Il Sole 24 ORE
Edilizia Territorio
Anno XIV - Poste Italiane Sped. in A.P. D.L. 353/2003 conv. L. 46/2004, art. 1, c. 1, DCB

OPERE A SCOMPUTO: ROMA SI DISSOCIA
UVA A PAGINA 9

■ Francesco Coccia, dirigente Comune di Roma

Solo insieme con coop e fondi i costruttori riescono a sostenere le operazioni: Parma e Milano apripista

Tutti uniti per il social housing

Nei primi test decisive anche le agevolazioni sulle aree cedute dai Comuni

Nelle politiche per la casa cresce la richiesta di alloggi in locazione a canone moderato, e la mancanza di fondi spinge i Comuni a cercare il coinvolgimento dei privati. Ma i tempi lunghi di ritorno dell'investimento rendono difficile basarsi solo sulle imprese di costruzione, peraltro poco propense alla gestione degli affitti. Un ruolo chiave è dunque rivestito da soggetti come le cooperative di abitazione o come i fondi immobiliari "etici".

È quanto emerge dal viaggio di «Edilizia e Territorio» nelle più interessanti iniziative in corso in Italia. Le sei aree del comune assegnate a Milano, l'ex mercato a Bologna, le tre operazioni di immobiliare veneziana, il maxi-bando assegnato dal Comune di Parma, progetti vinti da cordate miste tra cooperative e imprese. Iniziative che potrebbero anche essere oggetto di investimento da parte del maxi-fondo per l'housing della Cassa depositi e prestiti.

Le imprese confermano la difficoltà di far quadrare i conti di queste operazioni, e dunque il ruolo chiave della messa a disposizione di aree comunali e della presenza di quote di edilizia in vendita, convenzionata o libera. ■

SERVIZI ALLE PAGINE 2-7

SOTTO LA LENTE

Alcuni dei casi più innovativi

- **MILANO** Alleanza tra cooperative e imprese per l'area di Merezzate (58mila mq Slp)
- **BOLOGNA** Cordata artigiani-cooperative per l'area ex Mercato (23mila mq Slp)
- **PARMA** Attuatore unico di 2.500 alloggi con il fondo immobiliare. Partecipano imprese, artigiani e coop
- **CREMA E MILANO** Fondo Cariplo per realizzare in tutto 700 alloggi in affitto più servizi sociali
- **ROMA** Fondo immobiliare di Ancab-Legacoop per 477 alloggi in affitto (32.400 Slp)

FORUM

Finanziaria, servono più certezze

La Finanziaria 2010 ha regalato ai costruttori una certezza – l'allungamento degli incentivi per il recupero edilizio al 2012 – e un dubbio. In tanti, a partire da Buzzetti dell'Ance si sono domandati come mai nulla si dice a proposito delle detrazioni del 55% per il risparmio energetico, in scadenza già l'anno prossimo.

Sono partiti i primi allarmi. Legambiente ed Ermete Realacci (Pd) parlano di «incentivi cancellati». Mistero anche sulle coperture: sembra confermata l'assenza di stanziamenti per questi incentivi, assenza che però era già prevista dalla Finanziaria 2009 per quest'anno. Stesso buco sembra emergere per l'Anas.

La partita è ancora incerta. Ma ricorda da vicino il caos che si è generato nel 2008 all'annuncio del tetto a questo bonus. Bastato per fermare il mercato per due mesi. Un mercato che mai come adesso, invece, ha bisogno di certezze. ■

SERVIZIO A PAGINA 16

@ Il tuo commento sulla Finanziaria. Scrivi a: edilizia@ilsole24ore.com

PROTAGONISTI

Consorzio Etruria firma i negozi Ikea

Il Consorzio Etruria rafforza l'alleanza con Ikea. E annuncia: «Saremo noi a realizzare i nuovi punti vendita del colosso svedese, almeno nel Centro e Sud Italia. A cementare la partnership con Ikea è servita soprattutto l'esperienza avviata con la piattaforma logistica di Benevento, che è stata affidata proprio alla cooperativa toscana.

■ L. Minischetti presidente Etruria

PIERACCINI A PAGINA 10

Parte il libretto formativo

Sarà consegnato a ottobre ai lavoratori che frequenteranno la scuola edile il libretto formativo realizzato da Formedil. Conterrà tutte le informazioni sul percorso professionale seguito dall'operaio. I dati confluiranno poi in una grande banca dati delle competenze.

LATOUR A PAGINA 15

Regolamento appalti, iter lungo

Dovrà ripartire dal Consiglio dei ministri il Regolamento appalti firmato Matteoli. Il nuovo ministro ha deciso di inserire delle modifiche e sta chiudendo le consultazioni con gli operatori.

