



IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO E L'EDILIZIA SOSTENIBILE IN ITALIA NEL 2013



CRESME Europa Servizi

Il documento, curato da Unioncamere, è stato realizzato con il contributo tecnico-scientifico di Cresme Europa Servizi e presentato il 5 febbraio 2014 nell'ambito del convegno "Tra crisi e ripresa: la strada dell'edilizia sostenibile e del Partenariato Pubblico Privato" organizzato da Unioncamere

Unioncamere

Direzione e coordinamento del progetto

Area credito e politiche della qualità per le filiere

Amedeo Del Principe
Federica Scipioni

Cresme Europa Servizi

Progettazione e realizzazione

Lorenzo Bellicini e Mercedes Tascedda

Direzione e coordinamento tecnico

Mercedes Tascedda

Gruppo di Lavoro

Sandro Baldazzi
Jessica Carli
Paolo D'Alessandris
Marco Paolacci
Luana Provenzano
Gianni Stifani
Mercedes Tascedda
Sara Toso
Franca Widmar

Le informazioni inerenti i bandi di gara e le aggiudicazioni di iniziative di Partenariato Pubblico Privato sono dell'Osservatorio Nazionale del Partenariato Pubblico Privato (www.infopieffe.it), promosso da Unioncamere, Dipe-Utfp e Ance.

La riproduzione e/o diffusione parziale o totale delle informazioni contenute nel presente Rapporto è consentita esclusivamente con la citazione completa della fonte "Unioncamere - "Il Partenariato Pubblico Privato e l'edilizia sostenibile in Italia nel 2013".

INDICE

PRIMA PARTE

IL MERCATO DEL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO IN ITALIA NEL 2013	1
1. INVESTIMENTI IN OPERE PUBBLICHE	3
2. IL MERCATO DELLE OPERE PUBBLICHE	5
3. IL MERCATO DEL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO	10
3.1. I segmenti del PPP	12
3.2. Le tipologie dimensionali	15
3.3. I committenti	15
3.4. Il territorio	15
3.5. I settori di attività	16
3.5.1. <i>Il PPP e l'edilizia sostenibile</i>	17

SECONDA PARTE

IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO E L'EDILIZIA SOSTENIBILE	21
1. INQUADRAMENTO DEL SETTORE DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE	23
1.1. Definizione di edilizia sostenibile	24
1.2. Efficienza e risparmio energetico	27
1.2.1. <i>Approccio bioclimatico: strategie per aumentare il confort e ridurre i consumi</i>	27
1.2.2. <i>Normative in vigore in Europa e in Italia: la direttiva 2012/27/UE e il decreto legge 63/2013</i>	33
1.2.3. <i>La riqualificazione energetica</i>	37
1.3. Produzione di energia da fonti rinnovabili	41
1.3.1. <i>Il decreto legislativo 28/2011 in attuazione della direttiva 2009/28/CE</i>	41
1.3.2. <i>La crescita delle Fonti Energetiche Rinnovabili</i>	42
1.4. Esperienze di valorizzazione e certificazione della sostenibilità edilizia in Italia	51
1.4.1. <i>Qualificazione della filiera dell'edilizia e dell'abitare sostenibile di Unionfiliera</i>	52
1.4.2. <i>Esperienze sulla certificazione della sostenibilità edilizia di Casa Clima, GBC Italia e SB100</i>	56
1.4.3. <i>Sistema di accreditamento e certificazione della sostenibilità ambientale delle costruzioni di Itaca</i>	61
1.5. Housing sociale in Italia: potenzialità di mercato e prime esperienze	65
1.5.1. <i>Un primo inquadramento sulla possibilità di accedere al bene casa</i>	66
1.5.2. <i>Il social housing: un nuovo modello che spinge l'offerta ad un salto evolutivo</i>	76
1.5.3. <i>Il percorso del Piano per l'Edilizia abitativa e del Social Housing</i>	77
1.5.4. <i>I numeri del Piano Casa</i>	79
1.5.5. <i>Il SIF e gli investitori istituzionali presenti nel settore dell'housing sociale</i>	84
1.5.6. <i>I fondi locali: come funzionano e principali caratteristiche delle iniziative in corso</i>	86
1.5.7. <i>Le esperienze di social housing in Italia</i>	93

2.	II MERCATO PUBBLICO DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE IN ITALIA	100
2.1.	Il mercato pubblico di riferimento dell'edilizia sostenibile	100
2.2.	L'edilizia sostenibile in PPP	104
2.2.1.	<i>I settori di attività</i>	106
2.2.2.	<i>Segmenti procedurali e modelli di PPP</i>	110
2.2.3.	<i>I committenti</i>	111
2.2.4.	<i>Il territorio</i>	112
2.2.5.	<i>Le tipologie dimensionali</i>	114
2.3.	Elementi di valutazione delle offerte e livelli di sostenibilità	114
2.3.1.	<i>Le iniziative monitorate e le schede di dettaglio</i>	115
3.	CASI STUDIO	161
3.1.	Torino - Casa albergo residenza sociale	163
3.1.1.	<i>Riqualificazione della casa albergo per dipendenti delle Poste in Casa albergo residenza sociale</i>	167
3.1.2.	<i>Parlano i Protagonisti: intervista all'Arch. Giovanni Magnano (Responsabile Unico del Procedimento e Direttore della "Direzione Edilizia Residenziale Pubblica" del Comune di Torino) e Mario Ferretti (Amministratore delegato di Sharing srl)</i>	176
3.2.	Scandicci - Nuovo centro civico e stazione tranvia veloce	192
3.2.1.	<i>Realizzazione di un Centro Civico e della Stazione tramvia veloce Fi SMN - Scandicci</i>	201
3.2.2.	<i>Parlano i Protagonisti: intervista all'Arch. Ernesto Bartolini di Dastudio – Referente italiano degli studi inglesi Rogers Stirk Harbour + Partners</i>	213
3.3.	Trapani – Polo espositivo fieristico e commerciale	221
3.3.1.	<i>Riqualificazione dell'area industriale Est di Trapani in Polo espositivo, fieristico e commerciale</i>	227
3.3.2.	<i>Parlano i Protagonisti: intervista all'Ing. Piero Reina – Responsabile Unico del Procedimento e Dirigente Area Tecnica del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Trapani</i>	235
4.	"COME SI DEVE FARE" In collaborazione con l'Unità Tecnica Finanza di Progetto DIPE – Presidenza del Consiglio dei Ministri	239
4.1.	Definizione e procedure di PPP	239
4.1.1.	<i>Definizioni: Partenariato Pubblico Privato e Finanza di Progetto</i>	239
4.1.2.	<i>Classificazione delle opere da realizzare in PPP</i>	241
4.1.3.	<i>Iter da seguire per l'individuazione della forma di PPP più idonea: lo Studio di fattibilità ed il PPP test</i>	241
4.2.	Procedure di PPP	245
4.2.1.	<i>La concessione dei lavori pubblici</i>	247
4.2.2.	<i>Concessioni di servizi ed il promotore di servizi</i>	248
4.2.3.	<i>Locazione finanziaria o leasing in costruendo</i>	250
4.2.4.	<i>Altre forme di PPP: il contratto di sponsorizzazione, la società mista, il contratto di disponibilità</i>	251
5.	LA NORMATIVA IN MATERIA DI EDILIZIA SOSTENIBILE	253
5.1.	Normativa europea	253
5.2.	Normativa nazionale	254
5.3.	Normativa tecnica nazionale: norme UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione)	258
5.4.	Le norme relative al Partenariato Pubblico Privato, aggiornate con le modifiche introdotte dagli ultimi provvedimenti approvati	260



IL MERCATO DEL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO IN ITALIA NEL 2013

PARTE PRIMA

1. INVESTIMENTI IN OPERE PUBBLICHE

Il nuovo quadro degli investimenti in opere pubbliche, che emerge dai nuovi documenti di finanza pubblica, dai bilanci consolidati e dalle relazioni semestrali delle principali imprese pubbliche e private che gestiscono infrastrutture pubbliche o di pubblica utilità, nonché dai dati sul mercato delle opere pubbliche (bandi e aggiudicazioni) monitorati quotidianamente da CRESME Europa Servizi, è indicativo di un settore in crisi che fatica a riprendersi nonostante le nuove misure e i nuovi strumenti messi in atto per il rilancio.

Per l'anno 2012 i dati a consuntivo fanno emergere una flessione del 9,3%. Per il 2013 è invece stimata una flessione del 5,8% e per il 2014 del -2,5%. Per il triennio 2015-2017 si prevede una ripresa, ma sarà debole, spinta dai grandi investimenti infrastrutturali che dovrebbero partire anche attraverso le "misure di defiscalizzazione delle grandi opere finalizzate a mobilitare risorse private su opere e lavori che possono rapidamente tradursi in spesa e nuova occupazione".

Tabella 1.1. - Investimenti in opere pubbliche per comparti - Prezzi costanti 2005 - Variazioni %

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Opere pubbliche	-2,7	-9,3	-5,8	-2,5	0,4	1,1	1,3
<i>Non residenziale pubblico</i>	<i>-4,2</i>	<i>-7,3</i>	<i>-7,9</i>	<i>-4,1</i>	<i>-1,4</i>	<i>0,6</i>	<i>1,2</i>
<i>Genio civile</i>	<i>-2,1</i>	<i>-9,9</i>	<i>-5,0</i>	<i>-1,9</i>	<i>1,0</i>	<i>1,3</i>	<i>1,4</i>
TOTALE investimenti in costruzioni	-2,6	-8,2	-4,5	-0,6	1,2	1,9	2,0

Fonte: elaborazioni e stime CRESME/SI

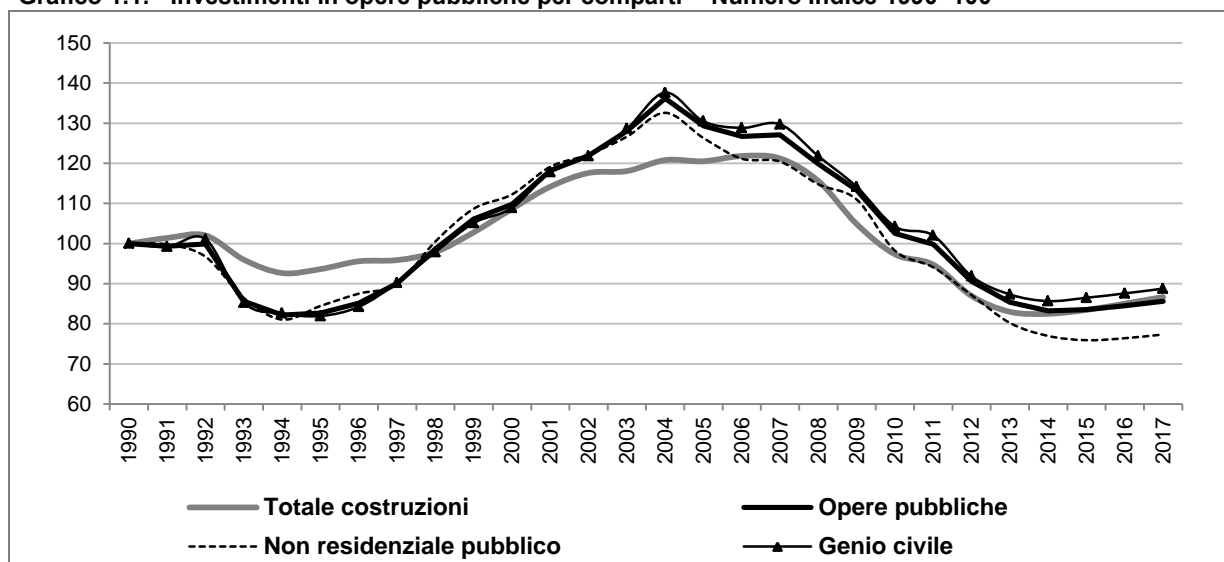
Le nuove stime del Cresme, riferite agli investimenti in opere pubbliche del settore pubblico allargato e dei gestori privati di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse, confermano come la crisi degli investimenti, iniziata nel 2005, sia peggiorata nel quinquennio 2008-2012 e si prevede continui fino al 2014 soprattutto a causa del persistere delle difficoltà di spesa degli enti della PA e in particolare di quelli territoriali.

Per il triennio 2015-2017 è prevista la ripresa del settore trainata principalmente dagli investimenti pubblici e privati per infrastrutture stradali e ferroviarie, per le telecomunicazioni, per la produzione di rinnovabili e la riqualificazione energetica, nonché per la riqualificazione urbana e per la messa in sicurezza del territorio.

Al centro dell'azione del Governo vi sono sempre le infrastrutture considerate strategiche per lo sviluppo e la ripresa del Paese, ma negli ultimi anni l'interesse si è spostato dalle reti ai nodi e quindi agli investimenti volti a interconnettere reti, porti, aeroporti, interporti e grandi sistemi urbani. Vanno in questa direzione le disposizioni e gli stanziamenti (oltre 2 miliardi di euro) previsti dal Decreto del 'Fare' (Decreto-Legge n. 69, del 21 giugno 2013, convertito con modificazioni dalla Legge n. 98, del 9 agosto 2013), per il completamento delle infrastrutture in corso di realizzazione, il potenziamento dei

corridoi europei sia ferroviari che stradali e il miglioramento della mobilità locale con il coinvolgimento degli enti territoriali, nonché per l'attuazione di programmi di investimento nei settori portuale, aeroportuale, per la manutenzione delle reti stradale e ferroviaria, per la riqualificazione urbana delle città, per il contenimento del consumo del suolo e per garantire la tempestiva realizzazione delle opere per l'Expo Milano 2015.

Grafico 1.1. - Investimenti in opere pubbliche per comparti - Numero Indice 1990=100



Fonte: CRESME/SI

Come riportato nella nota di aggiornamento del DEF 2013 si tratta di interventi strategici, cui è legata la ripresa economica, che richiedono forti investimenti e visti i limiti di finanza pubblica diventa indispensabile il ricorso a procedure alternative al tradizionale appalto per la realizzazione delle opere, a partire dal Partenariato Pubblico Privato (PPP), che consente, anche attirando capitali internazionali, di massimizzare l'efficienza e l'efficacia nella progettazione, costruzione e gestione delle infrastrutture. A tal fine è in atto la rivisitazione di tutte le procedure e le norme che regolano questa modalità di finanziamento per facilitare il suo utilizzo e favorire l'ingresso di investitori esteri nelle operazioni di PPP.

2. IL MERCATO DELLE OPERE PUBBLICHE

Il mercato dei bandi di gara e delle aggiudicazioni, come emerge dall'analisi trasversale delle opere pubbliche, basata sulle diverse modalità di realizzazione, ha conosciuto a partire dagli anni 2000 una grande trasformazione. Sono entrate in scena nuove procedure di affidamento e nuovi meccanismi di selezione delle imprese: il project financing, l'introduzione della figura del contraente generale, l'appalto integrato, e più di recente la locazione finanziaria immobiliare in costruendo e il contratto di disponibilità. A ciò si è accompagnata una sempre maggiore apertura ai privati sia per la gestione delle opere realizzate, che per quanto riguarda la partecipazione finanziaria all'investimento. Tutti fattori che hanno contribuito a cambiare i rapporti tra domanda ed offerta.

Dall'avvio del processo di trasformazione sono passati oltre dieci anni e l'osservazione dell'evoluzione del mercato delle opere pubbliche consente di affermare che i cosiddetti "nuovi mercati" oramai sono diventati mercati "consolidati" cui fa riferimento un numero sempre maggiore di amministrazioni pubbliche. Per tali ragioni, a partire da questa edizione del Rapporto, il mercato delle opere pubbliche viene segmentato in due nuovi gruppi che tengono conto dei diversi caratteri della domanda pubblica.

Il primo, denominato "mercati complessi", raggruppa i contratti di costruzione, manutenzione e gestione di opere e servizi di pubblica utilità interamente finanziati con risorse pubbliche o riconducibili ad operazioni di Partenariato Pubblico Privato, che richiedono al settore pubblico competenze che non sono di solito necessarie negli appalti tradizionali (una preparazione e una pianificazione dettagliata dei progetti e una gestione adeguata della fase di gara nonché un'attenta preparazione del contratto per definire i livelli di servizio, allocare i rischi e trovare un equilibrio accettabile tra i rischi e i rendimenti commerciali), e al settore privato maggiori rischi. Il secondo denominato "mercati dei lavori tradizionali", ovvero quello che riunisce i contratti di sola esecuzione dei lavori, quelli che tra il 2002 e il 2012 hanno perso importanti quote di mercato ma nel 2013 provano a riprendersene almeno una parte, e quelli che mettono insieme le attività di progettazione ed esecuzione ma non la manutenzione e gestione (appalti integrati e contraente generale).

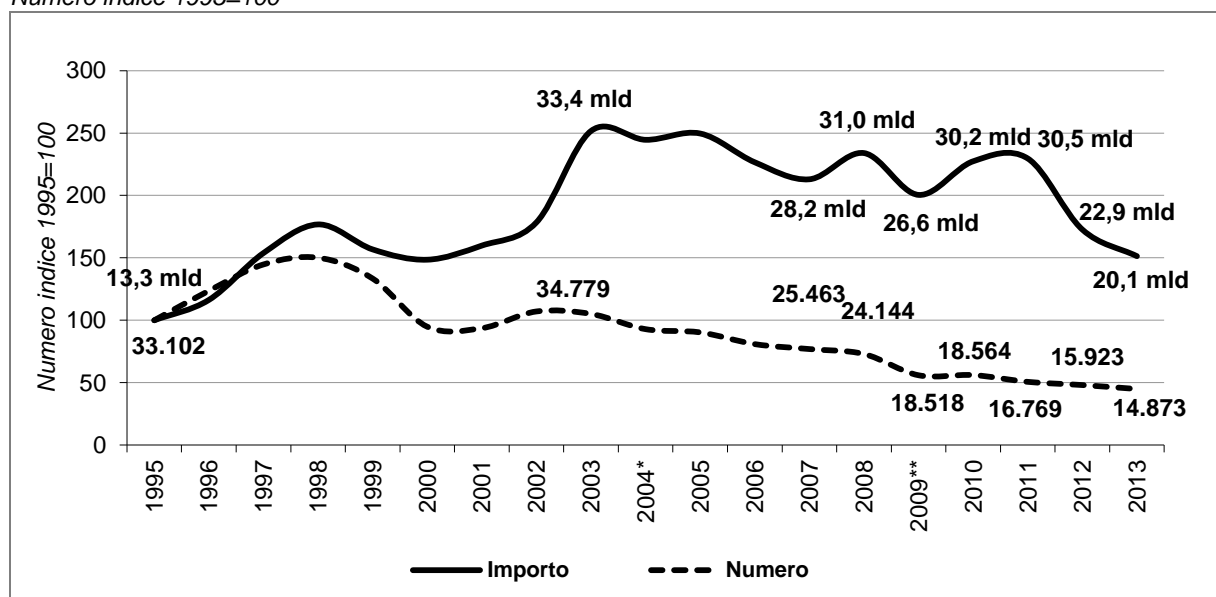
Osservando il trend del numero e dell'importo delle gare per opere pubbliche indette tra il 1995 e il 2013 emerge subito il continuo ridimensionamento del numero a fronte di un andamento più incerto del valore, che si chiude però con un biennio di forte calo.

Ripercorrendo brevemente l'evoluzione del mercato dei bandi di gara, tra il 2001 e il 2003, primi anni di operatività della legge obiettivo, si è assistito ad un incremento continuo dell'importo in gara trainato dalle grandi infrastrutture strategiche da realizzare con lo strumento del contraente generale: circa 21,2 miliardi di euro nel 2001 (+7,6% rispetto all'anno precedente), 23,7 miliardi di euro nel 2002 (+11,8%) fino a raggiungere il picco massimo registrato sino ad oggi di oltre 33,4 miliardi di euro nel 2003 (+41,1%).

Il 2004, con 32,5 miliardi (dato al netto dell'importo del Ponte sullo Stretto di Messina pari a 4,4 miliardi di euro), costituisce un anno di svolta, in quanto viene registrata un'inversione di tendenza: - 2,8%. Nel 2005 si registra una timida ripresa ma dura solo un anno. Infatti nel biennio 2006-2007, in stretta correlazione con il rallentamento delle iniziative legate al Programma delle Infrastrutture Strategiche della legge obiettivo, il mercato registra due anni consecutivi di calo. A partire dalla seconda metà del 2007 si assiste, invece, ad una ripartenza, con un mercato che supera la soglia dei 31 miliardi di euro nel 2008 (+9,5%).

Grafico 2.1. - Bandi di gara per la realizzazione di opere pubbliche in Italia - Il trend 1995-2013

Numero indice 1995=100



Fonte: CRESME Europa Servizi

* Mercati tradizionali - Escluso il Ponte sullo Stretto di Messina (4,4 miliardi di euro) sulla base delle disposizioni dell'art. 34 decies, comma 1, D.L. 179/2012, convertito con L. 221/2012. In particolare tale norma ha disposto la caducazione degli atti contrattuali a far data dal 1 marzo 2013 non avendo le parti stipulato apposito atto aggiuntivo entro tale data

** Mercati complessivi - Il dato 2009 è al netto della gara, indetta ad agosto da Roma Metropolitane, per la realizzazione della nuova linea D della metropolitana di Roma, dell'importo complessivo di 3,2 mld. Tale gara, sospesa ad agosto 2010, viene annullata ad ottobre 2012

Nel 2009, con la revoca del bando di gara per la realizzazione - mediante lo strumento della concessione di lavori pubblici ad iniziativa privata a doppia gara - della linea D della metropolitana di Roma, avvenuta in data 26.10.2012 per motivi di pubblico interesse relativi in particolare alle mutate condizioni tecniche ed economiche a base della procedura, si registra un nuovo rallentamento (- 14,4%). Nel biennio successivo, per effetto della messa in gara di alcune grandi infrastrutture strategiche da realizzare con capitali privati, si assiste a una nuova fase di crescita e il livello di spesa si attesta intorno ai 30 miliardi.

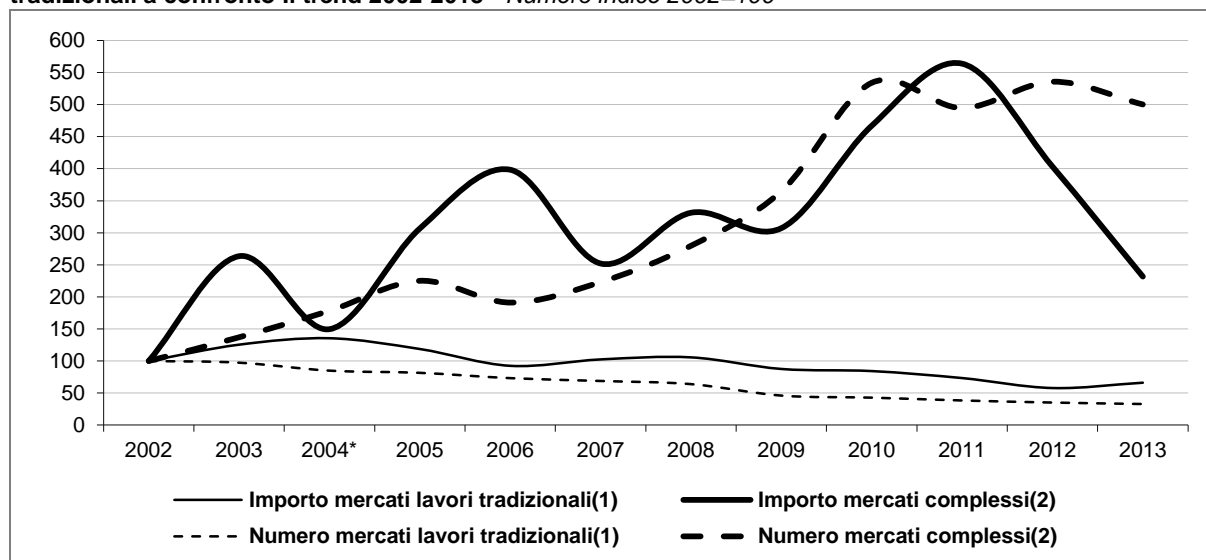
Nel 2012, con l'aggravarsi della crisi e i tagli alla spesa pubblica, gli importi dei lavori messi in gara scendono dai 30,5 miliardi del 2011 ai 23 miliardi del 2012, con una flessione del 24,8% e, a differenza di quanto accaduto negli scorsi anni, la flessione colpisce tanto le opere pubbliche di sola esecuzione, sino a ieri principali protagoniste della crisi, quanto il settore del PPP, il settore su cui tanto si punta per rilanciare la spesa infrastrutturale del paese. Anzi, il crollo del PPP è ancora

maggiore: si passa dai 13,1 miliardi di euro di lavori messi in gara nel 2011, ai 7,8 del 2012. Una flessione del 40,6% contro un calo del 21,8% della sola esecuzione. E all'origine di questa rilevante flessione vi è il crollo, dopo anni di continua crescita, delle grandi opere di importo superiore a 50 milioni che, in un anno, si sono ridotte del 32,4% se si guarda all'intero mercato delle opere pubbliche, e del 43,3% nel caso delle sole operazioni di partenariato pubblico privato. Nel 2013 il bilancio è ancora negativo ma con un tasso di calo più contenuto rispetto a quanto registrato per il 2012: -12,4% contro il -24,6% dell'intero anno 2012 per l'intero mercato delle opere pubbliche; -33,8% contro -40,6% per il mercato del PPP.

In relazione al numero di gare, il risultato è invece una curva in costante calo dal 2002 al 2009: si è, infatti, passati da 35.443 a 18.518 bandi (-47,8%). Nel 2010 si registra una sostanziale stabilità del numero di bandi rispetto al 2009, ma dura solo un anno. Infatti dal 2011 si registra un nuovo calo, fino a segnare nel 2013 il livello minimo di bandi messi in gara dal 1995 a oggi: 14.873 bandi contro i 49.687 del 1998, anno di maggiore frammentazione degli appalti.

Il mercato delle opere pubbliche nell'ultimo biennio, come sopra anticipato, ha registrato un bilancio complessivamente negativo. Entrano in crisi i mercati "complessi" e provano a ripartire quelli "tradizionali" trainati dalle opere ferroviarie e stradali.

Grafico 2.2. - Bandi di gara per la realizzazione di opere pubbliche in Italia – Mercati complessi e mercati tradizionali a confronto Il trend 2002-2013 - Numero indice 2002=100



Fonte: CRESME Europa Servizi e www.infopieffe.it promosso da Unioncamere, Dipe-Utfp e Ance e realizzato dal CRESME

(1) Comprese gare per l'affidamento dei lavori mediante appalti di sola esecuzione, appalti integrati e contraente generale
 (2) Comprese gare di costruzione, manutenzione e gestione di opere e servizi di pubblica utilità interamente finanziati con risorse pubbliche o riconducibili ad operazioni di Partenariato Pubblico Privato.

* Mercati tradizionali - Escluso il Ponte sullo Stretto di Messina (4,4 miliardi di euro) sulla base delle disposizioni dell'art. 34 decies, comma 1, D.L. 179/2012, convertito con L. 221/2012. In particolare tale norma ha disposto la caducazione degli atti contrattuali a far data dal 1 marzo 2013 non avendo le parti stipulato apposito atto aggiuntivo entro tale data

Per quanto riguarda i singoli segmenti di mercato, il 2012 segna l'entrata in crisi del mercato "complesso" del partenariato pubblico privato. Con "soli" 7,8 miliardi, segna un -41% rispetto al 2011, anno record con oltre 13 miliardi. Le difficoltà del PPP persistono anche nel 2013 (-34%) e all'origine della frenata vi sono da un lato le difficoltà di accesso al credito, che hanno determinato il crollo della domanda di grandi infrastrutture di importo superiore a 50 milioni di euro (l'importo totalizzato da questa tipologia di contratti negli ultimi 24 mesi, pari a 8,6 miliardi, rappresenta l'84% del valore totalizzato nell'anno 2011, 10,3 miliardi), dall'altro il persistere di diverse criticità legate all'intero percorso decisionale, tecnico e realizzativo.

Passando al mercato "complesso" dei contratti di costruzione/manutenzione e gestione interamente finanziati con risorse pubbliche, nel 2012 registrano un bilancio complessivamente positivo con tassi di crescita dell'8% per numero e del 53% per importi in gara. La fase fortemente espansiva degli importi è da ricondurre essenzialmente ai maxi contratti Consip di importo superiore a 50 milioni. Infatti dei circa 3 miliardi in gara ben 1,8 (il 60%) è da ricondurre a 16 maxi contratti Consip.

Nel 2013 però anche questo mercato entra in crisi: si riduce del 15% il numero di opportunità; crolla il valore economico -65%. Per quanto riguarda i mercati di lavori "tradizionali" l'anno di svolta sembra essere il 2013. In tale anno infatti i due mercati principali, dell'appalto integrato e della sola esecuzione, presentano un trend di crescita degli importi: +12% è il tasso di crescita degli importi dei lavori affidati mediante appalto integrato; + 15% quello degli appalti di sola esecuzione. In entrambi i casi sono determinanti le opere ferroviarie e stradali.

Tabella 2.1. - Bandi di gara e aggiudicazioni di opere pubbliche in Italia - Numero e importo per sistema di realizzazione lavori - Serie storica 2002, 2005, 2009-2013

	2002	2005	2009	2010	2011	2012	2013	Totale '02-'13
GARE								
NUMERO								
Partenariato pubblico-privato (1)	336	977	1.869	3.030	2.813	3.051	2.901	19.363
<i>Concessione di lavori pubblici (2)</i>	189	248	424	640	490	757	567	4.772
<i>Concessioni di servizi</i>	100	469	1.265	2.088	2.085	1.994	2.104	12.394
Costruzione/manutenzione e gestione	353	574	644	649	595	640	545	6.567
TOTALE MERCATI COMPLESSI (3)	689	1.551	2.513	3.679	3.408	3.691	3.446	25.930
Progettazione e realizzazione	380	835	681	834	783	855	870	8.855
Contraente generale	1	2	2	-	-	-	-	24
Sola esecuzione	34.373	27.499	15.322	14.051	12.578	11.377	10.557	257.075
TOTALE MERCATI DEI LAVORI TRADIZIONALI (4)	34.754	28.336	16.005	14.885	13.361	12.232	11.427	265.954
TOTALE OOPP	35.443	29.887	18.518	18.564	16.769	15.923	14.873	291.884
<i>Inc. % mercati complessi su OOPP</i>	1,9	5,2	13,6	19,8	20,3	23,2	23,2	8,9
IMPORTO (mln €)								
Partenariato pubblico-privato (1)	1.280	6.078	5.589	9.672	13.101	7.784	5.154	73.980
<i>Concessione di lavori pubblici (2)</i>	1.216	3.058	4.330	6.133	9.212	4.869	2.279	51.880
<i>Concessioni di servizi</i>	54	1.393	517	1.312	3.446	2.549	2.096	14.883
Costruzione/manutenzione e gestione	1.389	2.109	2.612	2.793	1.950	2.983	1.032	26.783
TOTALE MERCATI COMPLESSI (3)	2.670	8.187	8.201	12.465	15.051	10.768	6.186	100.763
Progettazione e realizzazione	2.034	4.651	4.517	6.754	5.417	4.329	4.868	53.402
Contraente generale	513	2.581	1.195	-	-	-	-	15.899
Sola esecuzione	18.449	17.694	12.676	10.943	9.991	7.809	9.023	172.066
TOTALE MERCATI DEI LAVORI TRADIZIONALI (4)	20.996	24.926	18.388	17.697	15.408	12.138	13.891	241.367
TOTALE OOPP	23.666	33.113	26.590	30.162	30.459	22.906	20.077	342.130
<i>Inc. % mercati complessi su OOPP</i>	11,3	24,7	30,8	41,3	49,4	47,0	30,8	29,5
AGGIUDICAZIONI								
NUMERO								
Partenariato pubblico-privato (1)	94	380	615	745	898	761	793	5.758
<i>Concessione di lavori pubblici (2)</i>	56	272	288	231	184	239	156	2.283
<i>Concessioni di servizi</i>	30	98	288	441	638	478	591	3.108
Costruzione/manutenzione e gestione	163	221	457	401	436	431	428	3.846
TOTALE MERCATI COMPLESSI (3)	257	601	1.072	1.146	1.334	1.192	1.221	9.604
Progettazione e realizzazione	100	517	515	556	561	665	623	5.891
Contraente generale	1	5	3	2	-	1	-	25
Sola esecuzione	17.464	19.791	13.116	12.155	12.070	12.548	12.817	173.846
TOTALE MERCATI DEI LAVORI TRADIZIONALI (4)	17.565	20.313	13.634	12.713	12.631	13.214	13.440	179.762
TOTALE OOPP	17.822	20.914	14.706	13.859	13.965	14.406	14.661	189.366
<i>Inc. % mercati complessi su OOPP</i>	1,4	2,9	7,3	8,3	9,6	8,3	8,3	5,1
IMPORTO (mln €)								
Partenariato pubblico-privato (1)	594	4.809	7.812	8.028	8.431	6.312	3.197	54.657
<i>Concessione di lavori pubblici (2)</i>	570	4.168	6.660	7.272	5.031	3.434	2.356	39.982
<i>Concessioni di servizi</i>	21	432	834	412	1.245	2.488	612	9.205
Costruzione/manutenzione e gestione	1.500	1.297	2.550	1.946	2.267	1.253	2.456	20.808
TOTALE MERCATI COMPLESSI (3)	2.094	6.106	10.362	9.974	10.698	7.566	5.653	75.466
Progettazione e realizzazione	242	5.955	3.906	3.468	5.817	4.572	3.489	42.027
Contraente generale	450	2.319	1.119	1.195	-	962	-	16.349
Sola esecuzione	14.397	14.645	10.632	10.064	8.887	7.593	6.809	136.251
TOTALE MERCATI DEI LAVORI TRADIZIONALI (4)	15.089	22.919	15.657	14.727	14.704	13.126	10.298	194.628
TOTALE OOPP	17.182	29.024	26.020	24.701	25.403	20.692	15.951	270.094
<i>Inc. % mercati complessi su OOPP</i>	12,2	21,0	39,8	40,4	42,1	36,6	35,4	27,9

 Fonte: CRESME Europa Servizi e www.infopieffe.it promosso da Unioncamere, Dipe-Utfp e Ance e realizzato dal CRESME

(1) Compresa gara per l'affidamento di: concessioni di lavori pubblici, concessioni di servizi, appalti di leasing immobiliare in costruendo e altri contratti di PPP.

(2) Compresa gara di concessione di lavori pubblici ad iniziativa pubblica e ad iniziativa privata.

(3) Compresa gara di costruzione, manutenzione e gestione di opere e servizi di pubblica utilità interamente finanziati con risorse pubbliche o riconducibili ad operazioni di Partenariato Pubblico Privato.

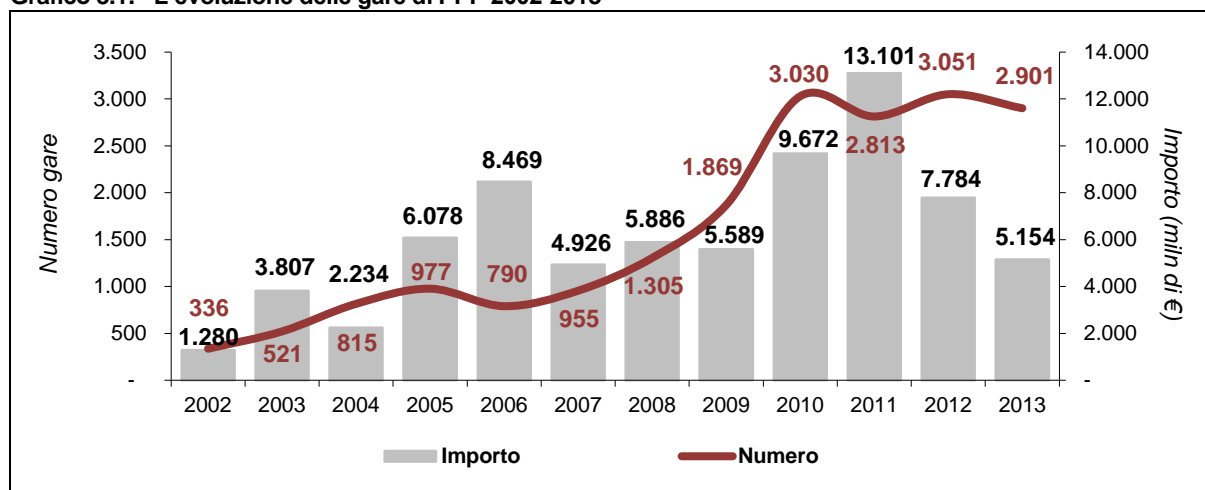
(4) Compresa gara per l'affidamento dei lavori mediante appalti integrati e contraente generale.

3. IL MERCATO DEL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO

Il Partenariato Pubblico e Privato (PPP), nonostante il crollo degli importi in gara registrato nell'ultimo biennio, conferma il ruolo strategico e di rilevante importanza per il miglioramento e il mantenimento della funzionalità delle infrastrutture e dei servizi sul territorio anche in ragione della scarsità delle risorse pubbliche.

Il mercato del PPP, in base ai dati disponibili dell'Osservatorio Nazionale del Partenariato Pubblico Privato, nel periodo 2002-2013 cresce e si afferma. Tra gennaio 2002 e dicembre 2013 sono state indette 19.363 gare di PPP e il valore complessivo del mercato, ovvero l'ammontare degli importi messi in gara, si attesta a quota 73,4 miliardi. Si è passati da 336 gare per un ammontare di 1,3 miliardi del 2002 a 2.901 gare per oltre 5 miliardi nel 2013. Gli anni di maggiore espansione sono stati il 2010 per numero di iniziative (3.030 gare) e il 2011 per importi in gara (oltre 13 miliardi). L'ultimo biennio, come già evidenziato, si caratterizza per una forte contrazione del valore a fronte di una sostanziale tenuta del numero di gare. Tali dinamiche sono la conseguenza della difficile situazione economica del Paese e indicano da un lato il persistere delle difficoltà nel reperire le risorse finanziarie, soprattutto per operazioni di importo rilevante, dall'altro invece confermano l'interesse delle pubbliche amministrazioni che guardano al PPP come a una strada da intraprendere per garantire servizi essenziali e di base ai cittadini e per riqualificare le città e il territorio.

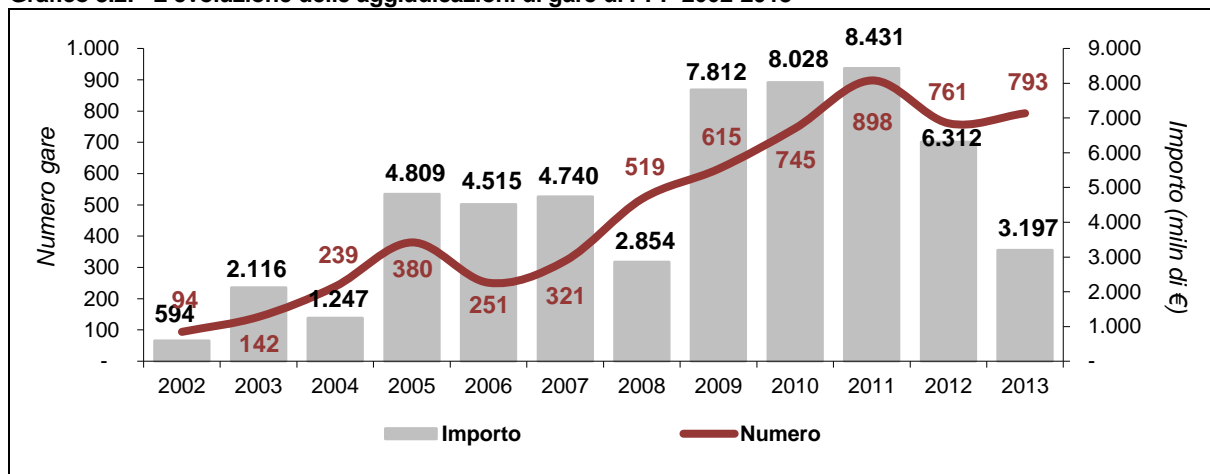
Grafico 3.1. - L'evoluzione delle gare di PPP 2002-2013



Fonte: www.infopieffe.it promosso da Unioncamere, Dipe-Utftp e Ance e realizzato dal CRESME

Per quanto riguarda le aggiudicazioni, tra gennaio 2002 e dicembre 2013 sono state censite 5.758 aggiudicazioni per un importo complessivo a base di gara di quasi 55 miliardi. Si è passati da 94 aggiudicazioni per un ammontare di appena 594 milioni del 2002 a 793 aggiudicazioni per 3,2 miliardi nel 2013. In questo caso l'anno di maggiore espansione è stato il 2011 con 898 contratti aggiudicati dell'ammontare complessivo di 8,4 miliardi. Anche in questo caso l'ultimo biennio si caratterizza per una significativa contrazione del valore a fronte di una sostanziale tenuta del numero di gare.

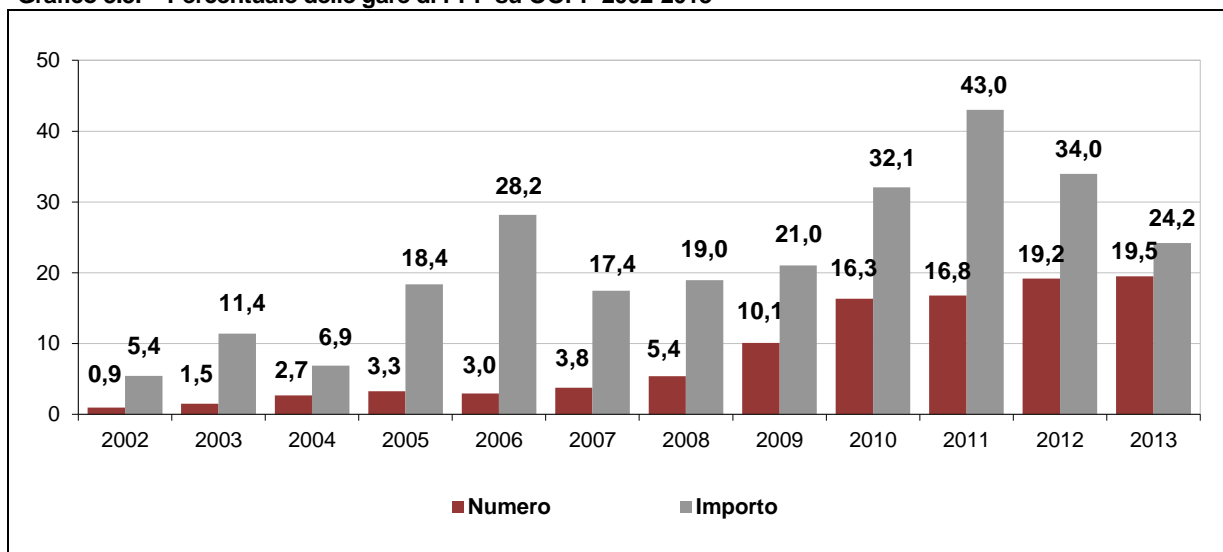
Grafico 3.2. - L'evoluzione delle aggiudicazioni di gare di PPP 2002-2013



Fonte: www.infopieffe.it promosso da Unioncamere, Dipe-Utsp e Ance e realizzato dal CRESME

Nei 12 anni di attività dell'Osservatorio è continuamente cresciuta l'incidenza del PPP sul totale del mercato delle opere pubbliche in termini di numero di opportunità per le quali si passa dall'1% del 2002 al 19,5% del 2013. In termini di valore, nonostante la fase espansiva si sia interrotta nel 2011, nell'ultimo biennio si registrano comunque quote importanti.

Grafico 3.3. - Percentuale delle gare di PPP su OOPP 2002-2013

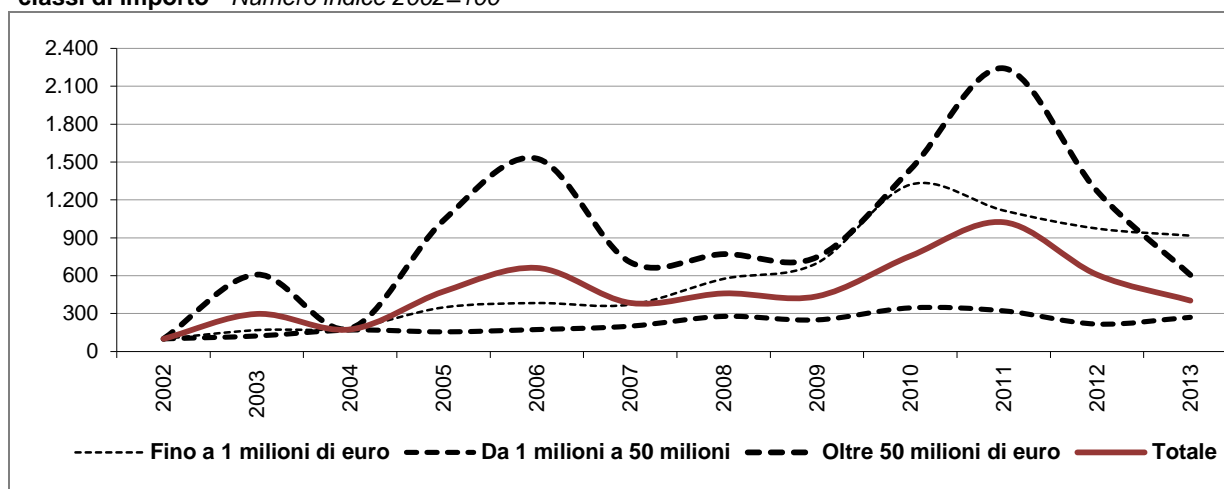


Fonte: www.infopieffe.it promosso da Unioncamere, Dipe-Utsp e Ance e realizzato dal CRESME

Il monitoraggio svolto nell'ultimo anno concluso è rappresentato da 2.901 gare per un volume d'affari di circa 5,2 miliardi riferito a 1.564 gare di importo noto. Rispetto al 2012 il numero di gare si riduce del 5% e l'importo del -34%. All'origine di questa notevole flessione degli importi vi è innanzitutto il crollo degli importi delle grandi opere di importo superiore a 50 milioni di euro da realizzare in PPP (da 5,8 miliardi a 2,8 miliardi, -52%) a fronte della crescita nel numero di iniziative (da 11 gare a 17 gare). Il consolidarsi dell'interesse per il PPP è confermato anche dai dati sull'incidenza di questo nuovo mercato sull'intero mercato delle gare per opere pubbliche, che nel 2013 si attesta su quote del 19,5%

per numero (2.901 gare su 14.873 totali), la percentuale più alta dal 2002. Più debole il risultato economico: 24,2% (5,2 miliardi su 20,1 miliardi) contro il 34,0% di un anno prima quando il motore trainante del PPP erano ancora le grandi opere ed in particolare quelle di importo superiore a 50 milioni di euro. Infatti, la causa del crollo del valore economico del mercato del PPP nel 2013, come già evidenziato, è da ricondurre alla battuta d'arresto delle grandi opere tanto che se si raffronta il dato economico al netto delle opere di importo superiore a 50 milioni il bilancio economico è di crescita (+21%).

Grafico 3.4. - Le tipologie dimensionali del PPP: importo delle gare censite nel periodo 2002-2013 per classi di importo - Numero indice 2002=100



Fonte: www.infopieffe.it promosso da Unioncamere, Dipe-Utftp e Ance e realizzato dal CRESME

3.1. I segmenti del PPP

Per quanto riguarda le tipologie contrattuali cui fanno ricorso le Amministrazioni Pubbliche per l'affidamento di operazioni di PPP, l'Osservatorio per esigenze statistiche le ha riunite in quattro gruppi principali: concessioni di lavori pubblici; concessioni di servizi; locazione finanziaria di opere pubbliche o di pubblica utilità (leasing immobiliare in costruendo); "altre gare di PPP", una molteplicità di forme contrattuali, che vanno dal contratto di sponsorizzazione, alla società mista, al nuovo contratto di disponibilità, ai contratti collegati ai programmi di riqualificazione urbana.

Rispetto al 2012 si registra un bilancio complessivamente negativo per le concessioni di lavori pubblici e a doppia velocità per i restanti segmenti procedurali.

Le concessioni di lavori pubblici, ossia lo strumento su cui maggiormente si misura il successo delle operazioni di PPP, sono in calo sia per numero (-25%) che per importi (-53%) a causa innanzitutto del crollo delle grandi opere di importo superiore a 50 milioni di euro (-65%).

Il bilancio dei contratti di locazione finanziaria e dell'insieme delle altre gare di PPP è di calo per numero di iniziative e di crescita per importi. Al contrario il bilancio delle concessioni di servizi è di crescita per numero (+5,5%) e di calo per importi (-17,8%).

Tabella 3.1. – Mercato PPP - Numero, importo e variazioni % bandi di gara per segmento procedurale - Anni 2002, 2005, 2009-2013

	2002	2005	2009	2010	2011	2012	2013	Totale 2002- 2013
GARE								
NUMERO (1)								
Selezioni di proposte(2)	218	533	39	30	45	45	78	3.203
Concessione di lavori pubblici	189	248	424	640	490	757	567	4772
<i>ad iniziativa privata</i>	72	111	101	115	106	106	100	1.306
<i>ad iniziativa pubblica</i>	117	137	323	525	384	651	467	3.466
Concessione di servizi	100	469	1.265	2.088	2.085	1.994	2.104	12.394
Locazione finanziaria di OOPP			40	143	84	29	17	353
Altre gare di PPP	47	260	140	159	154	271	213	1.844
Totale	336	977	1.869	3.030	2.813	3.051	2.901	19.363
Composizione %								
Concessione di lavori pubblici	56,3	25,4	22,7	21,1	17,4	24,8	19,5	24,6
<i>ad iniziativa privata</i>	21,4	11,4	5,4	3,8	3,8	3,5	3,4	6,7
<i>ad iniziativa pubblica</i>	34,8	14,0	17,3	17,3	13,7	21,3	16,1	17,9
Concessione di servizi	29,8	48,0	67,7	68,9	74,1	65,4	72,5	64,0
Locazione finanziaria di OOPP	0,0	0,0	2,1	4,7	3,0	1,0	0,6	1,8
Altre gare di PPP	14,0	26,6	7,5	5,2	5,5	8,9	7,3	9,5
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Variazioni % rispetto al 2013								
	'13/'02	'13/'05	'13/'09	'13/'10	'13/'11	'13/'12		
Selezioni di proposte(2)	-64,2	-85,4	100,0	160,0	73,3	73,3		
Concessione di lavori pubblici	200,0	128,6	33,7	-11,4	15,7	-25,1		
<i>ad iniziativa privata</i>	38,9	-9,9	-1,0	-13,0	-5,7	-5,7		
<i>ad iniziativa pubblica</i>	299,1	240,9	44,6	-11,0	21,6	-28,3		
Concessione di servizi	2.004,0	348,6	66,3	0,8	0,9	5,5		
Locazione finanziaria di OOPP	-	-	-57,5	-88,1	-79,8	-41,4		
Altre gare di PPP	353,2	-18,1	52,1	34,0	38,3	-21,4		
Totale	763,4	196,9	55,2	-4,3	3,1	-4,9		
GARE								
IMPORTO (Milioni di euro)								
Selezioni di proposte(2)	1.963	4.371	894	83	118	186	118	36.873
Concessione di lavori pubblici	1.216	3.058	4.330	6.133	9.212	4.869	2.279	51.880
<i>ad iniziativa privata</i>	819	2.324	2.869	4.187	1.683	2.276	1.121	28.831
<i>ad iniziativa pubblica</i>	397	733	1.461	1.946	7.529	2.593	1.158	23.049
Concessione di servizi	54	1.393	517	1.312	3.446	2.549	2.096	14.883
Locazione finanziaria di OOPP	-	-	379	420	261	65	67	1.347
Altre gare di PPP	11	1.627	363	1.807	183	302	712	5.870
Totale	1.280	6.078	5.589	9.672	13.101	7.784	5.154	73.980
Composizione %								
Concessione di lavori pubblici	95,0	50,3	77,5	63,4	70,3	62,6	44,2	70,1
<i>ad iniziativa privata</i>	64,0	38,2	51,3	43,3	12,8	29,2	21,8	39,0
<i>ad iniziativa pubblica</i>	31,0	12,1	26,1	20,1	57,5	33,3	22,5	31,2
Concessione di servizi	4,2	22,9	9,2	13,6	26,3	32,7	40,7	20,1
Locazione finanziaria di OOPP	-	-	6,8	4,3	2,0	0,8	1,3	1,8
Altre gare di PPP	0,8	26,8	6,5	18,7	1,4	3,9	13,8	7,9
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Variazioni % rispetto al 2013								
	'13/'02	'13/'05	'13/'09	'13/'10	'13/'11	'13/'12		
Selezioni di proposte(2)	-94,0	-97,3	-86,8	41,7	-0,2	-36,8		
Concessione di lavori pubblici	87,5	-25,4	-47,4	-62,8	-75,3	-53,2		
<i>ad iniziativa privata</i>	36,9	-51,8	-60,9	-73,2	-33,4	-50,7		
<i>ad iniziativa pubblica</i>	191,8	58,0	-20,7	-40,5	-84,6	-55,3		
Concessione di servizi	3.805,8	50,4	305,8	59,7	-39,2	-17,8		
Locazione finanziaria di OOPP	-	-	-82,5	-84,1	-74,5	3,1		
Altre gare di PPP	6.681,6	-56,2	96,3	-60,6	288,7	135,7		
Totale	302,6	-15,2	-7,8	-46,7	-60,7	-33,8		

 Fonte: www.infopieffe.it promosso da Unioncamere, Dipe-Utftp e Ance e realizzato dal CRESME

(1) Compresi gli avvisi con importo non segnalato

(2) Non considerati nel dato statistico delle gare in quanto rappresentano la fase di preselezione del progetto da affidare con contratto di concessione di costruzione e gestione su proposta del promotore

Tabella 3.2. – Mercato PPP – Numero*, importo e variazioni % aggiudicazioni per segmento procedurale - Anni 2002, 2005, 2009-2013

	2002	2005	2009	2010	2011	2012	2013	Totale 2002-2013
AGGIUDICAZIONI								
	NUMERO (1)							
Concessione di lavori pubblici	56	272	288	231	184	239	156	2.283
<i>ad iniziativa privata</i>	13	128	135	79	55	77	40	971
<i>ad iniziativa pubblica</i>	43	144	153	152	129	162	116	1.312
Concessione di servizi	30	98	288	441	638	478	591	3.108
Locazione finanziaria di OOPP			22	57	46	16	8	163
Altre gare di PPP	8	10	17	16	30	28	38	204
Totale	94	380	615	745	898	761	793	5.758
	Composizione %							
Concessione di lavori pubblici	59,6	71,6	46,8	31,0	20,5	31,4	19,7	39,6
<i>ad iniziativa privata</i>	13,8	33,7	22,0	10,6	6,1	10,1	5,0	16,9
<i>ad iniziativa pubblica</i>	45,7	37,9	24,9	20,4	14,4	21,3	14,6	22,8
Concessione di servizi	31,9	25,8	46,8	59,2	71,0	62,8	74,5	54,0
Locazione finanziaria di OOPP	0,0	0,0	3,6	7,7	5,1	2,1	1,0	2,8
Altre gare di PPP	8,5	2,6	2,8	2,1	3,3	3,7	4,8	3,5
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Variazioni %							
	'13/'02	'13/'05	'13/'09	'13/'10	'13/'11	'13/'12		
Concessione di lavori pubblici	178,6	-42,6	-45,8	-32,5	-15,2	-34,7		
<i>ad iniziativa privata</i>	207,7	-68,8	-70,4	-49,4	-27,3	-48,1		
<i>ad iniziativa pubblica</i>	169,8	-19,4	-24,2	-23,7	-10,1	-28,4		
Concessione di servizi	1.870,0	503,1	105,2	34,0	-7,4	23,6		
Locazione finanziaria di OOPP	-	-	-63,6	-86,0	-82,6	-50,0		
Altre gare di PPP	375,0	280,0	123,5	137,5	26,7	35,7		
Totale (1)	743,6	108,7	28,9	6,4	-11,7	4,2		
AGGIUDICAZIONI								
	IMPORTO (Milioni di euro)							
Concessione di lavori pubblici	570	4.168	6.660	7.272	5.031	3.434	2.356	39.982
<i>ad iniziativa privata</i>	436	1.321	5.821	6.410	2.215	2.908	339	27.283
<i>ad iniziativa pubblica</i>	134	2.847	839	862	2.816	525	2.018	12.698
Concessione di servizi	21	432	834	412	1.245	2.488	612	9.205
Locazione finanziaria di OOPP	-	-	144	161	493	65	30	919
Altre gare di PPP	3	209	174	183	1.662	325	199	4.552
Totale	594	4.809	7.812	8.028	8.431	6.312	3.197	54.657
	Composizione %							
Concessione di lavori pubblici	96,0	86,7	85,2	90,6	59,7	54,4	73,7	73,1
<i>ad iniziativa privata</i>	73,5	27,5	74,5	79,8	26,3	46,1	10,6	49,9
<i>ad iniziativa pubblica</i>	22,6	59,2	10,7	10,7	33,4	8,3	63,1	23,2
Concessione di servizi	3,5	9,0	10,7	5,1	14,8	39,4	19,1	16,8
Locazione finanziaria di OOPP	-	-	1,8	2,0	5,8	1,0	0,9	1,7
Altre gare di PPP	0,4	4,4	2,2	2,3	19,7	5,2	6,2	8,3
Totale (1)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Variazioni %							
	'13/'02	'13/'05	'13/'09	'13/'10	'13/'11	'13/'12		
Concessione di lavori pubblici	313,4	-43,5	-64,6	-67,6	-53,2	-31,4		
<i>ad iniziativa privata</i>	-22,4	-74,4	-94,2	-94,7	-84,7	-88,4		
<i>ad iniziativa pubblica</i>	1.407,0	-29,1	140,6	134,2	-28,3	284,1		
Concessione di servizi	2.823,9	41,9	-26,6	48,6	-50,8	-75,4		
Locazione finanziaria di OOPP	-	-	-79,3	-81,5	-93,9	-54,3		
Altre gare di PPP	7.504,3	-5,1	14,2	8,6	-88,0	-38,9		
Totale (1)	438,7	-33,5	-59,1	-60,2	-62,1	-49,3		

 Fonte: www.infopieffe.it promosso da Unioncamere, Dipe-Utfp e Ance e realizzato dal CRESME

(1) Compresi gli avvisi con importo non segnalato

3.2. Le tipologie dimensionali

Rispetto alla dimensione degli interventi, nel 2013, il 72% delle 1.564 gare di PPP di importo conosciuto ha riguardato interventi di importo fino a 1 milione di euro. Un altro 20% spetta ai progetti di importo fino a 5 milioni di euro e il restante 8% compete ai progetti di maggiore dimensione ai quali spetta però l'82% del volume d'affari. Il 55% delle gare per il 48% degli importi delle iniziative di importo superiore a 5 milioni, riguarda concessioni di lavori pubblici. In questo contesto è importante segnalare, come già evidenziato, il crollo degli importi delle grandi opere di importo superiore a 50 milioni di euro da realizzare in PPP (da 5,8 miliardi a 2,8 miliardi, -52%) a fronte della crescita del numero di iniziative (da 11 gare a 17 gare).

3.3. I committenti

I committenti di operazioni di PPP in Italia sono molteplici ma i principali sono i Comuni che confermano ancora una volta l'interesse per questo mercato, considerato una strada da perseguire per trovare un nuovo equilibrio tra contrazione delle disponibilità finanziarie pubbliche ed esigenze di crescita dei servizi collettivi. Nel 2013 le Amministrazioni comunali hanno attivato 2.306 interventi del valore di oltre 1,8 miliardi, quantità in calo per numero (da 2.587 gare a 2.306, -11%) ma in crescita per importo (da 1.695 milioni a 1.819 milioni, +7%) rispetto al 2012. La loro incidenza sul mercato complessivo del PPP è rappresentata da quote del 79% per numero (un anno prima era dell'85%) e del 35% per volume d'affari (era del 22% nel 2012). Rispetto al peso del PPP sull'intero mercato delle opere pubbliche dei Comuni si registrano quote del 26,7% per numero (era del 26,6% un anno prima) e del 39,2% per importo (era il 37,6%). Passando agli altri Enti territoriali e nazionali promotori di iniziative di PPP, si osserva un bilancio a doppia velocità, con il numero di gare in crescita (da 464 iniziative a 595, +28%), ed il valore economico in calo del 45% (da 6.089 milioni a 3.335 milioni).

3.4. Il territorio

Guardando alla distribuzione territoriale della domanda di opere da realizzare in PPP, la Lombardia si posiziona in cima alle classifiche per numero di gare e importi, con 464 interventi e 802 milioni, (pari a quote del 16% del totale nazionale), dei quali 323 milioni relativi alla gara ai sensi dell'art. 153, commi 1-14 del D.Lgs. 163/2006, per l'affidamento del contratto di concessione di lavori pubblici avente ad oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca nel Comune di Sesto San Giovanni. Segue, il Piemonte, con la seconda posizione in entrambe le classifiche, con 257 iniziative e 585 milioni dei quali 390 per la gestione integrata dei rifiuti urbani nell'area omogenea Bacino 16 dell'ambito territoriale ottimale della provincia di Torino. Al terzo, quarto e quinto posto della classifica economica troviamo rispettivamente la Campania (487 milioni),

l'Umbria (453 milioni) e il Veneto (450 milioni), per effetto della presenza di maxi gare: la concessione di lavori pubblici per la realizzazione e gestione del termovalorizzatore per i rifiuti stoccati in balle di Napoli est nel territorio di Giugliano in Campania (NA) del valore 316 milioni; la concessione di servizi per il servizio di raccolta e trasporto relativo alla gestione integrata dei rifiuti urbani nell'ambito territoriale integrato n. 4 Umbria, del valore di 439 milioni di euro; la concessione di lavori pubblici ad iniziativa privata per la realizzazione e gestione della superstrada a pedaggio "Via del mare" tra la A4 (casello di Meolo) e Jesolo. I valori medi regionali, pari a 145 gare e 258 milioni, vengono raggiunti o superati da dieci regioni su 20 totali per numero e da nove regioni per importo.

3.5. I settori di attività

Rispetto ai macro settori di attività, nel 2013 il bilancio rispetto al 2012 è a doppia velocità per tutte e tre i gruppi individuati dall'Osservatorio. Per i servizi essenziali (reti energetiche, idriche e per le telecomunicazioni, edilizia cimiteriale e infrastrutture e servizi per l'igiene urbana) si osserva un significativo rallentamento del numero di opportunità in gara (da 784 gare a 574, -27%) a fronte di una crescita degli importi (da 2,5 miliardi a 2,7 miliardi, + 8%). Tali dinamiche sono decise dal settore delle reti energetiche, idriche e per le telecomunicazioni, che, rispetto al 2012, presenta un numero di opportunità ridimensionato di circa un terzo a fronte di un volume d'affari più che raddoppiato (da 676 milioni a quasi 1,4 miliardi).

Tabella 3.3. - I macro settori del PPP: numero e importo delle gare censite negli anni 2002, 2005, 2009-2013 (Importi in milioni di euro)

	2002	2005	2009	2010	2011	2012	2013	Totale 2002-2013
GARE								
NUMERO (1)								
Servizi essenziali	117	205	364	830	633	784	574	4.566
Servizi di base	35	38	162	168	188	195	266	1.380
Riqualificazione urbana	184	734	1.343	2.032	1.992	2.072	2.061	13.417
TOTALE	336	977	1.869	3.030	2.813	3.051	2.901	19.363
<i>Incidenza % PPP su OOPP</i>								
Servizi essenziali	1,6	3,6	10,1	20,4	18,0	22,8	21,0	7,8
Servizi di base	0,2	0,3	2,2	2,5	3,0	3,7	5,0	1,2
Riqualificazione urbana	1,4	6,0	17,9	26,6	28,1	28,8	30,0	11,3
TOTALE	0,9	3,3	10,1	16,3	16,8	19,2	19,5	6,6
GARE								
IMPORTO (milioni di euro)								
Servizi essenziali	463	2.993	1.325	4.047	3.780	2.518	2.728	23.507
Servizi di base	350	1.755	3.080	4.721	8.241	4.437	1.206	38.427
Riqualificazione urbana	467	1.331	1.184	904	1.080	830	1.220	12.046
TOTALE	1.280	6.078	5.589	9.672	13.101	7.784	5.154	73.980
<i>Incidenza % PPP su OOPP</i>								
Servizi essenziali	11,7	44,0	26,2	53,1	54,3	41,7	52,8	35,2
Servizi di base	2,8	10,5	21,3	30,4	48,0	40,0	14,3	20,8
Riqualificazione urbana	6,4	13,9	16,7	12,9	17,1	14,4	18,9	13,2
TOTALE	5,4	18,4	21,0	32,1	43,0	34,0	25,7	21,6

Fonte: www.infopieffe.it promosso da Unioncamere, Dipe-Utff e Ance e realizzato dal CRESME

Per i servizi di base (trasporti, sanità ed edilizia scolastica e sociale), al contrario dei servizi essenziali, si osserva un significativo aumento del numero di opportunità in gara (da 195 gare a 266, +36%) a fronte del crollo degli importi (da 7,8 miliardi a 5,2 miliardi, -73%). Tali dinamiche sono decise per quanto riguarda il numero dai settori edilizia sanitaria e scolastico-sociale, entrambi in crescita rispetto al 2012, mentre il crollo degli importi è deciso dal mercato delle infrastrutture per il trasporto che nel 2013 vale meno di 500 milioni (valeva 3,8 miliardi nel 2012 e 6,7 nel 2011).

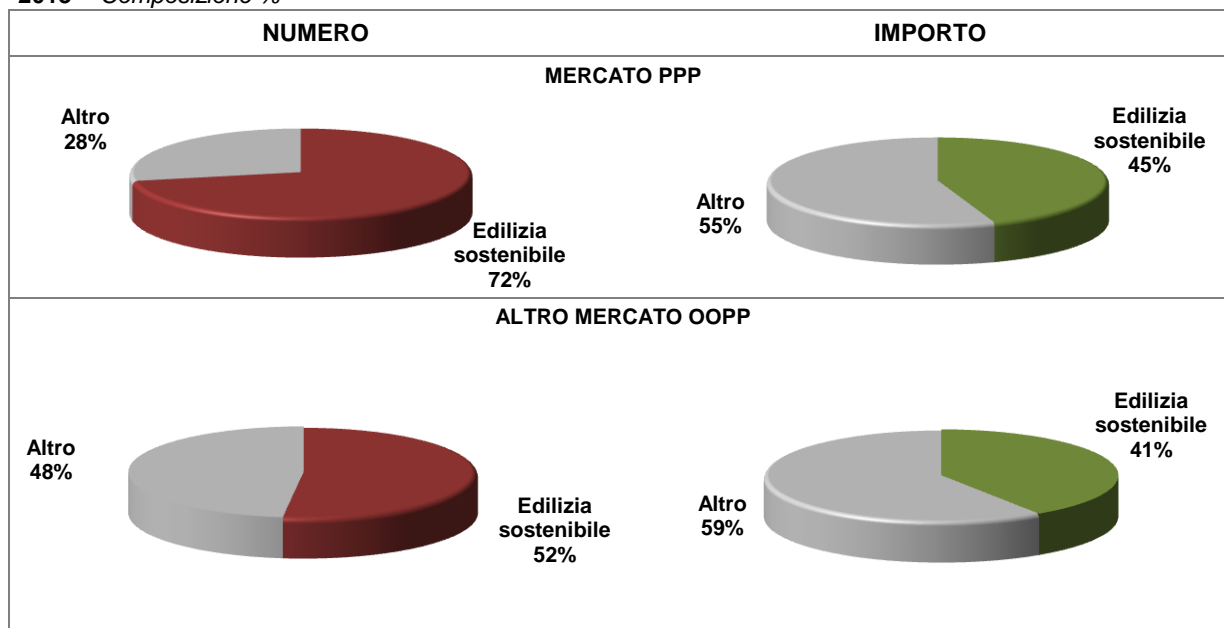
Per quanto riguarda il macro settore della riqualificazione urbana in senso ampio, che riunisce i settori riassetto di comparti urbani, approdi turistici, arredo urbano e verde pubblico, beni culturali, centri polivalenti, commercio e artigianato, direzionale, impianti sportivi, parcheggi, tempo libero, turismo, altre opere di riqualificazione delle città e del territorio, si osserva una sostanziale stabilità del numero di iniziative (da 2.072 gare a 2.061, -0,5%) a fronte di una significativa crescita degli importi (da 830 milioni a 1,2 miliardi, + 47%). In questo caso sono decisivi il settore commercio e artigianato per la tenuta del numero, e i settori riassetto di comparti urbani, impianti sportivi, beni culturali e turismo per la fase espansiva degli importi.

