

LE CITTÀ

Rigenerazione urbana e periferie, bando da 850 milioni al via

Il decreto. Regioni e comuni con oltre 60mila abitanti avranno 120 giorni per presentare i progetti. Tra i criteri di selezione pesano «consumo del suolo zero» e partecipazione dei privati

Giorgio Santilli
ROMA

Al via i progetti per rigenerazione urbana e recupero delle periferie. Era uno degli aspetti qualificanti della legge di bilancio 2020 e ora arriva il bando del governo per presentare le proposte: servirà ad assegnare i primi 853 milioni disponibili che dovranno portare però a un investimento di gran lunga maggiore, considerando che dei sette criteri per stilare la classifica delle proposte (e decidere chi avrà i soldi) due sono moltiplicatori finanziari. Saranno premiati, cioè, i progetti che attiveranno altre risorse pubbliche e private in aggiunta a quelle richieste sul fondo (lettera E) e quelli che coinvolgeranno operatori privati (lettera F).

Fra i criteri di selezione dei progetti spicca per rilevanza strategica quello della lettera D che chiede «bilancio zero del consumo di nuovo suolo» mediante interventi di recupero e riqualificazione di aree già urbanizzate.

Saranno premiate anche le proposte che avranno maggiore qualità e coerenza con le finalità di cui all'articolo 1, com-

porteranno maggiori investimenti su «immobili di edilizia residenziale pubblica, con preferenza per le aree a maggiore tensione abitativa» (lettera B) e la presenza nell'intervento di «recupero e valorizzazione dei beni culturali, ambientali e paesaggistici ovvero recupero e testimonianze architettoniche significative» (lettera C). L'ultimo criterio (lettera G) è l'applicazione della metodologia Bim (Building Information Modeling) e della progettazione digitale. Un criterio molto caro al neodirettore del dipartimento Infrastrutture del Mit, Pietro Baratonò, che ne è stato un precursore nell'applicazione agli investimenti pubblici.

Il bando è rivolto a Regioni, città metropolitane, comuni capoluoghi di città metropolitane e di provincia, comuni di oltre 60mila abitanti: potranno presentare fino a tre proposte ciascuno, avranno 120 giorni per farlo (ci sarà poi una seconda fase con una maggiore articolazione delle proposte nei successivi 120 giorni). Il bando è in realtà un decreto interministeriale, firmato dalla ministra alle Infrastrutture, Paola De Micheli, e controfirmato dal ministro dell'Eco-

Ma quali saranno i settori e le finalità delle proposte progettuali? Il decreto, all'articolo 2, ne indica cinque: a) riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e suo incremento; b) rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socio-economico e all'uso temporaneo; c) miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali; d) rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione; e) individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione.

I progetti dovranno riguardare le aree periferiche e quelle che, «ancorché non periferiche, sono espressione di disagio abitativo e socioeconomico e non



Paola De Micheli. Il bando per i progetti di rigenerazione urbana è un decreto interministeriale, firmato dalla ministra alle Infrastrutture e controfirmato dai ministri dell'Economia, Roberto Gualtieri e dei Beni culturali, Dario Franceschini. È atteso ora in Gazzetta ufficiale

3

I PROGETTI DI OGNI AMMINISTRAZIONE

Le proposte che potranno essere presentate da Regioni e comuni sopra i 60mila abitanti

Edilizia privata, le imprese e il settore

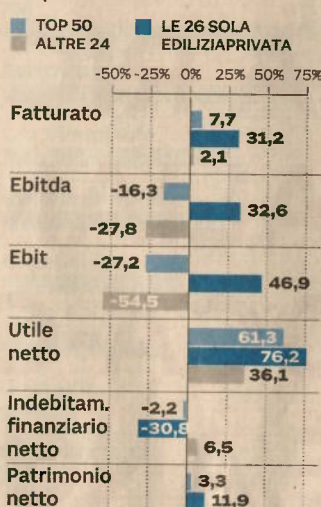
I BIG DEL PRIVATO

26 imprese attive esclusivamente nell'edilizia privata. Fatturato nel settore >85% del totale. In migliaia di euro

