



DOSSIER
SUL FORUM
DI STUDIO
"LA CITTÀ
PROGETTO",
PROMOSSO
A MILANO
DALL'ANCE

IL RILANCIO DELLE CITTÀ È UNA SFIDA POSSIBILE MA SOLO CON NUOVE REGOLE

La città si estende, il centro perde residenti, ma acquista "utenti" con una conseguente forte domanda di servizi, mentre lo sviluppo delle periferie è incongruente, tanto che le stesse risultano prive di identità. E' ovvio come, in base a questa analisi, serva una nuova politica per rilanciare la città. Per farlo servono regole, ma anche risorse e qualità.

Idee e proposte dell'Associazione Nazionale dei Costruttori Edili sono state presentate nel corso del Forum "La città progetto", promosso e svoltosi nel Centro Congressi della Fondazione Cariplo a Milano il 10 dicembre scorso.

Il Forum s'inquadra nell'ambito di un'iniziativa avviata dall'Ance già nel gennaio 2003 quando - in un seminario articolato in tre sessioni - gli imprenditori si sono confrontati sui temi inerenti l'edilizia privata. Ne sono nati tre gruppi permanenti di lavoro che, avvalendosi della consulenza di esperti esterni - hanno continuato ad approfondire in particolare le



Una veduta di Brescia 2

tematiche inerenti l'evoluzione del mercato per l'industria privata delle costruzioni, le nuove forme di finanziamento, le leve fiscali e le regole flessibili per una nuova strategia del territorio.

Il Forum, infine, è stato sia momento di verifica del lavoro sin qui svolto, sia occasione di presentazione del medesimo ai rappresentanti del mondo delle imprese, della politica, dell'università e della pubblica amministrazione.

Per razionalizzare e favorire lo svolgimento del dibattito, i lavori sono stati suddivisi in quattro temi: il mercato; le regole; i mec-

canismi fiscali; la qualità architettonica.

IL MERCATO - La prima sessione di lavoro è partita dall'esame dei modelli emergenti di città per individuare strumenti d'intervento e iniziative di sviluppo per mantenere vitale il tessuto urbano. Sul tema, introdotto dall'imprenditore Roberto Mangiavacchi, si sono confrontati Manfredi Catella (Hines Italia), Cesare Ferrero (Università SDA Bocconi Milano), Massimo Lo Cicero (Università di Roma Tor Vergata) e Claudio Sette (Vice Presidente ANCE) coordinati da Antonio Gennari (diretto-

La città si estende, il centro perde residenti, ma acquista "utenti" con una conseguente forte domanda di servizi, mentre lo sviluppo delle periferie è incongruente, tanto che le stesse risultano prive di identità.

re dell'Area Economia delle costruzioni dell'ANCE).

Lo scenario che gli studi sul mercato immobiliare rivelano come lo scenario attuale sia rappresentato da un'espansione dell'area metropolitana verso zone sempre più lontane dal centro. Da qui la necessità di attuare interventi volti al riassetto delle città, allo scopo di coordinare il tessuto urbano - dilatato fino a comprendere in un continuum, in molti casi disordinato, i comuni circostanti - con l'hinterland. Fattore determinante è quindi lo studio della mobilità urbana, concetto che rappresenta una delle sfide della politica locale, al fine di creare un contesto ambientale più favorevole a chi lo abita attraverso la dotazione di efficienti sistemi di trasporto e di servizi.

L'analisi delle variabili demografiche, quindi, è fondamentale per comprendere lo sviluppo della domanda non solo di servizi, ma anche di poli residenziali. Se la popolazione risulta sostanzialmente stabile, infatti, il numero delle famiglie continua ad aumentare, ciò determina un aumento del fabbisogno abitativo che deve trovare risposte non solo nella compravendita, ma anche nella locazione. Da qui la necessità che l'intervento pubblico debba coordinarsi con l'iniziativa privata, così da ottimizzare le risorse con obiettivi-progetto da affidare anche direttamente agli operatori edili. Per stimolare i privati ad aumentare l'offerta di case in affitto è, inoltre, evidente l'essenzialità di una riforma della normativa fiscale in materia. La dilatazione delle città e la nuova domanda emergente pongono, quindi, l'urgenza di avviare un processo di rinnovamen-

to urbano passando anche attraverso l'individuazione di nuovi modelli di intervento edilizio.

