

Il Futuro delle Costruzioni

**2° Congresso Nazionale
della Filiera delle Costruzioni**

Roma • 30 novembre 2007 • Hilton Rome Airport

Sessione Generale del mattino

**Demolizione
Ricostruzione**

uno strumento necessario per recuperare
le aree urbane degradate del Paese

Programma del Congresso

8.30 Welcome Coffee
Registrazione dei partecipanti



9.30 Introduzione dei lavori
Ivo Nardella
Direttore Generale Tecniche Nuove

Rossella Giavarini
Presidente Finco

Livia Randaccio
*Direzione Editoriale de Il Nuovo Cantiere
Organo ufficiale Finco*



INTERVENTO ISTITUZIONALE

Emma Marcegaglia
*Vicepresidente Confindustria per l'energia
e il coordinamento politiche industriali e ambientali*

LE RELAZIONI

**10.15 Analisi economico-congiunturale
del settore Edilizia e Costruzioni, previsioni
per il prossimo triennio. Presentazione de
Il Nuovo Cantiere Top 1000
I primi 1000 attori del mercato**
A cura di Tecniche Nuove e Sda- Bocconi

Alessandro Nova
Sda - Bocconi

**10.40 Dalla Conservazione
alla Demolizione-Ricostruzione
per la qualità della città e dell'abitare**

Federico Oliva
*Presidente Inu
Istituto Nazionale di Urbanistica*

DUE CASI DI DEMOLIZIONE - RICOSTRUZIONE

**11.15 Nel pubblico
La Riqualificazione del Quartiere
Giustiniano Imperatore, Roma**

Roberto Morassut
Assessore all'urbanistica del Comune di Roma

Paolo Desideri
Progettista dell'intervento

**Nel privato
Complesso immobiliare
sito in via Lovanio - Roma**

Marco Di Paola
Cpc Compagnia Progetti e Costruzioni spa

11.45 La Tavola Rotonda

Moderatore
Angelo Artale
Direttore Generale Finco

Paolo Buzzetti
Presidente Ance

Anna Maria Pozzo
Direttore Tecnico Federcasa

Anna Donati
*Presidente VIII Commissione
Lavori Pubblici e Ambiente del Senato*

Giuseppe Freri
*Presidente Federcomated
(Confcommercio)*

Ermete Realacci
*Presidente VIII Commissione
Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici
della Camera dei Deputati*

Daniele Capezone
*Già Presidente X Commissione
Attività Produttive della Camera dei Deputati*

Domenico Cecchini
*Università degli Studi
di Roma La Sapienza*

Roberto D'Agostino
*Presidente Audis
Associazione Aree Urbane Dismesse*

Maurizio Savoncelli
Consiglio Nazionale Geometri

Paolo Stefanelli
Presidente Consiglio Nazionale degli Ingegneri

Giovanni Tonioni
Presidente Cna - Costruzioni

13.30 Conclusione dei lavori e break-lunch

Invitati Istituzionali
I Ministri competenti





Rossella Rodelli Giavarini
Presidente Finco

Presidente di Finco dal maggio del 2001. F.IN.CO. (Federazione Industrie, Prodotti, Impianti e Servizi per le Costruzioni) rappresenta le seguenti Associazioni federate:

- Acai** (Costruttori in Acciaio)
- Aises** (Ass. Italiana Segnaletica Stradale)
- Andil** (Costruttori in Laterizio)
- Anpae** (Ass. Produttori Argille Espanse)
- Assites** (Costruttori Tende, Schermature Solari e Chiusure Tecniche)
- Assofond** (Fed. Nazionale Fonderie)
- Assomet** (Ass. Naz. Ind. Metalli non Ferrosi)
- Assosign** (Imprese lavori Sicurezza Stradale)
- Assovetro** (Industrie del Vetro)
- Cagama** (Calce, Gesso e Malte)
- Confindustria Ceramica** (Produttori di Piastrelle e Ceramiche)
- Confindustria Marmomacchine** (Costruttori Macchine Lavorazione Pietre Naturali)
- Federacciai** (Federazione Imprese Siderurgiche Italiane)
- Federcomated** (Fed. Nazionale Commercianti Materiali Edili)
- Siteb** (Bitumi, Asfalti, Strade)
- Uncsaal** (Costruttori di serramenti in alluminio)
- Anicta** (Associazione Nazionale Imprenditori Coibentazioni Termiche e Acustiche)
- Ansfer** (Associazione Nazionale Sagomatori Ferro)
- Assodimi** (Distributori e Noleggiatori di Macchine Industriali)

Nad (Ass. Nazionale Demolitori Italiani).

Fra gli incarichi professionali ricopre i ruoli di: Amministratore Delegato e Direttore Generale Industria Laterizi Giavarini spa (San Secondo Parmense); Amministratore Delegato Latercom srl (Milano); Vicepresidente dell'Unione Parmense degli Industriali



Emma Marcegaglia
Vicepresidente Confindustria per l'energia e il coordinamento politiche industriali e ambientali

Laureata in Economia aziendale presso l'Università Bocconi con master in Business Administration presso la New York University, è amministratore delegato della Società Marcegaglia spa, azienda leader nel settore della trasformazione dell'acciaio. È inoltre presidente di Marcegaglia Building spa (azienda associata ad Aises - Finco); di Mita Resort srl (società che gestisce il villaggio turistico Forte Village a Santa Margherita di Pula - CA); della società Turismo & Immobiliare spa (società partecipata, con quote paritetiche, tra Gabetti Property Solutions spa - Marcegaglia spa - Pirelli Re). È vicepresidente di Italia Turismo spa, vicepresidente di Confindustria con delega per le infrastrutture, l'energia, i trasporti e l'ambiente (dal maggio 2004). Rappresentante per l'Italia nel Gruppo di alto livello su Energia, Competitività e Ambiente creato dalla Commissione Europea. È membro del Consiglio di amministrazione di FincoBank spa; membro del Consiglio di amministrazione di Bracco spa; membro del consiglio di amministrazione di Italcementi spa; membro del Consiglio di amministrazione di Indesit Company spa; membro del Consiglio di amministrazione di Gabetti Property Solutions spa. È presidente della Fondazione Areté Onlus per il sostegno dell'attività Vita-Salute San Raffaele



Alessandro Nova
Sda - Bocconi

Laureato in Economia aziendale, è professore associato di Economia e Gestione delle imprese e responsabile del Major in Finanza del Biennio di General Management presso l'Università Commerciale «L. Bocconi» di Milano. È inoltre, Amministratore unico e partner della società Value Quest, società specializzata in attività di consulenza strategico-finanziaria e nella predisposizione di analisi competitive e di settore, di modelli per la valutazione del rischio aziendale e di modelli per la previsione della crescita in specifici comparti. Autore di numerose analisi di settore e di analisi della concorrenza, autore e collaboratore di numerosi lavori di valutazione di imprese (sia quotate che non) e per pareri su concambi, orizzonti temporali di ammortamento di avviamenti, disavanzi di fusione, valutazione di business plan.

I Relatori



Federico Oliva
Presidente Inu,
Istituto Nazionale di Urbanistica

Professore ordinario di Urbanistica presso la Facoltà di Architettura e Società del Politecnico di Milano, è Presidente del corso di laurea specialistica in Pianificazione urbana e politiche territoriali e membro della giunta della Facoltà di Architettura e Società oltre che titolare del «Laboratorio di Piani Urbani» della laurea specialistica in Pupt.

Tra gli incarichi professionali e pubblici (Urbanistica: Piani territoriali di coordinamento) citiamo:

- Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Pesaro e Urbino, 1994-1998
- Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Perugia, 1995-1999.
- Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Forlì, 1997-2000.
- Variante al Piano territoriale di coordinamento provinciale (Ptcp) della Provincia di Piacenza, 2003 (in corso).

È autore, coautore e curatore di numerosi saggi di Urbanistica.



