di stato, pari al 12,5%.

#### LE SEMPLIFICAZIONI

Semplificazioni a tutto campo per l'edilizia e soprattutto per il permesso di costruire che riguarda la realizzazione di nuovi edifici abitativi. Si rafforza la conferenza di servizi, che dovrà raccogliere tutti i pareri delle amministrazioni pubbliche, e il silenzio-assenso.

#### IL RECUPERO URBANO

La terza direttrice di sviluppo sarà nelle città: il tentativo è di rimettere in moto i progetti complessi di riqualificazione e rigenerazione che avevano avuto successo negli anni '90. Il modello è la riqualificazione del centro storico di Bari avvenuto con progetto Urban.

## Il governo Lo sviluppo

# Crescita, «fase due» al via con il piano-città

Pronte le misure per 50 centri degradati. Applicato solo il 10% di 190 decreti attuativi

ROMA - Il superpiano per la crescita da attuare entro settembre e annunciato l'altro giorno da Monti-Passera, oggi sarà alla prova dei mercati alias spread. In questo periodo vacanziero con poche news, vedremo se la speculazione sarà più attirata dalla gelata di Ferragosto, come l'ha definita l'economista Francesco Daveri (Pil in picchiata a meno 2,4, produzione industriale in calo dell'8%), oppure dalle promesse del governo che al termine venerdì di un consiglio dei ministri durato 5 ore ha fatto filtrare quella che sarà l'agenda di settembre tutta concentrata sulla crescita e sulla riduzione della spesa: decreto bis per agenda digitale e sostegno alle start up, provvedimenti per sostenere la green economy, la ristrutturazione degli aeroporti, un grande data center per il Sud. Con accelerazione in settimana in nome del

working in progress tanto caro al ministro Passera: domani o al massimo giovedì il viceministro allo Sviluppo Mario Ciaccia dovrebbe firmare il decreto per far partire la prima parte del Piano-Città in modo da rendere esecutiva la ristrutturazione per una cinquantina di centri urbani degradati.

Oltre a queste anticipazioni sempre entro settembre dovrà diventare operativa la fase due della spending review secondo il progetto illustrato in commissione Federalismo dal commissario Enrico Bondi e incardinato legislativamente dal ministro per i Rapporti col Parlamento Piero Giarda. Un pacchetto che potrebbe valere 13,5 miliardi di euro anche se spalmati su un triennio. E poi ancora una forte accelerazione, con tre decreti in fase di allestimento, della riforma fiscale con al centro la semplificazione buro-

cratica, il reddito di impresa e il catasto. Senza contare l'avvio di tre grandi progetti infrastrutturali che stanno nell'agenda del ministro per la Coesione Fabrizio Barca: la Napoli-Bari, Cagliari-Olbia, Catania-Palermo, Salerno-Reggio Calabria.

Ma tutta questa meritoria programmazione si scontra con la realtà e la vischiosità degli apparati legislativi dei ministeri. Secondo un calcolo fatto dai tecnici del governo solo il 10% dei 190 decreti attuativi varati dall'esecutivo Monti è stato concretizzato. Questo significa che le strutture ministeriali sono lente o remano contro. Non è un caso che più volte il presidente del Consiglio, nel corso dell'ultima riunione a Palazzo Chigi, si sia più volte raccomandato ricordando a tutti i ministri che la «parola chiave è attuazione». Il ritardo forse più importante è quello che riguarda lo sblocco entro l'anno del

pagamento alle imprese di 30 miliardi di euro (su un totale di 70-80) da parte della pubblica amministrazione.

Il premier e il ministro Passera hanno annunciato i 4 decreti relativi il 22 maggio ma tutto ancora è in alto mare. Le imprese (in circa centomila) hanno già scaricato dal sito del ministero i moduli on line per chiedere il dovuto ma la Consip deve ancora realizzare la piattaforma informatica per valutare la certificazione dei debiti dialogando con le strutture periferiche della pubblica amministrazione. Insomma la missione risulta più complessa dell'immaginato. Questo vale per la riforma delle agevolazioni fiscali e contributive, del catasto (specialmente dopo la stangata dell'Imu), del taglio dei privilegi alla casta e anche degli incentivi alle imprese - pubbliche e private - previsto dal piano Giavazzi.

**Roberto Bagnoli**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Fondi alle imprese

Fermo lo sblocco entro l'anno del pagamento alle imprese di 30 miliardi di euro



**Il piano**

**30 miliardi**

da rimborsare alle imprese entro la fine del 2012 da parte della pubblica amministrazione



**-2,4%**

la previsione di Confindustria per la flessione del Pil nel 2012



**-8,2%**

la produzione industriale nel primo semestre 2012 registrata dall'Istat



**190**

i decreti attuativi (il 90% è ancora da concretizzare) del governo nel 2012

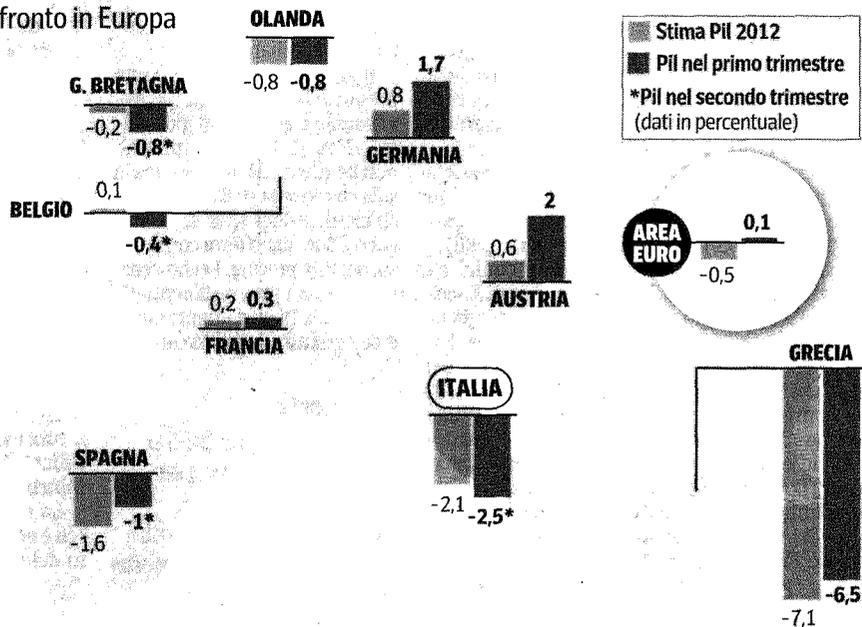


**13,5 miliardi**

da risparmiare con la seconda spending review



**Il confronto in Europa**



Fonte: Economist

CORRIERE DELLA SERA

**La scadenza**

Entro il 5 ottobre i Comuni dovranno presentare le proposte ad Anci, ministero e cabina di regia