La sfida, che può essere vinta solo se accolta anche dagli amministratori pubblici, propone quindi interventi su tre settori: la fiscalità edilizia; una nuova e più agevole regolamentazione delle destinazioni d'uso; politiche della casa capaci di incidere anche sul sistema economico.

LE REGOLE - Il compito di analizzare il tema è stato affidato a Nicolò Rebecchini, imprenditore iscritto all'Ance. Oggi emerge con sempre maggiore urgenza la necessità di una legge fondamentale dell'urbanistica che definisca il ruolo degli enti locali, si soffermi sui caratteri generali e sulle finalità della pianificazione e sciogla i nodi della gestione dei piani, con particolare riguardo agli istituti della compensazione e perequazione, in funzione del regime della proprietà.

L'accento è da porre quindi non tanto sugli strumenti di pianificazione del territorio, quanto su quelli di gestione dello strumento urbanistico. Lo hanno rilevato sia Gaetano Fontana (Capo Dipartimento del Ministero Infrastrutture e Trasporti) sia Paolo Urbani (Università Luiss di Roma), secondo i quali le regole devono costituire una cornice di riferimento all'interno della quale l'operatore possa trovare lo spazio e gli strumenti per svolgere il ruolo di promotore delle trasformazioni sul territorio, come soggetto capace di coniugare l'incontro tra Pubblica Amministrazione e domanda, rispondendo ai bisogni collettivi. Tra gli altri sono intervenuti Pierluigi Properzi (vice

Gli studi sul mercato immobiliare rivelano come lo scenario attuale sia rappresentato da un'espansione dell'area metropolitana verso zone sempre più lontane dal centro. Da qui la necessità di attuare interventi volti al riassetto delle città, allo scopo di coordinare il tessuto urbano - dilatato fino a comprendere in un continuum, in molti casi disordinato, i comuni circostanti - con l'hinterland. Le regole, invece, devono costituire una cornice di riferimento all'interno della quale l'operatore possa trovare lo spazio e gli strumenti per svolgere il ruolo di promotore delle trasformazioni sul territorio, come soggetto capace di coniugare l'incontro tra Pubblica Amministrazione e domanda, rispondendo ai bisogni collettivi.

UN FATTORE
DETERMINANTE
È LO STUDIO
DELLA MOBILITÀ
URBANA:
UNA SFIDA
PER LA
POLITICA LOCALE

presidente Inu) che ha illustrato l'innovativo progetto di legge della Regione Abruzzo che prevede verifiche su qualità e coerenza, e Gianni Verga (Assessore al Comune di Milano).

Claudio De Albertis, presidente nazionale Ance, ha rilevato infine come ogni scelta in merito agli strumenti da utilizzare debba essere studiata nel concreto, evitando schemi prestabiliti, ciò sulla base del presupposto che non esiste una sola città, ma ve ne sono molte ed ognuna ha proprie esigenze e richieste. Per questo è indispensabile cogliere l'essenza delle

scelte e applicarle con intelligenza al tessuto urbano.

FINANZIAMENTI E FISCALITÀ - Il rapporto tra banche ed imprese di costruzioni è stato il tema oggetto della terza sessione di lavoro. Ne hanno discusso Luca Botta (imprenditore), Fabio Bonelli (Banca Intesa), Maria Grazia Lanero (Studio legale Gianni, Origoni, Grippo & Partners), Gianfranco Pavan (Vice Presidente ANCE) e Gualtiero Tamburini (Nomisma) con il coordinamento di Marco Zandonà (direttore Area Fiscalità Edilizia dell'Ance). Il dibattito ha preso le mosse dai muta-

menti che, inevitabilmente, faranno seguito all'entrata in vigore dell'Accordo Basilea 2. Un testo temuto poiché fissa rating d'impresa e vi parametrizza il costo dell'accesso al credito, ma anche una sfida che potrebbe avere risvolti positivi se verrà sfruttata per creare banche specializzate o divisioni specializzate per il credito all'edilizia.

