

Piano Casa  
da 15 miliardi:  
in campo Ue  
e capitali privati  
di Luisa Grion  
pag. 8

Rigenerazione  
urbana, la sfida  
delle "Città del futuro"  
di Emanuele Imperiali  
pag. 10

Tre giorni all'insegna  
della creatività  
di Francesco Rutelli  
pag. 13

Dopo-Pnrr, essenziale  
il fattore tempo  
di Ercole Incalza  
pag. 16

Conti pubblici,  
l'autunno  
ci obbliga  
alla prudenza  
di Dino Pesole  
pag. 20

Nei cantieri  
del futuro  
dove i robot  
non sostituiranno  
gli uomini  
di Umberto Mancini  
pag. 22

L'edilizia europea  
alla prova  
della rivoluzione  
green  
di Roberto Giovannini  
pag. 26

Il modello Gaeta  
Quel patto  
fra enti e costruttori  
di Enrica Procaccini  
pag. 38

## Intervista a Manfredi (Ance): "Riqualfichiamo i grandi centri"

di Adriano Baffelli

# È il tempo giusto

## Piano Casa e rigenerazione: l'Italia accende i motori



## PORTE PER ALBERGHI

Porte tagliafuoco, portoni per garage, porte interne, casseforti: mettiamo a disposizione del tuo hotel una vasta gamma di prodotti in grado di arredarlo e proteggerlo, senza rinunciare al design, con soluzioni di chiusura prodotte industrialmente ma con un livello di personalizzazione quasi artigianale, una qualità unica, i massimi standard nei test di sicurezza e il massimo comfort acustico.



# Scopri la Nuova App ANCE Premium:

*tutto il mondo ANCE  
a portata di mano!*



**La nuova App ANCE Premium**, riservata agli associati e completamente rinnovata, è ora disponibile gratuitamente sugli store Apple e Android. Accedi facilmente con le tue credenziali del portale e consulta le rassegne stampa in modo snello, con l'edizione flash disponibile dal primo mattino.

*Scopri le ultime news, le comunicazioni interne nella nuova sezione "Ance per te" e aggiungi tutti gli appuntamenti nazionali e territoriali direttamente al tuo calendario.*

*ance.it*

**SCARICA L'APP**



# indice

4 incipit  
di Adriano Baffelli  
di Federica Brancaccio

## 6 È il tempo giusto l'inchiesta

8 **Piano Casa da 15 miliardi: in campo Ue e capitali privati**  
di Luisa Grion

14 **Aspettando la legge: le linee guida per riqualificare i centri urbani**  
di Massimo Locci

10 **Rigenerazione urbana La sfida delle "Città del futuro"**  
di Emanuele Imperiali

16 **Dopo-Pnrr, essenziale il fattore tempo Agire subito per evitare lo stallo**  
di Ercole Incalza

22 **Nei cantieri del futuro dove i robot non sostituiranno gli uomini**  
di Umberto Mancini

13 **commento Una tre giorni di proposte all'insegna della creatività**  
di Francesco Rutelli

20 **l'analisi Conti pubblici, l'autunno ci obbliga alla prudenza**  
di Dino Pesole

26 **L'edilizia europea alla prova della rivoluzione green**  
di Roberto Giovannini



11 - ANCE MAG  
Rivista bimestrale dell'ANCE  
Associazione Nazionale Costruttori Edili

ANCE MAG è il magazine ANCE  
dedicato all'attualità politica  
e tecnica del mondo  
delle costruzioni

Direttore responsabile: Adriano Baffelli  
Direttore editoriale: Ginevra Sotirovic



30 profili  
Intervista al sindaco di Napoli e Presidente Anci,  
**Gaetano Manfredi**  
**L'emergenza casa priorità sociale**  
**Riqualifichiamo i grandi centri**  
di Adriano Baffelli



38 le voci del territorio  
**Il modello Gaeta**  
**Quel patto**  
**fra enti**  
**e costruttori**  
di Enrica Procaccini

42 la recensione  
**Costruttori,**  
**una guida per il futuro**  
**prossimo venturo**  
di Adriano Baffelli

44 politiche fiscali  
**Decreto Omnibus:**  
**come cambia**  
**il Superbonus**

46 capitale umano  
**Ance partner**  
**del progetto europeo**  
**"Construction**  
**Blueprint 2"**

48 Ance Giovani  
**Ospitalità**  
**e innovazione digitale**  
**A Milano Marittina**  
**Consiglio nazionale**  
**Giovani Ance**

**Giovani imprenditori**  
**di Ance e Confindustria:**  
**sinergie e progetti condivisi**

50 partenariato  
**Porto Lamezia**  
**se un'opera**  
**"fredda"**  
**diventa appetibile**  
di Michele Franzina

52 architettura  
**Brescia:**  
**il teatro**  
**inventa**  
**il quartiere**  
di Gaia Pettena

56 storie di filiera  
**Campus Edilizia,**  
**un modello**  
**partecipativo**  
**da emulare**

58 tech e digital  
**Digitalizzazione**  
**Per le imprese**  
**strada obbligata**  
di Angelo Luigi  
Camillo Ciribini

60 parola all'immagine  
**Parco Te**  
**di Mantova**

62 azimut  
**Il ponte di Øresund:**  
**un simbolo di unione**

Comitato editoriale  
Adriano Baffelli, Romain Bocognani, Federica Brancaccio,  
Domenico De Bartolomeo, Massimo Angelo Deldossi,  
Angelica Krystle Donati, Stefano Frangerini,  
Beatrice Fumarola, Massimo Locci,  
Piero Petrucco, Ginevra Sotirovic

Coordinamento redazionale Antonio Troise  
Redazione Daniela Codispoti, Giorgia  
Cortese, Laura Mesa, Gaia Pettena,  
Enrica Procaccini

Art Director IN/Arch  
Progetto grafico e impaginazione  
Superficial Studio

Stampa  
Arti Grafiche La Moderna,  
Guidonia Montecelio (Roma)  
Pubblicità  
Hp10 - Mirta Barbeschi  
mirta.barbeschi@hp10.it  
tel. 0248003799

Editore  
ANCE Servizi srl  
Direzione, redazione e amministrazione  
via G.A. Guattani 20 - 00161 Roma  
tel. 0684567341/320  
e-mail: anceservizi@ance.it  
e-mail: ancemag@ance.it

Bimestrale  
Autorizzazione del Tribunale di Roma  
n. 129/2023, 27/09/2023

Proprietà  
ANCE  
Associazione Nazionale  
Costruttori Edili, Roma

ISSN 3034-8897  
Euro 20, 00 (IVA assolta dall'editore)  
Anno 2, numero 11

Le opinioni espresse dagli autori  
non impegnano la rivista

# incipit

## AnceMag si rinnova nel segno di un settore sempre più strategico



di Adriano Baffelli · Direttore responsabile

Piano casa, rigenerazione urbana, post-Pnrr, transizione energetica, sicurezza e innovazione: sono i temi principali del nuovo numero di AnceMag che, pur giovane testata, sfoggia una nuova veste grafica. Un rinnovamento dell'immagine che significa ben più del pur intrinseco valore di un rinnovato disegno del magazine di Ance dedicato alla filiera del costruito. Una novità da leggersi come conferma della rilevanza del progetto editoriale e, insieme, della volontà dell'Associazione dei costruttori di renderlo ancora più incisivo e coinvolgente. Sempre più aperto, inoltre, ai territori, motori instancabili che rendono possibile il dipanarsi della crescita sociale ed economica delle tante, e diverse, anime della nostra laboriosa Italia. Torneremo presto sul tema con i dovuti approfondimenti che l'iniziativa merita. Sin da questo numero, nel frattempo, potete verificare il lavoro di una squadra sempre più coesa e determinata, arricchito anche da qualificati contributi di colleghi professionisti di assoluto rilievo.

Un impegno doveroso e al contempo piacevole per contribuire a far conoscere la solida e innovativa consistenza del pianeta costruito. Di quell'edilizia senza la quale non ci sarebbe sviluppo e le nostre vite non sarebbero così agevoli, protette, tutelate. Questa testata vuole essere un utile strumento per far conoscere, sia agli addetti ai lavori, sia agli stakeholder e agli esponenti delle amministrazioni e istituzioni, da un lato lo stato dell'arte del settore, dall'altro le novità, le nuove tecnologie, gli aspetti collaterali ma non per questo meno rilevanti, che sull'edilizia, anzi sulla lunga filiera dell'edilizia, impattano. Nella convinzione che la conoscenza, la cultura intrinseche al proprio contesto o connesse al proprio mestiere, alla propria professione, siano un valore imprescindibile e fondamentale per progettare, costruire, mantenere e conservare al meglio le strutture edificate: siano esse case, fabbriche, palazzi pubblici, infrastrutture al servizio della mobilità e della socialità. *Finis coronat opus.* ●



# Il tempo giusto per dare una scossa al sistema Paese

di Federica Brancaccio · Presidente Ance

Il tempo giusto per cambiare, per provare a dare una scossa all'immobilismo e disegnare un futuro di opportunità e di speranza. Ma per farlo, lo sappiamo, dobbiamo essere capaci di alzare lo sguardo, di superare pregiudizi e luoghi comuni. Dobbiamo avere il coraggio di sostenere le nostre idee anche quando non sono condivise da tutti e possono apparire in contrasto con il comune sentire o con le decisioni dell'apparato pubblico. È questa, d'altronde, la missione che ci hanno affidato le nostre imprese protagoniste di un settore strategico e fondamentale per la tenuta sociale ed economica del nostro Paese. Un ruolo e un impegno resi ancora più impegnativi per il difficile momento storico che stiamo vivendo carico di tensioni e di incertezze che pesano come macigni su ogni nostra azione. E che rendono ancora più indispensabile la massima accuratezza nell'analizzare scenari sociali ed economici che vanno letti con grande attenzione e lungimiranza. I nostri rapporti, le nostre note tecniche, i dossier con le proposte e

le analisi su tutti i diversi comparti economici nei quali operano le nostre imprese sono spesso punti di riferimento non solo per il sistema associativo ma spesso e sempre più di frequente anche per tanti stakeholder e, non di rado, anche per le amministrazioni pubbliche che sanno di trovare in Ance un interlocutore autorevole e affidabile. Un lavoro immenso e di grande qualità che dobbiamo valorizzare e diffondere quanto più possibile attraverso tutti i canali di comunicazione del nostro sistema e che trova in AnceMag, reso ancora più accattivante grazie a questa nuova impostazione grafica e redazionale, uno strumento prezioso e unico. Ne sono la prova le tante firme autorevoli che hanno scritto per noi in questo numero, e che ringrazio di cuore, e gli articoli di grande interesse di stimati professionisti che hanno voluto accompagnarci in questa nuova avventura. Si tratta solo di un primo passo che non potrà che andare nella giusta direzione se lo faremo insieme. Buona lettura! ●



**l'inchiesta**

Piano Casa, Rigenerazione urbana, Post-Pnrr  
Transizione energetica, Innovazione, Sicurezza

# È il tempo giusto

Da una parte Kronos, il tempo cieco e tiranno, un susseguirsi perpetuo che non ammette variazioni. Dall'altra Kairos, il tempo giusto, che rimette al centro la nostra capacità di agire. È stata la presidente dell'Ance, Federica Brancaccio, a richiamare due figure chiave della mitologia greca per lanciare un invito a diventare noi padroni di un "tempo" dove possiamo scegliere di fare. Ed è il richiamo che apre e chiude l'inchiesta sul "tempo giusto" in copertina sul nuovo numero di AnceMag. Molti gli spunti e le notizie che troverete nelle prossime pagine.

A partire dalla necessità di avere un quadro programmatico e una regia unica degli interventi necessari per dare una risposta alle tante questioni sul tappeto. A partire dall'emergenza abitativa, che riguarda oltre un milione e mezzo di persone, fino alle prospettive del post-Pnrr, che si intrecciano inevitabilmente con la situazione della nostra finanza pubblica. Sullo sfondo, ovviamente, le altre tematiche che vedono protagonista il settore delle costruzioni: la rigenerazione urbana, l'innovazione tecnologica e la sicurezza. Buona lettura ●

di Antonio Troise

**l'inchiesta: è il tempo giusto**

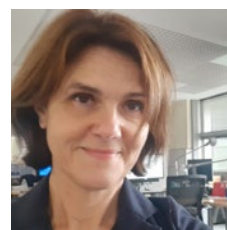
# Piano Casa da 15 miliardi: in campo Ue e capitali privati

Le proposte per superare un'emergenza che interessa 1,5 milioni di persone in Italia. Fondamentale il contributo dell'Europa

di Luisa Grion

Manca da oltre trent'anni, ormai siamo all'emergenza: in Italia un milione e mezzo di persone hanno bisogno di acquistare o affittare una abitazione e non possono permettersi la spesa o l'investimento necessari. Serve un progetto, ma al di là del famoso "Piano Fanfani" e dei 350 mila alloggi di edilizia popolare costruiti fra il dopoguerra e gli anni Sessanta, gli ultimi finanziamenti strutturali risalgono ai primi anni Novanta. Nel mezzo tante iniziative regionali e una marea d'interventi mai realizzati nella speranza che il libero mercato provveda da sé. Così non è stato e ora i numeri sono da allarme: oltre 650 mila famiglie sono iscritte nelle graduatorie comunali in attesa di una casa popolare, gli sfratti superano quota 40 mila l'anno, i canoni di locazione sono aumentati del 7,4 per cento negli ultimi dodici mesi e in media assorbono la metà dei redditi famigliari, il 68 per cento degli studenti maggiorenni vive con i genitori contro un tasso europeo del 34 per cento, la spesa pubblica in materia abitativa è ferma allo

0,01 per cento del Pil. Carezza di offerta, necessità di riqualificazione degli immobili, esplosione degli affitti brevi hanno fatto il resto. L'emergenza è evidente e le cose si stanno muovendo, sia a livello nazionale che europeo, ma nei fatti per il Piano casa la strada è ancora in salita. Il governo Meloni ci sta lavorando da un paio d'anni: a metà giugno il ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini ha presentato alle associazioni di categoria un progetto pilota da 660 milioni, risorse già stanziato ma distribuite su un orizzonte temporale da qui al 2030. Linee strategiche dichiarate: riorganizzazione del sistema di social housing e delle Aziende Casa che gestiscono il patrimonio residenziale pubblico; nuovi modelli di finanziamento basati su un partenariato pubblico-privato; soluzioni abitative flessibili che prevedano un mix di edilizia sociale e residenziale; monitoraggio delle emergenze coinvolgendo il Terzo settore. Il Dpcm (decreto del Presidente del Consiglio dei ministri), che dovrebbe definire i contenuti e le modalità del progetto,



La Bei ha annunciato un piano da 10 mld per il biennio 2025/2026  
La Commissione Casa del Parlamento europeo ha messo sul tavolo 15 miliardi per l'affordable housing





non è mai stato emanato. Era previsto entro lo scorso 30 giugno. Ad agosto, sull'emergenza abitativa è intervenuta anche la premier Meloni parlando al meeting di Rimini di Comunione e Liberazione e annunciando “un piano casa a prezzi calmierati destinato alle coppie under 36 con redditi fra i 30 e i 60 mila euro che non riescono a mettere su famiglia”. L'idea è di applicare sgravi fiscali per gli affitti e concedere maggiori incentivi ai mutui prima casa; il progetto è tutto da concretizzare ma si prevede che l'esecutivo punti a dare un segnale entro l'anno, tanto più che c'è una campagna elettorale regionale in corso. Due interventi che non convincono l'opposizione: “Sono annunci, ne abbiamo contati già trenta” commenta Pierfrancesco Majorino, responsabile delle politiche abitative per il Pd. “Nel Paese da decenni manca un disegno strutturato e fra i colpevoli ci metto anche la sinistra, ma questo governo, se possibile, sta facendo peggio degli altri perché taglia risorse a quel poco di buono che

c'è, come il Fondo per la morosità incolpevole e il Fondo sostegno affitti. Per un intervento incisivo servono almeno 4 miliardi, un ministero ad hoc che sfrutti i fondi europei e la riqualificazione delle 100 mila case popolari vuote in attesa di manutenzione”. Che le risorse siano un nodo cruciale è evidente a tutti. La partita va giocata sia a livello europeo che attraverso partnership fra pubblico e privato. Ed è questa l'indicazione che viene dall'Ance, secondo cui si può arrivare a una piattaforma da 15 miliardi recuperando fondi non spesi dal Pnrr e riprogrammando, fra gli altri, le risorse Fesr e Fse e il Fondo sociale per il clima. Serve uno “sforzo corale”, ha detto la presidente Federica Brancaccio. La proposta dei costruttori prevede un potenziamento del settore privato incentivando politiche abitative che assicurino l'equilibrio economico degli interventi; i Comuni, per esempio, dovrebbero poter trasferire gratuitamente aree pubbliche per progetti destinati ad alloggi accessibili,

legando l'assegnazione all'obbligo di destinare gli immobili a categorie sociali specifiche. Nel frattempo, l'Europa si muove. La Bei ha annunciato un piano da 10 miliardi per il biennio 2025-2026 pur se nella Ue manca ancora una definizione condivisa di alloggio sociale. La Commissione Casa del Parlamento europeo ha messo sul tavolo 15 miliardi da destinare all'“affordable housing”, ovvero alla necessità di garantire alloggi a prezzi accessibili nelle zone sotto pressione. Spagna e Belgio si stanno attrezzando: il governo Sanchez ha avviato un mix di 12 interventi che vanno dal raddoppio delle tasse d'acquisto per i cittadini stranieri al trasferimento di 3.300 abitazioni all'azienda pubblica di edilizia residenziale. In Belgio si dà la possibilità di acquistare la casa popolare dopo 7 anni di affitti dimezzati e si incentiva la coabitazione, anche fra studenti e anziani rimasti soli in grandi case vuote. ●



# Rigenerazione urbana

## La sfida delle “Città del futuro”

Il tema sarà al centro della conferenza promossa dall'Ance  
Fra gli obiettivi il recupero delle aree degradate o dismesse

di Emanuele Imperiali



Prima il Pnrr. Adesso la rigenerazione urbana. Sono queste le due linee guida alle quali si sono ispirati i costruttori italiani per modernizzare il Paese. Ha ragione la presidente dell'Ance, Federica Brancaccio, quando sostiene che da troppi decenni l'Italia non ha al centro dell'agenda il tema delle città e dell'emergenza abitativa. L'unico, vero piano Casa che si ricordi è quello ideato dal ministro del Lavoro Amintore Fanfani, per realizzare edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio nazionale. Ma fu concepito nell'immediato secondo dopoguerra e aveva a disposizione i fondi gestiti dall'Istituto nazionale delle assicurazioni. La gestione Ina-Casa funzionò bene, grazie a un intervento che favorì non solo il rilancio dell'attività edilizia, ma anche l'assorbimento di un considerevole numero di disoccupati e la costruzione di alloggi per le famiglie a basso reddito. Il piano era basato su teorie economiche keynesiane, alle quali non era estranea una concezione di solidarismo cristiano tipica della Democrazia Cristiana. Da allora sono trascorsi oltre 60 anni e non c'è stato nulla neppure di lontanamente paragonabile. Lanciare oggi la parola d'ordine di Rigenerazione urbana è un modo concreto di affrontare il problema, sempre più pressante,

della carenza di alloggi nelle grandi aree metropolitane, al Nord, come al Centro e al Sud, partendo da un presupposto: azzerare o comunque ridurre al massimo il consumo di suolo, un bene sempre più raro nelle agglomerazioni urbane. Come? Riutilizzando quei territori dove oggi insistono manufatti industriali in disuso, che costituiscono un immenso patrimonio edilizio, per i più svariati motivi, dismesso, abbandonato, non più usato e che versa in uno stato di progressivo degrado: aree industriali, opifici, caserme, colonie marine, stazioni ferroviarie, miniere, sanatori, carceri, cave e molte cose ancora. Scheletri ex industriali che deturpano l'immagine degli ambienti in cui si trovano, ne inficiano la funzionalità e creano problemi di gestione, per cui è nell'interesse della collettività restituirli alla fruizione pubblica. Se ne parlerà al Maxxi di Roma nell'ambito della conferenza Città nel futuro, indetta dall'Ance, alla quale darà un contributo l'ex sindaco di Roma Francesco Rutelli. Partendo dall'attuale emergenza casa che non può più attendere. Nella capitale, a Milano, a Napoli, ma in generale in tutti i capoluoghi di regione, si è costretti a fare i conti con prezzi sia di acquisto che di affitto degli immobili insostenibili per il ceto medio.