Roberto Morassut
Assessore all'Urbanistica
del Comune di Roma

Il sindaco Veltroni lo ha nominato assessore in uno dei settori più complessi del governo della città. Durante il primo mandato della Giunta Veltroni, guida l'azione che conduce all'approvazione del nuovo Piano Regolatore. Prima di avere responsabilità dirette nel governo della città, ha attraversato un lungo percorso, politico e culturale, concentrato sulla capitale. Prima giovane dirigente del Partito Comunista e dei Democratici di Sinistra di Roma, poi vicepresidente del comitato promotore per la candidatura olimpica dal 1996 al 1997, anno in cui viene eletto segretario dei Democratici di Sinistra di Roma e consigliere comunale. Nel 1999 lascia la segreteria per diventare presidente del Gruppo Consiliare dei DS, occupandosi soprattutto della riforma del trasporto pubblico locale, delle aziende di servizio pubblico e della riforma amministrativa di Roma Capitale e della Città Metropolitana.



Paolo Desideri
Professore ordinario di
progettazione architettonica
e urbana, Università Roma La
Sapienza e Università di Pescara

Responsabile dell'Ufficio Studi di Fattibilità dell'Unità di Valutazione sugli investimenti pubblici del Dipartimento Politiche per lo sviluppo del ministero del Tesoro, Bilancio e Programmazione Economica. Progettista con studio professionale in Roma.

Tra i progetti più recenti:

- Cittadella della piccola e media impresa a Roma secondo standard bioclimatico;
- Quartiere ecosostenibile per 2200 abitanti - Vienna Sussebrunn;
- Asilo nido ecosostenibile e recupero bioclimatico di 120 alloggi IACP Roma 2000;
- Centro sociale ed intervento residenziale ecosostenibile Roma 2000;
- Riqualficazione urbana del quartiere "la rinascita" a Valmontone (Rm), secondo standard biocompatibili;
- Nuovo comprensorio di Casal Giudeo a Roma. Quartiere ecosostenibile di edilizia residenziale convenzionata;
- Nuova sede della Facoltà di Architettura di Venezia;
- Complesso bioclimatico di edilizia universitaria;
- Nuovo teatro per le rappresentazioni estive del teatro dell'Opera di Roma a Caracalla bastione del S. Gallo;
- Ponte dei Congressi a Roma. Roma 2000. Progetto vincitore del 1° grado del Concorso internazionale di architettura. Svolge inoltre, un'intensa attività saggistica-scientifica.



Marco Di Paola
Imprenditore edile

Avvocato, è Amministratore Delegato della Ecofim Compagnia Finanza e Mattone spa, holding che controlla un gruppo di società di sviluppo immobiliare e amministratore delegato della Cpc Compagnia progetti e costruzioni spa, società operante a livello nazionale in appalti pubblici e privati. Dal 2003 al 2006 è stato Presidente nazionale del Gruppo Giovani dell'Associazione Nazionale Costruttori Edili.



Paolo Buzzetti
Presidente Ance

Dopo la laurea in Ingegneria Civile (idraulica) presso l'Università degli Studi di Roma La Sapienza, inizia l'attività in qualità di Direttore Tecnico presso il gruppo di imprese di costruzioni di famiglia. Attualmente è titolare dell'impresa di Costruzioni IAB spa. Tra le cariche associative, nel 1988 è stato eletto presidente dei Giovani Imprenditori Edili dell'Acer (Associazione di Costruttori Edili di Roma e Provincia) e nel 1992 Presidente del Comitato Nazionale Giovani Imprenditori Edili. Nel 1995 è stato eletto Presidente dell'Acer, carica cui è stato riconfermato nel 1998 fino al 2001. Dal 1997 al luglio 2000 ha ricoperto la carica di Vice Presidente per il settore dei Lavori Pubblici dell'Ance (Associazione Nazionale dei Costruttori Edili). Attualmente è componente del consiglio direttivo dell'Acer; componente del consiglio di amministrazione dell'Isveur spa; membro della giunta della Camera di Commercio di Roma, membro del Consiglio Generale di Unioncamere Lazio; Presidente della Promex scpa; consigliere della Fiera di Roma spa; consigliere della Società per il Polo Tecnologico Industriale Romano spa; consigliere di Castel Romano spa; consigliere della Tirreno - Brennero srl; componente del Consiglio di Amministrazione di Italconsult spa; Componente del Consiglio della Fondazione del Teatro dell'Opera di Roma.



Daniele Capezzone

È stato per cinque anni (luglio 2001-novembre 2006) segretario dei Radicali italiani. Dal giugno 2006 è Presidente della Commissione attività produttive della Camera. Si è dimesso il 7 novembre scorso dalla Presidenza della Commissione perché giudica politicamente esauriti il ruolo e la funzione dell'attuale Governo e dell'attuale maggioranza parlamentare. È fondatore di «Decidere.net», network nato nel luglio 2007 per promuovere le riforme liberali. Per quattro anni ha curato la rassegna stampa domenicale di Radio Radicale; oggi cura la rassegna stampa domenicale di Radio 24. Nel 2003 pubblica il suo primo libro, Uno shock radicale per il XXI secolo, che viene anche tradotto in inglese e presentato presso l'American Enterprise Institute di Washington. Nel 2004 pubblica per Rubbettino il suo secondo libro, Euroghost - Un fantasma s'aggira per l'Europa: l'Europa. In Parlamento, tra l'altro, è primo firmatario della proposta di legge per l'apertura immediata delle nuove imprese, volta a snellire le pratiche burocratiche necessarie per l'inizio di un'attività imprenditoriale. È stato animatore (insieme con Bruno Tabacci, Paolo Messa e Nicola Rossi) del Tavolo dei Volenterosi, gruppo di pressione per l'innovazione e le riforme economiche e sociali. È membro del Comitato promotore del referendum elettorale.



Anna Maria Pozzo
Direttore Tecnico Federcasa

Architetto, direttore tecnico di Federcasa dal 1985, si occupa di riqualificazione urbana, rapporti internazionali e ricerca. Dalla data di fondazione, 1987, partecipa alle attività del Cecodhas, Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social, di cui è relatore del Gruppo di lavoro Sviluppo urbano sostenibile. È autore di numerosi articoli sull'edilizia sociale e di pubblicazioni comparative sull'edilizia sociale in Europa.



Domenico Cecchini
Università degli Studi di Roma La Sapienza

Professore di Urbanistica presso la Facoltà di Ingegneria dell'Università degli Studi di Roma La Sapienza. È stato ricercatore e direttore di ricerca della Svimetz, Visiting Scholar presso la Columbia University di New York, membro del direttivo nazionale dell'Aisre. Ha pubblicato libri e articoli su riviste specializzate sui temi dei trasporti, dell'edilizia, delle aree metropolitane e della loro gestione urbanistica. È stato assessore alle politiche del Territorio del Comune di Roma dal dicembre 1993 al gennaio 2001 e in questa veste ha promosso il rinnovamento della disciplina urbanistica e il nuovo Piano Regolatore dando impulso ai programmi di recupero e riqualificazione nelle periferie e ai progetti urbani. Tra le pubblicazioni recenti il volume "Rifare città, studi per ricostruire un quartiere di Roma" (Gangemi ed. 2005) che contiene la concezione iniziale e le prime sperimentazioni progettuali del programma di ricostruzione del quartiere di Giustiniano Imperatore.



Anna Donati
Presidente VIII Commissione
Lavori Pubblici e Ambiente del
Senato

Esperta di tutela del territorio e mobilità sostenibile, è responsabile nazionale Mobilità e Infrastrutture dei Verdi. Nei primi anni '80, in Romagna, è stata fra i fondatori del movimento ecologista italiano e delle Università Verdi; membro della prima Federazione nazionale dei Verdi. Eletta alla Camera dei Deputati in Emilia-Romagna con il primo Gruppo dei Verdi in Parlamento dal 1987 al 1992. Ha condotto battaglie per la legalità nella gestione degli appalti pubblici e ha lavorato per il rilancio e il risanamento delle ferrovie e del trasporto collettivo nelle aree urbane; l'istituzione della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, vigente in Italia dal 1988.