Gli imprenditori edili, al fine di definire un linguaggio ed un metodo comune, chiedono nel frattempo la disponibilità degli istituti bancari a delineare un percorso tipo che indichi le procedure da seguire per la presentazione dei pro-

getti da finanziare, il grado di dettaglio e la tipologia della documentazione di supporto da consegnare al momento della richiesta del finanziamento. Sono state, altresì, valutate operatività e potenzialità dei fondi immobiliari come strumento per risolvere i problemi di sottocapitalizzazione delle imprese edili.

In tema di mercato delle locazioni, inoltre, è stata segnalata l'inadeguatezza di alcuni strumenti contrattuali previsti dal nostro ordinamento, soprattutto nel comparto non residenziale. Ma fondamentale resta la pregiudiziale fiscale. Senza un ripensamento dell'intera fiscalità immobiliare - è stato sottolineato - non potranno essere avviati nuovi e importanti processi di sviluppo, tutto questo mentre la riforma tributaria sembra indirizzata ad accentuare le distorsioni fiscali a danno del settore.

QUALITÀ' E PROGETTO - Nel corso dei lavori è sembrato opportuno, in quanto inscindibilmente legato ai temi della città, inserire tra gli argomenti di confronto anche una specifica discussione sulla qualità progettuale. Il tema, introdotto dall'imprenditore Gennaro Vitale, ha visto riuniti intorno al tavolo del dibattito Jean Pierre Buffi, Massimo Pica Ciamarra e Cino Zucchi, architetti, Edoardo Zanchini di Legambiente, e Piero Torretta Presidente Assimpredil.

I nuovi utenti oggi chiedono, non solo alla propria abitazione, ma alla città stessa, elevati standard qualitativi. Il momento della progettazione diviene, perciò, un punto nodale su cui tutti gli attori del processo edilizio (progettisti e rappresentanti del mondo politi-



*Il presidente dell'Ance
Claudio De Albertis*

co) devono imparare a confrontarsi. L'imprenditore, in particolare, è ben consapevole che oggi la realizzazione di un prodotto altamente qualificato consente di imporsi sul

I nuovi utenti oggi chiedono, non solo alla propria abitazione, ma alla città stessa, elevati standard qualitativi. Il momento della progettazione diviene, perciò, un punto nodale su cui tutti gli attori del processo edilizio (non solo progettisti e imprenditori, ma anche gli stessi rappresentanti del mondo politico) devono imparare a confrontarsi in modo costruttivo.

mercato, vincendo la sfida della concorrenza, anche quella estera. Lo studio e l'analisi delle nuove tecniche di progettazione e realizzazione sono "un'irrinunciabile necessità imposta dal moderno concetto di città e frutto dell'esigenza di ridare spazio alle idee affinché la qualità del progetto si diffonda sul territorio e diventi vera e propria cultura della città".

La conclusione dei lavori è stata affidata al presidente dell'Ance, Claudio De Albertis, che nel suo intervento ha richiamato tre elementi fondamentali: la necessità di creare momenti strutturati di confronto, dibattito e riflessione comune sui temi dello sviluppo economico e della concorrenza tra territori nell'offerta di servizi e condizioni localizzative; la creazione di una committenza consapevole, ma nella cornice di regole chiare e funzionali all'obiettivo da raggiungere; una fiscalità immobiliare ripensata in modo funzionale alle nuove dinamiche urbane emergenti. Tutti temi che ormai da anni la stessa Ance, ed anche il Collegio Costruttori di Brescia, propongono con coerenza.

Proprio per questo è necessario oggi avere la capacità di dettare nuove regole, più attinenti ai tempi, ma anche in grado di soddisfare progetti che puntino sempre più alla qualità, a partire dalla fase stessa della progettazione che non solo deve essere attinente e rispondente alla domanda, ma sia sempre più puntigliosa nel predefinire gli interventi.