**Le risorse**

Ai 224 milioni delle Infrastrutture si dovrebbero sommare 100 dell'Istruzione e 1,6 mld dalla Cdp

# Piano città, sinergie pubblico-privato

Firmato il decreto con i criteri di selezione: premiati social housing e pronta cantierabilità

**Giorgio Santilli**

ROMA

Roma e Milano sono già pronte, con il progetto di Pietralata, la prima, e i due di Bovispa Gasometri e Porto di Mare la seconda, ma sono decine i piani, le proposte, gli studi, in alcuni casi gli interventi tirati fuori dal cassetto, che i Comuni italiani hanno già elaborato e inviato all'Anci come pre-istruttoria del piano città. Entro il 5 ottobre tutti dovranno formalizzare queste iniziative alla stessa associazione nazionale dei Comuni, al ministero delle Infrastrutture e alla cabina di regia che sovrintenderà all'intera procedura selettiva del piano città, funzionando come una commissione di gara che stilerà, forse già entro il mese di ottobre, una graduatoria con i progetti finanziati dal Governo.

Ci sono in palio anzitutto i 224 milioni messi a disposizione dal ministero delle Infrastrutture, ma il viceministro Mario Ciaccia, padre del piano città, è convinto di poter destinare ad esso anche gran parte dei 100 milioni del programma di risanamento energetico delle scuole (cogestito dal Mit e dal Miur) e gli 1,6 miliardi per il social housing affidati al Fondo investimenti per l'abitare (Fia) della Cassa depositi e prestiti, che era partito per promuovere iniziative cofinanziate da privati almeno al 60%, ma si è dovuto arenare per mancanza di cofinanziamenti.

Un decreto Monti-Passera, togliendo il tappo del 40%, ha rimesso in circolo quelle risorse su cui però ora il ministero delle Infrastrutture chiede una destinazione "integrata" con il piano città,

dove è più facile promuovere investimenti privati per il social housing all'interno di un progetto di ristrutturazione più complessiva di un quartiere o di un comparto urbanistico.

La competizione potrà premiare in questa prima fase una cinquantina di progetti. Il viceministro Ciaccia ha infatti firmato ieri il decreto ministeriale in cinque articoli che è un po' lo sparo dello starter per la "gara informale" che, secondo lui, dovrebbe portare già a fine ottobre-inizio novembre all'apertura dei primi cantieri. Il decreto ministeriale dice che pezzi di progetti già cantierabili, cofinanziamenti pubblici e

## LA TEMPISTICA

Entro ottobre una graduatoria dei progetti finanziati dal governo e all'inizio di novembre l'apertura dei primi cantieri

privati, risoluzione di problemi sociali come la tensione abitativa grazie alla realizzazione di nuovi edifici di social housing (affitti a prezzi calmierati per giovani coppie, immigrati, nuclei familiari numerosi o a basso reddito) sono criteri premianti, che danno molti punti nella gara per i finanziamenti. Lo scambio tipico di questi piani consiste, nei soggetti privati, di poter valorizzare aree proprie con la realizzazione di volumi aggiuntivi mettendo a disposizione della collettività interventi con finalità sociale (come appunto il social housing).

Il giudice supremo di questa gara sarà la cabina di regia, un organismo tecnico che il decreto Ciaccia istituisce. La soluzione finale su composizione e ripartizione del diritto di voto, a dir poco curiosa, la dice lunga sulle guerre istituzionali che si sono giocate in queste ultime settimane. Ci sono undici rappresentanti ministeriali, capeggiati dal ministero delle Infrastrutture, che esprimerà il presidente dell'organo (sarà il direttore generale del ministero Domenico Crocco).

Ognuno di questi rappresentanti ministeriali avrà un voto, come quelli della Cassa depositi e prestiti e dell'Agenzia del Demanio. Poi ci sono due rappresentanti di Regioni e Province autonome. Per equiparare il loro voto totale a quello dei ministeri, ognuno dei due vale per 5,5 voti. Infine arrivano i Comuni: all'Anci va un solo rappresentante, che vale però per ben undici voti, anche qui per garantire la parità nei pesi del voto.

L'articolo 5 è il cuore del piano città, con il contratto di valorizzazione urbana (Cvu). In questo nuovo strumento di urbanistica contrattata, i soggetti pubblici e privati coinvolti dal progetto assumono impegni in termini di interventi da realizzare, risorse finanziarie e valori immobiliari da apportare, scadenze temporali da rispettare, fattibilità amministrativa e validità ambientale e sociale degli interventi da realizzare. Se gli impegni - anche temporali - non saranno rispettati, si potrà arrivare alla revoca dei finanziamenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**I contenuti del provvedimento**

**CABINA DI REGIA**

**L'arbitro della gara**  
 La cabina di regia, che valuta le proposte, è composta da undici rappresentanti ministeriali, uno della Cdp e uno del Demanio (tutti con un voto ciascuno) e due rappresentanti di Regioni e Province autonome (con 5,5 voti ciascuno)

**CONTRATTO**

**Lo strumento urbanistico**  
 Con il contratto di valorizzazione urbana (Cvu) i soggetti pubblici e privati coinvolti si impegnano sugli interventi da realizzare, sulle risorse finanziarie e sui valori immobiliari da apportare, sulle scadenze, sulla fattibilità e sulla validità ambientale

**DOCUMENTAZIONE**

**Gli allegati**  
 Il decreto Ciaccia indica la documentazione obbligatoria che i Comuni dovranno allegare alle domande. Con delibera di giunta bisogna approvare la dichiarazione di disponibilità di aree e immobili interessati al piano, il responsabile del procedimento

**CRITERI**

**I premi**  
 Criteri che danno molti punti nella gara per i finanziamenti sono ad esempio la possibilità del progetto di risolvere tensioni abitative (come la creazione di alloggi con affitti calmierati a giovani coppie) o la presenza di cofinanziamenti pubblici e privati

**TEMPI**

**Scadenza prorogata**  
 Entro il 5 ottobre i Comuni interessati dovranno presentare le domande all'Anci, al ministero delle Infrastrutture e alla cabina di regia che stilerà, forse già entro la fine di ottobre, una graduatoria con i progetti finanziati dal Governo

**RISORSE**

**I fondi**  
 A disposizione 224 milioni dalle Infrastrutture e probabilmente parte dei 100 milioni del programma di risanamento energetico delle scuole e parte della dote di 1,6 miliardi per il social housing affidati al Fondo investimenti per l'abitare (Fia) della Cdp



**Edilizia**

**TRASFORMAZIONE URBANA**

**Piano città, sprint sugli interventi**

pag. 39

**Trasformazione urbana.** Venerdì prima riunione della Commissione che dovrà selezionare gli interventi

# Piano città, sprint sui progetti

**Ciaccia: priorità ai progetti con risorse private - Pera superdirigente**

**Massimo Frontera**

■ Piano città, si parte. Venerdì 7 ci sarà la prima riunione della cabina di regia - con i tecnici di 11 ministeri più Demanio, Anci e Cdp - che dovrà selezionare i progetti cui assegnare i 224 milioni del ministero delle Infrastrutture. L'appuntamento è alle 11 a Porta Pia.