Nella pagina a fianco, parco della musica a Taranto, 2024; progetto: Mita Lorusso, Finepro, Ing. Domenico Mancini; committente: Comune di Taranto; imprese: Co.De. Ca strade srl, Gral costruzioni



# L'inchiesta: è il tempo giusto

Qualche cifra serve a dare l'esatta dimensione del fenomeno. Tra il 2010 e il 2022 in Europa gli affitti sono aumentati del 18%, in Italia un milione e mezzo di famiglie vive in situazione di disagio abitativo. Per i dieci milioni di famiglie con un reddito fino a 24mila euro acquistare o affittare la casa è insostenibile nelle grandi città. Per pagare il mutuo si arriva a spendere la metà del reddito, per i meno abbienti anche oltre 2/3. Lo stesso vale per l'affitto. Pesa in modo enorme la carenza di alloggi pubblici; solo il 3,8% delle famiglie vive in abitazioni di edilizia sociale. Inoltre, quasi il 9% degli alloggi pubblici è sfitto. Pochi i posti letto per studenti fuori sede: circa 62mila unità, di cui 40mila unità in strutture pubbliche o convenzionate, ossia meno dell'8% dei fuori sede, un livello ben più basso di Francia (23%), Germania (14%) e Spagna (11%). Per di più, le amministrazioni comunali faticano ad adottare piani regolatori chiari e al passo con i tempi, perché, in molti casi, i sindaci finiscono per scontrarsi, nelle istituzioni e fuori, con furori ideologici figli di concezioni vetero urbanistiche, che ostacolano ogni progetto di rigenerazione urbana. Per cui sopravvivono quadri regolatori ormai superati. Infine, la nuova edilizia deve affrontare a viso aperto il tema dei cambiamenti climatici, che postulano investimenti in energie alternative, e il più delle volte ciò finisce per far lievitare i prezzi finali delle abitazioni. Il tema di fondo di un grande progetto di rigenerazione urbana è, ancora una volta, quello delle risorse finanziarie. La proposta dell'Ance è avviare un piano nazionale pluriennale da 15 miliardi, attingendo da varie voci di fondi pubblici, nazionali e comunitari: un miliardo e mezzo reperito dalla riprogrammazione del Pnrr. Due miliardi e mezzo dalla riprogrammazione dei fondi

strutturali 2021-27; sei miliardi dal nuovo bilancio dell'Unione Europea 2028-2034; tre miliardi dal Fondo sociale per il clima e altri due miliardi dal Fondo investimenti e sviluppo infrastrutturale 2027-2033. Il Fondo per la Rigenerazione urbana contenuto nel decreto Economia è un'opportunità per il settore edile, ma in troppi casi vengono tagliati i finanziamenti destinati alla manutenzione. In sostanza, si tratta di scommettere su un Partenariato Pubblico-Privato, che abbia come obiettivo il superamento dell'attuale, stridente contraddizione tra aree dove c'è lavoro ma non ci sono case e altre in cui ci sono le abitazioni ma non c'è occupazione. Il caso Milano rischia di ritardare progetti di rigenerazione urbana in tutte le altre città italiane. Al di là degli aspetti squisitamente giudiziari, non è certo sbagliato, per non consumare suolo, costruire in altezza, è fuorviante la semplice equazione grattacielo uguale speculazione edilizia. Diverso è il tema della necessità di costruire anche case per i ceti meno abbienti. La verità è che troppi bandi per lo sviluppo edilizio pubblicati dai Comuni vanno deserti perché prevedono una quota troppo elevata di appartamenti da vendere o affittare a prezzi calmierati. In questi casi servono più fondi pubblici per assecondare le legittime esigenze di studenti, pendolari, fruitori di redditi bassi e medio-bassi. ●



A fianco, Parco dello Sport nell'ex Italsider a Bagnoli (NA), 2025, progetto: R.T.P. Pica Ciamarra Associati capogruppo; committente: Bagnoli Futura spa; impresa: R.T.I. D.E.C.A. srl. Vista dall'alto e planimetria (archivio PCA)

Commento

# Una tre giorni di proposte all'insegna della creatività

di Francesco Rutelli



Un appuntamento centrato nei contenuti, nel tempo e nelle prospettive: questa è la Conferenza "Città nel Futuro 2030-2050" che l'Ance ha deciso di organizzare per il 7 Ottobre mattina (alla Camera dei Deputati) e nel pomeriggio dello stesso giorno e nelle giornate dell'8 e 9 presso il Maxxi, a Roma. Sin dall'inizio, ho accettato molto volentieri di contribuire, come Direttore, a un evento che non intende essere puramente dimostrativo, ma estremamente mirato alla concretezza. E la qualità, l'ampiezza e la rappresentatività delle adesioni e delle partecipazioni dimostrano che non abbiamo sbagliato a porre due obiettivi strategici per questa Conferenza: Rigenerazione urbana e Casa accessibile.

Fuori da ogni retorica e con un approccio non settoriale. Rigenerare le città e i territori, trasformando e migliorando - poiché l'Immobilismo è il sicuro protagonista del degrado e della crisi della convivenza, in un mondo che cambia velocissimamente. Integrando progetti e interventi rigenerativi con un'attenzione rigorosa e creativa ad un tempo verso il governo delle acque e l'Adattamento ai Cambiamenti climatici. Perché investire oggi in infrastrutture,

manutenzioni e monitoraggio significa disporre di acqua (l'Italia l'ha in dono in abbondanza, ma non sa ancora indirizzarla, immagazzinarla, utilizzarla al meglio) per i molti utilizzi necessari a beneficio delle attività produttive. E investire - anziché riparare tardivamente, con costi enormemente superiori - per adattare territori e agglomerati urbani alle mutate condizioni del Clima significa far crescere filiere produttive, creare buona e qualificata occupazione e nuove, indispensabili professioni, declinare la Sostenibilità in modi che tutti percepiscono come preziosi. Anziché esprimere lagnanze o sconcerto quando assistiamo a fenomeni estremi (siccità prolungate e incendi, alluvioni incontrollate) da cui molti - incluse le nostre infrastrutture vitali - subiscono danni pesanti e rischi crescenti. Poco da aggiungere sulle priorità - che Ance sta declinando in modo rigoroso e credibile - a proposito di quello che in tutta l'Europa si chiama la ricerca razionale e fattiva di un "affordable housing".

Infine: il carattere della nostra 'tre giorni' sarà aperto, pieno di occasioni di incontro, dialogo e contraddittori, a trasformare il Maxxi in una vera e propria cittadella creativa per far entrare nel futuro le nostre Città. •



# Aspettando la legge: le linee guida per riqualificare i centri urbani

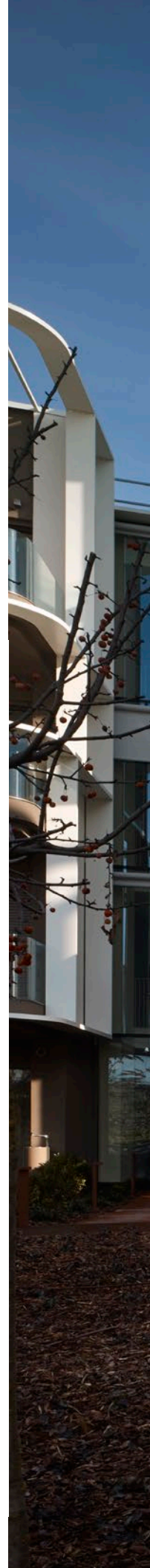
di Massimo Locci\*



Sebbene l'obiettivo dichiarato da tutti (mondo delle costruzioni, amministratori e cittadini) sia incentivare il rinnovamento delle città senza ulteriore consumo di suolo, una riforma organica della legislazione per il governo del territorio non si riesce ad approvare: l'auspicata rigenerazione urbana, a dispetto dei tanti programmi e progetti, resta sostanzialmente una parola vuota. Attualmente non sono chiaramente definiti perfino i confini di operabilità: per alcuni si può intervenire solo riutilizzando i volumi esistenti o, al massimo, con integrazioni volumetriche parziali; per altri con sostituzioni e cambi di destinazione d'uso integrali. Personalmente ritengo che il discrimine riguardi il valore della preesistenza che, se valutato d'interesse collettivo (archeologia industriale, memoria storica etc.) dovrebbe essere conservato e riqualificato con le logiche e le tecniche del restauro. Viceversa, se architettonicamente irrilevante, strutturalmente fortemente compromesso o incompatibile con le nuove funzioni previste, non esiterei a demolire e ricostruire integralmente ex novo, senza limiti di sagoma o di destinazioni urbanistiche. Rigenerare significa

poter densificare i tessuti edilizi per ottimizzare le infrastrutture territoriali (attrezzature urbane, strade, sottoservizi) già presenti nei tessuti consolidati, ma talvolta si può anche solo demolire senza nuove costruzioni, per creare nuovi spazi pubblici nelle città. Come dimostrano le molteplici ricognizioni effettuate da varie strutture di ricerca, si sono effettivamente realizzati solo interventi episodici, spesso con progetti minimali e di partecipazione dal basso, talvolta con deroghe urbanistiche puntuali. Nonostante in Italia fossimo all'avanguardia in termini disciplinari (ben prima dell'area della Ruhr, di Bilbao o di Manchester), i primi interventi di rigenerazione urbana sono stati programmati a partire dagli anni Novanta. Solo in parte realizzati, hanno riguardato le aree dismesse (prevalentemente i complessi di archeologia industriale) delle grandi città come Milano, Torino, Roma, Napoli, Genova e Venezia, che avevano avuto un passato industriale rilevante o possedevano un patrimonio sottoutilizzato di edifici per servizi, magazzini, aree militari. Oggi la rigenerazione urbana riguarda anche le aree dismesse o degradate di comuni medi e

A fianco, complesso residenziale nell'area ex Fiera a Rimini, 2017-in corso; progetto: Alessandro Bucci Architetti; committente: Commercianti Indipendenti Associati; impresa: Belletti & Baroni Costruzioni



## Le parole chiave

**Regolamentare** Per avere città più efficienti sarà necessario "rottamare" l'edilizia inadeguata per tipologia, relazione al contesto, inefficienza strutturale o energetica e sostituirla con nuovi interventi di qualità architettonica superiore, rispettando i valori del luogo, dando senso e valore alla trasformazione.

**Ristrutturazione edilizia** Uno dei nodi più critici riguarda la definizione di Ristrutturazione Edilizia: nella formulazione normativa attuale (art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia) rientrano nella categoria anche interventi molto incisivi sul patrimonio esistente e di sostituzione edilizia. "Il legislatore - evidenzia Francesco Orofino, Segretario Generale dell'IN/Arch - ha, soprattutto a partire dal 2013, ampliato il concetto di Ristrutturazione fino a includervi operazioni che un tempo sarebbero state considerate Nuova Costruzione, anche se il nuovo edificio differisce da quello precedente per sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche. In altre parole, il dettato legislativo consente oggi di demolire e ricostruire un immobile esistente trasformandolo radicalmente, senza doverne mantenere forma o ingombro originari, e persino prevedendo aumenti di volume, purché ciò avvenga nel rispetto delle norme locali e fatte salve le tutele paesaggistiche e culturali".

**Nuove procedure** Nella fase attuale hanno una intensa progettualità le città medie e piccole, con programmi interessanti sia per l'articolazione di tematiche urbane, sia per la capacità di risolvere le problematiche sociali, promozione dell'economia circolare per affrontare più efficacemente le problematiche delle diseguaglianze e della marginalità. Rilevante è, anche, la modalità di gestione dei programmi e dei finanziamenti (con fondi integralmente pubblici, misti in project financing, solo privati), spesso in maniera consorziata con altre strutture pubbliche, per condividere strumenti, conoscenze ed esperienze. •

piccoli, o la riconversione di sistemi infrastrutturali, portuali e ferroviari. Per un concreto avvio delle procedure, progettuali e realizzative, urge un impianto legislativo nuovo, con regole chiare ed efficaci, a cominciare dalle definizioni tra le categorie d'intervento che devono essere inequivocabili (la confusione parte dall'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia), con efficaci semplificazioni burocratiche e strumenti operativi, in una logica capace di nuove relazioni tra operatori tecnici e governance pubblica. In sintesi rendendo sinergiche e integrate tutte le regole urbanistiche ed edilizie. L'indeterminatezza del nostro diritto nel settore delle costruzioni, con norme stratificate e modificate più volte, che determinano valutazioni spesso divergenti delle singole amministrazioni, è il primo deterrente per chi deve programmare e attuare una concreta rigenerazione urbana. Nel merito del disegno di legge sulla rigenerazione urbana (che comincia il suo iter in Senato) è più volte intervenuta la Presidente dell'Ance, Federica Brancaccio, che ha evidenziato ulteriori aspetti problematici nel conflitto di competenze: "Rimangono delle criticità. Una delle principali è legata al rapporto tra Regioni e Comuni. Non vorrei che il 77° tentativo di legge sulla rigenerazione urbana fallisse perché non si trova un punto di mediazione tra questi enti". •

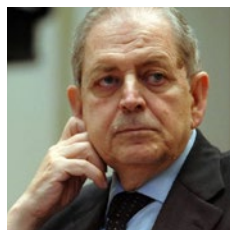
\*Direttore Comitato Scientifico IN/Arch

Occorrono programmi certi dopo la fine del Piano di Ripresa e Resilienza

# Dopo-Pnrr, essenziale il fattore tempo Agire subito per evitare lo stallo

Puntare a un utilizzo concreto del Partenariato Pubblico-Privato grazie anche al nuovo Codice degli Appalti

di Ercole Incalza



La Presidente dell'Associazione Nazionale Costruttori Edili Federica Brancaccio ultimamente ha dichiarato: **“Il decennio 2010 – 2020 è stato quello della grande crisi, per noi una fatica immensa, poi l'edilizia è ripartita. Con il Superbonus prima e con il Pnrr poi. Ci mancavano operai e tecnici, ci rubavano i lavoratori: ma negli ultimi anni abbiamo formato operai, tecnici e assunto giovani. Il rischio è di perdere tutto questo con la fine del Pnrr; i cantieri stanno per concludersi, ora però serve una visione, misure in prospettiva per non perdere quanto fatto finora, soprattutto in questo momento di grande incertezza. Ebbene il momento critico è anche un'opportunità, ma bisogna muoversi, temiamo lo stallo e per questo lanciamo l'idea di un Pnrr sulla emergenza abitativa e sulla rigenerazione urbana”**.

In fondo la Presidente Brancaccio ha ribadito, ancora una volta, che il vero problema oggi è il dopo Pnrr, cioè la vera emergenza è quella legata alla conoscenza di un atto programmatico del Governo sul quale debba esserci la nuova articolazione in grado di assicurare, nel breve e

medio periodo, un quadro di certezze sia programmatiche che finanziarie. Senza dubbio il vero problema nei prossimi mesi, sarà come salvare i 130 miliardi di euro del Pnrr relativi a interventi che non saremo in grado di utilizzare entro il 30 giugno del 2026. Poche settimane fa la sintesi della relazione del Ministro Tommaso Foti portava ai seguenti due dati: **“Pagamenti Pnrr per 64 miliardi ne restano 130 miliardi”**. Se confrontiamo tale dato con il mio quadro previsionale, **prodotto nell'autunno del 2022**, troviamo una conferma dettagliata proprio con l'ultimo stato di avanzamento prodotto dal Ministro Foti. Aver previsto dettagliatamente questi risultati non lo ritengo affatto un mio merito, infatti, era un convincimento facilmente difendibile perché, come ho ribadito più volte, l'intero impianto programmatico, prodotto dal Governo Conte e dal Governo Draghi, non conteneva: **una governance unica, non conteneva elaborati progettuali supportati da misurabili processi autorizzativi, non conteneva cronoprogrammi che in partenza**





I cantieri stanno per concludersi, ora però serve una visione, misure in prospettiva per non perdere quanto fatto finora, soprattutto in questo momento di grande incertezza

**assicurassero il completamento delle opere entro il 30 giugno 2026.**

Per cui è stato davvero facile poter quantificare, analizzando i singoli comparti, una concreta attivazione della spesa al 30 giugno 2026, ripeto, non superiore ai **90 miliardi di euro**. Ebbene, il volano di risorse pari a **191,5 miliardi di euro** (68,9 miliardi di euro a fondo perduto e 122,6 finanziati tramite prestiti) a cui si aggiunge l'importo di **30,6 miliardi** attraverso il Fondo complementare e che su preciso indirizzo della Unione Europea deve rispettare le stesse logiche e le stesse scadenze del Pnrr, vede un residuo di risorse non spese pari a: **225 – 90 = 135 miliardi di euro**.

Per l'ennesima volta cerco di prospettare una ipotesi di lavoro così articolata:

- **Si chieda subito alla Unione Europea di aprire un confronto diretto in cui il nostro Paese ammette la impossibilità di rispettare la scadenza dell'intero impianto programmatico.**
- **Si trasformino le risorse a fondo perduto, pari a circa 28 miliardi non spendibili dei 68,9 miliardi autorizzati, in prestito con un tasso di interesse da definire.**
- **Si aumentino i tassi dei 52 miliardi di euro dei 122,6 autorizzati inizialmente, mentre si mantengano inalterati i tassi dei 20 miliardi dei 30,6 miliardi del Fondo complementare.**
- **Si fissi come scadenza definitiva di tutta l'operazione il 30 giugno del 2028.**

**Insisto nel difendere questa ipotesi di lavoro perché temo che ogni ipotesi alternativa si configuri come un imperdonabile fallimento,**

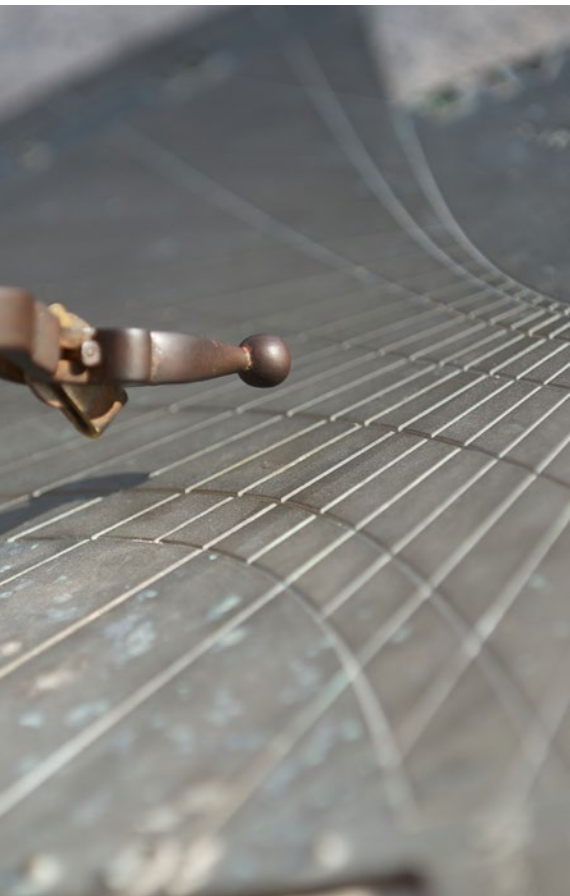
**un fallimento che peserebbe moltissimo nel bilancio conclusivo dell'attuale Legislatura.**

Infatti ho letto attentamente le possibili opere che potranno essere inserite nel Pnrr in modo da rispettare la scadenza del 30.6.2026 e posso confermare che non sarà possibile raggiungere un simile obiettivo.

Ho anche cercato di capire come si possa dare copertura alle opere stralciate dal Pnrr e supportate quindi da risorse del bilancio pubblico e mi sono convinto che tali coperture potranno essere garantite solo a partire dal 2028 o addirittura dal 2030, cioè dopo quasi quattro anni dalla fine dell'attuale Legislatura.

Voglio però, su quanto fatto nell'ultimo triennio per l'attuazione del Pnrr, fare una considerazione: **con l'eredità lasciata dai Governi Conte 1, Conte 2 e Draghi è stato davvero un miracolo spendere, in questi anni di Governo Meloni, 90 miliardi di euro; bisogna evitare ora di commettere un errore strategico disegnando un irrealizzabile Pnrr-2.**

Per questo ritengo utile tenere conto di quanto detto pochi giorni fa dal Ministro dell'Economia e delle Finanze Giancarlo Giorgetti; il Ministro in un'intervista ricordava che era cominciato con anticipo quello che io chiamo il **"pellegrinaggio autunnale"** dei vari Ministri in cerca di risorse da inserire nella redigenda Legge di Stabilità 2026 e il Ministro Giorgetti precisava che non sarebbe stato facile assicurare adeguate risorse se si tiene conto della serie di spese sostenute e, soprattutto, della serie di vincoli obbligati imposti dalla Unione Europea.