Roberto D'Agostino
Presidente Audis
Associazione Aree Urbane
Dismesse

Svolge la sua funzione di esperto Unesco per i problemi delle città storiche e di esperto Ue per i paesi dell'America Latina (Mercosur). Dal 2005 presiede la Società Arsenale di Venezia spa. In qualità di amministratore pubblico, è stato assessore all'Urbanistica e all'Edilizia privata del Comune di Venezia e poi assessore all'Ambiente, alla Pianificazione strategica e ai Progetti urbani. Come consulente ha svolto la redazione per l'applicazione della legge regionale n. 19/98 relativa ai programmi di riqualificazione urbana per la Regione Emilia Romagna e, per la Provincia autonoma di Trento è stato consulente per la stesura della legge provinciale «Ordinamento urbanistico e tutela del territorio», per l'applicazione della legge provinciale sui Centri storici, direttore dei corsi di aggiornamento sul recupero degli insediamenti storici, membro della commissione urbanistica provinciale di Trento e della Commissione provinciale sui centri storici. È progettista (con studio Vega a Marghera, Venezia) di numerose opere di architettura e di restauro monumentale ed edilizio per conto di enti pubblici e di privati. È autore di saggi e articolista per numerose pubblicazioni.



Giuseppe Freri
Presidente
Federcomated
(Confcommercio)

Al suo secondo mandato (dal 2001 ad oggi) come presidente di Federcomated (Federazione nazionale commercianti cementi laterizi e materiali da costruzione edili), Giuseppe Freri è a sua volta imprenditore nel settore della distribuzione dei materiali edili con attività a Milano. Costituita nel 1983, Federcomated rappresenta e tutela sul piano nazionale gli interessi sociali, morali ed economici dei soggetti imprenditoriali e professionali che operano nel settore e coordina le attività delle Ascomed (Associazioni dei commercianti di materiali edili) provinciali. Braccio operativo di Federcomated è Sercomated, la società di servizi creata per promuovere la certificazione di qualità, la comunicazione d'impresa, la formazione professionale e manageriale. Progetto di spicco di Sercomated è «Vendere attraverso il Rivenditore» che, sviluppato di concerto con il mondo industriale, vuole contribuire a determinare il profilo del distributore eccellente: fornitore di servizi e impresa competitiva.



Ermete Realacci
Presidente VIII Commissione della
Camera dei Deputati, Ambiente,
Territorio e Lavori Pubblici

Attualmente è Presidente onorario di Legambiente, l'associazione ambientalista italiana più diffusa e radicata, in cui inizia la sua attività nel 1983 come Segretario. Nel 1987 viene eletto Presidente. È Presidente di Symbola – Fondazione per le qualità italiane. È Vicepresidente del Kyoto Club e Presidente dell'Associazione Interparlamentare Equo Solidale. È stato eletto Deputato al Parlamento Italiano nel 2001, nel collegio di Pisa. È iscritto al gruppo parlamentare DL – La Margherita – L'Ulivo. Come leader ambientalista, Ermete Realacci è da anni in prima fila nella lotta alle ecomafie e all'abusivismo edilizio, contro l'inquinamento urbano, per la sicurezza alimentare, per un'azione forte contro l'aumento dell'effetto serra e i cambiamenti climatici. Ha promosso molte iniziative per la valorizzazione dell'Italia di qualità e per la promozione del patrimonio culturale e ambientale del nostro Paese. Ha realizzato molte attività comuni con associazioni e forze sociali e culturali, a cominciare dagli agricoltori ai commercianti, dalle organizzazioni sindacali ai giovani imprenditori, dall'associazionismo cattolico al mondo dei saperi scientifici.



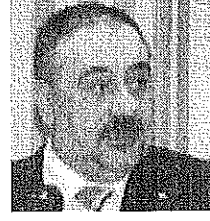
Maurizio Savoncelli
Consiglio
Nazionale Geometri

Geometra libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia della Spezia dal 1982, ha svolto, per svariati anni, attività di progettazione e direzione lavori di nuove costruzioni e ristrutturazione anche di interi complessi edilizi. Consulente tecnico dell'Autorità Giudiziaria, è stato componente della Commissione Edilizia del Comune della Spezia e membro integrato, esperto in bellezze naturali, della Commissione Edilizia nel comune di Vernazza (Sp). Eletto nel 1987 nel Consiglio Direttivo del Collegio dei Geometri della Provincia della Spezia; nel 1995 eletto Presidente e ininterrottamente rieletto, fino al 2004, quando è stato eletto al Consiglio Nazionale Geometri dove si è occupato, nel triennio 2004-2007, del progetto di formazione professionale continua dei geometri e, quale referente del Consiglio Nazionale Geometri, delle tematiche afferenti il mondo delle costruzioni, il rendimento energetico in edilizia. Dal gennaio 2006 è membro della Commissione di Monitoraggio per le Norme Tecniche per le Costruzioni con nomina per Decreto del Ministro delle Infrastrutture. Negli anni 2006-2007 ha fatto parte del Gruppo di lavoro per la revisione del D.R. in materia di prevenzione incendi presso la Direzione Centrale Antincendi.



Paolo Stefanelli
Presidente
Consiglio Nazionale
degli Ingegneri

Paolo Stefanelli ha ricoperto la carica di presidente dell'Ordine degli ingegneri della provincia di Lecce per 11 anni. Prima tesoriere, poi segretario dell'Ordine provinciale, infine presidente riconfermato sei volte, ha profuso il suo impegno per la categoria per più di 17 anni fino a oggi. È stato anche presidente provinciale del Cup, il Comitato unitario delle professioni. Fra un anno toccherà all'Italia, dunque a Paolo Stefanelli, un salentino, sedere sulla poltrona di presidente degli ingegneri d'Europa. Paolo Stefanelli ha 50 anni ed è il più giovane presidente del Consiglio Nazionale Ingegneri mai eletto.



Giovanni Tonioni
Presidente
Cna - Costruzioni

Costruttore edile, Giovanni Tonioni è al suo secondo mandato come presidente di Cna Costruzioni, istanza di aggregazione di interessi professionali e di settore per le imprese che operano nella complessiva filiera delle costruzioni edili. Cna Costruzioni costituisce l'ambito di specializzazione, all'interno del Sistema Cna, di questa tipologia di imprese. Tale ambito di specializzazione comprende le imprese dei seguenti settori: edilizia e affini; produzione di ceramiche refrattarie, piastrelle, mattoni tegole e altri prodotti per l'edilizia; recupero e restauro del patrimonio architettonico, storico, culturale e artistico; produzione e lavorazione dei manufatti in cemento; escavazione e trasformazione dei materiali lapidei e del marmo. L'Unione Cna Costruzioni è socia fondatrice dell'Ebc (European builders confederation), l'associazione europea dell'artigianato e delle piccole imprese delle costruzioni; socia dell'Icic (Istituto certificazione qualità imprese di costruzioni) di cui fanno parte le associazioni imprenditoriali del mondo delle costruzioni e numerosi committenti pubblici; socia del Cresme, Centro studi italiano in materia di edilizia e costruzioni; socia di Artigiansoa spa, la Soa costituita assieme ad Artigiancassa, Anci e altre associazioni artigiane dell'edilizia.

«Abattere per Ricostruire» è la parola d'ordine per la Filiera delle Costruzioni

📍 **Rossella Rodelli Giavarini** *Presidente Finco*

Aree degradate, sprechi energetici, scarsa qualità abitativa. Per **Finco**, la Federazione di Confindustria delle Industrie, Prodotti, Impianti e Servizi per le Costruzioni, la sfida della **riqualificazione urbana** si può giocare solo attraverso un «piano strategico» che disegni efficacemente le modalità di recupero e che assegni al macrosettore delle costruzioni un ruolo decisivo nell'importante obiettivo del risparmio energetico e della qualità del vivere e del lavorare nelle nostre città. La Federazione, da sempre impegnata a promuovere una cultura industriale finalizzata alla tutela e al rispetto dell'ambiente, sostiene la necessità di un **programma** articolato di riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano, con particolare riferimento alle **periferie urbane degradate** e, quindi, all'edilizia pubblica, anche attraverso operazioni di **demolizione e ricostruzione** rese improcrastinabili dalla scarsa qualità abitativa, dalla frequente congestione e dalla rilevante **inefficienza energetica** del patrimonio in questione. Riqualificare la città significa portare a compimento interventi di trasformazione, a volte anche radicali di sostituzione, come la **demolizione e la ricostruzione** di edifici obsoleti, privi di valore architettonico e inquinanti, soprattutto dislocati nelle periferie delle grandi città, e definire una **nuova politica abitativa** anche finalizzata ad attrarre nelle città capitale umano qualificato. Per l'applicazione del sistema sono poi naturalmente necessari dei fondi che possono essere reperiti tramite strumenti di **partnership pubblico-privato** e attraverso la valorizzazione del patrimonio immobiliare del **Demanio**, con normative di favore inerenti i cosiddetti «**crediti edilizi**». **Occorre però anche considerare operativamente l'ipotesi di destinare una parte dell'extragettilo previsto per i prossimi anni per lo start-up di un progetto come «Abattere per Ricostruire»**, certamente volano di sviluppo e ad alto e positivo impatto sociale. Finco è determinata a contribuire alle operazioni di individuazione e sostegno di tutte le iniziative che, oltre a essere di ausilio agli strati più deboli, siano capaci di generare crescita.