SERVIZIO A PAGINA 16

Roma, monumenti senza gara

Oltre trenta milioni di lavori per la messa in sicurezza e il restauro del patrimonio storico capitolino saranno assegnati tramite trattativa privata dopo il commissariamento dell'area archeologica.

SERVIZIO A PAGINA 13

Nell'area lavori pubblici ok, parco bloccato - Ora aste ai privati

Bagnoli, recupero a metà

A undici anni dall'approvazione della variante al Prg di Napoli sull'area ex Italsider di Bagnoli, si vede finalmente qualche segnale di luce nell'operazione. Tre sono infatti gli interventi pubblici in conclusione (polo sportivo, acquario e centro benessere) e un quarto partirà a ottobre, mentre per fine anno sono annunciate le aste per la vendita e trasformazione dei comparti privati. Restano incognite invece sul grande parco e sulla rimozione della colmata, al momento privi di fondi. ■

GIUGLIANO A PAGINA 11

■ Il cantiere del Parco dello Sport a Bagnoli, Napoli, la cui conclusione è prevista per marzo 2010

@ INTERNET

Finanziaria 2010
Il Ddl licenziato dal Governo
Social housing
La delibera del Lazio sul ricorso al project financing
Speciale piano casa
Tutti i provvedimenti regionali, l'attuazione e i commenti
I quesiti
Le risposte degli esperti su appalti, urbanistica, ambiente

www.ediliziaterritorio.ilsole24ore.com

Irrompono le norme tecniche

Sede Regione Puglia, bando annullato «per prudenza»

Per la nuova sede della Regione Puglia a Bari si riparte da zero. Il bando da 59,6 milioni è stato azzerato per «prudenza e buona amministrazione», come recita la delibera di Giunta del 15 settembre, a causa del mancato adeguamento del progetto alle nuove normative antisismiche. Il risultato è che le 13 proposte arrivate in Regione non sono mai state aperte e che a breve sarà bandito un appalto integrato per rimettere le cose a posto. Nella vicenda va incluso anche il ricorso di Pizzarotti al Tar, proprio sulla base del mancato rispetto delle normative antisismiche, non preso in considerazione dai giudici perché l'impresa non aveva partecipato alla gara. La conseguenza è stato il ricorso al Consiglio di Stato, ma nel frattempo la Regione ha deciso per una nuova gara, con il vincitore che dovrà adeguare il progetto dello Studio Valle. ■

SERVIZIO A PAGINA 18

www.diasen.com
DiaSen®
INTONACI TERMO-ACUSTICI E IMPERMEABILIZZANTI

Wienerberger
Costruire case di classe per un eccezionale comfort abitativo
www.wienerberger.it

NORME E IMPRESA

Wienerberger
Costruire case di classe per un eccezionale comfort abitativo
www.wienerberger.it

Sarà consegnato a ottobre ai primi lavoratori e riassumerà le competenze professionali acquisite

Pronto il libretto formativo

Ma imprese e sindacati chiedono alle scuole più preparazione specializzata

PAGINA A CURA DI GIUSEPPE LATOUR

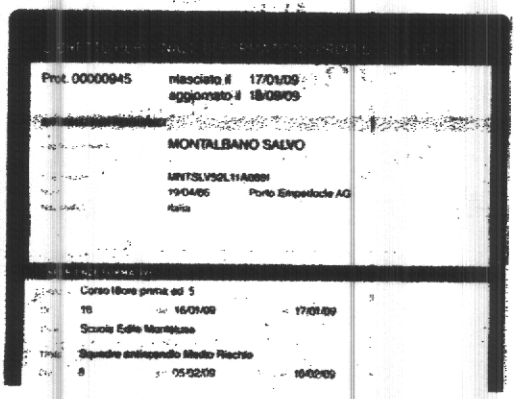
Con il libretto formativo si compie per noi il secondo passaggio decisivo dopo la nascita delle sedici ore». Massimo Calzoni, presidente del **Formedil**, lancia così l'ultima creatura degli enti bilaterali: un libretto che, in poche righe, raccoglierà tutta la storia di formazione dei dipendenti di aziende delle costruzioni. Sarà sperimentato a breve nelle scuole edili di tutta Italia e per la fine di ottobre i primi esemplari arriveranno nelle mani dei lavoratori.

«Il libretto – spiega **Rossella Martino**, condirettore del Formedil – sarà presente in due forme. Un "formato A", esteso e ispirato al libretto formativo del cittadino (creato dal Dlgs 276/2003 e mai utilizzato dalle Regioni, che avrebbero dovuto dargli concreta attuazione), e un "formato B", una sintesi più facile da portare in giro». Nel primo saranno inclusi una serie di dati personali, un curriculum con tutte le esperienze lavorative, i titoli di istruzione e la sintesi delle competenze acquisite. La vera novità, comunque, è rappresentata dal secondo, che conterrà soltanto alcune informazioni personali sintetiche e le esperienze formative (si veda il fac simile in alto).