3.5.1. Il PPP e l'edilizia sostenibile

Un dato interessante che emerge dall'analisi dei dati del 2013 per settori di attività è l'attenzione posta dalle pubbliche amministrazioni allo sviluppo sostenibile e in particolare alla tutela dell'ambiente, alla crescita economica e allo sviluppo sociale. Tutte tematiche che vengono approfondite in modo esaustivo nella seconda parte del Rapporto, dedicata a come si coniugano sostenibilità edilizia e procedure di partenariato pubblico e privato. In tale parte del Rapporto il **secondo capitolo è dedicato al mercato del PPP di riferimento per l'edilizia sostenibile.**

In particolare vengono analizzate le operazioni di PPP riconducibili a tredici dei 18 settori individuati dall'Osservatorio: beni culturali, centri polivalenti, cimiteri, commercio e artigianato, direzionale, impianti sportivi, parcheggi, riassetto di comparti urbani, sanità, scolastico e sociale, tempo libero, turismo, altri interventi di edilizia residenziale e non. Si tratta di un mercato che nel 2013 rappresenta quote del 72% per numero e del 45% per importo dell'intero mercato del PPP contro quote del 52% per numero e del 41% per importo del resto del mercato delle opere pubbliche.

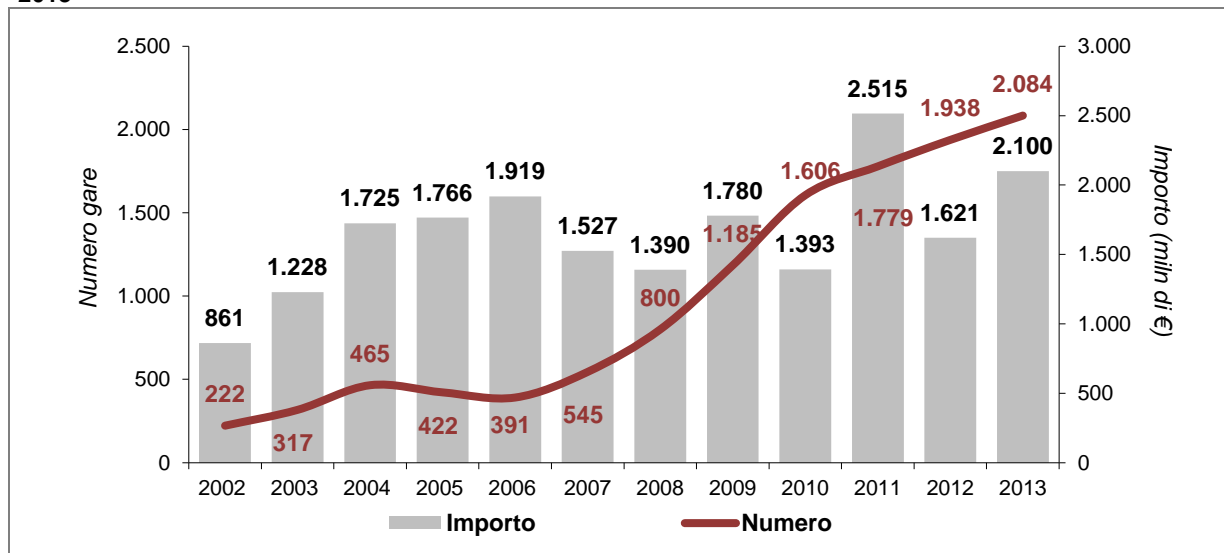
Grafico 3.5. – Il mercato di riferimento per l'edilizia sostenibile: incidenza % dell'edilizia sul totale – Anno 2013 - Composizione %



Fonte: CRESME Europa Servizi e www.infopieffe.it promosso da Unioncamere, Dipe-Utff e Ance e realizzato dal CRESME

Complessivamente nel 2013 le operazioni di PPP di riferimento per l'edilizia sostenibile sono 2.084 per un importo di 2,1 miliardi. Rispetto al 2012 questo mercato registra un bilancio complessivamente positivo: + 8% il numero di opportunità; +30% gli importi in gara.

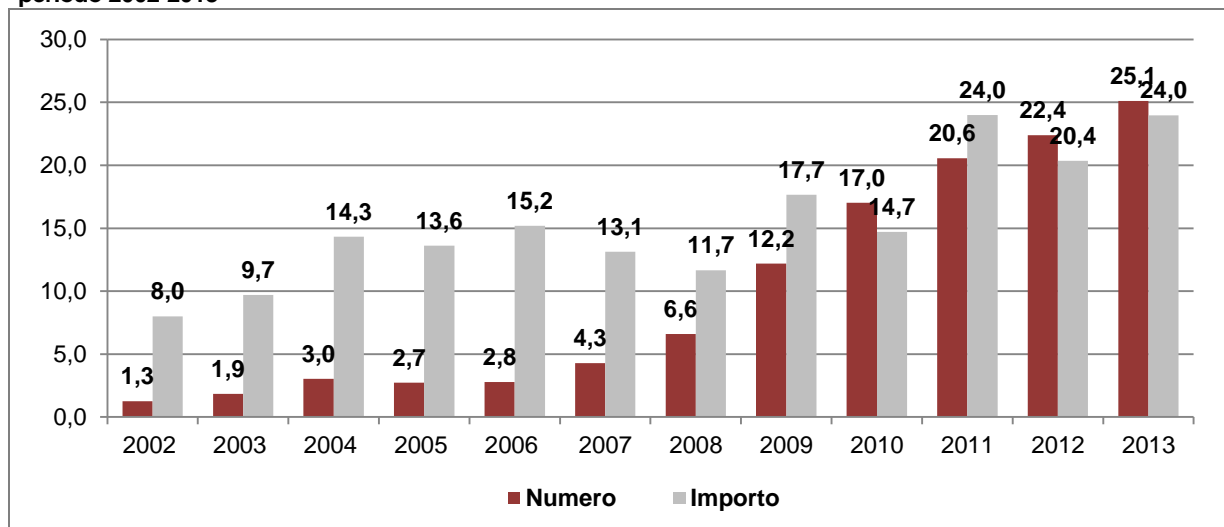
Grafico 3.6. - Il mercato del PPP di riferimento per l'edilizia sostenibile – L'evoluzione delle gare 2002-2013



Fonte: www.infopieffe.it promosso da Unioncamere, Dipe-Utff e Ance e realizzato dal CRESME

In questo ambito, nel 2013, il peso del PPP sull'intero mercato delle opere pubbliche raggiunge il livello più alto, per numero e importo, dal 2002, primo anno di attività dell'Osservatorio. In termini di numero di opportunità si passa dall'1% del 2002 al 25% del 2013. In termini di valore, dall'8% al 24%.

Grafico 3.7. – Il mercato di riferimento per l'edilizia sostenibile – Incidenza % PPP su totale OOPP nel periodo 2002-2013



Fonte: CRESME Europa Servizi e www.infopieffe.it promosso da Unioncamere, Dipe-Utfp e Ance e realizzato dal CRESME



IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO E L'EDILIZIA SOSTENIBILE

PARTE SECONDA

1. INQUADRAMENTO DEL SETTORE DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE

Il settore dell'edilizia sostenibile è molto vasto e comprende una serie di tematiche. Nel primo capitolo, di inquadramento del settore vengono sviluppati i temi di maggior interesse a partire dal concetto generale di edilizia sostenibile, entrando poi nello specifico dei requisiti di sostenibilità quali: efficienza, risparmio energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili e, infine, restringendo il campo d'azione a quello che è oggi il panorama italiano dell'housing sociale e dell'edilizia sostenibile.

L'edilizia sostenibile è il risultato di un approccio culturale che parte dalla bioedilizia e si amplia sul concetto di sviluppo sostenibile. Racchiude al suo interno diversi aspetti, compresi nell'insieme delle componenti ambientali - sociali – economiche, e interessa tutti gli attori che operano nel settore delle costruzioni con l'intento di realizzare edifici in grado di limitare l'impatto ambientale. Alcuni di questi aspetti o requisiti di sostenibilità sono definiti a livello normativo, come l'efficienza energetica e l'uso di energia da fonti rinnovabili, altri stanno trovando una definizione. Per quanto riguarda l'efficienza e il risparmio energetico è importante accennare i fondamenti dell'architettura bioclimatica che riscopre il modo di costruire proprio del nostro Paese a partire dalle caratteristiche climatiche del territorio e dall'uso di materiali locali; passando per le ultime novità normative introdotte in particolare dal decreto legge 63/2013; per soffermarsi infine sulla crescita del mercato della riqualificazione edilizia che rappresenta un'opportunità di efficientamento del patrimonio immobiliare esistente. Affrontando poi il tema della produzione di energia da fonti rinnovabili, dopo un rapido sguardo alle prescrizioni del decreto legislativo 28/2011, si riscontra che negli ultimi 5 anni le rinnovabili hanno registrato un forte aumento, come risulta dalla lettura dei dati del MISE, dal Rapporto Legambiente "Comuni Rinnovabili 2013" e dei dati del Sistema informativo del GSE che ne conferma la fase espansiva a un ritmo superiore rispetto a quanto preventivato dal Piano di Azione Nazionale per il raggiungimento dell'obiettivo del 17% per il 2020.

Ma qual è oggi il panorama italiano dell'edilizia sostenibile? Per rispondere a questa domanda generica è necessario scomporla in due segmenti più specifici: come si può qualificare l'edilizia sostenibile e cosa è realmente sostenibile costruire oggi, in Italia? Nei paragrafi successivi si risponderà a questa domanda composta attraverso una panoramica sulle ultime esperienze nazionali di valorizzazione e certificazione della sostenibilità e una lettura delle potenzialità di mercato del housing sociale.

In Italia negli ultimi vent'anni si percepisce un maggiore interesse per le problematiche legate all'impatto ambientale dei prodotti e dei processi impiegati nel settore delle costruzioni. Questo interesse si traduce in una serie di azioni mirate alla valorizzazione della filiera dell'edilizia e dell'abitare sostenibile, anche attraverso la creazione di strumenti che certificano il livello di sostenibilità degli edifici. Un esempio concreto di questa pratica è il sistema di qualificazione delle imprese e delle professioni che sta elaborando il Comitato di Filiera dell'Edilizia e dell'Abitare Sostenibile di Unionfilire, con l'obiettivo di stimolare le imprese ad intraprendere un percorso che le

porterà a riposizionarsi in un mercato sempre più indirizzato alla riqualificazione del patrimonio immobiliare in termini di efficienza energetica e comfort. Invece gli strumenti di certificazione ambientale attualmente operanti in Italia sono: Casa Clima, GBC Italia, SB100 e il Protocollo Itaca; si basano tutti sul criterio del punteggio e si sviluppano a partire dal modo di pensare del metodo noto come Life Cycle Assessment (LCA) o Analisi del ciclo di vita. Un passo importante verso la definizione di un approccio uniforme in materia viene fatto dal Protocollo Itaca, il sistema di accreditamento e certificazione univoco su base nazionale per sostenere le politiche regionali per la sostenibilità ambientale delle costruzioni.

In Italia il tema del fabbisogno abitativo torna al centro dell'agenda politica e, nell'attuale contesto di scarsità delle risorse finanziarie pubbliche, l'applicazione dell'approccio di Partecipazione Pubblico-Privato appare un'opportunità da cogliere mantenendo l'equilibrio dei progetti in un'ottica di limitazione dei profitti (limited profit housing). Parallelamente il modello di social housing risponde ad una crescente domanda di alloggi temporanei per la popolazione in mobilità e per le nuove formazioni familiari ristrette o allargate in funzione dei momenti della vita individuale, tramite schemi modulari di abitazioni diversificate ed economicamente accessibili anche a fasce sociali con redditi limitati. Questo nuovo modello di abitare prevede la riprogettazione di intere porzioni di territorio a dimensione sociale e pone l'aspetto energetico e ambientale al centro della costruzione e/o riqualificazione edilizia. Lo scenario delle nuove politiche di housing sociale inizia a configurarsi con il Piano nazionale di edilizia abitativa, altrimenti noto come Piano Casa 1, elaborato tra 2007 e 2008 e concretizzato a maggio del 2011 con l'accordo tra Stato e Regioni. Oggi molte delle iniziative volte alla costituzione di fondi immobiliari destinati all'housing sociale si stanno concretizzando. Gli elementi necessari per attivare un progetto di social housing sono: la domanda abitativa; la disponibilità di aree o immobili idonei per realizzare gli interventi; le capacità imprenditoriali pubbliche e private (PPP) per predisporre progetti di qualità (Immobiliare, Sociale, Finanziaria e Gestionale) e le disponibilità di investitori locali.

1.1. Definizione di edilizia sostenibile

L'edilizia sostenibile interessa tutti gli attori che operano nel settore delle costruzioni con l'intento di realizzare edifici in grado di limitare l'impatto ambientale. Questo vasto ambito disciplinare si può definire a partire da un approccio culturale che inizialmente fa riferimento alla bioedilizia, si sviluppa sui principi ecologici e include il concetto di sviluppo sostenibile che è fondato su tre fattori interdipendenti: tutela dell'ambiente, crescita economica e sviluppo sociale.

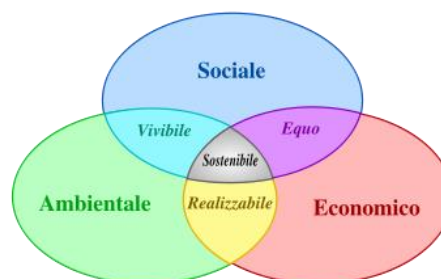
- **Bioedilizia**

La bioedilizia (baubiologie) nasce in Germania negli anni '70 come risposta ad una serie di problematiche scaturite dall'edificazione frenetica del territorio. Come tutti sappiamo fino al XIX secolo

l'attenzione verso la sostenibilità di un progetto architettonico era ancora basilare, soprattutto a causa dei limiti derivanti dalle scarse risorse energetiche disponibili. Le cose cambiano drasticamente con le nuove possibilità offerte dallo sfruttamento dei combustibili fossili. L'enorme quantità di energia disponibile, unita al progresso tecnologico, determina un modo di costruire che progressivamente perde il rapporto con l'ambiente. Solo quando questa tendenza espansiva si contrae e viene fuori il problema del rifornimento energetico legato alla disponibilità dei combustibili fossili, si forma un interesse per il risparmio energetico. Parallelamente nascono le prime preoccupazioni sanitarie dovute all'inquinamento e si sviluppano le idee ecologiste. La ricerca sugli inquinanti nell'ambiente costruito e il costo dei carburanti fossili in crescita focalizzano nuovamente l'attenzione del progetto architettonico verso i materiali naturali e le risorse energetiche rinnovabili.

▪ Sviluppo sostenibile

Il concetto di sviluppo sostenibile è stato definito nel rapporto Brundtland (conosciuto anche come *Our Common Future*) 1987 dalla Commissione mondiale sull'ambiente e lo sviluppo (WCED). La definizione proposta dal rapporto Brundtland è ben nota: *“lo sviluppo sostenibile è uno sviluppo che soddisfa i bisogni del presente senza compromettere la possibilità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni”*. Con l'acuirsi della crisi ambientale e con il crescere delle preoccupazioni circa il cambiamento climatico causato dalle attività umane, l'aspetto di sostenibilità ambientale è diventato sempre più importante.



Una successiva definizione di sviluppo sostenibile è stata fornita nel 1991 dalla World Conservation Union, UN Environment Programme and World Wide Fund for Nature, che lo identifica come *“...un miglioramento della qualità della vita, senza eccedere la capacità di carico degli ecosistemi di supporto, dai quali essa dipende”*. Questo implica che il peso dell'impatto antropico sui sistemi naturali non deve superare la capacità di carico, inteso come rigenerazione e/o assorbimento, della natura.

Nel 1994, l'ICLEI (International Council for Local Environmental Initiatives) ha fornito un'ulteriore definizione di sviluppo sostenibile: *“Sviluppo che offre servizi ambientali, sociali ed economici di base a tutti i membri di una comunità, senza minacciare l'operabilità dei sistemi naturali, edificato e sociale da cui dipende la fornitura di tali servizi”*. Le tre dimensioni: economica, sociale ed ambientale sono strettamente correlate. Tale processo lega quindi, in un rapporto di interdipendenza, la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali alla dimensione economica, sociale ed istituzionale, al fine di soddisfare i bisogni delle attuali generazioni, evitando di compromettere la capacità delle future di soddisfare i propri.

▪ **Edilizia sostenibile**

La sostenibilità edilizia racchiude diversi aspetti, compresi nell'insieme delle componenti ambientali - sociali - economiche; di questi, alcuni sono già definiti per legge, come nel caso dell'efficienza energetica, altri devono trovare ancora una definizione. L'esigenza di costruire edifici che consumano meno energia e che in parte sono in grado di autoprodurla sfruttando fonti rinnovabili deriva dalla necessità di ridurre drasticamente i consumi energetici e i danni ambientali provocati dal settore edilizio. Oltre all'energia consumata durante l'uso di un edificio bisogna considerare quella impiegata nel processo di estrazione, lavorazione, trasporto e smaltimento dei materiali da costruzione. A livello Europeo il settore edilizio è tra quelli a più forte impatto ambientale se consideriamo che:

- assorbe il 45% dell'energia complessiva prodotta;
- produce il 40% dell'inquinamento energetico;
- consuma il 40% delle risorse non rinnovabili;
- genera il 40% dei rifiuti.

Inoltre gli edifici impoveriscono la varietà biologica dell'ecosistema globale attraverso la trasformazione di microecosistemi locali in spazi antropizzati impermeabili e privi di biodiversità. L'enorme influenza negativa delle costruzioni richiede specifiche azioni per contrastarne gli effetti ambientali. Per questo l'architettura sostenibile ha come obiettivo la progettazione "consapevole" degli edifici, capace di risolvere l'eventuale divario tra la concezione estetico-formale e quella energetico-funzionale sulla base di un approccio progettuale integrato che garantisca la qualità del risultato anche sotto il profilo prestazionale, economico ed ambientale. Il prodotto edilizio dovrà quindi risultare gradevole, durevole, funzionale, accessibile, comodo e sano; efficiente, per quanto riguarda il consumo di risorse naturali ed energetiche; rispettoso dell'ambiente circostante e della cultura locale; competitivo in termini di costi di gestione e di manutenzione. Un progetto è sostenibile se è partecipato. Pensare l'inserimento di una costruzione in un luogo, puntare al soddisfacimento dei bisogni, condividere i criteri realizzativi con i futuri abitanti, trovare delle soluzioni efficaci ai diversi interessi: sono tutte azioni che concorrono ad elevare la qualità del progetto. E' la progettazione partecipata, cioè il coinvolgimento dei diretti interessati nelle fasi della progettazione, della realizzazione e della gestione dell'opera, la strategia che rende possibile raggiungere questi obiettivi. Quando si realizzano edifici pubblici o a destinazione collettiva è necessario valorizzare le risorse della comunità dando avvio a processi di partecipazione, attività di informazione, percorsi di formazione e possibilità di intervento diretto.

Analizzando l'intero ciclo di vita dei prodotti da costruzione è evidente che la scelta più sostenibile è di intervenire sull'esistente, il riutilizzo dei materiali riduce il consumo di risorse, che abbiamo appurato essere limitate, evita di generare ulteriori residui e, di conseguenza, riduce le emissioni di CO₂ e di altri gas serra. Per diminuire le emissioni e aumentare l'efficienza energetica dell'edificio è necessario intervenire al fine di ridurre le perdite, limitare i consumi e produrre energia pulita da fonti rinnovabili.

1.2. Efficienza e risparmio energetico

In tema di efficienza e di risparmio energetico è importante introdurre l'approccio bioclimatico con cui si riscopre il modo di costruire proprio del nostro Paese a partire dalle caratteristiche climatiche del territorio e dall'uso di materiali locali. L'architettura bioclimatica ricerca il confort termico mediante l'apporto di strategie passive sia in fase progettuale, agendo sulla forma e sull'orientamento dell'edificio, che durante il ciclo di vita dell'edificio, mediante interventi migliorativi sulle vari componenti dell'involucro edilizio: chiusure trasparenti (vetri e schermature solari) e chiusure opache (coibentazione e inerzia termica).

Risulta altrettanto importante citare le ultime novità delle normative attualmente in vigore che disciplinano la tematica in ambito europeo e in ambito nazionale: la direttiva 2012/27/UE in materia di efficienza energetica (riduzione dei consumi e riqualificazione energetica degli edifici pubblici) e il decreto legge 63/2013, finalizzato a recepire la direttiva 2010/31/UE sui requisiti energetici dei nuovi edifici, evitare le procedure di infrazione e sostenere l'edilizia e la riqualificazione energetica prorogando e potenziando gli incentivi fiscali.

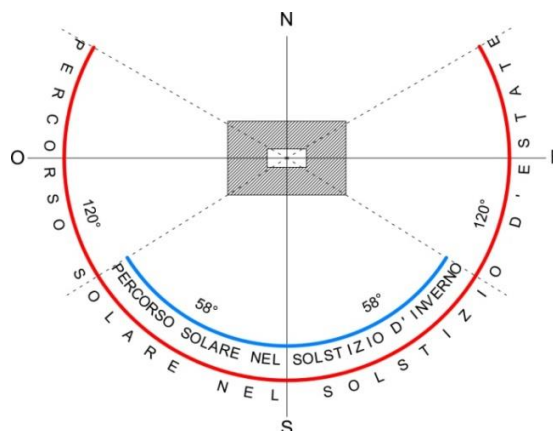
Un particolare ruolo in tema di sostenibilità e risparmio energetico lo riveste la riqualificazione edilizia che si presenta come un'opportunità di efficientamento del patrimonio immobiliare esistente ed evita i numerosi impatti ambientali prodotti dalle nuove costruzioni. Negli anni 2000 il mercato della riqualificazione risulta in crescita rispetto al decennio precedente; tale crescita è in parte consequenziale al crollo dell'edilizia di nuova realizzazione e in parte motivata dalla spinta derivante dai provvedimenti di agevolazione fiscale cosiddetti del "36%, 50%, 55%".

1.2.1. Approccio bioclimatico: strategie per aumentare il confort e ridurre i consumi

Esistono degli accorgimenti base, preliminari alla costruzione, che non implicano costi aggiuntivi ma che si limitano a considerare l'importanza del clima e delle caratteristiche dell'intorno. Queste strategie consistevano basicamente nella scelta del luogo, dell'orientamento e della forma dell'edificio in maniera tale da poter sfruttare degli apporti di energia gratuita forniti dal clima stesso. Nell'architettura popolare i materiali, le tecniche, i sistemi costruttivi e il disegno degli edifici dipendevano dal clima del luogo; con l'industrializzazione, le nuove tecnologie e la globalizzazione la relazione intima tra architettura e clima non viene più considerata. Al giorno d'oggi è possibile progettare tenendo conto delle strategie passive dell'architettura bioclimatica, dei nuovi sistemi tecnologici, delle energie rinnovabili e del ciclo di vita dei materiali utilizzati (dalla cava alla discarica).

▪ **Progettazione: orientamento forma e dimensioni**

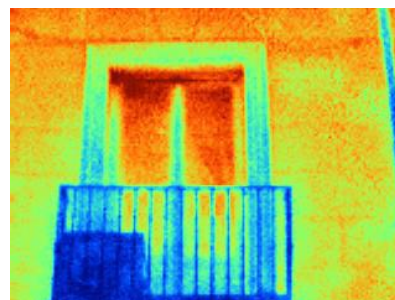
L'**orientamento** ideale dipende dal percorso del sole e per tutto l'emisfero nord è in direzione sud, la radiazione solare diretta che incide nella facciata maggiore dell'edificio apporta luce e calore e limita le perdite energetiche invernali. Il risparmio in climatizzazione (riscaldamento + condizionamento) è di circa il 3% rispetto a un edificio che si sviluppa lungo l'asse nord-sud e il benessere degli abitanti è migliore sia dal punto di vista igrotermico che dal punto di vista luminoso. Si consiglia l'istallazione di un



impianto solare (termico e/o fotovoltaico) in quanto la captazione dell'energia solare è massima per l'orientamento sud. Questo orientamento risulta essere il migliore salvo alcune eccezioni che possono dipendere dall'ubicazione (forma del lotto, facciata sud ombreggiata) e dai fattori climatici (esposizione ad un forte vento invernale). La **forma** migliore varia secondo la fascia climatica e l'altitudine, la forma ottimale in gran parte dell'Italia è quella rettangolare, di 1:1,6 con la facciata maggiore verso sud anche se il clima mite permette un buon grado di elasticità. Quando l'altitudine è considerevole e la temperatura è molto più bassa, la forma quadrata è la più efficiente. Per quanto riguarda la **tipologia edilizia**, analizzando il comportamento di una casa isolata, una casa a schiera e un edificio plurifamiliare rispetto all'occupazione del suolo, la superficie dell'involucro, l'energia necessaria per il riscaldamento e il costo dell'opera; risulta che l'edificio plurifamiliare è il più sostenibile seguito dalle case a schiera, mentre l'impatto maggiore è provocato dalle case isolate. Il patio interno è una soluzione capace di migliorare l'efficienza delle case isolate, è un'ottima strategia contro il caldo, essendo protetto dalla radiazione solare si mantiene fresco tutto il giorno e favorisce la ventilazione incrociata con gli altri ambienti. La presenza di ombra, vegetazione e acqua, meglio se nebulizzata, può ridurre la temperatura estiva di 8°C. Il confort è maggiore, la ventilazione è garantita dalla differenza di temperatura tra il patio e l'ambiente interno, la vegetazione e l'acqua rinfrescano la brezza estiva e migliorano la qualità dell'aria. Come tutte le strategie passive adottate nel periodo estivo deve funzionare bene anche d'inverno perciò è necessario isolare termicamente il patio.

▪ **Chiusure trasparenti e schermature**

L'energia solare che riceve la facciata sud in inverno è 3 volte superiore rispetto a quella ricevuta dalle facciate est e ovest, mentre d'estate è la metà, per questo conviene sempre disporre le aperture prevalentemente nella facciata orientata a sud. Infatti verso sud la radiazione solare estiva è facilmente controllabile con sistemi fissi di schermatura solare, una semplice tettoia ben dimensionata ostacola i raggi solari estivi (più alti nel cielo) e permette il passaggio di quelli invernali che apportano calore per irraggiamento. Le aperture verso



nord, dove la radiazione non è mai diretta, serviranno per garantire la ventilazione naturale e dovranno essere minime e ben isolate. **Le aperture determinano il 25% delle perdite di un edificio e le finestre sono responsabili del 10% delle perdite.**

La prestazione energetica di un vetro si determina in base a due fattori:

1. la trasmittanza, che incide sulla domanda di calore;
2. la trasparenza all'irraggiamento solare, che incide sulla domanda di refrigerio.

Per limitare le perdite invernali i vetri devono essere termoisolanti e i telai coibentati con rottura di ponti termici. Con queste caratteristiche isolanti e un orientamento sud i guadagni dovuti all'irraggiamento possono superare le perdite di calore. La trasparenza all'irraggiamento o fattore solare deve avere un valore basso quando le finestre ricevono un eccessivo apporto di calore dovuto alla radiazione, è il caso delle finestre che si affacciano ad ovest e che non hanno protezioni solari. Si consiglia di sostituire gli infissi in acciaio senza rottura di ponti termici e di restaurare gli infissi in legno perché hanno un basso coefficiente di trasmissione del calore. La sostituzione delle finestre è la spesa che incide maggiormente in un intervento di riqualificazione energetica ma il risparmio in climatizzazione è del 20% circa. Il confort migliora sia dal punto di vista igrotermico che dal punto di vista acustico è necessario però combinare il risanamento delle chiusure trasparenti con il risanamento dei sistemi di schermatura e con la coibentazione delle pareti e il risanamento delle porte confinanti con l'esterno e con ambienti non climatizzati. Il grado di isolamento termico delle finestre non deve mai superare quello delle pareti perimetrali, altrimenti si potrebbe formare umidità e muffa. Nel caso di grandi superfici vetrate è indispensabile che i vetri siano efficienti, la bassa trasmittanza ($U < 2,2$) limita il consumo in riscaldamento e un basso fattore solare ($FS < 42$) limita il consumo in raffrescamento. **La scelta del giusto tipo di vetro dipende dal clima, dall'uso dell'edificio, dal sistema di schermatura e dall'orientamento della vetrata.** Di seguito una breve descrizione dei vetri energeticamente efficienti:

- i vetri isolanti riducono le perdite dell'edificio, hanno una bassa trasmittanza ma un alto livello di perdite notturne (86%);
- i vetri basso emissivi contengono una pellicola di ossidi di metallo che migliora notevolmente le prestazioni di isolamento termico garantendo una trasmittanza minima, inoltre hanno un basso livello di perdite notturne (10%), sono particolarmente idonei per le orientazioni nord;
- i vetri a controllo solare hanno un basso fattore solare e trovano ampio utilizzo in climi caldi e miti;
- i vetri selettivi oltre a isolare termicamente filtrano il fattore solare limitando la trasmissione del calore per irraggiamento, funzionano bene per le vetrate e le finestre orientate ad est e soprattutto ad ovest.

Con i vetri e i sistemi di schermatura adatti si possono ridurre le perdite energetiche dal 50% al 70%. Il 10% delle perdite di calore di un edificio dipende dalle finestre ma nel caso di grandi superfici vetrate questo valore aumenta. Solitamente il rapporto tra la superficie delle aperture e il pavimento è di 1:8, ma nel caso dei sistemi vetrati questo rapporto cambia e anche il risparmio energetico sarebbe

maggiore. Negli edifici con una grande superficie vetrata è invece consigliabile una "seconda pelle" di frangisole orientabili per controllare la radiazione solare, favorire la ventilazione ed evitare eccessive perdite notturne.

Se per ragioni estetiche si vogliono evitare i sistemi di schermatura, è opportuno:

- evitare di orientare le aperture verso ovest;
- usare la carta del sole per il disegno dagli elementi architettonici che dovranno ombreggiare la vetrata nelle ore più critiche;
- per le esposizioni sud, est ed ovest è necessario scegliere i vetri selettivi;
- se la vetrata è orientata a nord, dove la radiazione non è mai diretta, è necessario limitare le perdite scegliendo vetri basso emissivi.

La strategia passiva di captazione solare o effetto serra, si basa sull'accumulazione del calore mediante elementi di massa termica che ricevono la radiazione diretta, solitamente mattoni e pietre. Per i climi freddi si usano vetri doppi mentre per i climi caldi i doppi a controllo solare. La dimensione della superficie vetrata in un edificio adeguatamente isolato è di 0,44 m² di vetro/ m² di locale da riscaldare. Come schermatura solare fissa si usa una tettoia che permette il passaggio alla radiazione diretta in inverno ma non in estate, come schermatura mobile si possono usare persiane avvolgibili o lame orientabili che, oltre alla funzione di schermatura nel periodo estivo, limitano le perdite di calore notturne durante l'inverno. Nel caso di grandi vetrate è indispensabile collocare un'apertura in basso e una in alto per ventilare garantendo la fuga dell'aria calda per evitare il surriscaldamento estivo. E' preferibile che i lati est ed ovest siano chiusi da muri coibentati sia per evitare le perdite di calore notturne sia per proteggere gli altri ambienti da apporti solari non necessari. Questa strategia di captazione è **molto diffusa nelle zone più fredde e riduce sensibilmente il consumo in riscaldamento.**

I **sistemi fissi di schermatura solare** si dimensionano sulle carte del sole che variano secondo la latitudine del luogo, possono costituire una valida soluzione per la facciata sud, mentre per le facciate est e soprattutto ovest sono migliori i sistemi mobili, tra questi le lame frangisole permettono un controllo (manuale o automatico) capace di bloccare la radiazione e lasciare filtrare la luce. Oltre alla protezione solare questi sistemi permettono di conservare l'energia del riscaldamento limitando le perdite notturne. Per garantire un efficace funzionamento delle lame frangisole è consigliato un controllo automatico regolato in base al percorso solare, in questo modo si eviterebbero spiacevoli apporti di calore durante l'estate e perdite di calore durante l'inverno. L'integrazione di moduli fotovoltaici nelle schermature solari permette di produrre autonomamente l'energia necessaria sia per il controllo automatico che per altri



scopi. L'unione di schermature solari, controllo domotico e moduli fotovoltaici garantisce la massima efficienza da tutti i punti di vista. I sistemi di schermatura **riducono la carica solare a una quinta parte ed evitano le perdite invernali per convezione**. Le protezioni solari esterne riducendo la temperatura interna di 10°C mentre quelle interne (tende e veneziane) la riducono di 4°C. Un colore chiaro nella parte esterna riduce il surriscaldamento estivo. I sistemi di schermatura se ben dimensionati e usati correttamente contribuiscono alla diminuzione e tal volta all'eliminazione della domanda di raffrescamento estivo.

▪ **Chiusure opache, posizione dell'isolante e massa termica**

Per quanto riguarda le **chiusure opache verticali**, l'isolamento termico dei muri che confinano con l'esterno o con ambienti non climatizzati è un intervento fondamentale in una riqualificazione energetica, soprattutto in climi freddi e maggiormente nella facciata nord, riduce le perdite di calore limitando il consumo in riscaldamento. **La posizione migliore per l'isolante dipende principalmente dall'uso dell'edificio, ma anche dalla radiazione solare incidente e dallo spessore del muro.**



In un **edificio di uso abituale** è più efficace posizionare l'**isolante verso l'esterno** perché il sistema murario o massa termica all'interno riduce le oscillazioni di temperatura.

Al contrario in **locali di uso occasionale** è più efficace posizionare l'**isolante verso l'interno** perché facilita un rapido riscaldamento dell'ambiente.

Il **sistema murario o massa termica** all'interno garantisce l'inerzia termica che attenua e ritarda l'ingresso dell'onda termica dovuta alla radiazione solare incidente sull'involucro edilizio. Inoltre l'isolante esterno riduce le perdite nei ponti termici (angoli e punti di congiunzione tra materiali differenti). Se usato principalmente come rimedio contro il calore si dovrà concentrare sulle pareti sud, ovest ed est. L'isolante all'interno è più efficace in un locale esposto a nord perché non riceve mai la radiazione diretta e non beneficia dell'inerzia termica. In generale si comporta meglio la coibentazione esterna, limita il rischio di condensazioni ed è più efficiente per muri con spessore inferiore ai 30 cm.



La **parete vegetale** ha la caratteristica di mantenere la temperatura dell'ambiente esterno evitando fenomeni di surriscaldamento e di gelo, **regola la temperatura, attenua i rumori e depura l'aria assorbendo CO2 e altri contaminanti**. Per limitare la manutenzione e migliorare il rendimento della parete vegetale è fondamentale scegliere le piante più adatte alle caratteristiche igrotermiche del luogo e all'esposizione della

parete. Degli studi hanno dimostrato che risparmia il 37% d'energia in più rispetto ad un sistema convenzionale con un buon rendimento. L'unico inconveniente è che il consumo d'acqua giornaliero è di 10 l/m².

Per quanto riguarda le **chiusure opache orizzontali**, l'isolamento della copertura è fondamentale per limitare le perdite invernali e indispensabile per evitare il surriscaldamento estivo. Sulla copertura l'apporto di calore solare è massimo perché la radiazione incidente è quasi perpendicolare alla superficie, i materiali tendono ad accumulare il calore e provocano il surriscaldamento degli ambienti sottostanti. Per prevenire questi fenomeni e stabilizzare la temperatura interna è necessario uno strato di materiale isolante di almeno 6 cm di spessore posizionato all'esterno; nei luoghi più caldi è consigliabile una copertura ventilata con una camera d'aria di almeno 6 cm per garantire la circolazione dell'aria che dissipa il calore in eccesso.

Il sistema d'**isolamento termico esterno in una copertura piana** varia in relazione alla posizione del sistema impermeabilizzante:

- La **copertura calda** si usa in climi freddi e piovosi, l'impermeabilizzazione si colloca sopra il materiale isolante per proteggerlo e mantenere le sue proprietà termiche in queste condizioni climatiche.
- La **copertura fredda** o a tetto rovescio si usa in climi caldi e secchi, in questo caso è l'isolante si colloca sopra l'impermeabilizzazione evitando che si deteriori e viene protetto superiormente. Per questo sistema si usa l'EPS-h o idrofobico che ha un basso livello di assorbimento dell'acqua.

Il sistema d'**isolamento termico esterno in una copertura inclinata** è più efficace se affiancato ad una camera d'aria ventilata. Quando si aumenta lo spessore dell'isolante, oltre a collocare una barriera al vapore verso l'interno, è necessario aumentare la ventilazione per evitare fenomeni di condensa. La camera d'aria ventilata dissipa il calore proveniente della radiazione solare incidente e, posizionata tra l'isolamento e il sistema di sostegno del manto di copertura, evita il surriscaldamento degli ambienti sottostanti.

Il **sistema della copertura vegetale** presenta gli stessi vantaggi del sistema a tetto rovescio, il substrato e la vegetazione hanno la stessa funzione dell'isolante, trattengono l'aria e proteggono l'impermeabilizzazione. Esistono due tipi di copertura vegetale:

- La **copertura intensiva o tetto giardino** ha uno strato vegetale superiore ai 20 cm, con alberi, piante e arbusti che richiedono una manutenzione frequente ed è necessario rinforzare la struttura.



- **La copertura estensiva o ecologica** ha uno strato vegetale di 10 cm, con piante autoctone di piccole dimensioni che si alimentano con processi naturali e richiede una manutenzione pressoché nulla.

Per quanto riguarda le altre chiusure opache orizzontali è opportuno isolare termicamente i solai a contatto con l'esterno, con il terreno, o con un ambiente non climatizzato. La posizione dell'isolamento è ovviamente interna, sotto la pavimentazione e lo spessore del materiale isolante varia al variare delle perdite. Il terreno è meno suscettibile dell'aria alle variazioni di temperatura quindi nel caso di un solaio a contatto con il terreno lo spessore del materiale isolante è minore rispetto ad un solaio su un porticato.

Dai muri esterni principalmente e dalla copertura in secondo luogo dipende il 60% delle perdite di calore, solitamente **le chiusure opache verticali contribuiscono al 35% delle perdite** dell'edificio e **le chiusure opache orizzontali al 40%**. L'isolamento esterno oltre a ridurre considerevolmente la domanda di calore potenzia l'effetto stabilizzatore di temperatura della massa termica riducendo o addirittura eliminando la domanda di refrigerio. L'unico inconveniente è che richiede una maggiore manutenzione. Non si può intervenire esternamente in edifici protetti in quanto parte del patrimonio storico-artistico perché la facciata sarebbe alterata. Inoltre per la riqualificazione energetica di un locale esposto a nord è consigliabile l'isolamento interno perché la facciata non riceve radiazione solare; invece se i muri sono molto spessi la posizione dell'isolante diventa irrilevante. E' necessario combinare la coibentazione delle pareti con il risanamento delle chiusure trasparenti e con una barriera a vapore sulla faccia interna dell'isolante per evitare fenomeni di condensazione.

Lo spessore dell'isolamento incide significativamente sul risparmio energetico e minimamente sul costo: con un incremento del 3% sul costo il risparmio sulle perdite è maggiorato del 26%.

Da un'analisi approfondita svolta con Simapro, uno degli strumenti di calcolo del ciclo di vita, su quattro materiali isolanti: il sughero, il polistirene espanso, la schiuma di poliuretano e la fibra di legno, **il sughero** risulta di **minore impatto ambientale**. Nell'analisi del ciclo di vita si calcola l'impatto globale provocato da un prodotto, se si desidera comparare più materiali come in questo caso, è necessario normalizzarli: si fissa un valore di prestazione e si calcola l'impatto provocato dalla quantità di materiale necessaria a raggiungere quel valore di prestazione.

1.2.2. Normative in vigore in Europa e in Italia: la direttiva 2012/27/UE e il decreto legge 63/2013

In ambito europeo la direttiva 2012/27/UE, entrata in vigore il 5 dicembre 2012, prevede che i Governi nazionali adottino impegni volontari di riduzione dei consumi energetici e che provvedano ad

elaborare e ad attuare un piano di efficientamento per la riqualificazione energetica degli edifici pubblici.

In Italia il decreto legge 63/2013 del 4 giugno 2013 oltre a recepire la direttiva 2010/31/CE sui requisiti energetici dei nuovi edifici, proroga e potenzia gli incentivi fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia (fino a dicembre 2013) e di riqualificazione energetica (al 65%). Inoltre prevede:

- un metodo di calcolo nazionale della prestazione energetica degli edifici che tenga conto anche dell'energia termica e degli impianti di climatizzazione e di produzione dell'acqua calda;
- dei requisiti minimi di prestazione energetica per edifici nuovi e ristrutturati, da aggiornare ogni 5 anni;
- un Piano nazionale per edifici a energia quasi zero con strategie e misure per diffondere e aumentare la prestazione energetica delle nuove costruzioni entro il 2015.

Entro il 31 dicembre 2020 tutti i nuovi edifici dovranno essere a "energia quasi zero", mentre quelli della Pubblica Amministrazione dovranno rispettare tali criteri a partire dal 31 dicembre 2018. Infine il decreto istituisce un sistema di certificazione della prestazione energetica degli edifici, comprensivo di informazioni sul consumo energetico e raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica. L'attestato sarà obbligatorio per la costruzione, vendita o locazione di un edificio o di un immobile, compresi quelli della Pubblica Amministrazione.

La direttiva 2012/27/UE in materia di efficienza energetica, entrata in vigore il 5 dicembre 2012, introduce per la prima volta una serie di obblighi a carico degli Stati membri a proposito di riduzione dei consumi energetici e di efficientamento dell'edilizia pubblica. Riguardo alla **riduzione dei consumi** stabilisce che entro aprile 2013 ciascun Paese dovrà presentare alla Commissione il proprio target di aumento dell'efficienza, con il Piano nazionale degli interventi necessari per centrarlo. La bozza originaria prevedeva impegni vincolanti per i singoli Stati membri con l'obiettivo di raggiungere entro il 2020 una riduzione dei consumi europei del 20% rispetto ai livelli del 1990, similmente al sistema già in vigore per la riduzione delle emissioni. Soluzione non gradita al Consiglio d'Europa: il testo finale del provvedimento prevede solo l'adozione, da parte dei Governi nazionali, di impegni volontari di riduzione dei consumi energetici. I Governi nazionali dovranno studiare misure incentivanti per le tecnologie più vantaggiose in termini di riduzione dei consumi, come il teleriscaldamento, i contatori intelligenti e i sistemi per la contabilizzazione del calore.

Un impegno vincolante è stato invece inserito nella nuova Direttiva per quanto riguarda la **riqualificazione energetica degli edifici pubblici**. A partire dal 2013, infatti, i Paesi membri devono elaborare e attuare un Piano di efficientamento degli "edifici riscaldati e/o raffrescati posseduti ed occupati dal loro Governo centrale", che ne permetta la riqualificazione a un tasso minimo del 3% della superficie coperta utile all'anno, a cominciare dagli immobili più energivori. In questa prima fase,

l'obbligo riguarda gli edifici con superficie coperta utile superiore ai 500 metri quadri. Dal 9 luglio 2015 la soglia sarà abbassata a 250 mq. Sempre nell'ottica di favorire la riduzione dei consumi, la direttiva 2012/27/UE prevede che siano incentivati gli acquisti verdi e che i bandi di gara vengano redatti in modo da privilegiare i fornitori più attenti all'efficienza e alla sostenibilità ambientale.

Il decreto legge 63/2013 recante “Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale”, interviene nel settore della riqualificazione e dell'efficienza energetica del patrimonio immobiliare italiano, pubblico e privato, allo scopo di chiudere alcune procedure di infrazione avviate dall'Unione Europea nei confronti dell'Italia.

Il decreto legge 63/2013 **interviene drasticamente sul decreto legislativo 192/2005** recante “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia”, già oggetto di numerose modifiche ed integrazioni nel corso degli anni. Di seguito sono riportate in sintesi le principali modifiche.

1. Sostituzione dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) con l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che oltre a certificare la prestazione energetica dell'edificio conterrà anche raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica proponendo gli interventi più significativi ed economicamente convenienti.

Limiti: per gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina del codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 42/2004 parte seconda e art. 136 comma 1 lettera b e c), l'applicazione è limitata all'APE (oggi ancora ACE) e all'esercizio, manutenzione ed ispezione di impianti termici.

Esclusioni: vengono introdotte le nuove tipologie di edifici non soggetti ad attestato, ovvero:

- a. edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
 - b. edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione,
 - c. fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
 - d. edifici non compresi nelle categorie di classificazione sulla base della destinazione d'uso (di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 412/1993), il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi;
 - e. edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.
2. Consegna dell'APE (oggi, ancora ACE) al momento della vendita o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari. In caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario deve fornire evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio, producendo l'APE (oggi, ancora ACE) congiuntamente alla dichiarazione di fine lavori.

3. Obbligo per gli annunci commerciali di vendita o locazione di edifici a riportare l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio (globale o dell'unità immobiliare) e la classe energetica corrispondente.

La prima parte del decreto legge 63/2013 (artt. 2-13) è finalizzata a recepire la direttiva UE 2010/31 ed evitare le procedure di infrazione, in sintesi disciplina:

- la metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche: saranno definite con decreto ministeriale le modalità di applicazione della metodologia di calcolo e l'applicazione di prescrizioni e requisiti minimi alle nuove costruzioni e a ristrutturazioni importanti (ciclo di vita e costi/benefici);
- il piano d'azione per la promozione "energia quasi zero": gli edifici di nuova costruzione occupati o di proprietà della Pubblica Amministrazione dovranno essere a "energia quasi zero" a partire dal 31 dicembre 2018 e tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere a "energia quasi zero" a partire dal 31 dicembre 2014;
- l'attestazione della prestazione energetica: l'attestato di prestazione energetica è rilasciato per tutti gli immobili costruiti, oggetto di ristrutturazione importante, venduti o locati e deve essere affisso negli edifici occupati dalla Pubblica Amministrazione e/o aperti al pubblico.
- lo sviluppo degli strumenti finanziari;
- l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili;
- l'ispezione periodica degli impianti termici;
- i requisiti degli esperti;
- la gestione di governo dell'attuazione;

La seconda parte del decreto legge 63/2013 (art.14-16) è finalizzata al sostegno all'edilizia e alla riqualificazione energetica. Per quanto riguarda il risparmio energetico stabilisce una proroga e un aumento della detrazione fiscale al 65% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2013 (esclusa la sostituzione degli impianti di riscaldamento con pompe di calore e impianti geotermici a bassa entalpia e la sostituzione degli scaldacqua) e fino al 30 giugno 2014 per le parti comuni condominiali (da giugno 2013 vige il nuovo codice del condominio che prevede la costituzione di un fondo per interventi di manutenzione straordinaria). Per quanto riguarda invece le ristrutturazioni stabilisce una proroga della detrazione fiscale (al 50%) per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2013, con ammontare massimo di euro 96.000. E' a favore di soggetti IRPEF per unità immobiliari a destinazione residenziale. E' aggiunta la detrazione al 50% per l'acquisto di mobili (fino a euro 10.000) in occasione di ristrutturazione. Le detrazioni (50% e 65%) vengono impiegate anche per interventi di miglioramento e messa in sicurezza di edifici esistenti.

1.2.3. La riqualificazione energetica

La scelta di riqualificare un edificio esistente invece di demolirlo e ricostruirlo **comporta un risparmio energetico del 60% perché si mantiene la struttura e almeno parte della muratura**. Infatti la proporzione del costo energetico in una nuova costruzione è:

- Struttura: 42,25%
- Muratura: 23,75%
- Serramenti: 11,1%

Inoltre **evita numerosi impatti ambientali** dovuti allo smaltimento dei rifiuti da demolizione, all'uso di nuove risorse e alle emissioni generate lungo l'intero ciclo di vita dei materiali da costruzione: estrazione, lavorazione, trasporto e smaltimento. Prima di qualsiasi intervento è indispensabile uno studio dettagliato del comportamento energetico dell'edificio, una volta individuati gli elementi che causano il maggior numero di perdite si valuta la dimensione dell'intervento, sempre considerando l'importanza dell'omogeneità dell'involucro. Per esempio, se in un edificio privo di isolamento termico si decide di sostituire le finestre a vetro singolo con delle finestre termoisolanti, si possono formare delle macchie d'umidità nel punto di giunzione dei due componenti. Viceversa se si decide di isolare i muri perimetrali senza sostituire le finestre le perdite energetiche continueranno ad essere notevoli. Allo stesso modo non si può pensare di migliorare il comportamento termico dei muri a contatto con l'esterno o con vani non riscaldati senza intervenire sulla copertura e sul solaio del piano terra. **Per determinare l'entità dell'intervento puntuale è importante fare un bilancio delle perdite energetiche di ogni singolo componente dell'involucro edilizio** ma sempre considerando che **l'efficacia della riabilitazione energetica dipende dal comportamento termico dell'insieme**. Esistono diversi strumenti informatici capaci di simulare il comportamento energetico che può avere un edificio dopo un intervento e che permettono di valutare e selezionare gli interventi più vantaggiosi per ciascun caso specifico.

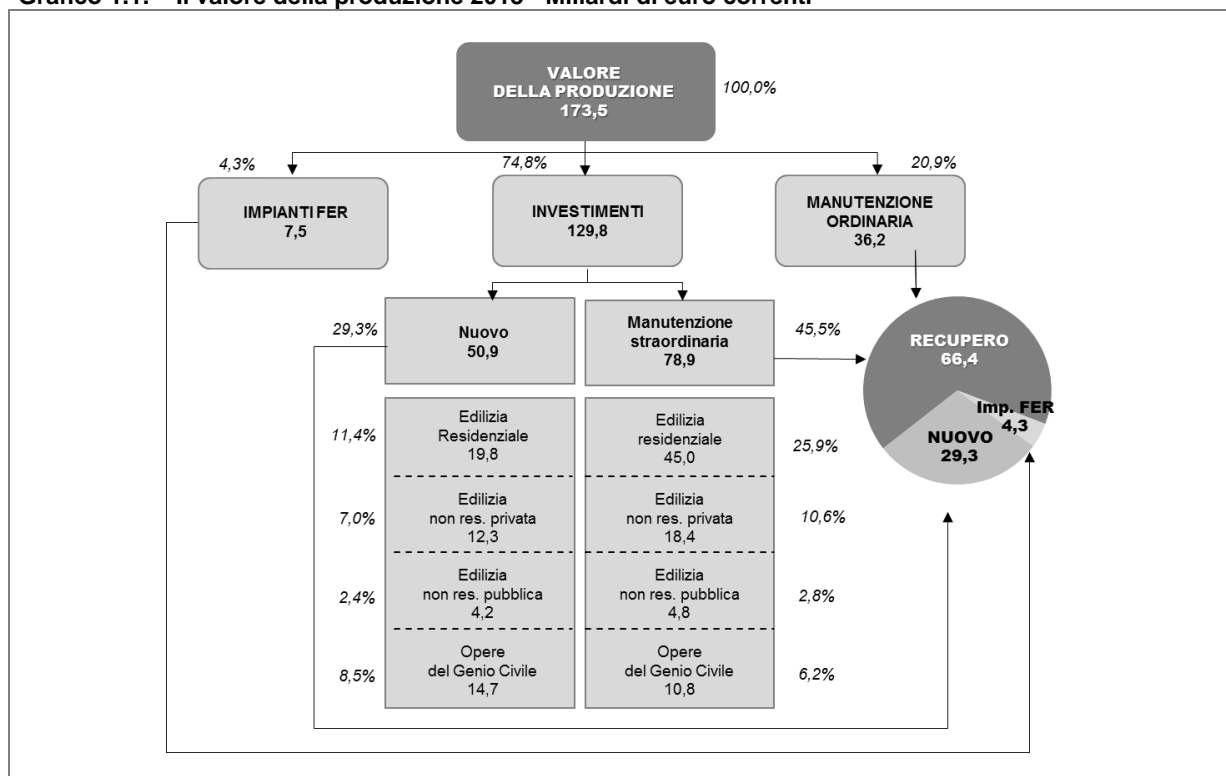
Negli ultimi anni, la riqualificazione energetica degli edifici ha determinato una crescita del ruolo della riqualificazione nelle costruzioni.

Il mercato della riqualificazione, fatto di edilizia residenziale, non residenziale e opere del genio civile e di interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, recupero e riqualificazione, vale nel 2013 115 miliardi di euro, il 66,4% dell'intero mercato delle costruzioni, comprensivo degli investimenti in impianti di fonti energetiche rinnovabili. A differenza di quanto necessario, questi interventi di riqualificazione non sono progetti di riqualificazione urbana, ma un mercato ampio di micro e medi interventi sul patrimonio esistente, in parte necessari e in parte finalizzati al miglioramento, estetico, funzionale ed energetico.

Dei 115 miliardi di Euro stimati dal CRESME, quasi 79 miliardi di euro sono dovuti agli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio esistente (45 miliardi destinati al residenziale).

Nel settore residenziale, la riqualificazione negli anni 2000 è caratterizzata da una notevole crescita rispetto al decennio precedente: negli anni '90, infatti, secondo i risultati del Censimento 2001 il 43,5% delle abitazioni era stato coinvolto in interventi di riqualificazione. Secondo varie indagini svolte dal CRESME, gli interventi di riqualificazione effettuati fra il 2002 e il 2011 hanno coinvolto il 58,6% delle abitazioni esistenti. In sostanza negli anni '90 venivano ristrutturate mediamente ca. 1,2 milioni di abitazioni all'anno, mentre negli anni 2000 si è trattato di ca. 1,8 milioni di abitazioni.

Grafico 1.1. – Il valore della produzione 2013 - Miliardi di euro correnti



Fonte: CRESME/SI

I fattori che sospingono l'investimento da parte delle famiglie, nell'attuale fase e negli scenari futuri sono molteplici, la vetustà del patrimonio edilizio e l'obsolescenza delle sue componenti; la personalizzazione di un'abitazione appena acquistata (nella crisi sono comunque poco distanti dalle 500.000 all'anno secondo il CRESME); l'adeguamento alle normative europee in alcuni settori (impianti elettrici, di riscaldamento, etc.) e l'evoluzione della domanda di efficientamento energetico; la crescita della componente impiantistica negli edifici; e infine, le politiche fiscali incentivanti (la detrazione del 36%/41%/50%, del 55% e del 65%)

Il fenomeno della 'vetustà' del patrimonio edilizio interessa in particolare le aree urbane, ed è un fenomeno che tende a crescere nel tempo. La proiezione elaborata da CRESME in termini di unità abitative sullo stock edilizio con oltre 40 anni, soglia che viene fissata dagli studi di tecnologia come quella oltrepassata la quale sono necessari interventi di manutenzione straordinaria per mantenere gli standard funzionali dell'abitazione e dell'edificio, vede la seguente situazione: nelle città metropolitane le abitazioni con oltre 40

anni rappresentano il 76,2% dello stock esistente al 2011, ma nel 2021 saranno l'85,2%: nei comuni capoluogo di provincia si passerà dal 68,7% del 2011 al 79,7% del 2021.

Il nodo della riqualificazione e della manutenzione del patrimonio edilizio è uno dei nodi strategici del mercato italiano delle costruzioni, non solo ora, ma nei prossimi anni. Si rimane fermi nella considerazione che *“la riqualificazione e la trasformazione delle città italiane possono essere il contenuto di un piano di interventi che riguarda i prossimi 20 anni di politica edilizia. La cifra del nuovo ciclo edilizio. La questione di fondo è, allora, quella del rilancio della città italiana attraverso una nuova programmazione di linee di intervento dedicate al recupero, alla riqualificazione, alla trasformazione, alla manutenzione. In breve alla “rigenerazione” urbana. Per fare questo occorre sviluppare una forte azione culturale che dia contenuti alle strategie delle associazioni, delle imprese e del governo della città e del territorio. Un’azione in grado di produrre una nuova politica industriale per il settore delle costruzioni”*.

Nel 2012 si è tornati, dopo anni, a parlare di città e di riqualificazione, è solo l'inizio di una fase che dovrà essere ben più efficace, si spera a partire dal 2014. Nel 2013 la crisi e i cambiamenti di governo hanno disperso parte di questo scenario, e rilanciato il tema degli incentivi puntuali al settore, concessi a gran richiesta dal mercato. Come nelle opere pubbliche tornano le piccole opere di sola esecuzione, così nella riqualificazione si è rilanciata la strada degli incentivi ai piccoli interventi. Certo un contributo importante che sembra avere risultati incoraggianti, quanto meno come emersione.

Tabella 1.1. - Investimenti in riqualificazione complessivi e incentivati (valori correnti)

	Investimenti privati in riqualificazione edilizia		Investimenti veicolati dai provvedimenti di defiscalizzazione		
	Totale edifici (milioni €)	di cui in edifici residenziali (milioni €)	Totale (milioni €)	% su totale riqualificazione	% su riqualificazione residenziale
1998	39.961	26.222	3.385	8,5%	12,9%
1999	42.998	28.801	3.590	8,3%	12,5%
2000	47.112	31.725	4.392	9,3%	13,8%
2001	48.701	32.560	5.119	10,5%	15,7%
2002	49.085	32.806	5.750	11,7%	17,5%
2003	49.730	33.555	5.666	11,4%	16,9%
2004	51.576	34.964	4.888	9,5%	14,0%
2005	53.338	36.323	6.848	12,8%	18,9%
2006	56.506	38.696	6.313	11,2%	16,3%
2007	59.325	40.605	9.391	15,8%	23,1%
2008	60.126	41.106	10.865	18,1%	26,4%
2009	58.993	41.269	10.633	18,0%	25,8%
2010	61.259	43.471	13.313	21,7%	30,6%
2011	64.375	45.551	11.828	18,4%	26,0%
TOTALE	743.085	507.654	101.979	13,7%	20,1%

Fonte: elaborazioni e stime CRESME

Secondo le stime elaborate dal CRESME, tra 1998 e 2011, hanno per cui si dispongono dei dati ufficiali sull'impatto degli incentivi sugli investimenti recupero edilizio e efficientamento energetico per l'edilizia

residenziale- hanno interessato investimenti per 102 miliardi di euro, il 20% del totale residenziale e il 13,7% del totale della riqualificazione edilizia residenziale e non residenziale. Nel corso degli anni la quota nel rinnovo residenziale è cresciuta dal 13% nel 1998 fino al 31% nel 2010 per poi calare fino al 26% del 2011.

Tabella 1.2. - Investimenti in riqualificazione incentivati dal 1998 al 2011

	Provvedimento di defiscalizzazione recupero edilizio (41%-36%-50%)			Provvedimento di defiscalizzazione riqualificazione energetica (55%)		
	Domande presentate (n°)	Importi complessivi (milioni €)	Importi detraibili (milioni €)	Domande presentate (n°)	Importi complessivi (milioni €)	Importi detraibili (milioni €)
1998	240.413	3.385	1.388			
1999	254.989	3.590	1.472			
2000	273.909	4.392	1.581			
2001	319.249	5.119	1.843			
2002	358.647	5.750	2.070			
2003	313.537	5.666	2.040			
2004	349.272	4.888	1.760			
2005	342.396	6.848	2.465			
2006	371.084	6.313	2.588			
2007	402.811	7.938	2.858	106.000	1.453	799
2008	391.688	7.365	2.651	247.800	3.500	1.925
2009	447.728	8.070	2.905	236.700	2.563	1.410
2010	494.006	8.705	3.134	405.600	4.608	2.534
2011	434.700	8.521	3.068	280.700	3.307	1.819
TOTALE	4.994.429	86.548	31.822	1.276.800	15.431	8.487

Fonte: CRESME

L'analisi degli investimenti in manutenzione straordinaria e rinnovo nel comparto dell'edilizia residenziale, promossi dai privati e comparati con le risorse investite nel quadro dell'incentivazione pubblica, mostra chiaramente quale effetti economici ha prodotto, nell'ormai lunga serie storica, l'intervento di incentivazione. Effetti che sono andati crescendo anche grazie all'introduzione, nel 2007, della defiscalizzazione per gli interventi di efficientamento energetico. Gli effetti, però, non misurano solo in termini economici: si pensi a fattori come l'emersione dei lavori "in nero", il benessere ambientale ed abitativo, la pressione esercitata – nonostante il susseguirsi di incertezze relative alle proroghe dei provvedimenti - verso la ricerca e l'innovazione nelle imprese produttrici. E' certo innegabile, in particolare, che quest'ultima abbia ricevuto una notevole e maggiore spinta con l'introduzione della detrazione del 55%. L'analisi dei flussi delle dinamiche degli incentivi mostra come il picco degli incentivi si raggiunge nel 2010, e come nel 2011, con il prolungamento della durata della detrazione tra 5 e 10 anni, si siano registrati effetti negativi sulle domande, in particolare quelle per l'efficientamento energetico. Gli anni 2012 e 2013 sono attesi in crescita, ma gli esiti sul mercato sono più quelli di una compensazione di una parte della crisi, che quelli di un vero rilancio. Un esito importante è quello dell'emersione.

1.3. Produzione di energia da fonti rinnovabili

Il decreto legislativo 28/2011 recepisce la direttiva europea 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonte rinnovabile e introduce l'obbligo di installare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili negli edifici nuovi e negli edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, allo scopo di raggiungere l'obiettivo nazionale del 17% di energia da fonti rinnovabili sul consumo finale lordo da conseguire nel 2020. In Italia, negli ultimi 5 anni, la produzione di energia da fonti rinnovabili ha registrato un forte aumento come risulta dai dati del MISE e dal Rapporto Legambiente "Comuni Rinnovabili 2013". Il Sistema informativo del GSE conferma la fase espansiva delle rinnovabili che crescono a ritmo superiore di quanto preventivato dal Piano di Azione Nazionale.

1.3.1. Il decreto legislativo 28/2011 in attuazione della direttiva 2009/28/CE

Il decreto legislativo 28/2011 del 3 marzo 2011, in attuazione della direttiva 2009/28 CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonte rinnovabile, definisce gli strumenti, i meccanismi, gli incentivi e il quadro istituzionale, finanziario e giuridico, necessari per il raggiungimento degli obiettivi fino al 2020 in materia di quota complessiva di energia da fonti rinnovabili sul consumo finale lordo di energia e di quota di energia da fonti rinnovabili nei trasporti. Detta inoltre le norme relative ai trasferimenti statistici tra gli Stati membri, ai progetti comuni tra gli Stati membri e con i paesi terzi, alle garanzie di origine, alle procedure amministrative, all'informazione e alla formazione nonché all'accesso alla rete elettrica per l'energia da fonti rinnovabili e fissa criteri di sostenibilità per i biocarburanti e i bioliquidi.

In base agli obiettivi nazionali la quota complessiva di energia da fonti rinnovabili sul consumo finale lordo di energia, da conseguire nel 2020, è pari al 17% e tale obiettivo sarà perseguito con una progressione temporale coerente con le indicazioni del Piano di Azione Nazionale per le energie rinnovabili.

La principale novità introdotta dal decreto legislativo 28/2011, disciplinata dall'articolo 11 e dall'allegato 3, consiste nell'obbligo di installare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili negli edifici nuovi e negli edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti. La norma stabilisce che gli edifici soggetti ad obbligo debbano prevedere l'uso di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento. Relativamente agli impianti di produzione di energia termica, la legge impone che siano progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:

- a) il 20% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
- b) il 35% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;

c) il 50% quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017

Oltre agli edifici nuovi, l'obbligo di consumi termici rinnovabili, la cui inosservanza ha come conseguenza il mancato rilascio del titolo edilizio, vale anche per gli edifici esistenti con superficie utile maggiore di 1.000 mq soggetti a ristrutturazione integrale nonché per gli edifici esistenti soggetti a demolizione e ricostruzione, valori comunque incrementabili dalle Regioni. Gli obblighi descritti non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento. Per gli edifici pubblici gli obblighi di integrazione sono aumentati del 10%. In caso di impossibilità tecnica di realizzare impianti secondo quanto dettato è fatto obbligo il rispetto di un indice di prestazione energetica complessivo dell'edificio. I suddetti obblighi restano inapplicati laddove sia in funzione una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per riscaldamento e fornitura di acqua calda sanitaria e per gli edifici vincolati, se riscontrata un'alterazione incompatibile con i loro caratteri storici e artistici.

La potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, varia in rapporto alla superficie dell'edificio da moltiplicare per un coefficiente diverso scaglionato nel tempo.

Gli impianti inclusi nella normativa, oltre alla possibilità di accesso a fondi di garanzia e di rotazione, possono usufruire degli incentivi statali previsti per la promozione delle fonti rinnovabili, limitatamente alla quota eccedente quella necessaria per il rispetto dei medesimi obblighi.

1.3.2. La crescita delle Fonti Energetiche Rinnovabili

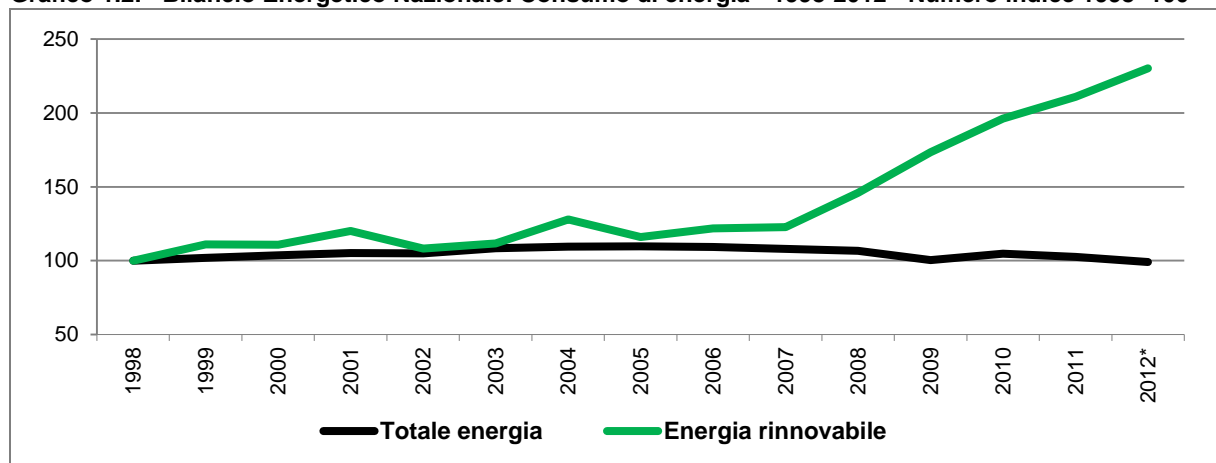
In Italia negli ultimi cinque anni si è assistito alla forte espansione delle fonti energetiche rinnovabili (di seguito FER). Nel 2012, in base ai dati provvisori, comunicati dal MISE nel mese di aprile 2013, la quantità di energia rinnovabile consumata sul territorio nazionale è pari circa 26,818 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio (Tep) ed ha garantito il 15% dei consumi energetici interni complessivi. Un anno prima tale percentuale era del 13% e cinque anni prima, nel 2008, non raggiungeva il 9% dei consumi. Si è passati da un consumo medio annuo del 7%, nel decennio 1998-2007, al 12% nel quinquennio 2008 -2012.