Un territorio efficiente per ospitare imprese competitive

📍 **Emma Marcegaglia** *Vicepresidente Confindustria per l'energia e il coordinamento politiche industriali e ambientali*

L'iniziativa di questo 2° Congresso nazionale della filiera delle costruzioni mi sembra un momento di riflessione opportuno su un'importante, e forse finora sottovalutata, attività di valorizzazione del territorio, in particolare di quello urbano, in un'ottica di ammodernamento e di miglioramento qualitativo del patrimonio immobiliare. **Si tratta di una problematica che interessa tutto il mondo delle**

imprese. In effetti, lo sviluppo di una progettualità volta a migliorare la qualità della vita nelle città italiane coniugando aspetti di tutela e sostenibilità ambientale, con l'applicazione di tecnologie che assicurino più alti livelli di efficienza energetica delle nuove costruzioni, sia destinate a utilizzi abitativi che ad altri fini, rappresenta certamente un'opportunità per i produttori di materiali edili, i costruttori di relativo macchinario e attrezzature e per tutti gli attori che direttamente giocano un ruolo nella «filiera» – costruttori, progettisti, servizi per le costruzioni – ma assicura una positiva ricaduta in termini di occupazione e di crescita a scala di sistema.

Imprese e cittadini potranno infatti usufruire dei vantaggi che una urbanizzazione più ordinata, moderna ed efficiente è in grado di offrire in una prospettiva di progresso socioeconomico delle nostre città in cui passa gran parte dello sviluppo del Paese.

È questo il motivo dell'attenzione che Confindustria dedica all'evento e sono molto lieta di essere qui a dare testimonianza di questo interesse e di questo rilevante coinvolgimento del sistema delle imprese.

Top 1000, analisi economico-congiunturale del settore Edilizia e Costruzioni

presentata da *Il Nuovo Cantiere Top 1000*
a cura di Tecniche Nuove e Sda-Bocconi

■ **Alessandro Nova** Sda – Bocconi

Anche quest'anno si conferma estremamente significativo l'appuntamento con la classifica delle Top 1000, le maggiori società impegnate nella filiera delle costruzioni. La sempre maggiore rappresentatività del campione analizzato (giunto, nell'edizione 2007, a un fatturato superiore ai 100 miliardi di Euro), la rilevazione di una tendenza decisamente positiva nel 2006, in linea con quanto accaduto nel mondo industriale ma con una forza propulsiva che risulta estesa soltanto a pochissimi altri comparti produttivi e la conferma dell'importanza della filiera delle costruzioni nel panorama economico italiano fanno della classifica Top 1000 uno strumento dai contenuti sempre più importanti. L'individuazione delle maggiori imprese del settore e l'analisi delle più importanti voci del bilancio rappresentano il contenuto informativo e l'utilità della Top 1000. Quest'anno il set di imprese analizzate risulta ancora più vasto.

A parte le Top 1000 del settore, l'analisi per singoli comparti fa riferimento a un **campione di ben 1.941 imprese** che viene rappresentato da **498 imprese di costruzioni**, **462 imprese impegnate nel settore della distribuzione di prodotti per l'edilizia**, **25 imprese che operano nell'impiantistica** e **ben 956 imprese di produzione**, che rappresentano la realtà più importante nell'ambito della filiera, con una quota sulla produzione complessiva di oltre il 62%.

Un punto di vista ancora più completo, dunque, all'interno del quale ogni impresa ritroverà il proprio «mondo economico» di riferimento.



Dalla conservazione alla demolizione e ricostruzione per la qualità della città e dell'abitare

■ **Federico Oliva** *Presidente Inu, Istituto Nazionale di Urbanistica*

La cultura della conservazione. L'Italia è il Paese dei Centri Storici e dei beni culturali: giusto che sia stato anche il Paese che ha promosso nella cultura tecnica un deciso impulso verso la conservazione, a partire dalle leggi del 1939 (confluite poi nel TU del 2004) e con l'istituzione delle Soprintendenze, passando per la Carta di Gubbio del 1960, fino ai tanti piani di recupero dei Centri Storici che sono stato l'aspetto migliore, o almeno il più apprezzato a livello internazionale, dell'urbanistica italiana moderna. Tuttavia, negli anni più recenti questa scelta conservativa, in qualche modo obbligata, si è eccessivamente radicalizzata, forse anche come reazione alla cattiva qualità delle trasformazioni che, soprattutto negli anni cinquanta e sessanta del secolo scorso hanno, colpito le nostre città, con densità eccessive, tipologie inadeguate, poca attenzione al contesto e alla qualità progettuale, in modo inversamente proporzionale alla eccessiva attenzione al risultato economico.

Tentativi di superamento. Negli ultimi anni abbiamo assistito a qualche tentativo di superamento della cultura della conservazione, anche sotto la spinta del processo di trasformazione che dagli anni ottanta del secolo scorso ha investito le nostre città: il recupero delle aree industriali dismesse, per esempio, è stata una palestra per la demolizione e ricostruzione, anche se talvolta, il richiamo a una supposta «archeologia industriale» ha imposto scelte di conservazione del tutto immotivate. Superamento che invece è avvenuto in modo assai limitato per il settore abitativo, dove, da un lato prevalgono ancora pregiudizi di tipo conservativo, legati alla non sempre buona qualità dei nuovi interventi all'interno dei tessuti esistenti e, più in generale, della ancora limitata presenza dell'architettura di qualità, mentre, dall'altro lato, sono le condizioni economiche a limitare il ricorso alla sostituzione edilizia, cioè alla demolizione e ricostruzione.

Necessità della demolizione e ricostruzione. Inserire la pratica della demolizione e ricostruzione negli interventi edilizi è invece una necessità per il nostro Paese perché:

- una parte consistente del nostro patrimonio edilizio è invecchiato, senza avere i caratteri di qualità che ne richiedano la conservazione
- una parte rilevante di tale patrimonio, quello relativo all'edilizia pubblica, specie quello costruito sotto la spinta dell'emergenza, con bassi costi e sistemi costruttivi sbrigativi, presenta tipologie oggi inaccettabili e consumi energetici eccessivi
- gli interventi di riqualificazione urbana spesso richiedono esplicitamente interventi di sostituzione, accompagnati da misure compensative per evitare densità eccessive
- la gestione della «città pubblica» e in particolare degli insediamenti di edilizia sociale richiede parimenti interventi di sostituzione, accompagnati da moderati interventi di densificazione, necessari anche per limitare il consumo di suolo
- la sostituzione di edifici a elevati consumi energetici, che utilizzano fonti non rinnovabili comporta risparmi di gestione futuri che, di fatto, riducono i costi di demolizione e ricostruzione. È quindi necessaria una forte spinta culturale per l'affermazione di una pratica che appare come un passaggio fondamentale per il miglioramento della qualità urbana e della condizione abitativa nel nostro Paese.

La riqualificazione del quartiere Giustiniano Imperatore a Roma

▣ **Roberto Morassut** Assessore all'Urbanistica del Comune di Roma

Giustiniano Imperatore è un programma di sostituzione edilizia reso necessario a causa di fattori di emergenza sociale ed edilizia dovute alle precarie condizioni di alcuni edifici con segni visibili di cedimento strutturale nel popoloso quartiere di Roma Giustiniano Imperatore.