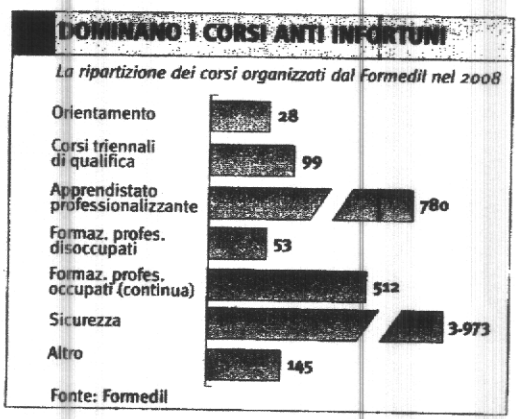
Il libretto avrà anzitutto la funzione di strutturare in modo preciso le competenze di ogni lavoratore, utilizzato in combinazione con il repertorio redatto dal Formedil. «È un volume gigantesco al quale stiamo lavorando da moltissimo tempo – dice Calzoni, parlando del repertorio –. Ha il pregio di segmentare in competenze standardizzate tutte le possibili conoscenze che possono essere acquisite durante i corsi». In questo modo, ciascun corso di formazione coprirà un perimetro ben individuato, che poi sarà iscritto nel libretto. «Abbiamo uniformato la classificazione delle competenze – spiega ancora Martino – e sarà più facile passare da una Cassa edile all'altra».

Tramite le informazioni raccolte con il libretto, le sedici ore e gli altri corsi di formazione, verrà riempita la banca dati del Formedil: «È nata lo scorso 8 giugno – continua Calzoni – e grazie al suo utilizzo saremo in grado di "schedare" circa 100mila lavoratori all'anno». Saranno direttamente le scuole, infatti, a inserire a livello locale tutte le informazioni sui corsi che tengono, sulle imprese che assistono, sugli allievi che preparano. «In cinque anni – conclude Calzoni – avremo una fotografia completa del settore».

Il progetto, per ora, non ha ancora avuto il patrocinio ufficiale di ministero del Lavoro e Inail, limitatisi ad appoggiare informalmente la sua nascita. «Vorremmo una partecipazione sostanziale, a partire dal monitoraggio di questa sperimentazione. Ma, soprattutto, vorremmo un sostegno di natura economica», è la voce che risuona continua tra tutti i vertici degli enti bilaterali.



■ Ecco come si presenta il libretto formativo rilasciato dal Formedil. Si tratta della versione sintetica che serve a riassumere in breve le competenze professionali lungo l'arco della propria esperienza lavorativa. Il libretto contiene alcuni dati anagrafici (nome e cognome, codice fiscale, data e luogo di nascita e nazionalità) e le esperienze formative (titolo e durata del corso frequentato, data e scuola edile che lo ha erogato). L'operazione è in fase sperimentale: alla fine di ottobre i primi libretti saranno consegnati ai lavoratori formati. E si sta completando la banca dati sulle competenze.



LA NUOVA FORMAZIONE

Ma dal rapporto Formedil 2009 è emerso anche il consolidarsi di una tendenza delle scuole edili a specializzarsi in corsi per la sicurezza. «Già nel 2008, prima ancora dell'impatto delle 16 ore – ha spiegato il direttore, **Daniele Verdesca**, il 70% dei nostri corsi era dedicato alla sicurezza e questo pone sicuramente un problema rispetto alla nostra missione formativa». Lo ha rilevato nel corso delle giornate della formazione anche il segretario di **Feneal Uil, Giuseppe Moretti**: «A fine anni '90 avevamo solo un terzo delle maestranze inquadrate come operai comuni e i due terzi erano invece qualificati e specializzati, oggi siamo saliti al 41% di personale generico mentre gli specializzati sono solo il 15%». Per Moretti quindi è necessario intervenire sulla formazione «perché dalla crisi si esce solo con più competenze».

Anche per il presidente dell'**Ance**, **Paolo Buzzetti**, «bisogna ricominciare dalla formazione» ma al tempo stesso serve «che l'impresa possa riprendere il controllo del cantiere senza gli attuali, assurdi, tetti al subappalto che per le lavorazioni specializzate sono un problema». E Buzzetti ha sottolineato come le paure che da sempre circondano il subappalto ormai vadano superate «perché l'impresa è sempre responsabile in solido con il subappaltatore». Anche **Walter Schiavella**, segretario **Fillea Cgil** ha puntato il dito contro «i corsifici, magari finanziati con le risorse del fondo sociale europeo». Ma non si è detto disponibile a eliminare i vincoli al subappalto. **Domenico Pesenti**, segretario Filca Cisl ha chiesto di potenziare il ruolo del Formedil: «Prima di tutto la cassa integrazione anche per l'edilizia deve poter durare dodici mesi senza ripresa dell'attività. Ma poi va legata anche alla formazione, per la riqualificazione professionale».