Secondo i dati del Rapporto "Comuni Rinnovabili 2013" di Legambiente, in Italia ci sono oltre 600.000 impianti da fonti energetiche rinnovabili, tra impianti di grande e piccola taglia, termici ed elettrici. Sono ormai diffusi nel 98% dei comuni, dalle aree interne ai grandi centri e compongono un sistema di generazione sempre più distribuita.

Nel Rapporto si riporta che i comuni del solare in Italia sono poco meno di 8.000, un numero in crescita che evidenzia come con il sole si produca oggi energia nel 97% dei comuni Italiani (8.093 comuni al 31 gennaio 2013). I comuni dell'eolico sono 571 dei quali 296 si possono considerare

autonomi dal punto di vista elettrico grazie all'eolico, poiché si produce più energia di quanta se ne consuma. I comuni del mini idroelettrico (fino a 3 MW) sono 1.053 e quelli della geotermia sono 369.

Grafico 1.2. - Bilancio Energetico Nazionale: Consumo di energia - 1998-2012 - Numero indice 1998=100



Fonte: elaborazione CRESME su dati Ministero dello Sviluppo Economico, Bilancio Energetico Nazionale provvisorio per l'anno 2012 (26 Aprile 2013) * Bilancio provvisorio (versione 26 aprile 2013)

Tabella 1.3. - La crescita dei Comuni Rinnovabili

Anno	Solare termico	Solare fotovoltaico	Eolico	Mini idroelettrico	Bioenergie	Geotermia	TOTALE
2006	108	74	118	40	32	5	356
2007	268	287	136	76	73	9	1.262
2008	390	2.103	157	114	306	28	3.190
2009	2.996	5.025	248	698	604	73	5.591
2010	4.064	6.311	297	799	788	181	6.993
2011	4.384	7.273	374	946	1.136	290	7.661
2012	6.256	7.708	450	1.021	1.140	334	7.896
2013	6.260	7.857	571	1.053	1.494	369	7.970

Fonte: rapporto "Comuni Rinnovabili 2013" di Legambiente

Significativo anche il numero dei comuni delle bioenergie con impianti che utilizzano biomasse solide, gassose e liquide: sono 1.494 gli impianti per una potenza installata complessiva di 2.824 MW elettrici e 1.195 MW termici. Sono invece 343 i comuni in cui gli impianti di teleriscaldamento utilizzano fonti rinnovabili, come biomasse "vere" (di origine organica animale o vegetale provenienti da filiere territoriali) o fonti geotermiche, attraverso cui riescono a soddisfare larga parte del fabbisogno di riscaldamento e di acqua calda sanitaria.

In base ai dati del Sistema informativo del GSE denominato SIMERI, Sistema Italiano per il Monitoraggio delle Energie Rinnovabili, realizzato per il monitoraggio del raggiungimento dell'obiettivo comunitario, fissato dalla Direttiva 2009/28/CE, sulla quota del 20% di energia da fonti rinnovabili a copertura dei consumi totali di energia, nel biennio 2010-2011 i dati a consuntivo relativi ai consumi di energie rinnovabili sono risultati sempre superiori agli obiettivi del Piano di Azione Nazionale (PAN). Questi risultati oltre a confermare la fase espansiva delle rinnovabili, che crescono con ritmi superiori a quelli preventivati, fanno prevedere il raggiungimento degli obiettivi fissati dal PAN con largo

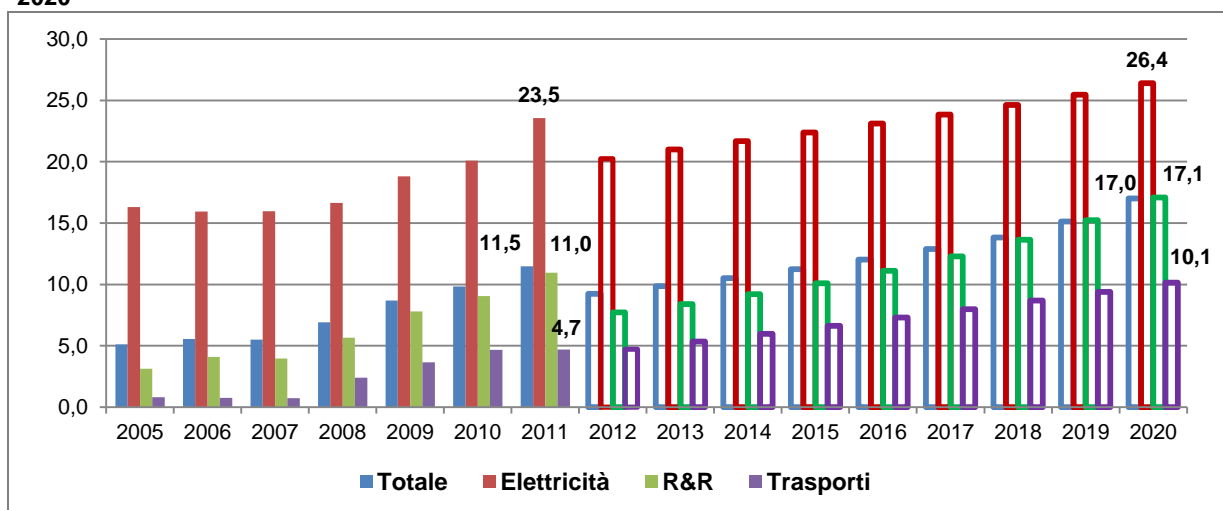
anticipo. Infatti se per l'Italia è stabilita per il 2020 una quota del 17% per l'energia da fonti rinnovabili a copertura dei consumi totali di energia, gli ultimi dati disponibili a consuntivo mostrano come nel 2011 (11,5%) sia stata raggiunta una quota superiore a quella prevista dal PAN per il 2015 (11,2%). Dinamiche simili si rilevano per tutti i settori.

Nel settore **elettricità**, che nel 2011 rappresenta il 25% dei consumi finali lordi di energia nazionali, le rinnovabili rappresentano il 23,5% una quota simile a quella prevista dal PAN per il 2017 (23,8%) e inferiore di soli 2,8 punti percentuali dall'obiettivo 2020 per il settore (26,4%).

Nel settore **raffrescamento e raffreddamento (R&R)**, che, sempre nel 2011, rappresenta la quota principale dei consumi energetici nazionali (46%), le rinnovabili rappresentano l'11,0% una percentuale molto vicina al target 2016 (11,1%) e inferiore di 6 punti percentuali dall'obiettivo 2020 (17,1%).

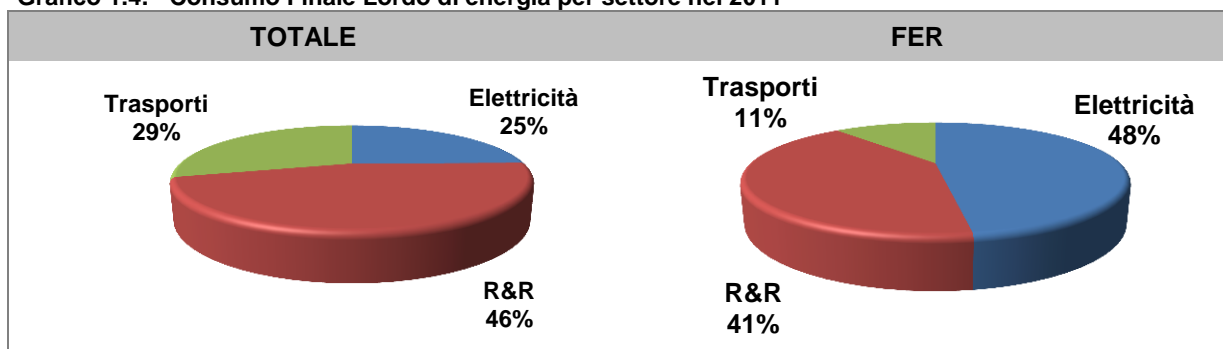
Nel settore **trasporti**, che rappresenta il 29% dei consumi energetici nazionali, invece le rinnovabili registrano ritmi di crescita inferiori. Nel 2011 sono arrivate a rappresentare il 4,7% dei consumi energetici, la stessa percentuale del 2010, contro un obiettivo di appena 0,6 punti inferiore e un obiettivo 2020 del 10,1%.

Grafico 1.3. - Consumo Finale Lordo energia per settore - Incidenza% rinnovabili su totale consumi- 2005-2020*



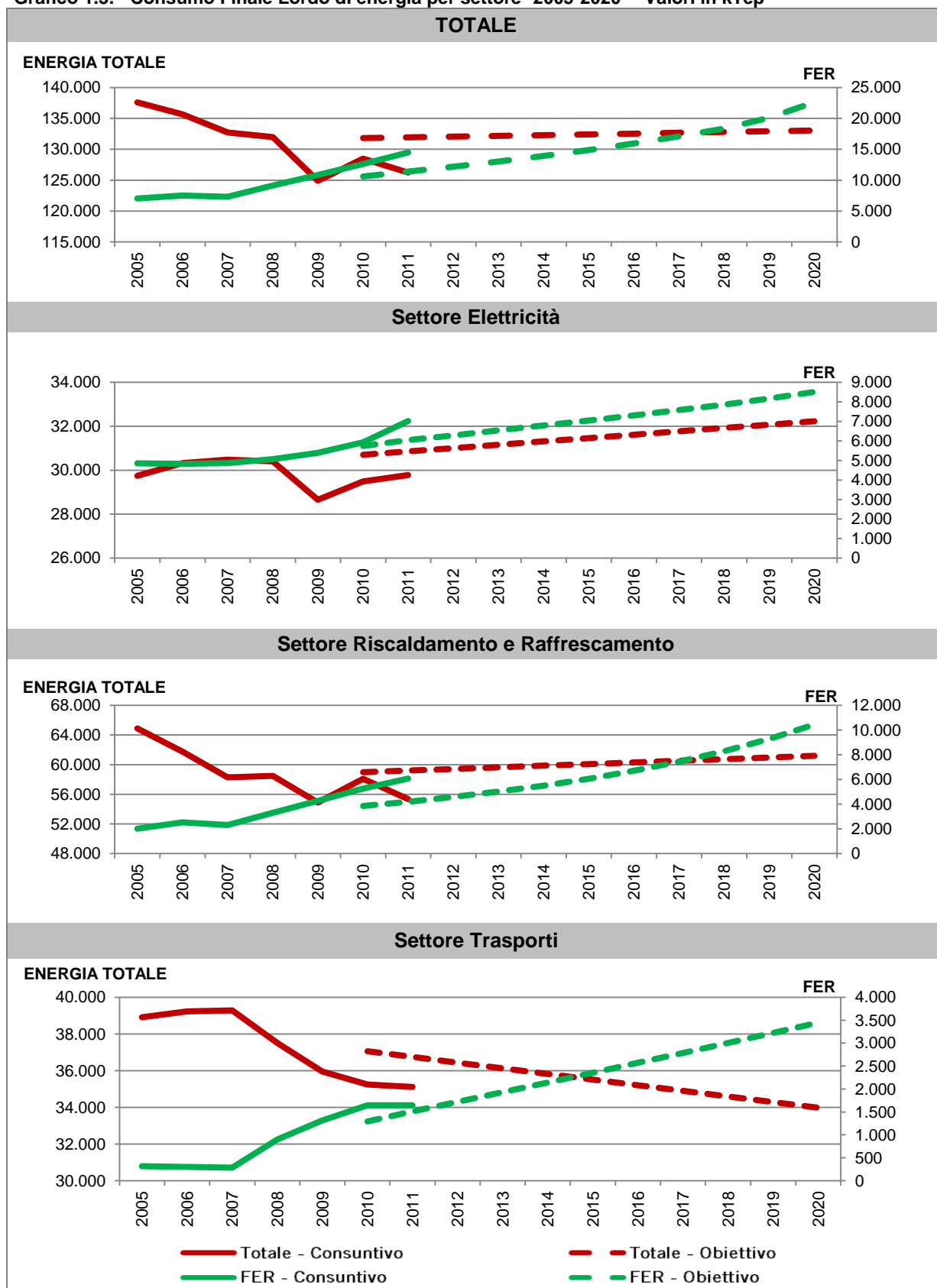
Fonte: elaborazione CRESME Europa Servizi su dati GSE, Sistema informativo SIMERI
*dati: 2005-2011 consuntivo; 2012-2020 obiettivo PAN

Grafico 1.4. - Consumo Finale Lordo di energia per settore nel 2011



Fonte: elaborazione CRESME Europa Servizi su dati GSE, Sistema informativo SIMERI

Grafico 1.5. - Consumo Finale Lordo di energia per settore- 2005-2020* - Valori in kTep



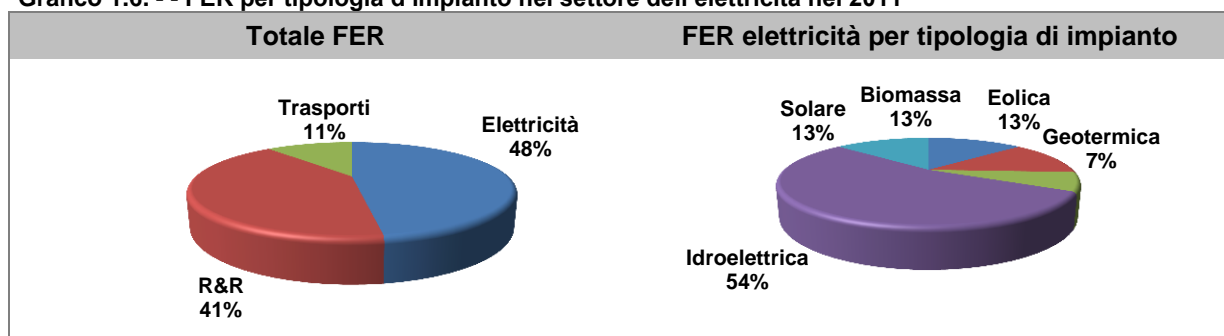
Fonte: Elaborazione CRESME Europa Servizi su dati GSE, Sistema informativo SIMERI
 dati: 2005-2011 consuntivo; 2012-2020 obiettivo PAN

▪ **Fonti rinnovabili nel settore elettricità**

Le fonti rinnovabili, soprattutto quelle per la produzione di energia elettrica, stanno attraversando una fase fortemente espansiva grazie ai meccanismi incentivanti, posti in atto nei diversi Paesi europei, che hanno favorito, soprattutto negli ultimi dieci anni, una crescita eccezionale nell'installazione di impianti fotovoltaici, eolici e a bioenergie.

In base ai dati del Sistema informativo "Simeri" del GSE, tra il 2005 e il 2011 i consumi finali di elettricità da fonte rinnovabile sono cresciuti del 45%. Rispetto al complesso dei consumi energetici da fonte rinnovabile quelli del settore elettrico rappresentano, nel 2011, il 48% contro il 41% del settore termico e l'11% dei trasporti. Il 54% dei consumi di energia elettrica riguardano l'energia idroelettrica. L'energia da biomassa, solare ed eolica si dividono in parti uguali il 39% dei consumi e il restante 7% spetta alla energia geotermica. Passando alle sub-tipologie di biomassa i maggiori consumi riguardano la biomassa solida: 407 KTep(+9,8% rispetto al 2010) contro 293 KTep di biogas (+66%) e 232 KTep di bioliquido (-12%).

Grafico 1.6. - - FER per tipologia d'impianto nel settore dell'elettricità nel 2011



Fonte: elaborazione CRESME Europa Servizi su dati GSE, Sistema informativo SIMERI

▪ **La produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in Italia**

Negli anni 2000, in Italia, è notevolmente aumentato il peso delle FER sulla produzione totale: si è passati da un incidenza del 18,4% nel 2000 al 27,4% nel 2011.

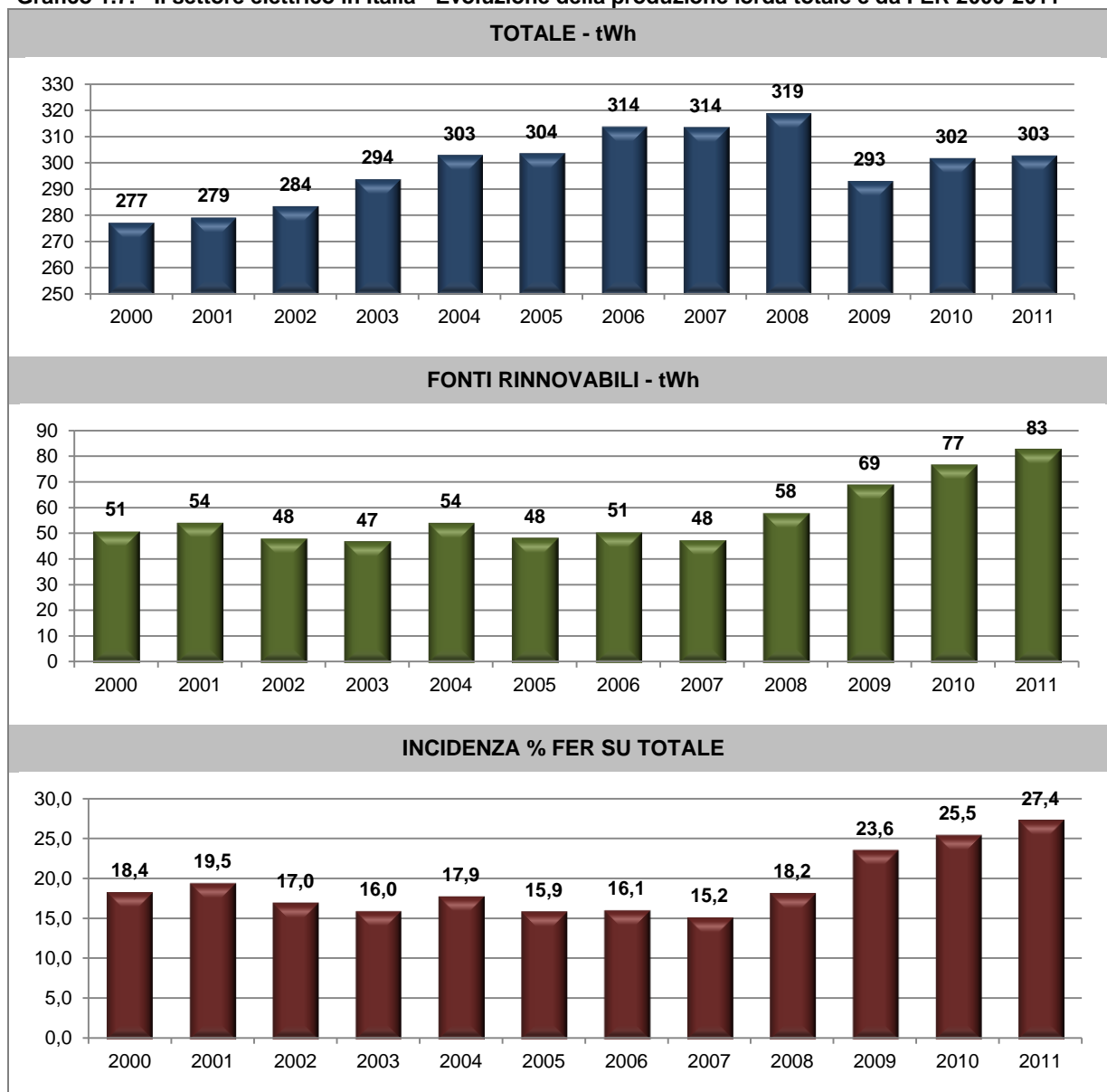
Tabella 1.4. - Il settore elettrico in Italia - Produzione lorda per fonte energetica 2000 - 2011 – Valori in tWh

	FER	Carbone	Gas naturale	Prod. Petroliferi	Altro	Totale	Incidenza % FER su totale
2000	51	26	98	86	15	277	18,4
2001	54	32	96	75	21	279	19,5
2002	48	35	99	77	23	284	17,0
2003	47	39	117	66	24	294	16,0
2004	54	46	130	47	26	303	17,9
2005	48	44	149	36	25	304	15,9
2006	51	44	158	34	26	314	16,1
2007	48	44	173	23	26	314	15,2
2008	58	43	173	19	25	319	18,2
2009	69	40	147	16	21	293	23,6
2010	77	40	153	10	22	302	25,5
2011	83	45	145	8	22	303	27,4

Fonte: elaborazione CRESME Europa Servizi su dati GSE - Rapporto Statistico 2011

La produzione lorda totale di elettricità tra il 2000 e il 2011 è cresciuta del 9,2% a fronte di una riduzione del 90,8% dei prodotti petroliferi - in dodici anni si è passati da una produzione di 86tWh a 8 tWh - e di crescite superiori al 45% delle altre fonti energetiche.

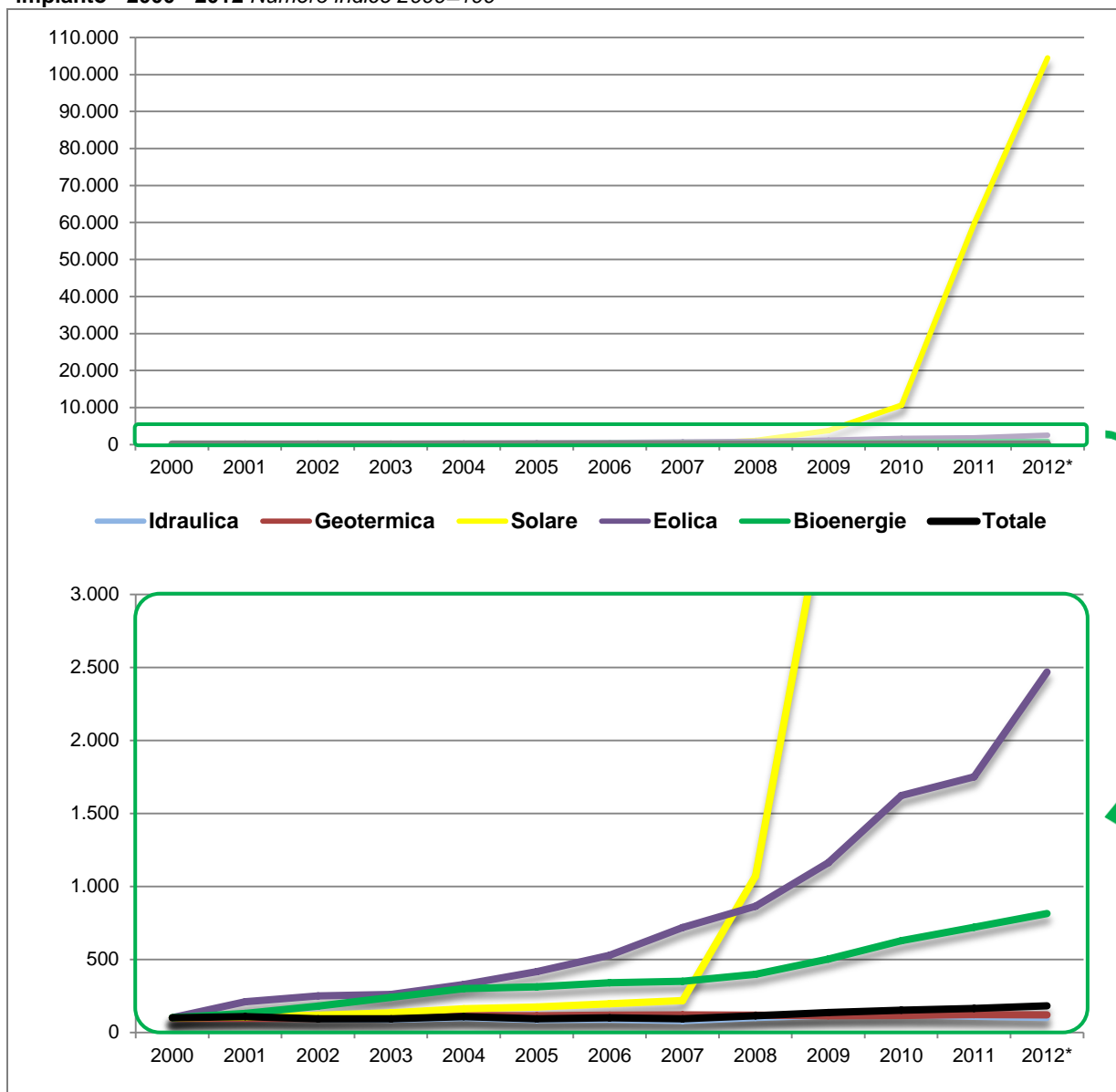
Grafico 1.7. - Il settore elettrico in Italia - Evoluzione della produzione lorda totale e da FER 2000-2011



Fonte: elaborazione CRESME Europa Servizi su dati GSE(Rapporto Statistico 2011 - Impianti a fonti rinnovabili - Ottobre 2012) e Terna

La produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in questo arco temporale, è passata da una produzione annua di 51 tWh del 2000 a 83 tWh nel 2011 (+62,7%). Quest'ultimo risultato è destinato ad essere superato nel 2012 in base ai dati provvisori divulgati dal GSE a febbraio 2013. Per tale anno, infatti, il GSE stima una produzione di 92tWh, pari a 9 tWh in più del 2011 e a una crescita dell'80% rispetto al 2000, e i motori della crescita sono principalmente l'energia solare, eolica e le bioenergie.

Grafico 1.8. - Le fonti rinnovabili per l'elettricità in Italia - Evoluzione della produzione lorda per tipo di impianto - 2000 - 2012 Numero indice 2000=100



Fonte: elaborazione CRESME Europa Servizi su dati GSE - Rapporto Statistico 2011, Impianti a fonti rinnovabili (ottobre 2012) e Fonti rinnovabili settore elettrico, dati provvisori 2012 (febbraio 2013)
* Stime su dati Terna/GSE

In Italia l'incidenza dei consumi soddisfatti con le fonti rinnovabili a partire dal 2008 aumenta progressivamente, con un ritmo annuo medio di circa 3 punti percentuali: si passa da una quota del 16,5% del 2008 al 27,5% del 2012. Una quota quest'ultima superiore a quella prevista dal PAN per il settore elettrico al 2020 (26,4%). Come già evidenziato alla base del successo delle rinnovabili elettriche vi sono gli incentivi pubblici per l'energia solare, eolica e le bioenergie. L'incidenza delle FER negli ultimi cinque anni passa dal 3,1% del 2008, al 4,4% del 2009, al 6% nel 2010, al 9,1% nel 2011 per arrivare al 13,4% nel 2012. Il motore trainante, soprattutto per l'eccezionale risultato dell'ultimo biennio, è la produzione solare. Nel 2008 la produzione di energia solare è stata di 193 GWh, nel 2009 si è raggiunto i 676 GWh e nel 2010 si è superati i 1.900 GWh. Ma è il 2011 l'anno

della svolta con una produzione di 10.796 GWh (era di soli 193 GWh tre anni prima). Tale quantità risulta largamente superata nel 2012, in base alle stime del GSE di febbraio 2013 che indicano una produzione di 18.800 GWh.

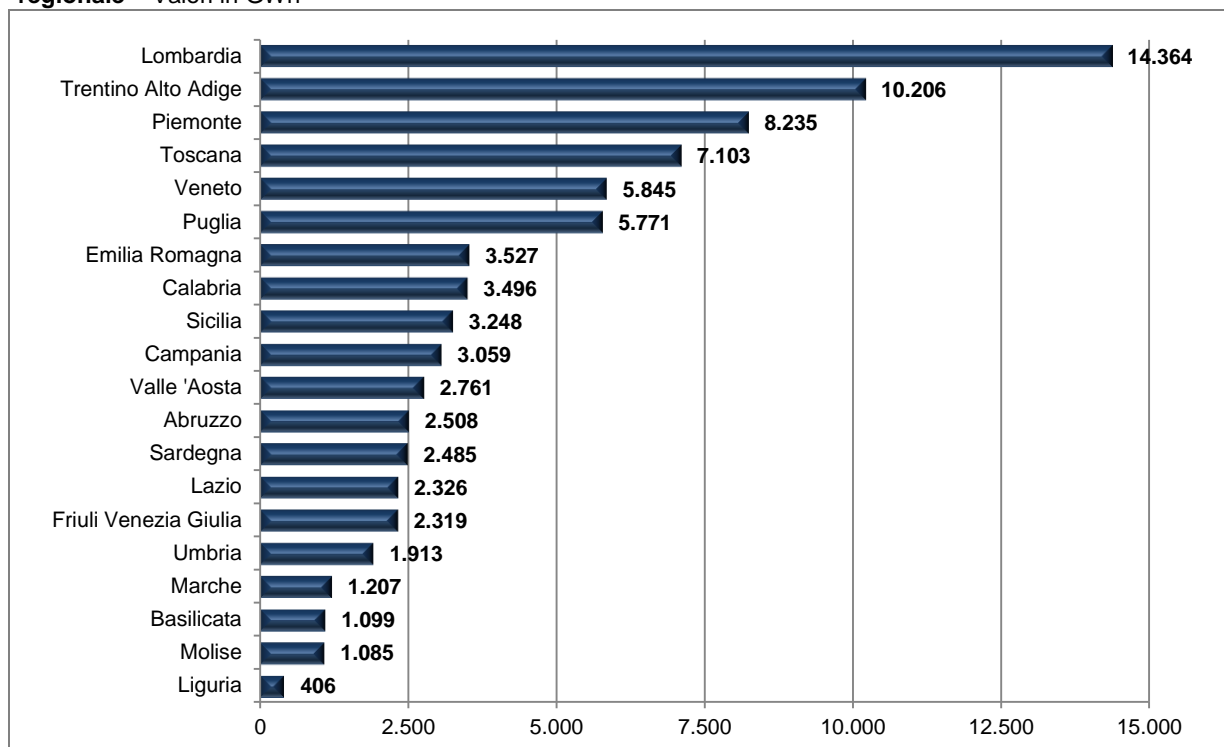
Tabella 1.5. - Le fonti rinnovabili per l'elettricità in Italia - Evoluzione della produzione lorda per tipo di impianto 2000-2012 - Valori in GWh

	Idraulica	Geotermica	Solare	Eolica	Bioenergie	Totale	Consumo finale lordo (CFL) - GWh	Incidenza FER su CFL	Incidenza Bioenergie su CFL	Incidenza Bioenergie su FER
2000	44.199	4.705	18	563	1.505	50.990	314.275	16,2	0,5	3,0
2001	46.810	4.507	19	1.179	1.958	54.473	320.257	17,0	0,6	3,6
2002	39.519	4.662	21	1.404	2.709	48.315	328.178	14,7	0,8	5,6
2003	36.670	5.341	24	1.458	3.587	47.080	337.226	14,0	1,1	7,6
2004	42.338	5.437	29	1.847	4.499	54.150	341.386	15,9	1,3	8,3
2005	36.067	5.325	31	2.343	4.675	48.441	345.993	14,0	1,4	9,7
2006	36.994	5.527	35	2.971	5.107	50.634	352.676	14,4	1,4	10,1
2007	32.815	5.569	39	4.034	5.257	47.714	354.505	13,5	1,5	11,0
2008	41.623	5.520	193	4.861	5.966	58.163	353.560	16,5	1,7	10,3
2009	49.137	5.342	676	6.543	7.557	69.255	333.296	20,8	2,3	10,9
2010	51.117	5.376	1.906	9.126	9.440	76.965	342.933	22,4	2,8	12,3
2011	45.823	5.654	10.796	9.856	10.832	82.961	346.368	24,0	3,1	13,1
2012^(a)	41.940	5.570	18.800	13.900	12.250	92.460	336.249	27,5	3,6	13,2

Fonte: elaborazione CRESME Europa Servizi su dati GSE - Rapporto Statistico 2011, Impianti a fonti rinnovabili (ottobre 2012) e Fonti rinnovabili settore elettrico, dati provvisori 2012 (febbraio 2013)
(a) Stime su dati Terna/GSE

A livello regionale, nel 2011, la regione con la maggiore produzione è la Lombardia con 14.364 GWh, una quantità aumentata del 6,3% rispetto al 2010. Nel 2011 le regioni con una produzione di rinnovabili superiore al Consumo Finale Lordo (CFL) si confermano il Trentino Alto Adige e la Valle d'Aosta, due regioni in cui prevale la produzione di energia idroelettrica. La prima registra una produzione rinnovabile complessiva di 10.206 GWh (risulta seconda solo alla Lombardia) a fronte di un CFL di 7.176 GWh. Più piccoli ma comunque importanti i numeri della Valle d'Aosta: 2.761 GWh di rinnovabili a fronte di un CFL pari a 1.187 GWh. Supera il 50% del CFL il contributo delle rinnovabili in Molise e Calabria, due regioni con una alta produzione di energia eolica.

Inoltre superano la quota media nazionale del 24% le regioni: Piemonte, Umbria e Abruzzo, tre regioni con un alta produzione di energia idroelettrica; la Toscana con un alta produzione di energia geotermica; la Puglia (principalmente eolica, solare e bioliquidi); Basilicata (principalmente idroelettrica e eolica). Risulta invece ancora limitata la produzione di rinnovabili in Liguria (5,4% del CFL) e Lazio (8,9% del CFL).

Grafico 1.9. - Le fonti rinnovabili per l'elettricità in Italia - Produzione per Regione - Anno 2011 – Classifica regionale – Valori in GWh


Fonte: elaborazione CRESME Europa Servizi su dati GSE - Rapporto Statistico 2011, Impianti a fonti rinnovabili (ottobre 2012)

Tabella 1.6. - Le fonti rinnovabili per l'elettricità in Italia – Incidenza produzione FER su consumi finali di elettricità nelle Regioni 2010-2011 - Valori in GWh

	2010			2011		
	Produzione FER	CFL	%	Produzione FER	CFL	%
Piemonte	7.479	27.944	26,8	8.235	27.537	29,9
Valle d'Aosta	2.955	1.176	251,3	2.761	1.187	232,7
Lombardia	13.509	69.786	19,4	14.364	71.051	20,2
Trentino Alto Adige	10.555	7.036	150,0	10.206	7.176	142,2
Veneto	5.009	31.736	15,8	5.845	32.046	18,2
Friuli Venezia Giulia	2.321	10.530	22,0	2.319	10.821	21,4
Liguria	412	7.698	5,4	406	7.574	5,4
Emilia Romagna	2.908	29.269	9,9	3.527	29.717	11,9
Toscana	6.943	22.072	31,5	7.103	22.226	32,0
Umbria	2.238	5.984	37,4	1.913	5.948	32,2
Marche	897	8.207	10,9	1.207	8.141	14,8
Lazio	1.909	25.716	7,4	2.326	26.275	8,9
Abruzzo	2.447	7.138	34,3	2.508	7.170	35,0
Molise	975	1.651	59,1	1.085	1.609	67,4
Campania	3.032	19.542	15,5	3.059	19.552	15,6
Puglia	3.816	21.439	17,8	5.771	22.410	25,8
Basilicata	1.186	3.174	37,4	1.099	3.051	36,0
Calabria	3.695	6.854	53,9	3.496	6.830	51,2
Sicilia	2.594	23.126	11,2	3.248	23.153	14,0
Sardegna	2.085	12.856	16,2	2.485	12.896	19,3
ITALIA	76.964	342.933	22,4	82.961	346.368	24,0

Fonte: elaborazione CRESME Europa Servizi su dati GSE - Rapporto Statistico 2011, Impianti a fonti rinnovabili (ottobre 2012)

1.4. Esperienze di valorizzazione e certificazione della sostenibilità edilizia in Italia

In Italia negli ultimi anni vent'anni si percepisce un maggiore interesse per le problematiche legate all'impatto ambientale dei prodotti e dei processi impiegati nel settore delle costruzioni. Questo interesse si traduce in una serie di azioni mirate alla valorizzazione della filiera dell'edilizia e dell'abitare sostenibile, anche attraverso la creazione di strumenti che certificano il livello di sostenibilità degli edifici.

Un esempio concreto di questa pratica è il sistema di qualificazione delle imprese e delle professioni che sta elaborando il Comitato di Filiera dell'Edilizia e dell'Abitare Sostenibile di Unionfiliera, con l'obiettivo di stimolare le imprese ad intraprendere un percorso che le porterà a riposizionarsi in un mercato sempre più indirizzato alla riqualificazione del patrimonio immobiliare in termini di efficienza energetica e comfort. Attraverso questa iniziativa il sistema camerale intende sviluppare un processo progressivo e costante che prevede diversi livelli di crescita e qualificazione della filiera che opera nel settore.

Uno dei primi metodi messi a punto per quantificare i carichi ambientali lungo l'intero ciclo di vita di un prodotto risale alla fine degli anni 60 ed è noto come Life Cycle Assessment (LCA), o Analisi del ciclo di vita. Questa tecnica mira ad esaminare le prestazioni del prodotto (o del processo produttivo) seguendone il cammino dalla estrazione delle materie prime, attraverso tutti i processi di trasformazione e trasporto, fino al loro ritorno alla terra sotto forma di rifiuto finale. A partire da questo modo di pensare si sono sviluppati gli strumenti di valutazione delle prestazioni ambientali degli edifici. Questi approcci non sono uniformi in quanto nascono da contesti differenti, sia a livello normativo che per tradizione edilizia e di stili di vita. In Italia le certificazioni ambientali attualmente operanti, tutte fondate sul criterio del punteggio, sono: Casa Clima, GBC Italia e SB100. La prima esperienze è quella di Casa Clima, il cui sistema di certificazione, presentato nel 2002, viene adottato dalla Provincia autonoma di Bolzano come sistema obbligatorio mentre nel resto del paese è disponibile su base volontaria. Nel 2008, su iniziativa del Distretto Tecnologico Trentino, viene costituita l'associazione no profit GBC Italia (Green Building Council Italia) che fa parte della rete internazionale dei GBC e ha l'obiettivo di promuovere e adattare alla realtà italiana il sistema di certificazione indipendente LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). Negli ultimi anni il Coordinamento Sviluppo Sostenibile Nord-Est Milanese, con la collaborazione del Politecnico di Milano e di ANAB (Associazione Nazionale Architettura Bioecologica), sviluppa le linee guida per la costruzione di edifici bioecologici; le SB100 sono le 100 buone azioni per il costruire sostenibile, finalizzate a valutare il livello di sostenibilità di un edificio definito principalmente dal risparmio energetico ma anche dal punto di vista del suo impatto sul territorio e sul contesto sociale.

Un passo importante verso la definizione di un approccio uniforme in materia viene fatto dal Protocollo Itaca, il sistema di accreditamento e certificazione univoco su base nazionale per sostenere le politiche regionali per la sostenibilità ambientale delle costruzioni. Nel 2012 Itaca (Istituto per l'innovazione e trasparenza degli appalti e la compatibilità ambientale) avvia con Accredia (Ente

nazionale di accreditamento) la realizzazione del sistema nazionale di accreditamento e certificazione. Il Protocollo Itaca è uno strumento di valutazione del grado di sostenibilità degli edifici che deriva dalla metodologia di valutazione GBC e che concretizza una "prassi di riferimento" UNI, a livello nazionale, per la valutazione della sostenibilità energetica ed ambientale di tutte le tipologie edilizie più rappresentative: immobili residenziali, uffici, edifici scolastici, industriali, e commerciali.

1.4.1. Qualificazione della filiera dell'edilizia e dell'abitare sostenibile di Unionfiliera

Unionfiliera è l'Associazione delle Camere di commercio per la valorizzazione del *Made in Italy* che sostiene e valorizza il "modello della filiera", ovvero lo sviluppo della singola impresa attraverso l'implementazione delle sinergie fra più imprese che cooperano nelle varie fasi di uno stesso processo produttivo. Il Comitato di Filiera dell'Edilizia e dell'Abitare Sostenibile di Unionfiliera, mosso dalla convinzione che oggi il settore delle costruzioni richiede l'introduzione di nuovi paradigmi costruttivi e, soprattutto, la riscoperta di quei canoni che hanno caratterizzato il modo di costruire proprio del nostro Paese, valorizzando l'impiego di materiali locali, sta elaborando un sistema di qualificazione della filiera che opera nel settore con l'obiettivo di stimolare le imprese ad intraprendere un percorso che le porterà a riposizionarsi in un mercato sempre più indirizzato alla riqualificazione del patrimonio immobiliare in termini di efficienza energetica e comfort. Infatti, accanto all'edificazione "del nuovo", sta assumendo sempre maggiore rilevanza la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente che rappresenta un elemento centrale, e sempre più incisivo, nel processo di conservazione, tutela e valorizzazione del territorio e dell'ambiente. Affinché tale processo di riqualificazione e ristrutturazione possa avvenire secondo i canoni della maggiore efficienza energetica, del comfort climatico e del costruire confacente alla tradizione e alla cultura italiana, è auspicabile avviare percorsi che siano in grado di valorizzare le imprese - e le loro maestranze - che sanno operare secondo principi costruttivi della sostenibilità.

Il sistema camerale si rivolge a tutti gli attori impegnati nella costruzione, riqualificazione e ristrutturazione di edifici (progettisti, impiantisti, maestranze, ecc.) e, attraverso questa iniziativa, vorrebbe svolgere una funzione di impulso verso quelle implicazioni di carattere ambientale, economico e sociale che si dovrebbero associare agli aspetti tecnico – costruttivi in modo tale da rendere un intervento sostenibile dal punto di vista:

- ambientale, attraverso una progettazione e realizzazione degli edifici che sia attenta al rispetto dell'ambiente e al risparmio delle risorse esauribili attraverso la ricerca di nuove e più efficaci risposte al comfort abitativo e alla salubrità del costruito;
- economico, in grado di coniugare le variabili economiche alle esigenze prestazionali e sociali;
- sociale, capace di adottare modelli abitativi in grado di rendere maggiormente accessibile il bene casa.

▪ **I requisiti per la qualificazione “TF – Abitare Mediterraneo”**

I pilastri fondamentali su cui realizzare tale processo di qualificazione del sistema dell'impresa edile, si possono identificare in due componenti:

“**il saper essere**” ovvero nei **requisiti organizzativi**, quindi nella capacità dell'impresa di adottare comportamenti volti ad implementare la propria cultura in termini innovativi e formalmente evidenti.

“**il saper fare**” ovvero nei **requisiti realizzativi**, quindi nella disponibilità ad investire in innovazione e formazione continua delle competenze per poter rispondere alle nuove richieste del mercato del costruire sostenibile.

Per soddisfare “il saper essere” di un'impresa che non guarda solo al prodotto si prenderanno in considerazione i principi e i **requisiti organizzativi**, di seguito specificati, che fanno riferimento al cosiddetto **paradigma TF**.

Territorio e Filiera: per limitare gli impatti sull'ambiente l'impresa è tenuta ad operare razionalizzando l'utilizzo delle risorse e privilegiando i materiali da costruzione reperibili nel luogo, inoltre deve privilegiare interventi che siano in armonia con l'assetto territoriale locale. Per far parte della filiera l'impresa deve superare la concezione di “singola unità produttiva” e aprirsi ad una logica di pluralità di soggetti che singolarmente contribuiscono al miglioramento del prodotto finale della filiera. Al fine di raggiungere tale obiettivo è importante che l'impresa abbia:

- una struttura organizzativa chiara e ben definita, con personale informato e coinvolto capace di relazionarsi proficuamente con gli altri partner (fornitori, clienti, ecc.) della filiera;
- una conoscenza degli interlocutori della filiera operanti nella catena di fornitura.

Trasparenza e Fiducia: affinché l'impresa possa operare in un contesto di filiera è necessario che stabilisca relazioni chiare e trasparenti con clienti e fornitori e che abbia attivato proficui sistemi di relazioni e *partnership*.

Tradizione e Futuro: l'impresa deve privilegiare il saper costruire e abitare italiano, deve basare la propria azione sulla conoscenza delle tecniche costruttive coniugando tradizione e innovazione, deve essere attenta al futuro in termini di formazione continua delle competenze e di investimenti in nuove tecnologie che siano in accordo con i principi del costruire sostenibile, deve privilegiare l'impiego di fonti di energia rinnovabile.

Per soddisfare “il saper fare” quindi i **requisiti realizzativi**, si farà inizialmente riferimento ai **cinque principi del costruire sostenibile “Abitare Mediterraneo”**; di seguito elencati e descritti anche attraverso l'individuazione di tecniche idonee per la costruzione e riqualificazione degli edifici in un'ottica di efficienza energetica.

1. Comfort termico ed efficienza energetica: nell'attuale contesto di adeguamento ai nuovi standard EU di efficienza energetica in edilizia previsti per il 2020 (Direttiva 2010/31/UE), occorre, oltre a mirare ad un elevato livello di benessere all'interno degli ambienti nel periodo invernale attraverso sistemi di isolamento termico adeguati, garantire la presenza di massa termica all'interno degli edifici. Maggiore è la massa termica (spessore del muro) più alto è il grado di inerzia termica che serve, soprattutto nei climi potenzialmente caldi ed umidi, a mitigare le eccessive escursioni termiche negli ambienti durante il periodo estivo, in cui si manifesta una crescente richiesta di energia elettrica per il raffrescamento dei locali. Per ridurre la domanda di energia per il raffrescamento, che in ambito mediterraneo ha da tempo superato quella del riscaldamento, è possibile introdurre strategie di raffrescamento passivo attraverso un alto grado di inerzia termica che permette di immagazzinare il calore accumulato durante il giorno per poi rilasciarlo durante la notte e vice versa, in questo modo durante il periodo estivo è possibile sfruttare in modo non energivoro un potenziale di raffrescamento naturale. Infatti durante il giorno, il fresco accumulato nel corso della notte all'interno della massa termica (pareti, divisori, solai) aiuta a mantenere la temperatura interna più costante e riesce, attraverso una bassa temperatura delle superfici rivolte verso l'interno degli ambienti, a garantire comfort anche nelle ore più calde.

2. Controllo dell'irraggiamento solare: ai fini di minimizzare il surriscaldamento estivo, è necessaria una corretta schermatura solare delle aperture per ottenere risparmi energetici e buoni livelli di comfort interno. Materiali riflettenti in copertura, manti ventilati, aggetti in facciata, persiane e pergolati ombreggianti e facciate ventilate aiutano a smaltire, attraverso semplici sistemi di evacuazione d'aria calda e ombreggiatura delle parti esposte, il potenziale sovraccarico calorifico estivo. Con tali sistemi passivi, il fabbisogno energetico per il raffrescamento artificiale dell'edificio si può abbattere notevolmente. L'utilizzo di sistemi passivi, accompagnato da tecnologia impiantistica integrata, basata sull'impiego di risorse rinnovabili, può portare il sistema edilizio a nuovi livelli prestazionali e di sostenibilità ambientale nei periodi invernali ed estivi. In tal senso, la strategia è duplice: un opportuno orientamento ed ombreggiamento dello spazio abitativo e dei suoi componenti edilizi protetti dal sole in estate, e la ricerca delle migliori condizioni di esposizione al sole delle parti vetrate in inverno, per usufruire dell'apporto solare passivo, porta a ridurre i consumi energetici e a massimizzare il funzionamento degli impianti fotovoltaici e del solare termico, ottimizzando la copertura del fabbisogno energetico da risorse rinnovabili.

3. Salubrità degli ambienti: la presenza di umidità e la mancanza di ventilazione negli ambienti domestici sono, insieme ai fattori di inquinamento *indoor* proveniente da sostanze tossiche presenti in alcuni materiali sintetici, vernici e trattamenti superficiali, i maggiori responsabili della insalubrità delle abitazioni. Al fine di gestire la qualità di benessere all'interno degli edifici è necessario controllare sia la presenza di umidità sotto forma di vapore d'acqua (assicurando di aver risolto qualsiasi tipo di problema legato alla risalita capillare nei componenti edilizi in contatto con la fondazione o altri problemi di infiltrazione), sia il rinnovo costante di ossigeno negli ambienti attraverso una corretta

ventilazione. Per ottenere ambienti più salubri è importante verificare che ci sia una relativa permeabilità dei materiali di costruzione ai vapori d'acqua per poter trasportare ed evacuare il carico interno di umidità attraverso l'involucro, impedendo, nello stesso tempo, la formazione di condensa. Infatti, in certe situazioni stagionali, se non esclusi a monte attraverso una corretta progettazione, si possono verificare fenomeni di condensa all'interno dei strati dell'involucro, che a lungo andare rischiano di formare muffe patogene. È quindi necessario controllare il comportamento igroscopico dell'involucro edilizio attraverso sistemi di simulazione idonei come ad esempio la verifica del punto di rugiada con il diagramma di Glaser, presente nella maggioranza dei software di calcolo delle prestazioni termiche. L'utilizzo mirato dei freni al vapore, laddove necessario, permette il dosaggio del flusso di umidità all'interno dell'involucro edilizio e aiuta a garantire il suo corretto funzionamento. Per quanto riguarda la ventilazione, che serve per assicurare un rinnovo costante degli ambienti interni con aria fresca, ricca di O₂, essa potrà essere gestita, a seconda della stagione, in modo naturale o con sistemi di VMC (ventilazione meccanica controllata) con recupero di calore in modo tale da minimizzare le dispersioni termiche in inverno.

4. Sostenibilità dei materiali: il crescente costo economico ed ambientale delle risorse energetiche sia nei processi di produzione sia nei trasporti dei materiali e delle materie prime, ha spinto alla ricerca di materiali e prodotti con minore impatto energetico ed ambientale, considerandone tutto il ciclo di vita e "l'energia grigia" immagazzinata. Infatti, la sostenibilità dei materiali edili si misura lungo tutto il ciclo produttivo, dall'approvvigionamento in materia prima, alla realizzazione dei materiali, o prodotti, al loro impiego e infine al loro riutilizzo e smaltimento. La riciclabilità di un materiale è data dalla sua capacità di essere impiegato più volte durante il suo ciclo di vita o di poter essere reintegrato nel processo produttivo senza dover essere smaltito definitivamente. Sono meccanismi che a grande scala aiutano ad abbattere notevolmente i costi e l'incidenza ambientale della produzione. Inoltre, la qualità dei materiali edili si esprime anche in base alla loro bio-compatibilità con il loro utente finale, ovvero l'abitante: devono essere privi di sostanze nocive per garantire un'elevata salubrità degli ambienti interni, permettere una buona permeabilità al vapore d'acqua e poter interagire correttamente con il contesto climatico locale garantendo buoni livelli di comfort invernale ed estivo. I materiali, quando scelti correttamente dovrebbero rispondere in modo adeguato con le loro capacità e comportamenti intrinseci (massa di accumulo, isolamento, igroscopicità etc) alle esigenze degli utenti. Tendenzialmente si sta verificando una crescita dei materiali cosiddetti "naturali" nel mercato dell'edilizia, perché sono privi di processi di sintesi, hanno processi di produzione non energivori e sono facilmente riutilizzabili: presentano un bilancio LCA (Life Cycle Assessment) spesso molto favorevole e diventano anche economicamente vantaggiosi considerando i costi complessivi a livello energetico - ambientale.

5. Riduzione dei consumi di energia primaria e delle emissioni di CO₂: è noto che i processi di costruzione incidono notevolmente sul consumo energetico complessivo delle attività umane. Mirando ai nuovi traguardi di efficienza energetica, e di tutela dell'ambiente, è opportuno mettere in atto un monitoraggio mirato del consumo energetico dell'intera filiera sotto il profilo del LCA dei

prodotti, materiali e delle materie prime utilizzati. In tal modo si può arrivare alla quantificazione esatta dell'energia primaria consumata e di CO2 emessa in atmosfera per ogni attività di costruzione o di ristrutturazione edilizia. Questo monitoraggio dovrà mirare a ricalibrare il consumo energetico dell'intero processo costruttivo, compreso trasporti e metodologie di messa in opera, in vista di un efficientamento energetico complessivo e della promozione di filiere possibilmente "corte", per minimizzare la spesa energetica e l'impatto ambientale delle costruzioni. Ne dovrebbe risultare una progressiva valorizzazione del "Made in Italy", ritrovando nella filiera a scala territoriale un valore aggiunto importante: l'efficienza energetica dell'intero processo costruttivo sostenibile a bassa impronta di CO2, con materiali e tecnologie e nuove maestranze qualificate, potenzialmente locali.

Il Comitato di Filiera dell'Edilizia e dell'Abitare Sostenibile di Unionfiliera intende sviluppare un processo progressivo e costante di riqualificazione di un sistema impresa che prevede diversi livelli di crescita e qualificazione. All'impresa è richiesto di applicare e sviluppare le conoscenze e le abilità pianificando e partecipando a percorsi formativi specifici.

1.4.2. Esperienze sulla certificazione della sostenibilità edilizia di Casa Clima, GBC Italia e SB100

Negli ultimi vent'anni, l'interesse per le problematiche legate all'impatto ambientale dei prodotti e dei processi è fortemente aumentato. Uno dei primi metodi oggettivi messi a punto per tale valutazione risale alla fine degli anni 60 ed è noto come Life Cycle Assessment (LCA), o Analisi del ciclo di vita. L'approccio del Life Cycle Thinking - cui appartiene lo strumento dell'Analisi del ciclo di vita - si pone l'obiettivo di quantificare i carichi ambientali lungo l'intero ciclo di vita di un prodotto "dalla Culla alla Tomba". Questa tecnica, basata su criteri molto rigorosi, mira a esaminare le prestazioni del prodotto (o del processo produttivo) seguendone il cammino dalla estrazione delle materie prime, attraverso tutti i processi di trasformazione e trasporto, fino al loro ritorno alla terra sotto forma di rifiuto finale. Da questo modo di pensare sono nati e si sono sviluppati negli ultimi decenni gli strumenti di valutazione delle prestazioni ambientali degli edifici. Si tratta di approcci non uniformi, che si sono sviluppati in diversi contesti sia di quadro normativo generale che - soprattutto - di tradizione edilizia e di stili di vita.

La sostenibilità ambientale dell'edificio si può certificare su più livelli in quanto viene determinata da una serie di fattori:

- Una progettazione orientata alle dinamiche ambientali, sia per le nuove costruzioni sia per gli interventi migliorativi su edifici esistenti, si rispecchia sull'efficienza, la funzionalità e il confort dell'edificio;
- La scelta delle materie prime in base alla vicinanza del luogo di provenienza, alle eventuali certificazioni ambientali dei prodotti e alla semplicità del loro smaltimento, minimizza l'uso di materiali da costruzione di eccessivo impatto ambientale;
- L'organizzazione del cantiere in termini di impatto ambientale generato;

- I consumi energetici visti in funzione del tempo di utilizzo dell'edificio e della sua vita utile. In un edificio efficiente le dispersioni termiche vengono ridotte al minimo o annullate e viene ottimizzato l'uso degli impianti, sfruttando al meglio le risorse naturali (ventilazione, illuminazione, controllo del ciclo dell'acqua) e le fonti rinnovabili. L'efficienza energetica degli edifici è, nell'ambito della certificazione ambientale volontaria, l'unico elemento obbligatorio e regolato - nelle sue prestazioni minime - dalla normativa nazionale e regionale;
- Il processo di smantellamento dell'edificio, parziale o totale, dovrà comportare la minima immissione possibile di sostanze o polveri dannose per l'ambiente e per l'uomo;

L'obiettivo essenziale della certificazione ambientale dell'edificio è, quindi, quello di fornire un percorso di realizzazione "certificabile", che attesti la sostenibilità ambientale dell'edificio dalla progettazione fino allo smaltimento degli scarti di demolizione, passando attraverso una vita utile che non imponga elevati carichi ambientali. In Italia le certificazioni ambientali attualmente operanti, tutte fondate sul criterio del punteggio, sono: Casa Clima, GBC Italia, SB100 e Protocollo Itaca (approfondito nel paragrafo successivo).

▪ Casa Clima

Casa Clima è un sistema di certificazione nato nella Provincia autonoma di Bolzano, è stato il primo in Italia, presentato nel 2002 in ottemperanza alla Direttiva CEE 2002/91/CE. Prevede una classificazione degli edifici in classi di prestazione energetica, sulla base dell'analisi dell'isolamento termico, della qualità dell'impiantistica, dei sistemi di gestione dell'energia e dell'acqua. Riguarda tutte le tipologie edilizie, ed è stato adottato dalla Provincia autonoma di Bolzano come sistema obbligatorio di certificazione energetica degli edifici, mentre nel resto d'Italia è disponibile come certificazione su base volontaria. L'Agenzia Casa Clima è un ente di certificazione indipendente i cui campi d'azione sono: efficienza energetica nell'ambito edilizio, energie rinnovabili, protezione del clima, protezione delle risorse e sviluppo energetico sostenibile. Rilascia la certificazione solo dopo aver eseguito i controlli (esame del progetto, verifiche in cantiere ed analisi finale) necessari per classificare l'edificio secondo i criteri di consumo energetico, comfort ed ecologia. Dispone di una direttiva tecnica che fissa una linea guida con l'obiettivo di standardizzare i metodi di calcolo, di esecuzione e di controllo relativi alla certificazione energetica CasaClima sia se svolta dall'Agenzia di Bolzano sia dagli altri enti convenzionati quali l'Agenzia per l'Energia del Friuli Venezia Giulia e l'Agenzia Fiorentina per l'Energia. La metodologia, accuratamente illustrata nella direttiva tecnica e relativi allegati, rappresenta un valido strumento di supporto all'utilizzo dei software ProCasaClima e altri programmi dell'Agenzia finalizzati al calcolo degli indicatori di efficienza energetica dell'involucro, di efficienza complessiva e nature.

Casa Clima Nature è il protocollo che permette di valutare e certificare un edificio non solo dal punto di vista dell'efficienza energetica, ma anche rispetto agli impatti sull'ambiente e sulla salute e il benessere delle persone. Introduce una valutazione oggettiva degli impatti ambientali dei materiali e

dei sistemi impiegati nella costruzione e dell'impatto idrico dell'edificio, espresso in termini di fabbisogno di acqua potabile e di mantenimento del ciclo idrico naturale. A garanzia del comfort e della salubrità degli utenti per gli ambienti interni sono richiesti precisi requisiti per la qualità dell'aria, per l'illuminazione naturale, per il comfort acustico e per la protezione dal gas radon.

Requisiti Casa Clima Nature	
Indice di efficienza dell'involucro	inferiore ai 50 kWh/m ² a
Indice di emissione di CO ₂	inferiore ai 20 kg CO ₂ /m ² a
Impatto ambientale dei materiali	inferiore ai 300 punti per tutti gli edifici
Impatto idrico dell'edificio	requisito minimo richiesto WKW ≥ 35%
Qualità dell'aria interna	ventilazione meccanica controllata e/o utilizzo negli ambienti interni di materiali e prodotti che rispettano i limiti di emissione (VOC, formaldeide)
Illuminazione naturale	FmLD ≥ 2% nell'ambiente principale; nelle aule scolastiche un FmLD ≥ 3%
Comfort acustico	nel rispetto dei limiti di fonoisolamento definiti in direttiva tecnica
Protezione dal gas radon	concentrazione di gas radon negli ambienti interni inferiore ai 200 Bq/m ³ per le nuove costruzioni e inferiore ai 400 Bq/m ³ per l'esistente

Casa Clima Habitat vuole essere un impulso per valutare la sostenibilità non solo dei singoli edifici, ma di tutto il contesto abitativo. Il nuovo sigillo di qualità premia quelle buone pratiche di progettazione e gestione in cui intere aree abitative sono concepite secondo standard innovativi, sia a livello di misure tecniche che strategiche. La certificazione Casa Clima Habitat non si limita a considerare solo gli aspetti legati ai consumi energetici delle costruzioni ma introduce criteri di valutazione che interessano tutti gli ambiti della sostenibilità: natura (aspetti ecologici), vita (aspetti socio-culturali) e trasparenza (aspetti economici).

▪ **I sistemi LEED e GBC Italia**

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) è un sistema sviluppato dall'USGBC (United States Green Building Council), il quale gestisce tuttora il processo di accreditamento per il rilascio di questa certificazione, utilizzata in oltre 140 paesi nel mondo. LEED si applica ad ogni tipo di immobile, prevedendo metodologie specifiche a seconda della tipologia edilizia (nuovo, ristrutturato, residenziale, edilizia scolastica, uffici, negozi, ecc.). Il sistema attribuisce un punteggio all'edificio sotto esame, sulla base di una complessa matrice che comprende gli aspetti legati alla qualità ambientale e alla sostenibilità. Si struttura in 7 sezioni organizzate in prerequisiti e in crediti, i prerequisiti sono obbligatori affinché l'intero edificio possa venire certificato e i crediti possono essere scelti in funzione delle caratteristiche del progetto. Sulla base del punteggio ottenuto (di almeno 40 punti) l'edificio ottiene la certificazione che può assumere quattro diversi livelli: base, argento, oro e platino. Le sezioni che compongono LEED sono:

1. Sostenibilità del sito (1 prerequisito, 8 crediti – massimo 26 punti);
2. Gestione delle acque (1 prerequisito, 3 crediti – massimo 10 punti);
3. Energia ed atmosfera (3 prerequisiti, 6 crediti – massimo 35 punti);
4. Materiali e risorse (1 prerequisito, 7 crediti – massimo 14 punti);
5. Qualità dell'ambiente interno (2 prerequisiti, 8 crediti – massimo 15 punti);
6. Innovazione nella progettazione (2 crediti – massimo 6 punti);
7. Priorità regionale (1 credito – massimo 4 punti);

GBC Italia (Green Building Council Italia) è un'associazione no profit che fa parte della rete internazionale dei GBC presenti in molti altri paesi; è membro del World GBC e partner di USGBC. Con queste associazioni condivide gli obiettivi di:

- favorire e accelerare la diffusione di una cultura dell'edilizia sostenibile, guidando la trasformazione del mercato;
- sensibilizzare l'opinione pubblica e le istituzioni sull'impatto che le modalità di progettazione e costruzione degli edifici hanno sulla qualità della vita dei cittadini;
- fornire parametri di riferimento chiari agli operatori del settore;
- incentivare il confronto tra gli operatori del settore creando una community dell'edilizia sostenibile.

Grazie a un accordo di partenariato con USGBC, GBC Italia adatta alla realtà italiana e promuove il sistema di certificazione indipendente LEED i cui parametri stabiliscono precisi criteri di progettazione e realizzazione di edifici salubri, energeticamente efficienti e a impatto ambientale contenuto. Promuove quindi un processo di trasformazione del mercato edile italiano: il sistema di certificazione legato al marchio LEED stabilisce un valore di mercato per i "green building", stimola quindi la competizione tra le imprese sul tema delle performances ambientali degli edifici e incoraggia comportamenti di consumo consapevole anche tra gli utenti finali. Il movimento internazionale dei GBC risale agli anni '90 quando Giappone, Stati Uniti (1993), Canada, Australia e Spagna danno vita nel 1998 al World GBC. Un ruolo di particolare rilievo è ricoperto dal GBC americano (United States Green Building Council, USGBC). GBC Italia viene costituito il 28 gennaio 2008 su iniziativa del Distretto Tecnologico Trentino scarsi insieme a 47 soci fondatori con sede a Rovereto, dopo tre anni di vita, i soci sono più di 500. Sono presenti associazioni, università e imprese che operano lungo tutta la filiera dell'edilizia con sede in tutto il territorio nazionale.

La principale attività di GBC Italia è quella dell'adattamento dei sistemi di rating della famiglia LEED alla realtà italiana, attraverso il lavoro dei gruppi di sezione del Comitato LEED (ora Comitato Standard) e del Comitato Tecnico Scientifico, ha trasposto lo standard facendo riferimento alle normative italiane ed europee per adattarlo al contesto culturale locale. LEED Italia diventa, quindi, il primo caso di "localizzazione" approvata da USGBC poiché fortemente legato alla realtà costruttiva, normativa e produttiva italiana. Il progetto GBC Italia è un sistema articolato, che accanto alle attività legate alle procedure di certificazione LEED, intende favorire lo sviluppo di una vera e propria "filiera

della conoscenza”: un impegno di ampio respiro, per fornire chiavi di interpretazione e strumenti concettuali nuovi, in grado di innovare la cultura del costruire e fare largo ad una sensibilità diffusa, attorno al tema della sostenibilità.

L'Associazione GBC Italia, nell'ambito delle sue funzioni e grazie al lavoro dei “Comitati Standard”, si è impegnata, nel periodo 2011-2013, nell'elaborazione di una serie di protocolli per la certificazione di sostenibilità. Pur essendo tutti ispirati ai correlati rating systems LEED, alcuni protocolli vengono rilasciati con tale marchio mentre altri hanno una denominazione autonoma.

I protocolli a marchio LEED, come previsto anche da accordi con USGBC e GBCI (Green Building Certification Institute), sono certificati da GBCI e prevedono che i professionisti impegnati nell'accompagnamento dei progetti (LEED Green Associate e LEED AP) siano accreditati secondo le regole di queste strutture.

Per i protocolli a marchio GBC Italia, nel prossimo biennio, verranno elaborate procedure di certificazione equivalenti al sistema americano, anche a livello di sistema professionale e di mantenimento. Il primo protocollo a marchio GBC è il sistema di certificazione GBC Home, un prodotto a marchio GBC Italia che ha assunto come base di partenza LEED for Homes ma che è stato sviluppato considerando le caratteristiche costruttive peculiari e le specificità del modello abitativo proprie della realtà italiana. Il protocollo è applicabile per tipologie residenziali profondamente differenti le une dalle altre, ciò comporta un approccio versatile e flessibile. GBC Home risponde a queste differenti casistiche senza definire un sistema di rating dedicato a ognuna di queste classi ma adattandosi alla complessità e dimensione della costruzione.

▪ **SB 100: cento buone azioni per il costruire sostenibile definite da ANAB**

SB 100 è un progetto dedicato all'architettura sostenibile sviluppato dal Coordinamento Sviluppo Sostenibile Nord-Est Milanese a partire dal concetto che la sostenibilità ambientale si giudica fin dalla progettazione. Il progetto è coordinato dal Comune di Cavenago Brianza per gli aspetti tecnici e dal Comune di Vimercate, in qualità di ente capofila dell'Agenda21 nord est milanese, per quelli amministrativi. Nel corso degli ultimi anni i sei Comuni del Vimeratese (Bellusco, Busnago, Cavenago Brianza, Mezzago, Ronco Briantino e Villasanta) hanno definito il punto di partenza del progetto coordinandosi nello sviluppo delle linee guida per la costruzione di edifici bioecologici, con la collaborazione del Politecnico di Milano e di ANAB (Associazione Nazionale Architettura Bioecologica).