D'altra parte se esaminiamo il primo semestre 2025 scopriamo che il Ministro Giorgetti ha ricevuto gli apprezzamenti a livello internazionale per la corretta gestione della spesa pubblica e per il corretto rispetto dei vincoli imposti proprio dalla Unione Europea. Questa linea strategica sicuramente sarà seguita anche nel prossimo anno perché Giorgetti è convinto che il contenimento del debito pubblico rappresenti il risultato più apprezzabile dell'attuale esperienza di Governo. Ma questa obbligata constatazione non può non tener conto di quello che definisco un incredibile paradosso e cioè **quello di non poter usare 130 miliardi di euro proprio in un momento di corretta scelta nella gestione della spesa pubblica**. A mio avviso l'ipotesi che il Governo porta avanti nella revisione del Pnrr non credo possa salvare quel rilevante volano di risorse. Ed allora la Presidente Brancaccio, sono sicuro, proporrà di ricorrere ad uno strumento che l'Ance aveva cercato di rivedere proprio nell'ultima edizione del Codice Appalti, mi riferisco al **Partenariato Pubblico-Privato**. In particolare il nuovo Codice Appalti dedica una intera sezione a tale strumento. L'intenzione del legislatore è quella di fare chiarezza iniziando proprio dalla definizione: **il Partenariato Pubblico-Privato è un'operazione economica** (non una tipologia di contratto contrapposta al

contratto di concessione, come poteva trapelare dalla vecchia normativa). Riporto le 4 componenti che devono sussistere affinché l'operazione economica possa qualificarsi come Partenariato Pubblico-Privato:

- È instaurato un rapporto contrattuale di lungo periodo tra un **ente concedente e uno o più operatori economici privati** per raggiungere un risultato di **interesse pubblico**.
- La copertura dei **fabbisogni finanziari** connessi alla realizzazione del progetto proviene in misura significativa da risorse private, anche in ragione del rischio operativo assunto dalla medesima.
- Alla **parte privata** spetta il compito di realizzare e gestire il progetto, mentre **alla parte pubblica** quello di definire gli obiettivi e di verificarne l'attuazione.
- Il **rischio operativo** connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato.

Vengono precisati ancor meglio i rapporti tra **concessione e finanza di progetto**: non sono due tipologie contrattuali diverse (come nella struttura dell'impianto codicistico del 2016), ma lo stesso contratto di concessione che può essere finanziato, sia in *corporate financing*, sia in *project financing*. Altra novità significativa è il **superamento del limite quantitativo**

**del 49% di contributo pubblico** – ossia il valore monetario che l'Ente pubblico può trasferire al privato. **Ed allora nasce spontaneo chiedersi perché in questi 2 anni di rivisitazione del Codice Appalti non abbiamo assistito a forme di Partenariato Pubblico-Privato?** La risposta è semplice: finora non ci sono state misurabili e concrete certezze sulla copertura finanziaria da parte del soggetto pubblico e questa certezza può solo venire da una assegnazione percentuale fissa del Pil e non da altre forme che finora non hanno mai dato certezza sulla reale copertura. Un simile automatismo eviterebbe quello che prima ho definito "il pellegrinaggio di autunno". Ma queste considerazioni sul dopo Pnrr e sulla esigenza di dare attuazione concreta a forme di Partenariato-Pubblico-Privato trovano un ulteriore elemento determinante, mi riferisco al "**fattore tempo**"; nell'Assemblea dell'Ance del 24 giugno scorso ha preso corpo, a mio avviso, una vera rivoluzione concettuale: **il mondo delle costruzioni riconosce al "fattore tempo" un riferimento chiave per la crescita e lo sviluppo del Paese**. Un riconoscimento che produce una nuova carica al mondo delle costruzioni e contestualmente una presa di coscienza di quanto la sottovalutazione di tale fattore abbia contribuito a incrinare, soprattutto



nel passato decennio, il processo di crescita. È questo ormai, ha ribadito la Presidente dell'Ance, il **“tempo giusto”**. Utilizzo la sua denuncia aggiungendo alcuni elementi che rafforzano le sue dichiarazioni.

È **“il tempo giusto”** perché:

- Dobbiamo oggi e non domani decidere come evitare di perdere 130 miliardi di risorse del Pnrr che non riusciremo a spendere entro il 30 giugno del 2026. Quindi una capacità decisionale nelle scelte possibili da prendere di intesa con la Unione Europea e con le Regioni.
- Dobbiamo **“reinventarci”**, cioè dobbiamo cambiare il nostro approccio intellettuale nella gestione progettuale, nella gestione realizzativa, nella gestione manutentiva delle nostre infrastrutture attraverso il ricorso alla digitalizzazione organica di tutti i processi ingegneristici.
- Dobbiamo affrontare finalmente delle realtà programmatiche che ormai non sono più tali ma sono diventate emergenze non procrastinabili, mi riferisco alla **“casa”**, all’**“acqua”** e all’**“energia”**. Sono emergenze la cui soluzione non può più essere rinviata perché, faccio solo un esempio, è bene che si affronti oggi una emergenza che fra quattro anni vivremo nella nostra capitale: disporremo in realtà di sole quattro ore al giorno di acqua corrente se non saremo in

grado di completare il raddoppio dell’acquedotto del Peschiera.

- Dobbiamo affrontare e risolvere il tema legato alla **“rigenerazione urbana”** che finora è stato affrontato come interessante approccio culturale, come una esigenza della evoluzione delle nostre città dimenticando che la rigenerazione urbana rappresenta ormai una evoluzione concettuale di cosa intendiamo per **“nuova realtà urbana”**, di ciò che sarà l’uso dell’abitare.
- Dobbiamo avere il coraggio di rivedere integralmente la nostra capacità programmatica legata al medio e lungo periodo identificando scenari che spesso preferiamo non immaginare perché coscienti della nostra limitata capacità di superare i vincoli procedurali a volte folli, della nostra capacità a capire che il **“futuro”** comincia poche ore dopo l’**“oggi”**.
- Dobbiamo convincerci, una volta per tutte, della sottovalutazione delle emergenze non da parte solo del Governo ma spesso dello stesso Parlamento che da anni ha posto poca attenzione alla dimensione programmatica delle nostre Leggi di spesa. Ebbene, tutti questi impegni sono legati da un comune denominatore: **la forza del tempo, la forza e la capacità di decidere oggi e non domani.** ●

In alto a sinistra, pedonalizzazione di Piazza Pia a Roma, 2022-2025; progetto: Via ingegneria, Proger, Polireo Società di progettazione srl, Francesco Cellini; impresa: Salcef Group spa; foto: Antonino Maroncelli. A destra, Galleria collettiva Sorgenti del Peschiera; foto: aceaspa

L'analisi

# Conti pubblici, l'autunno ci obbliga alla prudenza

di Dino Pesole



Che autunno ci aspetta tra le conseguenze sulla nostra economia dei dazi di Donald Trump, le due guerre in corso e la frenata del Pil che coinvolge l'intera eurozona, Germania in testa, mentre la Francia deve far fronte alla miscela esplosiva di instabilità politica e finanze pubbliche in dissesto? Il problema per noi si concentra per gran parte sulla bassa crescita. Lo ha certificato l'Istat con il -0,1% registrato nel secondo trimestre dell'anno, e una crescita acquisita per l'intero 2025 che si aggira attorno allo 0,5%. Nubi si addensano anche nel 2026, quando sarà arduo mettere a segno quel pur modesto 0,8% previsto dagli ultimi documenti programmatici del Governo. Del resto la spinta del Pnrr sul Pil non sembra aver avuto finora gli effetti sperati ed è se mai servita a evitare che la crescita si avvicinasse pericolosamente allo zero (a fine maggio risultano effettivamente spesi 74,3 miliardi sul totale di 194,4 miliardi assegnati al nostro Paese). Di contro possiamo vantare una condizione di confermata stabilità sul fronte dei conti pubblici, come mostrano l'andamento dello spread che viaggia tra gli 80 e i 90 punti base e il gettito delle entrate

tributarie che ha messo a segno un incremento di 8,4 miliardi nei primi sette mesi dell'anno rispetto al 2024. L'aggiornamento del quadro macroeconomico e delle variabili di finanza pubblica è atteso a breve con il nuovo documento programmatico di finanza pubblica, che ha preso il posto della vecchia NaDef. Poi nella seconda metà di ottobre sarà la volta della legge di Bilancio vera e propria. Se effettivamente verrà certificato un deficit al 3% del Pil o poco al di sotto, sarà possibile uscire dalla procedura di infrazione aperta da Bruxelles per disavanzo eccessivo con un anno di anticipo rispetto all'attuale tabella di marcia. Non per questo il compito che attende il Governo con la prossima legge di Bilancio si annuncia meno complesso. Il menu della manovra è in via di composizione, e si moltiplicano le richieste da parte della maggioranza che sostiene il Governo, dal taglio dell'aliquota Irpef per i redditi fino a 60mila euro che passerebbe dal 35 al 33%, alla nuova rottamazione delle cartelle esattoriali, per finire con il dossier pensioni, la possibile stabilizzazione di misure finanziate solo per un anno come l'Ires premiale, le rituali "spese indifferibili" e i vari bonus da rinnovare. Difficile sfuggire





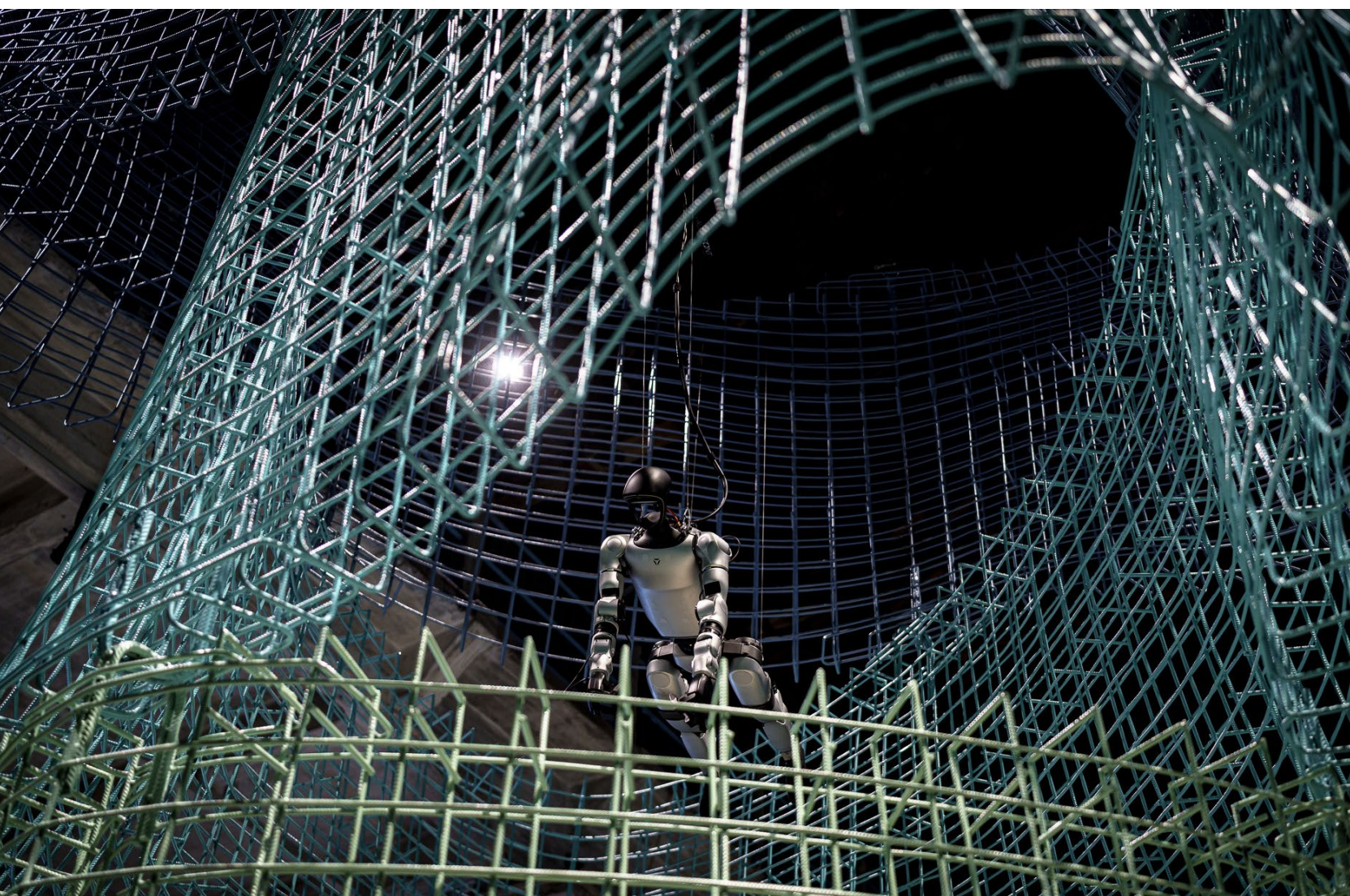
alla “tentazione” di utilizzare in tutto o in parte sia il maggior gettito proveniente dalle entrate tributarie sia il risparmio sul versante della spesa per interessi (già quantificato in 2,4 miliardi per l’anno in corso) per finanziare gli interventi in agenda. Al ministro dell’Economia Giancarlo Giorgetti spetta il compito di tenere la barra dritta a difesa dei saldi di finanza pubblica. Del resto, le nuove regole di bilancio europee che hanno posto al centro il parametro della spesa primaria netta rendono pressoché obbligato convogliare queste due risorse aggiuntive alla riduzione del deficit. Certamente l’uscita anticipata dalla procedura d’infrazione potrebbe agevolare alcuni margini di flessibilità, a partire dall’attivazione della clausola nazionale per scorporare dal calcolo del deficit fino all’1,5% del Pil le spese dirette alla difesa e alla sicurezza. Un percorso che si affiancherebbe alla “manifestazione di interesse” inviata dal Governo a Bruxelles sul fondo “Safe” per l’industria della difesa che libererà fino a 14 miliardi, sotto forma di prestiti rimborsabili in 45 anni con interessi inferiori a quelli applicati all’emissione di Btp. Sull’intero scenario pesa il debito pubblico. La frenata del Pil renderà necessario aggiornare la tabella di marcia che vede al momento il debito attestarsi al 136,6% quest’anno, 137,6% il prossimo e 137,4% nel 2027, ma con il Pil allo 0,6% quest’anno e allo 0,8% nei due anni successivi. La persistente situazione di grave incertezza che domina lo scenario internazionale non può dunque che obbligare il Governo alla massima prudenza. ●

La sfida lanciata dall'Ance per coniugare competitività, sicurezza e lavoro

# Nei cantieri del futuro dove i robot non sostituiranno gli uomini

L'Associazione dei costruttori vuole promuovere  
un cambiamento culturale e operativo nelle imprese

di Umberto Mancini





Se c'è una immagine che può sintetizzare in maniera potente ed efficace lo sforzo per coniugare innovazione e sicurezza nei cantieri è quella dei robot umanoidi presentati a Venezia arrampicati sui ponteggi dell'Arsenale, scintillanti nella divisa di acciaio e carbonio, ancorati al filo della conoscenza dell'Ia, dell'empirica volontà di andare oltre. Non una anteprima assoluta ma qualcosa di più. Un progetto concreto che marcia verso un traguardo ambizioso, coinvolgendo istituti di ricerca, università, aziende, in una sfida epocale per ridurre i rischi, migliorare la qualità del lavoro, disegnare un futuro diverso, a misura d'uomo, con le macchine intelligenti chiamate a svolgere le mansioni più pericolose e ripetitive. Sollecitate ad allenarsi per imparare manovre e procedure che solo l'esperienza e la manualità tutta umana sa compiere in scioltezza. Energia illimitata e sofisticazione artificiale sono le batterie, il serbatoio per impadronirsi della sapienza, avvitare e saldare, scomporre e costruire, dipingere e rifinire, in una gimkana di operazioni tutte da catalogare, ripetere, realizzare. Un mosaico il cui risultato finale deve essere senza imperfezioni. Siamo nel solco di quelle priorità che l'Ance ha indicato e che si sostanziano in una visione integrata, complessiva, evolutiva dell'edilizia del domani, del costruire. Un processo darwiniano guidato dall'uomo non dalla natura, in cui le

nuove tecnologie svolgono un ruolo cruciale accanto, ovviamente, ad ingenti investimenti finanziari che, al momento, è difficile quantificare con esattezza. Ma l'ordine di grandezza si misura in decine di miliardi per un arco temporale molto ampio. Di certo tutte le imprese, grandi e piccole, dovranno fare i conti con questo scenario, sposando le innovazioni, promuovendo le nuove conoscenze, d'intesa con il mondo accademico, la ricerca avanzata. Chi resterà indietro - ha detto la presidente Federica Brancaccio - non riuscirà a mantenere il passo perché la direzione di marcia è questa, l'innovazione è la leva strategica. In fondo lo è sempre stata, sin dai tempi più lontani, ma ora il passaggio si fa arduo, rapido, ineludibile. Perché la competizione su questo fronte è agguerrita, così come l'urgenza di elevare gli standard di sicurezza e migliorare al contempo la produttività e la qualità del lavoro. Concetti chiave e inscindibili per un settore edile moderno, più efficiente e sostenibile. In cui macchine e uomini si completano, in una alleanza digitale e tecnologica che mai si era verificata nella storia. La crescente complessità dei cantieri e la necessità di fronteggiare sfide nuove, che spaziano dall'adeguamento alle normative fino alla gestione di queste tecnologie, hanno spinto l'associazione dei costruttori a promuovere un cambiamento





culturale e operativo all'interno delle imprese edili. Che proprio alla Biennale nella città lagunare ha avuto la sua consacrazione. Con lo svelamento di un piano preciso per fertilizzare il sistema, spingendo a fondo sulla modernizzazione. Ma non c'è solo l'innovazione tecnologica. Per comporre il quadro, bisogna spingere forte sulla formazione continua che insieme a digitalizzazione e automazione sono per l'associazione gli elementi chiave per ridurre gli incidenti sul lavoro e migliorare il benessere degli operatori. Uno degli aspetti fondamentali riguarda, come accennato, proprio la digitalizzazione dei processi edilizi attraverso l'adozione di strumenti avanzati come il Building Information Modeling, il cosiddetto Bim. Il cui utilizzo non solo consente una migliore progettazione e coordinamento tra le diverse figure coinvolte, ma migliora anche la sicurezza sul cantiere. Grazie a modelli digitali tridimensionali, è possibile infatti simulare e anticipare situazioni di rischio, pianificare interventi in modo più accurato e monitorare costantemente l'andamento delle lavorazioni. Ciò riduce notevolmente la probabilità di incidenti derivanti da errori di comunicazione o da impreviste condizioni di lavoro. Se poi a questo si aggiunge l'utilizzazione dei robot per svolgere i compiti più difficili, si capisce come sinergie di questo tipo siano le variabili chiave per rendere la svolta efficace. Non va dimenticato il ruolo e l'utilizzo di dispositivi di

protezione individuale di nuova generazione, spesso integrati con tecnologie di sensoristica avanzata, come i caschi intelligenti, *wearable devices* e sistemi di monitoraggio ambientale che rilevano in tempo reale la presenza di sostanze nocive, parametri di fatica o stress degli operatori. Strumenti che consentono di intervenire tempestivamente in caso di condizioni pericolose, migliorando l'efficacia delle misure di prevenzione. Un pilastro nella strategia dell'Ance che ha raccolto proprio su questo tema il sostegno convinto delle organizzazioni sindacali, dell'esecutivo e di tutto il mondo delle imprese. Ma senza la formazione specializzata, ritenuta dall'Ance indispensabile per adeguare le competenze dei lavoratori alle nuove tecnologie e alle mutate condizioni operative, non c'è ovviamente la possibilità di ottenere i risultati auspicati. L'innovazione tecnologica rischia infatti di essere vana senza un'adeguata capacità degli operatori di utilizzarla correttamente. Per questo l'associazione sostiene programmi di formazione che combinano aspetti teorici e pratici, utilizzando anche strumenti digitali e realtà aumentata per simulare situazioni di lavoro e di rischio in modo immersivo. L'attenzione alla sicurezza non si limita però solo alla tecnologia e alla formazione. L'importanza di un'organizzazione del cantiere più efficiente, basata su principi di *learn construction* che mirano a eliminare sprechi e ritardi, semplificare i processi