Dal canto loro gli artigiani si stanno già muovendo. «Partiranno a breve – ha spiegato il segretario di **Anaepa Confartigianato Stefano Bastianoni** – i corsi di Fondartigianato per formare operai esperti in bioedilizia, domotica e risparmio energetico». ■

Controlleranno le aziende

Sicurezza anche a enti bilaterali

Uno strumento utile alle imprese per alleggerire i controlli in materia di sicurezza. Ma anche un modo per allargare i poteri degli enti paritetici. Il decreto correttivo del Testo unico introduce all'articolo 51 un nuovo strumento, l'asseverazione, i cui confini non sono ancora chiari ma sulla carta potrebbe rappresentare una svolta per Asl e aziende. Nell'attesa che il ministero del Lavoro chiarisca alcuni dubbi in materia con una circolare esplicativa, attualmente in lavorazione.

La novità è prevista dalla nuova versione dell'articolo 51. Il comma 3-bis, infatti, stabilisce che gli organismi paritetici possono rilasciare una «asseverazione della adozione e della efficace attuazione dei modelli di organizzazione e gestione della sicurezza». Il richiamo è all'articolo 30, che fissa una serie di paletti per questa organizzazione, dal rispetto degli standard strutturali relativi alle attrezzature, fino alle attività di sorveglianza sanitaria. Il comma 3-bis conclude, poi, che «gli organi di vigilanza possono tener conto ai fini della programmazione delle proprie attività» di questa asseverazione.

La formulazione è piuttosto ambigua. Ma la misura ci viene spiegata da **Lorenzo Fantini**, dirigente della Direzione generale della tutela delle condizioni di lavoro del Ministero: «Le imprese possono richiedere questa asseverazione per i loro modelli organizzativi di sicurezza allo scopo di aiutare gli organi di vigilanza. Se questi si fidano dell'ente bilaterale, andranno prima a controllare ciò che l'ente non ha controllato».

Quindi, l'idea è creare un documento che non sostituisca le certificazioni ma si affianchi a esse per alleggerire il peso dei controlli. Uno strumento che potrebbe rendere inutile il lavoro degli enti di certificazione privati. E già alcuni si chiedono: «Come possono gli enti bilaterali – dice **Lorenzo Orsenigo**, vicepresidente di Icmq – garantire la terzietà rispetto alle imprese che è offerta dagli accreditati Sincert». ■

RIQUALIFICAZIONE URBANA

La Stu del Comune annuncia (per l'ennesima volta) che è vicina la gara per le trasformazioni

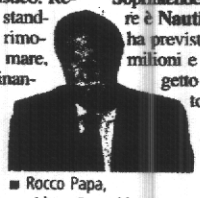
Bagnoli, asta dei suoli in arrivo

Procedono intanto tre cantieri pubblici - A breve il bando del Polo tecnologico

PAGINA A CURA DI BRUNELLA GIUGLIARO

Qualcosa si muove a Napoli ovest. A oltre 15 anni dalla chiusura delle attività industriali, nel quartiere degradato di Bagnoli dove troneggia ancora l'acciaieria dell'Italsider, l'imponente riconversione urbanistica partita con la variante al Prg oltre dieci anni fa (adottata nel 1996, approvata nel 1998) sta cominciando a dare i primi frutti.

Le novità arrivano da più fronti: sono tre, infatti, i cantieri in dirittura d'arrivo e un quarto sarà avviato entro il prossimo ottobre (si vedano il box e la cartina), mentre per la fine dell'anno sono state annunciate le aste per la vendita e trasformazione dei comparti a destinazione privata (turistico, residenziale, terziario) e gli appalti per la realizzazione del polo tecnologico dell'ambiente e la bonifica degli arenili. A novembre, infine, verrà presentato il progetto definitivo del porto turistico. Restano invece ancora in standby il Parco urbano e la rimozione della colmata a mare, entrambi in attesa di finanziamento.



Rocco Papa, presidente Bagnolifutura Spa

«Il progetto Bagnoli – sostiene **Rocco Papa**, per anni assessore all'Urbanistica e ora **presidente della Bagnolifutura Spa**, la Stu del Comune di Napoli costituitasi nel 2002 per gestire la riconversione dell'area – va avanti e raggiunge, in tempi stabiliti, alcuni traguardi intermedi».