L'intervento è stato poi esteso all'intero quartiere e prevede la riqualificazione complessiva in termini funzionali e architettonici con la progressiva demolizione e ricostruzione dei fabbricati oggi esistenti e con la previsione di superfici aggiuntive, secondo un nuovo disegno urbano. **Per dimensioni e modalità attuative è uno tra i primi e più ampi esempi di demolizione e ricostruzione di una parte di città in Europa. Il Programma è basato su procedure fortemente innovative e sperimentali che hanno previsto la partecipazione e l'adesione dei proprietari al medesimo. La peculiarità dell'intervento è data dal fatto che l'ente locale interviene con il meccanismo individuato su edifici privati.**

L'intervento a Giustiniano Imperatore non prevede finanziamenti pubblici ed è coordinato dall'Amministrazione Comunale che persegue l'interesse pubblico della riqualificazione della città. L'Amministrazione agisce con il costante supporto di Risorse per Roma che cura anche i rapporti con i proprietari degli alloggi ed il soggetto imprenditoriale che ha in corso di realizzazione i nuovi edifici e gli interventi di urbanizzazione e riqualificazione connessi alla nuova edificazione, selezionato tramite una procedura ad evidenza pubblica. La sostenibilità del programma è garantita dall'impiego di capitali privati, remunerati attraverso la corresponsione, quale prezzo dell'appalto, delle superfici aggiuntive previste dal programma di sostituzione edilizia e del solo costo di ricostruzione pagato dai proprietari aderenti al programma (il costo è stato preventivamente concordato e tenuto al disotto dei canoni di mercato).

La soluzione individuata può rappresentare un modello ripetibile per riqualificare sotto l'aspetto urbanistico, architettonico e funzionale altre porzioni di città.

Finalità e Obiettivi

Gli obiettivi prioritari del Programma sono due: l'ottimizzazione dell'impegno pubblico, finalizzato al conseguimento di un concreto beneficio per la collettività. Tale beneficio è da mettere in relazione con: l'attività di coordinamento-regia dell'Amministrazione Comunale volta alla definizione e all'attuazione del programma; la messa a disposizione di aree e compendi immobiliari pubblici, che consentano l'attivazione di un meccanismo di trasformazione dell'insediamento attuabile per comparti, privilegiando la permanenza nel quartiere degli abitanti; la definizione di un percorso di garanzie giuridiche e procedurali che dia certezza al processo attuativo e produca elementi di ripetibilità per avviare operazioni di riqualificazione in altre parti della città.

Altri obiettivi connessi all'attuazione del Programma

Promuovere l'elevata qualità nella trasformazione urbana, tramite incremento delle dotazioni e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, ponendo al centro il ridisegno degli spazi aperti e i servizi di quartiere; mantenere la natura prevalentemente residenziale del quartiere; prevedere una generale riqualificazione del quartiere adottando interventi sostenibili e compatibili con le finalità di interesse pubblico; promuovere l'adesione-partecipazione al programma da parte degli abitanti/proprietari.

Risorse per Giustiniano Imperatore

Risorse supporta costantemente l'Amministrazione Comunale durante tutte le fasi di formazione e attuazione del programma di riqualificazione partecipando in maniera attiva e propositiva alle diverse fasi di lavoro con le attività di: verifica della fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, con la ricerca di un continuo confronto ed ascolto degli operatori del mercato immobiliare; supporto all'organizzazione di una procedura

di evidenza pubblica, la consultazione "Segni di Qualità", per l'elaborazione del nuovo master plan del quartiere; elaborazione, in coerenza con il master plan risultato vincitore della consultazione, dello schema di assetto (articolato per comparti di attuazione) da attuare con la procedura dell'Accordo di Programma; aggregazione della proprietà diffusa e avvio della raccolta delle adesioni dei proprietari coinvolti con la firma dell'atto di adesione e di impegno unilaterale, al fine di formare il comparto urbanistico e definire il successivo Programma di Interventi per il primo comparto di sostituzione edilizia; redazione di un'indagine sociologica sulla popolazione residente i cui risultati hanno fornito elementi fondamentali di valutazione per le attività di progettazione del programma di riqualificazione; comunicazione e contatto con i residenti del quartiere e abitanti allontanati dall'emergenza abitativa per la rappresentazione la condivisione degli obiettivi e dei contenuti del programma; supporto alla redazione del progetto preliminare dei nuovi edifici, del bando di gara e della relativa lettera di invito per l'appalto concorso per la progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere per il primo comparto di sostituzione edilizia; marketing, realizzato attraverso la preparazione e la gestione di workshop di presentazione dell'iniziativa rivolti alle rappresentanze istituzionali di imprenditori, alle banche e alle imprese potenzialmente interessate all'iniziativa; supporto alla costruzione degli atti procedurali e della convenzione tra Amministrazione, proprietari aderenti riuniti in Consorzio e Istituti bancari titolari di mutui sulle unità immobiliari da sostituire finalizzata a disciplinare le permuta dei diritti immobiliari presenti con beni futuri; supporto nella valutazione delle proposte progettuali presentate dai concorrenti all'appalto concorso.

Demolizione e ricostruzione di edificio senza variazione di sagoma

■ Marco Di Paola *Imprenditore edile*

Le città crescono rapidamente: la popolazione di Torino tra il 1951 e il 1961 raddoppiò aumentando di una percentuale del 46%, mentre quella di Roma sempre dal 1951 al 1961 aumentò del 24,1%. Ma è tutto il territorio nazionale a mutare fisionomia, da un paese essenzialmente rurale e agricolo l'Italia si trasforma in un'estensione di grandi sobborghi urbani e industriali dove il cemento è il nuovo comune denominatore. La prima e tra le più gravi conseguenze, quindi, dello sviluppo incontrollato delle città fu la speculazione edilizia. La superficie italiana si trasformò in una gigantesca lottizzazione. Una ricerca del ministero dei Lavori Pubblici dei primi anni sessanta rilevava dati incredibili: dall'esame di una parte ancora ristretta dei comuni italiani (un quarto, corrispondente a circa a 2000 municipalità), veniva riscontrato che erano state autorizzate lottizzazioni per una superficie di circa 115.000 ettari. Il dato era impressionante perché corrispondeva a ben 18.000.000 di vani, che statisticamente potevano essere commisurati alle necessità nazionali fino al 1980.

La mancanza di una legislazione urbanistica efficiente e anche il mancato rispetto delle norme in molti casi consentì di costruire praticamente ovunque anche senza tener conto delle prescrizioni edilizie basti pensare che la legge che regolamenta le costruzioni in cemento armato è stata emanata nel 1971.

Per tale motivo sono state condotte indagini distruttive su campioni di ferro e cemento prelevati dalle strutture in cemento armato del complesso immobiliare oggetto d'intervento.

Tali indagini, condotte dall'Istedil hanno dato un resistenza media dei campioni prelevati a compressione del calcestruzzo di 20,2 N/mm². Occorreva pertanto eseguire un consolidamento mirato alle strutture più deboli. L'indagine strutturale si è poi estesa anche alle fondazioni le quali erano state realizzate su travi rovesce che (data la natura del terreno) erano state poggiate su pali in cemento.

L'indagine rilevò che le travi di fondazione erano collegate tra di loro soltanto longitudinalmente rispetto a via Lovanio e scollegate ortogonalmente. Il complesso edilizio, censito nel Nceu del Comune di Roma, ricade in zona B del Prg vigente, sottozona B 2. Nel nuovo Prg, adottato con Del. C.C. n. 33 del 19/03/2003 ricade nella

Città Storica: «Tessuto di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme T7». È costituito da 7 piani fuori terra e uno entro terra con una cubatura totale di mc 32.684,02, e una S.U.L. di mq 8.390,74. L'architettura del complesso immobiliare era molto semplice: facciate rivestite in cortina con balconi e terrazzi con parapetti intonacati e due chiostrine interne per ciascun edificio. Le condizioni della struttura in c.a. dell'edificio esistente, fatiscente e priva delle necessarie caratteristiche di resistenza, il vincolo legato alla presunta presenza della Catacombe di San Saturnino (confermato da videoriprese che hanno evidenziato la presenza di sgrottamenti nelle grotte rilevate) il parere della Soprintendenza Archeologica di Roma di concerto con la Pontificia Commissione per l'Archeologia Sacra hanno condotto la proprietà alla demolizione e ricostruzione dell'edificio senza variazione di sagoma, la rimozione del solo terreno di riporto.