In queste pagine, immagini dell'installazione A Robot's Dream, di Gramazio Kohler Research (ETH Zurich) /MESH/ Studio Armin Linke, alla 19. Mostra internazionale di architettura de La Biennale di Venezia Intelligens. Natural. Artificial. Collective; foto: Andrea Avezzi, Luca Capuano (courtesy La Biennale di Venezia), Beatrice Fumarola





e migliorare la collaborazione tra le varie figure professionali, è decisiva. Una migliore programmazione dei tempi e una più attenta gestione degli spazi di lavoro contribuiscono infatti a ridurre sovrapposizioni pericolose e a creare ambienti di lavoro ottimali. Se questo è il contesto, il campo di gioco, le imprese non possono che essere protagoniste, passando da semplici esecutrici di lavori a veri e propri gestori di processi complessi, in cui sicurezza e qualità sono parametri fondamentali non solo per conformarsi alla legge, ma come fattori distintivi sul mercato. E l'Ance sostiene e promuove questo processo capace, pur tra non poche difficoltà, di coniugare tecnologie avanzate con attenzione alle risorse umane. Parallelamente, l'associazione, come sottolineato più volte dalla presidente Federica Brancaccio, insiste sull'importanza del confronto continuo con le istituzioni e con tutti gli stakeholder coinvolti: enti pubblici, progettisti, sindacati, fornitori di tecnologie. Solo un impegno condiviso, uno sforzo comune, può portare infatti all'emanazione di norme più efficaci da parte del legislatore, all'adozione di standard internazionali appropriati e alla creazione di filiere integrate, con ricadute positive sulla sicurezza. I cantieri del futuro, in cui i robot umanoidi saranno gradualmente protagonisti, dovranno essere non solo più sicuri, ma anche a basso impatto ambientale, con una gestione intelligente dei materiali e dei rifiuti, mettendo al centro il benessere complessivo degli operatori. L'innovazione rappresenta quindi un'opportunità irrinunciabile per salvaguardare la salute delle persone e garantire allo stesso tempo la competitività del settore delle costruzioni. Solo attraverso un approccio integrato, umanista, inclusivo, che valorizzi tecnologia, formazione, organizzazione e sostenibilità, sarà possibile affrontare le sfide del futuro con successo e costruire un'edilizia che sia davvero sicura, efficiente, al passo con i tempi e con l'ambizione di chi vuole lasciare un segno. ●



# L'edilizia europea alla prova della rivoluzione green

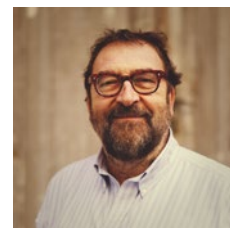
Gli strumenti da utilizzare per aiutare  
le imprese a gestire la transizione verde

Occorre procedere  
con determinazione  
ma senza strappi  
per dare alle aziende  
il tempo  
e il supporto  
necessari  
per adeguarsi  
alle nuove regole

I fondi di Bruxelles  
dal Recovery Fund  
a quelli destinati  
alle politiche  
di Coesione  
sono decisivi  
per trasformare  
il cambiamento  
in una opportunità



di Roberto Giovannini



Nel cuore della rivoluzione verde, l'edilizia europea sta vivendo una trasformazione senza precedenti. Sta ridisegnando il modo in cui costruiamo, viviamo e pensiamo gli spazi urbani. È una rivoluzione silenziosa ma dirompente, che coinvolge chi costruisce, ristruttura o produce materiali per ridurre le emissioni, migliorare l'efficienza energetica e rendere gli edifici più resilienti agli impatti climatici. Un cambiamento che investe l'intera filiera, dai progettisti ai fornitori. Del resto l'edilizia è responsabile di circa il 50% della produzione di rifiuti speciali e dell'estrazione di materiali vergini in Europa, e il patrimonio edilizio vale oltre un terzo delle emissioni europee di gas serra. Una rivoluzione che, con qualche mugugno comprensibile, sia i cittadini che il sistema industriale e produttivo sostengono, e cui le imprese del settore delle costruzioni si stanno adattando, con tutte le sofferenze del caso. In alcuni casi, quasi travolte da un'onda di provvedimenti, direttive, innovazioni legislative e normative, vincoli e obiettivi da centrare che mettono a dura prova la loro capacità operativa. E che in alcuni casi - come le aziende più piccole, che costituiscono il grosso del comparto - rappresentano un macigno quasi insuperabile. Rivediamo sinteticamente alcune di queste novità. Il tassello principale è la revisione della Epcd (Energy Performance of Buildings Directive), pubblicata nella primavera 2024, che ogni Stato membro dovrà recepire nei prossimi due anni. La direttiva introduce standard minimi di prestazione energetica: gli edifici con le performance peggiori dovranno essere gradualmente ristrutturati, secondo





traiettorie stabilite a livello nazionale. Gli Stati devono presentare Piani nazionali di ristrutturazione edilizia, con obiettivi e scadenze, per arrivare a uno stock immobiliare a emissioni quasi zero entro il 2050. A farne le spese saranno gli impianti di riscaldamento a combustibili fossili: dal 2025 non riceveranno più incentivi pubblici e la loro eliminazione è prevista entro il 2040. Un segnale chiaro in favore delle pompe di calore, dei sistemi ibridi e del teleriscaldamento rinnovabile. La direttiva si inserisce nella *Renovation Wave*, la strategia Ue per raddoppiare il ritmo delle ristrutturazioni energetiche entro il 2030. La Commissione stima che milioni di edifici in Europa abbiano bisogno di interventi: un'opportunità enorme per l'industria delle costruzioni, ma anche una sfida per formare manodopera qualificata e accedere a materiali a basso impatto. Un altro tassello cruciale è la revisione del Regolamento sui prodotti da costruzione (Cpr), adottata nel 2024. Il nuovo testo impone criteri di sostenibilità più stringenti e introduce i passaporti digitali dei



prodotti, che conterranno informazioni ambientali e di tracciabilità. I produttori dovranno dichiarare l'impronta di carbonio dei materiali lungo tutto il ciclo di vita: dalla produzione al fine vita. Per l'industria significa maggiori obblighi burocratici, ma anche la possibilità di differenziarsi con prodotti innovativi e a basso impatto. I grandi cantieri pubblici, vincolati a criteri ambientali, spingeranno ulteriormente in questa direzione.

Non si parla solo di ridurre consumi ed emissioni. L'Ue insiste anche sul fronte dell'adattamento climatico: edifici più resistenti a ondate di calore, alluvioni ed eventi estremi. Le linee guida europee incoraggiano l'uso di materiali e soluzioni progettuali che migliorino la ventilazione naturale, la protezione dall'acqua e la resistenza delle strutture. Anche in questo caso, le imprese che sapranno integrare queste soluzioni saranno avvantaggiate in un mercato che cambia. Le nuove norme rappresentano una svolta per il comparto edilizio. Da un lato, aprono spazi di mercato per chi investe

in tecnologie green, materiali sostenibili e ristrutturazioni profonde. Dall'altro, pongono sfide immense. Perché le aziende dovranno costruire competenze su efficienza energetica e resilienza climatica, imparare a gestire la transizione degli impianti verso soluzioni rinnovabili, e adattarsi (anche organizzativamente) ai nuovi obblighi di tracciabilità digitale per i prodotti da costruzione.

Il rischio, come avverte l'Ance, è che le piccole e medie imprese faticino ad affrontare costi e burocrazia. Gli strumenti per gestire questa transizione ci sono. Dalle nuove tecnologie per il riciclo dei materiali alle piattaforme di misurazione dell'impronta carbonica, dal rating Esg ai sistemi di gestione ambientale. La chiave è procedere con determinazione ma senza strappi, garantendo alle imprese il tempo e il supporto necessari per adeguarsi. Per questo i fondi europei — dal Recovery Fund ai programmi di coesione — saranno decisivi per far sì che questa inevitabile rivoluzione possa essere un'opportunità di rilancio o se il settore finirà schiacciato dal peso delle nuove regole. ●



In queste pagine, le coperture BIPV con tegole fotovoltaiche del parco urbano Isola della Certosa a Venezia; progetto: Sofia Tiozzo Pezzoli; committente: VDV srl; impresa: Solmonte srl – GruppoSTG

Premio speciale Architettura solare in contesti di pregio IN/ARCHITETTURA 2020

## profili

# L'emergenza casa priorità sociale Riqualfichiamo i grandi centri

## intervista a **Gaetano Manfredi** presidente Anci e sindaco di Napoli

di Adriano Baffelli

Gaetano Manfredi, sindaco di Napoli dal 2021, il 20 novembre 2024 è stato eletto all'unanimità presidente dell'Anci. Ingegnere e dottore di ricerca in Ingegneria delle Strutture, è professore ordinario di Tecnica delle Costruzioni presso l'Università degli Studi di Napoli Federico II. Da gennaio 2020 a febbraio 2021 ha ricoperto la carica di Ministro dell'Università e della Ricerca. In precedenza, è stato Rettore dell'Università degli Studi di Napoli Federico II e Presidente della Conferenza dei Rettori delle Università Italiane. È stato membro del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici e della Commissione Grandi rischi presso il ministero delle Infrastrutture, nonché Consigliere del ministro per le Riforme e le Innovazioni nella Pubblica amministrazione dal 2006 al 2008. Autore o curatore di numerosi libri e di oltre 400 pubblicazioni scientifiche, Manfredi ha condotto numerosi studi e ricerche principalmente nel campo dell'ingegneria sismica e delle strutture e dei materiali innovativi, coordinato numerosi progetti di ricerca nazionali e internazionali ed è stato attivamente coinvolto in prestigiose associazioni scientifiche e di normazione nazionali e internazionali. •



La storia di Anci, l'Associazione dei Comuni italiani, attualmente presieduta da Gaetano Manfredi, sindaco di Napoli, è ultrasecolare e ricorda quanto rilevante sia per noi, abitanti dello Stivale, il legame con la municipalità. Con il nostro territorio e il nostro Paese. A maggior ragione se di piccole dimensioni, come lo sono la gran parte dei 7.896 (dato aggiornato al 31 dicembre 2024) Comuni. Una storia connessa con quella dell'Italia, Nazione giovane, come sappiamo. Gli ultimi dati ufficiali dicono che sono 7.134 i Comuni aderenti all'Anci, rappresentativi del 94,7% della popolazione, numeri che testimoniano il solido radicamento dei municipi e della loro associazione nel tessuto sociale, geografico e culturale italiano. In tutto questo tempo, e con questa straordinaria quantità di interlocutori, l'Anci ha lavorato con passione e continuità al servizio delle istituzioni e al fianco di chi giorno dopo giorno è impegnato a favorire sviluppo e competitività dei territori. I vertici dell'Anci sono convinti che lungo questo percorso l'Associazione abbia saputo interpretare – qualche volta anticipandoli – i mutamenti socio-economici, politici e culturali che hanno

contribuito all'innovazione del mondo delle Autonomie locali, sempre accompagnata dalla consapevolezza che rappresentare i Comuni significa farsi carico di necessità e istanze dei cittadini stessi. Si tratta di un cammino, tuttora in pieno svolgimento, lungo il quale l'Anci si è man mano guadagnata l'autorevolezza che ne fa oggi l'unica controparte delle istituzioni sui temi di interesse dei Comuni, e che fa sì che sindaci, assessori, consiglieri e tutte le figure attive in ogni municipalità guardino all'Associazione come a una rete che accomuna migliaia di realtà, ciascuna con pieno diritto di cittadinanza, grazie alla quale esprimere la propria voce con forza moltiplicata. Un ruolo, e più ancora un modo di interpretarlo, che nel 2004 ha portato all'Anci la medaglia d'oro al merito civile da parte del Presidente della Repubblica, Carlo Azeglio Ciampi. "Per lo spirito di dedizione ai valori del complesso dei Comuni italiani" si legge nella motivazione, ed è come leggere un grazie per aver custodito, valorizzato e promosso un patrimonio, le città, di tradizione e cultura, identità e capacità di innovare che rende vivo e vitale il Paese. ●

L'edizione 2025 del Consiglio nazionale di Anci a Napoli



"Per superare l'emergenza abitativa essenziale un impegno comune e una visione strategica che si articola su più fronti, partendo innanzitutto da politiche nazionali strutturali e continuative sul tema casa"

## **Presidente Manfredi, intervenendo all'Assemblea 2025 dell'Ance ha sottolineato come l'emergenza abitativa sia oggi la vera priorità sociale. Come se ne esce?**

L'emergenza abitativa è, senza dubbio, una delle principali priorità sociali attuali, e Comuni e Anci sono in prima linea per affrontarla. Chiediamo per questo una legge cornice che semplifichi le procedure e che dia certezze. Se vogliamo superare questa grande emergenza, è essenziale un impegno comune e una visione strategica che si articola su più fronti, partendo innanzitutto da politiche nazionali strutturali e continuative sul tema casa, allo stato carenti o inefficaci. È fondamentale che i Comuni siano dotati di strumenti concreti per gestire le politiche abitative, tenendo conto che oggi anche il ceto medio ha difficoltà a trovare una casa, da comprare o da affittare. Occorre quindi agire con politiche integrate e azioni calibrate sulle specificità territoriali, che guardino alle diverse esigenze dei cittadini, dalle persone più fragili agli studenti, dagli affitti brevi al comparto turistico. Un'altra via d'uscita passa attraverso investimenti significativi nell'abitare sociale e nella rigenerazione urbana, vitali non solo per riqualificare i territori e migliorare l'attrattività delle città, ma anche per creare nuove opportunità di lavoro, innescando un circolo virtuoso di sviluppo. E inoltre ripensare i modelli abitativi in chiave innovativa, superando il tradizionale dualismo tra edilizia pubblica e edilizia privata, e valorizzare il patrimonio pubblico, recuperando beni da destinare alle politiche sociali dell'abitare, trasformandoli in risorse concrete per chi ne ha più bisogno.

## **Quando parla di rigenerazione urbana, non solo fisica ma anche sociale, a cosa si riferisce con precisione?**

Quando parliamo di rigenerazione urbana, è facile pensare subito a cantieri e nuovi edifici. In realtà, il concetto va molto oltre la semplice riqualificazione fisica, abbracciando una trasformazione profonda del tessuto economico, sociale e culturale delle nostre comunità. Non si tratta solo di rendere un luogo più "bello" esteticamente, ma di farlo diventare uno spazio vivo e funzionale, dove le persone possano sentirsi parte attiva. L'obiettivo è trasformare aree abbandonate o in declino





in veri e propri centri di aggregazione, superando l'idea che la bellezza sia sufficiente senza la capacità di rendere i luoghi utilizzabili e significativi per chi li vive. Il fulcro di questa visione è quindi il coinvolgimento attivo degli abitanti. La rigenerazione è per sua natura partecipativa: coinvolgere le persone fin dalle prime fasi di progettazione permette di costruire soluzioni che rispecchino i loro reali bisogni e desideri. Parto dalla mia città. Un esempio emblematico è quello delle Vele di Scampia a Napoli, con progetti come "Vela Celeste: Reimagining Home" e "ReStart Scampia". Qui, la co-progettazione e l'uso di tecnologie innovative, come l'intelligenza artificiale generativa, hanno permesso di raccogliere i "sogni" e le aspettative degli abitanti, trasformando visioni comuni in realtà concrete. Questo approccio dimostra come la rigenerazione debba migliorare non solo l'edilizia, ma soprattutto costruire nuovi luoghi di aggregazione e comunità. Non si tratta solo di nuovi alloggi, ma anche della creazione di spazi di quartiere come complessi scolastici, centri civici, orti sociali e parchi pubblici, come testimoniato dall'esempio di Taverna del Ferro a San Giovanni a Teduccio, sempre a Napoli, dove oltre alla demolizione e ricostruzione di alloggi, sono previste piazze, aree gioco, aree verdi e orti sociali. A dimostrazione del fatto che la rigenerazione urbana è tale quando punta a migliorare l'intero ecosistema urbano, mettendo al centro le persone e la loro qualità della vita.

### **Ritiene sia possibile semplificare gli iter per la pianificazione urbana senza sminuirne il valore e, soprattutto, il risultato finale?**

Penso che la semplificazione non significhi un taglio alla qualità o alla partecipazione, ma piuttosto un'ottimizzazione dei tempi e delle risorse, a beneficio di tutti, per la quale serve sicuramente cooperazione anche tra gli attori. Coinvolgere i cittadini e gli stakeholder fin dalle prime fasi di pianificazione, magari attraverso l'uso di tecnologie innovative come l'intelligenza artificiale generativa, può anticipare le criticità e ottenere un consenso più ampio. Questo, di fatto, accelera i processi decisionali e rende la pianificazione più efficace e accettata dai cittadini. Il nostro obiettivo è superare le logiche campanilistiche in favore di una visione sistemica del territorio, per arrivare a progetti più ampi e coordinati, evitando sovrapposizioni e ritardi inutili.

A sinistra, Vela Celeste: Reimagining Home, installazione alla 19. Mostra Internazionale di architettura de La Biennale di Venezia Intelligens. Natural. Artificial. Collective; foto: Agnese Bedini. In alto, il presidente Manfredi a un evento Ifel

### Quale tipo di città ci attende nel futuro a breve e medio periodo?

Il futuro prossimo ci prospetta una città in costante costruzione e ricostruzione, d'altronde le esigenze e le richieste dei cittadini ce lo impongono. La città che vorremmo, in un futuro non molto lontano, è quella che può definirsi bella, ma allo stesso tempo vivibile, sostenibile e inclusiva. Una idea di città intrinsecamente legata alla sua capacità di trasformare luoghi in spazi vivi e funzionali, dove le persone si sentano parte attiva e vitale della comunità; partecipativa, in cui il coinvolgimento attivo degli abitanti diventerà un elemento imprescindibile per costruire soluzioni che riflettano autenticamente i loro bisogni e desideri. La co-progettazione e l'impiego delle nuove tecnologie saranno strumenti essenziali per questo scopo, per migliorare concretamente la qualità dell'abitare, dando vita a soluzioni abitative dignitose e adatte alle diverse esigenze, edifici a basso consumo energetico, pratiche di risparmio idrico, la prossimità dei servizi essenziali e una mobilità dolce che privilegia il trasporto sostenibile. Quello che definiamo "a misura di cittadino", che pone al centro le esigenze e le aspirazioni delle persone, costruita attraverso uno sforzo collettivo.

### Molti piccoli Comuni soffrono di spopolamento e abbandono del patrimonio edilizio. Quali politiche servirebbero per invertire questa tendenza?

Lo spopolamento e l'abbandono del patrimonio edilizio nei piccoli Comuni rappresentano una sfida complessa, per la quale valgono le stesse logiche delle politiche di rigenerazione urbana che ho già descritto. A mio avviso, le strategie per invertire questa tendenza dovrebbero basarsi anche in questo caso su una serie di interventi mirati che trascendano il mero recupero fisico. In primo luogo, è fondamentale applicare i principi di rigenerazione urbana profonda anche ai piccoli Comuni, innescando una rigenerazione non solo economica e sociale, ma anche culturale. Questo significa non limitarsi a recuperare gli edifici abbandonati, ma rivitalizzare l'intero tessuto sociale e le attività economiche locali. Le politiche devono essere "sartoriali" e rispettose delle identità locali, creando modelli esportabili che colmino i ritardi e migliorino la qualità dell'abitare, senza stravolgere il carattere dei piccoli centri.

Progetto Vela Celeste: Reimagining Home, le vele di Scampia re-immaginate dagli abitanti; sotto, asilo, Patrizia Mincione, residente; a destra, studio per artisti, Gaetano Manfredi, Sindaco di Napoli



"Trasformare aree abbandonate o in declino in veri e propri centri di aggregazione, la bellezza non è sufficiente, serve creare spazi vivi e funzionali"

### I Comuni si sono distinti nel raccogliere la sfida del Pnrr. Come fare tesoro di questa stagione per guardare al futuro?