Le SB100 sono le 100 buone azioni per il costruire sostenibile, vere e proprie tabelle operative grazie alle quali è possibile valutare, sulla base del progetto, quale sia il livello di sostenibilità di un edificio, definito principalmente dal risparmio energetico ma anche dal punto di vista del suo impatto sul territorio e sul contesto sociale. Ad ogni azione viene attribuito 1 punto e in base al punteggio totalizzato viene definita la relativa classe di appartenenza, la classe 1 ha il punteggio più alto e la classe 5 il più basso ma deve totalizzare almeno 20 punti. Il costruire sostenibile viene valutato sulla base di 3 settori.

1. Ecologico i cui obiettivi sono: ridurre il consumo di energia (35 punti), uso corretto dell'acqua (10 punti), qualità ecologica dei materiali (15 punti), ridurre la quantità di rifiuti (5 punti) e favorire la mobilità sostenibile (1 punto);
2. Biologico i cui obiettivi sono: ridurre l'inquinamento interno (10 punti), qualità della luce (4 punti), qualità biologica dei materiali (5 punti), confort termoigrometrico (4 punti), ridurre l'inquinamento esterno (5 punti);
3. Sociale i cui obiettivi sono: integrare costruito e paesaggio (3 punti), favorire l'informazione (3 punti), favorire la partecipazione (obbligatorio per le opere pubbliche), favorire la formazione (obbligatorio per le opere pubbliche) e accesso alle risorse economiche (obbligatorio per le opere pubbliche).

L'edificio costruito seguendo i criteri SB100 dispone di una sorta di certificazione di garanzia. Diversi Comuni ed Enti pubblici e privati hanno aderito al sistema SB100, ognuno adattando lo strumento alle proprie specifiche necessità, e altri stanno aderendo. L'obiettivo è quello di costruire una rete che possa rapidamente attivare occasioni di confronto e di scambio sulla sostenibilità nel settore edilizio a livello nazionale e internazionale. Finora hanno aderito al sistema SB100: il Parco Nazionale delle Cinque Terre; le Province di Bologna, Perugia e Piacenza; le Agende 21 Isola Bergamasca (Comuni di Boltiere, Bonate Sotto, Bottanuco, Calusco, Carvico, Ciserano, Dalmine, Filago, Levate, Madone, Osio sotto, Osio sopra, Presezzo, Solza, Verdello, Verdellino); l'Agenda 21 Nord Milano (Comuni di Cesano Maderno, Meda, Desio e Seveso); l'Agenda 21 Brianza Est (Comuni di Bellusco, Busnago, Cavenago, Mezzago, Ronco Briantino, Villasanta); i Comuni di Trento, Pescara, Asti, Crema (CR), San Donato Milanese (MI), Solbiate Olona (VA), Ranco (VA), Malgesso (VA), Provaglio d'Iseo (BS), Rodengo Saiano (BS), Banca Popolare Etica, Padova, Costuzioni Monfenera, Treviso, PIEMME ingegneria e costruzioni s.r.l., Varese e sono attualmente in corso di perfezionamento accordi con numerosi altri soggetti pubblici e privati.

1.4.3. Sistema di accreditamento e certificazione della sostenibilità ambientale delle costruzioni di Itaca

Itaca, l'Istituto per l'innovazione e trasparenza degli appalti e la compatibilità ambientale, è l'Associazione federale delle Regioni e delle Province Autonome, senza finalità di lucro, nata nel 1996 per volontà delle Regioni italiane con l'obiettivo di attivare azioni ed iniziative condivise dai sistemi regionali finalizzate a promuovere e garantire un efficace coordinamento tecnico tra le stesse Regioni, così da assicurare anche il miglior accordo con le istituzioni statali, enti locali e operatori del settore. Tra le finalità di Itaca c'è la promozione e la diffusione delle "buone pratiche" nel settore dei servizi, forniture e lavori pubblici, per la qualità urbana e la sostenibilità ambientale, con riferimento a sistemi di certificazione secondo le norme UNI, CEN ed ISO.

▪ **Il sistema di accreditamento delle società di certificazione**

Il sistema di certificazioni, volontarie o obbligatorie, funziona se è in grado di meritare la fiducia dei consumatori. Per questo le società di certificazione ed ispezione devono essere accreditate da un'autorità competente, l'ente di accreditamento. Secondo la norma ISO/IEC 17011, l'ente di accreditamento dovrebbe soddisfare dei requisiti di competenza tecnica, culturale e professionale, correttezza e indipendenza, assenza di conflitto d'interessi (e quindi non deve avere legami commerciali con le parti in causa né offrire consulenze), ed imparzialità (tutte le parti interessate devono essere rappresentate al suo interno).

Con il regolamento 765 del 2008, l'Unione Europa definisce una disciplina europea unica in materia di accreditamento delle società di certificazione, stabilendo che in ogni Stato Membro deve esistere un unico organismo nazionale di accreditamento, il quale agisce, di fatto, come un'autorità pubblica, indipendentemente dallo status giuridico che gli è attribuito. Di conseguenza, la sua attività non deve essere di tipo commerciale né avere fini di lucro, né deve essere soggetta a competizione con altri enti analoghi. Il compito di designare l'organismo nazionale di accreditamento spetta allo Stato, il quale deve garantirgli risorse sufficienti a svolgere la propria attività in tutti quegli ambiti in cui non è in grado di autofinanziarsi.

In Italia, il ruolo di ente nazionale di accreditamento è svolto da Accredia, un'associazione senza fini di lucro nata nel luglio 2009 dalla fusione tra SINAL e SINCERT, con lo scopo, appunto, di avere un ente di accreditamento unico. Accredia ha 67 associati, rappresentativi delle varie realtà coinvolte nell'attività di accreditamento: Ministeri e altre PA nazionali e locali, enti di ricerca, le principali organizzazioni imprenditoriali, le associazioni dei soggetti accreditati, i due Enti di normazione nazionali, associazioni di consumatori e alcune aziende di servizi pubblici locali.

A livello europeo, viene istituito un organismo, l'EA (European co-operation for accreditation), con la funzione di coordinare la cooperazione europea in materia di accreditamento. EA è il network degli enti nazionali europei di accreditamento. La sua missione consiste nel promuovere la trasparenza e l'armonizzazione europea nel campo dell'accREDITAMENTO delle società di certificazione, e nell'implementare un meccanismo di controllo reciproco tra enti internazionali di accREDITAMENTO. A sua volta l'EA è membro dell'ILAC (International Laboratory Accreditation Cooperation), la conferenza internazionale di cooperazione in materia di accREDITAMENTO, e dell'IAF (International Accreditation Forum), l'associazione mondiale degli enti di accREDITAMENTO.

▪ **Il protocollo ITACA**

Itaca avvia con Accredia, attraverso un Protocollo d'intesa siglato il 27 marzo 2012, **la realizzazione del sistema nazionale di accREDITAMENTO e certificazione, su base volontaria, a sostegno delle politiche regionali per la sostenibilità ambientale delle costruzioni**. Tale accordo, approvato dalla Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, ha l'obiettivo di garantire l'indipendenza,

l'imparzialità e la competenza di chi valuta la conformità della certificazione basata sul Protocollo Itaca alle norme di riferimento. Il Protocollo Itaca è uno strumento di valutazione del grado di sostenibilità degli edifici, che deriva dalla metodologia di valutazione GBC (Green Building Challenge), risultato di una ricerca internazionale cui ha partecipato anche l'Italia. Il Protocollo è usato come certificazione di sostenibilità nel settore privato, ma anche nei processi pubblici di valutazione, pianificazione e programmazione, oltre che nell'implementazione di sistemi incentivanti. Riguarda sia la fase progettuale sia quella esecutiva, ed ha due principali aree di valutazione:

- il "consumo delle risorse" che contiene i criteri di valutazione del contenimento di consumi energetici invernali ed estivi, della produzione di acqua calda sanitaria, dell'illuminazione naturale, della quantità di energia elettrica da fonti rinnovabili, dell'uso di materiali eco-compatibili, dei consumi di acqua potabile e del mantenimento delle prestazioni dell'involucro edilizio;
- l'incidenza dei "carichi ambientali" i cui criteri di valutazione sono: l'emissione di gas serra, i rifiuti solidi e liquidi prodotti e la permeabilità delle aree esterne.

In base alla specifica prestazione, l'edificio per ogni criterio e sotto-criterio riceve un punteggio che può variare da -1 a +5. Lo zero rappresenta lo standard di paragone riferibile alla pratica costruttiva corrente, nel rispetto delle leggi o dei regolamenti vigenti.

Itaca definisce le linee guida strategiche e garantisce l'applicazione e il controllo dei risultati, mentre la fase tecnico-scientifica è gestita con il supporto di iiSBE Italia, che inoltre mantiene i rapporti con il sistema internazionale di controllo del metodo SB (Sustainable Buildings, è l'evoluzione della metodologia GBC). Ad oggi il protocollo ITACA è stato identificato come strumento di certificazione energetico ambientale dalla Regione Marche; è lo strumento di valutazione di riferimento per il Piano Casa della Regione Piemonte; costituisce la linea guida per la valutazione della sostenibilità ambientale nella Regione Toscana, Friuli Venezia Giulia e Basilicata; è lo strumento di riferimento delle attività di incentivazione economica degli edifici bioclimatici dalla Regione Lombardia ed è stato applicato in diverse iniziative di promozione dell'edilizia sostenibile da parte di numerose Regioni. Con questo sistema si concretizza dunque una "prassi di riferimento" UNI, a livello nazionale, per la valutazione della sostenibilità energetica ed ambientale di tutte le tipologie edilizie più rappresentative: immobili residenziali, uffici, edifici scolastici, industriali, e commerciali.

Schema 1.1. - Protocollo Itaca Nazionale 2011 – Edifici scolastici

NUOVA COSTRUZIONE		RISTRUTTURAZIONE	
x			
x		x	
x		x	
x		x	
x		x	
x		x	
x		x	
x		x	
		x	
x		x	
x		x	
x		x	
x		x	
x		x	
x		x	
x		x	
x		x	
x		x	
x		x	
x		x	
x		x	
x		x	
x		x	
x		x	
x		x	
x		x	

A. Qualità del sito	
A.1 Selezione del sito	
A.1.5	Riutilizzo del territorio
A.1.6	Accessibilità al trasporto pubblico
A.1.8	Mix funzionale dell'area
A.1.10	Adiacenza ad infrastrutture
A. Qualità del sito	
A.3 Progettazione dell'area	
A.3.3	Arete esterne attrezzate
A.3.4	Supporto all'uso di biciclette
A.3.7	Uso di specie arboree locali
B. Consumo di risorse	
B.1 Energia primaria non rinnovabile richiesta durante il ciclo di vita	
B.1.2	Energia primaria per il riscaldamento
B.1.3	Energia primaria per il raffrescamento *
B.1.4	Energia primaria per l'illuminazione
B.1.5	Energia primaria per acqua calda sanitaria
B.3 Energia da fonti rinnovabili	
B.3.2	Energia rinnovabile per usi termici
B.3.3	Energia prodotta nel sito per usi elettrici
B.4 Materiali eco-compatibili	
B.4.1	Riutilizzo di strutture esistenti
B.4.6	Materiali riciclati/recuperati
B.4.7	Materiali da fonti rinnovabili
B.4.9	Materiali locali per finiture
B.4.10	Materiali riciclabili e smontabili
B.5 Acqua potabile	
B.5.1	Acqua potabile per irrigazione
B.5.2	Acqua potabile per usi indoor
B.6 Prestazioni dell'involucro	
B.6.2	Energia netta per il raffrescamento
B.6.3	Trasmittanza termica dell'involucro edilizio
B.6.4	Controllo della radiazione solare
B.6.5	Inerzia termica dell'edificio
C. Carichi Ambientali	
C.1 Emissioni di CO2 equivalente	
C.1.2	Emissioni previste in fase operativa
C.3 Rifiuti solidi	
C.3.2	Rifiuti solidi prodotti in fase operativa
C.4 Acque reflue	
C.4.1	Acque grigie inviate in fognatura
C.4.3	Permeabilità del suolo
C.6 Impatto sull'ambiente circostante	
C.6.8	Effetto isola di calore
D. Qualità ambientale indoor	
D.2 Ventilazione	
D.2.5	Ventilazione e qualità dell'aria
D.3 Benessere termoigrometrico	
D.3.1	Temperatura dell'aria e umidità relativa in ambienti raffrescati meccanicamente
D.3.2	Temperatura dell'aria nel periodo estivo
D.3.3	Temperatura dell'aria e umidità relativa in ambienti riscaldati meccanicamente
D.4 Benessere visivo	
D.4.1	Illuminazione naturale
D.5 Benessere acustico	
D.5.6	Qualità acustica dell'edificio
D.6 Inquinamento elettromagnetico	
D.6.1	Campi magnetici a frequenza industriale (50Hertz)
E. Qualità del servizio	
E.2 Funzionalità ed efficienza	
E.2.1	Dotazione di servizi
E.2.4	Qualità del sistema di cablaggio
E.3 Controllabilità degli impianti	
E.3.5	BACS
E.6 Mantenimento delle prestazioni in fase operativa	
E.6.1	Mantenimento delle prestazioni dell'involucro edilizio
E.6.5	Disponibilità della documentazione tecnica degli edifici
E.7 Aspetti sociali	
E.7.1	Design for all

* criteri in sospenso

1.5. Housing sociale in Italia: potenzialità di mercato e prime esperienze

L'housing sociale è un programma integrato di interventi che comprende l'offerta di alloggi, servizi, azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata. La finalità è quella di migliorare e rafforzare le condizioni abitative di queste persone, attraverso la formazione di un contesto residenziale di qualità all'interno del quale sia possibile non solo accedere a un alloggio a canone calmierato, ma partecipare attivamente alla sperimentazione di nuove, o rinnovate, forme dell'abitare. Modelli abitativi nei quali gli inquilini sono chiamati alla costruzione di una comunità sostenibile. L'housing sociale, così come definito dalla responsabile dell'Area Progettazione e Sviluppo FHS (Fondazione Housing Sociale), sembra essere la risposta concreta al problema di accesso al bene casa. Da un primo inquadramento, basato su una ricostruzione storica dei prezzi delle abitazioni (in vendita e in affitto) e sulla storia delle compravendite e locazioni in funzione ai redditi delle famiglie e alla loro capacità di spesa, risulta che lo schema valido per quasi 50 anni si inverte a partire dal 2005 quando i prezzi delle case superano i redditi delle famiglie erodendo pesantemente la capacità di accesso all'abitazione.

In Italia il tema del fabbisogno abitativo torna al centro dell'agenda politica e, nell'attuale contesto di scarsità delle risorse finanziarie pubbliche, l'applicazione dell'approccio di Partecipazione Pubblico-Privato appare un'opportunità da cogliere mantenendo l'equilibrio dei progetti in un'ottica di limitazione dei profitti (limited profit housing). Parallelamente il modello di social housing risponde ad una crescente domanda di alloggi temporanei per la popolazione in mobilità e per le nuove formazioni familiari ristrette o allargate in funzione dei momenti della vita individuale, tramite schemi modulari di abitazioni diversificate ed economicamente accessibili anche a fasce sociali con redditi limitati. Questo nuovo modello di abitare prevede la riprogettazione di intere porzioni di territorio a dimensione sociale e pone l'aspetto energetico e ambientale al centro della costruzione e/o riqualificazione edilizia. In un intervento di housing sociale, la progettazione architettonica diviene parte di un processo articolato che si estende alla gestione degli alloggi e al presidio della vita della comunità e dei suoi servizi. Le esperienze di social housing mostrano la necessità di superare l'approccio tradizionale degli interventi di edilizia residenziale pubblica, che in genere non considerano gli aspetti di tipo sociale e gestionale, pianificando un'attività di accompagnamento che diventi parte integrante e necessaria alla realizzazione di alloggi sociali.

Lo scenario delle nuove politiche di housing sociale inizia a configurarsi con il Piano nazionale di edilizia abitativa, altrimenti noto come Piano Casa 1, che viene elaborato tra 2007 e 2008 e si pone il triplice obiettivo di sostenere le imprese di costruzioni, far ripartire il credito e gli investimenti con garanzie pubbliche e attivare risorse economiche immobilizzate in patrimonio pubblico. Lo sviluppo e l'attuazione del Piano, introdotto attraverso il D.P.C.M. n.191 del 16 luglio 2009, subisce numerosi rallentamenti nonché la parziale revisione dei contenuti e a maggio del 2011, con più di un anno di ritardo, si raggiunge l'accordo tra Stato e Regioni. L'articolo 1, comma 1, lettera a del D.P.C.M.

prevede “la costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari (o SIF) per l’acquisizione e la realizzazione di immobili per l’edilizia residenziale ovvero la promozione di strumenti finanziari innovativi, per la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l’incremento dell’offerta abitativa in locazione” e l’art. 11, comma 2 dice che “i fondi immobiliari dovranno essere dedicati allo sviluppo di una rete di fondi o altri strumenti finanziari che contribuiscano ad incrementare la dotazione di alloggi sociali”. A marzo 2010 la Banca d’Italia approva il regolamento del FIA, un fondo immobiliare della durata di 30 anni, riservato ad investitori qualificati con la finalità di incrementare sul territorio italiano l’offerta di alloggi sociali a supporto ed integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli enti locali. Questo fondo investe su fondi immobiliari e iniziative su base locale che contribuiscono ad incrementare la realizzazione di alloggi sociali in affitto a canone calmierato e in vendita a prezzi convenzionati.

Oggi molte delle iniziative volte alla costituzione di fondi immobiliari destinati all’housing sociale si stanno concretizzando. Gli elementi necessari per attivare un progetto di social housing sono: la domanda abitativa; la disponibilità di aree o immobili idonei per realizzare gli interventi; le capacità imprenditoriali pubbliche e private (PPP) per predisporre progetti di qualità (Immobiliare, Sociale, Finanziaria e Gestionale) e le disponibilità di investitori locali.

1.5.1. Un primo inquadramento sulla possibilità di accedere al bene casa

Il tema della possibilità di accedere al bene casa ha assunto, dagli anni '90 ad oggi, caratteri sempre più sfuggenti a causa dell’estrema frammentazione della domanda; ciò ha avuto due conseguenze nei confronti di tale argomento: in primo luogo il progressivo calo di interesse da parte dei decisori politici (frutto anche della storia degli anni '80 e della fine del problema abitativo nel nostro paese); in secondo luogo, anche in parte conseguenza del primo motivo, la scarsità di informazioni circa i parametri e i dati da utilizzare per determinare i livelli di accessibilità alla casa. E’ senza dubbio un argomento complicato da affrontare e richiede, uscendo dalla pura analisi dei valori medi, una serie di esercizi di stima relativi all’individuazione delle cosiddette fasce deboli. L’esercizio si colloca sullo spartiacque tra la statistica quantitativa e la sociologia perché deve attribuire redditi, propensione all’affitto o all’acquisto, localizzazione alloggiativa, capacità di indebitamento a fasce sociali insondate, ma determinabili con dati recenti (spesso al III trimestre 2013) quali:

–	Lavoratori dipendenti precari	2.267.000	ufficialmente rilevati dall’ISTAT
–	Persone in cerca di lavoro	2.844.000	ufficialmente rilevati dall’ISTAT
–	Scoraggiati disponibili a lavorare	3.313.000	ufficialmente rilevati dall’ISTAT
–	Falsi indipendenti ¹	441.000	stimate sui lavoratori indep. ISTAT

¹ La componente principale è data dalle partite IVA monocommittente impiegate a tempo pieno nella sede del committente; la stima considera in condizione di monocommittenza precaria circa l’8% del totale dei lavoratori indipendenti.

– Occupati non regolari (tasso 2010)	2.736.000	ISTAT
– Tasso di disoccupazione	12,5% a ottobre 2013	ISTAT
– Tasso di disoccupazione 15-24anni	41,2% a ottobre 2013	ISTAT
– Giovani 20-24 anni in famiglia (2012)	2.715.000 (87,9%)	ISTAT
– Giovani 25-29 anni in famiglia (2012)	1.937.000 (61,1%)	ISTAT
– Giovani 30-34 anni in famiglia (2012)	1.164.000 (29,6%)	ISTAT

Ovviamente, poiché si sta analizzando la capacità di accesso alle abitazioni a prezzi di mercato libero, si tralasciano tutte le considerazioni che andrebbero fatte in merito all'evasione e all'elusione fiscale e contributiva poiché esse innalzano l'inefficienza dell'assistenza al reddito e di quella alloggiativa, non solo nel mercato abitativo. Tra questi rientrano, in parte, gli occupati non regolari indipendenti citati nell'elenco. Non solo, in questo approccio introduttivo al problema si sono privilegiati due nodi: la ricostruzione storica della questione accesso alla casa e lo scenario delle nuove politiche di Housing sociale.

▪ **Le variabili in gioco e le fonti: una storia dal 1958 ad oggi**

Per iniziare il racconto (che si è deciso di far iniziare dal 1958 per la disponibilità delle fonti informative) di una storia che supera il mezzo secolo, è necessario introdurre gli strumenti attraverso i quali verrà raccontata. In primo luogo parleremo della storia dei prezzi delle abitazioni da acquistare e da affittare e della storia delle compravendite e delle locazioni; poi della storia dei redditi delle famiglie e della loro capacità di spesa. Si tratta di argomenti comuni ma che spesso non risultano confrontabili e soprattutto è difficile leggere in chiave storica. Uno sforzo particolare, infatti, è stato fatto nel rendere tutte le grandezze in modo omogeneo utilizzando fonti varie per un periodo di tempo così lungo, come quello della storia del nostro paese negli ultimi 50 anni.

Rispetto ai redditi, ad esempio, sappiamo che la composizione delle famiglie è notevolmente variata nel tempo con una riduzione del numero di componenti per cui il reddito familiare medio potrebbe sottostimare l'incremento della capacità di acquisto dei singoli percettori di reddito. Per tale motivo in questa prima ricostruzione delle dinamiche nazionali, invece di considerare il prezzo medio dell'abitazione, si è scelto di considerare il prezzo per unità di superficie.

Ma ancora di più, oggi è cambiato lo stile di vita e il livello dei consumi. E' cambiata la composizione dell'occupazione con una frammentazione in categorie non più analizzabili secondo i valori medi ma da sezionare secondo la tipologia e la durata contrattuale, la provenienza e la composizione sempre meno tradizionale delle famiglie, i carichi economici incrociati tra generazioni e tra componenti di famiglie scomposte e ricomposte in forme nuove e antiche. Per effettuare l'analisi si è scelto di utilizzare i dati più solidi tra le diverse fonti disponibili per poter disporre di una base attendibile da cui partire ed effettuare stime basate su induzioni, riducendo l'errore dovuto alle approssimazioni.

Le compravendite – Sono il frutto del Sistema Informativo del mercato Immobiliare del CRESME.

I prezzi delle abitazioni - sono stati valutati secondo più aspetti (a corpo – da indagini Banca d'Italia; al metro quadrato – da dati CRESME per il periodo 1992 – 2013 e stimati su informazioni Banca d'Italia, Istat, Ministero dell'Interno, Gabetti e Scenari Immobiliari per le serie storiche risalenti al 1958) Riguardo al prezzo degli alloggi, inoltre, si è verificato che le dimensioni medie delle abitazioni variano in misura non particolarmente influente se non per gli alloggi in locazione per i quali si è intervenuti correggendo la dimensione media al passare del tempo.

Gli aspetti qualitativi delle abitazioni incidono, ma si ritiene che non sia del tutto corretto, per il solo fatto di costituire lo standard dell'epoca, considerare un alloggio acquistabile nel 1960 (con un solo servizio, senza finestre con vetrocamera, senza riscaldamento, con livello delle finiture molto limitato, con isolamento inesistente, senza garage) relativamente più costoso di un alloggio di nuova costruzione acquistabile oggi con tutte le caratteristiche di cui sopra. Il problema è dato da più fattori:

- si tratta di beni immobili in cui la localizzazione rappresenta una quota importante del valore;
- la qualità costruttiva e delle finiture assumono maggiore importanza nella nuova costruzione in aree periferiche mentre ne hanno meno o per nulla nei centri storici delle città d'arte;
- il patrimonio abitativo italiano ha subito notevoli incrementi dal punto di vista qualitativo per effetto delle ristrutturazioni che si sono stratificate nel tempo; tali ristrutturazioni sono frutto dell'investimento da parte dei proprietari ma difficilmente la rivalutazione dell'immobile è data dalla somma degli importi investiti in ristrutturazione; normalmente il costo della ristrutturazione varia tra i 200 e i 500 euro al metro quadrato e questa sarà la cifra da sottrarre al valore di mercato a nuovo dell'immobile (l'incidenza può dunque variare moltissimo rispetto al valore determinato principalmente dalla localizzazione). Esempio:
 - a. immobile da ristrutturare in zona qualificata di una grande città:
prezzo di mercato del ristrutturato 4.800 €/mq – 450 €/mq = 4.350 €/mq (-9,4%)
 - b. immobile da ristrutturare in zona di espansione di un piccolo comune:
prezzo di mercato 1.600 €/mq – 450 €/mq = 1.150 €/mq (-28,1%)

I redditi delle famiglie - prendono forma principalmente dall'indagine sulle famiglie che Banca d'Italia propone dal 1965 ad oggi e sono stati aggiornati e integrati in base a dati Istat. Si fa riferimento ai redditi netti delle famiglie.

I canoni di locazione – al pari dei valori immobiliari, sono stati valutati secondo più aspetti (a corpo – da indagini Banca d'Italia; al metro quadrato – da dati CRESME per il periodo 1992 – 2013 e stimati su informazioni Banca d'Italia, Istat, Ministero dell'Interno per le serie storiche risalenti al 1958).

L'accesso al credito - tassi di interesse, durata dei finanziamenti, incidenza della rata sul reddito e quota del valore finanziata tramite mutuo sono stati valutati in base a dati Banca d'Italia, Istat, Assofin, CRIF, MutuiOnline e altre fonti giornalistiche. Per le simulazioni di incidenza sul reddito, come condizioni di base dell'analisi, si è valutato che gli acquisti potessero essere:

- per una famiglia matura che acquista 100 mq - 70% valore casa (40% prima del 1995), 30% incidenza massima sul reddito, durata 15 anni;
- per una famiglia giovane che acquista 80 mq - 90% valore casa (50% prima del 1995), 30% incidenza massima sul reddito, durata 25 anni.

▪ **I cicli del mercato immobiliare nella spirale di compravendite e prezzi**

La ricostruzione delle compravendite e dei prezzi delle abitazioni in Italia dal 1958 mostra la dinamica composta dei due indicatori che disegna i cicli del mercato immobiliare del nostro paese. Una rapida descrizione mette in evidenza cinque fasi cicliche:

1958 – 1969 – che rappresenta un unico ciclo immobiliare ma è composto da due “microcicli” più brevi entrambi con motore di crescita dato dalle compravendite (+20% fino al 1961, -18% ne 1963; sempre in crescita fino al 1969 con il +68% rispetto al 1963) con prezzi reali praticamente invariati (+6% reale in 11 anni);

1969 – 1978 – in cui si osserva la forte crescita dei prezzi (+92% in termini reali tra il 1969 e il 1975; -11,9% tra il 1975 e il 1978) con variazioni relativamente limitate nel numero di compravendite (+18,8% il picco massimo e -36,7% il punto di minimo);

1978 – 1986 – è il primo ciclo immobiliare in cui si sommano crescita di prezzi (+26,1% tra il 1978 e il 1981, poi in discesa del 23,3% fino al 1986) e crescita di compravendite (+26,8% tra il 1978 e il 1980, poi scese del 34,4% dal 1980 al 1984); per la prima volta i prezzi delle abitazioni scendono sotto i livelli massimi precedentemente raggiunti;

1986 – 1996 – il penultimo ciclo immobiliare ripropone lo schema del secondo ciclo sviluppando un incremento dei prezzi (+67,9% tra il 1986 e il 1992; -21,0% tra il 1992 e il 1996) senza forti variazioni nel numero di compravendite (+18,7% al picco 1991 e -8,5% al minimo 1996);

1996 – 2013 – l’attuale ciclo immobiliare che si avvia alla conclusione rappresenta bene la definizione di bolla immobiliare poiché contiene in se le caratteristiche dei cicli precedenti con un fattore moltiplicativo più elevato per le compravendite (+66,0% tra il 1996 e il 2011, in calo dal 2006 ad oggi del 51,7%) e forte, ma meno intenso rispetto alle compravendite, per i prezzi (+48,0% tra il 1996 e il 2007, in calo dal 2007 ad oggi del -27,0%).

Emergono così due fattori importanti, per ora , da sottolineare :

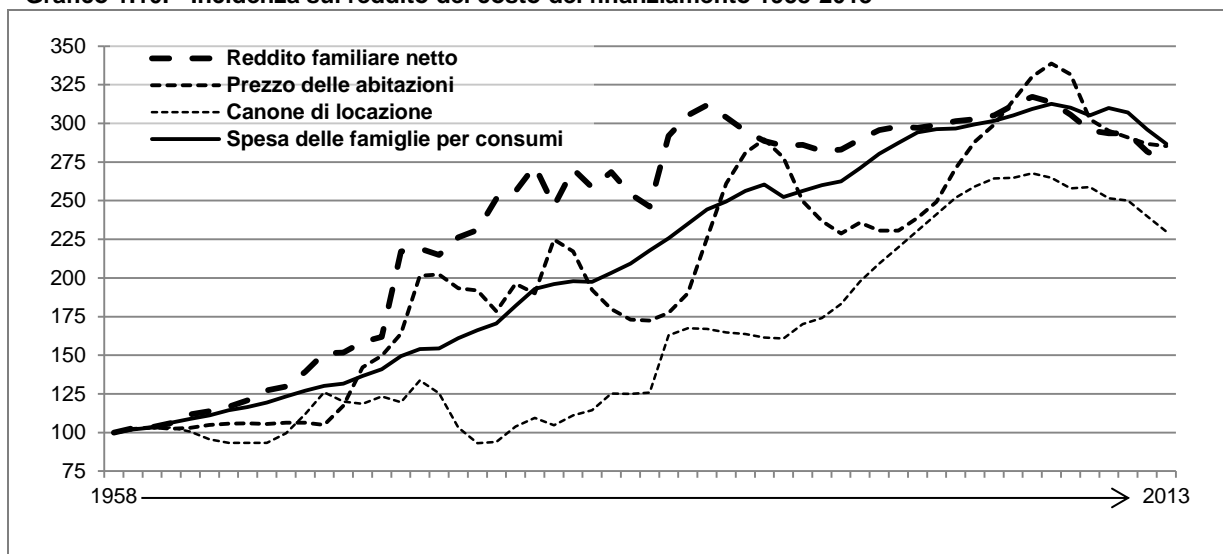
- l’eccezionale dinamica espansiva del ciclo immobiliare e il processo di valorizzazione che la casa ha avuto nella storia del nostro paese;
- l’eccezionalità del ciclo immobiliare 1996-2013 si evidenzia proprio nel confronto storico.

▪ **La dinamica dei redditi, della spesa per consumi, dei prezzi e dei canoni di locazione**

Le variabili necessarie alla nostra analisi, come definite in precedenza, devono essere messe in movimento nel tempo per poter descrivere l’evoluzione dei fattori che determinano la capacità di accesso all’abitazione da parte delle famiglie. I cicli immobiliari appena introdotti ci supportano nell’analisi poiché definiscono degli spazi temporali in cui collocare le dinamiche delle altre variabili,

per apprezzare appieno i rapporti che si instaurano tra le cinque variabili in gioco e come essi abbiano subito una progressiva modificazione nel corso degli anni che ha portato ad un rovesciamento delle condizioni iniziali. **La casa è passata da essere contemporaneamente un bene d'uso, un bene d'investimento e una fonte di reddito per una larga parte delle famiglie italiane, all'essere un simbolo di status sociale, fino ad essere attualmente un bene di lusso per gli esclusi dal mercato.** In primo luogo si osserva la linea dei redditi medi per famiglia che si posiziona sempre al di sopra delle curve delle altre variabili denotando una accumulazione di capitali in possesso delle famiglie; tale variabile tocca la linea dei prezzi delle abitazioni nel 1992, il picco storico del mercato italiano fino a quel momento, ma arriva ad intersecarle dal 2005 in poi, segno che i redditi non permettono più l'accumulazione di capitali per l'investimento immobiliare. La linea della spesa delle famiglie per consumi, posizionandosi al di sotto della linea dei redditi per famiglia, indica che storicamente i redditi sono cresciuti più della spesa per consumi, lasciando a disposizione delle famiglie una quota (inizialmente crescente, poi calante e infine negativa) di reddito da destinare al risparmio e all'investimento.

Grafico 1.10. - Incidenza sul reddito del costo del finanziamento 1958-2013



Fonte: elaborazioni e stime CRESME: dati CRESME, Banca d'Italia, OMI-Agenzia del Territorio, Ministero dell'Interno, Archivi Notarili, Consulente Immobiliare, borsini immobiliari, Gabetti, UBH, Scenari Immobiliari.

La linea dei prezzi delle abitazioni, pur con variazioni sensibili legate evidentemente ai cicli immobiliari, segue la linea dei redditi con una dinamica che si adatta perfettamente al ciclo fino al 2005. Si osserva che i cali dei prezzi permettono alle famiglie la riaccumulazione del capitale necessario per i nuovi investimenti mantenendo in tal modo a livelli contenuti l'indebitamento; **dal 2005, lo schema che è stato valido per quasi 50 anni si inverte e i prezzi delle case superano i redditi erodendo pesantemente la capacità di accesso all'abitazione da parte delle famiglie.** La linea dei canoni di locazione, infine, presenta una dinamica di lungo periodo meno intensa ma va ricordato che il mercato dell'affitto è stato soggetto a regime vincolistico dal 1978 al 1992 con distorsione delle dinamiche di mercato (riduzione dell'offerta, bassa trasparenza nel livello dei canoni,

corresponsione di somme in nero). A partire dal 1993, però, anche per il livello dei canoni si rileva una crescita particolarmente intensa che merita di essere analizzata a parte nella scomposizione per periodi storici. La scomposizione delle variabili considerate vista nei grafici precedenti, segue i cicli del mercato immobiliare in questa sequenza:

1958 – 1969 – rappresenta il periodo più florido per le famiglie italiane dal punto di vista dell'incremento reddituale poiché, come si vedrà, è proprio in questi 11 anni che i redditi crescono in misura tale (+51%) da mantenere la curva che li rappresenta su alti livelli (nei grafici seguenti i redditi non costituiscono mai la variabile con maggiore crescita); i prezzi delle abitazioni restano praticamente invariati (+5%) e i canoni di locazione, prima in flessione recuperano rapidamente e superano i livelli iniziali (+22%); la spesa delle famiglie (+30%) segue i redditi lasciando spazi crescenti al risparmio e all'investimento; si parte con circa il 47% di famiglie in affitto e il 46% in proprietà nel 1958, nel 1969 ci si colloca al 51% in proprietà e 43% in affitto.

1969 – 1978 – vede il primo boom dei prezzi delle case (+93% nel 1975 che si riduce al +70% a fine periodo) che però appare ben supportato dalla crescita dei redditi (+66% a fine periodo) e dall'accumulazione di risparmi nel periodo precedente; la spesa delle famiglie cresce con ritmi lievemente minori rispetto al periodo precedente (+31%) ampliando, dunque la quota di redditi per l'investimento e per il risparmio; i canoni di locazione risultano in calo sensibile (-28% in termini reali) con alta probabilità grazie all'offerta pubblica in forte ampliamento in questo periodo (GESCAL-IACP, INA, enti previdenziali, ecc.); a fine periodo le famiglie in proprietà erano il 53% e quelle in affitto il 41%;

1978 – 1986 – è un periodo particolare in cui prezzi delle abitazioni crescono del 26% in tre anni per poi cedere in termini reali il 23% scendendo al di sotto dei valori iniziali sotto i colpi dell'inflazione elevatissima; i canoni di locazione, benché messi sotto controllo dall'equo canone crescono di circa il 30%; la spesa delle famiglie, ancora a causa dell'inflazione particolarmente intensa, cresce con forza (+28%) ed erode pesantemente il risparmio; i redditi delle famiglie, infatti, restano quasi fermi (-2%) ma soltanto grazie alla "scala mobile" che li adeguava al costo della vita; l'abitazione è il principale bene rifugio in cui investire per salvaguardare i risparmi dall'inflazione; oltre il 60% delle famiglie è proprietario dell'alloggio in cui vive, l'affitto scende al 31%;

1986 – 1996 – si evidenzia come il periodo che preannuncia le difficoltà future con prezzi delle abitazioni (+68% fino al 1992) e canoni di locazione (+40% a fine periodo, liberati dall'equo canone) che crescono al di sopra dei redditi (+27% fino al 1989) che, anzi, mostrano una dinamica recessiva dal 1990 al 1996 (-9,2% reale); i cali non sono sufficienti a riportare la linea del reddito sopra quelle dei prezzi con una ridotta capacità di accesso all'abitazione e una minore possibilità di risparmio; la spesa per consumi (+21% a fine periodo) resta vicina a quella dei redditi manifestando ancora una capacità di risparmio e di spazio per l'investimento; il 65% delle famiglie è in proprietà e il 24% in affitto, assume proporzioni importanti (11%) l'altro titolo di godimento degli alloggi;

1996 – 2013 – cambia completamente lo scenario con un nuovo boom dei prezzi delle abitazioni (+48% al 2007) e dei canoni di locazione (+46% al 2007), entrambi sembrano perdere il collegamento con i redditi e con la capacità di spesa delle famiglie; i redditi crescono fino al 2006 (+12%) ma subiscono un forte arresto negli anni successivi (-13,3% dal 2007 al 2013) mentre la spesa per

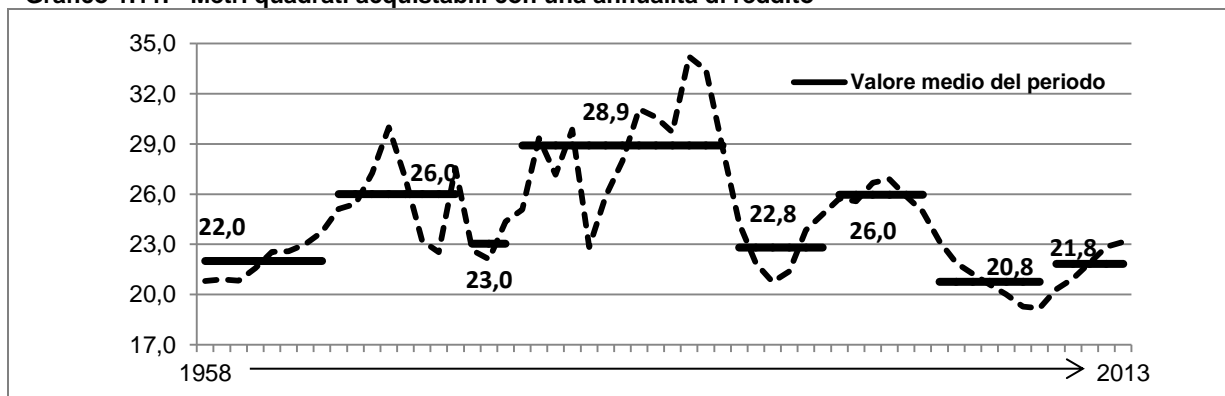
consumi cresce al di sopra della potenzialità concessa dal reddito (+19,1% fino al 2007, -8,3% nel periodo 2008 - 2013); la conseguenza è la compressione ulteriore dei risparmi e della capacità di accesso alla casa (sia in proprietà che in affitto); cresce il ricorso al credito fino ai limiti consentiti dai livelli reddituali (e forse in qualche caso oltre); il 70% delle famiglie è in proprietà e il 20 in affitto.

In definitiva, l'analisi storico-quantitativa ci dimostra come si è giunti alla forte compressione della capacità di acquisto passando da un periodo in cui i redditi erano in grado di sostenere consumi e investimenti ad un periodo in cui solo grazie al ricorso sempre più massiccio all'indebitamento si era in grado di acquistare un alloggio fino all'attuale momento in cui, con redditi reali in contrazione, è diventato difficile anche l'accesso al credito e il sostegno del servizio al debito. Gli elementi di rottura si riscontrano già alla fine degli anni '90 quando è evidente che i consumi stanno salendo oltre le capacità della crescita reddituale. Il periodo più recente, con l'incremento dei prezzi in presenza di moderata inflazione ed in assenza di crescita reddituale ha inasprito ulteriormente la situazione facendo precipitare le possibilità di accesso all'abitazione in modo particolarmente intenso per le fasce deboli della domanda abitativa.

La sintesi di tutto ciò appare negli ultimi tre grafici in cui si osserva il numero di metri quadrati acquistabili con una annualità di reddito nella serie storica dal 1958 ad oggi senza accedere al credito, il numero di metri quadrati acquistabili attraverso un mutuo e le incidenze sul reddito dei finanziamenti per l'acquisto immobiliare.

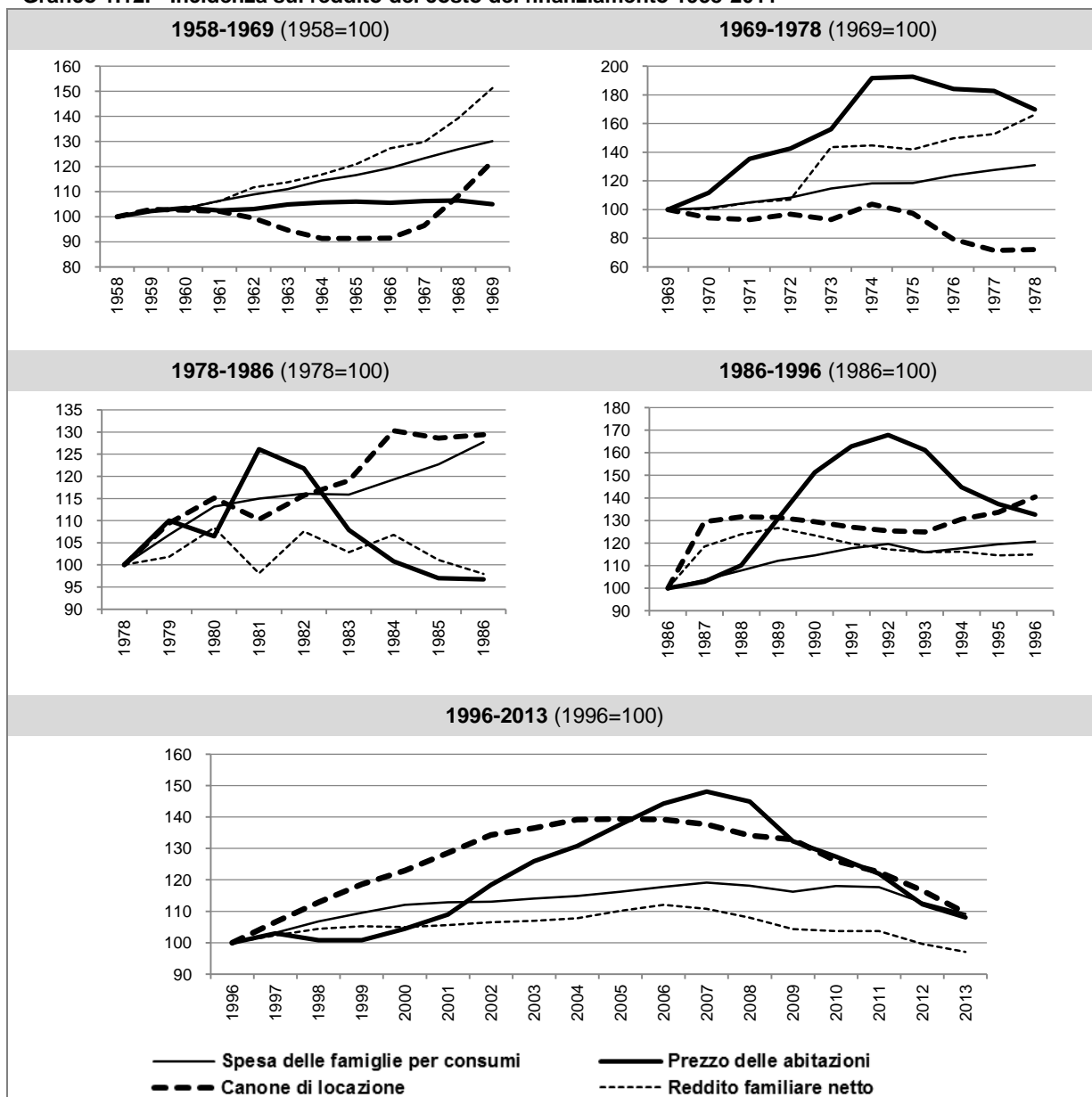
L'acquisto senza accesso al mutuo è una modalità del passato per chi esprime domanda primaria. In primo luogo per quanto visto in precedenza in merito ai redditi e ai consumi ma anche perché dal 2002 ad oggi ci si trova sui livelli minimi di capacità di acquisto anche in contanti. Fino al 1969 era proporzionalmente molto costoso acquistare casa a causa dei redditi bassi (ma in forte crescita) e si potevano acquistare mediamente 22 mq con un anno di reddito. La media sale a 26 mq in funzione della crescita dei redditi e torna a 23 mq per effetto dell'incremento dei prezzi superiore a quello dei redditi. Questa dinamica si ripete portando per un lungo periodo la media a quasi 29 mq con il picco di 34 mq nel 1986. Dal 2000 in poi la discesa è particolarmente prolungata fino al minimo storico di 19 mq per anno di reddito. Solo i recenti cali delle quotazioni hanno lievemente migliorato le possibilità di acquisto fino a 23 mq per annualità di reddito. Si tratta di un evidente miglioramento ma il calo dei prezzi, in media, non è riuscito a riportare la quantità di spazio acquistabile nel 2013 sui valori medi dell'intera serie storica (24,6 mq per anno di reddito), né tantomeno nella media delle superfici acquistabili tra il 1958 e il 2000 (fino all'inizio del ciclo immobiliare che abbiamo più volte definito "fuori scala) che presenta un valore di 25,5 mq per anno di reddito.

Grafico 1.11. - Metri quadrati acquistabili con una annualità di reddito



Fonte: elaborazione CRESME su fonti varie

Grafico 1.12. - Incidenza sul reddito del costo del finanziamento 1958-2011

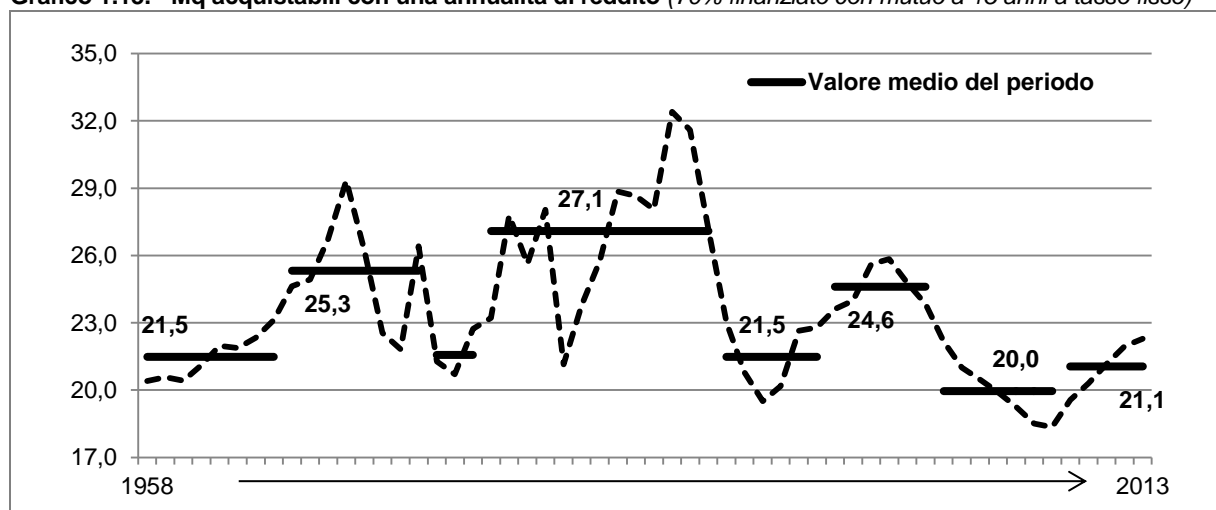


Fonte: elaborazioni e stime CRESME : dati CRESME, Banca d'Italia, OMI-Agenzia del Territorio, Ministero dell'Interno, Archivi Notarili, Consulente Immobiliare, borsini immobiliari, Gabetti, UBH, Scenari Immobiliari.

Aggiungendo al costo della casa il costo del servizio al debito si rileva che le superfici acquistabili si riducono ulteriormente, di entità ampie nei periodi di elevato costo del denaro, in misura inferiore nei periodi in cui i tassi di interesse sono contenuti.

Si osserva, in particolare, la netta riduzione di capacità di acquisto tramite mutuo durante gli anni '80 in cui si passa da una media di 28,9 mq a 25,9 mq; il costo del mutuo erode 3 mq per annualità di reddito rispetto all'acquisto in contanti. E' particolarmente interessante osservare come negli ultimi anni, pur in presenza di tassi sui mutui casa particolarmente convenienti in prospettiva storica, si sia toccato nel 2011 il minimo assoluto di superficie acquistabile con un anno di reddito (18,3 mq). Nel 2013, pur con un netto recupero dovuto alla contrazione delle quotazioni immobiliari, la superficie acquistabile tramite mutuo con una annualità di reddito si colloca a 22,3 mq, ancora al di sotto della media dell'intera serie storica (23,4 mq) e ben al di sotto della media registrata tra il 1958 e il 2000 (24,3 mq per annualità di reddito).

Grafico 1.13. - Mq acquistabili con una annualità di reddito (70% finanziato con mutuo a 15 anni a tasso fisso)



Fonte: elaborazione CRESME su fonti varie

La possibilità di accesso al credito secondo le normative vigenti nei diversi periodi dimostra che nella maggior parte degli ultimi 50 anni è stato possibile indebitarsi per quote elevate del valore della casa. Il limite del 30% del reddito è considerato uno standard non solo italiano per la valutazione della capacità di rimborso dei finanziamenti per l'acquisto immobiliare. Il 70% (90% stimato per le famiglie di recente formazione che non dispongono di aiuti da parte delle famiglie di origine) di quota di valore immobiliare finanziata è il dato medio per il mercato italiano rilevabile da Banca d'Italia. Per il periodo precedente al 1980 si è utilizzato il parametro del 50% (60% stimato per le famiglie di recente formazione) rilevato dalle indagini presso le famiglie sempre svolte da Banca d'Italia.

Si è simulato l'acquisto da parte di due tipologie familiari:

- Nell'ipotesi 1 si considera una famiglia matura che acquista un alloggio di 100 mq con mutuo di 15 anni a tasso fisso per il 70% del valore della casa

- Nell'ipotesi 2 si considera una famiglia giovane che acquista un alloggio di 80 mq con mutuo di 25 anni a tasso fisso per il 90% del valore della casa

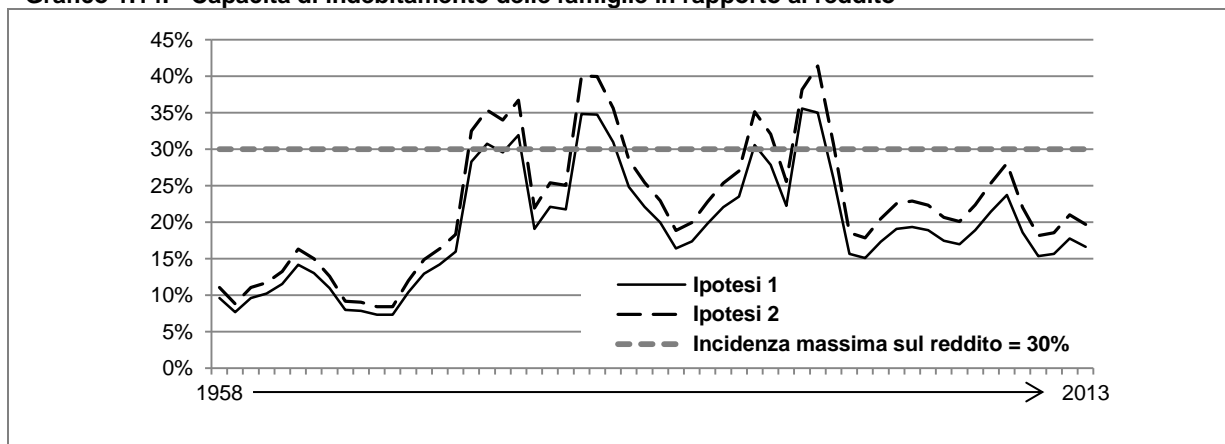
La prima tipologia di famiglia presenta una maggiore capacità di accesso pur acquistando più metri quadrati e stipulando un mutuo di minor durata per il 70% del valore dell'immobile. Il costo del servizio al debito riduce la capacità di indebitamento per le famiglie giovani.

I periodi in cui era più difficile indebitarsi perché l'incidenza delle rate di rimborso sul reddito superava il parametro del 30% sono relativamente ridotti e si possono identificare:

- Per la famiglia di recente formazione vanno dal 1974 al 1977, dal 1981 al 1983, dal 1992 al 1993 e dal 1995 al 1997
- Per la famiglia matura vanno dal 1975 al 1977, dal 1981 al 1983, nel 1992 e dal 1995 al 1997

Attualmente, nonostante come già detto ci si trovi in un periodo di tassi relativamente favorevole, la capacità di indebitamento non è molto migliore rispetto a periodi in cui i tassi erano molto più elevati. I motivi di tale fenomeno sono stati spiegati in precedenza e si possono sintetizzare nuovamente nella dinamica dei redditi piatta o recessiva, nella forte crescita dei prezzi degli alloggi, nella incomprimibilità dei consumi da parte delle famiglie.

Grafico 1.14. - Capacità di indebitamento delle famiglie in rapporto al reddito



Fonte: elaborazione CRESME su fonti varie

Ipotesi 1: Famiglia matura che acquista un alloggio di 100 mq con mutuo di 15 anni a tasso fisso per il 70% del valore della casa

Ipotesi 2: Famiglia matura che acquista un alloggio di 80 mq con mutuo di 25 anni a tasso fisso per il 90% del valore della casa

- **Chi acquistava casa negli anni '60? E oggi? Come si poteva ottenere una casa fino agli anni '80 e in parte '90? E oggi? Cambiano le tipologie di famiglie e la composizione sociale**

Oltre alle analisi quantitative e su base storica sembra opportuno inquadrare sinteticamente l'aspetto sociale legato all'abitare in Italia dagli anni '60 ad oggi evidenziando i principali punti di rottura che portano a scenari diversi con punti di contatto che vanno riducendosi sempre più.

Quanto abbiamo appena osservato nella interazione delle quattro variabili osservate ci porta ad alcune considerazioni di sintesi che aiutano l'interpretazione delle dinamiche socio-economiche che sottostanno alle mutazioni del mercato immobiliare e all'assottigliamento della capacità di accedere all'abitazione da parte delle famiglie italiane.

I motori dello sviluppo del mercato immobiliare italiano sono stati e sono:

- Domanda primaria – tra il 1958 e il 1978 era necessario rendere disponibili abitazioni per chi si spostava dalle campagne alla città, da sud a nord, in cerca di lavoro e alla rincorsa di quel benessere che si affacciava dopo gli anni della ricostruzione. Erano famiglie giovani in crescita demografica e reddituale. La domanda primaria di oggi è quella degli immigrati e, in misura più limitata, quella delle giovani coppie; i primi ricalcano la storia degli italiani degli anni '60 con lo schema: spostamento – lavoro - ricongiunzione familiare – affitto - proprietà. Le giovani coppie italiane seguono spesso percorsi più semplici con il supporto economico delle famiglie di origine e, attraverso la permanenza in famiglie, una preventiva accumulazione di capitali.
- Seconde case – iniziata negli ultimi anni '70 e in forte crescita negli anni '80 con la diffusione delle case per vacanza al mare o in montagna. Era, per chi aveva già la prima casa, un ulteriore serbatoio in cui riversare i risparmi in periodi di alta inflazione. Ha garantito elevati livelli di produzione edilizia a conclusione del ciclo espansivo dovuto all'inurbamento. Alcune seconde case sono divenute beni di investimento (che sostengono i redditi) da dare in affitto ad immigrati e giovani coppie o da concedere in uso gratuito ai figli.
- Domanda per investimento – nasce come fenomeno di massa alla fine degli anni '80 e da un forte contributo al boom dei prezzi dell'inizio anni '90. Molte famiglie acquistano case da destinare alla locazione per alcuni anni per poi darle ai figli; inizia la speculazione sull'affitto a studenti e sui primi immigrati; si afferma l'idea, per tutte le classi reddituali, di acquistare casa, rivenderla incassando le plusvalenze e migliorare la propria condizione abitativa.

1.5.2. Il social housing: un nuovo modello che spinge l'offerta ad un salto evolutivo

In Italia il tema del fabbisogno abitativo è diventato un tema determinante, tornato al centro dell'agenda politica. La scarsità delle risorse, però tende a ridefinire gli interventi di programmazione sui piani dell'emergenza. L'esigenza di garantire l'abitazione a chi non ha redditi sufficienti, che si innesta in un contesto, relativamente nuovo, rispetto al quale poco si è fatto nell'ultimo decennio:

- La scarsità delle risorse finanziarie pubbliche che necessitano di una strategia pubblica, certa e credibile, in grado di raccogliere ed attrarre credito e capitali di rischio attraverso strumenti di sviluppo e gestione di tipo privatistico su operazioni immobiliari che certamente per la loro natura ed obiettivi non possono avere intenti speculativi (partecipazione pubblica a fondi di investimento immobiliari); l'applicazione dell'approccio di Partecipazione Pubblico-Privato appare, in questo

contesto di scarsità di risorse finanziarie, un'opportunità da cogliere mantenendo l'equilibrio dei progetti in un'ottica di limitazione dei profitti (limited profit housing);

- Una domanda nuova e mutevole che si somma a quella delle famiglie tradizionali che vede nella temporaneità e mobilità della popolazione giovane un elemento di grande dinamismo da incoraggiare o attivare, le nuove formazioni famigliari ristrette o allargate in funzione dei momenti della vita individuale, l'inevitabile e necessaria integrazione culturale dell'immigrazione dai diversi paesi del mondo; case da riprogettare anche secondo schemi modulari in grado di dare risposte più rapide alla domanda garantendo l'accessibilità economica a fasce sociali con redditi limitati;
- L'aspetto energetico e ambientale assume sempre maggiore centralità con l'esigenza di costruire e/o riqualificare il patrimonio edilizio secondo principi di contenimento dei consumi verso un concetto di patrimonio edilizio "attivo" dal punto di vista della produzione di energia;
- Un necessario e doveroso riadattamento del costruito alle emergenti caratteristiche della domanda e una riprogettazione di intere porzioni di territorio a dimensione sociale che vedano le "basiche" esigenze dell'uomo moderno considerate e soddisfatte;
- La gestione, dunque, diviene un tema importante seguendo il percorso che dal property management porta all'integrazione dei servizi offerti attraverso il facility management. Un progetto gestionale integrato che sviluppi e metta a sistema le singole parti del progetto (spazio privato, spazio pubblico, servizi, gestione futura, ecc..) e coordini le dimensioni rilevanti (economico-finanziaria, gestionale, sociale, architettonica ed ambientale) all'interno di un disegno complessivo;

Le esperienze di social housing, nazionali o internazionali, mostrano la necessità del superamento dell'approccio tradizionale connesso agli interventi di edilizia residenziale pubblica. Questi in genere, sviluppano prevalentemente degli aspetti immobiliari senza considerare gli aspetti tipo sociale e gestionale. In un intervento di housing sociale, la progettazione architettonica diviene parte di un processo articolato che si estende alla gestione degli alloggi e al presidio della vita della comunità e dei suoi servizi, pianificando un'attività di accompagnamento che diventi parte integrante e necessaria della realizzazione di alloggi sociali.

1.5.3. Il percorso del Piano per l'Edilizia abitativa e del Social Housing

L'art.11 del decreto legge n.112 del 2008 (convertito in legge il 6 agosto 2008 con il numero 133) e attuato attraverso il D.P.C.M. n.191 del 16 luglio 2009, introduce i contenuti fondamentali del Piano nazionale di edilizia abitativa, altrimenti noto come Piano Casa 1, innovando l'approccio all'edilizia residenziale assistita dall'intervento pubblico. Il Piano è stato elaborato tra 2007 e 2008, già in fase di recessione economica, e si poneva l'obiettivo di rispondere a tre ordini di problematiche ovvero sostenere le imprese di costruzioni, far ripartire il credito e gli investimenti con garanzie pubbliche, attivare risorse economiche immobilizzate in patrimonio pubblico. Lo sviluppo e l'attuazione del Piano però, dalla data di approvazione del decreto legge ha subito numerosi rallentamenti nonché la parziale

revisione dei contenuti. Ripercorrendo le tappe attuative del Piano, e confrontando la cronologia degli atti con i tempi di attuazione previsti dalle norme, appare evidente il ritardo con cui viene sviluppato.

L'approvazione del D.P.C.M. sarebbe dovuta avvenire il 5 ottobre 2008 (60 giorni dall'approvazione della L. 133/08 di conversione del D.L. 112/08) ma, di fatto, è avvenuta il 16 luglio del 2009 con un ritardo di 9 mesi e mezzo rispetto al cronoprogramma. Oltre tale data non esistono documenti ufficiali che attestino la effettiva attuazione dei passaggi intermedi previsti che sarebbero tutti disattesi. Esistono notizie di stampa che parlano di riunioni informali del *gruppo di lavoro* (nomina prevista per il 31 luglio 2009, a 15 giorni dal D.P.C.M.) incaricato della definizione dei requisiti per i fondi immobiliari di prossima costituzione. Tale gruppo di lavoro solo il 20 gennaio 2010 (oltre tre mesi dopo rispetto a quanto previsto dal D.P.C.M.) pubblica un documento finalizzato alla definizione dei requisiti dei regolamenti dei fondi.

Tabella 1.7. - Data del provvedimento Provvedimento Scadenza fissata Slittamento

1	25/06/2008	Approvazione del D.L.L. 112/2008		
2	06/08/2008	Conversione in Legge n. 133/2008	25/08/2008	-19 gg
3	16/07/2009	Approvazione D.P.C.M. 191 / 2009	05/10/2008	+9 mesi
4	n.d.	Istituzione del gruppo di lavoro per la definizione dei requisiti dei regolamenti dei fondi immobiliari	31/07/2009	n.d.
5	18/11/2009	D.M. ripartizione tra le Regioni dei 200 milioni di € per il finanziamento degli interventi ex IACP	15/08/2009	+ 2 mesi
6	20/01/2010	Definizione dei requisiti dei regolamenti dei fondi	14/10/009	+ 3 mesi
7	08/03/2010	D.M. ripartizione tra le Regioni dei 377 milioni di € per il finanziamento di altre linee di intervento	14/09/2009	+ 6 mesi
8	23/03/2010	D.M. per la definizione delle procedure per l'individuazione di società di gestione dei Fondi Immobiliari	14/11/2009	+ 5 mesi
9	26/03/2010	Corte Costituzionale dichiara parzialmente illegittimo il D.P.C.M. 191 / 2009		
10	n.d.	Comunicazione da MIT a CIPE della stima delle risorse attivabili e parametri regionali per l'accesso al beneficio	31/12/2009	n.d.
11	03/06/2010	Bando per l'individuazione di società di gestione del risparmio alle quali affidare i Fondi Immobiliari		
12	Novembre 2010	Comunicazione da Regioni a MIT dello stato delle procedure tecnico amministrative di realizzazione di ogni singola opera	15/08/2009 08/09/2010	1 anno e 1 mese
13	22/11/2010	Istituzione del comitato di paritetico di monitoraggio		
14	08/06/2011	Aggiudicazione definitiva del bando per l'individuazione di società di gestione del risparmio alle quali affidare i Fondi Immobiliari (CDPI Sgr)	20/08/2010	+ 10 mesi
15	05/05/2011	Accordo Stato – Regioni	13/03/2010	+1 anno e 2 mesi

Fonte: Elaborazione CRESME su fonti varie

Il decreto di ripartizione regionale delle risorse destinate al finanziamento delle linee di intervento e alla promozione dei programmi integrati previsto per il 14 settembre 2009 (60 giorni dal D.P.C.M.)

arriva l'8 marzo 2010, con oltre 6 mesi di ritardo. Il 23 marzo successivo il MIT emana il decreto di definizione delle procedure per l'individuazione delle società di gestione dei fondi immobiliari (con oltre cinque mesi di ritardo) avviando così la procedura per l'attivazione del bando. La procedura per l'aggiudicazione della gara segue un iter articolato, e la gara viene aggiudicata in via definitiva solo l'8 giugno 2011 alla società di gestione fondi costituita ad hoc "CDP Investimenti SGR".

A seguito delle questioni sulla legittimità del D.P.C.M. in materia di rispetto delle norme di governo del territorio e del ricorso presentato da undici Regioni (Piemonte, Emilia Romagna, Veneto, Liguria, Toscana, Sicilia, Puglia, Campania, Lazio, Umbria, Valle d'Aosta), la Corte Costituzionale il 26 maggio 2010 dichiara il D.P.C.M. parzialmente illegittimo (illegittimità costituzionale dell'art. 11, commi 3, lettera e, 4 e 9, dell'art. 13 commi 2,3 e 3-ter). Il procedimento di avvio del Piano Casa 1 va comunque avanti e l'accordo Stato - Regioni che avrebbe dovuto vedere la conclusione il 13 marzo 2010, viene siglato il 5 maggio 2011, con un anno e due mesi di ritardo.

1.5.4. I numeri del Piano Casa

La dotazione finanziaria di esclusiva provenienza statale del Piano sfiora i 730 milioni di euro statali composti da 150 milioni di euro per il sistema integrato di fondi immobiliari (art. 1, comma 1, lettera a del D.P.C.M.), circa 200 milioni di euro per interventi di competenza degli ex IACP² (art. 1, comma 1, lettera f del D.P.C.M.), circa 378 milioni di euro per gli accordi di programma (art. 4 del D.P.C.M.). A questa linea di intervento del Piano nazionale sono stati poi destinati ulteriori 112 milioni di euro con il Decreto interministeriale (Infrastrutture e Trasporti - Economia e Finanze) del 19/12/2011 per la sottoscrizione di nuovi accordi di programma per un totale previsto pari a 490 milioni di euro.

Rispetto a quanto previsto dal D.P.C.M. a seguito degli accordi di programma tra il Ministero e le Regioni (alcuni stipulati nel 2011 e altre in due tornate del 2012) l'attuale dotazione finanziaria si attesta a 716 milioni di euro statali composti da circa 140 milioni di euro per il sistema integrato di fondi immobiliari (art. 1, comma 1, lettera a del D.P.C.M.)³, circa 198 milioni di euro per interventi di competenza degli ex IACP⁴ (art. 1, comma 1, lettera f del D.P.C.M.) e circa 378 milioni di euro per gli accordi di programma (art. 4 del D.P.C.M.).

² D.P.C.M. 191/09, art. 1, comma 1, lettera f): "interventi di competenza degli ex IACP comunque denominati o dei comuni, già ricompresi nel Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica, approvato con D.M. 18/12/2007, regolarmente inoltrati al MIT, caratterizzati da immediata fattibilità, ubicati nei comuni ove la domanda di alloggi sociali risultante dalle graduatorie è più alta."

³ Il MIT si riserva la disponibilità di 10 milioni di euro da destinare a strumenti per promuovere il Sistema Integrato dei Fondi.