La qualità del progetto come cultura della città

■ **Paolo Buzzetti** *Presidente Ance*

In questi anni siamo stati forse troppo impegnati a inseguire le questioni contingenti per dedicare tempo a un disegno razionale dello sviluppo. Oggi, invece, da un lato la concorrenza pressante dei Paesi stranieri, dall'altro le richieste dei cittadini, ci impongono di rivedere gli assetti della nostra attività. Ma deve essere un percorso che coinvolge, contemporaneamente, amministrazioni, imprese di costruzione, progettisti, università. Le responsabilità, cioè, non sono mai da attribuire a un unico soggetto, soprattutto nel processo di ideazione e di costruzione della città. A dispetto dei sogni degli urbanisti degli anni '70, il progetto della città con una qualità media e diffusa è fallito. Abbiamo contribuito allo sviluppo di un sistema di città informato settorialmente al dato quantitativo, senza pensare che gli interventi potevano essere l'occasione per lasciare testimonianza di buona architettura e progettualità. E il discorso coinvolge le opere pubbliche, l'edilizia pubblica e l'edilizia privata. Per quanto attiene la realizzazione delle opere pubbliche, un dato sembra quanto mai significativo: il 90% del contenzioso in materia deriva dalla scarsa progettualità esecutiva. Ciò scaturisce dal fatto che il processo, dall'ideazione alla progettazione, viene eseguito secondo il sistema «in house» da un'amministrazione carente di mezzi e, spesso, di capacità progettuali perché mai costretta a svilupparle. L'esito si risolve in una progettazione senza qualità informata anzitutto al risparmio. Da questa critica non è esente l'edilizia privata: i privati non ricorrono a concorsi di progettazione ma si affidano agli uffici interni o a liberi professionisti scelti anche in base a logiche di «praticità». Ne risulta la mancanza di confronto, anche solo delle idee. Anzi, il confronto c'è: ma sulla quantità, al momento della richiesta del permesso di costruire. **L'esempio più calzante è quello delle regole alla base della ristrutturazione attraverso demolizione e ricostruzione.** Per anni si è dibattuto sul tema: il dibattito è sfociato nella varietà interpretativa addirittura a livello comunale. Il Ministero delle Infrastrutture alcuni anni fa ha elaborato un'apposita circolare esplicativa. Ma essa, sebbene sia la testimonianza della sensibilità del Ministero a rendere meno rigido il concetto di ristrutturazione, non ha portato all'eliminazione del limite più forte alla ricostruzione di qualità: la sagoma. **Ma se un immobile, e le nostre città ne sono piene, non è degno di essere conservato tanto da dover essere demolito, perché la sua sostituzione deve riprodurre le medesime caratteristiche? Il primo, fondamentale, passo in avanti deve essere compiuto nella convinzione che se davvero si vuole avviare una seria attività di riqualificazione, questa passa attraverso la demolizione e ricostruzione senza il vincolo della sagoma, al fine di liberare nuove idee progettuali.** Una specie di rottamazione edilizia: demolire tanti scempi per ricostruire anche la qualità dell'ambiente. Quanto detto è funzionale a un ulteriore passaggio: la qualità della progettazione è direttamente proporzionale all'ambizione delle scelte urbanistiche della pianificazione. Una delle cause principali del degrado è la modestia degli obiettivi dei nostri piani. Più che porsi obiettivi, i nostri piani

si sono preoccupati di disciplinare tutto, fin nel minimo dettaglio, e ciò ha contribuito ad appiattare le idee verso una progettazione standardizzata. Si tratta di porre al centro della pianificazione il tema della qualità e funzionalità degli insediamenti, esigenza che è dell'economia non meno che della società nel suo complesso. Si tratta di ridare spazio alle idee, anche per costruire una città contemporanea degna di tutela, grazie a una visione più ampia dello strumento del concorso. Ed allora, perché non lasciare più spazio ai concorsi di idee o a quelli riservati ai giovani? Finalmente, forse, riusciremo a contornare i nostri monumenti con edifici anch'essi progettualmente validi e, come tali, piacevoli da vedere, funzionali nell'uso. Ciò che però conta è che la qualità del progetto si diffonda sul territorio e non rimanga un'esperienza isolata, ma diventi cultura della città.

Demolizione come strumento d'intervento sul territorio

■ **Anna Maria Pozzo** *Direttore Tecnico Federcasa*

Demolire è per alcuni il segno di rigore intellettuale, per altri una manifestazione dell'incapacità di operare alla microscala dell'intervento di dettaglio e dell'integrazione sociale e funzionale per altri ancora si configura come una scelta di immagine. La mia posizione si colloca fra questi due estremi. Credo infatti che ci si debba appropriare del concetto di demolizione come di uno strumento dell'intervento sul territorio.

Il problema sta a monte, nella individuazione degli obiettivi del programma. Che sono urbanistici, funzionali, ambientali ed architettonici, ma soprattutto sociali ed economici. Nel caso di tessuti residenziali degradati fisicamente e socialmente, la demolizione può avere innegabilmente un forte valore simbolico, da sfruttare nei confronti degli abitanti ed in termini di marketing, ma essa non è un valore di per sé, anzi, senza un progetto attento all'impatto sociale dell'intervento rischia di avere un effetto negativo. La "deportazione degli abitanti", la destabilizzazione degli equilibri, spesso precari nei quartieri più fragili, sono effetti negativi che vanno contrastati non solo attraverso interventi fisici, ma con un attento progetto di accompagnamento sociale. In poche parole: **è dal programma che deve nascere il progetto, è da questo che dipende il ventaglio di scelte a disposizione del progettista. Troppo spesso le amministrazioni delegano invece ai progettisti un compito che è indissolubile dalla responsabilità di chi amministra il territorio.**

Osservando o partecipando a un processo di trasformazione urbana, come mi è spesso capitato, non parto mai con un'idea preconcepita (tutto da salvare o tutto da demolire). Cerco invece di farmi guidare nelle scelte dall'analisi, dall'ascolto di chi vive la realtà locale quotidianamente. E' vero che alcune situazioni urbane che ritroviamo nei quartieri degli anni '70/'80 sembrano pressoché irrisolvibili senza un intervento radicale di trasformazione che comprenda anche la demolizione. Ma spesso, alla prova dei fatti, si finisce per demolire solo qualche piccola parte marginale, perché la scelta della demolizione integrale di edifici densamente abitati o strutturalmente ed architettonicamente ancora validi (anche se incongrui rispetto al contesto) non è praticabile per motivi economici e sociali.

Per un normale metabolismo urbano

■ **Domenico Cecchini** *Università degli Studi di Roma La Sapienza*

Demolire e ricostruire dovrebbero essere funzioni normali del metabolismo urbano. Qualcosa di consueto e diffuso. Ciò avviene nelle parti di città destinate in passato ad attività industriali, o dove erano localizzati depositi, attrezzature, impianti superati e dismessi. In altri Paesi si demoliscono anche quartieri di edilizia residenziale pubblica, cosa da noi più rara. Ma è molto più difficile per i tessuti urbani residenziali di proprietà privata, costruiti nelle nostre città durante la grande crescita, spesso male, con densità troppo alte, consumi energetici insostenibili, brutti e poco accoglienti, con spazi pubblici residuali. E' nella sostituzione edilizia e urbanistica di queste parti di città che si gioca la sfida più difficile e importante. Occorrono incentivi reali, impegno e creatività sul piano tecnico, economico, imprenditoriale e amministrativo. Occorre soprattutto dimostrare, fin dai primi esperimenti, che è possibile rifare parti di città rendendole più vivibili, sostenibili e gradevoli.