Il Pnrr ha rappresentato una stagione di grande impegno e innovazione per i Comuni, che si sono distinti nel cogliere questa sfida. Poter affermare che il 92% dell'insieme dei progetti in gestione ai Comuni risulta in fase conclusiva o in corso di attuazione è un risultato eccellente. Quel che dobbiamo recuperare da questa esperienza è stata la capacità di riuscire a realizzare una programmazione ambiziosa e congiunta, spingendo molti Comuni a presentare progetti in partenariato. È quello che in sintesi possiamo definire come visione sistemica del territorio, che deve diventare una prassi consolidata, non una soluzione emergenziale. Il ruolo dell'Anci è stato determinante nel rafforzare la "capacità di fare rete" tra i Comuni, attraverso linee guida, workshop e piattaforme di scambio. Questa cooperazione intercomunale deve essere ulteriormente rafforzata e diffusa, permettendo la condivisione di buone pratiche e l'ottimizzazione delle risorse. È poi essenziale che i progetti di successo realizzati con il Pnrr diventino modelli esportabili, capaci di colmare i ritardi del passato e migliorare la qualità dell'abitare in altre realtà italiane, adattandosi alle specificità locali. Un altro aspetto fondamentale è stato mantenere la centralità delle esigenze delle persone. La lezione del Pnrr deve consolidare l'idea che i cittadini siano interlocutori essenziali in qualsiasi progetto di riqualificazione del loro territorio. La collaborazione non deve limitarsi alle istituzioni, ma estendersi a privati, enti del terzo settore e alla società civile, formando un "fronte comune" per il bene di comunità e territori.



**Il diritto alla casa è ancora oggi una questione aperta, specialmente per giovani, famiglie e fasce fragili.**

**I Comuni hanno gli strumenti per rispondere?**

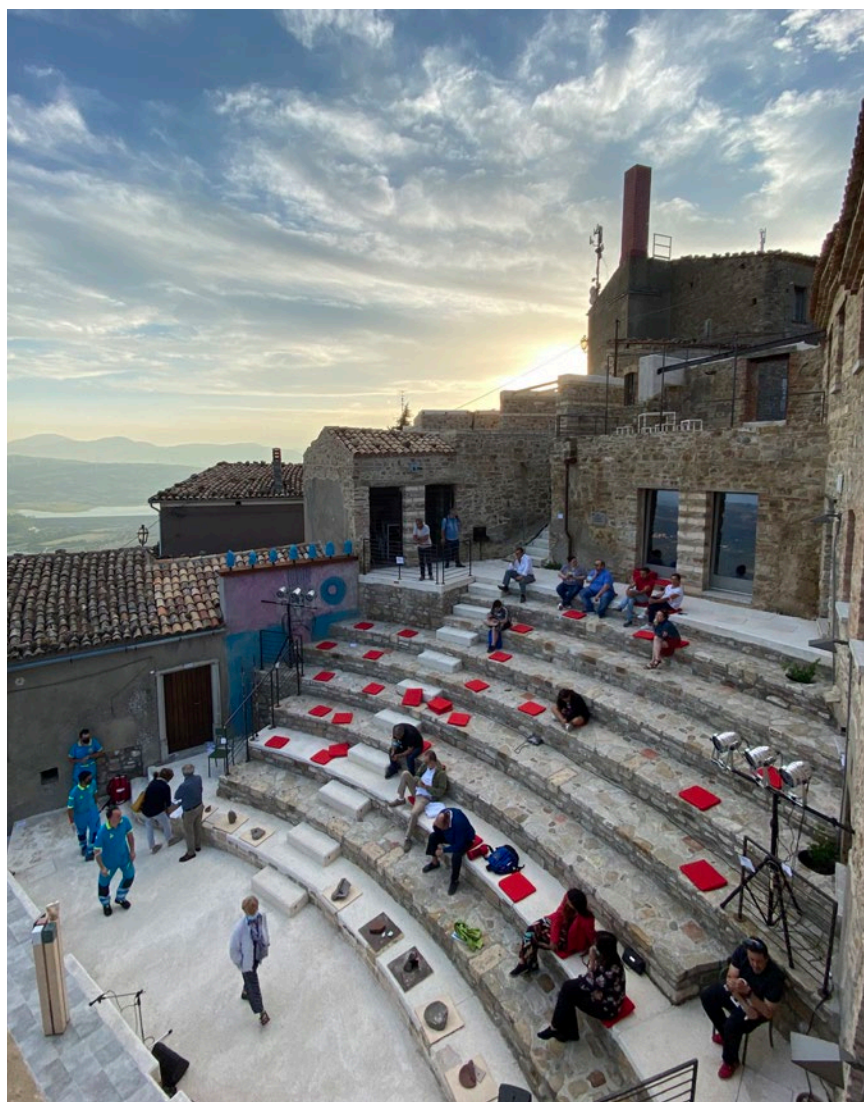
Il diritto alla casa, come già sottolineato, è indubbiamente una questione ancora aperta, in particolare per giovani, famiglie e fasce fragili. I Comuni sono storicamente impegnati nella realizzazione e riqualificazione di alloggi sociali, un compito che spesso ricade principalmente su di loro e sulle Regioni. Cerchiamo di affrontare necessità di politiche integrate e azioni su più livelli, ma senza un piano casa nazionale sarà difficile offrire risposte concrete al diritto alla casa. La nostra proattività e capacità di innovazione non sono sufficienti.

**Come si può ripensare l'abitare oggi, alla luce dei cambiamenti sociali e delle nuove esigenze post-pandemia: lavoro da remoto, servizi di prossimità, spazi comuni?**

Ripensare l'abitare oggi significa andare ben oltre il concetto tradizionale di un semplice "tetto". Alla luce dei profondi cambiamenti sociali e delle nuove esigenze emerse, in particolare nel post-pandemia, la casa deve trasformarsi in un ambiente dinamico e multifunzionale, capace di adattarsi a stili di vita più flessibili, connessi e sostenibili. Il lavoro da remoto, ad esempio, ha ridefinito radicalmente la relazione tra casa e ufficio. L'abitazione è diventata spesso una vera e propria postazione lavorativa. Questo richiede spazi più flessibili e modulabili, in cui una stanza possa fungere da ufficio di giorno e da camera da letto di notte, o dove aree comuni siano attrezzate per il co-working. È fondamentale garantire una connettività Internet affidabile e soluzioni che favoriscano la concentrazione e il benessere anche in un contesto domestico. Contemporaneamente, la pandemia ha amplificato l'importanza dei servizi di prossimità. La possibilità di raggiungere a piedi o in bicicletta negozi, parchi, scuole, centri civici e servizi sanitari non è più un lusso, ma una necessità. Le città e i Comuni dovranno investire nella creazione di "città dei 15 minuti", dove l'accesso ai servizi essenziali sia garantito, riducendo la dipendenza dall'auto e migliorando la qualità della vita quotidiana. Questo non solo rende la vita più comoda, ma contribuisce anche alla sostenibilità ambientale. Abbiamo recuperato l'importanza di dare valore agli spazi comuni. La casa non può essere un'isola, modelli come il co-housing, il social housing e i condomini solidali diventano ancor più rilevanti. Queste soluzioni offrono spazi privati dignitosi, affiancati da aree condivise per il lavoro, il relax, lo svago e l'incontro. Ripensare l'abitare significa in sostanza progettare e costruire ambienti che non solo rispondano ai bisogni primari, ma che abbraccino soluzioni "ibride" che mettano al centro le relazioni umane e promuovano la sostenibilità sociale, ambientale ed economica, in grado di evolvere con le esigenze delle persone. ●

"Il Pnrr ha rappresentato una stagione di grande impegno e innovazione per i Comuni, che si sono distinti nel cogliere questa sfida. Il 92% dell'insieme dei progetti in gestione ai Comuni risulta in fase conclusiva o in corso di attuazione"





In alto, struttura socioeducativa per l'infanzia a Casoria (NA), 2022-2023; progetto: Vulcanica architetti; committente: Comune di Casoria; impresa: Edil Sirya; foto: Luciano Buonomo/ archivio Vulcanica. A sinistra, Borgo Biologico di Cairano (AV), 2016-2018; progetto: Verderosa studio; committente: Comune di Cairano (AV); impresa: Edilgeo srl; foto: Antonio Bergamino, Mariano Di Cecilia Premio IN/ARCHITETTURA 2020

Dalle ciminiere spente dell'ex Avir al progetto del parco urbano

# Il modello Gaeta Quel patto fra enti e costruttori

La formula proposta da Ance Latina mette insieme  
riqualificazione, sostenibilità e gestione economica

di Enrica Procaccini

La rigenerazione urbana, a Gaeta, parte da un luogo simbolico: l'ex Avir, storica vetreria dei primi del '900. Ma anche da un metodo, quello che alla riqualificazione in chiave di sostenibilità ambientale ed energetica, combina la gestione economica del bene valorizzato. Un modello proposto da Ance Latina, sposato dall'amministrazione comunale guidata da Cristian Leccese e prossimo a essere messo in pratica in quel fazzoletto di terra che va dalla cittadella medievale, il Borgo Elena, alla spiaggia di Serapo. Le *fiches* sono tutte puntate sulla trasformazione della vecchia vetreria, ciminiere spente e muraglioni anneriti, nel nuovo cuore pulsante della città, epicentro di aggregazione sociale e culturale. Con un budget di 5 milioni di euro dei fondi del Pnrr e il *know-how* messo a disposizione da Ance Latina per la definizione dei progetti preliminari, il vuoto urbano che si era formato nell'81 con la dismissione della fabbrica, un corpo cupo e inanimato, involontario compagno di sviluppo di un territorio vivace, è pronto a diventare un moderno parco urbano. La chiave di volta, dopo quarant'anni di abbandono e anche di traversie giudiziarie, è proprio la collaborazione del Comune con la Territoriale dell'Ance presieduta da Pierantonio Palluzzi. "All'inizio di quest'anno - racconta il presidente - abbiamo contattato tutti i Comuni della provincia e abbiamo detto loro: se avete bisogno di una mano per progettare qualcosa, da una piazza a un municipio, a una scuola, noi, come associazione di categoria, siamo pronti a fare la nostra parte. La prima amministrazione





La vecchia vetreria, con le ciminiere spente e i muraglioni anneriti, può diventare il nuovo cuore pulsante della città, epicentro di aggregazione sociale e culturale



che ci ha risposto è stato proprio il Comune di Gaeta per la riqualificazione dell'ex Avir, da inserire in un più ampio processo di rigenerazione urbana. Ed è per questo che abbiamo coinvolto lo Studio Lombardini22 di Milano, una delle realtà più importanti del Paese, in grado di progettare il miglior intervento che si possa avere oggi dal punto di vista urbanistico, energetico, dotato di tutte le certificazioni internazionali necessarie”.

Due i punti cardine del ragionamento di Palluzzi. Primo, i Comuni non possono farcela da soli: “è indispensabile costruire alleanze territoriali forti – sostiene – per immaginare un futuro a misura di comunità”. Secondo, il concetto di sostenibilità va declinato in più dimensioni. Da un lato l'attenzione all'efficienza energetica e al rispetto dell'ambiente; dall'altro, la necessità di un modello gestionale solido, capace di garantire continuità nel tempo.

“La sostenibilità economica – spiega ancora il presidente – è anche quella gestionale: dobbiamo immaginare luoghi che, oltre a essere valorizzati, possano generare entrate costanti, ad esempio attraverso contratti di locazione, capaci di sostenere la gestione senza gravare sulle casse pubbliche”, notoriamente poco floride.

Sono stati pensati così l'auditorium, il palazzetto dello sport e tutte le aree del parco civico che andranno a sostituire il vecchio manufatto di archeologia industriale. Un approccio condiviso anche dal vicepresidente nazionale di Ance, Stefano Betti, che ha definito il progetto “straordinario”, sottolineando la natura ancora eccezionale degli interventi rispetto alla media italiana.

“Serve un sistema di regole nazionali che supporti i Comuni più coraggiosi, come quello di Gaeta, e stimoli quelli più timidi a intraprendere percorsi ambiziosi di rigenerazione – dice -. Senza un quadro normativo chiaro, resteremo ancorati a esperienze isolate e difficilmente replicabili”.

Il caso dell'ex Avir diventa così un laboratorio di innovazione urbanistica.

Progetto di riqualificazione dell'area ex Avir a Gaeta; progetto: Lombardini22. A sinistra, il futuro parco urbano che conetterà il lungomare e la città. In alto, la nuova piazza coperta e il museo ex Avir, memoria storica del luogo

Pierantonio Palluzzi  
(Ance Latina): Dobbiamo  
immaginare luoghi che,  
oltre a essere valorizzati,  
possano generare entrate  
costanti senza gravare  
sulle casse pubbliche

La sfida è duplice: da un lato restituire alla città un'area degradata, dall'altro immaginare un modello di governance sostenibile e partecipato. Un obiettivo ambizioso che intreccia necessariamente politica locale, competenze tecniche e visione strategica. La rigenerazione urbana è un tema talmente importante per l'Ance, che l'Associazione ha voluto organizzare un festival ad hoc, "Città in scena", giunto alla sua seconda edizione. Si tratta di una manifestazione diffusa sul territorio che racconta e valorizza la forte capacità progettuale delle città italiane, in particolare quelle intermedie, che stanno mostrando forme e modelli per una trasformazione sostenibile del nostro Paese. Come Gaeta, per l'appunto. "Sulla rigenerazione urbana – spiega la presidente dell'Ance, Federica Brancaccio – abbiamo faticosamente raggiunto un testo condiviso, partendo da otto o nove bozze. Ora il provvedimento inizia il suo percorso al Senato, ma restano criticità, in particolare sul rapporto tra Regioni e Comuni". Le parole della presidente mettono in luce una difficoltà strutturale: la rigenerazione urbana in Italia è spesso affidata all'iniziativa dei singoli enti locali, senza un quadro normativo stabile che accompagni i processi. Per Brancaccio la sfida è culturale, prima ancora che legislativa: "L'Italia deve ritrovare la capacità di confrontarsi e di limare le differenze, individuando punti di mediazione. È uno sforzo – conclude – che riguarda l'intero Paese". ●

Progetto di  
riqualificazione  
dell'area ex Avir  
a Gaeta; progetto:  
Lombardini22.  
La futura piazza eventi,  
punto di incontro  
e socializzazione





"Il filo a piombo del XXI secolo", ultima pubblicazione di Fabio Millevoi

# Costruttori, una guida per il futuro prossimo venturo

Nel testo, con prefazione di Maria Chiara Voci,  
le parole per costruire un presente affamato di possibilità

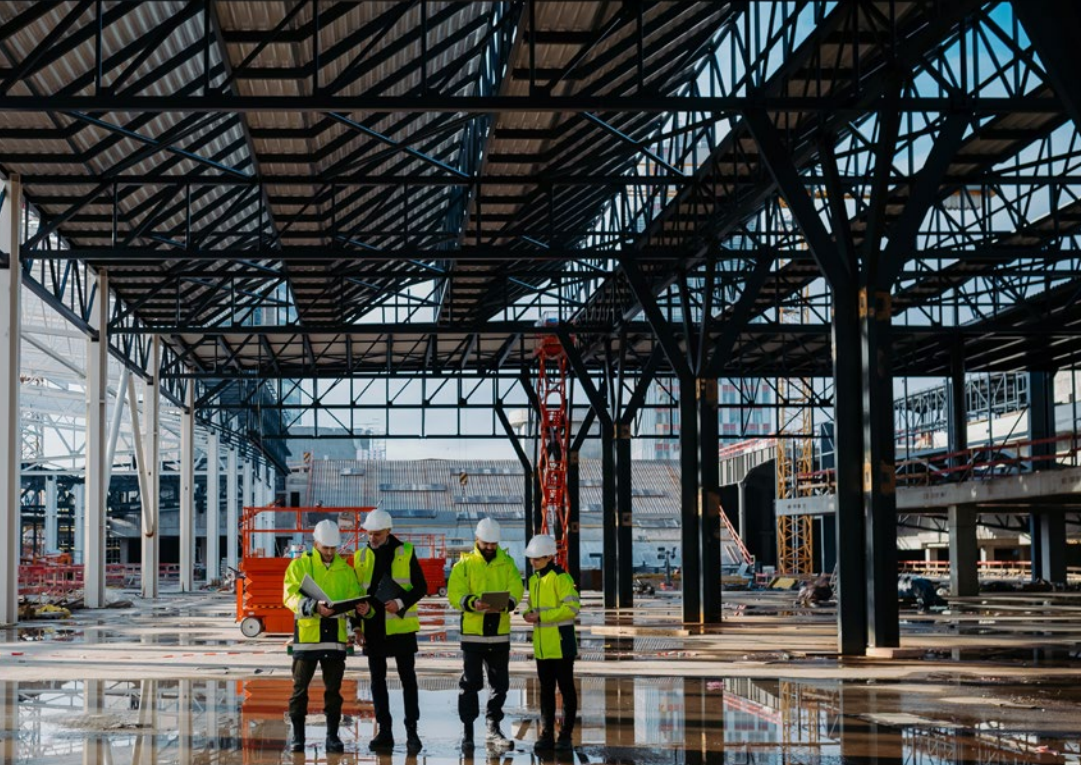
di Adriano Baffelli

Sono contento di aver arricchito le mie mediterranee vacanze con la lettura del saggio "Il filo a piombo del XXI secolo" di Fabio Millevoi, uscito per i tipi di Graphe.it, edizioni di Perugia, agile libro che vi consiglio. L'autore, direttore di Ance Friuli-Venezia Giulia, futurista e docente a contratto in Futures studies e Sistemi anticipanti, presso il Dipartimento di Ingegneria e Architettura dell'Università di Trieste, co-founder dell'Associazione futuristi italiani e di "Noi di Spoiler", nonché vicepresidente di In/Arch Triveneto, ci offre un concentrato di riflessioni pratiche sull'incertezza del presente, declinato attraverso un linguaggio agile, a tratti ironico e, soprattutto, operativo. La metafora del filo a piombo, fonte di verticale stabilità, si fa simbolo di guida in un'era frammentata. Già dalla prefazione di Maria Chiara Voci emergono i tratti di una vera e propria "rivoluzione nella filiera delle costruzioni", che parte da un cambiamento culturale quotidiano e non da astratte dichiarazioni d'intenti. Millevoi costruisce un alfabeto contemporaneo composto da dieci parole-valori, riprese nella pagina che segue. Tra queste, la complicità emerge come "malta relazionale" indispensabile per tenere insieme il progetto di un fare comune e coeso. È nel contrasto tra l'abitudine al lamento e la tensione verso il gesto concreto che il libro rinnova il paradigma della responsabilità: "Il lamento è umano, ma agire è trasformativo", ammonisce Millevoi. Il lettore non rimane spettatore: tra stimoli narrativi, domande provocatorie come "E se le città avessero una scadenza?", e il gioco "Filo 2035", l'invito è quello di praticare il futuro, non predirlo. Nelle pagine dedicate all'approfondimento del concetto di ridurre, con riferimento al trasformare il bisogno di



Fabio Millevoi è direttore Ance Friuli Venezia Giulia e futurista. Nel volume "Il filo a piombo del XXI secolo" un alfabeto pratico di dieci valori intrecciati nella parola costruire





## Il dizionario

# Dieci parole per costruire un viaggio innovativo

meno nella capacità di creare meglio, l'autore dialoga con Silvia Ricci, vicepresidente di Ance con delega alla Transizione ecologica. Ricci, rispondendo alla domanda su come orientarsi in un questo paesaggio disseminato di insidie, evidenzia come in un mondo di consumi eccessivi l'economia circolare, nonostante le difficoltà, non sia un ideale ma un cambio di prospettiva che costringe a innovare, a sperimentare e a ridefinire il modello di business. Così, le aziende che abbracciano la "riduzione" come principio guida non stanno solo adattandosi all'economia circolare ma stanno, altresì, integrando pienamente la logica Esg. Sono molte le riflessioni offerte da Fabio Millevoi a quanti intendono comprendere quali strade gli operatori edili debbano seguire per valorizzare il cospicuo patrimonio di esperienze maturate con la capacità di intraprendere strade nuove. Scrive il futurista triestino a proposito dei vecchi modelli operativi, che si rivelano inadeguati per affrontare la complessità e l'incertezza di un mondo in costante trasformazione: "È arrivato il momento di scrivere un nuovo libretto di istruzioni, capace di guidare i costruttori in un'epoca che richiede metodi freschi, adattivi e innovativi". In tale spazio di approfondimento delle interessanti riflessioni su presente e futuro del costruito, Millevoi richiama i contributi di un altro vicepresidente Ance, con delega per Tecnologia e Innovazione, Massimo Angelo Deldossi, che esorta con convinzione le imprese a un cambio di paradigma in tema di edilizia e intelligenza artificiale. Un libro da leggere con la volontà di applicare, dopo le opportune riflessioni che le intense pagine favoriscono, le innovative indicazioni dell'autore, capace di proporre una cassetta di attrezzi concettuali: intelligenza emotiva, complicità, consapevolezza, gioco, responsabilità. Nel suo saggio, Millevoi ci invita a smettere di lamentarci del presente e a iniziare a costruire il domani, rendendolo una sorta di pratico e utile manifesto di azione, condiviso da chi costruisce veramente, dall'imprenditore al manager, dalle figure dell'associazione di settore a quelle che operano in cantiere. ●

Le dieci parole per un viaggio con il filo a piombo, raccolte da Fabio Millevoi nel suo libro, sono un invito a sostare, più che a correre. Non slogan, ma coordinate che aiutano a ritrovare l'orientamento in un tempo che spesso confonde velocità con direzione. Il filo a piombo, antico strumento dei muratori, diventa metafora di verticalità e misura: un richiamo a tornare alla gravità delle cose, al loro peso autentico, al bisogno di costruire in equilibrio tra cielo e terra. Millevoi non consegna un manuale, ma un taccuino di viaggio: ogni parola è un varco che apre alla memoria e al futuro, un appiglio che invita a non perdersi nell'orizzontalità frenetica delle cronache quotidiane. Così, costruire diventa un acrostico: consapevolezza, organizzazione, spontaneità, transfer learning, ribellione, unire i puntini, immaginazione, ridurre, empatia. Parole che si caricano di una forza politica e sociale, oltre che esistenziale: ricordano che la solidità di una comunità nasce dall'attenzione al dettaglio e dall'ascolto. L'approccio interessante sta proprio qui: nel saper leggere questi vocaboli come chiavi interpretative della realtà, come titoli possibili di un racconto collettivo. Millevoi sembra dirci che, in un mondo dove le parole vengono consumate e svuotate, ne esistono ancora alcune capaci di orientare, di tracciare una linea diritta nell'incertezza. Sta a noi afferrarle, come si afferra il filo a piombo, e usarle per raddrizzare il nostro sguardo sul presente. ●

Le novità per il mondo delle costruzioni nel provvedimento convertito in legge

# Decreto Omnibus: come cambia il Superbonus

Cessione e sconto anche nel 2026  
ma solo per i crateri sisma 2009 e 2016

La conversione in legge del cosiddetto Decreto Omnibus (95/2025) ha apportato importanti modifiche che interessano il mondo delle costruzioni e vanno nella direzione indicata dall'Ance in sede di discussione parlamentare. La nuova legge (118/2025) prevede, infatti, l'estensione del Superbonus al 110% anche per le spese sostenute nel 2026 per interventi sugli immobili interessati dagli eventi sismici che si verificarono in Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria il 6 aprile 2009, oltre a quelli del 24 agosto 2016. Per i territori del "cratere" sismico, quindi, il beneficio fiscale al 110% per il 2026 si applica anche agli interventi edilizi post eventi sismici del 6 aprile 2009.