Diventa così operativa una delle novità più attese contenute nel Decreto crescita. Sarà una riunione fra tecnici, ma dalla forte connotazione politica, a partire dalla relazione del vice ministro Mario Ciaccia.

Il "padre" del piano città, ci terrà a sottolineare che nella selezione dei progetti conterà non solo il livello di cantierabilità (cioè l'assenza di "rischio urbanistico") ma soprattutto le risorse degli investitori che le iniziative porteranno in dote. Ciaccia si augura poi che il Piano attragga anche risorse pubbliche di altri dicasteri coinvolti e che aumenti la partecipazione (per esempio al ministero degli Affari regionali, turismo e sport).

In mancanza di una rigida griglia di valutazione, le indicazioni di Ciaccia avranno orecchie attente, anche al di fuori delle mura del ministero. «Ci interessa capire quali saranno le procedure e i criteri di selezione - dice **Paolo Buzzetti**, presidente dell'Ance - e come si potrà dare una continuità al Piano casa - Noi faremo le nostre proposte, sul piano fiscale e delle procedure».

Tra i tecnici della cabina di regia, non mancano nomi importanti, a partire da quello di Costanza Pera, che da primo agosto è a capo della direzione Politiche abitative di Porta Pia (su-

benzata a Giancarlo Storto, altro tecnico di lunga esperienza, che resta però il rappresentante del Mit nella cabina di regia). Pera avrà un ruolo chiave: verificare le proposte dei Comuni prima di sottoporle alla Cabina di regia. Autorevole e inflessibile presidente della prima commissione Via (valutazione di impatto ambientale) negli anni '90, l'architetto Costanza Pera, di formazione politica liberale, è un tecnico stimato e riconosciuta capacità, competenza e rigore. Durante il governo Amato 2000-2001 (dopo la prima esperienza della Commissione Via), è stata scelta dal ministro Nerio Nesi (Rifondazione) come capo di gabinetto. I successivi governi di centro destra hanno coinciso con una distanza da qualsiasi incarico importante a Porta Pia. «È una collega intelligente e capace - dice il presidente degli architetti, Leopoldo Freyrie - e può avere un ruolo molto importante. Il vero tema è però quello di creare gli strumenti finanziari che permettano ai privati di mettere mano al patrimonio edilizio».

L'altro tecnico di peso è il capo dipartimento alle Infrastrutture, Domenico Crocco, che sarà il presidente della Cabina di regia. Il tecnico si è affermato con un governo di centro destra, diventando il capo segreteria dell'allora vice ministro Ugo Martinat (An).

Tra i 18 componenti della cabina, non tutti hanno la stessa importanza ai fini dell'approvazione dei progetti. Il peso maggiore lo ha il rappresentante dei Comuni (Anci), Tommaso dal Bosco, che ha seguito dalla pri-

ma ora il piano città: il suo voto vale 11. Le Regioni hanno un peso equivalente ai Comuni (cioè 11) distinto però fra i due rappresentanti: 5,5 punti per il tecnico della Basilicata, Mario Cerverizzo, e 5,5 per il direttore del settore Casa della Lombardia, Mario Nova. Il voto di ciascuno degli altri tecnici ministeriali vale 1. Tra i nomi di spicco ci sono Carlo Sappino, ministero dello Sviluppo (lunga esperienza di capo dipartimento presso le Politiche di Sviluppo) e Giovanni Vetrillo (Coesione Territoriale), capo della segreteria tecnica del ministro Fabrizio Barca. Per il ministero dell'Economia è stato scelto un dirigente della Ragioneria, Sergio Salustri, esperto dell'impatto dei programmi di trasformazione urbana sulla finanza pubblica.

Della Cabina farà parte (senza diritto di voto) una nutrita rappresentanza di Cassa Depositi e prestiti, con Matteo del Fante (direttore), Clemente Di Paola (responsabile dell'area immobiliare) e Sergio Urbani (condirettore di Cdp Investimenti Sgr). A Via Goito si guarda come un serbatoio di professionalità e soprattutto risorse: il fondo immobiliare per il social housing, ha ancora 1,6 miliardi di euro da investire e i progetti del piano città potrebbero offrire operazioni redditizie.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Comunicato stampa



## Consumo del suolo, Catania: con ddl approvato in CdM vogliamo cambiare modello di sviluppo del Paese

(14/09/2012)

"Grazie alle misure contenute nel disegno di legge contro il consumo del suolo, approvato oggi dal Consiglio dei Ministri, facciamo un decisivo passo in avanti per raggiungere l'obiettivo di limitare la cementificazione sui terreni agricoli, in modo da porre fine a un trend pericoloso per il Paese. Questo provvedimento tocca temi molto sensibili, come l'uso del territorio e la sua corretta gestione, ma coinvolge anche la vita delle

imprese agricole e l'aspetto paesaggistico dell'Italia. Riguarda il modello di sviluppo che vogliamo proporre e immaginare per questo Paese, anche negli anni a venire".

Lo ha detto il **Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali, Mario Catania**, intervenendo nel corso della conferenza stampa che si è tenuta a Palazzo Chigi - alla presenza del presidente Mario Monti - al termine del Consiglio dei Ministri, durante il quale è stato approvato il disegno di legge quadro in materia di valorizzazione delle aree agricole e di contenimento del consumo del suolo.

"Abbiamo introdotto - ha spiegato Catania - un sistema che sostanzialmente prevede di determinare l'estensione massima di superficie agricole edificabile sul territorio nazionale. Questa quota, quindi, viene ripartita tra le Regioni le quali, a caduta, la distribuiscono ai Comuni. In questo modo otterremo un sistema che vincola l'ammontare massimo di terreno agricolo cementificabile distribuendolo armonicamente su tutto il territorio nazionale".