Le esperienze internazionali possono insegnare molto

■ **Roberto D'Agostino** *Presidente Audis, Associazione Aree Urbane Dismesse*

L'Italia ha attraversato negli ultimi quindici anni una vera e propria rivoluzione urbanistica, generata in primo luogo dall'arresto nella crescita delle città e dal progressivo formarsi all'interno del tessuto urbano di vaste aree dismesse, prevalentemente di origine industriale, ma non solo. Questo fenomeno ha reso necessarie nuove modalità di governo del territorio, ha messo in campo nuovi soggetti, nuove forme di finanziamento, un nuovo rapporto tra i soggetti pubblici e quelli privati. Le aree dismesse e i vuoti urbani conseguenti si sono trasformati progressivamente da problemi in opportunità: economiche, sociali, urbanistiche. La maggior parte delle città negli ultimi dieci anni ha fondato le proprie strategie urbanistiche sul recupero delle aree dismesse e sulla riqualificazione urbana; moltissimi operatori privati hanno convogliato le proprie risorse e i propri interessi in questa direzione.

Attualmente, come da tempo sta avvenendo in molti paesi europei, si sta presentando anche in Italia una nuova frontiera all'attenzione di tutti coloro che sono coinvolti nei processi di gestione del territorio.

Essa è rappresentata da quelle parti di città, prevalentemente realizzate nei tre decenni successivi alla seconda guerra mondiale, che sono in condizioni fisiche e spesso sociali degradate, che hanno esaurito il proprio ciclo economico e che dunque debbono essere rigenerate.

La questione che si pone è come intervenire su queste parti di città: teoricamente la gamma di possibilità va dalla loro demolizione e sostituzione al loro recupero attraverso interventi sistematici e puntuali. Entrando nel merito e confrontandosi con le poche esperienze italiane e le ormai numerose internazionali, si può vedere come, se il tema è obbligatorio e indilazionabile, non esistano delle scelte univoche che possano essere assunte come esemplari. La struttura della proprietà, le specifiche condizioni fisiche e urbane, la natura degli strati sociali che abitano le diverse aree costituiscono altrettante variabili che, nelle loro diverse combinazioni, suggeriscono soluzioni anche molto diverse tra loro.

Su questi temi è iniziata la riflessione di Audis attraverso convegni nazionali, incontri seminariali, ricerca su quanto accade oggi in Italia e nel mondo.

La distribuzione: centro di diffusione della cultura del costruire

■ **Giuseppe Freri** *Presidente Federcomated (Confcommercio)*

L'impegno di Federcomated in tema di demolizione e ricostruzione è soprattutto sul versante dell'ammodernamento del patrimonio edile attraverso l'introduzione di nuovi materiali e tecnologie volti alla salvaguardia ambientale e al risparmio energetico, sia nel nuovo che nelle ristrutturazioni. È infatti priorità per il prossimo futuro, oltre al reperimento delle risorse economiche, il miglioramento del costruito attraverso interventi che non danneggino l'ambiente e il paesaggio del nostro Paese in seno a un progresso generale dell'intera filiera. Il mondo della distribuzione di materiali edili di Federcomated vuole cogliere le opportunità fornite dalla crescente attenzione alle tematiche ambientali attraverso una sempre più accurata selezione di prodotti e tecnologie che rispondano a questa domanda. Fondamentale quindi la formazione volta ad affinare le competenze degli operatori. Il sistema distributivo sarà determinante nell'ammodernamento della filiera e nel miglioramento del costruito e della vivibilità nelle nostre città.

Necessario discutere per arrivare ad un serio approccio

■ **Maurizio Savoncelli** *Consiglio Nazionale Geometri*

Il tema trattato dal 2° Congresso Nazionale della Filiera delle Costruzioni «Demolizione, Ricostruzione, uno strumento necessario per recuperare le aree urbane degradate del Paese», certamente condivisibile e apprezzabile in linea di principio, scaturisce e si rende necessario dall'analisi e il puntuale riferimento alle seguenti tematiche:

- riqualificazione di intere aree, costruite in presenza di necessità storiche modificate nel tempo, e non più utilizzate e/o utilizzabili,
- risparmio di «territorio» inteso come risparmio di un bene «non riproducibile»,
- demolizione di fabbricati e/o manufatti non più in «sicurezza», da ricostruire con adeguate modalità costruttive e con l'utilizzazione di fonti rinnovabili che garantiscano, dal punto di vista energetico, un miglior rendimento delle costruzioni realizzate.

Tutte tematiche che necessitano di un accurato approccio e di un «serio» approfondimento.

Va definito un quadro normativo di riferimento che attivi le forze in campo

■ **Giovanni Tonioni** *Presidente Cna – Costruzioni*

Il secondo Congresso della filiera delle costruzioni pone opportunamente al centro della riflessione il recupero delle aree urbane e i nuovi problemi posti in termini di offerta abitativa sia dall'immigrazione che

dalla crescente difficoltà di accesso all'abitazione per i giovani e le fasce deboli della popolazione.

È opinione condivisa dagli economisti che gli attori della competizione economica sono sempre più le città e i sistemi territoriali piuttosto che le nazioni. Questo tema è anche di vitale importanza per le imprese dell'intera filiera delle costruzioni. Il recupero dell'esistente, in termini di manutenzione ordinaria e straordinaria, ha rappresentato nel 2006 il 56% dell'intero valore degli investimenti nelle costruzioni. **In questo ambito di attività le imprese artigiane e le Pmi sono i soggetti fondamentali.** Il mondo che rappresentiamo ha un peso predominante nel settore edile. Le oltre 700.000 piccole e medie imprese, di cui 500.000 artigiane, occupano la gran parte dei lavoratori del comparto e sono quelle che detengono e sviluppano le competenze professionali e che effettivamente realizzano i lavori e le opere. **Cna Costruzioni, Associazione del settore edile della Confederazione Nazionale dell'Artigianato e delle Pmi, associa oltre 50.000 imprese artigiane e Pmi delle Costruzioni, ed è da tempo in prima linea nel rivendicare politiche attive per la riqualificazione dei centri urbani, in particolare nel Mezzogiorno.** È necessario affrontare insieme il problema del recupero degli immobili, della qualità del vivere, dell'offerta abitativa per le fasce più deboli e dell'attrattività dei sistemi territoriali.

Le linee direttrici che dovrebbero improntare una politica di intervento efficace su questi temi sono:

- il recupero e la valorizzazione dei beni architettonici e del patrimonio immobiliare esistente;
- la sostituzione, ove possibile, del costruito senza qualità;
- l'infrastrutturazione, sia in termini di mobilità che di offerta di servizi;
- l'adozione di interventi coordinati per il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti alternative;
- la predisposizione, in collaborazione tra pubblico e privato di un'effettiva offerta di abitazioni a condizioni accessibili per le fasce deboli;
- la valorizzazione, soprattutto per i centri minori, degli elementi che contribuiscono all'attrattività delle città, dall'artigianato artistico all'agroalimentare.

Su questi obiettivi occorre predisporre un quadro normativo generale che preveda lo snellimento delle procedure decisionali e consenta di dar vita a progetti che favoriscano la sinergia tra pubblico e privato, mobilitando, accanto alle risorse pubbliche, risorse private per gli interventi generali di riqualificazione e infrastrutturazione dei centri urbani e prevedendo incentivi ai privati per il restauro del patrimonio immobiliare. A questo fine può essere un modello di riferimento quello degli incentivi fiscali del 36% per le ristrutturazioni e del 55% per gli interventi finalizzati al risparmio energetico, che hanno dimostrato di funzionare in modo efficace tanto che, giustamente, la legge finanziaria in discussione li proroga per tre anni.



Giustiniano Imperatore a Roma: 40.000 metri cubi da decostruire

di Marcella Panseri

L'intervento eseguito nel quartiere Giustiniano, mette in luce due aspetti fondamentali della demolizione. L'eliminazione in sicurezza di tutti quei fabbricati che mettono a rischio la sicurezza chi vi abita, e la possibilità di creare nuovi spazi e di riqualificare un'intera zona.

Il complesso di fabbricati di via Alessandro Severo e di via della Villa Lucina, presentavano una forma chiusa quadrata, contenente un cortile interno. L'altezza dei due edifici era di 30 metri disposti su 9 piani. Entrambi presentavano un cedimento differenziale che ha portato le strutture a inclinarsi di 40 cm (considerando dal piede del fabbricato sino alla punta). Nel 2004 il Comune di Roma ha ritenuto necessario procedere con lo sfollamento delle 110 famiglie residenti perché gli edifici erano a rischio di crollo, e nel 2005 ha deciso di procedere con la demolizione degli stessi.