La proroga al 2026 del Superbonus al 110% opera in presenza di queste condizioni:

- presentazione delle istanze o delle dichiarazioni a decorrere dal 30 marzo 2024;
- pagamento delle spese nel 2026 di importo eccedente il contributo per la ricostruzione;
- fruizione del Superbonus mediante l'esercizio delle opzioni per la cessione del credito e per lo sconto in fattura.

La proroga al 2026 riguarda solo l'incentivo fiscale fruito sotto forma di sconto in fattura e cessione del credito, e non mediante la detrazione in dichiarazione dei redditi, che resta comunque ammissibile per le spese relative agli interventi edilizi di ripristino, eccedenti il contributo di ricostruzione, sostenute entro il 31 dicembre 2025.

Il Decreto Omnibus non è intervenuto in merito a tutti gli altri territori colpiti da eventi sismici (le regioni "extra cratere" come il Molise, la Campania,

l'Emilia-Romagna e la Sicilia), per i quali il Superbonus al 110% rimane quindi confermato sino al 31 dicembre 2025.

Sul tema l'Ance era intervenuta con forza nella fase di discussione parlamentare per la conversione in legge del Decreto Omnibus, per evidenziare che la mancata proroga del 110% per i territori extra cratere rischiava di produrre effetti discriminatori profondi nell'ambito della tutela del territorio e del diritto alla ricostruzione post-sismica, tenuto conto anche del fatto che il Fondo stanziato dal Decreto "Agevolazioni fiscali" non è ancora del tutto operativo. Grazie anche all'azione dell'Associazione dei costruttori edili, è stato accolto alla Camera uno specifico Ordine del Giorno (il numero 9/2551/23 della seduta del 5 agosto scorso) che impegna il Governo "a valutare l'opportunità di adottare misure volte a rafforzare il sostegno alla ricostruzione nei territori colpiti da eventi calamitosi, assicurando coerenza e continuità tra le diverse aree interessate e favorendo l'efficace utilizzo delle risorse disponibili". ●

Cantiere in via 4 giornate di Napoli a Civita Castellana; lavorazione: sisma bonus e ecobonus; impresa: Uniko Spa



## Incentivo 110%: nuovo modello di comunicazione per la cessione crediti

L'Agenzia delle Entrate ha approvato il nuovo Modello – e relative istruzioni – per la comunicazione delle opzioni di sconto in fattura o prima cessione del credito relative alle spese sostenute nel 2025 per interventi agevolati con Superbonus. La nuova modulistica, con il provvedimento n. 321370 dello scorso 7 agosto, ha recepito le molteplici modifiche intervenute in materia, in particolare l'esclusione delle opzioni alternative alla detrazione per la generalità dei bonus edilizi e le restrizioni introdotte anche in relazione al Superbonus (c.d. blocco delle cessioni). Difatti, per le spese sostenute nel 2025, le opzioni di cessione del credito e sconto in fattura possono essere esercitate soltanto per interventi ammessi al superbonus che rientrano nelle deroghe al c.d. "blocco delle cessioni", introdotto con il Dl 11/2023 e successivamente integrato dal Dl 39/2024. Il nuovo modello di comunicazione è operativo a partire dall'8 settembre 2025. In tal senso, il Provvedimento chiarisce che le comunicazioni inviate fino al 7 settembre utilizzando il precedente modello rimangono valide. Si ricorda che le comunicazioni delle opzioni relative al Superbonus 2025 dovranno essere inviate entro il termine del 16 marzo 2026. Termine da tenere bene a mente in considerazione del fatto che non è più prevista la possibilità di avvalersi della c.d. "remissione in bonis" che consentiva di trasmettere la comunicazione oltre la scadenza e/o di correggere eventuali errori sostanziali. ●



## CONTRATTI APPALTO Integrazione di prezzo, così il trattamento Iva

Le somme corrisposte a titolo di risarcimento, penali o indennizzo, si considerano, in linea generale, fuori campo Iva poiché non rappresentano il corrispettivo di una prestazione di servizi o di una cessione di beni. Tuttavia, in presenza di un contratto di appalto, è necessario valutare attentamente la natura effettiva di tali importi. Infatti, se tali somme rappresentano, di fatto, un'integrazione del corrispettivo per una prestazione effettivamente resa, esse assumono la natura di corrispettivi supplementari, perdendo la funzione indennitaria e rientrando, quindi, nel campo di applicazione dell'Iva. È quanto chiarito dalla Risposta n. 215/2025 dell'Agenzia delle Entrate in merito alla qualificazione giuridica delle somme dovute da un'impresa appaltante all'impresa appaltatrice incaricata della costruzione di un edificio. Secondo la normativa vigente, l'art. 3 del Dpr 633/1972 stabilisce che la base imponibile per cessioni di beni e prestazioni di servizi è costituita dall'ammontare complessivo dei corrispettivi dovuti, mentre l'art. 15 del Dpr 633/1972 esclude dal campo Iva le somme dovute a titolo di interessi moratori o penalità per ritardi o altre irregolarità nell'adempimento degli obblighi del committente. In sostanza, per verificare se una somma di denaro rientri, o meno, nel campo di applicazione Iva, occorre verificare l'esistenza del presupposto oggettivo di applicazione dell'imposta, ossia di una correlazione tra l'operazione realizzata e i versamenti in denaro. Nel caso di specie, conclude l'Agenzia, a prescindere dalla qualificazione giuridica delle somme da versare, come maggiori oneri determinati da ritardo imputabile al committente che viene fornita dal giudice in sede di condanna, ciò che rileva è il fatto che la prestazione derivante dal contratto di appalto è stata comunque eseguita e il committente ha goduto del nuovo edificio. Di conseguenza, in questo particolare caso, a fronte dell'esecuzione della prestazione derivante dal contratto di appalto, la somma che il committente deve corrispondere all'impresa in relazione ai "maggiori oneri diretti e indiretti" da essa subiti, costituisce un corrispettivo supplementare rispetto a quello originario e, pertanto, va assoggettata ad Iva. ●

# Ance partner del progetto europeo "Construction Blueprint 2"

Ha preso avvio lo scorso gennaio la seconda edizione del progetto europeo "Construction Blueprint 2", di cui l'Ance è partner insieme al Formedil - Ente unico nazionale formazione e sicurezza.

Il partenariato è composto da 20 istituzioni, provenienti da 10 paesi europei (Belgio, Bulgaria, Germania, Grecia, Irlanda, Italia, Lussemburgo, Romania, Slovenia e Spagna), in rappresentanza di associazioni datoriali di categoria, sindacati, enti di istruzione e formazione professionale, università e centri tecnologici.

L'iniziativa, finanziata dal programma Erasmus+ dell'Unione Europea, mira a consolidare i risultati ottenuti durante la prima edizione del progetto, conclusosi nel 2023. Nei prossimi quattro anni, infatti, i partner svilupperanno un nuovo approccio strategico alla cooperazione settoriale in materia di formazione, in linea con i principi del Patto per le competenze nell'edilizia, siglato nel 2022 dalle parti sociali europee del settore, Fiec (European Construction Industry Federation) e Efbww (European Federation of Building and Woodworkers) in collaborazione con Ebc (European Builders Confederation).



In particolare, il partenariato individuerà il fabbisogno di nuove competenze per il settore ed elaborerà programmi di formazione aggiornati sulla base delle tendenze emergenti, legate soprattutto alla transizione verde e digitale. Inoltre, i partner elaboreranno una mappa interattiva sulle buone prassi e sulle iniziative in materia di aggiornamento e riqualificazione professionale nel settore, oltre a realizzare un Libro bianco sulle metodologie di formazione innovative e un osservatorio settoriale sulle competenze. ●





## Protocollo Asse.Co Edilizia: trasparenza e legalità in cantiere

Lo scorso 17 luglio l'Ance e la Fondazione Studi del Consiglio Nazionale dell'Ordine dei Consulenti del Lavoro hanno firmato un Protocollo d'Intesa avente a oggetto procedure e criteri per il rilascio dell'Asseverazione di Conformità dei rapporti di lavoro (Asse.Co). Si avvia in questo modo una significativa collaborazione volta a favorire nuove prospettive di sviluppo e di crescita, attraverso un sistema volontario di verifica dei rapporti di lavoro in essere presso le aziende. Con l'Asse.Co Edilizia viene fornita un'opportunità integrativa degli ordinari strumenti di controllo previsti dalla normativa vigente, quali, ad esempio, gli istituti del Dure e della verifica della congruità. Nell'ambito del Protocollo è stata peraltro riconosciuta la rilevanza fondamentale della corretta individuazione della contrattazione collettiva, nazionale e territoriale, del settore edile,

sottoscritta dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale, da applicare al personale impiegato nello svolgimento di lavori edili, incluso ovviamente il Ccnl sottoscritto da Ance e Associazioni Cooperative con Feneal-Uil, Filca-Cisl, Fillea-Cgil. Inoltre, è stato ribadito che, nel settore delle costruzioni, il contratto collettivo territoriale costituisce parte integrante, unitamente al contratto collettivo nazionale di lavoro, del trattamento economico e normativo da applicare al lavoratore. Grazie al Protocollo, le imprese aderenti al sistema Ance potranno avvalersi dell'Asse.Co. Edilizia a importi agevolati, dimostrando un forte impegno nella promozione della regolarità. Si compie così un ulteriore passo verso la costruzione di un sistema edile più regolare e competitivo sul mercato del lavoro. ●

Ance e Consulenti del Lavoro insieme per Asse.Co. Edilizia, strumento per la verifica della regolarità lavorativa nelle aziende

# Ospitalità e innovazione digitale A Milano Marittina Consiglio nazionale Giovani Ance

## Confronto a tutto campo per parlare di Bim e futuro delle costruzioni



Lo scorso 4 luglio, nella suggestiva cornice del MarePineta Resort di Milano Marittima, si è tenuto il Consiglio Nazionale dei Giovani Ance, appuntamento inserito nel calendario ufficiale delle attività associative. L'incontro si è svolto in concomitanza con il convegno "Tra Bim e digitalizzazione: il futuro delle costruzioni", organizzato con grande impegno e professionalità dai colleghi del Gruppo Giovani Ance Emilia-Romagna. L'appuntamento ha rappresentato non solo un momento di confronto interno tra i giovani imprenditori edili di tutta Italia, ma anche un'occasione preziosa per approfondire tematiche di grande attualità nel mondo delle costruzioni, grazie alla partecipazione di relatori di alto profilo e all'organizzazione di un convegno tecnico di livello. Il convegno, che ha riscosso grande successo di pubblico e attenzione mediatica, è stato moderato dal Prof. Vittorio Andrea Sellaro dell'Università di Pavia e ha visto



alternarsi esperti e professionisti che hanno condiviso esperienze e casi studio concreti sull'utilizzo del Bim (Building Information Modeling) e delle più recenti tecnologie di digitalizzazione nel settore edile.

Tra gli interventi più apprezzati:

- Il Dott. Matteo Bucci (Forlì Ambiente), che ha mostrato strumenti per rilievi digitali, compresa una spettacolare dimostrazione con un robot quadrupede dotato di Slam;
- L'Arch. Fabrizio Bassetta (Mario Cucinella Architects), con un approfondimento sul progetto della Torre Unipol di Milano;
- L'Arch. Luca Paoletti (Ips Integrated Project Services LLC), che ha illustrato l'applicazione del Bim nella progettazione impiantistica per edifici farmaceutici;
- Il Geom. Matteo Giani (Starching), che ha condiviso esperienze pratiche di applicazione del Bim nei cantieri, sottolineandone l'impatto sul controllo dei costi e delle interferenze.

Il messaggio emerso con forza dalla tavola rotonda finale, che ha visto una grande partecipazione da parte del pubblico, è stato chiaro: la trasformazione digitale è accessibile a tutte le imprese, anche alle Pmi, a patto di investire con consapevolezza. Il Bim non è un lusso per pochi, ma uno strumento scalabile e strategico, capace di aumentare efficienza, qualità e competitività nel settore delle costruzioni.

Il Consiglio Nazionale è stato anche un momento per rafforzare i legami tra i gruppi regionali e condividere visioni future. Un ringraziamento particolare va al Gruppo Giovani Ance Emilia-Romagna per la calorosa ospitalità e per la preziosa collaborazione nell'organizzazione dell'evento, che ha dimostrato ancora una volta come la sinergia tra territori possa generare valore. ●

*Per chi volesse approfondire i contenuti del convegno o entrare in contatto con il Gruppo Giovani Ance Emilia-Romagna: Marco Pigliacampo, Componente Gruppo Giovani Emilia-Romagna, pigliacampo@spc-web.it; 331/1032383 - 0721/1861572 - 051/5877306*



# Giovani imprenditori di Ance e Confindustria: sinergie e progetti condivisi

## Formazione, innovazione e Pnrr i temi al centro della discussione

Si è tenuto presso la Sala A. Pininfarina di Confindustria a Roma lo scorso 11 settembre l'incontro congiunto tra il Consiglio Centrale dei Giovani Imprenditori di Confindustria e il Consiglio Nazionale Ance Giovani. Una giornata intensa di lavori, confronto e visione comune, volta a rafforzare la collaborazione tra i due mondi giovanili dell'imprenditoria italiana. Ad aprire i lavori è stata Maria Anghileri, presidente dei Giovani Imprenditori di Confindustria, che ha ringraziato i presenti e sottolineato il valore di momenti di confronto come questo, fondamentali per costruire una rete coesa e proattiva. A seguire, Angelica Donati, presidente di Ance Giovani, ha ricambiato i saluti, evidenziando l'importanza di fare sinergia per affrontare le sfide future del Paese, puntando su formazione, innovazione e territorio. Tra gli interventi istituzionali, la Presidente Donati ed il Vicepresidente G.I. Andrea Notari hanno fornito un aggiornamento sull'andamento del Pnrr, sottolineando le opportunità e le criticità che ancora permangono,

soprattutto in relazione alla capacità del sistema produttivo giovanile di intercettare risorse e investimenti. Cuore della giornata è stato il blocco dedicato alle esperienze e ai progetti introdotti da Ance Giovani nei territori. Diversi giovani imprenditori hanno illustrato iniziative di valore che stanno avendo un impatto concreto nella formazione e nell'avvicinamento delle nuove generazioni al mondo dell'edilizia e dell'impresa: Pier Francesco Tieni ha raccontato l'esperienza di *Macroscuola*; Davide Iannini ha presentato il progetto *Studenti in Cantiere*; Chiara Frangerini ha illustrato *Its-Ate*, percorso formativo innovativo per i giovani talenti dell'edilizia; Silvia Ricci ha parlato di *Percorsi Edili*, iniziativa che valorizza il settore costruzioni; Caterina Ramella ha condiviso i risultati di *Design & Construction Site Management*; Vincenzo Tuccillo ha stimolato la riflessione con l'intervento "E adesso?"; Brigitta Santini ha portato l'esempio virtuoso de *L'Umbria che cresce*;

Donato Iannece ha infine illustrato il progetto pilota di *Simulazione d'impresa*, finalizzato a riprodurre in aula un'esperienza aziendale reale. Ha concluso la sessione territoriale Vincenzo Scarano, che ha fatto il punto sul lavoro di coordinamento tra le regioni, indispensabile per armonizzare le progettualità e favorire la diffusione delle best practice. Nella seconda parte dell'incontro, spazio a un focus sulle filiere strategiche e sull'industria avanzata. Daniele Tonti, esperto della Presidenza G.I., ha analizzato le dinamiche evolutive delle filiere produttive chiave per il futuro industriale italiano. Giorgio Marsiaj, delegato di Confindustria per il settore aerospaziale, ha portato una visione di lungo termine sulle prospettive di crescita e internazionalizzazione del comparto. A conclusione dei lavori, le Presidenti Anghileri e Donati hanno condiviso aggiornamenti sulle prossime attività istituzionali e sul percorso comune avviato tra Giovani Imprenditori. Il vicepresidente dei Giovani Imprenditori Ance Alessandro Valsecchi ha infine ricordato il prossimo appuntamento, il Convegno dell'Area Nord GIE, previsto a Lecco il 3 ottobre p.v. ●

di Michele Franzina

La chiarezza di esposizione ci impone una breve ma necessaria nota introduttiva, finalizzata a chiarire quali caratteristiche sono riconducibili a un'opera fredda e come si possono affrontare le problematiche ad essa legate. A tal proposito, ci torna utile un rapido cenno sui due diversi tipi di concessione, che il Partenariato-Pubblico-Privato prevede:

- concessione con ricorso al mercato;
- concessione con utilizzazione diretta dell'opera da parte della Pubblica Amministrazione concedente.

Nella concessione con ricorso al mercato, il Pubblico richiede a un Privato di progettare, costruire e gestire un'opera di interesse collettivo. In cambio il primo non versa al secondo un corrispettivo in denaro (al massimo, ne conferisce una quota che copre solo parzialmente il costo dell'opera), ma concede al cessionario il diritto di sfruttare economicamente l'opera stessa. Questo è il caso delle cosiddette "opere calde". Al contrario, la concessione con utilizzazione diretta dell'opera da parte della amministrazione concedente rappresenta il modo per poter applicare l'istituto alle cosiddette "opere fredde". Tra le opere fredde tipicamente rientrano: ospedali, scuole, istituti penitenziari, nuovi uffici pubblici etc. Il caso che tratteremo riguarda, invece, una marina diportistica.