"Vogliamo - ha aggiunto Catania - interdire i cambiamenti di destinazione d'uso dei terreni che hanno ricevuto i fondi dall'Unione Europea, infatti abbiamo previsto che queste superfici restino vincolate per 5 anni. Inoltre, il provvedimento interviene sul sistema degli oneri di urbanizzazione dei Comuni. Nella normativa attualmente in vigore è previsto che le amministrazioni possono destinare parte dei contributi di costruzione alla copertura delle spese comunali correnti, distogliendoli dalla loro naturale finalità, cioè il finanziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Questo fa sì che si crei una tendenza naturale delle amministrazioni e dei privati a dare il via libera per cementificare nuove aree agricole anche quando è possibile utilizzare strutture già esistenti. Le nuove norme avranno sicuramente un impatto su questo fenomeno".

Di seguito, in sintesi, i punti principali del provvedimento:

1. Vengono definiti "terreni agricoli" tutti quelli che, sulla base degli strumenti urbanistici in vigore, hanno destinazione agricola, indipendentemente dal fatto che vengano utilizzati a questo scopo;
2. Si introduce un meccanismo di identificazione, a livello nazionale, dell'estensione massima di terreni agricoli edificabili (ossia di quei terreni la cui destinazione d'uso può essere modificata dagli strumenti urbanistici). Lo scopo è quello di garantire uno sviluppo equilibrato dell'assetto territoriale e una ripartizione calibrata tra zona suscettibili di utilizzazione agricola e zone edificate/edificabili;
3. Si introduce il divieto di cambiare la destinazione d'uso dei terreni agricoli che hanno usufruito di aiuto di Stato o di aiuti comunitari. Nell'ottica di disincentivare il dissennato consumo di suolo la misura evita che i terreni che hanno usufruito di misure a sostegno dell'attività agricola subiscano un mutamento di destinazione e siano investiti dal processo di urbanizzazione;
4. Viene incentivato il recupero del patrimonio edilizio rurale per favorire l'attività di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici esistenti, anziché l'attività di edificazione e costruzione di nuove linee urbane.
5. Si istituisce un registro presso il Ministero delle politiche agricole in cui i Comuni interessati, i cui strumenti urbanistici non prevedono l'aumento di aree edificabili o un aumento inferiore al limite fissato, possono chiedere di essere inseriti.

## **Mipaaf - Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali**

6. Si abroga la norma che consente che i contributi di costruzione siano parzialmente distolti dalla loro naturale finalità - consistente nel concorrere alle spese per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria - e siano destinati alla copertura delle spese correnti da parte dell'Ente locale.

**Ufficio Stampa**

# Lo storico stop al cemento selvaggio “Così salveremo l'Italia che vale”

*Via libera del governo al ddl per la difesa del paesaggio. Monti: rimediamo ai nostri mali*

**ANTONIO CIANCULLO**

ROMA— Il governo sposa la difesa del paesaggio. Il Consiglio dei ministri ha approvato un disegno di legge che pone un limite all'avanzata del cemento e protegge l'agricoltura come elemento della cornice ambientale che si è formata nei secoli diventando parte essenziale dell'apeal italiano.

«Forse questa misura andava inserita nel primo provvedimento, il decreto Salva Italia, perché ha molto a che vedere con la salvezza dell'Italia concreta», ha commentato il presidente del Consiglio Mario Monti, con una punta di rimpianto per il tempo che stringe e rende difficile la trasformazione del ddl in legge entro la legislatura.

Il segnale politico in ogni caso è chiaro e i numeri ripete. In 40 anni il terreno agricolo ha subito

una drastica dieta dimagrante: ha perso 5 milioni di ettari, l'equivalente alla somma di Lombardia, Emilia Romagna e Liguria. Oltre il 70 per cento di questa superficie è stato abbandonato e, salvo i casi delle colture di pregio, il bilancio non è necessariamente negativo perché spesso il bosco ha riguadagnato terreno.

Ma a creare allarme è la quota rimanente: parliamo di un milione e mezzo di ettari (un'area grande quanto la Calabria) che, dagli anni Cinquanta ad oggi, sono stati sepolti da villette, capannoni, strade, svincoli, traiecci, discariche. In questo modo si è prodotta una catena di danni: il ciclo idrico è stato alterato rendendo meno governabili i fiumi; terreni già franosi sono stati resi ancora più instabili; il paesaggio è stato sfregiato; la macchina turistica indebolita; la possibilità di cattu-

rare anidride carbonica meno.

Tutti i rapporti confermano l'allarme. L'Istat quest'anno segnala che le superfici edificate coprono il 6,7 per cento del territorio nazionale (in pianura padana si arriva al 16,4 per cento). E il ritmo sta accelerando: ogni giorno, aggiunge l'Ispra, vengono impermeabilizzati 100 ettari di terreni naturali, 10 metri quadrati al secondo.

Come fermare questa valanga di asfalto e cemento? Il disegno di legge proposto dal ministero del-

le Politiche agricole propone di eliminare le cause che hanno facilitato l'aggressione. La prima è la molla economica. Finora più i Comuni massacravano il loro territorio scambiando aree verdi con periferie disordinate più venivano premiati grazie agli oneri di urbanizzazione che riempiva-

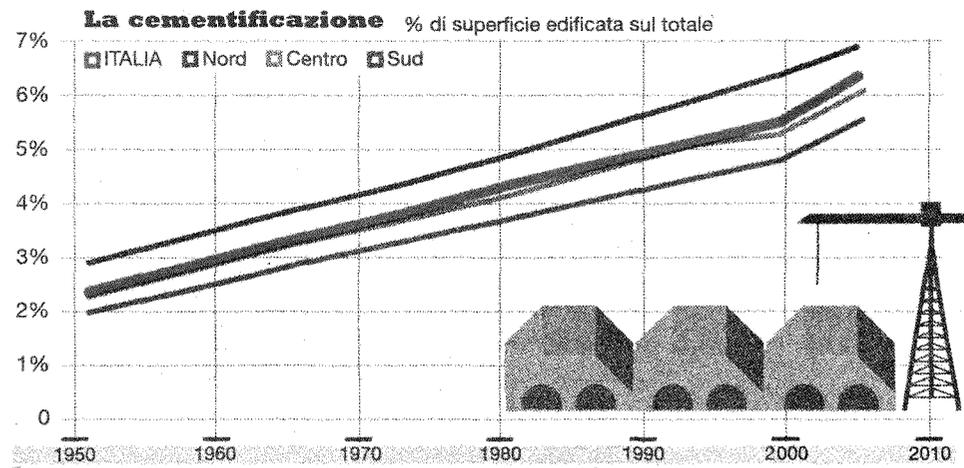
no le loro casse: il ddl sancisce l'eliminazione della possibilità di utilizzare impropriamente que-

sti fondi per la copertura delle spese correnti del Municipio.