⁴ La differenza di circa 2 milioni di euro riguarda gli interventi compresi nel D.M. 18/12/2007 ricadenti nei comuni della Regione Abruzzo colpiti dal sisma del 2009 riprogrammabili ai sensi dell'art. 4 comma 7 del D.L. 39/2009 convertito in legge n. 77 del 24/06/2009.

Gli accordi di programma coinvolgono, al 2013, tutte le regioni pur con tre passaggi di sottoscrizione degli accordi: ottobre 2011 per Basilicata, Campania, Emilia-Romagna, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana, Umbria, Veneto e la Provincia autonoma di Trento; giugno – luglio 2012 per Abruzzo, Calabria e Lazio; marzo 2013 per il Friuli Venezia Giulia.

A livello di ripartizione territoriale delle risorse stanziato dallo Stato, le principali destinatarie sono le Regioni Lombardia, Campania, Lazio e Piemonte per ciascuna delle quali sono stati attribuiti fondi per oltre 30 milioni di euro. Complessivamente a queste quattro Regioni arriva quasi il 45% dei fondi stanziati dallo Stato per il Piano, pari a 167,4 milioni di euro. La principale destinataria è la Lombardia alla quale spetta il 14,5% delle risorse statali, pari 54,8 milioni di euro, seguita dalla Campania e dal Lazio, alle quali sono state attribuite rispettivamente 41,1 milioni di euro (pari al 10,9% del totale) e 38,6 milioni di euro (pari al 10,2% del totale), e dal Piemonte con 32,8 milioni di euro (pari all'8,7% del totale). Gli stanziamenti più esigui, inferiori a 5 milioni di euro, spettano alle Regioni meno popolate ovvero Basilicata (pari a 3,6 milioni di euro), Molise (pari a 2 milioni di euro) e Valle d'Aosta (pari a 675 mila €).

Ai fondi statali si aggiungono altri finanziamenti attivati da investitori pubblici e privati. L'investimento complessivo previsto è pari a oltre 2,717 miliardi di euro (ad esclusione dei 140 milioni relativi al SIF). In particolare, i fondi pubblici attivati sono pari a 740 milioni di euro e si ripartiscono tra finanziamenti statali che ammontano a 299 milioni di euro (pari all'11,0% del totale), finanziamenti regionali pari a 274 milioni di euro (pari all'10,1% del totale) e i restanti 166 milioni di euro (pari al 6,1% del totale) relativi a finanziamenti provenienti da altri enti pubblici (Comuni, ATER, ALER, ex IACP etc.) e fondi privati quasi 2 miliardi di euro (pari al 72,8% del totale).

Tabella 1.8. - Riparto delle risorse per la sottoscrizione degli accordi di programma tra stato e regioni di cui all'art. 4 del Piano nazionale di edilizia abitativa

	%	Finanziamento (decreto interministeriale 08.03.2010)	1 ^a quota* (40%) registrazione del DPCM di approvazione (AdP - art.5 c. 1, lett. a)	TOTALE EROGAZIONI Regioni e Province autonome
Piemonte	8,69030	32.839.363,62	13.135.745,44	13.135.745,44
Valle d'Aosta	0,17870	675.280,98	in corso di registrazione	0,00
Lombardia	14,50730	54.820.949,77	21.928.379,91	21.928.379,91
Trento	1,42500	5.384.865,10	2.153.946,04	2.153.946,04
Bolzano	1,61000	6.083.952,85	in corso di registrazione	0,00
Veneto	6,01570	22.732.444,19	9.092.977,67	9.092.977,67
Friuli-Venezia Giulia	2,10540	7.955.996,47	-	-
Liguria	3,40460	12.865.481,90	5.146.192,76	5.146.192,76
Emilia-Romagna	5,93740	22.436.560,02	8.974.624,00	8.974.624,00
Toscana	5,77745	21.832.132,53	8.732.853,01	8.732.853,01
Umbria	1,44755	5.470.078,23	2.188.031,29	2.188.031,29
Marche	1,89960	7.178.308,59	2.871.323,43	2.871.323,43
Lazio	10,20810	38.574.906,25	di prossima erogazione	0,00
Abruzzo	2,47765	9.362.674,39	di prossima erogazione	0,00
Molise	0,54735	2.068.355,03	827.342,01	827.342,01
Campania	10,89455	41.168.899,68	16.467.559,88	16.467.559,88
Puglia	6,60635	24.964.423,53	9.985.769,41	9.985.769,41
Basilicata	0,95500	3.608.804,33	1.443.521,73	1.443.521,73
Calabria	4,41270	16.674.943,31	di prossima erogazione	0,00
Sicilia	7,36575	27.834.084,28	11.133.633,72	11.133.633,72
Sardegna	3,53355	13.352.764,96	5.341.105,98	5.341.105,98
Totale	100,00000	377.885.270,00	119.423.006,29	119.423.006,29

Fonte: Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Direzione Generale per le Politiche Abitative (Divisione V) – 20/11/2012

* La prima quota, pari al 40% del finanziamento assegnato, è stata erogata solo per 14 regioni e per la Provincia Autonoma di Trento; per il Lazio, l'Abruzzo e la Calabria l'erogazione era in corso a fine 2012; per la Valle d'Aosta e per la Provincia Autonoma di Bolzano la convenzione era ancora in corso di registrazione a fine 2012; per le regioni che avevano la seconda quota (pari al 30% prevista ad un avanzamento del programma per il 35% del finanziamento pubblico) e la terza quota (pari al 30% e prevista all'avanzamento del programma per il 70% del finanziamento pubblico) di erogazione non erano state erogate per nessuna regione a fine 2012.

Tra le regioni emerge il caso della Regione Campania nella quale secondo gli accordi di programma si prevedono finanziamenti per 1 miliardo e 548 milioni di euro, l'88% dei quali riguarda fondi privati. Secondo quanto sottolineato dal CIPE (Deliberazione 5 maggio 2011 n.16), lo schema di accordo della Regione Campania "si distingue dagli altri in quanto prevede di mobilitare 1,4 miliardi di euro circa di fondi privati a fronte di 181,7 milioni di euro di fondi pubblici impegnati; l'85,6% è previsto a edilizia libera o affitto a 10 anni con possibilità di riscatto, e solo il residuo 14,4% a locazione permanente o affitto a 25 anni; infine, il 96% degli alloggi previsti risulta di nuova costruzione, richiedendo ampie variazioni agli strumenti urbanistici vigenti". Proprio in virtù della rilevanza di questi stanziamenti e della loro provenienza il CIPE suggerisce al MIT la "necessità di vigilare sull'attuazione

dell'accordo sotto il profilo finanziario, il profilo della quota di recupero edilizio o di ristrutturazione e il profilo della variazione degli strumenti urbanistici vigenti previsti dal medesimo accordo”.

La quota di fondi messi a disposizione dei privati è rilevante anche in Basilicata e in Liguria: nella prima regione la dotazione finanziaria complessiva è pari a 64,6 milioni di euro e la quota dei privati rappresenta il 78,5%; nella seconda regione complessivamente i finanziamenti sono pari a 212,3 milioni di euro e la quota privata raggiunge il 73,4%.

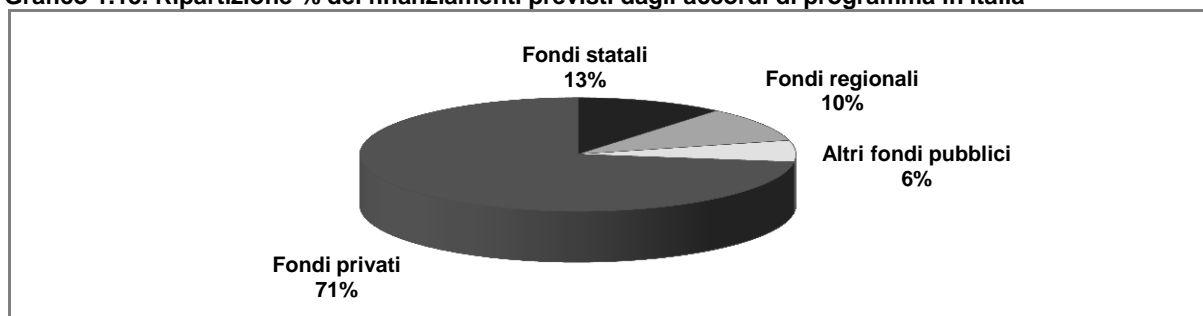
Ben quattro sono le regioni nelle quali non ci sono finanziamenti privati ovvero l'Umbria dove i fondi stanziati sono pari a 19,7 milioni di euro, il Trentino A.A. (in cui entrambe le province autonome non prevedono ricorso a finanziamenti privati) con finanziamenti totali di 34,2 milioni di euro, in Sardegna (finanziamenti totali 17,6 milioni di euro) e in Molise (finanziamenti totali 2,5 milioni di euro).

Tabella 1.9. - Finanziamenti previsti dagli accordi di programma - valori assoluti e ripartizione percentuale

	TOTALE	di cui quota percentuale			
		Fondi statali	Fondi regionali	Altri fondi pubblici	Fondi privati
Piemonte	168.264.287	19,5	9,3	4,9	66,3
Valle d'Aosta	2.685.093	25,1	9,4	0,0	65,5
Lombardia	124.978.750	43,9	0,0	19,1	37,1
p.a. Bolzano	14.614.344	41,6	58,4	0,0	0,0
p.a. Trento	19.601.573	27,5	72,5	0,0	0,0
Veneto	57.644.942	39,4	2,1	18,0	40,4
Friuli Venezia Giulia	20.870.711	38,1	0,0	36,7	25,2
Liguria	212.364.277	6,1	9,3	11,2	73,4
Emilia Romagna	116.796.713	19,2	25,7	17,3	37,8
Toscana	88.554.010	24,7	24,7	0,0	50,7
Umbria	19.717.016	27,7	41,9	30,3	0,0
Marche	31.542.061	22,8	25,7	25,9	25,6
Lazio	111.412.146	34,6	5,7	2,7	57,0
Abruzzo	26.704.111	35,1	0,0	25,9	39,0
Molise	2.484.094	83,3	0,0	16,7	0,0
Campania	1.548.240.470	2,7	6,5	2,6	88,3
Puglia	97.074.075	25,7	29,7	15,2	29,4
Basilicata	64.565.144	5,6	15,9	0,0	78,5
Calabria	73.502.998	22,7	6,7	0,0	70,6
Sicilia	147.596.499	18,9	9,3	4,7	67,1
Sardegna	17.623.611	75,8	11,3	12,9	0,0
Totale	2.966.836.926	12,7	9,9	6,2	71,2

Fonte: Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Direzione Generale per le Politiche Abitative

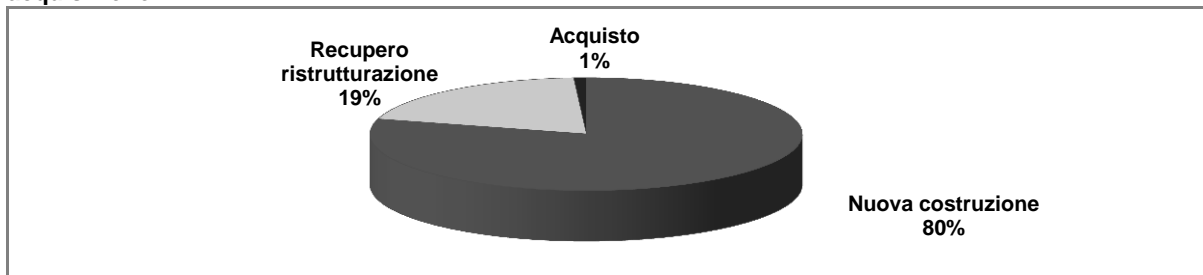
Grafico 1.15. Ripartizione % dei finanziamenti previsti dagli accordi di programma in Italia



Fonte: Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Direzione Generale per le Politiche Abitative

Il numero di alloggi che si renderà complessivamente disponibile con la sottoscrizione degli accordi di programma con le Regioni e le province autonome è pari a 17.101 unità (di cui 13.737 di nuova costruzione, 3.168 di ristrutturazione, 196 di acquisto di immobili già esistenti). Fra gli immobili di cui sopra 7.180 alloggi sono finalizzati ai soggetti destinatari per la locazione permanente o della durata di almeno 25 anni, altri 6.587 a riscatto e 3.334 saranno destinati al libero mercato.

Grafico 1.16. - Ripartizione % degli alloggi previsti dagli accordi di programma in Italia per tipologia di acquisizione



Fonte: Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Direzione Generale per le Politiche Abitative

Tabella 1.10. - Numero di alloggi previsti dagli accordi di programma – valori assoluti e ripartizione percentuale

	TOTALE	di cui ripartizione % per ACQUISIZIONE			di cui ripartizione % per UTILIZZO			
		Nuova costruzione	Recupero ristrutturaz.	Acquisto	Locazione permanente	Affitto 25 anni	Riscatto 10 anni	Edilizia libera
Piemonte	733	43,4	56,6	0,0	17,6	29,6	7,2	45,6
Valle d'Aosta	34	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0	82,4	17,6
Lombardia	968	75,2	22,1	2,7	42,7	26,3	31,0	0,0
p.a. Bolzano	54	100,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
p.a. Trento	91	100,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
Veneto	306	67,0	14,7	18,3	71,2	28,8	0,0	0,0
Friuli V. G.	115	27,8	26,1	46,1	54,8	36,5	8,7	0,0
Liguria	1.287	46,4	53,6	0,0	45,3	16,3	38,4	0,0
Emilia Rom.	687	67,0	30,7	2,3	69,9	7,6	22,6	0,0
Toscana	450	85,3	14,7	0,0	39,8	40,2	0,0	20,0
Umbria	176	61,4	13,1	25,6	33,5	9,7	0,0	56,8
Marche	200	52,0	48,0	0,0	68,5	31,5	0,0	0,0
Lazio	773	99,0	1,0	0,0	38,8	0,0	41,1	20,1
Abruzzo	205	91,2	8,8	0,0	0,0	49,3	40,0	10,7
Molise	22	100,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
Campania	7.059	95,6	4,4	0,0	3,2	11,2	59,8	25,8
Puglia	2.029	79,3	20,7	0,0	46,9	1,9	41,0	10,3
Basilicata	365	100,0	0,0	0,0	8,8	0,0	0,0	91,2
Calabria	711	90,3	9,7	0,0	50,2	36,4	13,4	0,0
Sicilia	602	49,5	50,5	0,0	2,2	57,6	0,0	40,2
Sardegna	234	8,5	91,5	0,0	91,5	0,0	0,0	8,5
Totale	17.101	80,3	18,5	1,1	26,4	15,6	38,5	19,5

Fonte: Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Direzione Generale per le Politiche Abitative

A livello territoriale, oltre il 41% degli alloggi (pari a 7.059 unità) riguarda la Campania dei quali il 95,6% è di nuova costruzione e il restante 4,4% di recupero/ristrutturazione di edifici esistenti.

Superano le mille unità solo altre due Regioni: la Puglia dove le abitazioni previste sono 2.029 di cui il 79,3% di nuova costruzione e il 20,7% di recupero/ristrutturazione di edifici esistenti; la Liguria dove sono previste 1.287 abitazioni di cui il 46,4% di nuova costruzione e il 53,6% di recupero/ristrutturazione di edifici esistenti.

Calcolando dunque, i fondi stanziati per alloggio il quadro assume connotazioni molto diversificate a livello territoriale: se a livello nazionale sono stati stanziati 173.489 euro per alloggio, in Puglia questo valore scende a 47.843 euro per alloggio stanziati e in Sicilia si attesta a 245.177 euro per alloggio fino ai 270.636 euro nella Provincia Autonoma di Bolzano.

Per la gestione degli alloggi edificati, acquisiti e recuperati il contributo statale può variare dal 30 al 100 per cento. Il contributo fino al 30% è per gli alloggi resi disponibili in locazione per almeno 25 anni a canone sostenibile anche trasformabile in riscatto; il contributo fino al 50% è concesso agli alloggi locati per più di 25 anni con contratti concordati; il contributo massimo fino al 100% è riservato all'ERP a canone sociale. Le vendite, al termine del periodo di locazione minimo previsto per ogni tipologia immobiliare, potranno essere effettuate secondo quattro modalità: (1) agli inquilini non morosi, in forma collettiva, al costo iniziale rivalutato annualmente del tasso di inflazione più l'1,3%; (2) agli inquilini non morosi, in forma individuale, al costo iniziale rivalutato annualmente del tasso di inflazione più il 2%; (3) a prezzi di mercato con offerta in prelazione agli inquilini; (4) ai comuni o agli ex IACP al costo iniziale rivalutato annualmente del tasso di inflazione.

Accanto al pilastro pubblico si configura il pilastro privato costituito dal sistema del credito coinvolto a tutti i livelli nel SIF, che fornirà i finanziamenti a tutte le linee di intervento fornendo risorse in leva finanziaria agli enti locali (Regioni e Comuni), ai privati che interverranno in project financing, agli operatori (imprese e cooperative) e agli acquirenti di alloggi ERP (vecchi alloggi ex IACP da dismettere) e di edilizia convenzionata e libera di nuova costruzione.

Il terzo pilastro del Piano è costituito dagli investitori privati, quelli istituzionali di lungo periodo che si impegneranno finanziando il SIF e quelli del settore immobiliare che promuoveranno gli interventi edilizi privati. Gli investitori privati saranno chiamati ad intervenire con capitali propri nell'edilizia totalmente libera e, per quelli che vi si impegneranno, nell'edilizia sociale (convenzionata e social housing) e la loro remunerazione sarà garantita dalla vendita di abitazioni in edilizia libera e, nella quota di edilizia sociale, dai canoni di locazione e dai patti di futura vendita a 10 e a 25 anni.

1.5.5. Il SIF e gli investitori istituzionali presenti nel settore dell'housing sociale

L'articolo 1, comma 1, lettera a del D.P.C.M. prevede *“la costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari (o SIF) per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero la promozione di strumenti finanziari innovativi, per la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione”*.

All'art. 11, comma 2 il D.P.C.M. dice che *“i fondi immobiliari dovranno essere dedicati allo sviluppo di una rete di fondi o altri strumenti finanziari che contribuiscano ad incrementare la dotazione di alloggi sociali”* come definiti nel D.M. 22 aprile 2008.

Gli elementi cardine del regolamento per i fondi nazionali nell'ambito del Sif secondo quanto individuato dal D.P.C.M. (articolo 11, comma 4) sono:

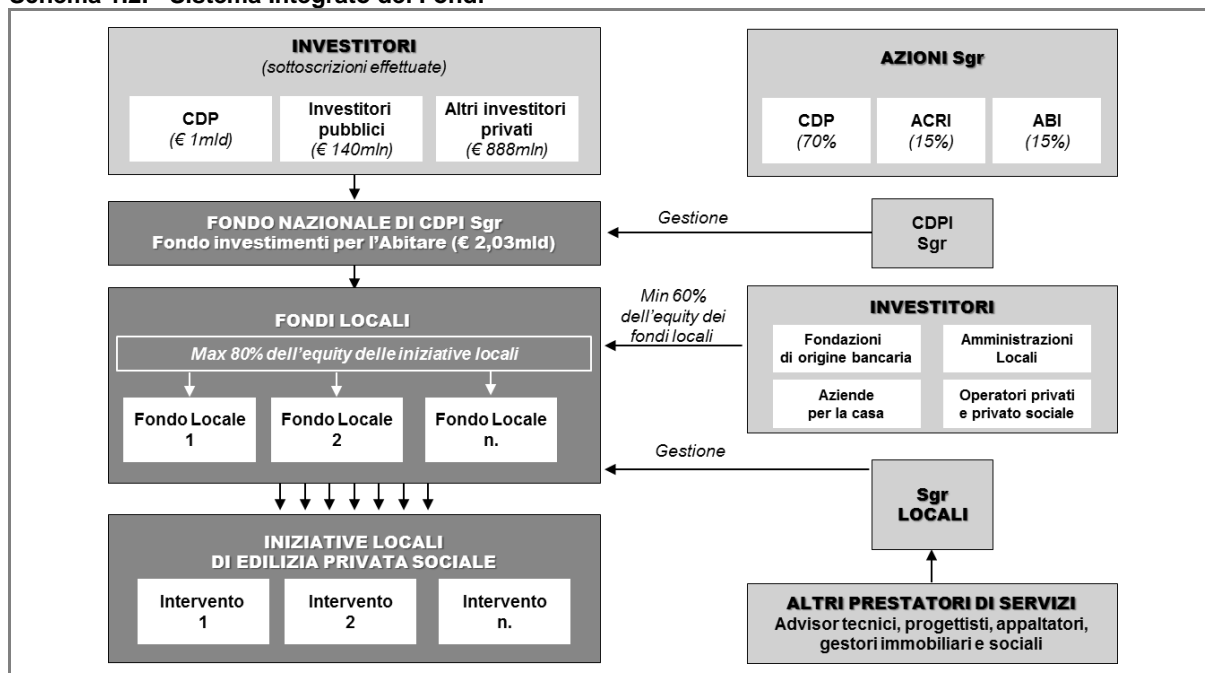
- dimensione obiettivo pari a 3 miliardi di euro ed ammontare minimo di 1 miliardo di euro;
- durata non inferiore a 25 anni;
- rendimento obiettivo comparabile con quello di strumenti finanziari comparabili presenti sul mercato;
- adeguata diversificazione territoriale degli investimenti;
- composizione degli organi del fondo tale da garantire un'adeguata rappresentatività agli investitori;
- criteri di partecipazione agli investimenti locali, acquisendo partecipazioni di minoranza fino ad un limite massimo del 40% (innalzato nei primi mesi del 2013 al limite massimo dell'80%);
- previsione della possibilità di investire fino ad un massimo del 10% del proprio ammontare sottoscritto in iniziative locali in deroga al limite massimo del 40% sopra indicato, nel rispetto degli altri criteri indicati ed in particolare del rendimento obiettivo del fondo.

Lo schema del SIF presentato dalla Cassa Depositi e Prestiti già nel 2008 individua tutti i partecipanti e determina alcune quantità. Il Fondo Nazionale ammonta a oltre 2 miliardi di euro, di cui 1 miliardo investito da CDP, 140 milioni dal MIT e 888 milioni da altri investitori privati.

Si ripercorrono di seguito le principali tappe della costruzione del SIF. Nel febbraio 2009 Cassa Depositi e Prestiti, unitamente all'Associazione delle Fondazioni Bancarie (ACRI) e all'Associazione Bancaria Italiana (ABI), ha costituito “CDP Investimenti Sgr SpA”, società di gestione del risparmio che promuove e gestisce il “Fondo Investimenti per l'Abitare” (FIA). Il capitale sociale di Cdp SGR, pari a 2 milioni di euro, è detenuto da Cassa Depositi e Prestiti per una quota di maggioranza del 70% e dall'ACRI e dall'ABI per una quota del 15% ciascuna.

La CDPI Sgr viene autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio da parte della Banca d'Italia a gennaio 2010, e viene iscritta nell'albo delle società di gestione del risparmio. La CDPI Sgr ha l'obiettivo di attivare fondi comuni di investimento immobiliare destinati all'incremento di offerta abitativa sul territorio italiano. Successivamente, a marzo 2010, la Banca d'Italia approva il regolamento del FIA, un fondo immobiliare della durata di 35 anni con possibile proroga di massimo 3 anni, riservato ad investitori qualificati con la finalità di incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali a supporto ed integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli enti locali. Questo fondo investe su fondi immobiliari e iniziative su base locale che, rispondendo ai requisiti di interesse sociale previsti dal Piano Casa 1, contribuiscono ad incrementare la realizzazione di alloggi sociali in affitto a canone calmierato e in vendita a prezzi convenzionati (secondo quanto previsto dal D.M. 22 aprile 2008). L'ammontare obiettivo del FIA è di 3 miliardi di euro di cui 2,028 miliardi già sottoscritti.

Schema 1.2. - Sistema Integrato dei Fondi



Fonte: Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr, 2013

1.5.6. I fondi locali: come funzionano e principali caratteristiche delle iniziative in corso

Appare dunque evidente che il Piano Casa ha attivato un numero rilevante di operatori del mercato, come dimostrano le numerose proposte di progetti di social housing che hanno il supporto finanziario dei fondi locali, nonché la cooperazione tra amministrazioni locali e ampi settori dell'edilizia.

Il principale obiettivo dei fondi locali è incrementare la dotazione di alloggi sociali ovvero alloggi recuperati o realizzati da operatori pubblici e privati con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche. Gli alloggi devono essere in locazione temporanea per almeno 10 anni (non meno di 25 per quelli oggetti di finanziamento statale) o in proprietà convenzionata, ed i canoni ed i prezzi di vendita sono stabiliti dalle Regioni, in accordo con le ANCI regionali. La realizzazione di alloggi da diritto ad una compensazione che può avere varie forme: urbanistica (costo dell'area, premio di cubatura, sconto per le urbanizzazioni); finanziaria (equities con aspettative di redditività non speculativa, riduzione dei costi dell'indebitamento); fiscale (sconti ICI); contributi pubblici (sottoscrizione di quote). I fondi locali possono essere partecipati dal fondo principale in misura massima dell'80% (fino ad aprile 2013 era fino al massimo del 40%) e a tali partecipazioni viene destinato il 90% delle disponibilità mentre il restante 10% viene direttamente investito dal fondo principale nei progetti immobiliari. La gestione dei fondi locali è demandata alle Sgr che operano sul mercato sia già esistenti, sia costituite *ad hoc* dagli operatori creditizi territoriali. La partecipazione ai fondi locali richiede una partecipazione minima del 60% nel capitale da parte degli investitori legati al territorio con un ruolo finanziario importante per le casse di risparmio; un ruolo patrimoniale fondamentale per gli ex IACP che conferirebbero tutto o parte del loro patrimonio immobiliare (alloggi, immobili commerciali, aree edificabili); un ruolo misto

per le Amministrazioni locali che apporterebbero patrimonio (alloggi, altri immobili, aree edificabili) ma anche snellimenti nelle procedure burocratiche e riduzioni degli oneri; un ruolo misto anche per gli operatori privati e per le cooperative che potrebbero apportare patrimonio immobiliare, capitali, opere edilizie, capacità gestionale.

Come si legge su Casa 24 Plus a dicembre 2013, i primi progetti ad arrivare a conclusione sono numericamente ancora molto pochi e per un numero limitato di alloggi resi disponibili: *Ad aprile 2014 a Parma verranno consegnate le prime due palazzine di residenze sociali (una solo affitto, l'altra per metà assegnata tramite patti di futura vendita): si tratta di un programma di investimento "diffuso" in città, promosso dal fondo Parma Social House gestito da Polaris Sgr. Un mese fa, a Milano, sono state consegnate le case di via Cenni, i primi condomini verticali in legno. E tra poco - sempre di Polaris Sgr - sarà la volta di Maison du Monde, un progetto di ristrutturazione di un immobile esistente in via Padova a Milano per la realizzazione di 49 alloggi, oltre a spazi sociali di servizio per la comunità di inquilini. Poche settimane fa, inoltre, il progetto Abit@giovani (assegnazione di 1.000 alloggi ceduti da Aler Milano al Fondo Lombardia) ha consegnato i primi 40 alloggi, affittati ad under 35 per 8 anni, con facoltà di acquisto tra il quinto e l'ottavo anno. A Torino hanno preso forma le residenze temporanee di Porta Palazzo della Fondazione San Paolo, che entro l'anno aprirà anche la casa di accoglienza temporanea di San Salvario, specializzata nell'accoglienza di giovani mamme con bambini. Nel frattempo il maxi network di imprese LegaCoop Abitanti si tuffa nella realizzazione di 2.900 alloggi, tra cui l'intervento Ecopolis alla Cascina Merlata di Milano, a fianco ai terreni di Expo 2015. Qui sorgerà un grande villaggio da oltre 600 alloggi, in cui le alte densità proposte richiederanno un ampio sforzo gestionale. «Stiamo raccogliendo i primi frutti di anni di lavoro», afferma Giordana Ferri di Fondazione housing sociale, advisor di 15 fondi di investimento impegnati in progetti di social housing per un totale di 1.725 residenze. – Michela Finizio – Casa 24 Plus*

Benché si tratti, nel complesso, di numeri importanti i risultati tangibili sono ancora poco incisivi anche considerando la tempistica di attivazione e realizzazione dei programmi. Finora sono state completate principalmente residenze temporanee e case per studenti mentre le abitazioni terminate ma in gran parte non ancora assegnate si stimano in circa 600. Una serie di interventi vedrà la conclusione durante il 2014. Si è visto che l'ideazione del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa risale al 2007 – 2008, che la formalizzazione normativa e procedurale si dispiega tra il 2009 e il 2011 e che l'attivazione dei fondi immobiliari e delle attività edilizie si protrae tra il 2011 e il 2014 per i progetti più rapidi.

Sono molte le iniziative volte alla costituzione di fondi immobiliari destinati all'housing sociale che si stanno concretizzando, alcune con l'iter autorizzativo concluso e altre in fase di autorizzazione presso la Banca di Italia. Ad oggi, secondo quanto riportato dai documenti pubblicati da CDPI Sgr, sono stati avviati 23 fondi locali e 20 di tali fondi hanno avviato l'operatività che li porta ad un ammontare obiettivo complessivo superiore ai 3 miliardi di euro per una partecipazione massima FIA di circa 1,1 miliardi di euro. Si riportano nella tabella seguente le principali caratteristiche dei fondi locali relativi a investimenti deliberati.

FONDO: PARMA SOCIAL HOUSE

Società di gestione: Polaris Real Estate Sgr

Ammontare obiettivo: € 140 mln

Investimento FIA: Delibera di investimento per € 25 mln

Descrizione: Il Fondo, promosso e sottoscritto da imprese, cooperative di costruzione e di abitanti, nonché dal Comune e dalla Fondazione Cariparma, ha lo scopo di sviluppare 7 iniziative nel Comune di Parma per alloggi sociali in locazione e vendita. La realizzazione degli interventi è prevista in due fasi, la prima interessa 4 delle 7 aree

Progetti: 7

Alloggi sociali: 852

FONDO: IMMOBILIARE LOMBARDIA/COMPARTO UNO

Società di gestione: Polaris Real Estate Sgr

Ammontare obiettivo: € 426 mln

Investimento max FIA: Delibera di investimento per € 255.7 mln

Descrizione: Il Fondo è un'estensione del Fondo Abitare Sociale 1, operante in Lombardia dal 2006. Oltre al FIA, è sottoscritto da Fondazione Cariplo, Regione, gruppi bancari, assicurativi e immobiliari e da CDP; sta sviluppando interventi a Milano e in altre città della Regione e dispone di una pipeline di iniziative ubicate nelle aree a maggior disagio abitativo della Lombardia

Progetti: 26

Alloggi sociali: 2.450 - **Posti letto in residenze temporanee:** 1.135

FONDO: IMMOBILIARE DI LOMBARDIA/COMPARTO DUE

Società di gestione: Polaris Real Estate Sgr (promozione) e Beni Stabili Gestioni Sgr (gestione)

Ammontare obiettivo: € 50 mln

Investimento max FIA: Delibera di investimento per € 18 mln

Descrizione: Il Fondo è specializzato nella promozione e realizzazione di iniziative localizzate in Lombardia e incentrate nella locazione temporanea, oltre servizi e funzioni compatibili

Progetti: 3

Alloggi sociali: 244

FONDO: REAL QUERCIA HOUSING SOCIALE

Società di gestione: EstCapital Sgr

Ammontare obiettivo: € 75 mln

Investimento max FIA: Delibera di investimento per € 14,3 mln

Descrizione: Il Fondo è in fase di promozione e opera nell'Italia centrale e nel Veneto

Progetti: 2

Alloggi sociali: 346

FONDO: VENETO CASA

Società di gestione: Beni Stabili Gestioni Sgr

Ammontare obiettivo: € 78 mln

Investimento max FIA: Delibera di investimento per € 47,2 mln

Descrizione: Il Fondo, promosso e sottoscritto da Regione Veneto, Fondazione CR Padova e Rovigo, Fondazione di Venezia e un gruppo bancario, opera nel territorio della Regione Veneto

Progetti: 8

Alloggi sociali: 395 - **Posti letto in residenze temporanee:** 120

Fonte: www.cdpisgr.it

FONDO: PIEMONTE C.A.S.E.

Società di gestione: Ream Sgr

Ammontare obiettivo: € 100 mln

Investimento max FIA: Delibera di investimento per € 17 mln

Descrizione: Il Fondo, promosso dalle fondazioni bancarie azioniste della stessa SGR e in particolare dalla Fondazione CRT, opera nel territorio della Regione Piemonte

Progetti: 3

Alloggi sociali: 189 - **Posti letto in residenze temporanee:** 526

FONDO: ABITARE SOSTENIBILE PIEMONTE

Società di gestione: Polaris Real Estate Sgr

Ammontare obiettivo: € 120 mln

Investimento max FIA: Delibera di investimento per € 72,7 mln

Descrizione: Il Fondo, promosso dalle principali Fondazioni bancarie piemontesi (Compagnia di San Paolo, Fondazione CR Torino, CR Alessandria, CR Asti, CR Biella, CR Cuneo, CR Fossano, CR Saluzzo, CR Vercelli), è specializzato nella realizzazione e promozione di iniziative etiche e di edilizia sociale localizzate nel territorio piemontese

Progetti: 9

Alloggi sociali: 785 - **Posti letto in residenze temporanee:** 300

FONDO: HS ITALIA CENTRALE

Società di gestione: Investire Immobiliare Sgr

Ammontare obiettivo: € 100 mln

Investimento max FIA: Delibera di investimento per € 14,4 mln

Descrizione: Il Fondo è promosso da Fondazione Carisap e Fondazione Tercas. Il Fondo opera nell'Italia centrale. La delibera di investimento riguarda iniziative ubicate nelle Marche e in Abruzzo

Progetti: 3

Alloggi sociali: 146

FONDO: HOUSING TOSCANO

Società di gestione: Polaris Real Estate Sgr

Ammontare obiettivo: € 110 mln

Investimento max FIA: Delibera di investimento per € 14,6 mln

Descrizione: Il Fondo è specializzato nella promozione e realizzazione di iniziative localizzate nella Regione Toscana, principalmente nei Comuni vicino Firenze e Prato. Il Fondo è promosso da cooperative locali e da imprese di costruzione

Progetti: 12

Alloggi sociali: 487

FONDO: HOUSING COOPERATIVO ROMA

Società di gestione: Polaris Real Estate Sgr

Ammontare obiettivo: € 80 mln

Investimento max FIA: Delibera di investimento per € 27,7 mln

Descrizione: Il Fondo è specializzato nella promozione e realizzazione di iniziative localizzate nelle Regioni del centro Italia e, in particolare, della Provincia di Roma. Il Fondo è promosso da cooperative locali

Progetti: 13

Alloggi sociali: 428

Fonte: www.cdpsgr.it

FONDO: FOCUS - E.S.T. EDILIZIA SOSTENIBILE DEL TERRITORIO

Società di gestione: Focus Gestioni Sgr

Ammontare obiettivo: € 120 mln

Investimento max FIA: Delibera di investimento per € 18 mln

Descrizione: Il Fondo opera nelle Regioni Marche e Umbria

Progetti: 2

Alloggi sociali: 168

FONDO: EMILIA ROMAGNA SOCIAL HOUSING

Società di gestione: Polaris Real Estate Sgr

Ammontare obiettivo: € 100 mln

Investimento max FIA: Delibera di investimento per € 38,6 mln

Descrizione: Il Fondo è specializzato nella promozione e realizzazione di iniziative nella Regione Emilia Romagna. Il Fondo è promosso dalle Fondazioni bancarie del Monte di Bologna e Ravenna, della CR Modena, della CR Forlì, di Piacenza e Vigevano e della CR Rimini

Progetti: 8

Alloggi sociali: 380 - **Posti letto in residenze temporanee:** 240

FONDO: ERASMO

Società di gestione: Fabrica Immobiliare Sgr

Ammontare obiettivo: € 150 mln

Investimento max FIA: Delibera di investimento per € 96,9 mln

Descrizione: Il Fondo è specializzato nella promozione, realizzazione e gestione di residenze universitarie, localizzate nel territorio nazionale

Progetti: 9 - **Posti letto in residenze temporanee:** 3.610

FONDO: RESIDENZE SOCIAL HOUSING

Società di gestione: Torre Sgr

Ammontare obiettivo: € 50 mln

Investimento max FIA: Delibera di investimento per € 21 mln

Descrizione: Il Fondo opera nel Centro-Nord e ha avviato l'operatività con un primo investimento a Milano nell'area di via Voltri

Progetti: 1

Alloggi sociali: 319

FONDO: HS FRIULI VENEZIA GIULIA

Società di gestione: Finint Sgr

Ammontare obiettivo: € 50 mln

Investimento max FIA: Delibera di investimento per un importo di € 24 mln

Descrizione: Il Fondo opera nel Friuli Venezia Giulia ed è promosso da consorzi locali composti da imprese edili, cooperative di abitanti, società di progettazione e gestori sociali

Progetti: 8

Alloggi sociali: 327

Fonte: www.cdpsgr.it

FONDO: AFFORDABLE HOUSING PIEMONTE

Società di gestione: Prelios Sgr

Ammontare obiettivo: € 100 mln

Investimento max FIA: Delibera preliminare non vincolante per un importo massimo plafond di € 12,6 mln

Descrizione: Il Fondo opera nella Regione Piemonte

Progetti: 1

Alloggi sociali: 670

FONDO: SOCIAL HOUSING CASCINA MERLATA

Società di gestione: Beni Stabili Gestioni Sgr

Ammontare obiettivo: € 130 mln

Investimento max FIA: Delibera di investimento per € 37,6 mln

Descrizione: Il Fondo è finalizzato alla realizzazione di alloggi sociali in un'area di Milano, nell'ambito di un più ampio intervento di trasformazione urbana

Progetti: 1

Alloggi sociali: 684

FONDO: SCALI FERROVIARI DI MILANO

Società di gestione: CDPI Sgr

Ammontare obiettivo: € 160 mln

Investimento max FIA: Delibera preliminare non vincolante per un importo massimo plafond di € 85 mln

Descrizione: Il Fondo è in fase di promozione, opera per realizzare interventi di social housing, soprattutto in affitto, da realizzare a Milano, su scali ferroviari dismessi

Progetti: 3

Alloggi sociali: 1.100

FONDO: SH ROMA

Società di gestione: Fabrica Immobiliare Sgr

Ammontare obiettivo: € 150 mln (importo massimo)

Investimento max FIA: Delibera di investimento per un importo di € 20,7 mln

Descrizione: Il Fondo opera per realizzare interventi di social housing nel Comune di Roma e nel Lazio

Progetti: 3

Alloggi sociali: 326

FONDO: NOVELLO

Società di gestione: Fabrica Immobiliare Sgr

Ammontare obiettivo: € 300 mln (importo massimo)

Investimento max FIA: Delibera di investimento per un importo di € 30,8 mln

Descrizione: Il Fondo opera per realizzare alloggi sociali e residenze universitarie nella città di Cesena e si integra con il programma di riqualificazione urbana denominato PRU Novello

Progetti: 4

Alloggi sociali: 504 - **Posti letto in residenze temporanee:** 171

Fonte: www.cdpisgr.it

FONDO: SH ESPERIA

Società di gestione: Fabrica Immobiliare Sgr

Ammontare obiettivo: € 70,1 mln (importo massimo)

Investimento max FIA: Delibera di investimento per un importo di € 70,1 mln

Descrizione: Il Fondo opera per incrementare la dotazione di alloggi sociali nelle Regioni del Sud

Progetti: in fase d'individuazione

Alloggi sociali: 720

FONDO: HS TRENTO

Società di gestione: PensPlan/ Finint Sgr

Ammontare obiettivo: € 110 mln

Investimento max FIA: Delibera di investimento per un importo di € 24 mln

Descrizione: Il Fondo opera per incrementare la dotazione di alloggi sociali nella Provincia Autonoma di Trento

Progetti: 17

Alloggi sociali: 194 (500 alloggi a vita intera del Fondo)

FONDO: HS LIGURIA

Società di gestione: Idea Fimit Sgr

Ammontare obiettivo: € 250 mln (importo massimo)

Investimento max FIA: Delibera preliminare non vincolante per un importo massimo plafond di € 60 mln

Descrizione: Il Fondo opera per incrementare la dotazione di alloggi sociali nella Regione Liguria

Progetti: 10

Alloggi sociali: 598

FONDO: HS SARDEGNA

Società di gestione: Torre Sgr

Ammontare obiettivo: € 100 mln

Investimento max FIA: Delibera di investimento per un importo di € 36,75 mln

Descrizione: Il Fondo opera per incrementare la dotazione di alloggi sociali nella Regione Sardegna

Progetti: 5

Alloggi sociali: 327 | Posti letto in residenze temporanee: 106

Fonte: www.cdpisgr.it

1.5.7. Le esperienze di social housing in Italia

PROGETTI IN AREE DI RIQUALIFICAZIONE

MILANO Pompeo Leoni



Fondo / SGR

FIL–Fondo Immobiliare Lombardia/Comparto 2 gestito da Beni Stabili Sgr

Programma funzionale

Circa 6.500 mq per residenze temporanee e servizi 79 alloggi sociali

Cronologia

Intervento completato

L'intervento è consistito nel recupero e nella rifunzionalizzazione dell'ex autoparco comunale degli inizi del 1900.

Il complesso edilizio è articolato in tre corpi di fabbrica, per complessivi 79 alloggi, destinati a studenti, lavoratori e professori fuori sede oltre che giovani coppie

MILANO Via Cenni



Fondo / SGR

FIL – Fondo Immobiliare Lombardia / Comparto 1 gestito da Polaris Sgr

Programma funzionale

33.860 mq: area di progetto, 9.000 mq: superficie, costruita (residenza + commercio + servizi), 3.800 mq: superficie autorimesse interrata 124 alloggi sociali

Progettisti

Rossi Prodi Associati Srl

Cronologia

Intervento completato

Il progetto, selezionato con un concorso di architettura, è articolato in 4 blocchi più alti collegati con un edificio più basso che racchiude uno spazio aperto di uso comune.

L'intervento prevede anche sistemazioni a verde per un'area di oltre 11.000 mq e la ristrutturazione di una cascina da destinare a servizi locali e urbani.

Fonte: www.cdpsgr.it

PROGETTI IN AREE DI RIQUALIFICAZIONE

MILANO, Figino Via Rasario



Fondo / SGR

FIL – Fondo Immobiliare Lombardia / Comparto 1 gestito da Polaris Sgr

Programma funzionale

30.000 mq circa per residenza, commercio e servizi 325 alloggi sociali

Progettisti

vincitori concorso di architettura: Renato Sarno, Enrico Gardin, Paola Favole, Francesco Matucci.

Cronologia

Cantiere in corso

Fine lavori prevista: 2014

Il nuovo quartiere di Figino, i cui lavori sono stati appaltati e saranno avviati entro il 2012, è articolato in 21 edifici residenziali di diversa altezza, comprensivi di spazi commerciali e di servizi all'abitare, organizzati intorno a percorsi e piccole corti di carattere urbano.

Completano l'intervento un'ampia area a parco e la realizzazione di un Borgo Assistito, struttura assistenziale a servizio del quartiere.

VERONA Comparto 4 del PRUSST



Fondo / SGR

Fondo Veneto Casa gestito da Beni Stabili Sgr

Programma funzionale

11.750 mq per residenza, commercio e servizi 33 alloggi sociali

Cronologia

Cantiere in corso

Fine lavori prevista: 2014

L'intervento rientra in un più ampio progetto di riqualificazione urbana finalizzato al recupero dei comparti ex Mercato Ortofrutticolo ed ex Magazzini Generali del Comune di Verona.

Il comparto 4, ubicato nel settore nord del PRUSST, è costituito da un complesso residenziale articolato intorno a un corteo interna.

Il cantiere è in corso.

Fonte: www.cdpsgr.it

PROGETTI IN AREE DI ESPANSIONE

PARMA Via Chiavari



Fondo / SGR

FPSH – Fondo Parma Social House gestito da Polaris Sgr

Programma funzionale

Circa 19.500 mq per residenza, commercio e servizi 98 alloggi sociali

Progettisti

Architetti Associati Giandebiaggi e Mora e ST. I. Ingegneria

Cronologia

Cantiere in corso

Fine lavori prevista: 2016

Il progetto prevede la realizzazione di circa 280 alloggi su 8 diversi lotti di un più ampio intervento di completamento della città di Parma.

Verranno realizzate attrezzature urbane ricreative, zone a verde pubblico e attrezzature di quartiere.

PARMA Area ex Rossi e Catelli



Fondo/Sgr

FPSH – Fondo Parma Social House gestito da Polaris Sgr

Programma funzionale

Circa 29.000 mq per residenza, commercio e servizi 280 alloggi sociali

Progettisti

Arch. Dario Costi

Arch. Simona Melli

Cronologia

Intervento completato

Il progetto prevede la nuova costruzione di 3 corpi di fabbrica a coppie di blocchi paralleli, collegati da percorsi a ballatoio e ponti.

Gli edifici, di 6 piani fuori terra, ospitano un totale di 98 alloggi, oltre a spazi a verde condominiali, aree giochi attrezzate e aree per lo studio o lo svago per giovani.

Fonte: www.cdpisgr.it

PROGETTI IN AREE DI ESPANSIONE

PARMA S. Eurosia



Fondo/Sgr

FPSH – Fondo Parma Social House gestito da Polaris Sgr

Programma funzionale

Tre lotti di 12.500 mq, 2.900 mq e 8.500 mq per residenza, commercio e servizi
Rispettivamente di 119, 26 e 78 alloggi sociali

Progettisti

Arch. S. Salvadego Ugoni
Molin, Arch. G. Di Gregorio,
Arch. Malvenuti e Arch. Branchi

Cronologia

Cantiere in corso
Fine lavori prevista: 2017

Il progetto prevede la costruzione di un edificio residenziale con cantine, autorimesse e spazi gioco per i bambini e la realizzazione di un'area comune destinata a servizi alla collettività

PARMA via Budellungo



Fondo/Sgr

FPSH – Fondo Parma Social House gestito da Polaris Sgr

Programma funzionale

Circa 1.000 mq per residenza e servizi 9 alloggi sociali

Progettisti

Arch. Daniele Pezzali

Cronologia

Intervento completato

Il progetto prevede la costruzione di una palazzina di 5 piani fuori terra, per 9 unità abitative, con parcheggi privati, verde privato, orti e verde condominiale.

Fonte: www.cdpsgr.it

PROGETTI IN AREE DI ESPANSIONE

CREMA Loc. Sabbioni



Fondo/Sgr

FIL –Fondo Immobiliare Lombardia/Comparto 1 gestito da Polaris Sgr

Programma funzionale

Circa 10.000 mq per residenza, commercio e servizi 69 alloggi sociali

Cronologia

Intervento completato

Il progetto, completato e parzialmente locato, si compone di due corpi di fabbrica che delimitano una piazza pubblica sulla quale affaccia la nuova scuola per l'infanzia, realizzata anch'essa dal Fondo.

Sono stati realizzati anche un sistema di verde pubblico, una pista ciclabile e spazi di aggregazione sociale.

CREMONA



Fondo/Sgr

FIL –Fondo Immobiliare Lombardia/Comparto 1 gestito da Polaris Sgr

Programma funzionale

Circa 10.000 mq per residenza, commercio e servizi 100 alloggi sociali

Progettisti

Renato Sarno Group

Cronologia

Cantiere in corso

Fine lavori prevista: 2014

Si tratta di un'area edificabile localizzata in un'area semicentrale di Cremona, in un ambito di riqualificazione.

Il lotto sviluppato dal Fondo prevede la realizzazione di 102 alloggi sociali, alcune unità commerciali e spazi a servizio della comunità di abitanti e del gestore.

SENAGO



Fondo/Sgr

FIL –Fondo Immobiliare Lombardia/Comparto 1 gestito da Polaris Sgr

Programma funzionale

Circa 6.100 mq per residenza e servizi 54 alloggi sociali

Cronologia

Intervento completato

L'intervento prevede la realizzazione di 54 alloggi sociali e spazi a servizio della comunità di abitanti.

Fonte: www.cdpsgr.it

PROGETTI DI RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

MILANO Via Padova



Fondo / SGR

FIL –Fondo Immobiliare Lombardia / Comparto 1 gestito da Polaris Sgr

Programma funzionale

4.000 mq per residenza, commercio e servizi 49 alloggi sociali

Cronologia

Cantiere in corso

Fine lavori prevista: 2014

L'intervento consiste nella ristrutturazione di un immobile esistente ubicato a Milano, zona piazzale Loreto, per la realizzazione di 49 alloggi oltre a spazi sociali di servizio per la comunità degli inquilini.

I lavori sono realizzati per fasi e comportano un complesso piano di mobilità interna. I primi due lotti sono stati completati. I restanti lavori sono in corso.

TORINO Via Milano



Fondo / SGR

FASP – Fondo Abitare Sostenibile Piemonte gestito da Polaris Sgr

Programma funzionale

5.450 mq per residenza, commercio e servizi
53 alloggi sociali

Cronologia

Cantiere in corso

Fine lavori prevista: 2014

Il progetto prevede il recupero e il riuso per alloggi e spazi di servizio di un immobile situato nel centro di Torino.

L'insediamento di alloggi sociali nel fabbricato potrà contribuire alla riqualificazione in atto del quartiere, mantenendone la stratificazione sociale.

ASCOLI PICENO Abitare Insieme Ascoli



Fondo / SGR

Fondo Housing Sociale Italia Centrale gestito da Investire Immobiliare Sgr

Programma funzionale

1.750 mq a destinazione residenziale, oltre servizi 17 alloggi sociali

Cronologia

Intervento completato

L'intervento è consistito nel recupero e nella rifunionalizzazione a usi residenziali di un edificio del centro storico di Ascoli che ospitava un ex convento.

L'operazione rientra in una più ampia politica di rivitalizzazione del centro storico attraverso il ritorno della residenza.

I lavori si sono conclusi e parte degli alloggi sono locati.

Fonte: www.cdpisgr.it

ACQUISTO DI IMMOBILI INVENDUTI DA DESTINARE ALLA LOCAZIONE CALMIERATA DI LUNGO PERIODO

MARCON



Fondo / SGR

FVC – Fondo Veneto Casa gestito da Beni Stabili Sgr

Programma funzionale

Circa 4.500 mq per residenziale, commercio e servizi 42 alloggi sociali

Cronologia

Intervento completato

L'intervento, nell'area metropolitana di Venezia, al confine con la provincia di Treviso, è composto da tre edifici di complessivi 42 alloggi, già realizzati e destinati al libero mercato, ma rimasti invenduti.

Il Fondo ha acquistato gli immobili e li ha destinati ad alloggi sociali, preferibilmente in locazione.

PADOVA

Via Pietro Gerardo



Fondo / SGR

FVC – Fondo Veneto Casa gestito da Beni Stabili Sgr

Programma funzionale

Circa 5.500 mq per residenziale, commercio e servizi 44 alloggi sociali

Cronologia

Intervento completato

L'operazione prevede l'acquisizione e la destinazione a locazione a canoni calmierati di lungo periodo di un immobile già realizzato, ubicato in un più ampio complesso residenziale di un'area PEEP, oggetto di riqualificazione urbanistica.

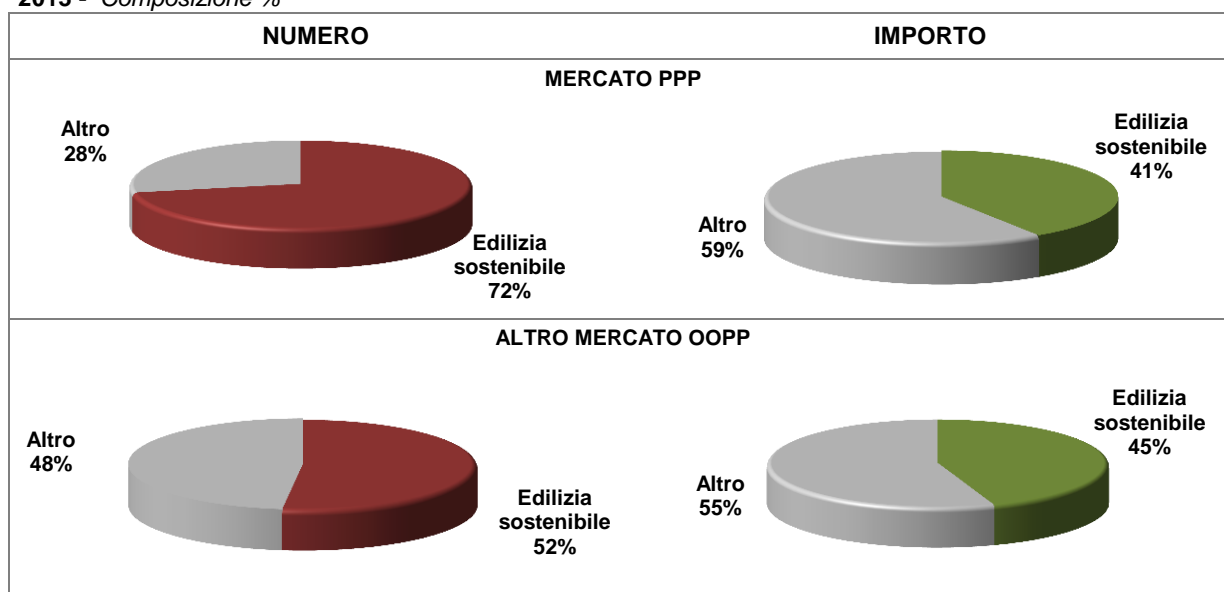
Fonte: www.cdpsgr.it

2. II MERCATO PUBBLICO DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE IN ITALIA

Un dato interessante che emerge dall'analisi dei dati sul mercato delle opere pubbliche nel 2013 per settori di attività è l'attenzione posta dalle pubbliche amministrazioni allo sviluppo sostenibile e in particolare alla tutela dell'ambiente, alla crescita economica e allo sviluppo sociale. Tutte tematiche che vengono approfondite in modo esaustivo in questo capitolo, dedicato a come si coniugano sostenibilità edilizia e procedure di partenariato pubblico e privato.

In particolare in questo capitolo, dedicato al mercato del PPP di riferimento per l'edilizia sostenibile, vengono analizzate le operazioni di PPP riconducibili a tredici dei 18 settori individuati dall'Osservatorio: beni culturali, centri polivalenti, cimiteri, commercio e artigianato, direzionale, impianti sportivi, parcheggi, riassetto di comparti urbani, sanità, scolastico e sociale, tempo libero, turismo, altri interventi di edilizia residenziale e non. Si tratta di un mercato che nel 2013 rappresenta quote del 72% per numero e del 41% per importo dell'intero mercato del PPP contro quote del 52% per numero e del 45% per importo del resto del mercato delle opere pubbliche.

Grafico 2.1. – Il mercato di riferimento per l'edilizia sostenibile: incidenza % dell'edilizia sul totale – Anno 2013 - Composizione %



Fonte: CRESME Europa Servizi e www.infopieffe.it promosso da Unioncamere, Dipe-Utfp e Ance e realizzato dal CRESME

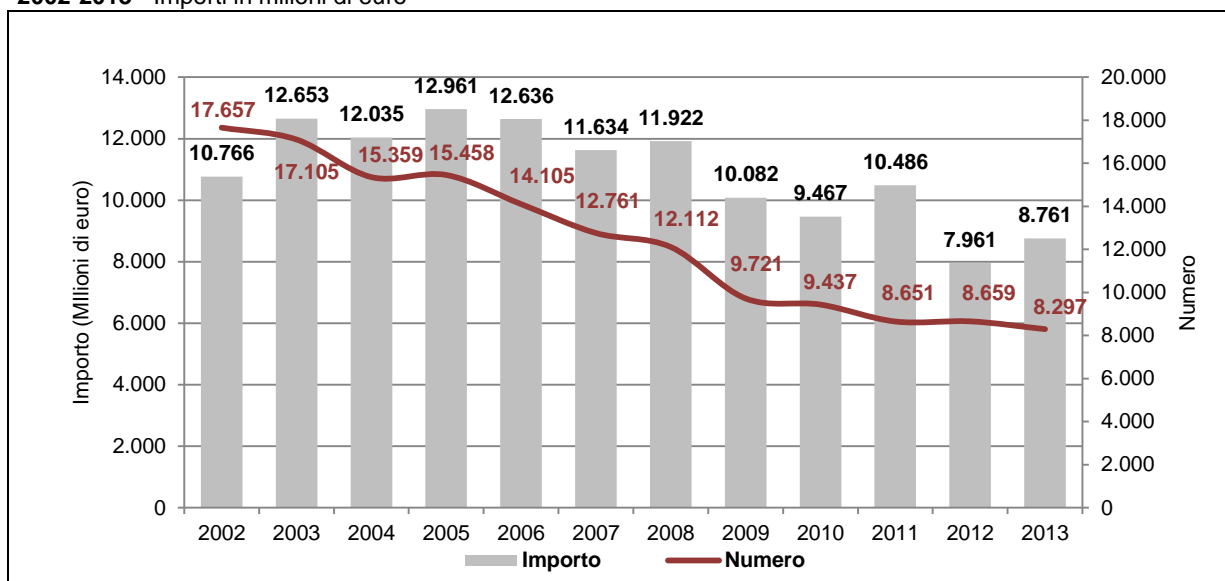
2.1. Il mercato pubblico di riferimento dell'edilizia sostenibile

Il mercato pubblico complessivo dei bandi di gara di riferimento per l'edilizia sostenibile, ovvero gare relative all'affidamento di interventi di nuova costruzione o di rinnovo di edifici residenziali e non residenziali, tra il 2002 e il 2013, è rappresentato da oltre 149mila gare per un importo di circa 131

miliardi. Rispetto all'intero mercato delle opere pubbliche rappresenta quote del 51% per numero e del 38% importo.

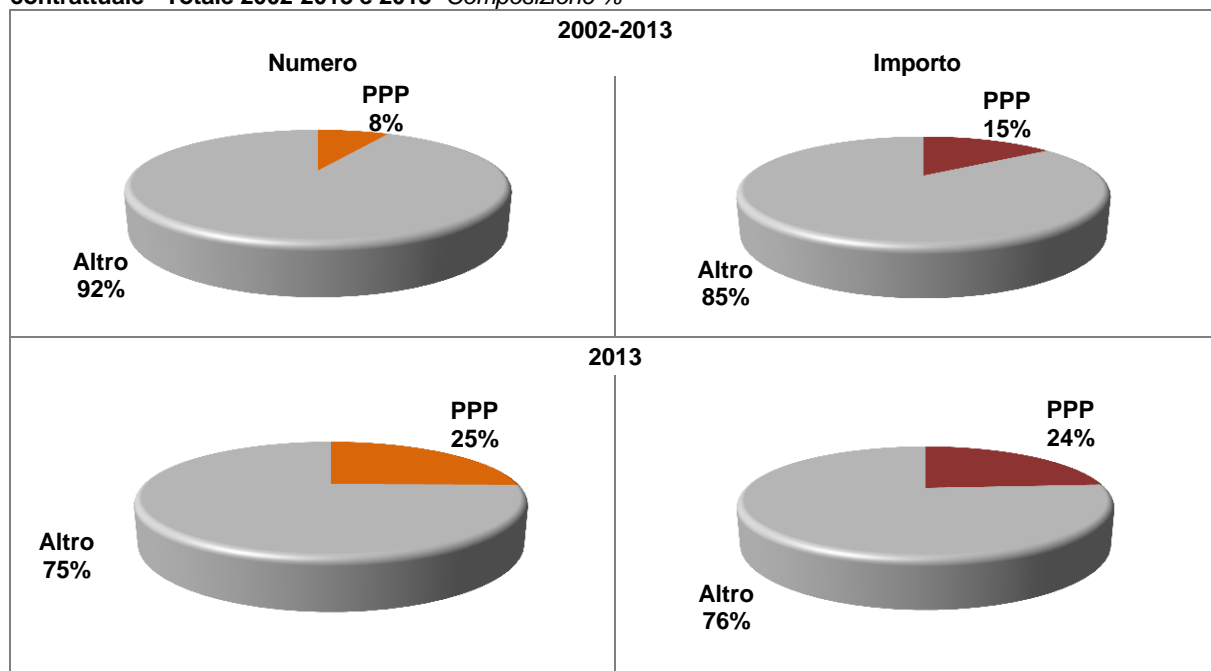
La domanda pubblica di edilizia residenziale e non residenziale, tra il 2002 e il 2013, ha riguardato nell'8% dei casi operazioni di PPP, circa 12mila bandi su 149mila totali. In termini di importi la percentuale sale al 15%, circa 20 miliardi su 131 totali. Tali percentuali salgono al 25% per numero e al 24% per importo nel 2013.

Grafico 2.2. - Il mercato pubblico complessivo dell'edilizia sostenibile in Italia - Bandi di gara- Il trend 2002-2013 - Importi in milioni di euro



Fonte: elaborazioni CRESME Europa Servizi

Grafico 2.3. - Il mercato pubblico complessivo dell'edilizia sostenibile in Italia - Bandi di gara per forma contrattuale - Totale 2002-2013 e 2013- Composizione %



Fonte: elaborazioni CRESME Europa Servizi

(a) Comprese concessioni di servizi e appalti di servizi con Finanziamento Tramite Terzi (FTT)

Tabella 2.1. - Il mercato pubblico complessivo dell'edilizia sostenibile in Italia - Bandi di gara per settore di attività Anni 2002, 2005, 2009-2013 - Importi in milioni di euro

	2002	2005	2009	2010	2011	2012	2013	Totale 2002-2013
Numero								
Beni culturali	713	738	308	335	271	292	320	6.602
Centri polivalenti	99	91	74	56	50	44	37	946
Cimiteri	1.507	1.053	642	585	606	618	579	10.685
Commercio e artigianato	249	307	308	454	449	438	509	4.116
Direzionale	1.289	944	520	456	418	361	398	9.027
Impianti sportivi	1.180	1.228	961	999	952	1.194	970	13.443
Parcheggi	136	154	167	156	194	174	138	1.874
Riassetto comparti urbani	322	306	128	122	125	131	161	2.884
Sanità	1.304	1.297	939	1.021	852	696	720	12.953
Scolastico e sociale	3.904	3.199	1.928	1.594	1.285	1.294	1.254	28.196
Tempo libero (teatri, cinema)	470	426	359	401	336	359	405	5.269
Turismo	86	120	144	170	150	213	191	1.640
Varie	6.398	5.595	3.243	3.088	2.963	2.845	2.615	51.687
TOTALE edilizia sosten.	17.657	15.458	9.721	9.437	8.651	8.659	8.297	149.322
TOTALE mercato	35.443	29.887	18.518	18.564	16.769	15.923	14.873	291.884
Incidenza % edilizia sosten. / totale	49,8	51,7	52,5	50,8	51,6	54,4	55,8	51,2
Importo (Milioni di euro)								
Beni culturali	512,4	574,0	221,8	350,7	260,4	191,3	431,9	5.193,8
Centri polivalenti	49,8	96,8	63,7	75,2	39,5	26,0	31,2	821,6
Cimiteri	400,9	476,7	262,8	299,8	363,6	404,4	337,8	4.757,5
Commercio e artigianato	454,5	334,0	177,4	169,5	591,7	270,7	531,1	4.254,3
Direzionale	902,2	1.141,6	776,0	1.672,5	757,4	1.308,8	1.008,1	12.683,3
Impianti sportivi	516,6	744,6	464,0	374,1	355,3	353,6	317,2	6.963,7
Parcheggi	231,2	435,5	214,6	154,3	216,5	333,9	191,7	3.286,5
Riassetto comparti urbani	308,0	300,0	282,4	251,8	199,4	207,2	345,7	3.744,7
Sanità	2.354,1	2.431,1	2.370,8	2.144,8	3.385,5	1.560,5	1.507,5	30.925,5
Scolastico e sociale	1.690,0	1.994,2	1.585,0	1.313,5	1.394,6	1.176,6	1.038,5	19.155,1
Tempo libero (teatri, cinema)	379,2	395,7	310,1	359,4	292,6	195,1	293,4	4.649,4
Turismo	38,9	65,2	77,3	62,1	31,7	37,9	185,6	808,5
Varie	2.928,6	3.971,4	3.276,3	2.239,7	2.598,0	1.894,5	2.541,6	34.119,9
TOTALE edilizia sosten.	10.766,4	12.960,9	10.082,0	9.467,4	10.486,2	7.960,6	8.761,2	131.363,7
TOTALE mercato	23.666,1	33.112,8	26.589,5	30.162,2	30.458,5	22.906,0	20.075,8	342.129,9
Incidenza % edilizia sosten. / totale	45,5	39,1	37,9	31,4	34,4	34,8	43,6	38,4

Fonte: elaborazioni CRESME Europa Servizi

Tabella 2.2. - Il mercato pubblico complessivo dell'edilizia sostenibile in Italia - Bandi di gara per modalità di affidamento dei lavori - Anni 2002, 2005, 2009-2013

	2002	2005	2009	2010	2011	2012	2013	Totale '02-'13
Valori assoluti								
Numero								
PPP (a)	222	422	1.185	1.606	1.779	1.938	2.084	11.754
Altro (b)	17.435	15.036	8.536	7.831	6.872	6.721	6.213	137.568
TOTALE	17.657	15.458	9.721	9.437	8.651	8.659	8.297	149.322
Importo (Mln di €)								
PPP (a)	861,2	1.765,7	1.779,8	1.392,8	2.514,5	1.620,6	2.099,8	19.823,4
Altro	9.905,2	11.195,2	8.302,2	8.074,7	7.971,7	6.340,0	6.661,4	111.540,3
TOTALE	10.766,4	12.960,9	10.082,0	9.467,4	10.486,2	7.960,6	8.761,2	131.363,7
Composizione %								
Numero								
PPP (a)	1,3	2,7	12,2	17,0	20,6	22,4	25,1	7,9
Altro	98,7	97,3	87,8	83,0	79,4	77,6	74,9	92,1
TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Importo								
PPP	8,0	13,6	17,7	14,7	24,0	20,4	24,0	15,1
Altro	92,0	86,4	82,3	85,3	76,0	79,6	76,0	84,9
TOTALE	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazioni CRESME Europa Servizi

(a) Compresi i bandi di: concessione di lavori; concessione di servizi; contratti di servizi con FTT; società mista; sponsor; altre operazioni di PPP

Grafico 2.4. - Il mercato pubblico complessivo dell'edilizia sostenibile in Italia - Bandi di gara per modalità di affidamento dei lavori - Anni 2002 -2013 - Composizione %

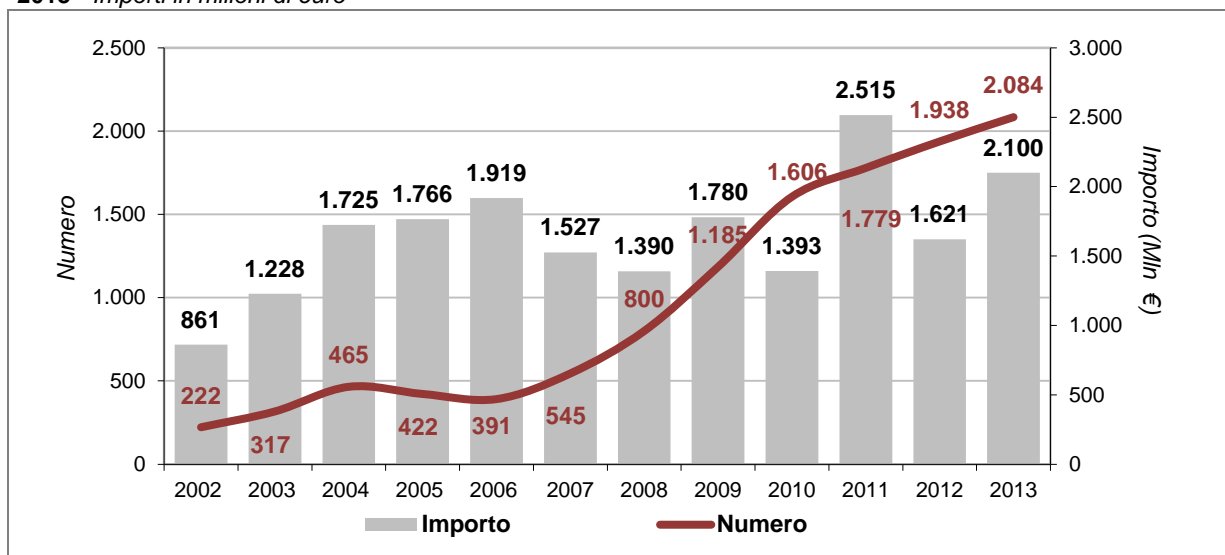


Fonte: elaborazioni CRESME Europa Servizi

2.2. L'edilizia sostenibile in PPP

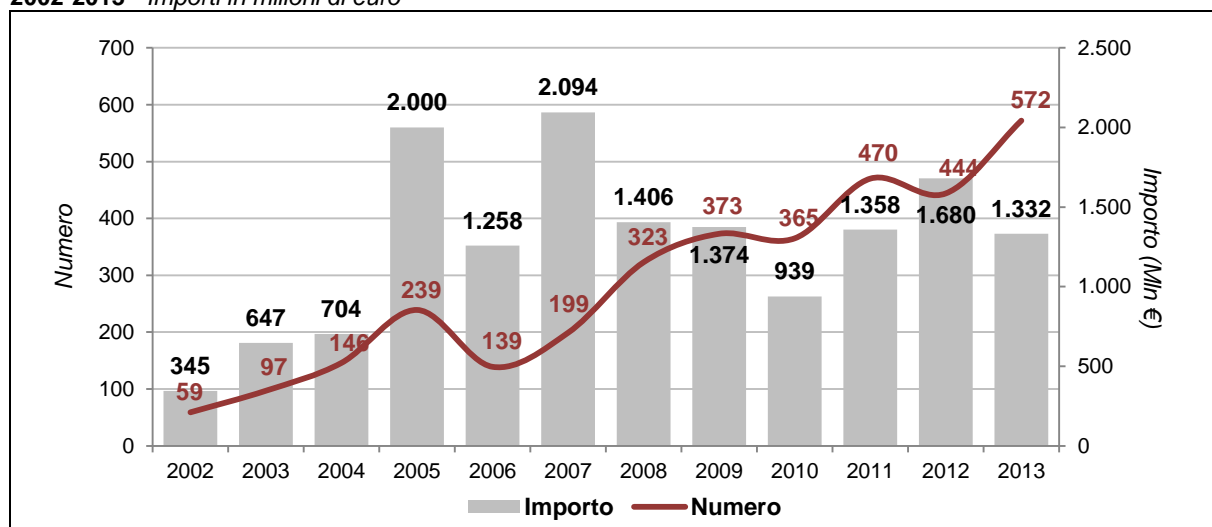
L'Osservatorio Nazionale del Partenariato Pubblico Privato, tra il 2002 e il 2013, ha censito sull'intero territorio nazionale 11.754 gare, del valore complessivo di 19.823,4 milioni di euro, riconducibili a operazioni di PPP che prevedono la nuova costruzione o il rinnovo di edifici residenziali e non residenziali. L'importo medio degli interventi è di circa 2,6 milioni. Nel solo anno 2013 le operazioni di PPP di riferimento per l'edilizia sostenibile sono 2.084 per un importo di 2,1 miliardi. Rispetto al 2012 questo mercato registra un bilancio complessivamente positivo: + 8% il numero di opportunità; +30% gli importi in gara.