La novità principale è che entro la fine del 2009 la Bagnolifutura avvierà la procedure per la vendita dei suoli destinati a residenze e alberghi, operazione già annunciata ben quattro anni fa con l'approvazione del Piano urbanistico attuativo (Pue), nel maggio 2005. La Stu aspetta che la Giunta comunale approvi una modifica al Pua con cui riequilibrare il mix di destinazioni d'uso, a parità di volumi complessivi: ci saranno più residenze, da 410mila a 625mila mc, a cui si aggiungeranno poco meno di 154mila mc per gli alberghi. Ciò significa che ai circa 1.300 alloggi del piano originario se ne aggiungeranno altri 700, per un totale di circa 2.000, destinati per il 30% all'edilizia pubblica e per il 70% a quella privata. «La delibera è quasi pronta – spiega **Roberto Giannì, direttore del servizio Pianificazione urbanistica del Comune** partenopeo – stiamo definendo gli ultimi dettagli. Il testo poi passerà al vaglio della Giunta per l'approvazione, senza passaggio in Consiglio in base articoli 26 e 27 della legge regionale 16/2004». Dopodiché la Stu, proprietaria dei suoli, potrà metterli in vendita e cominciare a fare cassa per estinguere i debiti accumulati verso le banche che ne finanziano l'attività.

«La vendita dei suoli – dice il **presidente dei costruttori di Napoli, Ambrogio Prezioso** – può innescare un percorso virtuoso, a patto che vengano pubblicati al più presto i bandi».

A oggi la Bagnolifutura ha avviato le procedure di vendita solo per un'area di circa 7 ettari, destinata al **Polo tecnologico per l'ambiente**, per cui è previsto un investimento di 200 milioni. Una società consortile privata, guidata dalla Camera di Commercio di Napoli, ha acquistato l'area per 52 milioni che saranno versati alla Stu a metà ottobre per avviare, subito dopo, la gara d'appalto per la realizzazione della struttura.

Novità arrivano anche sul fronte delle opere previste sulla costa di Bagnoli. La conferenza di servizi guidata dal Comune di Napoli ha scelto nel luglio scorso il progetto preliminare del **nuovo porto**, rivisto e adeguato alle prescrizioni della Soprintendenza. Il consorzio vincitore è **Nautica Partenopea** Spa che ha previsto un investimento di 63 milioni e 624 posti barca. Il progetto definitivo sarà presentato entro metà novembre.

Non verrà rimossa, invece, almeno per il momento, **la colmata a mare**, la piattaforma artificiale di cemento che impedisce la piena bonifica del litorale. L'appalto concorso che sarebbe dovuto partire entro la fine del 2008 è stato rinviato per mancanza di fondi. Sono disponibili 44 milioni sui 175 necessari. Il Provveditorato alle opere pubbliche di Campania e Molise, nominato a settembre 2008 stazione appaltante per l'intervento, ha deciso di destinare la somma disponibile solo a una parte del progetto complessivo e cioè alla bonifica dei lidi, rinviando la rimozione a tempi migliori. «Abbiamo aggirato l'ostacolo – spiega **Donato Carlea, provveditore alle opere pubbliche** di Campania e Molise – suddividendo il progetto in differenti fasi esecutive. Il bando per questa prima trance di lavori è già pronto. Dovrebbe arrivare a giorni il decreto del Ministero dell'Ambiente che convalidi il progetto preliminare che abbiamo predisposto».

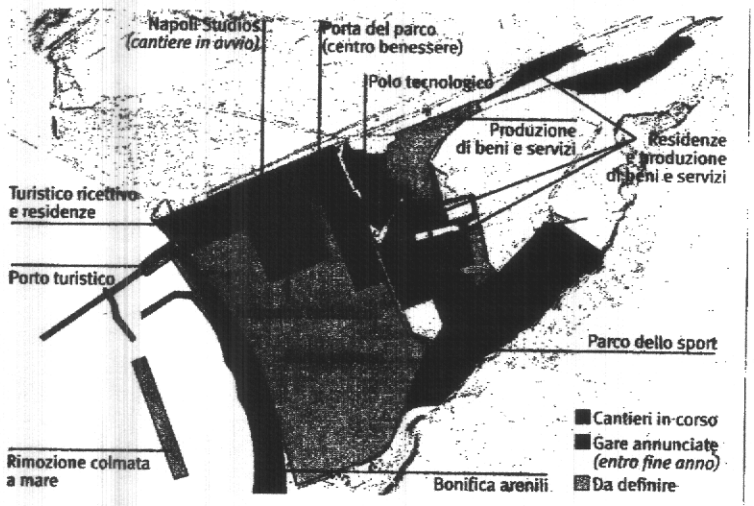
Bloccato per mancanza di finanziamenti anche il **Parco Urbano**, che si svilupperà su una superficie di circa 160 ettari. Il progetto è già pronto, ma il cantiere potrà partire solo dopo che l'intervento, che fa parte dei 15 grandi progetti regionali attualmente al vaglio della commissione europea, sarà approvato dall'Ue con la successiva erogazione dei finanziamenti, stimati in circa 75 milioni. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