Inoltre l'articolo 4 del provvedimento prevede che si dia priorità, per la concessione di finanziamenti, al «recupero dei nuclei abitati rurali mediante manutenzione, ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo di edifici esistenti e alla conservazione ambientale del territorio». E l'articolo 3 blocca per 5 anni il cambio di destinazione d'uso per i terreni agricoli che hanno ricevuto aiuto di Stato o comunitari.

«È un provvedimento che mira a garantire l'equilibrio tra i terreni agricoli e le zone edificate o edificabili, ponendo un limite massimo al consumo di suolo e stimolando il riutilizzo delle zone già urbanizzate», ha sintetizzato Monti.

**In sessant'anni è stato sepolto dalle costruzioni un milione e mezzo di ettari di terreno fertile, pari alla superficie della Calabria**



## Il Ddl

**1** Si stabilirà, a livello nazionale, una **soglia massima di superficie agricola edificabile**. A cascata, faranno lo stesso Regioni e Comuni

**2** Nasce un Comitato ministeriale con l'obiettivo di **monitorare il consumo di suolo** su tutto il territorio nazionale

**3** Per i terreni agricoli che hanno usufruito di aiuti pubblici non si potrà cambiare destinazione d'uso almeno per 5 anni

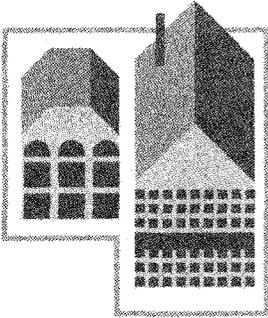
**4** Nasce il registro degli enti virtuosi, i Comuni che hanno scelto di non ampliare le aree edificabili

**5** Abrogata la norma che permette agli enti locali di utilizzare i proventi delle concessioni edilizie per finanziare le spese correnti

**6** Incentivato il recupero degli edifici rurali inutilizzati, per preservare l'esistente ed evitare il consumo del suolo

## La cementificazione in Italia

■ Dal 1956 al 2012 il territorio nazionale edificato è aumentato del **166%**



■ In Italia ogni giorno si cementificano **100 ettari** di superficie

■ Dagli anni '70 la Sau (superficie agricola utilizzata) è diminuita del **28%**

La perdita di superficie agricola equivale a **5 milioni** di ettari, un'area grande quanto Lombardia, Liguria ed Emilia Romagna

## FERMARE LA CEMENTIFICAZIONE DEI SUOLI PRIMO PASSO CON LA «LEGGE CATANIA»



Riuscirà il disegno di legge Catania a fermare l'«incendio grigio» che produce danni irreversibili e perpetui al nostro territorio ben diversamente da quello «rosso» dei fuochi che hanno infuriato quest'estate? Forse no. È comunque un primo lodevole passo, commentano Fai e Wwf, le due associazioni che avevano consegnato al ministro delle Politiche agricole a febbraio il dossier *Terra rubata*, un documento contro l'alluvione di cemento e asfalto che divora ogni giorno 75 ettari di terra coltivabile e di ambienti naturali, imbrattando con costruzioni, spesso abusive, i paesaggi più belli.

Ma a questo primo passo — che prevede innanzitutto la fissazione di un tetto all'estensione massima di superficie agricola edificabile, poi l'esclusione dell'utilizzo da parte dei Comuni degli oneri di urbanizzazione per le spese correnti, e infine il vincolo decennale di destinazione d'uso per i terreni agricoli fruitori di contributi statali e comunitari — dovranno seguirne altri che investano la generalità del nostro territorio.

Innanzitutto, chiedono il Fai e il Wwf, sarebbe importante un accordo tra i vari

ministeri che riesca ad armonizzare l'esigenza della tutela dei suoli agricoli — prevista dal decreto del Consiglio dei ministri — con quelle della pianificazione paesaggistica come disegnata dal Codice dei Beni culturali e del paesaggio del 2004. Un coordinamento che servirebbe anche a garantire l'equilibrata difesa dell'ambiente e della natura.

Ancora, l'introduzione di adeguati strumenti fiscali per disincentivare il consumo di suolo e favorire il riuso di terreni e volumi già edificati e non utilizzati, come prevede il progetto «RiutilizziAMO l'Italia» del Wwf, teso alla riduzione della forbice ancora troppo alta nel nostro Paese tra la rendita fondiaria e i costi della produzione edilizia.

In conclusione, è forse possibile sperare che siano poste le basi per una politica che dia direttive per un razionale sviluppo che non pregiudichi il futuro della sua agricoltura e dei suoi paesaggi, non solo rurali, in favore dei quali Giulia Maria Crespi, storico presidente onorario del Fai, si batte da sempre.

**Fulco Pratesi**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



» Il bilancio

# E per tagliare i debiti i Comuni vendono le terre e moltiplicano i permessi

## Tra il '95 e il 2009 autorizzazioni per 3,8 miliardi di metri cubi

ROMA — «Comprate terreno perché non ne fabbricano più», diceva Mark Twain. Ed è proprio così che è andata, in Italia più che nel resto del mondo. Terreni abbandonati perché l'agricoltura dà da mangiare agli altri ma non a chi la fa. E campi invasi dalle ruspe anche se proprio lì a fianco ci sarebbe un capannone che sta cadendo a pezzi e si potrebbe recuperare. Per capire cosa vuol dire, più che guardare la storia conviene usare il cronometro. In un secondo vengono cementificati 10 metri quadri di quello che ci ostiniamo a chiamare il Bel Paese. Lo dice l'Ispira, l'Istituto superiore per la ricerca ambientale che in un solo giorno calcola 100 ettari strappati alla natura. Più di 100 campi da calcio. Come è stato possibile?