IMPRESA	VALORE PRODUZ. 2019	IMPRESA	VALORE PRODUZ. 2019
1 Techbau	310.363	14 Smv Costruzioni	43.130
2 Colombo Costr.	198.091	15 Edilteco Restauri	42.397
3 Impresa Percassi*	136.416	16 Nessi & Majocchi	40.478
4 Costr. Generali Gilardi	86.814	17 Sa-Fer	38.859
5 Setten Genesisio	80.805	18 Devero Costruzioni	35.894
6 Cds Costruzioni	73.273	19 Ricci	32.548
7 Cev	57.353	20 Tiemme Costruzioni Edili	29.900
8 Mangiavacchi Pederchini*	54.912	21 Building	25.882
9 Borio Mangiarotti	52.945	22 Giambelli	24.862
10 Edile	51.791	23 Mario Neri	23.632
11 Grassi & Crespi	47.100	24 Guffanti A.	20.667
12 Albini e Castelli	45.875	25 Ars Aedificandi	19.333
13 Cospe	45.020	26 Costruzioni Generali Due	13.641

TRAINO DEL SETTORE

La differenza di performance tra imprese specializzate in edilizia privata e quelle che operano anche nel pubblico. Dati in %



LA DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA DELLE TOP50

Numero di imprese



IL SEMINARIO ANCE

I 26 big (19 lombardi) dell'edilizia privata: utili e ripresa post Covid

Guffanti: registriamo ottimismo, molte imprese in piena produzione

La sorpresa arriva dalle parole del presidente dell'Ance Lombardia, Luca Guffanti: «Registro dai presidenti delle nostre territoriali lombarde un certo ottimismo, con molte associate che sono in piena produzione». I segnali del risveglio post-Covid danno freschezza a un seminario Ance basato su dati di bilancio dei campioni dell'edilizia privata importanti e innovativi, ma ovviamente fermi al 2019. Il lavoro svolto da Aldo Norsa sui bilanci delle prime 50 società di costruzioni che hanno almeno una quota nel settore privato e dei 26 big che lavorano esclusivamente nel settore privato ha tracciato una fotografia con tratti sorprendenti: il fatturato delle 50 che fanno pubblico e privato è cresciuto del 7,7%, quello delle 26 che fanno solo privato è cresciuto del 31,2%; per queste ultime l'Ebitda è cresciuto del 32,6%, l'Ebit del 6,9%, l'utile netto del 76,2%, l'indebitamento finanziario è sceso del 30%. Affari a gonfie vele, quindi, prima del Covid. E dopo? Molti si sono detti fiduciosi che la solidità che trapela dai numeri non sarà intaccata dal virus.

Ma chi sono queste società? È chiaro che a tirare è il modello Milano, se 19 su 50 sono imprese lombarde (9 sono emiliano-romagnole e 8 venete a completare un fenomeno quasi tutto del Nord). I nomi sono quelli di Techbau (210 milioni) che opera nella logistica

milioni contando il fatturato di Mangiavacchi Pederchini con cui si sta integrando), Gilardi (86,8), Setten Genesisio (80), Cds (73,2), Cev (57,3), Borio Mangiarotti (52,9), Edile (51,8).

Il seminario ha confermato l'intonazione positiva verso il futuro ma ha segnalato criticità da affrontare e opportunità da cogliere. Per Filippo Delle Piane «il Covid offre opportunità, perché accelera tendenze già in corso, ma è fondamentale maggiore fiducia fra imprese e istituzioni». Regina De Albertis ha ricordato come Borio Mangiarotti abbia ridotto al minimo l'attività di contoterzista e abbia puntato sullo sviluppo immobiliare per fare margini in un mercato in cui «la committenza non riconosce il giusto valore al prodotto che realizziamo». Tema rilanciato da tutti quello delle tensioni (sui prezzi e non solo) fra costruttore e committente immobiliare. Luigi Colombo ha auspicato un accordo generale fra costruttori e immobilieri sulle regole di questa fase (per esempio i costi di sospensione dei cantieri) e ha sottolineato la «necessità di crescere, sul piano dimensionale, ma anche nella mentalità e nell'organizzazione». Francesco Percassi concorda che sia maturo il «tema aggregativo» e ha chiesto attenzione per la filiera «che impatta su 30 settori». Barbara Carron ha sottolineato che restano fragilità finanziarie, tecniche, manageriali da affrontare per crescere. Carlo Zini (Cmb e Legacoop) è stato più prudente, anche rispetto agli annunci della politica (Recovery compreso). «Il Mes va preso e il mondo delle costruzioni ha detto: crescere senza