#### **Il caso concreto del Waterfront e Porto Turistico di Lamezia Terme**

L'area oggetto di intervento insiste su una fascia demaniale lunga 3 km e profonda 500 mt rispetto alla battigia, immediatamente prossima all'aeroporto internazionale di Lamezia Terme (Cz). Il progetto, in attuazione a un Protocollo di Intesa siglato nel 2019, prevede la realizzazione in Partenariato di un waterfront con Porto Turistico per complessivi 440 posti barca, ultimo tassello di un polo intermodale di rilevante importanza, considerata la vicinanza della rete autostradale e di quella ferroviaria, già servita dall'alta velocità. Nella definizione del programma funzionale ha giocato un ruolo decisivo uno studio sulle tendenze del mercato nautico -commissionato dal promotore privato- che ha confermato una profonda divaricazione tra i prodotti di fascia elevata (yacht tra i 25 e i 120 metri), la cui richiesta è in costante crescita, e la piccola nautica (barche fino a 24 metri), che

# Porto Lamezia se un'opera "fredda" diventa appetibile

L'esame di un caso concreto di collaborazione pubblico e privato





registra da tempo contrazioni e incertezze. Tale tendenza, in atto da qualche anno, è in aperto contrasto con le dimensioni e le caratteristiche fisiche delle strutture diportistiche in tutto il Mediterraneo, inadeguate per l'attracco e la manutenzione di grandi navi (fatta eccezione per Malta, Palma de Maiorca e qualche altro raro esempio). Una domanda crescente combinata con un'offerta insufficiente non ha lasciato dubbi sulla strategia da seguire.

Ci è stato, così, chiesto di prevedere un porto turistico accessibile ai cosiddetti mega e giga yacht. Per le finalità di questo contributo, eviteremo di dilungarci su criteri e metodologie progettuali specifiche di un'infrastruttura di questo tipo. Ci basterà in questa sede richiamare la regola progettuale, che, al fine di rendere agevoli le manovre, suggerisce di considerare il circolo di evoluzione dell'imbarcazione pari a 1,5 volte la sua lunghezza.

Nel caso di specie la diga sopraflutto è stata, quindi, posizionata a oltre 180 metri dalla linea della battigia. Tale decisione ha comportato un costo ragguardevole, che da solo supera i 50 milioni di euro, cui vanno sommati la diga sottoflutto, le banchine, le darsene interne e tutte le strutture a terra, necessarie per il regolare funzionamento della marina (sede della Capitaneria di Porto, Stazione Marittima, Yachting Club, servizi, depositi, officina nautica, bacino di rimessaggio, scalo di alaggio, punto di rifornimento, arredi e attrezzature portuali etc).

La tecnica finanziaria scelta all'interno del Partenariato Pubblico-Privato per realizzare quest'opera è la Finanza di Progetto, disciplinata dagli artt.193-194-195 del nuovo Codice degli Appalti (D.Lgs. 36/2023).

La norma citata impone al Privato di predisporre e asseverare un Pef (Piano Economico Finanziario), che analizza i costi e i ricavi presunti, le previsioni finanziarie e i rischi operativi che ricadranno sul concessionario per l'intera vita del contratto, il tutto allo

scopo di dimostrare la convenienza e la redditività del progetto nel lungo termine. Conformemente al dettato di legge, si è quindi proceduto alla redazione del Piano dei Costi dell'opera, che ha portato -per le ragioni sopra esposte- a un risultato superiore ai 130 milioni di euro, a cui si è contrapposto il Piano dei Ricavi, costituito solo da poche voci (diritto di ormeggio, affitto posti barca e vendita dei servizi a terra) con un evidente sbilanciamento tra il peso rilevante del primo rispetto all'evanescente leggerezza del secondo.

Dal Pef -come già anticipato- è emerso che il capitale investito sarebbe stato in grado di generare un ritorno adeguato solo in un arco temporale particolarmente lungo (poco più di 50 anni), condizione inaccettabile per un qualsiasi investitore. Il risultato ha costretto a immaginare soluzioni alternative, pensando a nuovi scenari, ferme restando le ipotesi programmatiche di partenza.

Piuttosto che arrendersi di fronte all'evidenza dei numeri, dichiarando l'opera "glaciale" e costringendo il Pubblico a uno stillicidio finanziario per i prossimi decenni o -extrema ratio- all'abbandono del progetto, è stata formulata una nuova ipotesi frutto della caparbia volontà delle parti, convinte dell'unicità dell'operazione.

A ridosso della fascia demaniale (da noi classificata Primo Lotto Funzionale) è presente una vasta area libera (Secondo Lotto Funzionale), di cui si è immaginato lo sviluppo immobiliare: alberghi, residence, centro congressuale e fieristico, centro commerciale, polo sportivo, arena grandi eventi e una scuola di formazione per operatori nel settore turistico hanno completato il progetto della marina diportistica.

L'iniziale sbilanciamento finanziario ha, così, subito un deciso riassetto: la redditività attesa dallo sviluppo immobiliare del Secondo Lotto è capace di controbilanciare le perdite del Primo, in un gioco di travasi, forse poco ortodosso sul piano teorico ma assai efficace sul piano pratico. ●

Porto di Lamezia Terme; progetto: Franzina + Partners Architettura. Render dello Yachting Club (in alto) e del Porto Turistico (a sinistra)

# Brescia: il teatro inventa il quartiere

Sale di lettura, biblioteca, polo culturale: con il progetto "Oltre la strada" nasce un nuovo spazio urbano per la comunità

di Gaia Pettena

“Fonte di ispirazione per il progetto sono stati il contesto post-industriale e l’idea di un’architettura che guardasse al Rinascimento inteso come idea di architettura civile ed urbana...via Milano ha una storia densa di architetture importanti, come il cimitero neoclassico del Vantini e l’industria Caffaro, in stile neoromanico. Il teatro si pone così come ulteriore elemento di urbanità”.

*Camillo Botticini*

Il nuovo teatro rappresenta un intervento strategico all’interno del progetto di riqualificazione urbana “Oltre la strada”, che interessa il quartiere di Porta Milano a Brescia. L’iniziativa mira a rigenerare un’ex zona industriale segnata da un progressivo degrado fisico e sociale, attraverso azioni infrastrutturali, urbanistiche e socioculturali volte a creare una nuova identità collettiva. Il piano adotta un approccio mirato, intervenendo sugli spazi aperti per definire nuove centralità e promuovere forme innovative di convivenza e urbanità condivisa. In questo scenario, via Milano si trasforma da semplice asse viario a spazio urbano vitale, grazie a nuovi percorsi ciclopedonali, una viabilità alternativa e la presenza di servizi pubblici come biblioteche, sale lettura e una residenza sociale, che ne rafforzano il ruolo e l’attrattività. Tra gli interventi più rilevanti del piano spicca il nuovo **teatro Borsoni**, opera di Camillo Botticini/Botticini+Facchinelli ARW e Brescia infrastrutture, luogo simbolo del progetto di rilancio dell’area di via Milano e tassello centrale di tutti gli interventi di riqualificazione del quartiere. L’intervento del teatro Borsoni cerca di conferire un nuovo carattere all’area, ponendosi quale polo attrattivo di un contesto urbano in

Il teatro inserito nel contesto urbano e in due vedute esterna e interna. I blocchi di bugnato impiegati come tamponamento in facciata conferiscono all’edificio un carattere unico e riconoscibile





trasformazione, già interessato da numerosi progetti di valorizzazione. Concepito come un'“architettura civile”, il nuovo edificio si configura come un fulcro culturale capace di connettere gli interventi urbanistici e le attività culturali della città, diventando punto di riferimento per la comunità. Distaccandosi dal margine stradale, l'architettura genera un sagrato pavimentato in granito e una piazza alberata sul lato orientale, verso l'abitato preesistente. La definizione del nuovo spazio pubblico circostante assume un ruolo centrale nella valorizzazione del contesto, tanto quanto l'architettura stessa. Il teatro è facilmente accessibile tramite la nuova pista ciclabile, il trasporto pubblico e da un nuovo percorso carrabile che conduce al parcheggio. Il foyer è inoltre connesso alla zona “Le Case del Sole” attraverso un passaggio pedonale. L'edificio, intitolato a una delle figure fondatrici del teatro bresciano, sorge nelle vicinanze di via Metastasio, occupando una superficie di 7.000 mq dell'ex area industriale Ideal Standard e presentandosi come un volume parallelepipedo dalla pianta di 21x64 metri, con un'altezza di 9 metri. La struttura, prefabbricata in calcestruzzo, si distingue per l'uso di blocchi di bugnato di grandi dimensioni con forma diamantata, mentre la facciata principale ospita una loggia d'ingresso strombata e profonda circa 7 metri, rivestita in pannelli di alluminio, sulla quale si affacciano bar e foyer, costituendo l'accesso principale del teatro. Una grande vetrata continua collega visivamente lo spazio interno del foyer con la piazza antistante, rafforzando l'idea di apertura verso la città. Pensato come un ambiente accessibile e integrato, il teatro ospita due sale spettacolo, entrambe accessibili dal primo piano, con una capienza complessiva di circa 500 posti, dedicate a pubblici differenti e adibite a funzioni collettive, un bar-foyer affacciato sulla piazza e sale per laboratori, uffici e aree per spettacoli all'aperto.





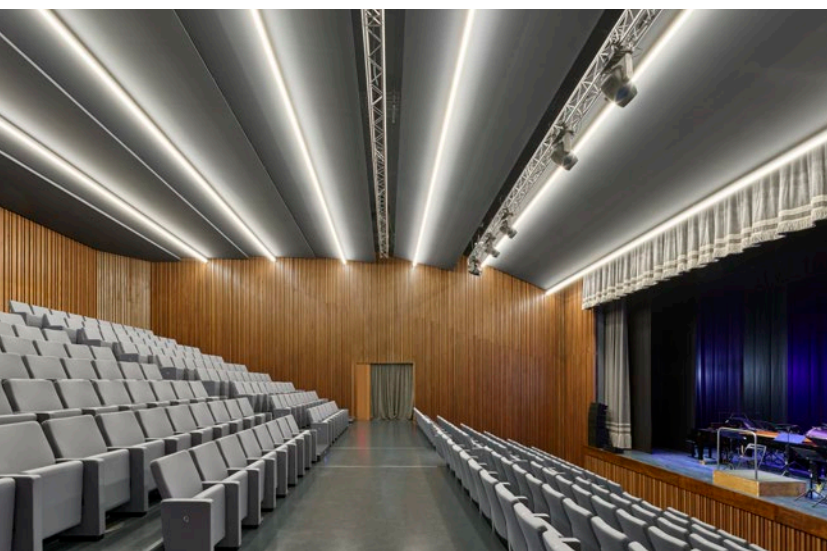
La sala principale, per 312 spettatori, è attraversata da tre passaggi, uno centrale e due laterali, che conducono alle uscite di sicurezza. Illuminate da strisce led, le pareti in legno, insieme alla conformazione della copertura, permettono un'ottimale resa acustica. Il palco, sopraelevato e costruito anch'esso in legno, è dotato di uno spazio cavo sottostante che migliora la propagazione della voce e il riverbero sonoro.

In corrispondenza del palcoscenico, dal volume si erge la torre scenica, alta 19 metri, una sorta di "ciminiera" urbana che incarna la memoria del passato industriale, rivestita sui lati lunghi da pannelli di policarbonato retroilluminati con luci cromatiche sincronizzate che enfatizzano, nella notte, il carattere di *landmark* dell'edificio, rendendolo riconoscibile e simbolico nel paesaggio urbano.

La seconda sala, con 169 posti, è dedicata a rappresentazioni con scenografie più contenute. I materiali scelti per l'intervento sono lasciati a vista per sottolineare l'originalità autentica del luogo. Gli interni sono caratterizzati dai toni chiari dei rivestimenti in legno che contrastano con il grigio scuro degli intonaci e dei pavimenti in resina delle sale, mentre negli spazi di relazione è l'alluminio delle scale, dei parapetti e del bancone di accoglienza a conferire coerenza e carattere all'ambiente.

Il teatro si propone dunque come un'architettura pubblica situata nel cuore della città, capace di restituire dignità e significato a un'area dal famoso passato industriale e di diventare un avamposto di trasformazione sociale e culturale per la città di oggi e di domani. ●





Nelle ore notturne, l'illuminazione esalta il teatro, trasformandolo in un elemento distintivo del paesaggio urbano

<b>LUOGO</b>	Via Milano 83, Brescia - Italia
<b>COMMITTENTE</b>	Comune di Brescia
<b>PROGETTAZIONE</b>	inizio / fine: 2017 - 2018
<b>CANTIERE</b>	inizio / fine: 2021 - 2024
<b>STATO</b>	Costruito 2024
<b>COSTO</b>	c.a. 10,5 mln € (7,7 mln € costruzione + 2,8 mln € interni/attrezzature)
<b>AREA TOT. DI INTERVENTO (sup. lotto)</b>	c.a. 7000 mq
<b>SUPERFICIE COSTRUITA (slp)</b>	c.a. 3500 mq
<b>RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b>	Arch. Gianpiero Ribolla
<b>ASSISTENZA AL RUP</b>	Arch. Gianluigi Barucco, Arch. Laura Treccani
<b>IDEAZIONE, COORDINAMENTO, DIR. TECNICA, DIR. ARTISTICA</b>	Arch. Camillo Botticini (Botticini + Facchinelli ARW)
<b>IN COLLABORAZIONE CON RESPONSABILE DEL PROGETTO</b>	Brescia infrastrutture srl, Resp. Ing. Alberto Merlini
<b>GRUPPO DI PROGETTAZIONE</b>	Arch. Paola Daleffe (Brescia infrastrutture srl) Arch. Stefano Bordoli, Arch. Paolo Livi, Ing. Massimo Torquati (Brescia infrastrutture srl)
<b>PROGETTAZIONE STRUTTURE</b>	Ing. Alessandro Gasparini
<b>PROGETTAZIONE IMPIANTI MECCANICI ED ELETTRICI</b>	Ing. Andrea Andreis, Fabio Bolzoni
<b>PROGETTAZIONE ACUSTICA</b>	Arch. Eleonora Strada
<b>DIREZIONE GENERALE DEI LAVORI</b>	Gap Progetti srl, Ing. Silvia Foini (fino a 05/2022)
<b>DIREZIONE LAVORI IMPIANTISTICA</b>	Ing. Fabio Zenocchini (Sigma Project Engineering srl)
<b>RESP. PROGETTO ARREDO MOBILE</b>	Arch. Alice Dodesini (DODICI Architettura)
<b>GRAFICA</b>	Glifo soc. coop.
<b>IMPRESA COSTRUTTRICE</b>	Sabino Dicaldo
<b>RENDERISTA</b>	©Moreno Marrazzo – Spazio Creativo
<b>FOTOGRAFO E VIDEO MAKER</b>	©Federico Covre

Esperienze e competenze a sistema per progettare le città del futuro

# Campus Edilizia, un modello partecipativo da emulare

La Fondazione Ets in supporto alle amministrazioni  
per la trasformazione urbanistica del territorio

L'ente promuove  
interventi di  
rigenerazione tesi  
a migliorare la  
qualità della vita e  
dell'abitare grazie  
alla sinergia di  
qualificati partner  
privati e pubblici

La Fondazione Ets  
consolida azioni e  
obiettivi del progetto  
Campus Edilizia  
Brescia proponendo  
una visione più ampia  
e diffusa di città e  
provincia sostenibili

Quando parliamo di filiera facciamo riferimento all'insieme degli attori, dei settori produttivi e delle relative imprese coinvolti nella creazione di qualcosa che è frutto di diverse fasi di lavoro. Cosa succede se in un territorio questa filiera si mette insieme per progettare e dare vita alle città del futuro? È l'esperienza nata a Brescia con il progetto Campus Edilizia, che prende forma in seno al sistema Ance territoriale per veicolare un'immagine positiva del settore edile bresciano, al fine di favorire la crescita economica e l'occupazione. Da circa un anno questa iniziativa si è strutturata in modo organico, riunendo qualificati partner privati e pubblici in un ente del terzo settore che consolida le azioni e gli obiettivi portati avanti nei primi sette anni di attività dall'omonimo progetto. Così viene costituita Fondazione Campus Edilizia Brescia Ets, che opera sul territorio per dare forma a una visione più ampia e diffusa di città e provincia sostenibili, promuovendo interventi di rigenerazione tesi a migliorare la qualità della vita e dell'abitare. Il valore aggiunto risiede nella sinergia pubblico-privato e nella commistione

di esperienze e professionalità diverse che hanno come obiettivo la trasformazione urbanistica del territorio. La Fondazione punta al massimo coinvolgimento di tutti gli stakeholder della provincia di Brescia per essere di supporto nello sviluppo di progetti di rigenerazione del territorio, grazie alla partecipazione attiva di istituzioni, associazioni, centri di ricerca e accademie. Un approccio sistemico alle diverse problematiche e opportunità, che trova forza in un tavolo di partecipazione, che consente di fruire dei contributi e delle esperienze multisettoriali di tutti i soci. Tra questi figurano l'Associazione dei costruttori edili del territorio, con gli enti bilaterali Cassa edile ed Ente sistema edilizia Brescia, gli ordini professionali di Architetti, Geometri e Ingegneri, il Comune capoluogo, la Provincia, insieme a imprenditori, multiutility, Camera di Commercio, Confindustria locali, con la partnership del Cresme e delle Università degli Studi e Cattolica di Brescia. L'impegno collettivo è essere di riferimento e affiancare le istituzioni promotrici di piani di trasformazione





urbana e di sviluppo economico e sociale per supportarne le scelte strategiche. Oggi la Fondazione, presieduta dall'ingegner Massimo Angelo Deldossi, alla guida di Ance Brescia e vicepresidente di Ance nazionale, ha all'attivo un incarico di collaborazione per fornire una parte del quadro conoscitivo utile a delineare i punti dell'Agenda Urbana Brescia 2050, documento strategico dell'amministrazione comunale di Brescia che definisce le linee guida per lo sviluppo sostenibile della città passando da una visione condivisa - con istituzioni, cittadini, associazioni e operatori economici - delle politiche urbane. Fondazione Campus Edilizia si è aggiudicata infatti la manifestazione d'interesse, indetta dal Comune di Brescia, per co-progettare le attività del percorso di redazione dell'Agenda, contribuendo in modo fattivo al piano strategico partecipato con cui la città intende costruire la propria visione di lungo periodo, individuando obiettivi, priorità e azioni per uno sviluppo urbano sostenibile, inclusivo e innovativo da qui al 2050. L'intervento della Fondazione si concretizza nella predisposizione del quadro conoscitivo di contesto e nell'analisi della percezione della città, per comprendere come Brescia sia percepita nel contesto nazionale e internazionale; a cui si affiancano poi lo studio delle filiere produttive, che più incidono sullo scenario economico attuale e futuro della città e del suo territorio, l'analisi del patrimonio immobiliare e della domanda abitativa, valutando lo stato di conservazione, l'efficienza energetica, la classificazione sismica, le tipologie edilizie e l'utilizzo reale degli immobili e

un percorso di ascolto e dialogo con il territorio, coinvolgendo gli stakeholder locali. Fondazione Campus Edilizia sta inoltre verificando la possibilità di elaborare un Piano di residenzialità a partire dai dati dell'Agenda stessa, per avere dati certi circa l'offerta e la domanda di alloggi nel comune capoluogo. Sempre sul fronte abitativo, l'Ets è impegnata nella predisposizione di uno studio sulle aree montane con una particolare attenzione al tema della casa, mentre porta avanti, a supporto della Provincia di Brescia che sta predisponendo il Piano Territoriale di coordinamento provinciale, la collaborazione con il Centro di ricerche Cresme per la predisposizione dei dati demografici, sociali ed economici funzionali alla stesura del Ptcp. Sempre nell'ottica di valorizzare e promuovere la ricerca e l'analisi per il miglioramento dei territori la Fondazione sta predisponendo un progetto per dare alle amministrazioni un supporto nell'individuare le soluzioni tecniche migliori nel cercare finanziamenti che possano sostenere le attività di sviluppo delle aree urbane. Un impegno su più fronti che parte dalla volontà dei soci di supportare attivamente progetti di trasformazione urbana, di innovazione tecnologica e di sostenibilità con il fondamentale apporto della ricerca accademica e dell'analisi scientifica per affrontare le sfide economiche, ambientali e sociali del prossimo futuro. Un approccio collaborativo che rappresenta un rilevante benchmark d'interesse generale per il settore e si pone quale esempio per strutturare analoghi modelli di cooperazione a livello nazionale. ●

# Digitalizzazione Per le imprese strada obbligata

Sviluppare una cultura industriale che fa leva sulla centralità dei dati e dei flussi informativi

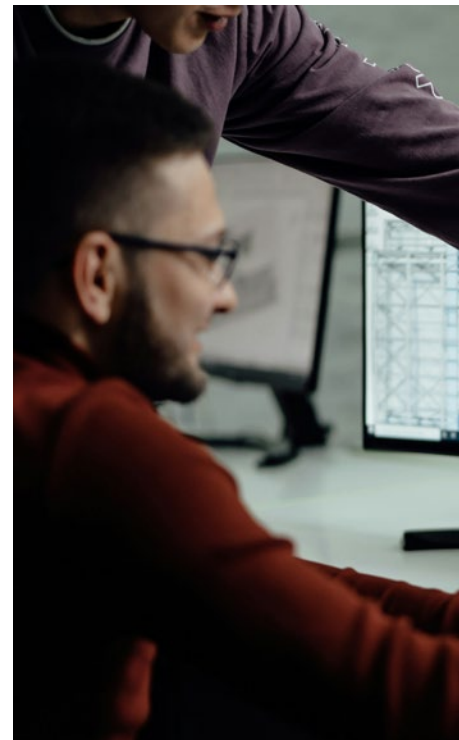
di Angelo Luigi Camillo Ciribini

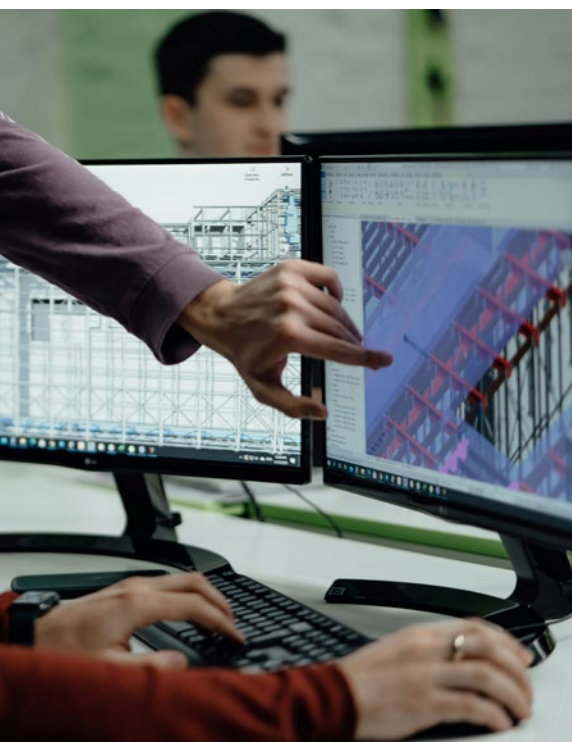
La parola “digitalizzazione” e il vocabolo “sostenibilità” procedono di pari passo nella narrazione e, per certi versi, più implicitamente, nella legislazione cogente, nella normativa volontaria e nella contrattualistica che riguardano l'impresa di costruzioni, benché entrambi i termini, soprattutto il secondo, stiano vivendo una fase, per così dire, di allentamento. Parimenti, la Gestione Informativa Digitale (Gid), sostituendo, di fatto, il *Building Information Modelling* (Bim), svolge un ruolo considerevole entro il Codice dei Contratti Pubblici, significando, per i soggetti imprenditoriali, un approccio più esteso al fenomeno della digitalizzazione.