Certo, abbiamo attraversato «un'epoca di bassa marea morale», come diceva Italo Calvino in uno dei suoi libri più amari, «La speculazione edilizia». Ma ci siamo inventati anche qualche meccanismo per aiutare chi non aveva bisogno di aiuto. Non solo i condoni, l'eterna tentazione della politica italiana da Franco Nicolazzi in poi. Ma anche la possibilità di utilizzare i cosiddetti oneri di urbanizzazione, una specie di tassa sui costruttori, non solo per portare

i servizi nei nuovi quartieri ma anche per le spese correnti dei Comuni. Così le nuove autorizzazioni sono diventate una tentazione forte per i sindaci, che in cassa hanno sempre meno soldi. Tra il 1995 e il 2009 i Comuni italiani hanno rilasciato permessi per costruire 3,8 miliardi di metri cubi. E più dell'80% delle autorizzazioni riguardava proprio nuovi edifici. E anche così che dal 1971 ad oggi ci siamo mangiati più di un quarto del nostro terreno agricolo, quella superficie grande come Lombardia, Liguria ed Emilia Romagna di cui ha parlato lo stesso Mario Monti. E non è solo un problema di tutela del paesaggio, di lotta alla speculazione o di modello di sviluppo. Ma anche di sopravvivenza. Suona strano nell'epoca dell'abbondanza e invece è proprio così. Sul nostro territorio riusciamo a produrre solo l'80% del cibo necessario per chi vive nel nostro Paese. Un italiano su cinque vive di import, anche a tavola. E non pensate al sushi o al caviale. Non siamo autosufficienti per i cereali, per il latte, per la carne, nemmeno per l'olio d'oliva che pure ci vende famosi nel mondo. E la cementificazione certo non aiuta. Tanto più che il progresso tecnologico è ormai arrivato al limite e non permet-

te più di migliorare le rese. Per coprire tutti i consumi della nostra popolazione, a tecnologie costanti, ci servirebbero altri 49 milioni di ettari di terreno, rispetto ai miseri 12 che ci sono rimasti. Per «deficit di suolo agricolo», l'hanno chiamato proprio così, siamo il terzo Paese d'Europa dopo la Germania e il Regno Unito. Ma non è solo un problema di cemento. «Il 70% del terreno agricolo che perdiamo ogni anno viene semplicemente abbandonato e poi coperto dal bosco», dice Mauro Agnoletti, professore di Pianificazione del paesaggio all'Università di Firenze. Fino a poco tempo fa, per legge, la campagna abbandonata e invasa dagli alberi non poteva tornare campagna, perché i boschi sono tutelati sempre e comunque. «Un'assurdità», dice il professore, che è stata eliminata con la legge sulle semplificazioni. «Non dimentichiamo che in Italia il paesaggio è quello creato dall'uomo. Da Goethe e Montesquieu, tutti i grandi intellettuali hanno parlato dell'Italia come giardino d'Europa. E il giardino è bello quando si cura, non quando viene abbandonato». Non solo se arriva il cemento.

**Lorenzo Salvia**  
lsalvia@corriere.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**1080**

**Sono i metri quadri** cementificati ogni secondo. Lo dice l'Ispira, Istituto superiore per la ricerca ambientale, che ha monitorato l'attività di costruzione negli ultimi dieci anni.

**Per cento** è il livello di produzione agricola nazionale che soddisfa il fabbisogno interno annuale. Il resto, cioè il 20%, è coperto dalle importazioni. La stima è del ministero delle Politiche agricole.



# Barca: non tutto è buio, si può sperare Ma il futuro dipende dai fondi ordinari

## Intervista/2

Il ministro per la Coesione: ci sono Comuni e Province che raccolgono oggi la semina iniziata 10 anni fa

**Nando Santonastaso**

«Ogni euro pubblico destinato alla Svimez, è ben speso». Fabrizio Barca, ministro per la Coesione, sta dalla parte di chi considera il rapporto 2012 come un arricchimento, non una condanna alla depressione e alla rassegnazione.

### Dati pesantissimi, analisi realistica: addio per sempre, Sud?

«Capisco che giornalmisticamente la storia dei 400 anni per colmare il gap sul reddito pro capite faccia notizia. Ma andiamo alla sostanza. Svimez mette l'accento in maniera puntuale su tre grandi assi: le gravi perdite demografiche, il rischio di desertificazione industriale, il forte deficit di cittadinanza. Dentro, c'è tutta la sofferenza di giovani e donne, analizzata in modo profondo. Ma dal rapporto viene fuori anche che non tutto il Sud è questo». **La solita storia dello sviluppo a macchia**

### di leopardo?

«Non solo. Emergono differenze importanti tra province e comuni di una stessa regione. Guai se questa lettura fosse stata omogenea, sarebbe stata davvero la fine del Sud. Invece no, pure in una situazione difficile e pesante, tra arretratezza e criminalità, esistono luoghi che dimostrano che il Sud sta cambiando». **Ma 400 anni per raggiungere il Nord...**

«Fuori dalla metafora, è evidente che occorrono anni per un cambiamento. Quelli che oggi possono dire di avere imboccato la strada giusta sono i sindaci o i presidenti di Provincia che hanno iniziato dieci anni fa questo percorso. Oggi si raccoglie quella semina, per la prossima bisognerà aspettare 3-4 anni».

### Ma in tempi di recessione e di tagli, gli enti locali stentano a garantire servizi migliori: come se ne esce?

«Svimez ha ragione quando dice che se oggi è giusto mettere risorse straordinarie per combattere la dispersione scolastica o accelerare i tempi della giustizia, in futuro tutto ciò non potrà sostituire l'intervento ordinario. Il convento oggi passa questi strumenti finanziari, ma dopo, quando tornerà il fiato finanziario, bisogna tornare alla normalità».

### Al di là del quadro fosco, cosa l'ha colpita

### di più nel rapporto?

«Il dato più intrigante è la stima che fa Svimez della positiva crescita degli investimenti in macchinari e mezzi di trasporto: sono investimenti privati e, ecco la novità, non appartengono all'industria ma al settore terziario. Un elemento di novità su cui riflettere».

### Tre miliardi di risorse Ue da rimodulare e in tempi brevi: a che punto siamo?

«Stiamo approfondendo gli aspetti finanziari, siamo a buon punto. Abbiamo un confronto continuo con i 4 presidenti delle Regioni meridionali destinatarie delle risorse e sono contento che oltre alle proposte ricevute da Confindustria, Cgil, Cisl e Uil, altre ce ne sono arrivate da Ugl e Rete Italia. Evidentemente, credono in questo sforzo di collaborazione».

### C'è molta curiosità per i sopralluoghi che ha deciso di avviare per controllare se i cantieri già finanziati sono partiti.

«A metà ottobre avremo un quadro preciso delle 20 realtà sotto esame. Di sicuro se ci sono problemi non dipendono dai fondi che sono già disponibili».

### E sulla programmazione 2014-2020?

«Punteremo sulle città, che producono innovazione e dunque un welfare di qualità, e sulle aree interne: il nostro Paese ha un patrimonio di policentrismo che vogliamo valorizzare. Dal Nord al Sud».