- **www.bagnolifutura.it**
- **www.roccopapa.it**

LO STATO D'AVANZAMENTO DELL'OPERAZIONE

Riqualificazione dell'area Bagnoli-Coroglio a Napoli, in tre colori lo stato d'avanzamento



Interventi per 87 milioni di euro in dirittura d'arrivo, in avvio i Napoli Studios da 22 milioni Le nuove attività saranno operative dal 2010

Quasi finiti l'Acquario, il polo sport e il fitness

Tra la fine del 2009 e gli inizi del 2010, i cittadini di Bagnoli, ormai abituati a considerare "sine die" il termine della riqualificazione di uno dei quartieri più degradati della città, potranno assistere alla conclusione delle prime tre strutture, i cui cantieri sono stati aperti tra gennaio e aprile 2007. Il primo è l'**Acquario Tematico** delle tartarughe marine, che ha sede in uno dei 16 siti di archeologia industriale presenti nell'area, l'ex impianto trattamento acqua (Tna) e che sarà concluso entro ottobre. La struttura, per cui è in corso un investimento di 11,5 milioni, ospiterà un'area espositiva con finalità culturali, turistiche, didattiche e ricreative. Esso sarà gestito in collaborazione con la Stazione Zoologica "Anton Dohrn" di Napoli.

Il secondo cantiere che sta per concludersi è quello della **Porta del Parco**, un centro multifunzionale articolato su tre livelli, dedicato al benessere e all'intrattenimento, dotato di un'area termale con piscine, solarium e punto ristoro, per un costo di circa 40 milioni. Nel centro sono previste aree per l'esposizione, la promozione e l'informazione turistica della Campania, di Napoli e dei Campi Flegrei, una sala conferenze da circa 200 posti, un parcheggio di 600 posti a servizio della struttura. Per la sua gestione la Bagnolifutura Spa ha pubblicato un avviso esplorativo per affidare in concessione a terzi i servizi del centro. La scadenza per la presentazione delle manifestazioni d'interesse è fissata per il 15 ottobre. Il terzo cantiere che sarà inaugurato è quello del **Parco dello Sport**, che interessa un'area di 35 ettari compresa tra via Pasquale Leonardi Cattolica e il costone di Posillipo, dove verrà realizzato un complesso integrato di attrezzature sportive per praticare attività a basso impatto ambientale. I lavori, dall'importo di 27 milioni, si concluderanno entro marzo 2010. Il terreno sarà rimodellato con un sistema "a crateri" per riprendere la morfologia tipica dei vulcani dei Campi Flegrei.

Conclusi i lavori, per rendere fruibili le nuove strutture, la Bagnolifutura ha avviato a giugno scorso anche il cantiere del **primo lotto strade**, che sarà completato tra febbraio e marzo 2010. Si tratta di 1.3 chilometri sul totale di 4, che consentirà di accedere anche ai **Napoli Studios**, un Polo di servizi integrati per la produzione di audiovisivi, dove sarà possibile realizzare sceneggiature con i necessari supporti analogici e digitali per il trattamento delle immagini, dei suoni e degli effetti speciali. Gli Studios saranno realizzati all'interno dell'Officina Meccanica, un altro dei 16 siti di archeologia industriale e i lavori, finanziati dalla Regione Campania per 22 milioni, cominceranno agli inizi di ottobre.

La trasformazione urbana procede in parallelo con le attività di bonifica: è terminata e certificata nei primi 820mila metri quadri, pari al 50% del totale e verrà conclusa alla fine del primo semestre del 2010. ■

SOCIAL HOUSING Le risorse

Esauriti i contributi Gescal nel centro-nord si moltiplicano i finanziamenti delle autonomie locali

Fondi pubblici, Regioni in pista

A scommettere sull'affitto è l'Emilia Romagna ma la misura cresce ovunque

In assenza di risorse statali per l'edilizia pubblica (l'abolizione dei fondi ex Gescal è del 1999) sono da alcuni anni le Regioni, soprattutto quelle del Centro-Nord, a promuovere programmi di edilizia sociale. E all'interno di questi cresce sempre più la quota di convenzionata per l'affitto, che va a sostituire la tradizionale convenzionata per la vendita. Vediamo alcune realtà, scelte tra le più avanzate.