Naturalmente, come accade per tutti i disposti di legge, le innovazioni di processo e di prodotto possono essere accolte in modalità effettivamente operativa, modificando assetti consolidati, oppure possono essere tacitamente neutralizzate, adempiendo formalmente, ma svuotando di contenuti l'obbligo. Questa condizione non sarebbe, peraltro, inedita per il settore né per l'impresa di costruzioni, specie a fronte di una controparte contrattuale che non fosse sufficientemente attrezzata. Il punto sostanziale, per l'impresa di costruzioni, risiede, tuttavia, altrove:

nello stato di necessità avvertito per la digitalizzazione dagli operatori economici e dal conseguente portato legato alla cultura industriale.

Di là, infatti, di casi specifici di buona pratica, anche a prescindere dalla tipologia di impresa di costruzioni, della sua dimensione e della natura dei mercati entro cui opera, non si può, infatti, attualmente affermare che la digitalizzazione abbia avuto presso di essa una capillare diffusione. La ragione principale di questo stato delle cose ha origini antiche e profonde, poiché una adozione dei metodi e degli strumenti della digitalizzazione dipende, in definitiva, dallo stato di necessità, cioè dal fatto che la complessità evolutiva dei processi decisionali, l'essenza del prodotto immobiliare o infrastrutturale e l'articolazione delle filiere e delle catene di fornitura letteralmente stiano a impedire la prosecuzione delle prassi tradizionali e consolidate. Di conseguenza, come evidenziato da un recente rapporto di Assonime, un'organizzazione non potrebbe che riconfigurare la propria struttura organizzativa e i propri processi gestionali intorno al paradigma della centralità dei dati, dei flussi informativi. Ciò, peraltro, comporta che si accetti di accogliere principi di cultura





## La Gestione Informativa Digitale, integrata con l'uso del Bim, è obbligatoria per le opere di valore superiore a due milioni di euro

industriale che implicino il ricorso a strutture e a modelli normalizzati dei dati, come potrebbe, ad esempio, accadere per il *Digital Product Passport (Dpp)*, contemplato dal Regolamento Comunitario sui Prodotti per la Costruzione (Cpr). Occorre, perciò, domandarsi se e quando questo stato di necessità possa manifestarsi per l'impresa di costruzioni, quale ne sia il portato e quale prezzo questo accadimento possa comportare. Un conto è, infatti, aderire, almeno nella forma superficiale, a richieste contrattuali, mediate da imposizioni legislative, in maniera puntuale (con avanzamenti della configurazione dei dati e delle informazioni da comprendere e da verificare), un altro è, per esigenze proprie, creare, a livello aziendale, declinandolo nelle singole commesse, in relazione alle coalizioni e alle catene di fornitura, un ecosistema digitale sartoriale finalizzato a incrementare il tasso di produttività e a mitigare il rischio di insuccesso, nei confronti delle committenze e dei soggetti finanziari. È questo l'obiettivo posto in uno studio realizzato dal Politecnico di Milano e dall'Università degli Studi di Brescia per conto di Ance, che ha avuto come presupposto il prendere le distanze dagli obblighi di legge

per guardare al vissuto quotidiano dell'impresa di costruzioni, nelle sue singolari e individuali peculiarità, nel dialogo tra soggetti interni ed esterni, tra sedi e cantieri, per cogliere quegli elementi che siano riconducibili, appunto, a uno stato di necessità. A corollario di questo approccio sta, naturalmente, l'assunto per cui, laddove il dato e l'informazione possano innescare inedite configurazioni organizzative, gli stessi dati e le stesse informazioni assumano un valore rilevante sia per il versante della domanda a cui si rivolge l'impresa di costruzioni sia per il variegato mondo finanziario, composto da istituti di credito, compagnie assicurative, investitori, *asset management company*, *private equity firm*. Detto altrimenti, allorché il dato e l'informazione siano apprezzabili, essi abbisognano di sistemi di valutazione per fissarne metaforicamente i prezzi. Potranno, quindi, l'incremento della produttività e la mitigazione del rischio agire da reali fattori di innesco (agenti trasformativi) per la autentica digitalizzazione dell'impresa di costruzioni, oppure, al netto dei cambiamenti contingenti, una sorta di resistenza ovvero di resilienza potrà limitarne gli effetti ad aspetti esteriori? ●

Le imprese sono chiamate a riconfigurare la struttura organizzativa e i processi gestionali intorno al paradigma della centralità dei dati e dei flussi informativi



## Parco Te di Mantova

Il nuovo Parco Te di Mantova si sviluppa su sette ettari nel cuore del centro storico, coniugando gli aspetti di modernità e accessibilità con il contesto monumentale in cui si inserisce.

Il progetto prevede aree tematiche per tutte le età, spazi dedicati allo sport, al gioco e al

relax, oltre a due piazze per eventi temporanei. Con oltre 280 nuovi alberi, giardini tematici e servizi innovativi come wi-fi, illuminazione intelligente e videosorveglianza, il parco rappresenta un'oasi verde accessibile e sostenibile, ideale per la vita quotidiana e la fruizione turistica. ●



**Progetto esecutivo:** Land Italia srl (capogruppo), Ingea srl (mandante), Ing. Zarantonello Andrea (mandante)  
**Progetto definitivo:** Team progettisti AG&P greenscape (Emanuele Bortolotti, Paolo Palmulli)  
**Impresa appaltatrice:** RTI costituita da: - Mantova Ambiente srl (capogruppo mandataria); Tea Rete Luce srl (mandante); Bottoli Costruzioni srl (mandante); Reggiani srl (mandante)  
**Committente:** Soggetto titolare dell'intervento: Ministero della Cultura - Segretariato Regionale per la Lombardia. Segretario Regionale: Dott.ssa Francesca Furst  
**Sog. delegato per la realiz.:** Comune di Mantova  
**Dimensioni:** superficie interessata dall'intervento pari a 70.000 mq  
**Progettazione:** 09/2020- 02/2022; costruzione: 03/2022-08/2023; - inaugurazione: 08/2023  
**Crediti fotografici:** Gianmaria Pontiroli (tramite ausilio di un drone)

# Il ponte di Øresund: un simbolo di unione

Abbraccio architettonico tra Danimarca e Svezia,  
delinea un percorso combinato su strada e rotaia

Danimarca e Svezia, due regioni in un passato recente divise dallo stretto di Øresund e ora unite da un abbraccio architettonico che è diventato un esempio magistrale di ingegneria. Oggi, infatti, queste ultime distano pochi chilometri per merito della costruzione di un incredibile ponte che prende il nome proprio dallo stretto che fino agli anni '90 ha limitato i collegamenti tra i due stati. Il più lungo ponte strallato d'Europa adibito al traffico stradale e ferroviario non è soltanto una grande opera ingegneristica, ma rappresenta anche il simbolo di una forte unione: Øresund, infatti, ha reso possibile il collegamento dell'isola danese di Selandia, dove sorge Copenaghen, alla contea di Skåne (Scania), dove invece è localizzata Malmö, la terza città più popolata della Svezia. L'imponente costruzione si estende lungo un percorso combinato su strada e rotaia, sviluppato in tre tappe: un esteso ponte, un'isola artificiale e un tunnel sottomarino. Prima della sua inaugurazione, l'unico modo per attraversare lo stretto era mediante imbarcazioni.

Di conseguenza, la realizzazione di un'infrastruttura ibrida di tale portata ha avuto un impatto significativo sulla vita degli abitanti delle due nazioni, dando loro la possibilità di spostarsi con facilità per motivi di lavoro, shopping o svago. Oggi è infatti possibile raggiungere l'altro capo dello stretto in soli dieci minuti di auto o in poco più di mezz'ora se si opta per la ferrovia. Il 1° luglio del 2000, al cospetto della regina di Danimarca Margherita II e del re svedese Carlo XVI Gustavo, si è tenuta la celebrativa inaugurazione. L'enorme struttura, realizzata in acciaio e cemento armato, si compone di un tratto con un'ampia autostrada a quattro corsie, sotto la quale scorrono due linee ferroviarie. In corrispondenza dell'isola di Peberholm, costruita ad hoc per consentire il passaggio al centro dello stretto, il ponte si trasforma in un tunnel sott'acqua che riaffiora nei pressi dell'aeroporto Kastrup di Copenaghen. ● EB



Il più lungo ponte strallato d'Europa, adibito al traffico stradale e ferroviario, non è soltanto una grande opera ingegneristica, ma rappresenta anche il simbolo di una forte unione

## Una chirurgica operazione di assemblaggio

L'eccezionalità di questa immensa opera ingegneristica sta anche nella sua robustezza: il ponte di Øresund, infatti, è stato concepito per sopportare un carico senza precedenti per una costruzione di tipo strallato. Non solo il tunnel Drogden, ma anche il ponte è in buona parte frutto di prefabbricazione: le otto travi portanti sono state trasportate fino a Malmö attraverso chiatte e successivamente assemblate sul posto. Su ogni lato della campata centrale sono inoltre presenti travi prefabbricate in Spagna e trasportate, questa volta, mediante una gru galleggiante, costruita appositamente per assolvere a tale compito e denominata Svaven, termine che in svedese significa "cigno". Il ponte a tiranti è sostenuto da due torri gemelle situate a un'altezza di 204 metri sul livello del mare, il che lo rende la struttura in cemento più alta di tutta la Svezia. Infine, i suoi oltre centosessanta cavi seguono il classico andamento ad arpa. Alla base dei lavori per il collegamento, c'è una grande opera di dragaggio per l'estrazione di una consistente quantità di materiale, estratto dal fondo del mare e utilizzato soprattutto per la costruzione dell'isola artificiale di Peberholm. Questi passaggi sono la testimonianza di come l'opera sia stata il frutto di un'operazione chirurgica di assemblamento delle varie parti, che ha cambiato radicalmente la vita e il volto di due luoghi, dove fascino e innovazione si incontrano generando una perfetta armonia. ●



Il ponte, inaugurato nel 2000, è stato progettato dalla società danese COWI e il suo architetto capo George K.S. Rotne, con la consulenza dello studio di architettura Dissing+Weitling  
Foto: Lars Just



## L'isola di Peberholm: da costruzione artificiale a riserva naturale

Complessivamente, la costruzione ha una lunghezza approssimativa di sedici chilometri: quasi otto chilometri del tracciato sono occupati dal ponte, mentre il tunnel subacqueo, collocato sul lato danese dello stretto, ha una lunghezza di quattro chilometri. Grazie alla sua elevata estensione, il tunnel di Drogden è il più lungo al mondo. Con una profondità di undici metri e una larghezza di quarantasei, si compone di cinque gallerie parallele: due destinate alla ferrovia, altre due per l'autostrada e un'ultima per le emergenze. In particolare, è formato da venti elementi prefabbricati e realizzati in cemento, ciascuno composto a sua volta da otto sezioni separate. L'isola artificiale, che copre un tratto della medesima distanza, è il luogo in cui il ponte e la galleria al coperto si fondono: la lingua di terra al centro dello stretto funge infatti da elemento di transizione, diventando l'anello di congiunzione tra le due sezioni. L'avvio dei lavori da questo punto fu il frutto di una decisione strategica

che rispondeva a precise esigenze progettuali. L'isola, infatti, fu la prima sezione ad essere realizzata quando nel 1995 vennero inaugurati i lavori. In particolare, si parlò del collocamento di diverse tonnellate di roccia per tracciarne il perimetro mediante enormi massi estratti in Svezia. Successivamente, si effettuò il riempimento con circa due milioni di metri cubi di fondale marino. A rendere ancora più incredibile la costruzione è il fatto che, con il tempo, l'isola plasmata dall'ingegno umano si sia trasformata in una vera e propria riserva naturale ospitante flora e fauna locali per un totale di oltre cinquecento specie che in questo luogo, simbolo di grande armonia tra uomo e natura, possono vivere indisturbate. ●

Øresund è una costruzione imponente che combina strada e rotaia in tre tappe distinte: un esteso ponte, un'isola artificiale e un tunnel sottomarino  
Foto: Lars Just

## Un ponte senza precedenti costruito in 4 anni

Le stime suggeriscono che ogni anno il ponte sia attraversato da quasi 7 milioni di veicoli

I lavori di costruzione del ponte sono entrati nel vivo nell'ottobre del 1995 e sono giunti a conclusione solo quattro anni più tardi. Il risultato è un'opera di straordinario valore, realizzata in tempi brevi e frutto di grande precisione, meticolosità e attenzione ai dettagli. La spesa complessiva per la sua edificazione è stimata attorno ai 30 miliardi di corone danesi, una cifra corrispondente a circa quattro miliardi di euro. Dietro tale opera inestimabile si nasconde l'ingegno di Georg K.S. Rotne, l'architetto danese responsabile del progetto, supportato da un team di ingegneri progettisti, tra i quali And Madsen, Jorgen Nissen, Jorgen Gimsing, Niels Gimsing e Klaus Falbe Hansen. Le stime suggeriscono che ogni anno il ponte sia attraversato da quasi 7 milioni di veicoli, per lo più mezzi privati, che corrispondono a circa il 90% del totale. ●

# AQUANEST



Resiste a carichi fino a 60 tonnellate



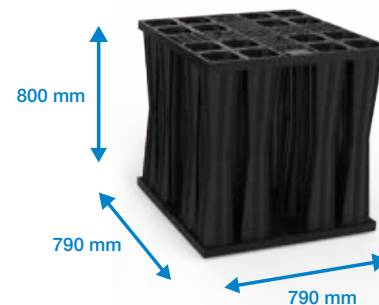
Garantito oltre 50 anni



960 litri di acqua ogni metro cubo



Materiale riciclabile al 100%



## Il modulo drenante per la gestione dell'acqua piovana!

**Aquanest** è la soluzione per la **gestione delle piogge** nelle aree urbane e industriali secondo i principi dell'invarianza idraulica, quindi attraverso l'infiltrazione, il rallentamento e la ritenzione delle acque piovane.

Classificato SLW60 secondo la DIN1072, resiste ai carichi pesanti fino a 60 tonnellate.

Aquanest permette di realizzare invasi interrati di qualsiasi estensione, composti da 3 livelli di moduli e posizionati ad una profondità massima di 6 metri dal piano campagna.

I moduli sono **realizzati in polipropilene** riciclato (in conformità al Decreto CAM). Rispetto alle soluzioni in calcestruzzo, non risentono dell'azione dell'umidità e del contatto con l'acqua, **garantendo una longevità superiore ai 50 anni!**

Seguici su:



[www.valsir.it](http://www.valsir.it)

MADE IN ITALY



**valsir**<sup>®</sup>  
QUALITÀ PER L'IDRAULICA

# Il Sistema ANCE

# Organismi regionali



## Associazioni territoriali

**PIEMONTE - VALLE D'AOSTA**  
Alessandria  
Asti  
Biella  
Cuneo  
Novara Vercelli  
Torino  
Verbanco Cusio Ossola  
Aosta

**LIGURIA**  
Genova  
Imperia  
La Spezia  
Savona

**LOMBARDIA**  
Bergamo  
Brescia  
Como  
Cremona  
Lecco - Sondrio  
Mantova  
Milano, Lodi, Monza e Brianza  
Pavia  
Varese

**TRENTINO ALTO ADIGE**  
Bolzano  
Trento

**FRIULI VENEZIA GIULIA**  
Alto Adriatico  
Udine

**VENETO**  
Belluno  
Padova  
Rovigo - Treviso  
Venezia  
Verona  
Vicenza

**EMILIA ROMAGNA**  
Emilia Centro  
Forlì-Cesena  
Parma  
Piacenza  
Reggio Emilia  
Romagna

**TOSCANA**  
Arezzo  
Firenze  
Grosseto  
Pisa  
Siena  
Toscana Costa  
Toscana Nord

**MARCHE**  
Ancona  
Ascoli Piceno  
Fermo  
Macerata  
Pesaro Urbino

**UMBRIA**  
Perugia  
Terni

**LAZIO**  
Frosinone  
Latina  
Rieti  
Roma  
Viterbo

**ABRUZZO**  
Chieti Pescara  
L'Aquila  
Teramo

**MOLISE**  
Ance Molise

**CAMPANIA**  
Avellino  
Benevento  
Caserta  
Napoli  
Salerno

**PUGLIA**  
Bari e BAT  
Brindisi  
Foggia  
Lecce  
Taranto

**BASILICATA**  
Ance Basilicata

**CALABRIA**  
Catanzaro  
Cosenza  
Crotona  
Reggio Calabria  
Vibo Valentia

**SICILIA**  
Agrigento  
Caltanissetta  
Catania  
Enna  
Messina  
Palermo  
Ragusa  
Siracusa  
Trapani

**SARDEGNA**  
Centro Nord Sardegna  
Sardegna Centrale  
Sardegna Meridionale

**PIEMONTE - VALLE D'AOSTA**  
**LIGURIA**  
**LOMBARDIA**  
**TRENTINO ALTO ADIGE**  
**FRIULI VENEZIA GIULIA**  
**VENETO**  
**EMILIA-ROMAGNA**  
**TOSCANA**  
**MARCHE**  
**UMBRIA**  
**LAZIO**  
**ABRUZZO**  
**MOLISE**  
**CAMPANIA**  
**PUGLIA**  
**BASILICATA**  
**CALABRIA**  
**SICILIA**  
**SARDEGNA**

## Associazioni territoriali



## Organismi regionali



CITTÀ nel  
FUTURO

2030  
50

Conferenza promossa da

**ANCE** ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
CONTRUTTORI EDILI

con la Direzione  
di Francesco Rutelli

dal 7 al 9  
OTTOBRE 2025

**ROMA - MAXXI**  
Museo nazionale delle arti del XXI secolo

La Conferenza ospita  
l'edizione 2025 di

**CITTÀ  
IN  
SCENA**  
FESTIVAL  
DELLA RIGENERAZIONE  
URBANA

In collaborazione con

**UrbanValue**

Con il patrocinio di



Main partner



Supporting partner



In collaborazione con



URBAN VISION  
GROUP

Si ringrazia



Media partner