### I sopralluoghi

Verifichiamo l'avvio di una ventina di cantieri già finanziati Ue, le misure 2014-2020 anche per le aree interne



L'APPELLO

# Edilizia smart, il Governo agisca

## Filiera delle costruzioni informatizzata per elevare la produttività

di **Giovanni Azzone,**  
**Paolo Buzzetti,**  
**Giorgio Squinzi,**  
e **Piero Torretta**

**A**lcuni settori sono stati coinvolti più pesantemente dalla crisi rispetto ad altri: tra questi, il comparto delle costruzioni presenta diversi profili specifici che dovrebbero, a nostro avviso, essere attentamente considerati nel dibattito che vede contrapposti tagli alla spesa pubblica e sostegno alla crescita.

Il settore delle costruzioni rappresenta una quota importante del Pil nazionale (oltre il 9%), di cui una parte (circa il 2,5% del Pil ogni anno) è rappresentata da opere pubbliche di nuova realizzazione o di manutenzione, irrinunciabili per il funzionamento del Paese: si pensi soltanto ai temi dell'efficienza energetica, della sicurezza degli edifici scolastici, alla prevenzione del rischio sismico e idrogeologico. Sono i temi del "Piano città" contenuto nel Decreto crescita, che certamente rappresenta una iniziativa rilevante, coerente anche con la visione oggi largamente condivisa delle smart cities.

La forte correlazione del settore delle costruzioni con molti altri comparti dell'economia ne fa, tradizionalmente, un settore volano su cui investire per rilanciare l'economia. Basti pensare che il comparto acquista beni e servizi dall'80% dell'insieme dei settori economici, rivolgendosi quasi esclusivamente a produzione interna. Infatti per il "Piano città" si dice che il budget iniziale di due miliardi arriverebbe, tra effetti diretti e indiretti, a muovere sei miliardi di euro, con la creazione di 100.000 posti di lavoro.

Ma le buone notizie non devono distrarre dall'impegno a interventi di innovazione duraturi, che pongano rimedio alle profonde criticità strutturali dell'intero sistema.

In concreto, non va dimenticato che proprio le opere pubbliche soffrono in Italia di costi superiori alle medie internazionali, di tempi eccessivamente lunghi e, inoltre, nonostante il tempo dedicato alla fase di ideazione e progetto e la so-

vra abbondanza di regole, la Pubblica Amministrazione risulta spesso soccombente nei contenziosi contrattuali con oneri aggiuntivi per la spesa pubblica.

Per completare il quadro, le imprese italiane sono prevalentemente di piccole e piccolissime dimensioni, con un bas-

so livello di capitale intellettuale alle loro dipendenze, e la filiera del processo costruttivo è molto frammentata.

A sua volta il settore professionale ha una organizzazione dispersa e individualistica poco incline all'innovazione, benché negli ultimi anni le attività di progettazione in Italia abbiano assorbito più di un miliardo di euro all'anno.

Dunque, al fine di cogliere tutte le potenzialità che il settore delle costruzioni può esprimere, occorre operare per il miglioramento dell'efficienza del sistema puntando, come è avvenuto nella maggior parte degli altri settori produttivi, sull'innovazione tecnologica.

L'innovazione, infatti, riveste un ruolo primario, sia per tracciare una nuova traiettoria di sviluppo, sia per favorire le aggregazioni tra le imprese, sia per accrescere le conoscenze ad un livello tale da generare un nuovo ciclo economico, un nuovo paradigma tecno-economico.

Negli ultimi anni la digitalizzazione degli strumenti di progetto e di gestione degli edifici ha aperto prospettive impensate per la precisione e l'accelerazione dei tempi di progettazione e di realizzazione, fornendo nuovi strumenti per l'applicazione delle innovazioni tecnologiche per ottimizzare le prestazioni strutturali, energetiche ed ambientali, la semplificazione delle procedure, il controllo della qualità, l'individuazione preventiva degli errori, il dialogo collaborativo tra i moltissimi operatori coinvolti nella filiera del processo edilizio.

La possibilità di condividere i dati e le soluzioni alternative sull'edificio in progetto o in riqualificazione/manutenzione/restauro lungo tutto l'arco del processo, dall'ideazione alla realizzazione in cantiere, alla manutenzione, fino a una dismissione compatibile con l'ambiente, eliminerebbe alla radice la causa di molte delle criticità attuali favorendo l'innalzamento qualitativo delle competenze e delle professionalità della filiera, che è una condizione necessaria per la competitività sul mercato globale.

Su questi principi si basa la Comunicazione della Commissione europea "Strategia per la competitività sostenibile del settore delle costruzioni e delle sue imprese" del 31 luglio 2012.

In molti Paesi il mercato si è rapidamente orientato verso l'adozione generalizzata del cosiddetto Building Information Modeling (BIM), tanto che, ad esempio, la Gran Bretagna ha già deciso che dal 2016 tutte le opere pubbliche saranno realizzate usando tali nuovi stru-

menti, che si stima portino a una riduzione dei tempi e dei costi variabili, secondo alcuni, sino al 30%.

In Italia abbiamo già alcune esperienze pilota, una Norma di principio che ne stimola il recepimento nella filiera (UNI 11337:2009) e già da alcuni anni opera presso il Politecnico di Milano il Capito-

lo Italiano di BuildingSmart-International Alliance for Interoperability. Inoltre è in corso un progetto cofinanziato dal Ministero dello Sviluppo economico nel Bando "Efficienza energetica" di Industria 2015. Si tratta del progetto Innovance, guidato dal Consorzio ANCEnergia, che prevede la formazione della prima Banca Dati unificata ed interoperabile della filiera delle costruzioni.

Dall'introduzione di una Banca dati unificata beneficerà innanzitutto il Sistema Paese con particolare riferimento alle infrastrutture ed in particolare ricadute positive si avranno per: il Ministero delle infrastrutture (indirizzo); l'Autorità per la vigilanza sui LL.PP. (trasparenza e controllo); il Ministero dello sviluppo economico (imprese e concorrenza); il Ministero per la Pubblica Amministrazione (efficienza di sistema); il Ministero dell'Istruzione (ricerca e innovazione).

La potenzialità principale della banca dati e dell'interoperabilità, in sintesi, è l'incremento di efficienza dalla progettazione alla realizzazione e gestione, che consentirebbe di elevare la produttività, la competitività e il livello di competenza e conoscenza del settore delle costruzioni, rendendo più efficaci gli investimenti e fornendo al sistema Paese forti stimoli e incentivi per una crescita e uno sviluppo sostenibile.