EMILIA ROMAGNA

Ad aver puntato decisamente sull'affitto è l'Emilia Romagna: dei quasi 5.000 alloggi di edilizia pubblica che verranno realizzati entro la fine della legislatura, nel 2010, ben 3.571, circa l'80%, saranno in locazione agevolata. L'azione della Regione è iniziata con il Programma 3.000 Alloggi, da concedere in locazione a termine o permanente, nonché in proprietà, a condizioni migliori di quelle di mercato. Il primo bando del 2007 permetterà la realizzazione di 2.449 alloggi, dei quali 1.337 in affitto permanente e 322 con un canone almeno decennale. La Regione ha messo 145 milioni di euro stanziati nel biennio 2007-2008. È previsto anche il recupero di 1.830 appartamenti pubblici sfitti, con fondi regionali per 12 milioni, in fase avanzata di attuazione. Nel luglio scorso, infine, con i Programmi di riqualificazione urbana per appartamenti a canone sostenibile, si è avviata l'applicazione della nuova legge regionale n. 6, del giugno 2009, «Governo e riqualificazione solidale del territorio», che impone alla pianificazione urbanistica di riservare almeno il 20% delle Slp previste ad alloggi di edilizia sociale.

■ Sergio Conti, assessore Piemonte

PIEMONTE

È partito, in Piemonte, il secondo biennio del maxi-Programma casa della Regione che ha l'obiettivo di rispondere, entro il 2012, al fabbisogno di 10mila nuclei familiari. Dal 18 settembre sono aperti quattro bandi. Con questa seconda tornata la Regione distribuirà 256 milioni per sostenere la realizzazione o l'acquisto, anche in fase di costruzione, di oltre tremila alloggi.

La parte del leone, nella ripartizione delle risorse, la fa l'edilizia sovvenzionata, 190,9 milioni (si stima la costruzione o l'acquisto di 1.621 alloggi), 34 milioni saranno invece dedicati al cofinanziamento di circa 680 appartamenti fra edilizia agevolata (vendita o canone calmierato) e agevolata sperimentale (categoria intermedia tra edilizia sovvenzionata e calmierata): in questo caso potranno partecipare ai bandi anche cooperative e imprese. Il resto sono studi di fattibilità, programmi già in corso e finanziamento ai giovani che ristrutturano casa.

«Nel precedente biennio – spiega l'**assessore alle Politiche territoriali, Sergio Conti** – con una spesa di oltre 306 milioni abbiamo cofinanziato 5.444 alloggi, 23 studi di fattibilità e 18 agenzie sociali. Nel quadriennio supereremo la soglia di 7.500 nuovi alloggi».

LOMBARDIA

La programmazione triennale della Regione Lombardia per l'edilizia residenziale pubblica scade nel 2010, e per l'anno in corso i fondi stanziati ammontano a 167 milioni di euro. L'obiettivo è di consolidare un sistema fatto da diverse tipologie di canone (sociale, moderato, patto di futura vendita) e che ha cercato di coinvolgere i privati trovando risposte soprattutto dal mondo del no profit e della cooperazione. Secondo stime del Pirellone i finanziamenti messi a disposizione rappresentano un cofinanziamento pari al 40% delle risorse realmente in gioco. Si è chiuso lo scorso luglio il bando da 22 milioni di euro per interventi a canone sociale, moderato e affitto con riscatto. È ancora in corso l'istruttoria con proposte che sorprendentemente non arrivano né da Milano né neppure dai Comuni di cintura. Comunque le richieste (cantierabilità entro marzo 2010) sono state ben superiori ai fondi a disposizione per circa 50 milioni di euro, tanto che l'assessorato alla Casa guidato da **Mario Scotti** sta cercando ulteriori 24 milioni.

VENETO

Vale complessivamente 139 milioni di euro il Programma regionale veneto per l'edilizia pubblica nel 2007-2009, che comprende anche iniziative innovative, come il Fondo Etico Veneto Casa sostenuto con 5,5 milioni di euro che, con il coinvolgimento delle Fondazioni Bancarie, conta di realizzare nei prossimi anni un migliaio di alloggi in social housing.

■ Mario Scotti, assessore alla Casa Lombardia

Su 139 milioni di euro del Piano, la parte del leone è destinata agli interventi di edilizia agevolata. 107 milioni, per realizzare alloggi ad affitto calmierato ma soprattutto per la vendita, a cui vanno 58,5 milioni. I restanti 48,5 milioni dell'agevolata vanno a interventi di social housing a canone concertato (25,5 milioni), a quelli realizzati con la formula «variante urbanistica contro locazione» (8.5 milioni), al Fondo sostegno canoni (tre milioni), e al Fondo di Garanzia per l'accesso al credito (tre mln). A questi capitoli ordinari va aggiunto l'impegno straordinario, di 10 milioni, per l'intervento di recupero del complesso di via Anelli a Padova, ancora in corso.