Grafico 2.5. - Il mercato del PPP di riferimento per l'edilizia sostenibile – L'evoluzione delle gare 2002-2013 - Importi in milioni di euro



Fonte: www.infopieffe.it promosso da Unioncamere, Dipe-Utftp e Ance e realizzato dal CRESME

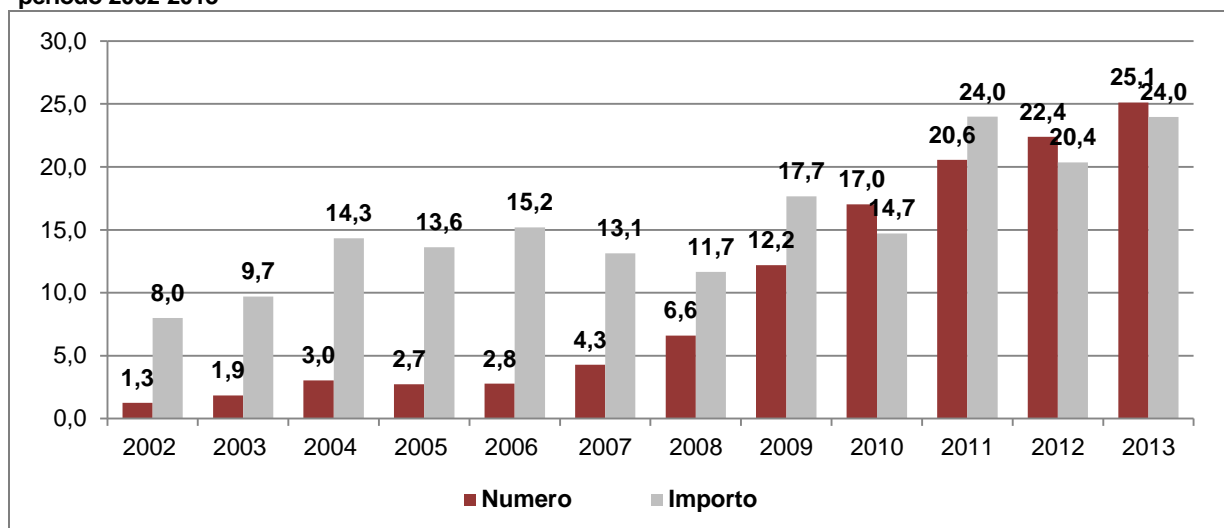
Grafico 2.6. - Il mercato del PPP di riferimento per l'edilizia sostenibile – L'evoluzione delle aggiudicazioni 2002-2013 - Importi in milioni di euro



Fonte: elaborazioni CRESME Europa Servizi su dati www.infopieffe.it (promosso da Unioncamere, Dipe-Utftp e Ance e realizzato dal CRESME)

In questo ambito, nel 2013, il peso del PPP sull'intero mercato delle opere pubbliche raggiunge il livello più alto, per numero e importo, dal 2002, primo anno di attività dell'Osservatorio. In termini di numero di opportunità si passa dall'1% del 2002 al 25% del 2013. In termini di valore, dall'8% al 24%.

Grafico 2.7. – Il mercato di riferimento per l'edilizia sostenibile – Incidenza % PPP su totale OOPP nel periodo 2002-2013



Fonte: CRESME Europa Servizi e www.infopieffe.it promosso da Unioncamere, Dipe-Utff e Ance e realizzato dal CRESME

Il maggior numero di iniziative riguarda la realizzazione di impianti sportivi (3.928 gare pari a un terzo delle gare totali di riferimento per l'edilizia sostenibile) mentre la maggiore spesa compete all'edilizia sanitaria (6,7 miliardi pari a un terzo dell'importo totale).

Per quanto riguarda le diverse procedure di PPP individuate dalle Pubbliche Amministrazioni per affidare progetti di edilizia residenziale e non si distinguono la concessione di servizi per numero di opportunità e la concessione di lavori per importi in gara. Più limitati i mercati del leasing immobiliare e delle "altre procedure di PPP" (contratti di disponibilità, società di trasformazione urbana, altre forme di collaborazione tra pubblico e privato previste dalla normativa vigente).

Riguardo alla committenza sono i Comuni i principali committenti ai quali compete oltre l'80% della domanda e oltre il 50% del mercato.

Rispetto al territorio, circa il 50% del mercato è localizzato nelle otto regioni del Nord.

Per quanto riguarda la dimensione degli interventi da realizzare in PPP, nell'intero periodo gennaio 2002 dicembre 2013, il maggior numero di affidamenti ha un importo inferiore a 5 milioni di euro, ma oltre il 50% del valore economico ha riguardato 160 iniziative di importo superiore a 20 milioni di euro. Ed è su un campione di progetti di queste dimensioni che è stato svolto l'approfondimento su alcuni aspetti dell'edilizia sostenibile che caratterizzano le operazioni di PPP degli ultimi 12 anni.

2.2.1. I settori di attività

Tabella 2.3. - Il mercato del PPP e l'edilizia sostenibile in Italia - Bandi di gara per settore di attività - Anni 2002, 2005, 2009-2013 - Importi in milioni di euro

	2002	2005	2009	2010	2011	2012	2013	Totale '02-'13
Numero								
Beni culturali	-	9	5	4	12	7	13	80
Centri polivalenti	4	8	8	11	5	9	9	88
Cimiteri	29	76	53	73	110	83	99	852
Commercio e artigianato	12	38	190	339	383	342	465	2.130
Direzionale	3	4	4	1	6	1	4	32
Impianti sportivi	49	104	423	598	640	812	715	3.928
Parcheggi	40	55	119	119	141	152	134	1.121
Riassetto comparti urbani	21	43	37	20	33	28	37	403
Sanità	25	19	67	76	60	80	99	568
Scolastico e sociale	7	12	65	71	93	67	121	565
Tempo libero (teatri, cinema)	4	5	73	121	121	92	130	616
Turismo	7	28	110	112	121	173	158	851
Varie	21	21	31	61	54	92	100	520
TOTALE edilizia sosten.	222	422	1.185	1.606	1.779	1.938	2.084	11.754
TOTALE mercato	336	977	1.869	3.030	2.813	3.051	2.901	19.363
Incidenza % edilizia sosten. / totale	66,1	43,2	63,4	53,0	63,2	63,5	71,8	60,7
Importo (Milioni di euro)								
Beni culturali	-	6,4	0,1	49,3	2,7	6,5	15,8	99,5
Centri polivalenti	2,4	47,3	1,4	4,5	6,0	0,1	6,4	212,6
Cimiteri	87,1	144,9	78,7	97,6	175,3	280,1	214,7	1.884,0
Commercio e artigianato	48,1	24,8	67,9	88,6	92,9	126,5	79,2	891,5
Direzionale	59,6	117,0	282,9	0,5	197,5	3,5	5,4	800,6
Impianti sportivi	128,0	116,9	222,9	139,7	174,1	136,2	181,6	1.888,9
Parcheggi	156,5	314,8	150,1	109,2	110,3	196,7	176,4	2.346,0
Riassetto comparti urbani	23,6	425,8	97,5	103,4	102,6	69,1	187,3	1.817,0
Sanità	263,3	392,9	565,7	521,3	1.238,5	501,7	599,1	6.665,2
Scolastico e sociale	47,2	86,1	90,3	123,4	252,9	87,9	138,0	1.150,2
Tempo libero (teatri, cinema)	1,6	3,0	70,2	33,5	38,8	18,4	35,0	434,2
Turismo	7,7	29,1	31,2	24,1	11,2	25,6	165,1	351,4
Varie	36,0	56,4	121,0	97,6	111,8	168,3	295,8	1.282,3
TOTALE edilizia sosten.	861,2	1.765,7	1.779,8	1.392,8	2.514,5	1.620,6	2.099,8	19.823,4
TOTALE mercato	1.280,1	6.078,1	5.588,9	9.671,9	13.101,1	7.784,4	5.154,2	73.979,6
Incidenza % edilizia sosten. / totale	67,3	29,0	31,8	14,4	19,2	20,8	40,7	26,8

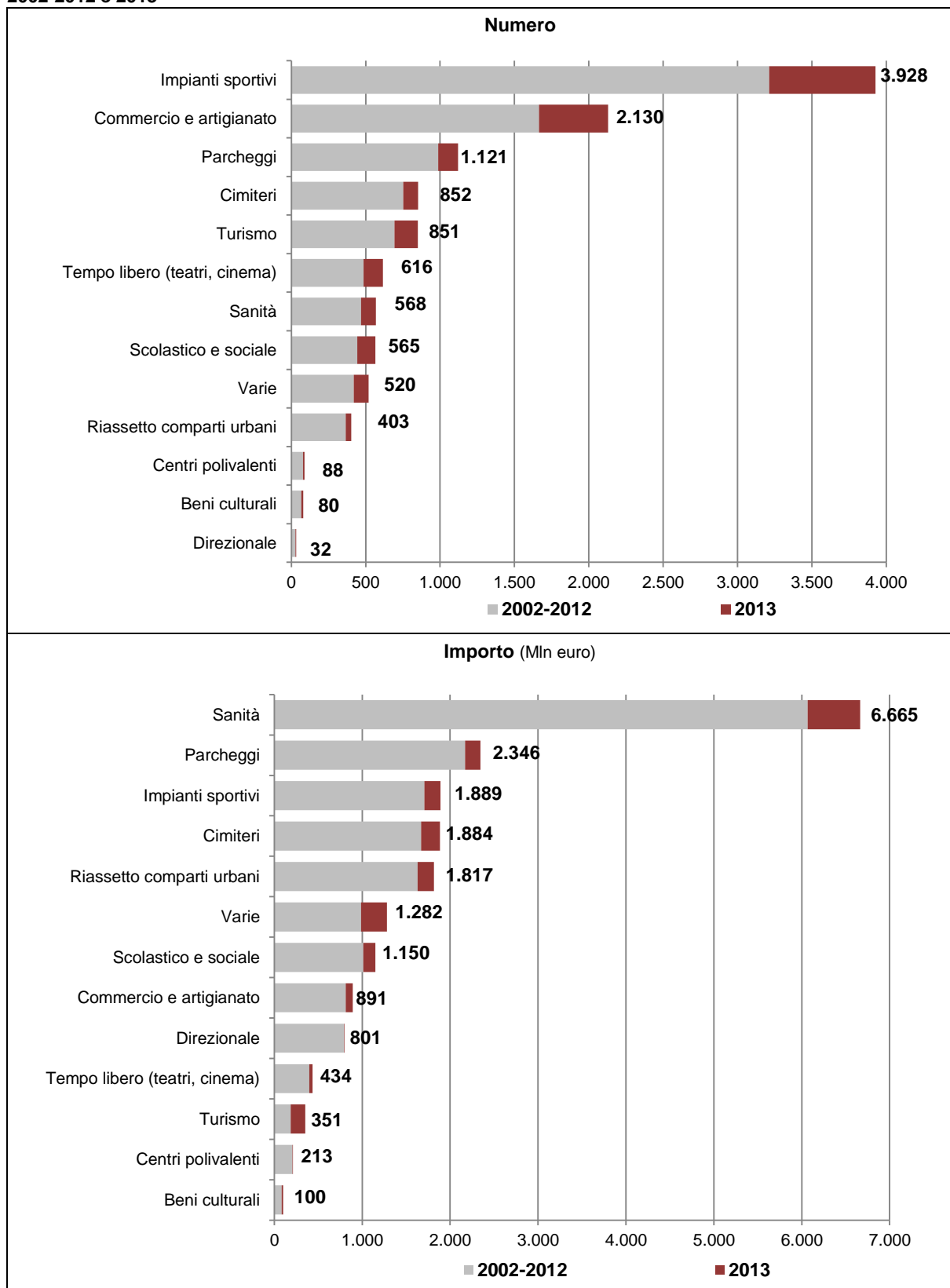
Fonte: elaborazioni CRESME Europa Servizi su dati www.infopieffe.it (promosso da Unioncamere, Dipe-Utff e Ance e realizzato dal CRESME)

Tabella 2.4. - Il mercato del PPP e l'edilizia sostenibile in Italia - Incidenza % PPP sul totale opere pubbliche Anni 2002, 2005, 2009-2013

	2002	2005	2009	2010	2011	2012	2013	Totale '02-'13
Numero								
Beni culturali	0,0	1,2	1,6	1,2	4,4	2,4	4,1	1,2
Centri polivalenti	4,0	8,8	10,8	19,6	10,0	20,5	24,3	9,3
Cimiteri	1,9	7,2	8,3	12,5	18,2	13,4	17,1	8,0
Commercio e artigianato	4,8	12,4	61,7	74,7	85,3	78,1	91,4	51,7
Direzionale	0,2	0,4	0,8	0,2	1,4	0,3	1,0	0,4
Impianti sportivi	4,2	8,5	44,0	59,9	67,2	68,0	73,7	29,2
Parcheggi	29,4	35,7	71,3	76,3	72,7	87,4	97,1	59,8
Riassetto comparti urbani	6,5	14,1	28,9	16,4	26,4	21,4	23,0	14,0
Sanità	1,9	1,5	7,1	7,4	7,0	11,5	13,8	4,4
Scolastico e sociale	0,2	0,4	3,4	4,5	7,2	5,2	9,6	2,0
Tempo libero (teatri, cinema)	0,9	1,2	20,3	30,2	36,0	25,6	32,1	11,7
Turismo	8,1	23,3	76,4	65,9	80,7	81,2	82,7	51,9
Varie	0,3	0,4	1,0	2,0	1,8	3,2	3,8	1,0
TOTALE edilizia sosten.	1,3	2,7	12,2	17,0	20,6	22,4	25,1	7,9
TOTALE mercato	0,9	3,3	10,1	16,3	16,8	19,2	19,5	6,6
Importo								
Beni culturali	0,0	1,1	0,0	14,1	1,0	3,4	3,7	1,9
Centri polivalenti	4,8	48,9	2,2	6,0	15,3	0,4	20,5	25,9
Cimiteri	21,7	30,4	29,9	32,5	48,2	69,2	63,6	39,6
Commercio e artigianato	10,6	7,4	38,3	52,3	15,7	46,7	14,9	21,0
Direzionale	6,6	10,3	36,5	0,0	26,1	0,3	0,5	6,3
Impianti sportivi	24,8	15,7	48,0	37,3	49,0	38,5	57,2	27,1
Parcheggi	67,7	72,3	69,9	70,8	50,9	58,9	92,0	71,4
Riassetto comparti urbani	7,7	142,0	34,5	41,0	51,5	33,3	54,2	48,5
Sanità	11,2	16,2	23,9	24,3	36,6	32,2	39,7	21,6
Scolastico e sociale	2,8	4,3	5,7	9,4	18,1	7,5	13,3	6,0
Tempo libero (teatri, cinema)	0,4	0,8	22,7	9,3	13,2	9,4	11,9	9,3
Turismo	19,7	44,7	40,3	38,8	35,3	67,5	88,9	43,5
Varie	1,2	1,4	3,7	4,4	4,3	8,9	11,6	3,8
TOTALE edilizia sosten.	8,0	13,6	17,7	14,7	24,0	20,4	24,0	15,1
TOTALE mercato	5,4	18,4	21,0	32,1	43,0	34,0	25,7	21,6

Fonte: elaborazioni CRESME Europa Servizi su dati www.infopieffe.it (promosso da Unioncamere, Dipe-Utffp e Ance e realizzato dal CRESME)

Grafico 2.8. - Il mercato del PPP e l'edilizia sostenibile in Italia - Bandi di gara per settore di attività – Totale 2002-2012 e 2013



Fonte: elaborazioni CRESME Europa Servizi su dati www.infopieffe.it (promosso da Unioncamere, Dipe-Utft e Ance e realizzato dal CRESME)

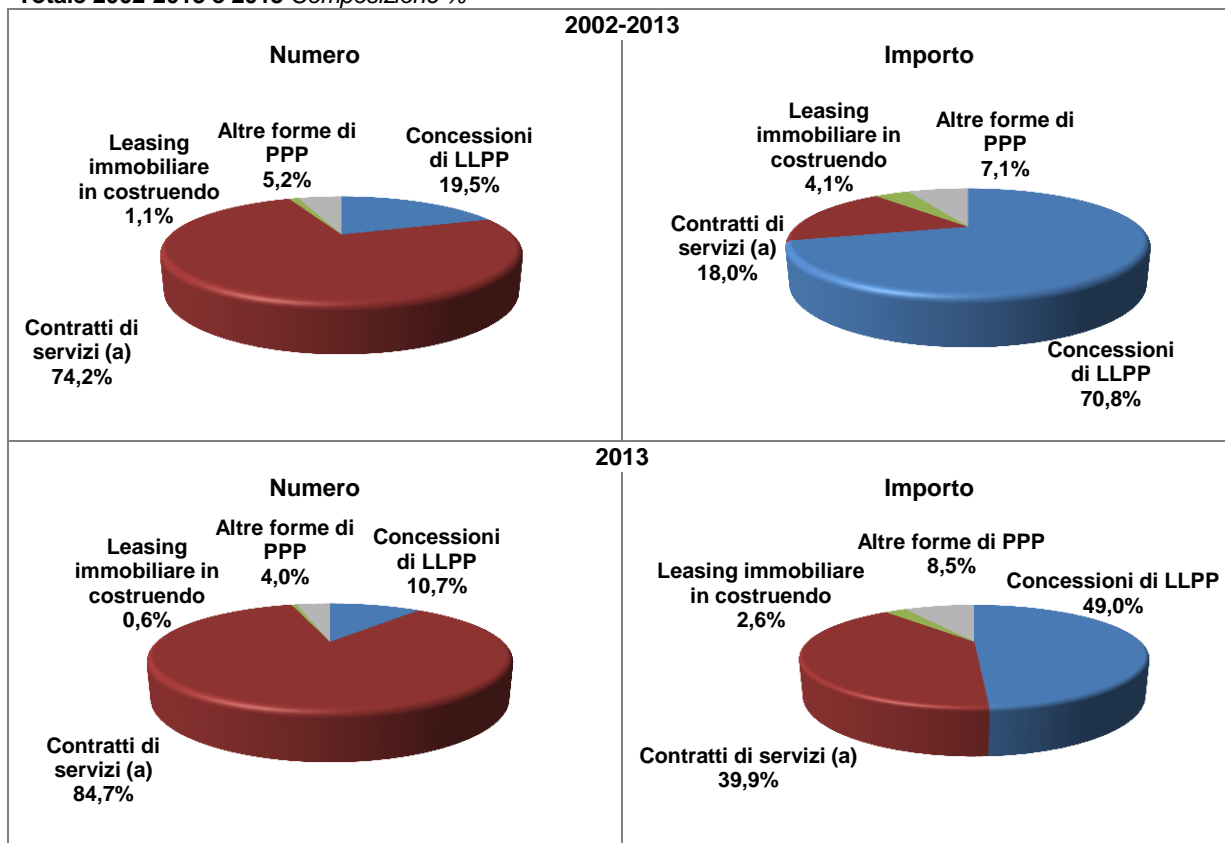
Tabella 2.5. - Il mercato del PPP e l'edilizia sostenibile in Italia - Aggiudicazioni per settore di attività - Anni 2002, 2005, 2009-2013 - Importi in milioni di euro

	2002	2005	2009	2010	2011	2012	2013	Totale '02-'13
Numero								
Beni culturali	-	-	4		2	1	4	15
Centri polivalenti	-	4	4	3	-	1	1	28
Cimiteri	10	55	61	32	64	61	36	489
Commercio e artigianato	1	14	42	60	46	71	74	385
Direzionale		2	1	1	4	1		18
Impianti sportivi	14	50	82	90	144	124	207	881
Parcheggi	13	69	47	52	58	44	67	487
Riassetto comparti urbani	4	14	18	9	7	5	9	116
Sanità	8	15	20	24	22	27	33	244
Scolastico e sociale	3	5	39	43	52	30	48	298
Tempo libero (teatri, cinema)	1	1	14	19	22	15	32	123
Turismo	2	4	21	13	20	33	25	147
Varie	3	6	20	19	29	31	36	195
TOTALE edilizia sosten.	59	239	373	365	470	444	572	3.426
TOTALE mercato	94	380	615	745	898	761	793	5.758
Incidenza % edilizia sosten. / totale	62,8	62,9	60,7	49,0	52,3	58,3	72,1	59,5
Importo (Milioni di euro)								
Beni culturali	-	-	-	0,0	48,4	0,6	12,4	75,7
Centri polivalenti	-	98,1	8,6	4,4	0,0	5,2	-	183,3
Cimiteri	4,9	162,8	244,4	74,6	69,0	235,2	60,8	1.435,1
Commercio e artigianato	0,4	48,2	36,3	93,4	42,9	53,7	41,9	547,2
Direzionale	-	10,8	9,8	8,2	294,5	193,0	-	776,5
Impianti sportivi	29,8	190,5	207,2	110,6	102,2	109,1	68,9	1.293,9
Parcheggi	13,8	390,2	145,2	116,7	88,5	137,7	89,1	1.899,7
Riassetto comparti urbani	37,3	266,1	143,2	69,8	100,3	50,4	46,3	1.477,7
Sanità	240,0	729,2	317,5	322,2	301,0	660,2	818,2	5.406,1
Scolastico e sociale	4,0	7,7	143,7	60,8	150,5	52,4	92,4	796,2
Tempo libero (teatri, cinema)	1,6	0,5	23,9	26,2	48,6	7,2	16,9	334,1
Turismo	7,9	12,9	17,5	6,1	13,3	5,6	11,1	103,0
Varie	5,0	82,9	66,5	46,3	98,5	169,6	74,4	808,0
TOTALE edilizia sosten.	344,9	2.000,1	1.373,9	939,2	1.357,5	1.680,0	1.332,1	15.136,6
TOTALE mercato	593,5	4.808,8	7.812,3	8.028,3	8.431,4	6.312,4	3.197,4	54.657,4
Incidenza % edilizia sosten. / totale	58,1	41,6	17,6	11,7	16,1	26,6	41,7	27,7

Fonte: elaborazioni CRESME Europa Servizi su dati www.infopieffe.it (promosso da Unioncamere, Dipe-Utff e Ance e realizzato dal CRESME)

2.2.2. Segmenti procedurali e modelli di PPP

Grafico 2.9. - Il mercato del PPP e l'edilizia sostenibile in Italia - Bandi di gara per segmento procedurale Totale 2002-2013 e 2013 *Composizione %*

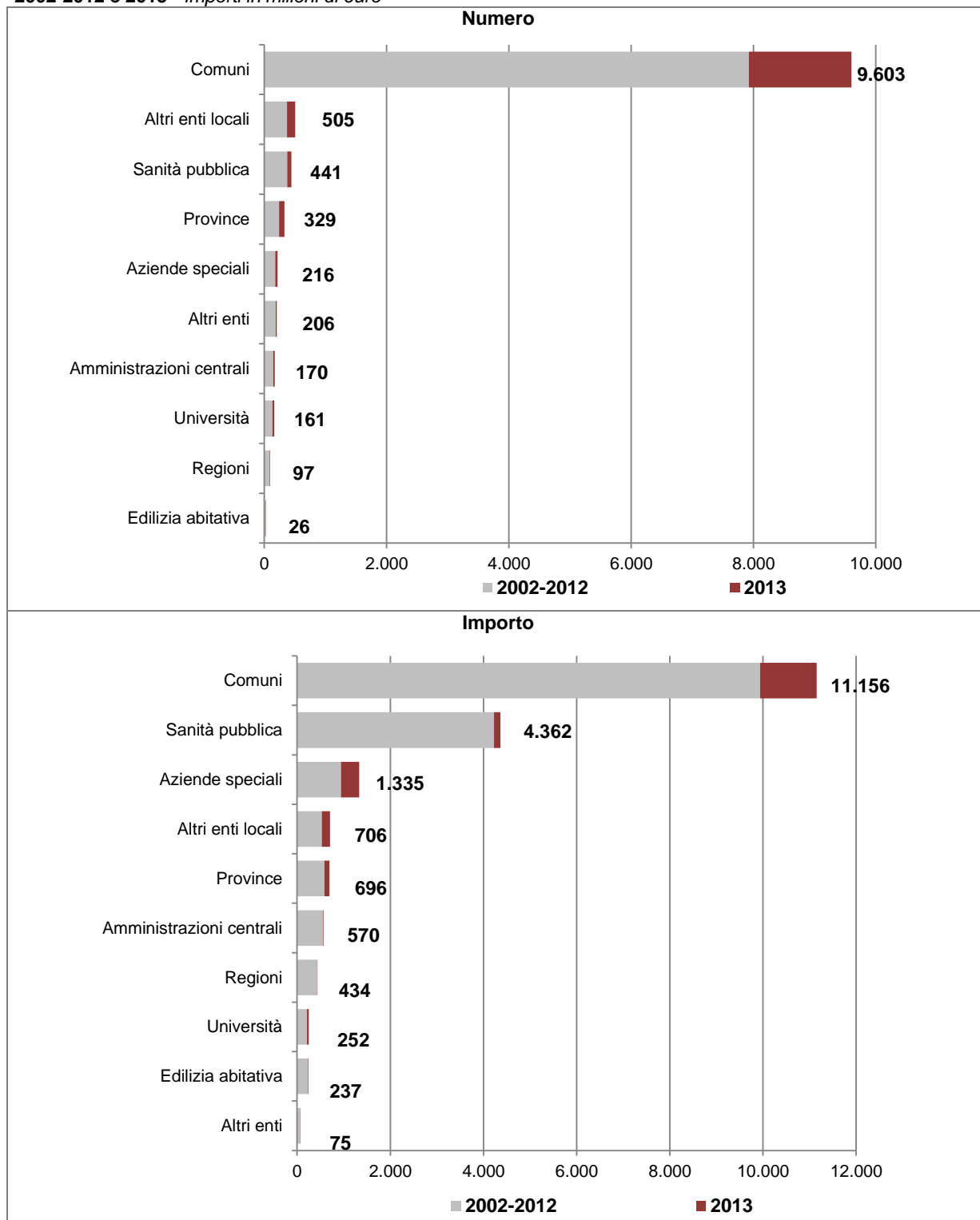


Fonte: elaborazioni CRESME Europa Servizi su dati www.infopieffe.it (promosso da Unioncamere, Dipe-Utfp e Ance e realizzato dal CRESME)

(a) Compresa le concessioni di servizi e gli appalti di servizi con Finanziamento Tramite Terzi (FTT).

2.2.3. I committenti

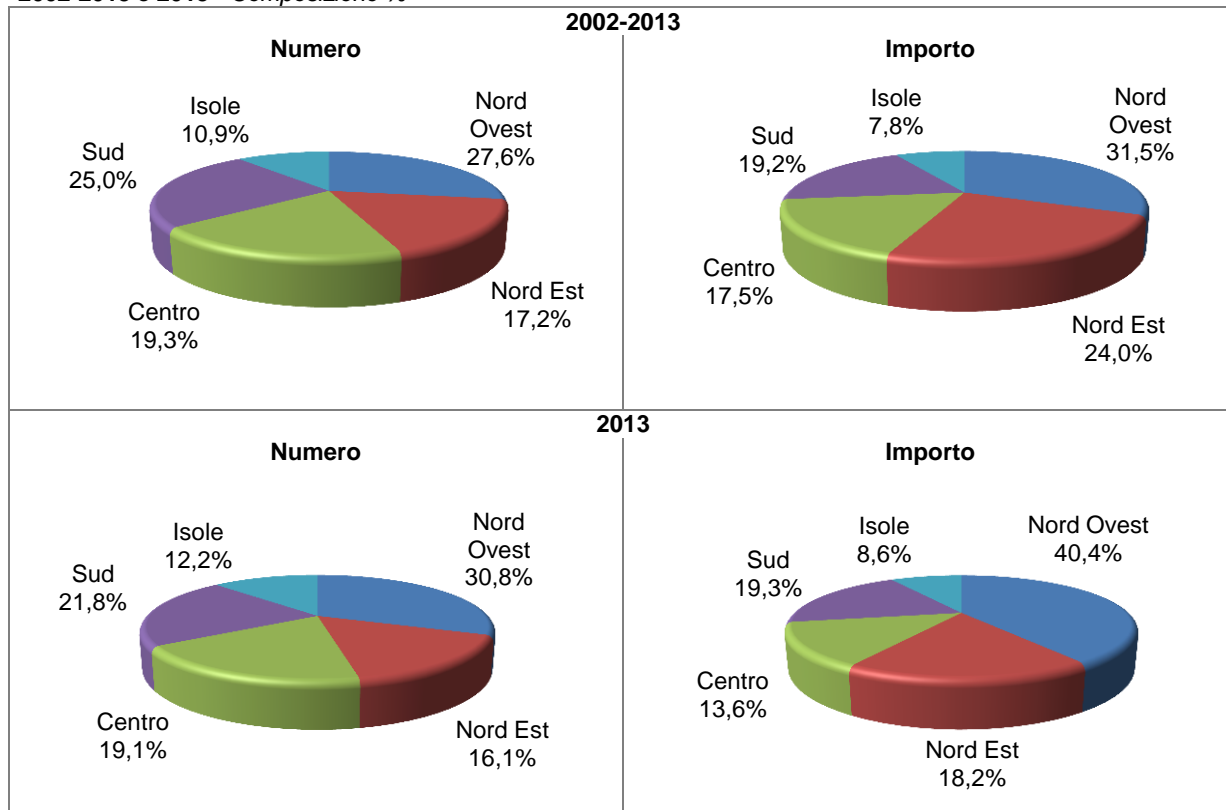
Tabella 2.6. - Il mercato del PPP e l'edilizia sostenibile in Italia - Bandi di gara per committente - Totale 2002-2012 e 2013 - Importi in milioni di euro



Fonte: elaborazioni CRESME Europa Servizi su dati www.infopieffe.it (promosso da Unioncamere, Dipe-Utff e Ance e realizzato dal CRESME)

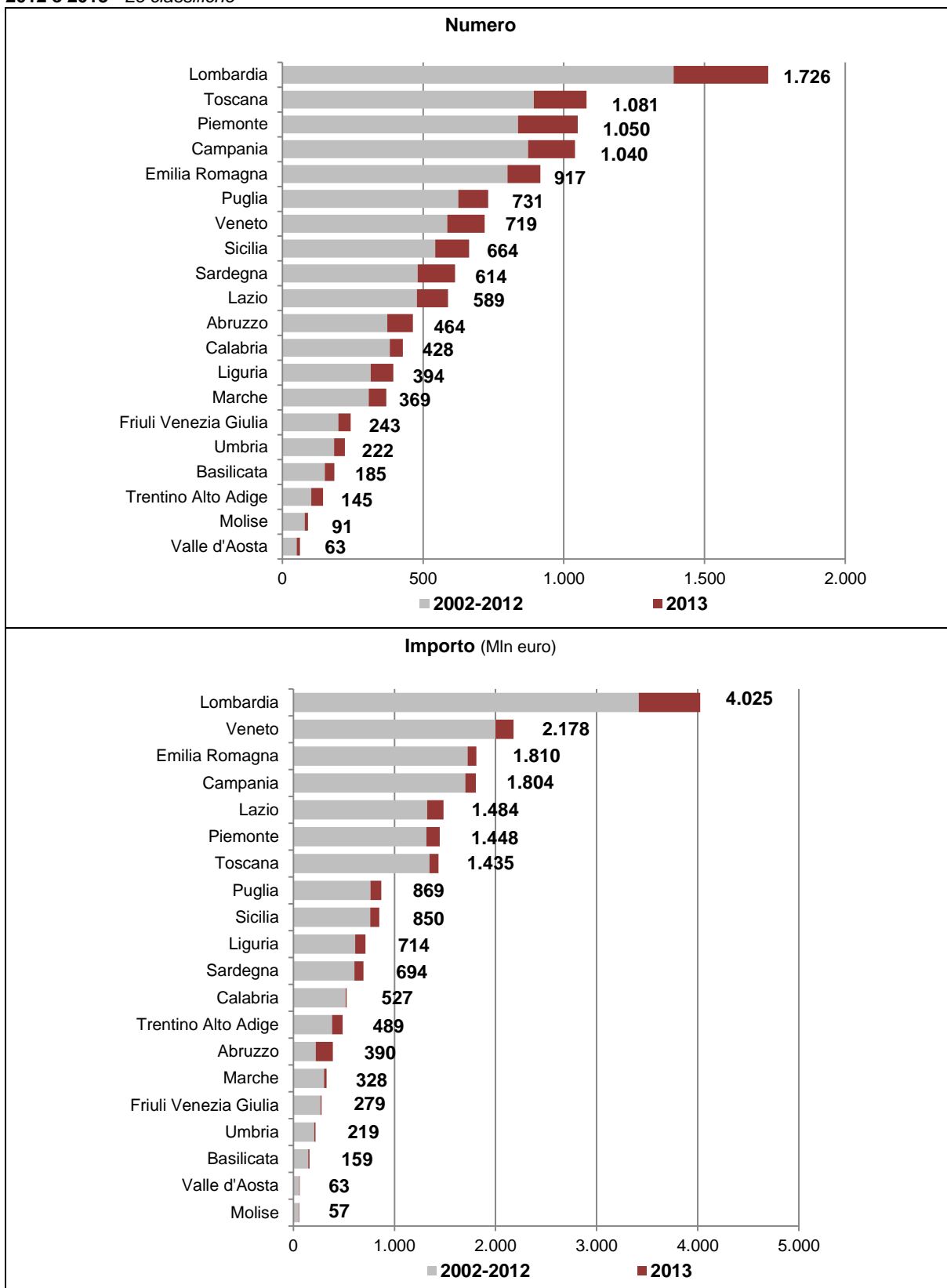
2.2.4. Il territorio

Grafico 2.10. - Il mercato del PPP e l'edilizia sostenibile in Italia - Bandi di gara per area geografica – Totale 2002-2013 e 2013 - Composizione %



Fonte: elaborazioni CRESME Europa Servizi su dati www.infopieffe.it (promosso da Unioncamere, Dipe-Utfp e Ance e realizzato dal CRESME)

Grafico 2.11. - Il mercato del PPP e l'edilizia sostenibile in Italia - Bandi di gara per regione – Totale 2002-2012 e 2013 - Le classifiche



Fonte: elaborazioni CRESME Europa Servizi su dati www.infopieffe.it (promosso da Unioncamere, Dipe-Utfp e Ance e realizzato dal CRESME)

2.2.5. Le tipologie dimensionali

Tabella 2.7. - Il mercato del PPP e l'edilizia sostenibile in Italia - Bandi di gara per classi di importo – Totale 2002-2013 - Importi in milioni di euro

	Totale gare di PPP			Concessioni di servizi			Altre procedure di PPP		
	Numero	Importo	Importo medio	Numero	Importo	Importo medio	Numero	Importo	Importo medio
Importo non segnalato	4.120			3.283			837		
Fino a 1 mln	5.465	1.040,8	0,2	4.785	761,0	0,2	680	279,7	0,4
Da 1 a 5 mln	1.490	3.603,2	2,4	553	1.149,7	2,1	937	2.453,5	2,6
Da 5 a 20 mln	520	4.810,1	9,3	84	745,4	8,9	436	4.064,7	9,3
Oltre 20 mln	159	10.369,4	65,2	19	911,1	48,0	140	9.458,3	67,6
TOTALE	11.754	19.823,4	1,7	8.724	3.567,1	0,4	3.030	16.256,3	5,4

Fonte: elaborazioni CRESME Europa Servizi su dati www.infopieffe.it (promosso da Unioncamere, Dipe-Utfr e Ance e realizzato dal CRESME)

2.3. Elementi di valutazione delle offerte e livelli di sostenibilità

L'analisi si basa su un campione di 108 iniziative, selezionate tra le 134 iniziative di PPP (escluse le concessioni di servizi) di importo superiore a 20 milioni di euro avviate tra gennaio 2002 e agosto 2013, sulle quali sono stati valutati gli elementi e i livelli di sostenibilità e tiene conto degli elementi di valutazione delle offerte indicati nei documenti di gara forniti dalle stazioni appaltanti. Tale analisi è articolata per settori di attività, committenti, territorio e livello di avanzamento realizzativo raggiunto.

Dei 108 progetti monitorati 41 per un importo di circa 4,7 miliardi riguarda interventi di edilizia sanitaria. I principali committenti sono i Comuni con 54 operazioni per un ammontare di circa 2,3 miliardi. Seguono gli Enti del sistema sanitario con 28 gare per un ammontare di oltre 3 miliardi. Il 56% dei casi per il 61% del valore riguarda interventi localizzati nelle regioni settentrionali. Rispetto allo stato di attuazione raggiunto al 31 dicembre 2013, oltre la metà degli interventi monitorati risultano in esercizio (38 progetti dell'ammontare complessivo di 2,3 miliardi) o con lavori in corso (22 progetti dell'ammontare di oltre 2 miliardi).

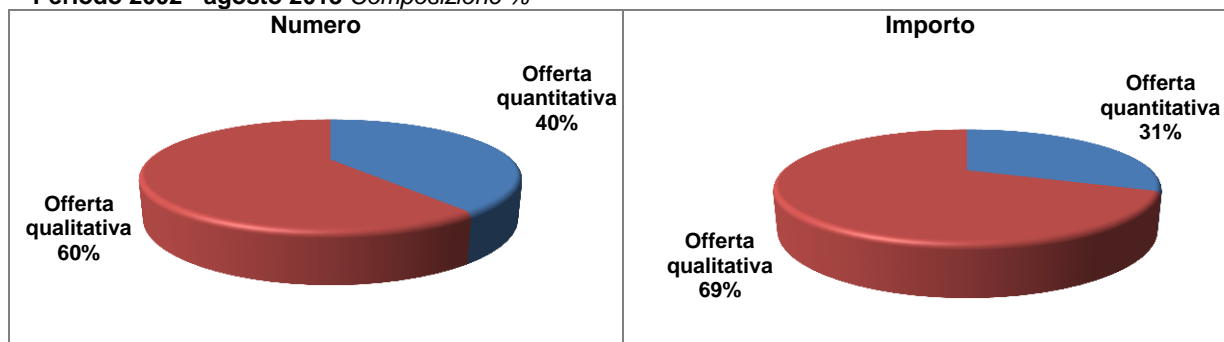
Scheda 2.1 - Il mercato del PPP e l'edilizia sostenibile in Italia – Livelli di sostenibilità – Il quadro di riferimento - Bandi di gara di importo superiore a 20 milioni di euro - Periodo 2002 - agosto 2013

NUMERO	IMPORTO (Milioni di euro)
Settori di attività	
Beni culturali	23,4
Centri polivalenti	41,7
Cimiteri	499,6
Commercio e artigianato	101,5
Direzionale	725,1
Impianti sportivi	261,9
Parcheggi	381,2
Riqualificazione urbana	502,2
Sanità	4.707,3
Scolastico sociale	259,7
Turismo	80,4
Varie	173,5
Totale	7.757,4
Stazioni appaltanti	
Amministrazioni centrali	405,0
Comuni	2.298,6
Province	494,9
Regioni	315,5
Sanità	3.043,1
Aziende speciali	1.003,4
Università	64,7
Altri enti locali	132,2
Totale	7.757,4
Classi d'importo	
Tra 20 milioni e 25 milioni	566,8
Tra 25 milioni e 50 milioni	1.311,9
Tra 50 milioni e 100 milioni	1.193,1
Tra 100 milioni e 200 milioni	2.939,9
Sopra 200 milioni	1.745,7
Totale	7.757,4
Area territoriale	
Nord-Ovest	2.469,8
Nord-Est	2.276,7
Centro	1.453,9
Sud	1.273,9
Isole	283,3
Totale	7.757,4
Stato di attuazione	
Gara in corso	1.312,3
Aggiudicata	1.237,2
Aggiudicazione sospesa	81,2
Aggiudicazione revocata	86,4
Contratto rescisso	129,6
Lavori in corso	2.028,9
Lavori non avviati	559,6
Lavori sospesi	25,1
In esercizio	2.297,2
Totale	7.757,4

Fonte: elaborazioni CRESME Europa Servizi su dati www.infopieffe.it (promosso da Unioncamere, Dipe-Utftp e Ance e realizzato dal CRESME)

Un primo risultato emerso dall'analisi della documentazione di gara delle 108 operazioni di PPP selezionate è una maggiore attenzione, soprattutto nell'ultimo quadriennio, agli elementi qualitativi (valore tecnico ed estetico, ovvero qualità dei materiali e delle finiture, qualità architettonica, tecnologie costruttive, contesto urbanistico e ambientale, risparmio ed efficienza energetica, e modalità di gestione e qualità dei servizi i principali) rispetto a quelli quantitativi (redditività, prezzo, durata lavori e durata concessione). Infatti, nel 60% dei casi, che rappresentano il 69% del mercato, il punteggio attribuito all'offerta qualitativa è superiore a quello dell'offerta quantitativa.

Grafico 2.12. - Il mercato del PPP e l'edilizia sostenibile in Italia – Livelli di sostenibilità – Il quadro di riferimento - Bandi di gara di importo superiore a 20 milioni di euro per elementi di valutazione dell'offerta - Periodo 2002 - agosto 2013 *Composizione %*



Fonte: elaborazioni CRESME Europa Servizi su dati www.infopieffe.it (promosso da Unioncamere, Dipe-Utff e Ance e realizzato dal CRESME)

Rispetto agli elementi e ai punteggi adottati per individuare l'offerta economicamente più vantaggiosa, il punteggio medio più alto spetta all'offerta qualitativa: 52 punti contro 48 punti dell'offerta quantitativa. Rispetto agli elementi dell'offerta qualitativa quello di maggiore peso è il "valore tecnico ed estetico dell'opera", presente in 103 casi su 108 totali esaminati (il 95%). Il punteggio medio attribuito a questo elemento è pari a 67 punti su 100 totali attribuiti all'offerta qualitativa, contro un punteggio medio di 40 punti dell'elemento "modalità di gestione e qualità dei servizi".

Inoltre, nell'ambito dell'elemento "valore tecnico ed estetico dell'opera" pesano di più i materiali proposti, le finiture, la qualità architettonica, le tecnologie costruttive, il contesto urbanistico e ambientale, in media 79 punti su 100 totali attribuiti all'elemento di riferimento. Al sub elemento "risparmio ed efficienza energetica" vengono invece assegnati in media 23 punti su 100, lo stesso punteggio assegnato all'insieme degli altri elementi considerati.

Tabella 2.8. - Il mercato del PPP e l'edilizia sostenibile in Italia – Livelli di sostenibilità - Bandi di gara di importo superiore a 20 milioni di euro per elementi di valutazione dell'offerta - Periodo 2002 - agosto 2013 – *Punteggio medio attribuito ai singoli elementi*

	Punteggio medio	Numero bandi (A)	Totale bandi (B)	Incidenza % (A/B)
Offerta qualitativa	52	108	108	100%
Modalità di gestione e qualità dei servizi	40	90	108	83%
Valore tecnico ed estetico dell'opera	67	103	108	95%
<i>Materiali, finiture, qualità architettonica, tecnologie costruttive, contesto urbanistico e ambientale</i>	79	84	108	78%
<i>Risparmio ed efficienza energetica</i>	23	50	108	46%
<i>Altro</i>	23	38	108	35%
Offerta quantitativa	48	108	108	100%

Fonte: elaborazioni CRESME Europa Servizi su dati www.infopieffe.it (promosso da Unioncamere, Dipe-Utff e Ance e realizzato dal CRESME)

2.3.1. Le iniziative monitorate e le schede di dettaglio

In questa parte del capitolo si presentano nel dettaglio le 134 iniziative di PPP di importo superiore a 20 milioni analizzate e il loro stato di attuazione al 31 dicembre 2013 .

- *Il mercato del PPP e l'edilizia sostenibile in Italia - Elenco iniziative censite tra gennaio 2002 e agosto 2013 di importo superiore a 20 milioni di euro - Importi in milioni di euro*

Anno bando	Tipo intervento	Stazione appaltante	Oggetto	Regione lavori	Importo (Mln di euro)	Stato di attuazione al 31 dicembre 2013
2006	Sanità	S.I.O.R. - SISTEMA INTEGRATO OSPEDALI REGIONALI DI PRATO	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per per la progettazione e costruzione dei quattro nuovi ospedali toscani e per la gestione dei relativi servizi non sanitari e commerciali, con il sistema del project financing	Toscana	421,893	Lavori in corso
2013	Sanità	INFRASTRUTTURE LOMBARDE SPA DI MILANO	Project financing a gara unica - Gara ai sensi dell'art. 153, commi 1-14 del D.Lgs. 163/2006 per l'affidamento del contratto di concessione di lavori pubblici avente ad oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca nel Comune di Sesto San Giovanni - Gara L1301_A07212.	Lombardia	323,134	Gara in corso
2011	Sanità	PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	Affidamento del contratto di costruzione e gestione relativo alla progettazione definitiva ed esecutiva, nonché all'esecuzione dei lavori di realizzazione del Nuovo Polo ospedaliero del Trentino, in località Al Desert nel comune di Trento, ed alla gestione di alcuni servizi non sanitari.	Trentino-Alto Adige	300,000	Aggiudicata
2009	Direzionale	REGIONE PIEMONTE DI TORINO	Lavori per la realizzazione del nuovo complesso amministrativo e istituzionale della Regione Piemonte secondo quanto definito nel progetto esecutivo posto a base di gara, mediante locazione finanziaria di opere pubbliche, ai sensi dell'art. 160 bis del decreto legislativo 163/2006 e s.m.i. CIG 0386453F16	Piemonte	261,981	Lavori in corso
2004	Sanità	AZIENDA OSPEDALIERA OSPEDALE NIGUARDA CÀ GRANDA DI MILANO	Concessione per la progettazione definitiva esecutiva, esecuzione dei lavori per la riqualificazione dell'Ospedale Niguarda Cà Granda.	Lombardia	236,620	In esercizio
2010	Sanità	AZIENDA SANITARIA U.L.S.S. 9 DI TREVISO	Project financing a gara unica per la costruzione e gestione relativa alla progettazione definitiva ed esecutiva, alla esecuzione di lavori di realizzazione della Cittadella sanitaria ed alla gestione di alcuni servizi non sanitari.	Veneto	202,080	Aggiudicata
2005	Riqualificaz. urbana	COMUNE DI GOLFO ARANCI	Selezione di un socio privato per la costituenda società di trasformazione urbana.	Sardegna	200,000	Contratto rescisso
2011	Direzionale	ROMA CAPITALE	Gara n. 72/11A - Project financing a gara unica per la progettazione definitiva ed esecutiva, la realizzazione dei lavori, la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria ed i servizi c.d. "obbligatori", quali la fornitura di nuovi arredi, il servizio di trasloco e la vigilanza del complesso immobiliare denominato "Campidoglio 2", costituente il nuovo polo degli Uffici di Roma Capitale, come previsto nello studio di fattibilità.	Lazio	193,000	Aggiudicata
2011	Sanità	AZIENDA SANITARIA U.S.L. 6 DI LIVORNO	Project financing a gara unica della costruzione in Livorno Località Banditella bassa denominata Zona basso morfologico RSA Pascoli del nuovo Presidio ospedaliero di Livorno, comprensivo dell'ospedale di comunità, dell'Hospice e della riabilitazione ospedaliera nonché della riqualificazione dei padiglioni 4° e 5° in RSA del vecchio presidio ospedaliero sito in viale V. Alfieri n. 36 e delle opere necessarie allo avvio dello ospedale nonché della gestione dei servizi non sanitari dell'opera e delle infrastrutture aziendali.	Toscana	191,029	Aggiudicata

IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO E L'EDILIZIA SOSTENIBILE IN ITALIA NEL 2013 – SECONDA PARTE

Anno bando	Tipo intervento	Stazione appaltante	Oggetto	Regione lavori	Importo (Min di euro)	Stato di attuazione al 31 dicembre 2013
2003	Sanità	AZIENDA SANITARIA LOCALE NAPOLI 1 DI NAPOLI	Affidamento in concessione per la progettazione, costruzione e gestione del Nuovo Ospedale nell'area Orientale di Napoli Ospedale del Mare, località Ponticelli.	Campania	187,821	Lavori in corso
2002	Sanità	AZIENDA SANITARIA U.L.S.S. 12 VENEZIANA DI VENEZIA	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la concessione relativa alla progettazione definitiva ed esecutiva, alla costruzione e gestione del Nuovo Ospedale Mestre per 680 posti letto, 25 posti dializzati, 20 culle, con il sistema del project-financing.	Veneto	179,798	In esercizio
2011	Sanità	INFRASTRUTTURE LOMBARDE SPA DI MILANO	Gara L1108_A02308 - Affidamento del contratto di concessione di progettazione, costruzione e gestione, relativo all'intervento di potenziamento, ampliamento e ristrutturazione del presidio dell'Azienda ospedaliera San Gerardo di Monza.	Lombardia	174,079	Lavori in corso
2010	Sanità	AZIENDA SANITARIA U.L.S.S. 12 VENEZIANA DI VENEZIA	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la concessione definitiva ed esecutiva, realizzazione e gestione del Centro di terapia protonica presso l'Ospedale dell'Angelo di Mestre comprensivo di opere edili, impiantistiche, tecnologiche, attrezzature ed arredi, con il sistema del project financing.	Veneto	159,575	Lavori non avviati
2007	Tempo libero	PORTO ANTICO DI GENOVA SPA	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la subconcessione di aree del demanio marittimo per la realizzazione e la gestione economica di un polo di rilievo internazionale a contenuti culturali e ludici (centro polifunzionale), con il sistema del project financing.	Liguria	157,500	Lavori non avviati
2005	Riqualificazione urbana	A.C.E.R. MANUTENZIONI SPA DI BOLOGNA	Selezione di socio esecutore dei lavori di manutenzione di patrimoni immobiliari, prevalentemente di edilizia residenziale pubblica, ed attività accessorie - Bologna e comuni vari della Provincia.	Emilia-Romagna	150,000	Aggiudicata
2005	Sanità	INFRASTRUTTURE LOMBARDE SPA DI MILANO	Gara n. 02/04. Concessione di costruzione e gestione per la realizzazione del nuovo Ospedale S. Anna di Como.	Lombardia	139,923	In esercizio
2004	Sanità	AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA ARCISPEDALE S. ANNA DI FERRARA	Gara J/01/03. Concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, dei lavori di completamento del Nuovo Ospedale di Ferrara in località Cona, del suo ampliamento, con successiva gestione dei servizi no core e dei servizi commerciali compatibili.	Emilia-Romagna	139,735	In esercizio
2012	Cimiteri	COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI	Affidamento in concessione per la progettazione definitiva, la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, di adeguamento normativo e di nuova costruzione nei due cimiteri comunali, nonché la gestione funzionale ed economica dei cimiteri stessi. CIG 4467841307	Lombardia	134,186	Gara in corso
2009	Sanità	AZIENDA SANITARIA U.L.S.S. 17 DI ESTE	Affidamento del contratto di concessione di costruzione e gestione relativo alla realizzazione del Nuovo Polo Ospedaliero Unico per acuti dell'Azienda ULSS n. 17 - CUP J49H08000040001 - CIG 0238661548	Veneto	133,826	Lavori in corso
2007	Sanità	AZIENDA OSPEDALIERA SPEDALI CIVILI DI BRESCIA	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la concessione di costruzione e gestione lavori di ristrutturazione, riqualificazione e ampliamento edifici del presidio ospedaliero Spedali Civili di Brescia, adeguamento strutturale e impiantistico previa progettazione definitiva ed esecutiva; con gestione pluriennale servizi di manutenzione, pulizie, ristorazione, lavanolo, con il sistema del project financing - CUP G88E03000010006 - CIG 0100395093.	Lombardia	128,026	In esercizio

IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO E L'EDILIZIA SOSTENIBILE IN ITALIA NEL 2013 – SECONDA PARTE

Anno bando	Tipo intervento	Stazione appaltante	Oggetto	Regione lavori	Importo (Min di euro)	Stato di attuazione al 31 dicembre 2013
2011	Sanità	COMMISSARIO DELEGATO EMERGENZA SANITARIA DI CATANZARO	Gara per l'affidamento del contratto di concessione di costruzione e gestione relativo all'intervento di realizzazione del Nuovo ospedale della Piana di Gioia Tauro - CIG 309540375B.	Calabria	126,174	Gara in corso
2009	Sanità	INFRASTRUTTURE LOMBARDE SPA DI MILANO	Gara L0913_A04108 - Affidamento del contratto di concessione di progettazione costruzione e gestione, ai sensi dell'art. 144 del D.Lgs. 163/06, relativo all'intervento di realizzazione del Nuovo Ospedale di Garbagnate Milanese.	Lombardia	126,017	Lavori in corso
2004	Sanità	AZIENDA OSPEDALIERA OSPEDALE CIVILE DI LEGNANO	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la progettazione definitiva ed esecutiva, la costruzione e la gestione economica e funzionale e del complesso immobiliare denominato Nuovo Ospedale di Legnano conformemente al progetto preliminare presentato dal promotore, con il sistema del project financing.	Lombardia	121,658	In esercizio
2006	Sanità	AZIENDA SANITARIA U.L.S.S. 4 ALTO VICENTINO DI THIENE	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per l'affidamento del contratto di concessione di costruzione e gestione relativo alla realizzazione del Nuovo Polo Ospedaliero Unico dell'U.L.S.S. 4 - Alto Vicentino nel territorio del Comune di Santorso, con il sistema del project financing.	Veneto	119,653	In esercizio
2004	Sanità	AZIENDA SANITARIA LOCALE 18 DI ALBA	Concessione di costruzione e gestione del nuovo ospedale di Alba - Bra - Realizzazione del nuovo Ospedale di Alba-Bra, comprese le opere di bonifica, la gestione di alcuni servizi e di spazi a destinazione non sanitaria.	Piemonte	119,567	Lavori in corso
2005	Sanità	INFRASTRUTTURE LOMBARDE SPA DI MILANO	Gara n. 01/04 - Affidamento del contratto di concessione di costruzione e gestione, ai sensi degli artt. 19 e 20 comma 2 e ss. della legge 109/94, relativo alla realizzazione del nuovo complesso ospedaliero di Vimercate.	Lombardia	119,559	In esercizio
2011	Sanità	COMMISSARIO DELEGATO EMERGENZA SANITARIA DI CATANZARO	Gara per l'affidamento in concessione della costruzione e gestione, relativa all'intervento di realizzazione del nuovo Ospedale di Sibaritide.	Calabria	119,308	Gara in corso
2011	Sanità	COMMISSARIO DELEGATO EMERGENZA SANITARIA DI CATANZARO	Gara per l'affidamento del contratto di concessione di progettazione ed esecuzione della costruzione e gestione, relativo all'intervento di realizzazione del nuovo Ospedale di Vibo Valentia.	Calabria	118,412	Gara in corso
2012	Sanità	AZIENDA OSPEDALIERA CANNIZZARO DI CATANIA	Procedura di dialogo competitivo per la progettazione, realizzazione, forniture e gestione di un Centro clinico di Protonterapia. CIG 4218029BA2	Sicilia	112,200	Gara in corso
2003	Sanità	AZIENDA SANITARIA U.L.S.S. 8 DI ASOLO	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della legge 109/94 per la progettazione definitiva ed esecutiva ed alla ristrutturazione e completamento degli ospedali di Castelfranco Veneto e di Montebelluna, con il sistema del project financing.	Veneto	110,122	In esercizio
2009	Sanità	AZIENDA OSPEDALIERA ISTITUTI OSPITALIERI DI VERONA	Project financing a gara unica per la progettazione definitiva ed esecutiva, alla realizzazione di lavori di ampliamento e di ristrutturazione presso il Policlinico di Borgo Roma e l'Ospedale Civile Maggiore di Borgo Trento, ed alla gestione di alcuni servizi non sanitari e commerciali.	Veneto	107,925	Lavori in corso
2005	Direzionale	COMUNE DI NAPOLI	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L.109/94 per affidamento in concessione della progettazione, costruzione e gestione del completamento del comprensorio orientale del Centro Direzionale di Napoli, con il sistema del project financing.	Campania	99,770	Lavori non avviati

IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO E L'EDILIZIA SOSTENIBILE IN ITALIA NEL 2013 – SECONDA PARTE

Anno bando	Tipo intervento	Stazione appaltante	Oggetto	Regione lavori	Importo (Mln di euro)	Stato di attuazione al 31 dicembre 2013
2006	Parcheggi	COMUNE DI ROMA	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per il parcheggio interrato nell'area del galoppatoio di Villa Borghese: progettazione, lavori di ristrutturazione, realizzazione del deposito bus elettrici-ATAC, sistemazione della superficie, gestione, con il sistema del project financing.	Lazio	92,503	Lavori non avviati
2003	Centri polivalenti	COMUNE DI ROMA	Affidamento in concessione di parte del complesso degli ex Mercati Generali siti in Roma, via Ostiense.	Lazio	90,000	Lavori in corso
2013	Turismo	AUTORITÀ PORTUALE DI VENEZIA	Affidamento in concessione della progettazione esecutiva, la costruzione e la successiva gestione del complesso immobiliare "Garage multipiano ed opere connesse" da realizzare nell'area portuale denominata "ex Locomotive" alla Marittima di Venezia.	Veneto	80,439	Gara in corso
2005	Sanità	A.S.P. - AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA VILLA CARPANEDA DI RODIGO	Servizi di Global Service trentennale (servizio calore e freddo, manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli impianti, pulizia, ristorazione, lavanderia) inerenti la ASP Villa Carpaneda, lavori di ristrutturazione dell'attuale sede e realizzazione di nuova struttura.	Lombardia	75,000	Lavori sospesi
2011	Scolastico sociale	COMUNE DI LODI	Individuazione del socio privato operativo di una società di trasformazione urbana mista a partecipazione pubblica maggioritaria denominata Loditre S.p.A., avente per scopo la progettazione e la costruzione, a Lodi, degli edifici della Facoltà di medicina veterinaria e delle strutture di ricerca dipartimentali a vocazione biotecnologica della Facoltà di agraria dell'Università degli Studi di Milano.	Lombardia	74,000	Gara in corso
2013	Varie	PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO	Gara AOV 038/13 Carcere Bolzano - Project financing a gara unica - Gara ai sensi dell'art. 153 commi 1-14 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. per l'affidamento in concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, la costruzione e la gestione della nuova Casa Circondariale di Bolzano.	Trentino-Alto Adige	72,309	Gara in corso
2006	Riqualificaz. urbana	COMUNE DI PARMA	Concessione di costruzione e gestione del Nuovo Ponte Nord.	Emilia-Romagna	70,937	In esercizio
2010	Riqualificaz. urbana	COMUNE DI ROMA	Social Housing - Assegnazione dell'Area F ricadente sul comprensorio direzionale di Pietralata per la realizzazione di un programma housing sociale con relative urbanizzazioni - Progettazione, esecuzione e gestione parziale - CIG: 052933443B.	Lazio	69,000	Aggiudicata
2003	Sanità	AZIENDA SANITARIA U.S.L. 3 GENOVESE DI GENOVA	Gara ai sensi dell'art. 37 quater L. 109/1994 per l'affidamento della concessione di costruzione e gestione, della progettazione definitiva e esecutiva, dell'esecuzione dei lavori nonché della successiva gestione del Nuovo Ospedale della Valpocevera, con il sistema del project financing.	Liguria	68,644	Lavori non avviati
2006	Riqualificaz. urbana	COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la concessione di costruzione e gestione degli interventi di sistemazione delle aree ferroviarie e industriali dismesse in Pomigliano D'arco, con il sistema del project financing.	Campania	68,173	Lavori in corso
2003	Impianti sportivi	COMUNE DI TERAMO	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la progettazione definitiva, esecutiva e realizzazione del nuovo Stadio Comunale, del Centro Commerciale e viabilità di accesso - gestione dello Stadio.	Abruzzo	62,240	In esercizio

Anno bando	Tipo intervento	Stazione appaltante	Oggetto	Regione lavori	Importo (Mln di euro)	Stato di attuazione al 31 dicembre 2013
2006	Sanità	REGIONE BASILICATA DI POTENZA	Affidamento del contratto di concessione per progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione tecnica, economica e funzionale dei servizi non sanitari del complesso denominato Ospedale Unico per Acuti dell'Azienda Sanitaria USL n. 3 di Lagonegro.	Basilicata	61,844	Aggiudicata
2006	Cimiteri	COMUNE DI RHO	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 104/94 per la costruzione del nuovo cimitero parco e dell'ampliamento del cimitero di Corso Europa nonché per la gestione di tali cimiteri e dei cimiteri delle frazioni, con il sistema del project financing.	Lombardia	60,305	In esercizio
2004	Varie	AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA SAN MARTINO DI GENOVA	Appalto concorso per l'affidamento del servizio di ristorazione basato sul sistema del legame refrigerato (cook and chill) per i degenti ed in legame fresco-caldo per la mensa dei dipendenti con progettazione e realizzazione di opere ed impianti per la realizzazione di un centro di stoccaggio e ristrutturazione della mensa aziendale.	Liguria	60,000	In esercizio
2007	Riqualficaz. urbana	COMUNE DI GENOVA	Gara ai sensi dell'art. 37/quater della L. 109/94 per i la progettazione definitiva, esecutiva, esecuzione e gestione dell'intervento di riqualificazione dell'area del mercato generale ortofrutticolo di Corso Sardegna, con il sistema del project-financing.	Liguria	57,167	Aggiudicata
2002	Parcheggi	SVILUPPO SISTEMA FIERA SPA DI MILANO	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per affidamento della progettazione, costruzione, manutenzione e gestione del sistema dei parcheggi per il nuovo polo espositivo, con il sistema del project-financing.	Lombardia	57,100	In esercizio
2005	Parcheggi	COMUNE DI CASERTA	Gara ai sensi dell'art.37 quater della L.109/94 per la costruzione di Area Attrezzata e Parcheggio Carlo III/b, sulla base del progetto preliminare presentato dal soggetto promotore e comprendente la progettazione definitiva ed esecutiva, la realizzazione e la gestione dell'opera stessa per un termine massimo di complessivi 45 anni, con il sistema del project financing.	Campania	56,100	In esercizio
2002	Direzionale	COMUNE DI BOLOGNA	Concessione per progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione tecnica, economica e funzionale di un complesso immobiliare denominato sede unica comunale, costituito da immobili destinati ad uso uffici e ad usi vari U5 (comprese funzioni complementari quali: bar, ristorante, self-service, palestra, ecc.), da un parcheggio lupiano, dalle relative pertinenze, secondo le linee guida del progetto preliminare.	Emilia-Romagna	54,310	In esercizio
2007	Sanità	AZIENDA UNITÀ SANITARIA LOCALE 3 DI NUORO	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la concessione dei lavori di ristrutturazione e completamento dei pp.oo. San Francesco e C. Zonchello di Nuoro, San Camillo di Sorgono e dei presidi sanitari distrettuali di Macomer e Siniscola, con il sistema del project financing.	Sardegna	54,019	In esercizio
2005	Parcheggi	COMUNE DI BOLOGNA	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la concessione di costruzione e gestione del parcheggio pubblico multipiano sito in Bologna, via Michelino nell'ambito della gestione della sosta a servizio del quartiere fieristico, con il sistema del project financing.	Emilia-Romagna	53,874	In esercizio
2006	Direzionale	REGIONE EMILIA ROMAGNA DI BOLOGNA	Concessione di costruzione e gestione del completamento dell'edificio della Regione Emilia Romagna, terza torre nel Fiera District a Bologna, destinato ad uso uffici.	Emilia-Romagna	53,535	In esercizio

IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO E L'EDILIZIA SOSTENIBILE IN ITALIA NEL 2013 – SECONDA PARTE

Anno bando	Tipo intervento	Stazione appaltante	Oggetto	Regione lavori	Importo (Mln di euro)	Stato di attuazione al 31 dicembre 2013
2013	Sanità	A.P.S.P. - AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA - OPERE SOCIALI N.S. DI MISERICORDIA DI SAVONA	Ricostituzione di una società mista con socio privato al 32 per cento e contestuale affidamento della gestione di parte delle attività assistenziali e delle strutture dell'azienda.	Liguria	51,569	Gara in corso
2013	Cimiteri	COMUNE DI GALLICANO NEL LAZIO	Project financing - Gara ai sensi dell'art. 153 comma 19 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. per l'affidamento in concessione della progettazione, costruzione e gestione di un primo stralcio funzionale del nuovo cimitero a carattere comprensoriale denominato Papa Giovanni Paolo II.	Lazio	50,271	Gara in corso
2009	Sanità	AZIENDA OSPEDALIERA S. GIUSEPPE MOSCATI DI AVELLINO	Gara 366318 - Concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, realizzazione e gestione di un sistema di servizi integrati a servizio della Città Ospedaliera, costituito da parcheggio interrato per l'utenza, area commerciale, asilo nido, albergo-foresteria ed opere collaterali. CIG: 02895998A5.	Campania	49,962	Lavori in corso
2006	Riqualficaz. urbana	COMUNE DI BARI	Concessione per progettazione, costruzione e gestione centro per assistenza anziani, centro terziario-direzionale e civico, viabilità, parcheggi, verde e ciclopeditonalità nell'ambito urbano del quartiere San Paolo del Comune di Bari nell'Area Bersaglio B - S. Paolo-stanic.	Puglia	49,900	In esercizio
2007	Sanità	AZIENDA SANITARIA U.L.S.S. 12 VENEZIANA DI VENEZIA	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per progettazione definitiva ed esecutiva, parziale demolizione, costruzione e gestione del nuovo padiglione Jona, opere ancillari ed altri servizi connessi, con il sistema del project financing	Veneto	45,700	Lavori in corso
2009	Impianti sportivi	COMUNE DI SAPRI	Project financing a gara unica per la riqualificazione ambientale e urbana del Torrente Brizzi e realizzazione campo da golf.	Campania	44,476	Aggiudicazione sospesa
2011	Cimiteri	COMUNE DI SIRACUSA	Project financing a gara unica per la concessione di costruzione e gestione dei lavori aventi ad oggetto la realizzazione del nuovo cimitero di Siracusa - CIG 08928757C0 - CUP B35110000180007	Sicilia	44,050	Aggiudicata
2007	Cimiteri	COMUNE DI LATINA	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la progettazione, realizzazione e gestione dell'ampliamento del cimitero urbano nel Comune di Latina, con il sistema del project financing.	Lazio	42,710	In esercizio
2006	Varie	COMUNE DI COLOGNO MONZESE	Affidamento in concessione, mediante appalto concorso, del servizio di refezione scolastica e realizzazione di un nuovo centro di produzione pasti (CUC).	Lombardia	42,000	In esercizio
2005	Centri polivalenti	COMUNE DI ROMA	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la concessione di progettazione realizzazione e gestione centro polifunzionale via A. Emo con il sistema del project-financing.	Lazio	41,742	In esercizio
2009	Impianti sportivi	COMUNE DI CANTÙ	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la progettazione, realizzazione e gestione del Programma Integrato di Intervento Palasport/ex stecav/Via Spluga, con il sistema del project financing.	Lombardia	41,560	Lavori in corso
2006	Cimiteri	COMUNE DI NAPOLI	Affidamento in concessione della progettazione definitiva, esecutiva, costruzione e gestione dell'ampliamento del cimitero circ.le di Barra Pianura e Soccavo.	Campania	41,475	In esercizio
2009	Varie	MINISTERO DELLA DIFESA - DIREZIONE GENERALE LAVORI E DEL DEMANIO DI ROMA	Codice Esigenza 030805 - Project financing a gara unica per la realizzazione e la successiva gestione di infrastrutture alloggiative e dei relativi servizi (strutture sportive e ricreative, strutture ristorative, parcheggi, etc.). CIG: 0297206E22.	Lazio	41,100	Lavori non avviati

IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO E L'EDILIZIA SOSTENIBILE IN ITALIA NEL 2013 – SECONDA PARTE

Anno bando	Tipo intervento	Stazione appaltante	Oggetto	Regione lavori	Importo (Mln di euro)	Stato di attuazione al 31 dicembre 2013
2006	Cimiteri	U.I.P.A. - UFFICIO INTERCOMUNALE PUBBLICI APPALTI DEI COMUNI DI TRAPANI ED ERICE DI ERICE	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, della costruzione e gestione del complesso Nuovo Cimitero Urbano in località Specchia, con il sistema del project financing.	Sicilia	40,522	In esercizio
2008	Sanità	ASSOCIAZIONE INSIEME PER L'HOSPICE DI PIACENZA	Gestione di una struttura residenziale per cure palliative.	Emilia-Romagna	40,381	In esercizio
2004	Commercio e artigianato	COMUNE DI MARANO DI NAPOLI	Affidamento della concessione per la progettazione, costruzione e gestione funzionale o economica del Piano degli Insediamenti Produttivi di Marano di Napoli.	Campania	39,814	In esercizio
2004	Cimiteri	COMUNE DI SASSARI	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la progettazione definitiva ed esecutiva, realizzazione e successiva gestione economica e funzionale dei lavori di ampliamento del cimitero comunale, degli annessi servizi, della sistemazione della circostante viabilità, dei relativi parcheggi e della sistemazione delle aree verdi di pertinenza, con il sistema del project - financing.	Sardegna	39,780	In esercizio
2007	Riqualficaz. urbana	COMUNE DI SCANDICCI	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la progettazione ed esecuzione della realizzazione della Stazione Tranvia veloce FI SMN – Scandicci, con il sistema del project financing - CIG 0071686527.	Toscana	38,340	Lavori in corso
2005	Scolastico sociale	UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PERUGIA	Concessione di progettazione definitiva ed esecutiva, esecuzione dei lavori e gestione di complessi edilizi destinati a strutture ricettive per uso foresteria universitaria e servizi connessi nonché attività di supporto e di ricerca - Facoltà di Ingegneria in località S. Lucia-Perugia.	Umbria	38,050	Gara in corso
2008	Scolastico sociale	PROVINCIA DI BARI	Affidamento, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, dell'appalto misto di lavori e servizi per la progettazione esecutiva, la realizzazione e la locazione finanziaria (leasing in costruendo) di n° 5 edifici scolastici nei comuni di Barletta, Casamassima, Canosa, Ruvo e Terlizzi.	Puglia	37,226	Lavori in corso
2005	Parcheggi	COMUNE DI CATANIA	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione di un parcheggio interrato denominato Verga, con il sistema del project financing	Sicilia	36,730	Aggiudicazione sospesa
2008	Scolastico sociale	PROVINCIA DI BARI	Affidamento, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, dell'appalto misto di lavori e servizi per la progettazione esecutiva, la realizzazione e la locazione finanziaria (leasing in costruendo) di n° 6 edifici scolastici nei comuni Putignano, Acquaviva, Gravina, Bitonto, Molfetta e Altamura.	Puglia	35,955	Lavori in corso
2009	Scolastico sociale	POLITECNICO DI MILANO	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per l'affidamento in concessione di progettazione, costruzione e gestione di strutture alloggiative per studenti universitari e post universitari in via Balducci e via Ovada e di un piano di parcheggio sotterraneo al servizio degli utenti del personale universitario e dei cittadini , con il sistema del project financing. CUP: D49C07000060000; CIG: 0348410D03.	Lombardia	35,824	Aggiudicazione revocata
2003	Sanità	COMUNE DI MODENA	Gestione previa costruzione e arredo della R.S.A. Guicciardini con annesso centro diurno e n. 10 mini alloggi	Emilia-Romagna	34,028	In esercizio

Anno bando	Tipo intervento	Stazione appaltante	Oggetto	Regione lavori	Importo (Min di euro)	Stato di attuazione al 31 dicembre 2013
2009	Varie	COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE	Selezione del socio privato di minoranza della costituenda società mista pubblico-privata e per l'affidamento della gestione dei servizi di ristorazione scolastica e collettiva a valenza sociale per i comuni di San Pietro in Casale, Galliera, Malalbergo e San Giorgio di Piano.	Emilia-Romagna	33,600	In esercizio
2008	Sanità	AZIENDA SANITARIA U.S.L. 11 DI EMPOLI	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per progettazione, realizzazione e gestione per il completamento, riconversione, ristrutturazione di due edifici esistenti, all'interno dell'area ospedaliera, da adibire all'attività di supporto, all'attività sanitaria e alla realizzazione di un nuovo edificio da adibire ad attività commerciali, con il sistema del project financing.	Toscana	33,432	In esercizio
2002	Scolastico sociale	A.R.DI.S.U. - AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO DI PISA	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la progettazione definitiva ed esecutiva, esecuzione, gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria di: 3 edifici per complessivi 803 posti letto, 1 blocco servizi, infrastrutture ed opere di urbanizzazione, annessa area pubblica. Fornitura e manutenzione di arredi ed attrezzature, escluso spazi comuni ad uso didattico, con il sistema del project-financing.	Toscana	31,956	In esercizio
2008	Sanità	INFRASTRUTTURE LOMBARDE SPA DI MILANO	Affidamento del contratto di costruzione e gestione relativo all'intervento di completamento del Nuovo Ospedale di Bergamo, in via Martin Luther King (località Trucca), in comune di Bergamo.	Lombardia	31,765	In esercizio
2004	Parcheggi	COMUNE DI MILANO	Gara ai sensi dell'art.37 quater della L.109/94 per l'affidamento della concessione, in diritto di superficie, per la progettazione, costruzione e gestione di parcheggi pubblici/residenti nel sottosuolo: Castello/Lanza, Castello/Paleocapa e Lambrate/M.te Titano, con il sistema del project-financing.	Lombardia	31,750	Aggiudicata
2007	Direzionale	COMUNE DI LECCE	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per i lavori di costruzione di un edificio polifunzionale da adibire ad uffici comunali e funzioni direzionali avanzate, con il sistema del project financing	Puglia	31,507	Contratto rescisso
2003	Direzionale	COMUNE DI TARANTO	Affidamento in concessione della progettazione definitiva, esecutiva ed esecuzione lavori di restauro, recupero ed adeguamento funzionale e tecnologico, gestione funzionale ed economica del Palazzo degli Uffici.	Puglia	30,987	Lavori in corso
2007	Sanità	AZIENDA OSPEDALIERA OSPEDALE SANTA CORONA DI PIETRA LIGURE	Selezione del socio privato della società mista per l'esercizio di servizi di cura e riabilitazione nell'ambito di una sperimentazione gestionale autorizzata ai sensi di legge, anche tramite il recupero di una porzione del patrimonio immobiliare esistente.	Liguria	29,258	Aggiudicazione revocata
2007	Scolastico sociale	UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI TORINO	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la concessione di progettazione ed esecuzione per la realizzazione del complesso edilizio in piazzale Aldo Moro (Via Verdi, angolo Via S. Ottavio) a Torino, con il sistema del project financing - CIG: 0058820BC9.	Piemonte	28,857	Lavori in corso
2003	Riqualficaz. urbana	A.C.E.R. - AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DI REGGIO EMILIA	Individuazione di soci privati al fine della partecipazione ad una società di scopo per la realizzazione dei seguenti interventi a carattere residenziale con finalità sociali.Gara divisa in tre lotti. Lotto 1 - A) demolizione, urbanizzazione, recupero e nuova costruzione.	Emilia-Romagna	28,524	Aggiudicata
2004	Parcheggi	PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO	Garage San Maurizio 04/2004-22.03.008.086.01.31 - Concessione per la realizzazione e la gestione del garage sotterraneo dell'Ospedale San Maurizio di Bolzano.	Trentino-Alto Adige	28,417	In esercizio

IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO E L'EDILIZIA SOSTENIBILE IN ITALIA NEL 2013 – SECONDA PARTE

Anno bando	Tipo intervento	Stazione appaltante	Oggetto	Regione lavori	Importo (Mln di euro)	Stato di attuazione al 31 dicembre 2013
2007	Riqualificaz. urbana	COMUNE DI NAPOLI	Concessione di progettazione, costruzione e gestione in riferimento al Progetto di riqualificazione dell'area di Secondigliano assoggettata a Piano di recupero.	Campania	28,309	Gara in corso
2009	Riqualificaz. urbana	COMUNE DI PESARO	Gara per l'individuazione di socio privato di maggioranza per la costituzione di una società di trasformazione urbana - CIG 0381038A7E.	Marche	28,000	Lavori non avviati
2004	Sanità	AZIENDA SANITARIA LOCALE 13 DI NOVARA	Gara n. 6/2004/G/S.T.P. - Concessione di costruzione e gestione per la realizzazione del Centro integrato dei servizi sanitari territoriali mediante ristrutturazione dell'ex Ospedale Psichiatrico di Novara.	Piemonte	27,825	Lavori in corso
2008	Commercio e artigianato	COMUNE DI COMIZIANO	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la progettazione, esecuzione e gestione del P.I.P di Comiziano - via Nazionale delle Puglie snc, con il sistema del project financing.	Campania	26,955	Lavori non avviati
2005	Riqualificaz. urbana	COMUNE DI FONDI	Progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione della nuova sede comunale, riqualificazione di piazza De Gasperi e dell'area ex campo sportivo San Francesco mediante costruzione di due parcheggi interrati e gestione funzionale ed economica dei detti parcheggi	Lazio	26,900	In esercizio
2007	Scolastico sociale	COMUNE DI ROMA	Gara n. 1/2007 - Concessione per la progettazione, definitiva ed esecutiva, e la costruzione di una residenza universitaria, per 600 posti letto, nonché la successiva gestione funzionale ed economica.	Lazio	26,876	Aggiudicata
2006	Sanità	COMUNE DI INVERUNO	Affidamento in concessione a terzi della gestione globale della R.S.A. E. Azzalin, sita in Inveruno, via R. Sanzio, 31 e della riqualificazione dell'ala sud-ovest.	Lombardia	26,802	In esercizio
2011	Commercio e artigianato	E.Z.I.T. - ENTE PER LA ZONA INDUSTRIALE DI TRIESTE	Project financing a gara unica per la concessione avente ad oggetto la progettazione definitiva-esecutiva, la costruzione e la successiva gestione dell'intervento relativo alla riqualificazione del complesso industriale dell'ex cotonificio Olcese a Trieste -CIG 1294961B9C.	Friuli-Venezia Giulia	26,800	Aggiudicata
2007	Impianti sportivi	COMUNE DI SAN FRANCESCO AL CAMPO	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la progettazione definitiva ed esecutiva e realizzazione degli interventi di ristrutturazione, riqualificazione e potenziamento del Centro Polisportivo Comunale con realizzazione di velodromo coperto, manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere già esistenti e di quelle da realizzare, nonché gestione economica e funzionale delle opere già esistenti e di quelle da realizzare, con il sistema del project financing.	Piemonte	26,800	Contratto rescisso
2006	Varie	COMUNE DI LUCCA	Concessione dell'area sita in San Filippo con l'obbligo di effettuare i lavori necessari per la realizzazione di un centro unico produzione pasti comunale; concessione in uso del centro e affidamento del servizio di ristorazione per le scuole d'infanzia, primarie, secondarie di primo grado.	Toscana	26,450	In esercizio
2007	Parcheggi	COMUNE DI MODENA	Concessione della progettazione definitiva, esecutiva, costruzione e gestione del parcheggio interrato nel Parco Novi Sad e opere collaterali, nonché interventi per la riqualificazione degli spazi per la sosta su strada del Comune di Modena.	Emilia-Romagna	26,180	In esercizio

Anno bando	Tipo intervento	Stazione appaltante	Oggetto	Regione lavori	Importo (Mln di euro)	Stato di attuazione al 31 dicembre 2013
2001	Sanità	COMUNE DI GROSSETO	Concessione ai fini della progettazione, costruzione e gestione integrata di: a) tutto il complesso denominato Parco termale di Roselle oltre ad un parcheggio e servizi annessi antistante il Parco archeologico di Roselle; b) gestione dell'edificio storico ed accessori, denominato Terme Leopoldine.	Toscana	25,823	Contratto rescisso
2009	Sanità	AZIENDA SANITARIA U.L.S.S. 15 ALTA PADOVANA DI CITTADELLA	Gara 9/2008/TEC: Nuova Piastra Emergenze presso l'Ospedale di Cittadella. Comprendente la realizzazione di una struttura di n. 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato per mq 9 470 ospitante un Pronto Soccorso, una Radiologia ed una portineria, oltre a 2 piani al grezzo avanzato. L'edificio sarà oggetto di locazione finanziaria in costruendo.	Veneto	25,697	Lavori in corso
2003	Parcheggi	COMUNE DI BARI	Gara ai sensi dell'art. 37/quarter L. 109/94 per l'affidamento in concessione della progettazione, realizzazione e gestione in Bari al corso Cavour del parcheggio interrato con annessi servizi e riqualificazione dell'area sovrastante, con il sistema del project financing.	Puglia	25,089	Lavori sospesi
2003	Sanità	AZIENDA SANITARIA U.S.L. DI MODENA	CPE/22/03 - Affidamento in concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione, completamento e gestione delle strutture di servizio e di supporto alle attività assistenziali del nuovo Ospedale di Modena: opere edili, impianti elettrici e meccanici (ultimazioni interne e Centro Servizi). Gestione pluriennale integrale servizi no core (di servizio e di supporto alle attività assistenziali) e servizi commerciali compatibili.	Emilia-Romagna	25,042	In esercizio
2012	Commercio e artigianato	EXPO 2015 S.P.A. DI MILANO	Ricerca di un'azienda in grado di assumere il ruolo di Safe City & Main Operation Center Partner per lo sviluppo e la realizzazione della Smart City Expo 2015	Lombardia	25,000	Aggiudicata
2008	Riqualificaz. urbana	A.G.E.C. - AZIENDA GESTIONE EDIFICI COMUNALI DI VERONA	Progettazione ed esecuzione - scelta dell'operatore privato per la realizzazione del programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile	Veneto	25,000	Aggiudicata
2008	Sanità	COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la progettazione, esecuzione dei lavori di riqualificazione e gestione delle attività ricettive-termali da svolgersi nell'immobile comunale denominato Istituto Termale Tommasini sito in V.le Corridoni, con il sistema del project financing.	Emilia-Romagna	25,000	Contratto rescisso
2010	Beni culturali	PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - COMMISSARIO DELEGATO PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI URGENTI DELLE AREE ARCHEOLOGICHE DI ROMA ED OSTIA ANTICA - O.P.C.M. NR. 3747 DEL 12/03/2009 E O.P.C.M. 3873 DEL 17/06/2009 DI ROMA	Ricerca di sponsor per il finanziamento e la realizzazione di lavori nel Colosseo (Roma), secondo un Piano degli interventi elaborato d'intesa con la Soprintendenza speciale per i beni archeologici di Roma - Piano d'interventi ambiti: A, B, C, D.	Lazio	25,000	Lavori non avviati
2001	Sanità	AZIENDA OSPEDALIERA SPEDALI CIVILI DI BRESCIA	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la concessione dei lavori di costruzione e gestione con ampliamento padiglioni tra scala 3 e scala 5 dell'ospedale Spedali Civili di Brescia e gestione servizi bar-emporio, con il sistema del project financing.	Lombardia	24,583	In esercizio

Anno bando	Tipo intervento	Stazione appaltante	Oggetto	Regione lavori	Importo (Min di euro)	Stato di attuazione al 31 dicembre 2013
2004	Sanità	A.S.U.R. ZONA TERRITORIALE N. 7 DI ANCONA	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per realizzazione del nuovo Presidio Ospedaliero intercomprensoriale di rete in località S. Sabino di Osimo (AN) struttura con livello tecnologico-sanitario e complessità assistenziale corrispondente alle fasce funzionali A e B della L.R. 34/98, con il sistema del project-financing.	Marche	24,534	Contratto rescisso
2004	Parcheggi	COMUNE DI TRIESTE	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la concessione della realizzazione, gestione del parcheggio interrato sotto il Colle di San Giusto, nonché successiva vendita in diritto di superficie di parte dei posti auto, con il sistema del project-financing.	Friuli-Venezia Giulia	24,332	In esercizio
2009	Cimiteri	COMUNE DI MARINO	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la progettazione, realizzazione e gestione in concessione del Nuovo Cimitero comunale in loc. Mazzamagna, con il sistema del project financing.	Lazio	24,192	Aggiudicata
2009	Riqualficaz. urbana	COMUNE DI EBOLI	Concessione di costruzione e gestione, mediante il ricorso all'istituto della concessione di lavori pubblici, ai sensi del Titolo III, Capo II, articoli 143 e ss. del D.Lgs. n. 163 del 2006 per la riqualificazione urbana area ex pezzullo (PUA).	Campania	24,172	Lavori in corso
2013	Impianti sportivi	COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Project finacing a gara unica - Gara ai sensi dell'art. 153 commi 1-14 del D.Lgs 163/2006 per l'affidamento in concessione della progettazione definitiva, esecutiva realizzazione e gestione delle opere finalizzate al recupero delle aree dello stadio Fattori con il potenziamento di servizi sportivo – ricettive ed infrastrutture correlate.	Lazio	24,128	Gara in corso
2005	Parcheggi	COMUNE DI MILANO	Gara ai sensi dell'art.37 quater della L.109/94 per l'affidamento della concessione, in diritto di superficie, per la progettazione, costruzione e gestione in sottosuolo, di un parcheggio pubblico in Piazza Buonarroti, un parcheggio per residenti in Via Correggio Est e un parcheggio pubblico e per residenti in Via Correggio Ovest, con il sistema del project financing.	Lombardia	24,081	In esercizio
2010	Beni culturali	INFRASTRUTTURE LOMBARDE SPA DI MILANO	Gara L1007_B04607 - Affidamento del contratto di concessione relativo all'intervento di progettazione ed esecuzione di recupero e valorizzazione della Villa Reale di Monza e dei giardini di pertinenza I lotto funzionale - corpo centrale.	Lombardia	23,385	Lavori in corso
2002	Commercio e artigianato	COMUNE DI ROMA	Gara ai sensi dell'art. 37-quater della Legge 109/94 per l'affidamento in concessione della costruzione del nuovo mercato di via Andrea Doria, dei relativi parcheggi e spazi immobiliari sulla base del progetto preliminare, presentato dal soggetto promotore, e comprendente la progettazione definitiva ed esecutiva, la realizzazione e la gestione dello stesso per un termine massimo di complessivi 30 anni con il sistema del project financing.	Lazio	22,725	In esercizio
2009	Parcheggi	COMUNE DI RIMINI	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/84 per l'affidamento in concessione della progettazione, della realizzazione dei lavori e della gestione di un parcheggio multipiano nell'area Scarpetti e di un parcheggio modulare adiacente via Italo Flori, con il sistema del project financing - Gara n. 352238.	Emilia-Romagna	22,618	Lavori in corso

IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO E L'EDILIZIA SOSTENIBILE IN ITALIA NEL 2013 – SECONDA PARTE

Anno bando	Tipo intervento	Stazione appaltante	Oggetto	Regione lavori	Importo (Mln di euro)	Stato di attuazione al 31 dicembre 2013
2008	Cimiteri	COMUNE DI POTENZA	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la progettazione definitiva ed esecutiva, la costruzione e la gestione funzionale ed economica del Nuovo Cimitero della Città. La gestione comprende le attività attinenti al complesso cimiteriale e, oltre l'aspetto amministrativo: tutti i servizi cimiteriali, gestione illuminazione votiva, manutenzione delle opere e del verde, manutenzione degli immobili, con il sistema del project financing - CIG: 0178684EAF.	Basilicata	22,332	In esercizio
2008	Cimiteri	COMUNE DI ALBANO LAZIALE	Affidamento dei servizi integrati di ingegneria nonché gestionali e finanziari per la realizzazione del nuovo cimitero comunale.	Lazio	22,232	Aggiudicata
2010	Impianti sportivi	COMUNE DI TORRE DEL GRECO	GARA 537349 - Project financing a gara unica per la concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, della costruzione, della gestione funzionale ed economica finalizzate alla realizzazione di un complesso sportivo polifunzionale, denominato Cittadella dello sport.	Campania	22,184	Aggiudicata
2008	Sanità	AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI PARMA	Individuazione di un soggetto privato senza scopo di lucro interessato a progettare e realizzare, parzialmente o totalmente, l'ospedale dei bambini in Parma - L. 241/90, art. 26 D.Lgs 163/06.	Emilia-Romagna	22,000	In esercizio
2011	Riqualficaz. urbana	ROMA CAPITALE	Project financing a gara unica per l'affidamento della concessione per la progettazione costruzione e gestione delle opere finalizzate a Parco pubblico e strutture ricettive in località Mostacciano (Municipio XII). CIG 2907262C7C - CUP J89B10000770005	Lazio	22,000	Gara in corso
2003	Impianti sportivi	COMUNE DI NOVARA	Affidamento in concessione del completamento della fase definitiva della progettazione, progettazione esecutiva e realizzazione lavori per il complesso sportivo polivalente Terdoppio e pertinenti opere di urbanizzazione, su un'area di proprietà comunale situata in Novara, quartiere di S. Agabio - Complesso sportivo polivalente Terdoppio	Piemonte	21,733	Contratto rescisso
2012	Impianti sportivi	COMUNE DI UDINE	Stadio Friuli: conferimento del diritto di superficie per la gestione dello stadio e per la ristrutturazione dell'impianto sportivo a stadio destinato al calcio.	Friuli-Venezia Giulia	21,588	Lavori non avviati
2003	Cimiteri	COMUNE DI CESENA	Gara ai sensi dell'art. 37 quater per la concessione di costruzione e gestione del nuovo cimitero urbano in località Tipano, sulla base del progetto preliminare presentato dal promotore, comprendente tutte le attività e servizi attinenti al complesso, con il sistema del project financing.	Emilia-Romagna	21,556	In esercizio
2008	Riqualficaz. urbana	COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione di edifici ERP Ripristino funzionale delle Case Andreatta, con il sistema del project financing. CIG 01909107E8.	Emilia-Romagna	21,487	In esercizio
2009	Parcheggi	COMUNE DI LECCE	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per l'affidamento con procedura aperta ai sensi dell'art. 153, comma 15, lett.c) del d.lgs n. 163/2006 della concessione avente ad oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva, la costruzione, la gestione di un parcheggio nell'area ex Caserma Massa e recupero dello spazio urbano con l'inserimento della tettoia liberty, con il sistema del project-financing - CIG 041594617F.	Puglia	21,424	Lavori non avviati

IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO E L'EDILIZIA SOSTENIBILE IN ITALIA NEL 2013 – SECONDA PARTE

Anno bando	Tipo intervento	Stazione appaltante	Oggetto	Regione lavori	Importo (Mln di euro)	Stato di attuazione al 31 dicembre 2013
2010	Impianti sportivi	COMUNE DI PARMA	Realizzazione mediante locazione finanziaria di un impianto sportivo polivalente in località Moletolo: progettazione definitiva, progettazione esecutiva, coordinamento di sicurezza in fase di progettazione, realizzazione, locazione finanziaria per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente in Moletolo, completo delle sistemazioni esterne, parcheggi e arredi. CIG: 05531119A0.	Emilia-Romagna	21,310	Aggiudicazione revocata
2006	Riqualificaz. urbana	COMUNE DI PARMA	Concessione per la progettazione definitiva ed esecutiva, la realizzazione e la gestione dei lavori di riqualificazione di Piazza Ghiaia.	Emilia-Romagna	21,163	In esercizio
2011	Scolastico sociale	PROVINCIA DI ANCONA	Progettazione ed esecuzione - Realizzazione con formula, chiavi in mano, e finanziamento mediante locazione finanziaria in costruendo, ai sensi dell'art. 160-bis, commi 1 e 4-bis, primo periodo, del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., dei lavori relativi alla realizzazione della Cittadella degli studi di Fabriano – edifici scolastici ed edificio per la formazione professionale.	Marche	21,000	Lavori in corso
2009	Commercio e artigianato	COMUNE DI AVERSA	Gara per la concessione della progettazione definitiva ed esecutiva (se necessaria perché modificata eventualmente alla conseguente variante del PUA), costruzione e gestione del Piano degli Inseadimenti Produttivi - Località San Lorenzo del Comune di Aversa - CIG 0376889AA1	Campania	20,948	Aggiudicata
2005	Sanità	AZIENDA OSPEDALIERA CAREGGI DI FIRENZE	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per affidamento in concessione della progettazione, realizzazione lavori, gestione e manutenzione delle opere relative agli interventi di sostegno e supporto ai processi di riorganizzazione edilizia ed impiantistica, adeguamento reti impiantistiche, centrali, cunicoli e cogenerazione, comprendente la progettazione definitiva ed esecutiva, l'esecuzione delle opere, la gestione funzionale e lo sfruttamento economico delle opere realizzate con il sistema del project financing	Toscana	20,888	Aggiudicata
2004	Parcheggi	COMUNE DI MILANO	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per la progettazione, costruzione e gestione di parcheggio pubblico-residenti interrato in Piazza XXV Aprile, con il sistema del project financing.	Lombardia	20,335	In esercizio
2011	Scolastico sociale	COMUNE DI MODENA	Gara ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 per l'affidamento della concessione di progettazione definitiva, esecutiva, finanziamento, costruzione e gestione di strutture alloggiative per studenti universitari e in visita, nonché personale docente e non docente dell'Università di Modena e Reggio Emilia nel Campus Universitario di via Campi a Modena, con il sistema del project financing.	Emilia-Romagna	20,079	Lavori in corso

Fonte: elaborazioni CRESME Europa Servizi su dati www.infopieffe.it (promosso da Unioncamere, Dipe-Utffp e Ance e realizzato dal CRESME)

- Le schede di dettaglio delle iniziative di PPP in fase avanzata e con un alto livello di qualità

S.I.O.R. - Sistema Integrato Ospedali Regionali di Prato			
Committente	S.I.O.R. - Sistema Integrato Ospedali Regionali di Prato		
RUP	Ing. Fabrizio D'Arrigo - Telefono 0573352029, Fax 0573352059, e-mail f.darrigo@usl3.toscana.it		
Concessionario	ATI Astaldi Spa (capogruppo), Pizzarotti e C. Spa, Techint - Compagnia Tecnica Internazionale Spa. Società di progetto: Sat Spa		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa privata - Art. 153 comma 15		
Descrizione intervento	Concessione della progettazione (definitiva ed esecutiva) ed esecuzione dei lavori dei quattro nuovi ospedali toscani sulla base del progetto preliminare approvato dal S.I.O.R. (delibera 19.12.2005, n. 24), corredati di arredi fissi, e la fornitura e gestione di servizi, per l'intera durata della concessione. I servizi non sanitari retribuiti dal concedente sono: manutenzione immobili e impianti fissi; pulizia; lavanderia, guardaroba e sterilizzazione biancheria; smaltimento dei rifiuti; ristorazione degenti, personale e visitatori; manutenzione del verde; servizi per la libera professione intramoenia. I servizi commerciali retribuiti da terzi sono invece: servizi commerciali e complementari destinati all'utenza		
Luogo di esecuzione	Province di: Prato, Massa Carrara, Pistoia, Lucca		
Stato di avanzamento	Lavori in corso		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2006	Aprile	03
Termine presentazione domanda/offerta	2006	Giugno	05
Aggiudicazione	2007	Settembre	25
Stipula contratto	2007	Novembre	
Inizio lavori	2010	Maggio	
Fine lavori			
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	421.892.829,00	euro	Investimento complessivo, comprensivo di IVA, di cui 339.32.521,00 per lavori (di cui 68.613.15,00 euro per il presidio Apuane; 75.837.605,00 euro per il presidio Lucca, 72.955.693,00 euro per il presidio Pistoia; 84.835.192,00 per il presidio Prato); 11.949.970,00 euro per indennizzi e per espropri terreni; 11.620.000,00 euro per spese tecniche; 9.833.028,00 euro per oneri finanziari; 10.683.688,00 euro per costi associati all'operazione di finanza di progetto; 36.373.621,00 euro come IVA su investimento; 2.000.000,00 euro per oneri di collaudo .
Corrispettivo per il concessionario			Contributo a titolo di "prezzo e contributo in conto gestione
<i>Contributo concedente a titolo di "prezzo"</i>	289.600.000,00	euro	<i>Valore massimo del contributo</i>
<i>Canone annuo complessivo per i servizi attuati nei 4 ospedali</i>	52.000.000,00	euro	<i>Valore massimo del canone annuo per i servizi non retribuiti</i>
Corrispettivo per il concedente			
Durata concessione	24	anni	4 anni per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere e 20 anni per la gestione
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta Tecnica	40	punti	
Valore tecnico ed estetico ambientale	24	punti	
<i>Materiali, finiture, qualità architettonica, tecnologie costruttive, contesto urbanistico e ambientale</i>	14	punti	
<i>Risparmio ed efficienza energetica</i>	10	punti	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	16	punti	
Offerta economica	60	punti	
Prezzo	15	punti	
Tempo di esecuzione dei lavori	1	punto	
Livello iniziale tariffe/canone	25	punti	
Aggiornamento delle tariffe/canone	10	punti	
Durata della concessione	20	punti	
Rendimento	2	punti	

INFRASTRUTTURE LOMBARDE SPA			
Committente	Infrastrutture Lombarde Spa di Milano		
RUP	Ing. Antonio Giulio Rognoni - Telefono 02677971787/11, Fax 067671787, e-mail ufficiogare@ilspa.it		
Concessionario			
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa privata - Art. 153 commi 1-14		
Descrizione intervento	<p>Contratto di concessione di lavori pubblici avente ad oggetto:</p> <p>a) la redazione della progettazione definitiva ed esecutiva e l'esecuzione dei lavori di realizzazione della Città della Salute e della Ricerca nel Comune di Sesto San Giovanni, nonché la fornitura degli arredi e delle attrezzature;</p> <p>b) la gestione dei servizi di supporto non sanitari ("servizi no-core") rivolti alla Fondazione IRCCS Istituto Neurologico Carlo Besta e alla Fondazione IRCCS Istituto Nazionale dei Tumori ossia:</p> <p>b1) servizi economici: servizio di mensa dipendenti e ristorazione degenti; servizio di noleggio e lavaggio biancheria piana e confezionata; servizio di ritiro e smaltimento dei rifiuti sanitari, speciali e non, e gestione dell'isola ecologica; servizio di pulizia/sanificazione aree interne ed esterne e manutenzione del verde;</p> <p>b2) servizi tecnico-manutentivi: servizio di manutenzione ordinaria opere e impianti, nonché di manutenzione e rinnovo del parco degli arredi e delle attrezzature; gestione del polo tecnologico e del parcheggio riservato ai dipendenti; servizio di conduzione e manutenzione sistemi di trasporto automatizzato; servizio energia (fornitura energia elettrica, termica e frigorifera);</p> <p>b3) servizio di trasloco (una tantum);</p> <p>c) la gestione dei servizi commerciali compatibili con l'attività sanitaria.</p>		
Luogo di esecuzione	Sesto San Giovanni (MI)		
Stato di avanzamento	Gara in corso		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2013	Febbraio	13
Termine presentazione domanda/offerta	2013	Aprile	05
Aggiudicazione			
Stipula contratto			
Inizio lavori			
Fine lavori			
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	323.133.762,39	euro	Importo complessivo dell'intervento, di cui: 292.148.824,00 euro per lavori; 11.685.952,96 euro per oneri alla sicurezza relativi ai lavori; 6.200.000,00 per forniture; 74.400,00 per oneri alla sicurezza per forniture; 13.024.585,43 euro per spese tecniche .
Corrispettivo per il concessionario			Contributo a titolo di "prezzo" e contributo in conto gestione
<i>Contributo concedente a titolo di "prezzo"</i>	<i>276.200.066,63</i>	<i>euro</i>	
Corrispettivo per il concedente			
Durata concessione	30	anni	
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta Tecnica	40	punti	
Valore tecnico ed estetico ambientale	24	punti	
<i>Materials, finiture, qualità architettonica, tecnologie costruttive, contesto urbanistico e ambientale</i>	14	punti	
<i>Risparmio ed efficienza energetica</i>	10	punti	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	16	punti	
Offerta economica	60	punti	
Prezzo	15	punti	
Tempo di esecuzione dei lavori	1	punto	
Livello iniziale tariffe/canone	25	punti	
Aggiornamento delle tariffe/canone	10	punti	
Durata della concessione	20	punti	
Rendimento	2	punti	

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO			
Committente	Provincia autonoma di Trento		
RUP	Ing. Raffaele De Col - Telefono 046196444, Fax 0461496422, e-mail serv.appalti@pec.provincia.tn.it		
Concessionario	ATI composta da Impregilo Spa (capogruppo), Codelfa Spa, SST Consorzio Stabile Servizi per la Sanità del Trentino scarl		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa pubblica		
Descrizione intervento	<p>Contratto di concessione di lavori pubblici avente ad oggetto:</p> <p>a) la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione di lavori di costruzione del Nuovo Polo Ospedaliero del Trentino, in Comune di Trento;</p> <p>b) la gestione dei Servizi non sanitari di gestione tecnica dell'immobile, di pulizie e sanificazione, di lavanolo e guardaroba, di assistenza e manutenzione tecnica delle apparecchiature medicali e degli arredi, di gestione dei rifiuti ospedalieri, da prestarsi anche presso aree e sedi diverse da quelle oggetto dell'intervento indicato;</p> <p>c) la gestione dei Servizi commerciali compatibili con l'attività sanitaria;</p> <p>d) la gestione di Servizi commerciali aggiuntivi, sempre compatibili con l'attività sanitaria;</p> <p>e) la fornitura delle attrezzature medicali e degli arredi;</p> <p>f) la gestione dei parcheggi a servizio del Nuovo Polo Ospedaliero</p>		
Luogo di esecuzione	Trento		
Stato di avanzamento	Aggiudicata in via provvisoria		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2011	Dicembre	21
Termine presentazione domanda/offerta	2012	Agosto	13
Aggiudicazione	2013	Aprile	20
Stipula contratto			
Inizio lavori			
Fine lavori			
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	300.000.000,00	euro	Importo complessivo dell'intervento comprensivo di iva, di cui: 207.000.000,00 euro per lavori; 20.700.000,00 euro per la progettazione; 39.052.000,00 euro per le attrezzature e gli arredi.
Corrispettivo per il concessionario			Contributo a titolo di "prezzo" e contributo in conto gestione
<i>Contributo a titolo di "prezzo"</i>	<i>160.000.000,00</i>	<i>euro</i>	<i>Valore fisso del contributo</i>
<i>Canone annuo integrativo per la disponibilità</i>	<i>17.300.000,00</i>	<i>euro</i>	<i>Valore massimo del canone annuo integrativo</i>
Durata concessione	30	anni	
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta Tecnica	70	punti	
Valore tecnico ed estetico ambientale	10	punti	
Valore funzionale del progetto preliminare	30	punti	
Qualità dello schema i Convenzione di concessione	4	punti	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	26	punti	
Offerta economica	35	punti	
Affidamento lavori da parte del concessionario ad imprese terze	3	punti	
Tempo esecuzione lavori	5	punti	
Valore canoni per i servizi	19	punti	
Durata della concessione	1	punto	
Rendimento	2	punti	

AZIENDA OSPEDALIERA OSPEDALE NIGUARDA CA' GRANDA			
Committente	Azienda Ospedaliera Niguarda Ca' Granda		
RUP	Dr. Mario Noschese - Telefono 0039264442857, Fax 0039264443101, e-mail mario.noschese@ospedaleniguarda.it		
Concessionario	ATI composta da C.M.B Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi (capogruppo), C.C.C. Consorzio Cooperative Costruzioni, Cooperativa Italiana di Ristorazione Scrl, Garboli Conicos Spa, Marcora Costruzioni Spa, Gemmo Impianti Spa, CEIF Società Cooperativa, Coopservice S.C.P.A Società di progetto: Progeni Spa		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa pubblica		
Descrizione intervento	Contratto di concessione di lavori pubblici avente ad oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva, esecuzione dei lavori per la riqualificazione dell'Ospedale Niguarda Ca' Granda consistenti: nella prima fase, nella realizzazione di un nuovo blocco ospedaliero, di edifici di servizio e supporto, di collegamenti interrati, di un'area destinata a parcheggio; nella seconda fase, nella realizzazione di un nuovo blocco ospedaliero e nella ristrutturazione di parte dei padiglioni esistenti; gestione dei servizi di supporto non sanitari rivolti all'amministrazione		
Luogo di esecuzione	Milano		
Stato di avanzamento	In esercizio		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2004	Giugno	29
Termine presentazione domanda/offerta	2004	Agosto	23
Aggiudicazione	2005	Aprile	21
Stipula contratto	2006	Gennaio	16
Inizio lavori	2007	Marzo	05
Fine lavori			
Inizio gestione	2010	Gennaio	04
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	236.620.122,44	euro	Importo complessivo dell'intervento di cui: 217.011.189,25 euro per lavori; 8.972.851,64 euro per oneri relativi alla sicurezza; 9.388.500,00 euro per le attrezzature e gli arredi.
Corrispettivo per il concessionario			Contributo a titolo di "prezzo e contributo in conto gestione
<i>Contributo a titolo di "prezzo"</i>	142.106.92,57	euro	
<i>Canone annuo integrativo per la disponibilità</i>			
Durata concessione	30	anni	
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta Tecnica	550	punti	
Valore tecnico ed estetico ambientale	280	punti	
<i>Aderenza al progetto in gara/varianti</i>	80	punti	
<i>Tipologia dei materiali e delle soluzioni estetiche utilizzate per i materiali edili di finitura e per le superfici e strutture di confinamento</i>	40	punti	
<i>Soluzioni mirate al contenimento dei consumi energetici complessivi della struttura ospedaliera</i>	60	punti	
<i>Modalità di intervento previste per minimizzare l'impatto dei lavori sulla funzionalità organizzativa dell'ospedale</i>	80	punti	
<i>Livello tecnologico-qualitativo delle attrezzature e delle camere operatorie</i>	20	punti	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	220	punti	
Offerta quantitativa	450	punti	
Prezzo.	50	punti	
Tempo esecuzione lavori	60	punti	
Valore tariffe/canone per i servizi	300	punti	
Durata della concessione	20	punti	
Rendimento	20	punti	

AZIENDA ULSS N.9 DI TREVISO			
Committente	Azienda ULSS n.9 di Treviso		
RUP	Dr. Sergio Andres e Dr. Giuseppe Magliocca- Telefono 0422323284/88/89, Fax 0422323259, e-mail segaffgentv@ulss.tv.it		
Concessionario	ATI composta da Finanza e Progetti Spa (capogruppo), Lend Lease Construction (EMEA) Ltd, Carron Cav. Angelo Spa, Siram Spa, SIELV Spa, Tecnologie Sanitarie Spa		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa privata – Art. 153 commi 1-14		
Descrizione intervento	La concessione di lavori pubblici ha ad oggetto: a- la progettazione definitiva ed esecutiva e la realizzazione di lavori di nuova costruzione, di ristrutturazione e di riqualificazione ambientale; b- la gestione dei servizi non sanitari di pulizie, lavanolo e sterilizzazione, ristorazione, energia, manutenzione impianti ed altre apparecchiature, assistenza e manutenzione tecnica relativa alle apparecchiature medicali, manutenzione opere edili e affini; c- la gestione dei servizi commerciali compatibili con l'attività sanitaria richiesti al concorrente dall'Amministrazione concedente; d- la gestione di servizi commerciali aggiuntivi, sempre compatibili con attività sanitaria e- la fornitura delle attrezzature, nonché il rinnovo del parco macchine delle attrezzature e del parco arredi per tutta la durata della concessione		
Luogo di esecuzione	Treviso		
Stato di avanzamento	Aggiudicata		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2010	Dicembre	20
Termine presentazione domanda/offerta	2006	Giugno	21
Aggiudicazione	2012	Ottobre	10
Stipula contratto			
Inizio lavori			
Fine lavori			
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	202.080.000,00	euro	Importo complessivo dell'intervento di cui: 163.000.000,00 euro per lavori; 16.300.000,00 euro per le spese tecniche e la progettazione; 17.600.000,00 euro per le attrezzature e gli arredi.
Corrispettivo per il concessionario			Contributo a titolo di "prezzo" e contributo in conto gestione
<i>Contributo a titolo di "prezzo"</i>	<i>126.000.000,00</i>	<i>euro</i>	<i>Valore massimo del contributo</i>
<i>Canone annuo integrativo per la "disponibilità"</i>	<i>3.550.000,00</i>	<i>euro</i>	<i>Valore massimo del canone</i>
<i>Canone annuo per i servizi offerti</i>	<i>44.836.000,00</i>	<i>euro</i>	<i>Valore massimo del canone</i>
<i>Canone annuo per il rinnovo delle attrezzature</i>	<i>7.500.000,00</i>	<i>euro</i>	<i>Valore massimo del canone</i>
<i>Canone annuo per il rinnovo arredi</i>	<i>500.000,00</i>	<i>euro</i>	<i>Valore massimo del canone</i>
Corrispettivo per il concedente			
Durata concessione	252	mesi	
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta Tecnica	60	punti	
Valore tecnico ed estetico ambientale	30	punti	
<i>Qualità ed efficienza energetica della soluzione</i>	<i>1</i>	<i>punto</i>	
<i>Caratteristiche e qualità delle soluzioni estetiche e strutturali; dei materiali e delle soluzioni impiantistiche e delle attrezzature medicali</i>	<i>27</i>	<i>punti</i>	
<i>Interferenze dell'organizzazione di cantiere con l'attività sanitaria</i>	<i>2</i>	<i>punti</i>	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	30	punti	
Offerta quantitativa	40	punti	
Tempo esecuzione lavori	1	punti	
Prezzo	4	punti	
Canone annuo per la "disponibilità"	3	punti	
Valore tariffe/canone per i servizi	26	punti	
Durata della concessione	5	punti	
Rendimento	1	punto	

ROMA CAPITALE			
Committente	Roma Capitale		
RUP	Ing. Alberto De Angelis - Telefono 0667107615, Fax 0667106255, e-mail alberto.deangelis@comune.roma.it		
Concessionario	Astaldi Spa		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa privata - Art. 153 commi 1-14		
Descrizione intervento	La concessione da affidare ha ad oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva, la realizzazione dei lavori, nonché la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria ed i servizi c.d. obbligatori quali la fornitura di nuovi arredi, il servizio di trasloco e la vigilanza del complesso immobiliare denominato "Campidoglio 2" costituente il nuovo polo degli uffici di Roma Capitale per l'intera durata della concessione		
Luogo di esecuzione	Roma		
Stato di avanzamento	Aggiudicata		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2011	Novembre	18
Termine presentazione domanda/offerta	2012	Febbraio	21
Aggiudicazione	2012	Ottobre	12
Stipula contratto			
Inizio lavori			
Fine lavori			
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	193.000.000,00	euro	Investimento complessivo dell'investimento, di cui: 151.608.600,00 euro per lavori; 11.411.400,00 euro per oneri alla sicurezza; 11.400.000,00 euro per la progettazione; 11.000.000,00 euro per gli arredi e scaffalature; 2.000.000,00 euro per l'allestimento della sede; 146,00 euro/ora per servizio vigilanza; 1.000.000,00 euro come rimborso spese per commissioni, collaudi, vigilanza
Corrispettivo per il concessionario	17.000.000,00	euro	Canone annuo per la disponibilità
Durata concessione	30	anni	
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta Tecnica	70	punti	
Valore tecnico ed estetico ambientale	60	punti	
<i>Qualità delle soluzioni architettoniche e distributive</i>	10	punti	
<i>Qualità delle soluzioni tecnologiche ed impiantistiche</i>	20	punti	
<i>Qualità estetica della proposta</i>	5	punti	
<i>Rispondenza degli obiettivi dello studio di fattibilità</i>	5	punti	
<i>Qualità della proposta per la progettazione definitiva ed esecutiva</i>	5	punti	
<i>Cantierizzazione</i>	15	punti	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	10	punti	
Offerta economica	30	punti	
Tempo consegna progettazione ed esecuzione lavori	6	punti	
Canone annuo per la "disponibilità"	16	punto	
Durata della concessione	8	punti	

AZIENDA SANITARIA U.S.L. 6 DI LIVORNO			
Committente	Azienda Sanitaria U.S.L. 6 di Livorno		
RUP	Telefono 0586223497, Fax 0586223089, e-mail i.lanini@usl6.toscana.it		
Concessionario	ATI composta da Guerrato Spa (capogruppo), CO.VE.CO – Consorzio Veneto Cooperativo		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa privata – Art. 153 commi 1-14		
Descrizione intervento	La concessione da affidare ha ad oggetto la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva e la costruzione del Nuovo Presidio Ospedaliero di Livorno in "Località Banditella Bassa zona basso morfologico RSA Pascoli", dello ospedale di Comunità, dell'Hospice, della riabilitazione ospedaliera nonché dei lavori di sistemazione e ristrutturazione dei padiglioni 4° e 5° in R.S.A. del Vecchio Presidio ospedaliero. I servizi saranno rappresentati da tutti i servizi non sanitari affidati al Concessionario in esclusiva per il supporto all'attività sanitaria da svolgersi nell'ambito del Nuovo Ospedale e degli altri ospedali e dei presidi territoriali di competenza dell'intera Azienda Sanitaria (ad es. ristorazione, manutenzione ordinaria delle opere civili e degli impianti, il riscaldamento, la pulizia dei locali, la manutenzione delle apparecchiature elettrodomestici, etc.)		
Luogo di esecuzione	Livorno		
Stato di avanzamento	Aggiudicata		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2011	Agosto	26
Termine presentazione domanda/offerta	2011	Dicembre	23
Aggiudicazione	2013	Maggio	30
Stipula contratto			
Inizio lavori			
Fine lavori			
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	191.029.223,20	euro	Importo complessivo dell'investimento comprensivo di IVA di cui: 114.400.000,00 euro per il Nuovo Ospedale; 8.000.000,00 euro per l'Ospedale di Comunità – Hospice - Riabilitazione; 8.550.000,00 euro per ristrutturazione RSA; 1.000.000,00 euro per lavori di demolizione; 10.000.000,00 euro per la ricerca; 3.000.000,00 euro per l'auditorium; 3.000.000,00 euro per l'area direzionale; 2.500.000,00 euro per parcheggi; 1.500.000,00 euro per la viabilità; 10.956.000,00 euro per arredi; 2.000.000,00 euro per attrezzature sanitarie; 8.575.112,00 per la progettazione
Corrispettivo per il concessionario			Contributo a titolo di "prezzo" e contributo in conto gestione
<i>Contributo "Prezzo"</i>	<i>109.549.999,61</i>	<i>euro</i>	<i>Valore massimo del contributo</i>
<i>Canone annuo per i servizi non sanitari</i>	<i>33.074.367,60</i>	<i>euro</i>	<i>Valore massimo del canone</i>
Durata concessione	440	mesi	
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	70	punti	
Valore tecnico ed estetico e funzionale	49	punti	
<i>Valore estetico e tecnico</i>	16	<i>punti</i>	
<i>Valore funzionale</i>	23	<i>punti</i>	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	21	punti	
Offerta quantitativa	30	punti	
<i>"Prezzo"</i>	6	punti	
Tempo esecuzione lavori	4	punti	
Cauzione	1	punto	
Canone annuo per i servizi e suo aggiornamento	8	punti	
Piano economico e finanziario	6	punti	
Durata della concessione	5	punti	

AZIENDA SANITARIA LOCALE NAPOLI 1			
Committente	Azienda Sanitaria Locale Napoli 1		
RUP	Dott. Raffaele Ateniase - Telefono: 0812273200 – Fax: 08173592 - e-mail: aslna1diramm@libero.it		
Concessionario	ATI composta da Astaldi (capogruppo), Giustino Costruzioni Spa, INGG. F. & R. Girardi Costruzioni Civili ed Industriali Spa, Siemens Spa, Coppola Costruzioni Società di progetto: Partenopea Finanza di Progetto Spa		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa pubblica		
Descrizione intervento	La concessione ha ad oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva, la costruzione e la gestione tecnica, economica e funzionale dei servizi non sanitari, del complesso denominato Nuovo Ospedale nell'area orientale di Napoli "Ospedale del Mare". Comprende inoltre anche la fornitura delle apparecchiature elettromedicali e degli arredi del complesso e la gestione del servizio alberghiero, della galleria commerciale, del parcheggio a servizio del complesso ospedaliero e di ulteriori servizi aggiuntivi non obbligatori.		
Luogo di esecuzione	Napoli		
Stato di avanzamento	Lavori in corso		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2003	Dicembre	15
Termine presentazione domanda/offerta	2004	Febbraio	05
Aggiudicazione	2004		
Stipula contratto	2004	Ottobre	21
Inizio lavori			
Fine lavori			
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	187.820.836,32	euro	Importo complessivo dell'investimento, di cui: 128.153.483,91 euro per lavori; 35.280.000,00 euro per attrezzature ed arredi; 24.387.352,91 euro per espropri e spese tecniche
Corrispettivo per il concessionario			Contributo a titolo di "prezzo" e contributo in conto gestione
<i>Contributo a titolo di "prezzo"</i>	<i>119.53.189,38</i>	<i>euro</i>	<i>Contributo massimo a titolo di "prezzo"</i>
Durata concessione	30	anni	
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	58	punti	
Valore tecnico ed estetico dell'opera	40	punti	
<i>Materiali, finiture, qualità architettonica, tecnologie costruttive, contesto urbanistico e ambientale</i>	28	punti	
<i>Risparmio ed efficienza energetica</i>	7	punti	
<i>Soluzioni distributive utilizzate per garantire l'ispezionabilità</i>	2	punti	
<i>Qualità del progetto di informatizzazione distribuita</i>	3	punti	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	16	punti	
Offerta quantitativa	40	punti	
Prezzo	2	punti	
Livello iniziale delle tariffe/canoni dei servizi obbligatori rivolti all'amministrazione	25	punti	
Criteri di aggiornamento delle tariffe/canoni	2	punti	
Tempo di esecuzione dei lavori	5	punti	
Durata concessione	8	punti	

AZIENDA ULSS 12 VENEZIANA			
Committente	Azienda ULLS 12 Veneziana		
RUP	Telefono 0412607901, Fax 012607900, e-mail az.ulss12ve@interbusiness.it		
Concessionario	ATI composta da Astaldi Spa (capogruppo), Mattioli Spa, Gemmo Spa, Studio Altieri Spa, Cofathec Servizi Spa, Aerimpianti Spa, ASP Sinergia Spa, Impresa Costruzioni Ing. G.Mantovani Spa. Società di progetto: V.S.F.P. – Veneta Sanitaria Finanza di Progetto Spa		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa privata – Art. 153 comma 15		
Descrizione intervento	La concessione ha ad oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva, la costruzione e la gestione del Nuovo Ospedale Mestre che comprenderà al suo interno: 680 posti letto, 25 posti dializzati, 20 culle		
Luogo di esecuzione	Venezia		
Stato di avanzamento	In esercizio		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2002	Gennaio	02
Termine presentazione domanda/offerta	2002	Febbraio	12
Aggiudicazione	2002	Settembre	30
Stipula contratto	2002	Ottobre	01
Inizio lavori	2004	Febbraio	20
Fine lavori	2007	Settembre	24
Inizio gestione	2008	Maggio	05
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	179.798.271,94	euro	Importo complessivo presunto dell'investimento
Corrispettivo per il concessionario	160.000.000,00	euro	Contributo massimo a titolo di "prezzo"
Durata concessione	28	anni	
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	15	punti	
Valore tecnico ed estetico e funzionale	4	punti	
Esperienze gestionali analoghe pubbliche o private	2	punti	
Curricula progettisti	2	punti	
Modernizzazione di tecnologia e modelli di gestione	1	punto	
Realizzazione ed arredo attività commerciali	1	punto	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	5	punti	
Offerta quantitativa	85	punti	
"Prezzo"	5	punti	
Tempo esecuzione lavori	10	punti	
Livello e aggiornamento tariffe	50	punti	
Costo investimento	5	punti	
Durata della concessione	10	punti	
Rendimento	5	punti	

INFRASTRUTTURE LOMBARDE SPA			
Committente	Infrastrutture Lombarde Spa		
RUP	Ing. Antonio Giulio Rognoni - Telefono 0267971711, Fax 0267971787, e-mail ufficiogare@ilspa.it		
Concessionario	ATI composta da Manuencoop Facility Management Spa (capogruppo), Eureka Consorzio Stabile, GDM Costruzioni Spa, Servizi Italia Spa, Servizi Ospedalieri Spa, C.V.L. Spa, Maco Spa, CEIF Società Cooperativa, CIR Food SC, Primavera Spa Società di progetto: Synchron San Gerardo Spa		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa pubblica		
Descrizione intervento	La concessione ha ad oggetto: a) la progettazione definitiva ed esecutiva e l'esecuzione dei lavori di potenziamento, ampliamento e ristrutturazione del presidio dell'Azienda Ospedaliera. b) la gestione dei servizi di supporto non sanitari, ovvero: manutenzione e gestione degli edifici e degli impianti; gestione servizi quali la ristorazione, la pulizia etc. c) la gestione dei servizi commerciali compatibili con l'attività sanitaria d) la gestione dei servizi aggiuntivi previsti dal concessionario		
Luogo di esecuzione	Monza		
Stato di avanzamento	Lavori in corso		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2011	Giugno	30
Termine presentazione domanda/offerta	2011	Settembre	12
Aggiudicazione	2012	Agosto	20
Stipula contratto	2012	Novembre	14
Inizio lavori	2013	Settembre	
Fine lavori			
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	174.079.496,25	euro	Importo complessivo dell'investimento, di cui: 160.950.000,00 euro per lavori; 5.633.250,00 euro per oneri alla sicurezza; 7.496.246,25 euro per spese tecniche
Corrispettivo per il concessionario			Contributo a titolo di "prezzo" e contributo in conto gestione
Contributo a titolo di "prezzo"	121.218.461,02	euro	
Durata concessione	367	mesi	
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	65	punti	
Valore tecnico ed estetico e funzionale	43	punti	
<i>Materiali, finiture, qualità architettonica, tecnologie costruttive, contesto urbanistico e ambientale</i>	26	punti	
<i>Organizzazione e sicurezza del cantiere</i>	9	punti	
<i>Risparmio ed efficienza energetica</i>	8	punti	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	22	punti	
Offerta quantitativa	35	punti	
"Prezzo"	2	punti	
Livello iniziale corrispettivo Azienda	30	punti	
Durata della concessione	2	punti	
Rendimento	1	punto	

AZIENDA ULSS 12 VENEZIANA			
Committente	Azienda ULSS 12 Veneziana		
RUP	Ing. Girolamo Strano - Telefono 0412308090, Fax 0412608006, e-mail servizio.tecve@ulss12.ve.it		
Concessionario	ATI composta da Società Italiana Condotte d'Acqua Spa (capogruppo), Gemmo Spa, Medipass Spa, Hideal PPP srl, Varian MEDical Systems Particle Therapy GMBH Società di progetto: Consorzio PTC Veneto		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa privata - Art. 153 comma 15		
Descrizione intervento	La concessione ha ad oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva, la realizzazione e gestione del "Centro di Terapia Protonica" presso l'Ospedale dell'Angelo di Mestre comprensivo di opere edili, impiantistiche, tecnologiche, attrezzature ed arredi		
Luogo di esecuzione	Venezia		
Stato di avanzamento	Contratto stipulato		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2010	Marzo	09
Termine presentazione domanda/offerta	2010	Aprile	30
Aggiudicazione	2011	Maggio	19
Stipula contratto	2011	Luglio	29
Inizio lavori			
Fine lavori			
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	159.575.000,00	euro	Importo complessivo dell'investimento
Corrispettivo per il concessionario			Contributo in conto gestione
Durata concessione	19,5	anni	Compresi i 4,5 anni per la costruzione
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	54	punti	
Valore tecnico ed estetico dell'opera	5	punti	
Valore tecnico dell'impianto di terapia protonica	30	punti	
Qualità impianti	3	punti	
Livello consumo energetico	4	punti	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	12	punti	
Offerta quantitativa	46	punti	
Livello corrispettivi	33	punti	
Modalità aggiornamento corrispettivi	3	punti	
Durata della concessione	7	punti	
Rendimento	3	punti	

PORTO ANTICO DI GENOVA SPA			
Committente	Porto Antico di Genova Spa		
RUP	Telefono 0102485714, Fax 0102462241, e-mail segreteria.presidenza@portoantico.it		
Concessionario	ATI composta da Altarea Progetti Italia srl (capogruppo), Unieco Soc. Coop A. RL, Carena Impresa di Costruzioni Spa, Serteco Spa, Altage srl		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa privata - Art. 153 comma 15		
Descrizione intervento	<p>La concessione ha per oggetto la realizzazione di un polo di rilievo internazionale a contenuti culturali e ludici:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Redazione del Progetto definitivo e del Progetto esecutivo - da affidarsi ad UN Studio di Van Berkel & Bos - sulla base del progetto preliminare avanzato contenuto nella proposta di progetto predisposta dal Promotore; 2. Realizzazione delle opere previste dal Progetto esecutivo; 3. Gestione funzionale ed economica delle opere realizzate nel rispetto del programma delle destinazioni d'uso contenuto nella proposta di progetto; 4. Pagamento di canone annuale di subconcessione di almeno 845.000,00 euro a far data dall'emanazione del decreto di agibilità del centro polifunzionale. 		
Luogo di esecuzione	Genova		
Stato di avanzamento	Contratto stipulato		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2006	Dicembre	28
Termine presentazione domanda/offerta	2007	Febbraio	23
Aggiudicazione	2007		
Stipula contratto	2007	Novembre	11
Inizio lavori			
Fine lavori			
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	157.500.000,00	euro	Importo complessivo dell'investimento al netto dell'IVA
Corrispettivo per il concessionario			Contributo in conto gestione; Cessione del diritto di superficie sulle aree oggetto di subconcessione con conseguente acquisto del diritto di proprietà superficaria sulle opere che verranno ivi realizzate
Durata concessione			31 Dicembre 2090 limite massimo della concessione
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Miglioramento canone annuo di Subconcessione	60	punti	
La riduzione della durata della Subconcessione	40	punti	

INFRASTRUTTURE LOMBARDE SPA			
Committente	Infrastrutture Lombarde Spa		
RUP	Ing. Antonio Rognoni - Telefono 0267971711, Fax 0267971799, e-mail dige@ilsipa.it		
Concessionario	Consorzio Stabile Pirelli Re Servizi		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa pubblica		
Descrizione intervento	La concessione ha ad oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva dei lavori per la realizzazione del Nuovo Ospedale Sant'Anna di Como, di edifici di servizio e supporto, di un'area destinata a parcheggio a servizio del nuovo ospedale. Inoltre è prevista la gestione per l'intera durata della concessione dei servizi no-core rivolti all'Azienda Ospedaliera e dei servizi commerciali compatibili con l'attività sanitaria.		
Luogo di esecuzione	Milano		
Stato di avanzamento	In esercizio		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2005	Settembre	01
Termine presentazione domanda/offerta	2005	Ottobre	25
Aggiudicazione	2006	Maggio	29
Stipula contratto	2006		
Inizio lavori	2007	Gennaio	15
Fine lavori	2009	Luglio	28
Inizio gestione	2009		
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	139.922.872,86	euro	Importo complessivo stimato dell'investimento, di cui: 127.521.725,93 euro per lavori; 3.830.592,00 euro per oneri relativi alla sicurezza; 8.081.260,00 euro per forniture arredi e attrezzature; 489.294,93 euro per collaudi
Corrispettivo per il concessionario			Contributo a titolo di "prezzo" e contributo in conto gestione
Contributo a titolo di "prezzo"	124.772.215,63	euro	Contributo massimo a titolo di "prezzo"
Durata concessione			25 anni e 8 mesi
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	60	punti	
Valore tecnico ed estetico dell'opera	35	punti	
Varianti migliorative sull'organizzazione planimetrico	10	punti	
Varianti migliorative sugli aspetti distributivi	13	punti	
Tipologia dei materiali e delle soluzioni estetiche utilizzate per la finitura degli ambienti interni	3	punti	
Soluzioni mirate al contenimento dei consumi energetici	6	punti	
Soluzioni d'11 distributive per garantire l'ispezionabilità delle distribuzioni impiantistiche	2	punti	
Organizzazione del cantiere	1	punto	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	25	punti	
Offerta quantitativa	40	punti	
Prezzo	4	punti	
Livello iniziale corrispettivi e criterio aggiornamento	28	punti	
Tempo esecuzione lavori	3	punti	
Durata della concessione	2	punti	
Rendimento	1	punto	

AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA ARCISPEDALE S. ANNA DI FERRARA

Committente	Azienda Ospedaliera Universitaria Arcispedale S. Anna di Ferrara
RUP	Arch. Raffaele Gentile - Telefono 059435770, Fax 059435695, e-mail sat@ausl.mo.it
Concessionario	ATI C.C.C. Consorzio Cooperative Costruzioni Società di progetto: Prog. Este Spa
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa pubblica
Descrizione intervento	Licitazione privata per l'affidamento in concessione della progettazione definitiva ed esecutiva dei lavori di completamento del Nuovo Ospedale di Ferrara in località Cona, del suo ampliamento con successiva gestione dei servizi "no core" e dei servizi commerciali compatibili
Luogo di esecuzione	Ferrara
Stato di avanzamento	In esercizio

PARAMETRI TEMPORALI

	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2004	Settembre	20
Termine presentazione domanda/offerta	2004	Novembre	23
Aggiudicazione	2006	Giugno	08
Stipula contratto	2006	Novembre	07
Inizio lavori	2006	Dicembre	05
Fine lavori	2012		
Inizio gestione	2012	Maggio	08

QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)

Importo complessivo investimento	139.734.703,29	euro	Importo complessivo investimento, di cui: 135.651.370,31 euro per lavori per la realizzazione del nuovo Ospedale e per l'ampliamento
Corrispettivo per il concessionario			Contributo a titolo di "prezzo" e contributo in conto gestione
<i>Contributo a titolo di "prezzo"</i>	<i>97.000.000,00</i>	<i>euro</i>	<i>Contributo massimo a titolo di "prezzo"</i>
<i>Corrispettivo annuo per i servizi no core</i>	<i>23.606.000,00</i>	<i>euro</i>	<i>Contributo annuo massimo per i servizi no core</i>
Durata concessione	30		anni

ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)

Offerta qualitativa	55	punti
Valore tecnico ed estetico dell'opera	30	punti
<i>Valore tecnico dell'opera</i>	<i>12</i>	<i>punti</i>
<i>Soluzioni migliorative</i>	<i>10</i>	<i>punti</i>
<i>Qualità dei materiali e tecnologie proposte</i>	<i>8</i>	<i>punti</i>
Modalità di gestione e qualità dei servizi	25	punti
Offerta quantitativa	45	punti
Prezzo	20	punti
Corrispettivo servizi no core	20	punti
Durata della concessione	5	punti