Sono queste le ragioni per cui proponiamo al Governo di prendere in considerazione le misure per incentivare l'uso degli strumenti BIM e degli standard dell'interoperabilità nella filiera delle costruzioni, anche attraverso la semplificazione normativa.

Il sistema delle imprese e delle istituzioni universitarie si rende disponibile fin d'ora per sostenere le iniziative in tal senso.

*Giovanni Azzone è Rettore  
del Politecnico di Milano  
Paolo Buzzetti è  
Presidente di Ance  
Giorgio Squinzi è Presidente  
di Confindustria  
Piero Torretta è Presidente  
del Consorzio Ancenergia e di Uni*

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LA LETTERA

**Subito un piano salva-casa**di **Paolo Buzzetti**

Caro Direttore, sappiamo tutti quanto gli italiani abbiano a cuore la propria casa. Per ragioni legate alla cultura e ai valori sociali, oltre che economici, del nostro Paese, la casa è per le famiglie italiane un bene primario nel quale spesso sono state investite le fatiche di tutta una vita e sulla quale si ripone la prospettiva di un futuro sereno per i propri figli. Considerazioni che devono spingere a essere cauti nel preconizzare fantomatiche bolle immobiliari o cadute vertiginose dei prezzi degli immobili che altro non fanno che infondere ulteriore sfiducia nelle famiglie e in un mercato già messo a dura prova da una crisi senza precedenti.

Già nel 2008 l'Ance, dati alla mano, spiegò perché in Italia non avremmo assistito al deprezzamento repentino degli immobili e a bolle immobiliari, così come stava accadendo negli Stati Uniti e come sarebbe accaduto anche in Europa, vedi la Spagna. Un basso livello di indebitamento delle famiglie e un numero sempre elevato, e in aumento, di nuclei in cerca di un'abitazione, sono tra i motivi principali che mettono il nostro Paese al sicuro dal rischio di crisi finanziarie legate alla casa. Anzi, proprio la richiesta costante di un'abitazione - preferibilmente a basso consumo energetico, sicura e dotata di tutti i servizi necessari al benessere familiare - è uno degli elementi che non risente di alcuna crisi. Eppure, il settore delle costruzioni avrebbe potuto fare da traino a tutta l'economia nazionale se in questi anni si fossero usati i fondi disponibili per investimenti infrastrutturali di dimensione piccola e media e si fossero adottate misure più coraggiose a favore del settore immobiliare. Invece abbiamo subito interventi penalizzanti (vedi Imu) e continuiamo a sopportare il peso inaccettabile dei ritardati pagamenti della Pa. Tutto questo ha messo in ginocchio un settore, quello delle costruzioni appunto, che

prima della crisi rappresentava l'11% del Pil italiano con circa 3 milioni di occupati.

Appare quindi del tutto fuori luogo profetizzare un abbassamento incondizionato del valore delle case - e di conseguenza un ulteriore impoverimento delle famiglie - come qualcuno sembra fare negli ultimi tempi, quando invece si dovrebbero cercare, tutti insieme, soluzioni capaci di rispondere a un'esigenza sociale ed economica allo stesso tempo. Cominciamo allora con proporre alcune.

La prima cosa da fare è riattivare il circuito del credito, sia per le famiglie che per le imprese. Le nostre analisi rilevano chiaramente che la vera causa del ridimensionamento del settore immobiliare non è l'inventario, ma il calo del 50% di mutui erogati. Questo vuol dire che,

per gran parte dei nuovi nuclei familiari che si formano ogni anno, l'acquisto di una casa è ormai una chimera. Finora però le conseguenze e le ripercussioni economico-sociali di questo fenomeno sono state, a nostro avviso, molto sottovalutate e, nonostante gli sforzi fatti negli ultimi mesi dal Governo, che ha avviato un importante lavoro di rilancio delle nostre città, non si sono trovate ancora risposte efficaci ad evitare quella che si profila come un'autentica emergenza che sta investendo i giovani e le fasce meno abbienti della popolazione.

Ci vuole, quindi, subito un piano "salva-casa". E per farlo è necessario ritornare allo spirito che animò le politiche di ricostruzione del Dopoguerra e che, non a caso, proprio in queste ultime settimane la banca centrale americana (Fed) sta mettendo in campo. Noi pensiamo che anche in Italia si debba e si possa fare.

Mi riferisco alla possibilità che investitori istituzionali, come ad esempio la Cdp, o la stessa

BCE, acquistino titoli emessi dalle banche per finanziare i mutui residenziali concessi a specifiche fasce della popolazione, garantiti dalle ipoteche sotto-

stanti (covered bond). Ad esempio, potrebbero essere finanziati mutui per acquisto prima casa, o dedicati alle giovani coppie e per abitazioni "verdi". In queste operazioni la Cdp potrebbe avere un ruolo importante in quanto può approvvigionarsi a lungo termine ad un costo inferiore di circa il 30% rispetto al costo della provvista di una banca di medio-grandi dimensioni.

In questo modo si garantirebbe agli istituti di credito la disponibilità di funding a lungo termine (25-30 anni) che servirebbe a finanziare i mutui alle famiglie, e al tempo stesso i benefici del minor costo della raccolta si concretizzerebbero per le famiglie sotto forma di un tasso d'interesse più basso e di una quota di finanziamento concesso più alta. In concreto si tratterebbe di 7-10 mld messi a disposizione da Cdp e da altri investitori istituzionali. Questi, una volta ristabi-

lizzati la fiducia sui mercati e sul debito sovrano italiano, potrebbero rivendere i titoli.

Infine, per le fasce di popolazione più deboli, sarebbe opportuno istituire anche un Fondo di garanzia dello Stato, come in altri Paesi europei, che, a seguito della consueta analisi del rischio da parte delle banche, copra i rischi di insolvenza che le famiglie italiane corrono a causa del protrarsi della crisi.

Queste misure non producono debito pubblico e sono a bassissimo rischio. Ma bisogna fare in fretta. Le imprese sono allo stremo e tra i cittadini regna un clima di sfiducia e di angoscia per il futuro che difficilmente ci consentirà di uscire in tempi brevi da questa pesante recessione.

Al rigore, come diciamo da tempo, è necessario accompagnare efficaci misure per la crescita e interventi mirati a far ripartire l'edilizia, dando impulso all'occupazione. Molto c'è da fare, infatti, per rendere le città più vivibili e mettere in sicurezza il territorio. Sfide che abbiamo il dovere di cogliere non solo per noi stessi ma anche per le generazioni future.

Presidente Ance