TOSCANA

In Toscana gli occhi dei costruttori sono puntati sul piano di edilizia sociale che il Consiglio regionale ha varato nelle settimane scorse, e che prevede 130 milioni di finanziamenti per realizzare circa 2.000 alloggi tra quelli di edilizia residenziale pubblica (Erp) e quelli destinati all'affitto a canoni sociale e calmierato. Tra le misure previste c'è anche l'acquisto di alloggi invenduti.

I bandi, per gran parte degli interventi, dovrebbero essere pubblicati dalla Regione nei prossimi giorni. «Finanzieremo solo progetti immediatamente cantierabili», promette l'assessore alla Casa, Eugenio Baronti. Il 30 settembre prossimo, invece, scadrà il termine entro il quale le società pubbliche che gestiscono le case popolari dovranno presentare in Regione i progetti per il recupero degli alloggi Erp non assegnati, non assegnabili o realizzabili trasformando fabbricati dell'Erp abbandonati (circa 700). ■

(Simone Giglioli, Maria Chiara Voci, Massimiliano Carbonaro, Franco Tanel, Silvia Pieraccini)

Matteo Del Fante (Cdp): «Investiremo solo in progetti con rendimento»

Fondazioni avanti sul social housing Guzzetti: «Basta parole, ora i progetti»

DI MASSIMO FRONTERA

Rapidità, qualità, redditività. Sono queste le caratteristiche che dovranno avere i progetti di social housing promossi o partecipati dalle fondazioni. L'impulso forte in questa direzione è arrivato dal presidente dell'Acri, **Giuseppe Guzzetti**, che la scorsa settimana a Roma ha aperto una affollatissima riunione della commissione Housing sociale e servizi alla persona, la prima dopo la pubblicazione del piano casa del Governo. «Basta parlare, ora bisogna fare», ha detto Guzzetti esortando le 40 fondazioni bancarie intervenute (sulle 88 dell'Acri). Bisogna fare progetti; e farli di qualità. Una qualità a tutto tondo: sociale, architettonica e ambientale. Proprio per questo, la riunione, a carattere operativo, ha visto il contributo di due società – Vigeo e Habitech – che hanno approfondito, rispettivamente il rating delle iniziative a carattere sociale e la valutazione energetico-ambientale dell'edificio in base al sistema Leed.

■ Giuseppe Guzzetti Presidente Acri

Non solo le iniziative devono essere belle e ben progettate ma devono anche essere redditive. «La Cassa depositi non avrà un approccio assistenzialista ma privatistico e imprenditoriale», ha ribadito **Matteo del Fante**, amministratore di Cdp Investimenti Sgr, ricordando che la quota di investimento del maxi-fondo di Cdp sarà valutata con molta attenzione: «Non è scontato che daremo tutto il 40%: gradueremo l'investimento, guardando qualità, redditività e stato di avanzamento dei progetti locali». L'incontro è stato chiuso da **Ezio Falco** (Fondazione CariCuneo), confermato per il triennio 2009-2012 alla guida della commissione. «La riunione ha avuto una larghissima partecipazione – segnala Falco – e questo testimonia la volontà di mettere a punto rapidamente i progetti. Dopo quello di Cariplo, ormai lanciatissima, stanno maturando importanti iniziative da parte delle fondazioni piemontesi, quelle dell'Emila Romagna e anche delle Marche». ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Una delibera della Giunta regionale spinge i Comuni

Nel Lazio debutta la strada del project financing ibrido

La Giunta della Regione Lazio lancia l'idea di utilizzare le procedure del project financing del codice appalti, dunque la concessione di costruzione e gestione, per realizzare edilizia sociale con il contributo di operatori privati.

Lo fa con una delibera di indirizzi agli enti territoriali, approvata il 20 luglio scorso e uscita nei giorni scorsi sul Bollettino regionale. Dal punto di vista normativo si spiega che «la Finanza di progetto è certamente applicabile anche agli interventi di edilizia residenziale sociale, presentando essi carattere di indubbia pubblica utilità». Il documento osserva tuttavia che normalmente un'adeguata remunerazione per l'investitore non può venire dalla sola gestione degli alloggi realizzati; e dunque sarà necessario inserire le nuove case all'interno di «vasti programmi di edilizia multifunzionale», «che prevedano la compensazione degli oneri a carico del concessionario con altre iniziative ... con opere private». Si suggerisce anche, nell'ambito dell'edilizia sociale, un mix di edilizia a canone sociale, affitti a canone moderato, convenzionata per la vendita.

La Regione scrive che, visto l'elemento chiave del reperimento delle aree edificabili, l'iniziativa deve auspicabilmente partire dai Comuni. Si invitano pertanto gli enti locali «ad assumere concrete iniziative per favorire la presentazione della finanza di progetto da parte dei soggetti» privati. ■

A.A.

Sul nostro sito il testo della delibera della Giunta Regione Lazio
www.ediliziaterritorio.ilsole24ore.com