Prima dell'attività di demolizione vera a propria, si è proceduto con la preparazione dell'area di lavoro. Su tutti i lati esterni dei fabbricati sono stati montati dei ponteggi perimetrali con teli di protezione. È stata inoltre richiesta l'occupazione del suolo per una parte di via Alessandro Severo, per potere eseguire i lavori in sicurezza. Per tutta la durata del cantiere la strada è diventata un senso unico alternato, ma nessun passaggio è stato chiuso ai cittadini e al traffico.

Ognuno dei nove piani è stato poi puntellato per avere una portata sufficiente a eseguire i lavori in sicurezza, e a sostenere i miniescavatori. Le strutture presentavano crepe di diverse entità. I puntelli di rinforzo sono stati quindi inseriti dal primo all'ultimo piano, con portate differenti. In ultimo è stata montata una gru, sia per posizionare le attrezzature e movimentare i miniescavatori sui piani, che per portare a terra, al termine della demolizione, i materiali di risulta. Dopo aver portato a termine tutte le operazioni ritenute opportune per la salvaguardia e la sicurezza sia degli operatori, che degli eventuali cittadini che si trovavano nelle immediate vicinanze del cantiere, si è iniziato il processo demolitivo vero e proprio.

Per limitare al massimo l'impatto sul territorio, si è deciso di intervenire utilizzando una tecnica di decostruzione che ha ripercorso in senso inverso tutte le fasi di costruzione. Con l'impiego di miniescavatori si sono progressivamente abbassate le strutture dall'alto verso il basso seguendo la sequenza: tamponamenti, solai, travi, pilastri fino a terra. Per ogni piano sono stati impiegati sei miniescavatori di idonei pesi, utilizzando sistemi di schiacciamento, come le pinze idrauliche, per ottenere una decostruzione controllata con assenza di vibrazione e rumore. Tale procedura, non invasiva, ha consentito di lavorare minimizzando le sollecitazioni dell'edificio e limitando l'impatto ambientale nei confronti delle realtà confinanti. Le due strutture infatti erano adiacenti a una terza abitata che doveva rimanere integra.

Proprio per salvaguardare al massimo la sicurezza di questo edificio, alcune porzioni di strutture portanti in cemento armato come travi e pilastri, confinanti con l'edificio stesso, sono state sezionate con dei dischi diamantati. Una volta demoliti i 7 piani con la tecnica decostruttiva, sono stati utilizzati degli escavatori che stazionavano a quota zero per la demolizione del secondo e primo piano, del piano interrato, e delle fondazioni. Per l'abbattimento delle polveri, sono stati posizionati degli idranti che, manovrati in modo coordinato, hanno permesso di ridurre al minimo il disagio verso l'esterno del cantiere e allo stesso tempo hanno permesso ai nostri uomini di operare nel migliore dei modi e in condizioni di buona visibilità per tutta la durata del cantiere.

Sono 40.000 i metri cubi decostruiti dalla demolizione del Giustiniano Imperatore, in sei mesi di lavoro. I materiali prodotti da questo intervento sono stati riciclati nel pieno rispetto ambientale. Legno, imballaggi misti, ferro e acciaio, miscugli di cemento, mattoni, mattonelle, e ceramiche, sono stati separati, caricati su camion tramite pale gommate ed escavatori dotati di benna, e inviati verso i centri di riciclaggio autorizzati della zona. Perché qualsiasi intervento che vuole riqualificare una zona, deve avere rispetto della stessa e cercare di eseguire il proprio lavoro con il minor impatto ambientale.

Con la benna frantoio cambia il concetto di demolizione

■ di Guido Azzolin

Breganze è un paesino del vicentino che sta diventando noto oltre che per il vino anche per le Benne Frantoio che hanno ottenuto, proprio quest'anno, al Salone internazionale delle invenzioni di Ginevra il primo premio su 700 invenzioni provenienti da tutto il mondo. Quello che lega i diversi protagonisti che operano nella filiera delle costruzioni è, a mio avviso, la capacità di affrontare il cambiamento in essere dei mercati. Una capacità che deriva anche da una nostra grande consapevolezza: quella di costituire, nell'insieme, un autentico e fermo punto di forza dell'economia italiana e, di conseguenza, un punto di riferimento per il nostro Paese.

Questa riflessione non può che riguardare, Meccanica Breganzese: una realtà che in pochissimi anni è riuscita a conquistare molti mercati grazie a un prodotto assolutamente nuovo, che ha cambiato radicalmente il concetto di demolizione: la benna frantoio. Un prodotto nato dall'ingegno e dal lavoro costante di molte persone, un'invenzione geniale, che ha consentito all'azienda vicentina di essere definita da molti una vera «corazzata tascabile»: una realtà che fa dell'innovazione la sua arma migliore e dell'uso oculato delle risorse disponibili uno stile di lavoro (e di vita) efficiente ed efficace.

Ultimamente si sente spesso parlare di sinergia, di sistema, di operazioni di co-marketing. Non solo, uno degli argomenti più discussi sembra essere il bisogno di creare masse critiche più ampie, in grado da una parte di affrontare nuovi mercati, e dall'altra di difendere quelli domestici. E soprattutto, si sente parlare sempre più insistentemente della necessità di investire in innovazione tecnologica.

Ma come si presenta veramente la realtà che ci circonda? È davvero pronto il nostro sistema, e questo paese, ad affrontare queste sfide? Soprattutto, qual è l'atteggiamento della piccola e media impresa di fronte a questi concetti?

Quello che ci dobbiamo chiedere è se siamo veramente disposti a uscire dal «giardino» della nostra azienda per collaborare con altre realtà, in vista di un obiettivo-profilo più alto, anche se a prima vista più incerto? Il rischio, infatti, è quello di perdere numerose opportunità che richiedono collaborazione, sinergia e soluzioni complete e complesse, che da soli è difficile trovare.

Il mercato offre tante opportunità e non possiamo permetterci di perderne alcuna: nemmeno una realtà come quella della mia azienda può farlo, nonostante in pochi anni essa possa già contare su una rete distributiva ben diffusa in Europa e in fase di espansione nel resto del mondo.

Il secondo punto di riflessione riguarda il ruolo delle istituzioni e del mondo associativo di fronte a questi cambiamenti e alla nuove necessità del mondo imprenditoriale. Un ruolo che deve partire innanzitutto dall'adozione di una visione sistemica della realtà, grazie alla quale lo sviluppo complessivo del nostro comparto può rapidamente crescere.

A mio avviso le istituzioni devono essere in grado di evidenziare i nodi da sciogliere attraverso leggi, riforme e comportamenti di governo che consentano alle aziende italiane di competere con quelle estere. Mi riferisco a un'attività di sostegno legata per esempio a normative che facilitino l'ingresso in nuovi mercati alle piccole-medie imprese. E ancora, a un più aperto e meno oneroso accesso ai brevetti per la protezione di quella creatività che tutto il mondo ci riconosce, a una maggiore qualità e quantità d'informazioni economiche-commerciali, soprattutto per l'estero, nonché a una tempestività d'intervento laddove sia necessario. E l'elenco potrebbe essere ancora più ricco. A questo punto chiamo in campo anche il mondo associativo. Una realtà alla quale riconosco qualche passo in avanti rispetto al passato ma, a mio parere, ancora troppo poco per ottenere un risultato apprezzabile.

Meccanica Breganzese deve gran parte del suo riconosciuto successo nel mondo sostanzialmente a tre fattori:

- l'innovazione tecnologica come motore di sviluppo: perché quello che farà il vostro concorrente oggi, voi non lo fate più. Perché gli imprenditori italiani nel mondo non vogliono farsi superare da nessuno;
- le risorse umane come garanzia di crescita: perché solo con loro, e solo valorizzando il loro potenziale possiamo raggiungere e superare gli obiettivi preposti;
- il cliente come punto d'origine della sua attività: perché tutto quello che piace al cliente ci fa guadagnare.