COMMISSARIO DELEGATO EMERGENZA SANITARIA DI CATANZARO			
Committente	Commissario Delegato Emergenza Sanitaria di Catanzaro		
RUP	Ing. Giovanni Laganà - e-mail: m.marano@regcal.it		
Concessionario			
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa pubblica		
Descrizione intervento	Concessione di lavori pubblici avente ad oggetto: la progettazione definitiva ed esecutiva dei lavori di realizzazione del Nuovo Ospedale di Gioia Tauro; la fornitura, la gestione, la manutenzione e il rinnovo degli arredi e delle attrezzature e apparecchiature mediche; le gestione dei servizi di supporto non sanitari; la gestione del parcheggio, dei servizi commerciali e dei servizi aggiuntivi che il concessionario prevederà, sempre compatibili con l'attività sanitaria		
Luogo di esecuzione	Palmi (Reggio Calabria)		
Stato di avanzamento	Gara in corso		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2011	Agosto	08
Termine presentazione domanda/offerta	2011	Novembre	23
Aggiudicazione			
Stipula contratto			
Inizio lavori			
Fine lavori			
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	126.174.452,11	euro	Importo complessivo stimato dell'investimento, di cui: 96.932.706,50 euro per lavori; 3.362.971,45 euro per oneri alla sicurezza per lavori; 21.310.335,98 euro per forniture; 255.724,03 euro per oneri alla sicurezza per le forniture; 4.312.714,15 euro per spese tecniche
Corrispettivo per il concessionario			Contributo a titolo di "prezzo" e contributo in conto gestione
<i>Contributo a titolo di "prezzo"</i>	<i>91.767.696,39</i>	<i>euro</i>	
Durata concessione	370	mesi	
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	65	punti	
Valore tecnico ed estetico dell'opera	43	punti	
<i>Materiali, finiture, qualità architettonica, tecnologie costruttive, contesto urbanistico e ambientale</i>	35	punti	
<i>Risparmio ed efficienza energetica</i>	5	punti	
<i>Organizzazione sicurezza del cantiere</i>	3	punti	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	22	punti	
Offerta quantitativa	35	punti	
Prezzo	2	punti	
Livello iniziale dei corrispettivi a carico dell'Azienda Sanitaria	28	punti	
Tariffe applicate al parcheggio per esterni	1	punto	
Tempo di esecuzione lavori	1	punto	
Durata della concessione	2	punti	
Rendimento	1	punto	

AZIENDA SANITARIA ULSS 4 "ALTO VICENTINO" DI THIENE			
Committente	Azienda Sanitaria ULSS 4 "Alto Vicentino" di Thiene		
RUP	Ing. Mario Cassan – Telefono: 0445389250 – Fax: 044538944 - e-mail mario.cassan@ulss4.veneto.it		
Concessionario	Summano Sannità Spa		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa privata – Art. 153 comma15		
Descrizione intervento	Concessione di lavori pubblici avente ad oggetto la realizzazione del Nuovo Ospedale; le gestione dei servizi di supporto non sanitari; la gestione dei servizi commerciali e aggiuntivi sempre compatibili con l'attività sanitaria		
Luogo di esecuzione	Santorso (VI)		
Stato di avanzamento	In esercizio		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2006	Novembre	17
Termine presentazione domanda/offerta	2007	Gennaio	02
Aggiudicazione	2007	Settembre	27
Stipula contratto	2007	Novembre	12
Inizio lavori	2008	Ottobre	
Fine lavori	2011	Settembre	
Inizio gestione	2012	Aprile	
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	119.653.239,00	euro	Importo complessivo stimato dell'investimento, di cui:107.900.499,00 euro per lavori; 11.752.740,00 euro per la progettazione e per le altre spese tecniche
Corrispettivo per il concessionario			Contributo a titolo di "prezzo" e contributo in conto gestione
<i>Contributo a titolo di "prezzo"</i>	<i>72.000.000,00</i>	<i>euro</i>	
Durata concessione	352	mesi	
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	65	punti	
Valore tecnico ed estetico dell'opera	43	punti	
<i>Organizzazione planimetrica</i>	4	<i>punti</i>	
<i>Aspetti distributivi</i>	13	<i>punti</i>	
<i>Impianti</i>	8	<i>punti</i>	
<i>Attrezzature e arredi</i>	5	<i>punti</i>	
<i>Sistema informatico</i>	3	<i>punti</i>	
<i>Parcheggio interrato</i>	2	<i>punti</i>	
<i>Ampliamento area verde</i>	4	<i>punti</i>	
<i>Scelta materiali e colorazioni</i>	4	<i>punti</i>	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	22	punti	
Offerta quantitativa	35	punti	
Prezzo	2	punti	
Livello iniziale canone di disponibilità	4	punti	
Livello iniziale canone complessivo servizi	6	punti	
Livello iniziale canone complessivo per noleggio arredi e attrezzature	4	punti	
Tariffe	2	punti	
Criterio aggiornamento dei corrispettivi	3	punti	
Cauzione sulla gestione dei servizi	2	punti	
Tempo di esecuzione lavori	5	punto	
Durata della concessione	2	punti	
Rendimento	3	punti	

COMUNE DI TERAMO			
Committente	Comune di Teramo		
RUP	Ing. Claudio Cremonini – Telefono: 0861324223 – Fax: 0861324289		
Concessionario	ATI composta da Verdebosco srl (capogruppo), Cantagalli srl, Di Vincenzo Dino Spa		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa privata – Art. 153 comma15		
Descrizione intervento	La concessione ha ad oggetto la progettazione definitiva, esecutiva e la realizzazione del nuovo Stadio comunale, del Centro Commerciale e viabilità di accesso, con conseguente gestione dello Stadio		
Luogo di esecuzione	Teramo		
Stato di avanzamento	In Esercizio		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2003	Luglio	02
Termine presentazione domanda/offerta	2003	Agosto	22
Aggiudicazione	2005		
Stipula contratto	2006	Aprile	14
Inizio lavori	2006	Settembre	
Fine lavori	2008	Marzo	
Inizio gestione	2008	Marzo	27
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	62.239.600,00	euro	Importo complessivo dell'investimento, di cui: 42.494.000,00 euro per lavori
Corrispettivo per il concessionario			Contributo in conto gestione
Durata concessione	30		anni
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	75	punti	
Valore tecnico ed estetico dell'opera	70	punti	
<i>Qualità estetica</i>	15	punti	
<i>Impatto ambientale</i>	10	punti	
<i>Materiali</i>	10	punti	
<i>Distribuzione e utilizzazione verde</i>	10	punti	
<i>Viabilità in funzione dell'utilizzazione dell'area e raccordo con viabilità esistente</i>	25	punti	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	5	punti	
Offerta quantitativa	25	punti	
Livello tariffe e criteri di aggiornamento	5	punti	
Tempo di esecuzione lavori	10	punti	
Durata della concessione	5	punti	
Rendimento	5	punti	

COMUNE DI BOLOGNA			
Committente	Comune di Bologna		
RUP	Ing. Carlini – Telefono: 051203055 – Fax: 05204551		
Concessionario	ATI composta da Bologna Fiera Spa (capogruppo), L'Operosa Soc. Coop A RL, Saba Italia Spa, Adanti Spa, C.C.C. Consorzio Cooperative Costruzioni, Autostrade per l'Italia Spa Società di progetto: Bologna & Fiera Parking Spa		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa privata – Art. 153 comma15		
Descrizione intervento	La concessione ha ad oggetto la realizzazione del parcheggio pubblico multipiano in Via Michelino nell'ambito della gestione della sosta a servizio del quartiere fieristico di Bologna, comprendente: 1) progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione di un parcheggio a pagamento in struttura in zona Michelino di circa 5.500 posti auto, composto di due lotti, ed un terzo lotto (realizzabile esclusivamente in caso di reperimento di fondi esterni) da destinarsi all'interscambio con il mezzo pubblico; 2) la gestione della sosta nei parcheggi pubblici, in superficie e su strada, situati in zona Fiera District; 3) la realizzazione e gestione di una struttura alberghiera da realizzarsi, conformemente alle vigenti previsioni del PRG di Bologna, su area comunale concessa in diritto di superficie.		
Luogo di esecuzione	Bologna		
Stato di avanzamento	In Esercizio		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2005	Luglio	18
Termine presentazione domanda/offerta	2005	Settembre	22
Aggiudicazione	2006	Luglio	14
Stipula contratto	2006	Agosto	
Inizio lavori	2007	Settembre	
Fine lavori	2009	Settembre	
Inizio gestione	2009	Settembre	25
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
	53.874.000,00	euro	Importo complessivo dell'investimento, di cui:43.800.412,35 euro per lavori parcheggio; 3.227.538,00 euro per opere predisposizione albergo;1.354.714,62 euro per oneri alla sicurezza; 700.350,00 euro per impiantistica; 3.478.650,00 euro per oneri tecnici
Importo complessivo investimento			
Corrispettivo per il concessionario			Contributo in conto gestione
Durata concessione	53	anni	Termine massimo della concessione
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	55	punti	
Valore tecnico ed estetico dell'opera	40	punti	
<i>Qualità architettonica</i>	15	punti	
<i>Qualità tecnica e funzionalità</i>	15	punti	
<i>Manutenzione opere</i>	10	punti	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	15	punti	
Offerta quantitativa	45	punti	
Anticipazione termine corresponsione canone annuo	10	punti	
Tariffa giornaliera della sosta interscambio	5	punti	
Tempo di esecuzione lavori	10	punti	
Durata della concessione	10	punti	
Rendimento	10	punti	

AZIENDA OSPEDALIERA S. GIUSEPPE MOSCATI DI AVELLINO			
Committente	Azienda Ospedaliera S. Giuseppe Moscati di Avellino		
RUP	Ing. Sergio Casarella		
Concessionario	ATI composta da Pessina Costruzioni Spa (capogruppo), DAM Spa, ING. A. Bortolazzi Consulting srl, De Vivo Spa		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa pubblica		
Descrizione intervento	La concessione ha ad oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva, la realizzazione delle opere per la costruzione di un sistema di servizi integrati a servizio della Città ospedaliera, costituito da parcheggio interrato per l'utenza, area commerciale, asilo nido, albergo-foresteria e della successiva gestione e sfruttamento economico.		
Luogo di esecuzione	Avellino		
Stato di avanzamento	Lavori in corso		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2009	Aprile	03
Termine presentazione domanda/offerta	2009	Giugno	19
Aggiudicazione	2010	Dicembre	13
Stipula contratto	2011		
Inizio lavori			
Fine lavori			
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	49.962.180,00	euro	Importo complessivo per la realizzazione delle opere
Corrispettivo per il concessionario			
Durata concessione	30	anni	Con la sola eccezione dell'albergo che potrà avere una durata massima di 90 anni
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	60	punti	
Valore tecnico ed estetico dell'opera	52	punti	
<i>Accuratezza del progetto tecnico ed architettonico degli edifici e del parcheggio</i>	20	punti	
<i>Progetto architettonico con riferimento all'inserimento nell'ambiente circostante</i>	5	punti	
<i>Soluzioni tecniche ed impiantistiche per il miglioramento dell'accessibilità ai parcheggi, e dei collegamenti viari</i>	10	punti	
<i>Migliorie proposte e delle soluzioni volte al risparmio energetico e al rispetto dell'ambiente</i>	5	punti	
<i>Organizzazione dei lavori e del cantiere</i>	10	punti	
<i>Miglioramento classifica dell'albergo</i>	2	punti	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	8	punti	
Offerta quantitativa	40	punti	
Piano Tariffario Parcheggio Utenti	10	punti	
Piano Economico Finanziario	20	punti	
Tempo di realizzazione dell'opera	10	punti	

COMUNE DI BARI			
Committente	Comune di Bari		
RUP	Arch. Anna Maria Curcuruto – Telefono: 0805773130 – Fax: 0805773106		
Concessionario	ATI composta da D.E.C. Spa (capogruppo), Consorzio Stabile Busi Società di progetto: Area Bersaglio srl		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa pubblica		
Descrizione intervento	<p>La concessione ha ad oggetto, la realizzazione dei lavori e di quelli ad essi strutturalmente e direttamente collegati, nell'ambito urbano del Quartiere S.Paolo del Comune di Bari composto dai seguenti interventi:</p> <p>1) Viabilità, parcheggi e verde attrezzato (in prossimità della Chiesa di S. Gabriele); 2) Centro di assistenza agli anziani; 3) Verde attrezzato e ciclopedonalità; 4) Centro terziario direzionale e centro civico, viabilità, parcheggi, verde e ciclopedonalità.</p> <p>E' inoltre prevista la gestione funzionale ed economica, la manutenzione, gli adeguamenti, da parte del soggetto attuatore del progetto il quale condurrà in proprio tutti i beni e le superfici realizzate, per tutta la durata della concessione.</p>		
Luogo di esecuzione	Bari		
Stato di avanzamento	In Esercizio		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2006	Ottobre	25
Termine presentazione domanda/offerta	2006	Dicembre	16
Aggiudicazione	2007	Febbraio	05
Stipula contratto			
Inizio lavori			
Fine lavori	2008		
Inizio gestione	2008		
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	49.900.000,00	euro	Importo complessivo stimato, di cui: 39.134.774,70 euro per lavori; 10.765.225,30 euro per somme a disposizione
Corrispettivo per il concessionario			Contributo a titolo di "prezzo" e contributo in conto gestione
<i>Contributo a titolo di "prezzo"</i>	<i>15.000.000,00</i>	<i>euro</i>	<i>Contributo massimo a titolo di "prezzo"</i>
Durata concessione	40	anni	Durata massima della concessione
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	50	punti	
Valore tecnico ed estetico dell'opera	40	punti	
<i>Aspetti estetici</i>	5	punti	
<i>Aspetti tipologici-funzionali</i>	5	punti	
<i>Semplicità di manutenzione</i>	5	punti	
<i>Soluzioni per il contenimento dei consumi energetici</i>	10	punti	
<i>Superficie prevista per parcheggi pubblici gratuiti, edifici pubblici di immediato utilizzo e spazi pubblici per attività ludico-ricreativa</i>	15	punti	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	10	punti	
Offerta quantitativa	50	punti	
Valore "Prezzo"	5	punti	
Criteri aggiornamento tariffe	10	punti	
Tempo di consegna progetto esecutivo e di esecuzione lavori	15	punti	
Durata della concessione	10	punti	

COMUNE DI LATINA			
Committente	Comune di Latina		
RUP	Dott. Ing. Lorenzo Le Donne - Telefono: 077340081 – Fax: 0773400831 - e-mail: grandiopere@comune.latina.it		
Concessionario	ATI composta da Damiani Costruzioni srl (capogruppo), Damiani Marmi srl, Pro Deo di Damiani Ottavio & C. snc Società di progetto: Ipogeo Latina srl		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa privata - Art. 153 comma 15		
Descrizione intervento	La concessione ha ad oggetto la progettazione, costruzione e gestione dell'ampliamento del cimitero urbano di Latina. I servizi attinenti al complesso cimiteriale sono: a) servizi di polizia cimiteriale (inumazioni ed esumazioni, tumulazioni ed estumulazioni, custodia); b) illuminazione elettrica votiva; c) manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e del verde		
Luogo di esecuzione	Latina		
Stato di avanzamento	In Esercizio		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2007	Giugno	11
Termine presentazione domanda/offerta	2007	Luglio	19
Aggiudicazione	2007	Dicembre	12
Stipula contratto	2009	Marzo	11
Inizio lavori			
Fine lavori			
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	42.710.471,60	euro	Importo complessivo dell'investimento, di cui: 34.020.520,00 euro per lavori
Corrispettivo per il concessionario			
Durata concessione	30	anni	Durata massima della concessione
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	70	punti	
Valore tecnico ed estetico dell'opera	40	punti	
<i>Identità monumentale urbana del cimitero</i>	15	punti	
<i>Qualità architettonica del progetto per l'impiego di materiali di maggior pregio</i>	8	punti	
<i>Integrazione funzionale – architettonica con l'esistente</i>	7	punti	
<i>Qualità delle soluzioni di rifinitura e degli arredi delle sepolture</i>	5	punti	
<i>Alta specializzazione dell'attività d'impresa nella progettazione, costruzione e gestione di cimiteri</i>	5	punti	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	30	punti	
Offerta quantitativa	30	punti	
Coerenza tra i costi di investimento ed i corrispettivi tariffari connessi alle concessioni delle sepolture	8	punti	
Livello delle tariffe e modalità di aggiornamento	8	punti	
Tariffa minima per tipologia "sociale"	5	punti	
Durata concessione	4	punti	
Rendimento	5	punti	

ASSOCIAZIONE "INSIEME PER L'HOSPICE DI PIACENZA"			
Committente	Associazione "Insieme per l'Hospice" di Piacenza		
RUP	Ing. Robert Reggi – Telefono: 0523492030 – Fax: 0523492558 – e-mail: sindaco@comunedi piacenza.it		
Concessionario	ATI composta da Cooperativa Costruzioni Edili Val D'Arda (capogruppo), Cooperativa Sociale L'Orto Botanico, Società Cooperativa Sociale Pro-Ges. - Servizi Integrati alla Persona, Cooperativa Sociale in Acqua Società di progetto: Consorzio IRIS Società Cooperativa Sociale		
Tipo contratto	Altre gare di PPP - Altro		
Descrizione intervento	L'appalto ha per oggetto l'individuazione in una zona urbana o urbanizzata di Piacenza di una struttura residenziale, protetta dal rumore cittadino e con buoni collegamenti con il contesto urbano, che possa essere adibita a centro di cure palliative nonché l'affidamento della gestione del medesi		
Luogo di esecuzione	Piacenza		
Stato di avanzamento	In Esercizio		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2008	Settembre	09
Termine presentazione domanda/offerta	2008	Novembre	10
Aggiudicazione	2009		
Stipula contratto			
Inizio lavori			
Fine lavori	2011	Marzo	30
Inizio gestione	2011	Giugno	01
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	40.381.000,00	euro	Importo complessivo stimato, di cui: 29.381.000,00 euro, con trasferimento delle tariffe giornaliere previste per ogni degente ospite della struttura dalla - Regione Emilia Romagna – AUSL di Piacenza e di 11.000.000,00 euro, salvo il ribasso d'asta quale trasferimento di finanziamento da parte dell'Associazione
Corrispettivo per il concessionario			Rimborso giornaliero per ogni paziente ospite della struttura; costo del pasto consumato durante i periodi di assistenza a carico dei familiari dei pazienti
Rimborso giornaliero per ogni paziente ospite della struttura	192,00	euro	Valore massimo del rimborso
Durata concessione	360	mesi	
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	65	punti	
Valore tecnico ed estetico dell'opera	40	punti	
Dotazione rete informatica	2	punti	
Possibilità utilizzo struttura	4	punti	
Sistema di mobilitazione pazienti	10	punti	
Qualità del progetto	5	punti	
Confort struttura	12	punti	
Edificio a basso fabbisogno energetico	7	punti	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	25	punti	
Offerta quantitativa	35	punti	
Ribasso sull'importo annuo	25	punti	
Cronoprogramma delle fasi attuative	5	punti	
Investimento previsto per la realizzazione dell'opera	5	punti	

COMUNE DI SCANDICCI			
Committente	Comune di Scandicci		
RUP	Arch. Andrea Martellacci – Telefono: 0557591247 – Fax: 0557591454 – E-mail: parchieverde@comune.scandicci.fi.it		
Concessionario	ATI composta da BTP Spa (capogruppo), Mazzantinisrl, I CET Industrie Spa, Consorzio Etruria Soc. Coop. A RL, Servizi & Promozioni srl, Unica Soc. Coop. di Abitazione, C.T.C. Soc. Cooperativa, Global Service Toscana, C.M.S.A. Soc. Cooperativa Società di progetto: Scandicci Centro srl		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa privata - Art. 153 comma 15		
Descrizione intervento	<p>La concessione ha ad oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva, con incarico all'Arch. Richard Rogers & partnership e successiva realizzazione e costruzione delle seguenti opere: Stazione Centro - Tranvia Veloce Firenze SMN – Scandicci, Auditorium pubblico, piazza pubblica, unità immobiliari a destinazione commerciale, unità immobiliari a destinazione residenziale, unità immobiliari a destinazione direzionale, parcheggi interrati, parcheggi pubblici di superficie.</p> <p>La concessione comprende inoltre la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle unità immobiliari a destinazione commerciale poste al piano terra dell' Auditorium, dei parcheggi di superficie e la gestione degli spazi pubblicitari nonché della manutenzione straordinaria di tutte le opere pubbliche o di pubblica utilità.</p>		
Luogo di esecuzione	Scandicci (FI)		
Stato di avanzamento	Lavori in corso		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2007	Ottobre	12
Termine presentazione domanda/offerta	2007	Dicembre	03
Aggiudicazione	2008	Marzo	12
Stipula contratto	2008	Giugno	26
Inizio lavori	2010		
Fine lavori	2013		
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	38.339.918,26	euro	Importo complessivo stimato dell'investimento, di cui: 31.417.936,50 euro per lavori; 942.538,10 per oneri alla sicurezza; 1.979.330,00 euro relativi all'onorario della progettazione
Corrispettivo per il concessionario			Il concedente a titolo di prezzo cede al concessionario a titolo definitivo le aree per mq. 2173 complessivi corrispondenti alla proiezione a terra degli edifici contenenti: unità immobiliari a destinazione commerciale – residenziale e unità immobiliari a destinazione direzionale; in diritto di superficie le aree per mq. 3678 complessivi corrispondenti alla proiezione in superficie dei parcheggi pertinenziali. Gestione degli impianti pubblicitari e dei parcheggi pubblici di superficie
Corrispettivo per il concedente			
Durata concessione	30	anni	
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	25	punti	
Valore tecnico ed estetico dell'opera	15	punti	
Modalità di gestione	10	punti	
Offerta quantitativa	85	punti	
Tempo di esecuzione delle opere	5	punti	
Piano economico e finanziario	5	punti	
Ribasso % tariffe parcheggi	5	punti	
Contributo una tantum	15	punti	
Opere cedute al concedente gratuitamente	40	punti	

COMUNE DI EBOLI			
Committente	Comune di Eboli		
RUP	Ing. Giovanni Cannoniero – Telefono: 0828328244 – Fax: 0828328244 – E-mail: g.cannoniero@comune.eboli.sa.it		
Concessionario	ATI composta da Petra srl (capogruppo), Igeam srl Società di progetto: Eboli 2010 srl		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa pubblica		
Descrizione intervento	La concessione ha ad oggetto la riqualificazione dell'ambito "Ex Pezzullo". In base al Progetto Preliminare approvato dall'Amministrazione comunale con delibera di G.C. n. 260 del 05/06/2009, l'ipotesi di riqualificazione dell'ambito in oggetto prevede la realizzazione di un centro urbano polifunzionale. Nel complesso, si tratta di un ambito per il quale è necessario avviare un processo di ristrutturazione funzionale degli edifici esistenti, prevedendo la bonifica del sito e l'insediamento di funzioni pregiate in grado di qualificarlo e di farne un polo direzionale e commerciale di riferimento per Eboli e i comuni contermini.		
Luogo di esecuzione	Eboli (SA)		
Stato di avanzamento	Lavori in corso		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2009	Settembre	04
Termine presentazione domanda/offerta	2009	Dicembre	23
Aggiudicazione	2010	Aprile	22
Stipula contratto	2011	Gennaio	25
Inizio lavori	2013	Gennaio	
Fine lavori			
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	24.172.049,04	euro	Importo complessivo dell'investimento, di cui: 18.165.367,94 euro per lavori; 6.006.681,10 euro per somme a disposizione
Corrispettivo per il concessionario			Contributo a titolo di "prezzo" e contributo in conto gestione
<i>Contributo a titolo di "prezzo"</i>			<i>Contributo a titolo di "prezzo" pari al 70% della proprietà degli immobili nella propria disponibilità da realizzare</i>
Durata concessione	30	anni	Durata massima della concessione
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	70	punti	
Valore tecnico ed estetico dell'opera	50	punti	
<i>Valore tecnico e ambientale del Progetto Preliminare</i>	16	punti	
<i>Valore funzionale del Progetto Preliminare</i>	11	punti	
<i>Valore architettonico del Progetto Preliminare</i>	18	punti	
<i>Qualità bioedilizia, fonti rinnovabili e risparmio energetico</i>	2	punti	
<i>Qualità ed efficienza energetica della soluzione – Requisiti di fonoisolamento</i>	3	punti	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	20	punti	
Offerta quantitativa	30	punti	
Prezzo	6	punti	
Importo delle opere da realizzare	3	punti	
Costo di manutenzione delle opere	4	punti	
Livello della tariffa da praticare all'utenza e modalità di aggiornamento	2	punti	
Tempo di esecuzione dei lavori	5	punti	
Durata della concessione	10	punti	

INFRASTRUTTURE LOMBARDE SPA DI MILANO			
Committente	Infrastrutture Lombarde Spa di Milano		
RUP	Ing. Antonio Giulio Rognoni – Telefono: 0267971711 – Fax: 0267971787 – E-mail: ufficiogare@ilsa.it		
Concessionario	ATI composta da Italiana Costruzioni Spa (capogruppo), Malegori Comm. Erminio srl, Na.Gest Global Service srl Società di progetto: Nuova Villa Reale Monza Spa		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa pubblica		
Descrizione intervento	La concessione ha ad oggetto gli interventi di recupero e valorizzazione della Villa Reale di Monza e dei giardini di pertinenza, con la successiva gestione per l'intera durata della concessione del corpo centrale della Villa, della parte di "Ala Nord" oggetto di intervento e degli spazi esterni, ivi comprese le aree a destinazione commerciale, laboratori artigianali, bar e caffetteria, ristorante etc.		
Luogo di esecuzione	Monza		
Stato di avanzamento	Lavori in corso		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2010	Marzo	15
Termine presentazione domanda/offerta	2010	Maggio	07
Aggiudicazione			
Stipula contratto	2012	Marzo	05
Inizio lavori			
Fine lavori			
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	23.385.154,26	euro	Importo complessivo stimato dell'intervento, di cui: 21.044.805,14 euro per lavori; 905.088,32 euro per oneri alla sicurezza; 1.435.260,80 euro per spese tecniche
Corrispettivo per il concessionario			Contributo a titolo di "prezzo" e contributo in conto gestione
<i>Contributo a titolo di "prezzo"</i>	<i>18.969.628,94</i>		<i>Contributo massimo a titolo di "prezzo"</i>
Corrispettivo per il concedente			Canone di concessione in parte fisso ed in parte variabile
Durata concessione	30	anni	
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	60	punti	
Valore tecnico ed estetico dell'opera	32	punti	
<i>Ottimizzazione soluzioni tecnico-costruttive</i>	<i>12</i>	<i>punti</i>	
<i>Ottimizzazione soluzioni strutturali</i>	<i>8</i>	<i>punti</i>	
<i>Miglioramento delle tecnologie impiantistiche per ottimizzazione condizioni termo-igrometriche</i>	<i>8</i>	<i>punti</i>	
<i>Miglioramento delle tecnologie impiantistiche finalizzato al contenimento energetico</i>	<i>4</i>	<i>punti</i>	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	28	punti	
Offerta quantitativa	40	punti	
Prezzo	8	punti	
Canone di concessione in favore del concedente (parte fissa)	8	punti	
Canone di concessione in favore del concedente (parte variabile)	6	punti	
Tempo di esecuzione dei lavori	6	punti	
Durata della concessione	10	punti	
Rendimento	2	punti	

COMUNE DI RIMINI			
Committente	Comune di Rimini		
RUP	Ing. Massimo Totti – Telefono: 541704816 – Fax: 541704728 – E-mail: massimo.totti@comune.rimini.it		
Concessionario	ATI composta da Conscoop - Consorzio fra Cooperative di Produzione e Lavoro (capogruppo), Bonatti Spa Società di progetto: Rimini Parking Gest srl		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa privata - Art. 153 comma 15		
Descrizione intervento	La concessione ha ad oggetto la realizzazione dei lavori e la gestione di un parcheggio multipiano nell'area Scarpetti e di un parcheggio modulare adiacente via Italo Flori		
Luogo di esecuzione	Rimini		
Stato di avanzamento	Lavori in corso		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2009	Gennaio	26
Termine presentazione domanda/offerta	2009	Marzo	12
Aggiudicazione	2009	Giugno	30
Stipula contratto	2011	Maggio	26
Inizio lavori	2012	Giugno	
Fine lavori			
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	22.618.000,00	euro	Importo complessivo dell'investimento, di cui: 21.040.000,00 euro per lavori; 1.578.000,00 euro per spese tecniche
Corrispettivo per il concessionario			
Corrispettivo per il concedente			Canone di concessione
Durata concessione	35	anni	
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	55	punti	
Valore tecnico ed estetico dell'opera	30	punti	
<i>Progetto Architettonico</i>	30	punti	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	25	punti	
Offerta quantitativa	45	punti	
Rendimento del P.E.F.	10	punti	
Costo di gestione e manutenzione	5	punti	
Elementi di rendita dei parcheggi aggiuntivi alla gestione	5	punti	
Canone offerto al Comune	15	punti	
Durata della concessione	10	punti	

AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA DI PARMA			
Committente	Azienda Ospedaliero Universitaria di Parma		
RUP	Ing. Andrea Saccani - e-mail: ansaccani@ao.pr.it		
Concessionario	Fondazione Ospedale dei Bambini di Parma		
Tipo contratto	Altre gare di PPP – Società mista		
Descrizione intervento	L'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Parma intende dotare l'Ospedale di Parma di un nuovo padiglione di pediatria destinato ad ospitare i reparti e servizi costituenti il cosiddetto ospedale pediatrico di attraverso il contributo economico e l'operato di un soggetto privato senza scopo di lucro.		
Luogo di esecuzione	Parma		
Stato di avanzamento	In Esercizio		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2008	Marzo	
Termine presentazione domanda/offerta	2008	Aprile	10
Aggiudicazione	2008	Aprile	22
Stipula contratto	2008	Luglio	01
Inizio lavori	2008	Ottobre	10
Fine lavori	2012	Dicembre	07
Inizio gestione	2013	Febbraio	
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	22.000.000,00	euro	Importo complessivo intervento
Corrispettivo per il concessionario			
Durata concessione			
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	60	punti	
Valore tecnico ed estetico dell'opera	60	punti	
<i>Qualità offerta tecnica</i>	20	<i>punti</i>	
<i>Pregio tecnico ed estetico del progetto definitivo presentato</i>	35	<i>punti</i>	
<i>Proposte per la prima fase di esercizio provvisorio e per la relativa manutenzione</i>	5	<i>punti</i>	
Offerta quantitativa	40	punti	
Valore più alto del contributo a fondo perduto rispetto alla base di 13.000.000,00 euro	35	punti	
Riduzione tempo di realizzazione	5	punti	

COMUNE DI UDINE			
Committente	Comune di Udine		
RUP	Ing. Luigi Fantini – Telefono: 0432271515 – Fax: 0432271539 – E-mail: luigi.fantini@comune.udine.it		
Concessionario	ATI composta da Udinese Calcio Spa (capogruppo), A.T.P.S. Area Progetto Associati Cooproggetti Soc. Coop., Marco Armeni		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa pubblica		
Descrizione intervento	La concessione ha ad oggetto la cessione del diritto di superficie finalizzata alla valorizzazione dello "Stadio Friuli" attraverso la ristrutturazione dello stadio esistente e la gestione dello steso per attività calcistiche di livello almeno nazionale e precisamente di serie A, serie B e Lega Pro (o categorie equivalenti in altri stati europei)		
Luogo di esecuzione	Udine		
Stato di avanzamento	Contratto stipulato		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2012	Aprile	04
Termine presentazione domanda/offerta	2012	Luglio	03
Aggiudicazione	2012		
Stipula contratto	2013	Marzo	29
Inizio lavori			
Fine lavori			
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo della cessione del diritto di superficie	21.587.611,17	euro	Importo della cessione del diritto di superficie
Corrispettivo per il concessionario			
Corrispettivo per il concedente			
Durata concessione	3	anni	
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	62	punti	
Valore tecnico ed estetico dell'opera	55	punti	
<i>Merito tecnico della progettazione</i>	10	punti	
<i>Caratteristiche qualitative e metodologiche</i>	25	punti	
<i>Migliorie</i>	20	punti	
Giornate e disposizione per eventi	7	punti	
Offerta quantitativa	38	punti	
Tempi di costituzione del diritto di superficie	20	punti	
Corrispettivo ulteriore – importo in aumento	10	punti	
Corrispettivo ulteriore – modalità di versamento	7	punti	

COMUNE DI LECCE			
Committente	Comune di Lecce		
RUP	Arch. Claudia Branca – Telefono: 083268229 – Fax: 0832345236 – E-mail: roberta.cappello@comune.lecce.it		
Concessionario	Ing. De Nuzzo & C. Costruzioni srl		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa privata - Art. 153 comma 15		
Descrizione intervento	La concessione ha ad oggetto la progettazione definitiva ed esecutiva, la costruzione, la gestione di un "Parcheggio nell'area "ex Caserma Massa" e recupero dello spazio urbano, composto da depositi per botteghe artigiane, di un'ampia piazza, di un centro commerciale e di un centro direzionale e la seguente gestione di un parcheggio interrato e di superfici commerciali e direzionali		
Luogo di esecuzione	Lecce		
Stato di avanzamento	Contratto stipulato		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2009	Dicembre	29
Termine presentazione domanda/offerta	2010	Marzo	23
Aggiudicazione	2010	Luglio	31
Stipula contratto	2012		
Inizio lavori			
Fine lavori			
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo dell'investimento	21.424.000,00	euro	Importo complessivo dell'investimento, di cui: 19.759.000,00 euro per lavori; 345.000,00 euro per oneri alla sicurezza non soggetti a ribasso; 972.000,00 euro per la progettazione e direzione lavori
Corrispettivo per il concessionario			Gestire funzionalmente e sfruttare economicamente le opere realizzate
Corrispettivo per il concedente			Cessione gratuita da parte del concessionario del Mercato rionale e dei Box interrati; di una unità di circa mq. 122 posizionata a quota +1,50 e ubicata all'interno del centro commerciale; della Sala Belvedere di circa mq. 180 posizionata al terzo livello all'interno dell'area uffici
Durata concessione	30	anni	Durata massima della concessione
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	60	punti	
Valore tecnico ed estetico dell'opera	60	punti	
<i>Uso e soluzioni tecnologiche costruttive innovative per il contenimento energetico</i>	16	punti	
<i>Uso di soluzioni tecnologiche ed impiantistiche per contenere qualsiasi tipo di inquinamento</i>	12	punti	
<i>Qualità di materiali e finiture</i>	12	punti	
<i>Ottimizzazione dei costi di manutenzione</i>	10	punti	
<i>Uso di soluzioni che favoriscano la fruizione da parte di cittadini diversamente abili</i>	10	punti	
Offerta quantitativa	40	punti	
Tariffa parcheggio	7	punti	
Tariffa spazi locativi commerciali	7	punti	
Criteri di aggiornamento delle tariffe	6	punti	
Rendimento	8	punti	
Tempo Esecuzione Lavori	6	punti	
Durata della concessione	6	punti	

COMUNE DI PARMA			
Committente	Comune di Parma		
RUP	Ing. Enrico Razzini - Telefono: 0521218650 – Fax: 0521218294 - e-mail: e.razzini@comune.parma.it		
Concessionario	ATI composta da Bonatti Spa (capogruppo), Cooperativa Edile Artigiana Società Cooperativa, Buia Nereo Spa Società di progetto: Progetto Ghiaia srl		
Tipo contratto	Concessione di CG ad iniziativa pubblica		
Descrizione intervento	La concessione ha ad oggetto la realizzazione e la gestione dell'intervento di riqualificazione di Piazza Ghiaia, ivi compresa la ristrutturazione e la gestione del mercato coperto e dei negozi ad esso contigui, situati sotto viale Mariotti, di proprietà comunale in sintonia con le previsioni del Piano Triennale delle Opere Pubbliche.		
Luogo di esecuzione	Parma		
Stato di avanzamento	In esercizio		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2006	Aprile	13
Termine presentazione domanda/offerta	2006	Giugno	05
Aggiudicazione	2006	Settembre	22
Stipula contratto	2008	Maggio	23
Inizio lavori	2008	Marzo	13
Fine lavori			
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	21.163.200,00	euro	Importo complessivo dell'investimento
Corrispettivo per il concessionario			Contributo a titolo di "prezzo" e contributo in conto gestione
<i>Contributo a titolo di "prezzo"</i>	<i>5.000.000,00</i>	<i>euro</i>	<i>Contributo massimo a titolo di "prezzo", ovvero 3.000.000,00 euro al netto delle opere realizzate dal Comune di Parma in Borgo Romagnosi</i>
Durata concessione	90	anni	
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	56	punti	
Valore tecnico ed estetico dell'opera	40	punti	
<i>Qualità e valore estetico della copertura</i>	22	punti	
<i>Funzionalità generale dell'intervento, dimensionamento degli spazi ed efficienza nel disegno dei flussi</i>	13	punti	
<i>Qualità, soluzioni tecnologiche ed impianti</i>	5	punti	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	16	punti	
Offerta quantitativa	44	punti	
Riduzione del Contributo richiesto per effetto di economie sulla realizzazione delle opere	5	punti	
Riduzione del Contributo richiesto per effetto di economie sulla gestione delle opere	5	punti	
Riduzione del Contributo richiesto per effetto dell'annessione di borgo Romagnosi e conseguente gestione unitaria	10	punti	
Durata concessione	4	punti	

PROVINCIA DI ANCONA			
Committente	Provincia di Ancona		
RUP	Jasmine Massaccesi – Telefono: 0715894362 – Fax: 0715894213 – E-mail: i.massaccesi@provincia.ancona.it		
Concessionario	ATI composta da C.C.C. Consorzio Cooperative Costruzioni (capogruppo), Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo Spa, Unicredit Leasing Spa		
Tipo contratto	Leasing immobiliare in costruendo		
Descrizione intervento	Realizzazione con formula “chiavi in mano” e finanziamento mediante locazione finanziaria in costruendo, dei lavori relativi alla realizzazione della “Cittadella degli studi di Fabriano – edifici scolastici ed edificio per la formazione professionale”		
Luogo di esecuzione	Ancona		
Stato di avanzamento	Lavori in corso		
PARAMETRI TEMPORALI			
	Anno	Mese	Giorno
Indizione gara	2011	Luglio	01
Termine presentazione domanda/offerta	2011	Settembre	14
Aggiudicazione	2011	Dicembre	02
Stipula contratto	2012	Marzo	01
Inizio lavori	2012	Aprile	21
Fine lavori			
Inizio gestione			
QUANTITA' ED ENTITA' DEL CONTRATTO (previsti nel bando di gara)			
Importo complessivo investimento	21.000.000,00	euro	Importo complessivo stimato dell'investimento,
Corrispettivo per il concessionario			
Corrispettivo per il concedente			
Durata concessione	20	anni	
ELEMENTI DI VALUTAZIONE (previsti nel bando di gara)			
Offerta qualitativa	65	punti	
Valore tecnico ed estetico dell'opera	60	punti	
<i>Contenimento dei consumi energetici</i>	12	punti	
<i>Incremento di produttività dell'impianto fotovoltaico</i>	16	punti	
<i>Contenimento dei consumi di energia elettrica per illuminazione prodotta</i>	14	punti	
<i>Riduzione dei consumi idrici</i>	6	punti	
<i>Qualificazione delle aree verdi</i>	12	punti	
Modalità di gestione e qualità dei servizi	5	punti	
Offerta quantitativa	35	punti	
Spread	16	punti	
Ribasso unico offerto sulla realizzazione delle opere, sulla progettazione e sul coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione	10	punti	
Aumento offerto sull'area da alienare	5	punti	
Riduzione dei termini di esecuzione dell'appalto	4	punti	

3. CASI STUDIO

Questa parte del rapporto è dedicata all'analisi di tre iniziative rappresentative di come si coniugano sostenibilità edilizia e procedure di partenariato pubblico e privato. Le tre iniziative riguardano tre differenti tipologie di intervento: la riqualificazione edilizia di un edificio; la riorganizzazione urbana di una porzione di città; il recupero urbanistico, ambientale e funzionale di un'area in disuso.

Tabella 3.1. - I tre casi studio - Dati di sintesi

	Torino Residenza sociale Sharing Ivrea 24 <i>(Programma di riqualificazione urbana in PPP)</i>	Scandicci (Fi) Nuovo centro civico <i>(Project financing)</i>	Trapani Polo espositivo fieristico e commerciale <i>(Project financing)</i>
Ambito territoriale	Nord	Centro	Mezzogiorno
Tipologia intervento	Riqualificazione edilizia di un edificio	Riorganizzazione urbana di una porzione di città	Recupero urbanistico, ambientale e funzionale di un'area in disuso
Investimento stimato	12,5 milioni (6 milioni per acquisto immobile, 5,7 milioni per lavori e 0,8 milioni per arredi)	38,3 milioni	13,3 milioni
Investimento effettivo	14 milioni (l'aumento è determinato da un maggior costo dei lavori)	41 milioni (l'aumento è dovuto all'ottimizzazione progettuale)	20 milioni (l'aumento è dovuto alla rimodulazione prevista dal progetto definitivo)
Contributo privato	100%	100%	100%
Corrispettivo per la PA	Disponibilità fissa di 23 unità abitative (il 12% circa) a tariffe agevolate per il ricovero alberghiero di famiglie sfrattate o altri casi di necessità urgente di alloggio temporaneo	Contributo annuo di 20.000 euro per la gestione della sala polivalente fino al termine della concessione	Proprietà ed utilizzazione diretta del polo espositivo, dei servizi permanenti e della Borsa Merci
Nuove opere, attrezzature e servizi	180 unità abitative, bar ristorante, lavanderia, ambulatorio dentistico, caffè letterario, spazio d'ascolto, doposcuola, sportello per l'inserimento lavorativo, car e bike sharing	Stazione tramvia, Auditorium pubblico, piazza pubblica, unità immobiliari a destinazione residenziale, commerciale e direzionale, parcheggi privati e pubblici	Polo espositivo - Borsa Merci e centro commerciale
Durata concessione	70 anni	30 anni	50 anni
Anno avvio iter di affidamento dei lavori	2008	2003	2001
Elementi valutazione offerte (in ordine di peso percentuale)	Migliore gestione economica (tariffe unità abitative), qualità edilizia e architettonica del progetto (risparmio energetico, produzione di energia da fonti rinnovabili, utilizzo di materiali ecocompatibili), qualità del progetto di gestione e qualità dell'intervento di messa a norma e manutenzione straordinaria.	Opere cedute al concedente gratuitamente e contributo una tantum, valore tecnico ed estetico del progetto, modalità di gestione, tempo di esecuzione, durata della concessione, piano economico e finanziario e ribasso percentuale tariffe parcheggi	Durata della concessione, canone concessorio, valore tecnico funzionale ed estetico (risparmio energetico, minor impatto ambientale, miglior inserimento nel contesto ecc.) e tempo di esecuzione.
Anno aggiudicazione	2008	2008	2011
Anno stipula convenzione	2008	2008	2011
Anno inizio lavori	2010	2010	-
Anno fine lavori	2011	2013	-

Fonte: elaborazioni CRESME Europa Servizi su dati www.infopieffe.it (promosso da Unioncamere, Dipe-Utfp e Ance e realizzato dal CRESME), delle Amministrazioni Pubbliche e dei Concessionari competenti

Il primo caso studio descrive l'intervento di riqualificazione di un immobile delle Poste finalizzato alla realizzazione di una Casa albergo residenza sociale, intrapreso dal Comune di Torino. Per evitare di

intraprendere un'operazione troppo onerosa e complessa da gestire, l'Amministrazione Comunale ricorre al PPP e pubblica un avviso rivolto a enti privati economici non speculativi per l'acquisto dell'immobile finalizzato alla realizzazione e alla gestione dell'opera. E' da sottolineare il fatto che il Comune non contribuisce con nessuna risorsa propria e quindi gli elementi di valutazione delle offerte si basano unicamente sulla qualità del progetto architettonico e gestionale e sulla sostenibilità ambientale dell'intervento. La società Ivrea 24 Abitare Sostenibile Spa viene costituita ad hoc per realizzare il progetto: Oltre Venture è la prima società italiana che finanzia e sostiene lo sviluppo delle imprese che coniugano sostenibilità economica e valore sociale; Fondazione Sviluppo e Crescita CRT collabora allo sviluppo e alla crescita del territorio di riferimento della Fondazione Cassa di Risparmio di Torino; DOC scs è una cooperativa sociale torinese attiva nella gestione di strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere e nella progettazione ed erogazione di servizi educativi e attività di formazione. La società Ivrea 24 sostiene un investimento complessivo di circa 14 milioni di euro, di cui 6 milioni di euro per l'acquisto dell'immobile, e subentra nella concessione del diritto di superficie per una durata residua di circa 70 anni. L'Hotel Residence Sharing viene inaugurato alla fine del 2011, rappresenta un modello di social housing realizzato in tempi brevi e con una particolare attenzione al risparmio energetico (l'immobile passa da classe energetica G a classe B) e all'uso di energia da fonti rinnovabili (l'edificio produce il 60% dell'energia che consuma). Il nuovo servizio, gestito dalla società Sharing srl (promossa da Oltre Venture e DOC scs), diventa propulsore di iniziative e contribuisce alla riqualificazione di una zona periferica della città, inoltre apre la strada ad altri interventi analoghi che si stanno realizzando nella città di Torino.

Il secondo caso studio analizza l'intervento di trasformazione urbana intrapreso dal Comune di Scandicci e inserito nell'ambito di un progetto più ampio di riqualificazione dell'intera città, avviato in occasione della costruzione della nuova tramvia veloce Firenze SMN – Scandicci. Il nuovo Centro Civico di Scandicci è la centralità più importante definita dal Masterplan; l'intervento prevede la costruzione di 3 edifici (culturale, residenziale e direzionale) con il piano terra commerciale, della stazione centrale della tramvia, di una piazza e un parcheggio pubblico. Il Comune ricorre al project financing e, per garantire la qualità del progetto architettonico, chiede nel bando di gara che la progettazione esecutiva e la direzione artistica del cantiere venga fatta dallo stesso progettista che ha seguito il Masterplan: Richard Rogers, architetto di fama internazionale che disegna secondo criteri bioclimatici. La gara viene aggiudicata al Promotore, un ATI formata da 9 aziende di cui la mandataria è Baldassini Tognozzi Pontello Costruzioni Generali spa che poi si costituisce nella società Scandicci Centro srl. L'opera ha un valore di oltre 38 milioni di euro ed è interamente a carico del Concessionario che verrà remunerato mediante la gestione dei locali commerciali al piano terra dell'edificio culturale, degli impianti pubblicitari e dei parcheggi pubblici per i 30 anni di durata della concessione; nonché mediante la vendita delle unità immobiliari a destinazione commerciale, residenziale e direzionale, le cui aree di pertinenza vengono cedute dal Comune a titolo di prezzo. All'inizio del 2010 entra in funzione la tramvia e a settembre cominciano i lavori; ad oggi l'opera è

quasi conclusa: l'edificio residenziale è già stato consegnato e il nuovo Centro Civico è parzialmente aperto al pubblico.

Il terzo caso studio si concentra sull'intervento di riqualificazione di un'area industriale dismessa ad est di Trapani al fine di realizzare un Polo espositivo fieristico e commerciale. Il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della provincia di Trapani - ASI Trapani sceglie di ricorrere al project financing e, una volta individuato il Promotore nell'impresa Bulgarella Costruzioni srl, intraprende un lungo iter autorizzativo finalizzato all'approvazione del progetto preliminare che pone a base di gara. La gara viene aggiudicata al Promotore che sosterrà per intero l'investimento, pari a circa 20 milioni di euro, e verrà remunerato dai proventi della gestione del centro commerciale per i 50 anni di durata della concessione. Ad oggi è in corso di approvazione il progetto definitivo – esecutivo che prevede, oltre alla nuova costruzione del centro commerciale, il recupero funzionale delle 3 strutture della Marina Militare presenti nell'area mediante un massiccio intervento di restauro e ristrutturazione edilizia (anche finalizzato al miglioramento termo energetico degli edifici) e un intervento di ricostruzione parziale di uno dei fabbricati con lo scopo di ricavare gli spazi coperti necessari al Polo espositivo e fieristico ASI. L'allungamento dei tempi di attuazione di questo intervento è principalmente dovuto a ragioni di carattere ambientale legate alla vicinanza dell'area alle Saline di Trapani e Paceco.

3.1. TORINO: Casa albergo residenza sociale

Note introduttive e contestualizzazione dell'intervento

L'immobile sito in via Ivrea 24 viene edificato da Poste Italiane spa con destinazione a Casa albergo per i dipendenti provenienti da altre regioni; insiste su un'area concessa nel 1979 dal Comune di Torino in diritto di superficie per 99 anni (nell'ambito del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare) e sottoposta a vincolo per l'edilizia residenziale pubblica. Nel corso degli anni '80 si riduce progressivamente la sua funzione e la relativa utenza e la Società E.G.I. (Europa Gestioni Immobiliari del Gruppo Poste Italiane spa) ne propone l'acquisizione al Comune di Torino. L'acquisto e la gestione dell'immobile da parte del Comune risulterebbero tuttavia molto onerosi e complessi, sia per le grandi dimensioni della struttura sia per il rischio di crearvi un ghetto ingestibile, dove verrebbero accolti prevalentemente i soggetti assistiti dal Comune ed in condizioni di grave debolezza sociale; per questa ragione l'Amministrazione comunale decide di promuovere la realizzazione, da parte di enti privati economici non speculativi, di una residenza temporanea per soggetti socialmente fragili.

L'idea della Casa albergo residenza sociale nasce dalla volontà del Comune di Torino di configurare le politiche per la Casa come un insieme diversificato di risposte ad una domanda variegata e dinamica: il problema del disagio abitativo non investe più solo le fasce di popolazione in condizioni di povertà, ma raggiunge, in modo sempre più evidente, un'ampia fascia di popolazione che, per ragioni diverse, può improvvisamente passare da una situazione di stabilità economica ad una condizione di

fragilità e vulnerabilità sociale. Questa consistente domanda cerca, nell'immediato, risposte di carattere temporaneo e l'Amministrazione comunale, da anni impegnata in programmi complessi di riqualificazione urbana attraverso interventi integrati che incidono sugli aspetti sociali, ambientali, economici e infrastrutturali, ritiene opportuno prevedere strutture adibite alla residenza temporanea rivolte ad una pluralità di situazioni, solo parte delle quali segnate da disagio sociale, in modo da favorire l'integrazione ed evitare la ghettizzazione. In quest'ottica, le strutture destinate alla residenza temporanea possono favorire la collocazione di servizi alla persona rivolti sia ai clienti delle strutture residenziali stesse, sia al resto dei residenti, aumentando di fatto la qualità e l'entità dell'offerta di servizi e la possibilità di realizzare una maggiore miscela di funzioni insediate nel quartiere, perseguendo quindi l'obiettivo di creare mix sociale e mix funzionale su scala locale.

Descrizione dell'immobile e tipologia dell'intervento

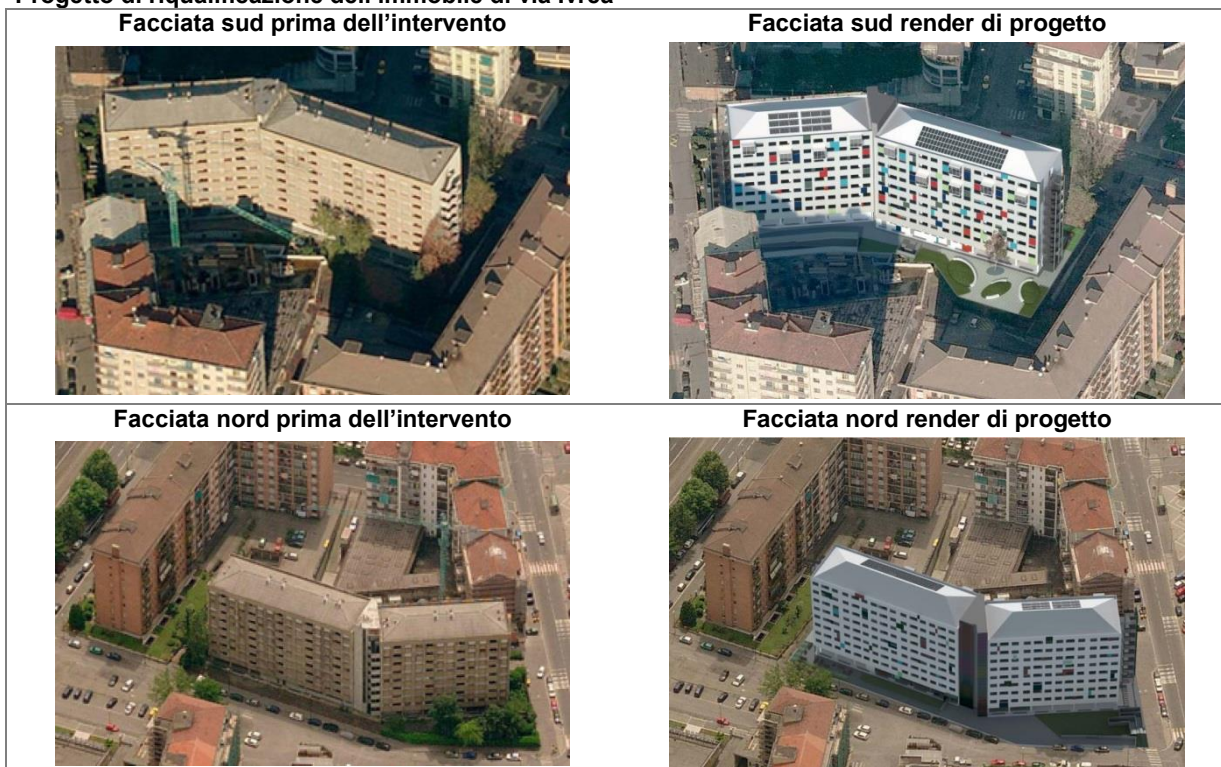
L'immobile, edificato negli anni '70, versa in cattivo stato di conservazione e necessita di un consistente intervento di messa a norma e di manutenzione straordinaria. E' costituito da due corpi di fabbrica di nove piani fuori terra tra loro collegati dal blocco dei collegamenti verticali, ed è composto da 200 camere organizzate in mono, bi e tri locali, con angolo cottura, ampi spazi comuni, posti auto e locali commerciali. È inoltre disponibile un'area libera destinata a verde e cortile a servizio della casa albergo.

Il progetto per la messa a norma, manutenzione straordinaria e gestione dello stabile deve dare conto delle modalità e delle azioni attraverso le quali il soggetto individuato realizzerà la residenza temporanea denominata casa albergo residenza sociale rispondente alle finalità dell'intervento specificate dall'Amministrazione. Il progetto della casa albergo residenza sociale, dovrà indicare:

1. numero e tipologia delle unità previste per la residenza sociale, fra monolocali, bi e trilocali;
2. consistenza e destinazione dei locali di servizio alla residenza sociale;
3. collocazione, qualità e quantità degli eventuali locali commerciali, a servizio sia degli ospiti della casa albergo sia del quartiere;
4. sistemazione e arredo degli spazi esterni di pertinenza della casa albergo.

Tra le finalità dell'intervento di messa a norma e manutenzione straordinaria dell'immobile dovranno essere previste componenti di bio edilizia e l'intero progetto dovrà perseguire la logica della sostenibilità ambientale per quanto attiene: l'uso dei materiali, il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Il soggetto individuato dovrà gestire l'attività con criteri economici non speculativi sia per quanto riguarda il ricovero di famiglie segnalate dal Comune perché in condizioni di emergenza abitativa, sia per quanto riguarda la clientela ordinaria, impegnandosi a concordare con l'Amministrazione le tariffe per tutte le categorie di clienti attraverso la stipula di un'apposita convenzione.

Progetto di riqualificazione dell'immobile di via Ivrea



Sotto il profilo gestionale il progetto dovrà descrivere:

- il modello organizzativo della residenza sociale;
- qualità e natura dei servizi alla persona previsti per gli ospiti, anche in relazione alle differenti condizioni di fragilità sociale, sia per quanto attiene la relazione con la rete dei servizi sociali e sanitari del territorio, sia per quanto attiene il sostegno e l'accompagnamento degli ospiti verso soluzioni abitative autonome dei singoli nuclei: offerta di iniziative volte alla promozione delle relazioni sociali all'interno della struttura e tra ospiti e l'area circostante.

Sotto il profilo della gestione economica il progetto dovrà indicare:

- numero di unità abitative che si intende riservare al Comune di Torino per far fronte ai bisogni di coloro che, a seguito di sfratti o ordinanze di sgombero, in attesa dell'assegnazione di un alloggio pubblico, hanno bisogno di risiedere nella struttura per un periodo limitato e le relative tariffe a canone convenzionato;
- numero di unità abitative che si intende riservare per far fronte ai bisogni di coloro che versano in difficoltà economiche e le relative tariffe a canone calmierato;
- numero di unità abitative che si intende riservare alla clientela ordinaria e le relative tariffe a canone di mercato;
- consistenza e tipologia dei locali commerciali previsti e relativi canoni.

Definizione tecnico funzionale del progetto

Il progetto Sharing Condividere Idee e Abitazioni, prevede il recupero dell'immobile di via Ivrea 24, nel quartiere di Pietra Alta. Il cattivo stato di conservazione dell'edificio, la necessità di un consistente intervento di bonifica e di messa a norma, porta ad un totale ripensamento del complesso attraverso la riorganizzazione funzionale dei collegamenti verticali, orizzontali e dei suoi spazi interni. L'intento è quello di convertire l'ex casa-albergo per i dipendenti delle Poste in un edificio da destinare a diverse forme di residenza sociale temporanea (foresteria, residenza, campus e albergo) che offrirà al suo interno anche servizi socio-relazionali, sanitari e commerciali aperti a tutto il territorio.

Il complesso è situato in un'area di circa 10.000 mq di superficie, composto da 2 corpi di fabbrica di 9 piani ciascuno; si prevede la realizzazione di 180 unità residenziali cui 122 con angolo cottura e 58 senza, per un totale di circa 480 posti letto. Saranno destinati ad una fascia sociale in situazione di disagio abitativo temporaneo tra cui: giovani coppie, studenti fuori sede, lavoratori fuori sede, immigrati, forze dell'ordine, mamme/padri soli con bambini, famiglie in attesa di alloggio presso case popolari. Saranno inoltre offerti servizi di supporto come un centro di mediazione, servizi di consulenza legale, ambulatori medici a prezzi calmierati, luoghi di aggregazione per attività culturali ed eventi, oltre a un *biomarket*, una lavanderia, bar e ristorante.

Il progetto di riqualificazione architettonica dello Studio Costa & Partners, capogruppo dell'ATP con lo Studio Mellano Associati, prevede un ripensamento dell'edificio anche attraverso l'impiego del colore, ispirato ai quadri di Paul Klee, che darà un nuovo ritmo alle facciate per le quali saranno impiegati materiali disinquinanti fotocatalitici e autopulenti che ridurranno al minimo gli interventi di manutenzione.



La ristrutturazione dell'immobile, basata sui principi di sostenibilità ambientale, prevede inoltre una progettazione finalizzata alla realizzazione di un edificio ad alta efficienza energetica. Saranno utilizzati materiali ecocompatibili, un impianto solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica ed un impianto solare termico che produrrà acqua calda sanitaria destinata ad integrare oltre il 60% del fabbisogno delle unità abitative.

Saranno inoltre impiegati sistemi solari passivi - serre solari e giardini d'inverno - con l'utilizzo di vetri selettivi per sfruttare al massimo l'irraggiamento del sole d'inverno e garantire il confort interno anche nella stagione estiva. Le coperture, le murature perimetrali e i solai saranno ristrutturati con il sistema di isolamento a cappotto in modo da garantire un elevato isolamento termico favorendo la scelta di materiali con standard elevati in termini di ecocompatibilità, di prestazione, di durata, di semplicità e di assistenza di manutenzione. Tutti gli infissi verranno sostituiti con serramenti ad alte prestazioni energetiche e dal nuovo layout funzionale più efficiente. Queste soluzioni saranno in grado di portare

ad una diminuzione del consumo di energia (da classe energetica G a B), oltre che alla riduzione delle spese di riscaldamento.

Questo progetto di ristrutturazione contribuirà in modo significativo al percorso di riqualificazione di via Ivrea, dando vita al primo albergo sociale della città cercando al contempo di offrire soluzioni residenziali temporanee accoglienti e confortevoli a tariffe accessibili in un momento in cui si avvertono sostanziali cambiamenti nella società, negli stili di vita e nelle esigenze individuali e del collettivo.

Rendering del progetto



Fonte: <http://www.sharing.to.it/index.php/it/fotogallery/renderesterni.html>

3.1.1. Riqualificazione della casa albergo per dipendenti delle Poste in Casa albergo residenza sociale

Il Comune di Torino, nell'ambito del Piano Casa 2007/2008, decide di realizzare una residenza temporanea per soggetti socialmente fragili riqualificando un immobile destinato a casa albergo per i dipendenti delle Poste e non più utilizzato. L'Amministrazione Comunale pubblica un avviso rivolto a Enti privati economici non speculativi per l'acquisto dell'immobile finalizzato alla realizzazione e gestione di una casa albergo residenza sociale, stabilisce inoltre che l'intervento dovrà perseguire la logica della sostenibilità ambientale (bioedilizia, risparmio energetico e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili). **L'investimento di circa 14 milioni di euro viene sostenuto dalla società Ivrea 24**

Abitare Sostenibile, i cui soci sono la **Fondazione Sviluppo e Crescita CTR** e **Oltre Venture Capital Sociale**, mentre la gestione del progetto viene affidata a **Sharing srl**, una newco costituita da **Oltre Venture** e la **Cooperativa Sociale DOC** di Torino e i lavori di realizzazione dell'intervento vengono effettuati dall'impresa Rosso. L'opera, inaugurata alla fine del 2011, è rappresentativa di come un intervento di social housing può essere realizzato in tempi brevi e con una particolare attenzione alla qualità architettonica e al risparmio energetico.



□ **Ricostruzione storico procedurale della vicenda:**

Nel corso dei **primi anni '90** la **Società E.G.I.** propone al **Comune di Torino** l'**acquisizione dell'immobile sito in via Ivrea 24**, una struttura realizzata da Poste Italiane S.p.a. con destinazione a casa albergo per i propri dipendenti che vede progressivamente ridursi la propria funzione e la relativa utenza. Il Comune rifiuta la proposta sia perché la cifra richiesta è troppo alta sia perché ancora non sa come utilizzare al meglio l'immobile.

Nel **1998** il Consiglio Comunale approva il **Programma di Recupero Urbano (PRU) di via Ivrea**, di cui all'art. 11 della legge 493/93, nell'ambito del quale viene inserito l'immobile.

In data **28 maggio 2007** il Consiglio Comunale, nell'ambito del **Piano Casa 2007/2008**, individua la **struttura di via Ivrea 24**, quale localizzazione **idonea per promuovere la realizzazione**, da parte di Enti privati economici non speculativi, **di una residenza temporanea per soggetti socialmente fragili**. La Società E.G.I. Poste chiede però 12 milioni di euro e il Comune ritiene che quella cifra sia troppo alta per un fabbricato totalmente in disuso e non più a norma; inizia quindi un lungo processo di trattative.

In data **27 maggio 2008** la Giunta Comunale approva lo schema di accordo preliminare tra il Comune di Torino e la Società E.G.I. Poste, attuale concessionario, per la messa a disposizione dell'immobile di via Ivrea 24 per un operatore interessato all'investimento necessario per la realizzazione della casa albergo residenza sociale, selezionato a seguito di un avviso pubblico.

Il **16 giugno 2008** viene stipulato l'**accordo preliminare**. La Società **E.G.I. Poste autorizza il Comune ad individuare un acquirente**, tramite avviso pubblico, disposto a pagare 6 milioni di euro per l'immobile di via Ivrea 24 e si impegna a non cercare un altro acquirente **per i successivi 6 mesi** dalla firma del protocollo d'intesa e a vendere l'immobile al soggetto individuato dal Comune.

Il **18 giugno** l'Amministrazione Comunale pubblica un **avviso rivolto a Enti privati economici non speculativi per l'acquisto dell'immobile** di via Ivrea ad un prezzo che ammonta a **euro 6.000.000,00**. L'importo viene stabilito dalla Società E.G.I. - Gruppo Poste Italiane spa e ritenuto congruo dal Civico Ufficio Tecnico in considerazione dello stato di conservazione dello stabile e alla necessità della sua messa a norma. **Il soggetto selezionato si impegnerà a sottoscrivere il subentro nella convenzione** in essere (con i dovuti aggiornamenti) **con prima scadenza prevista nel 2078** e si impegnerà a **trasformare l'attuale casa-albergo per dipendenti delle Poste Italiane in "Casa albergo residenza sociale"** con la finalità di rispondere al problema del disagio abitativo con alloggi temporanei capaci di favorire l'integrazione ed evitare la ghettizzazione. Il soggetto individuato dovrà gestire l'attività con criteri economici non speculativi sia per quanto riguarda il ricovero di famiglie segnalate dal Comune perché in condizioni di emergenza abitativa, sia per quanto riguarda la clientela ordinaria, impegnandosi a concordare con il Comune le tariffe per tutte le categorie di clienti attraverso la stipula di un'apposita convenzione. La selezione del vincitore verrà effettuata a favore della candidatura di migliore qualità progettuale, sociale ed economica sulla base dei punteggi assegnabili come di seguito riportato:

- a) qualità dell'intervento di messa a norma e manutenzione straordinaria (massimo 20 punti);
- b) qualità del progetto di casa albergo residenza sociale nei suoi aspetti funzionali e organizzativi (massimo 25 punti);
- c) qualità dell'attività gestionale (massimo 25 punti);
- d) migliore gestione economica in relazione alle quote e alle tariffe applicate alle unità abitative locate a canone convenzionato, quelle a canone calmierato e quelle a canone di mercato (massimo 30 punti).

Non saranno prese in considerazione le candidature che non totalizzino almeno 60 punti complessivi.

Entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, fissato in data 12 settembre 2008, pervengono due proposte, entrambe valide.

Il **15 ottobre 2008** la Commissione giudicatrice individua il **soggetto vincitore** nel raggruppamento d'impresa formato da **Oltre Venture, Cooperativa Sociale D.O.C. e Fondazione Sviluppo e Crescita CRT** che totalizza il punteggio massimo.

In data **15 dicembre 2008**, entro i 6 mesi previsti dall'accordo preliminare, viene **acquistato l'immobile** mediante stipula di apposito atto notarile.

Nel corso del 2009 viene sviluppato il progetto Sharing Condividere Idee e Abitazioni; lo Studio Costa & Partners e lo Studio Mellano Associati realizzano il progetto di riqualificazione architettonica, strutturale e impiantistica.

Il **18 maggio 2010** iniziano i lavori che dovranno concludersi in 12 mesi.

Il **27 giugno 2011** terminano i lavori, con un leggero ritardo rispetto a quanto preventivato.

il 1 gennaio del 2013 la proprietà dell'immobile passa da Ivrea 24 al fondo Piemonte CASE (Costruzione Abitazioni Sociali Ecosostenibili), un fondo REAM cofinanziato dalla Cassa Depositi e Prestiti. Questa operazione permette a Oltreventure e Ivrea 24 di partecipare ad un altro bando e intraprendere una nuova operazione di questo genere sulla Cascina Fossata.

Di seguito si riporta in modo analitico la cronistoria della Casa albergo residenza sociale di via Ivrea 24:

Primi anni '90	Proposta di acquisizione dell'immobile di via Ivrea 24, destinato a casa albergo per i dipendenti delle Poste e ormai in disuso, formulata dalla Società E.G.I. (Europa Gestioni Immobiliari) del Gruppo Poste Italiane Spa.
1998	Approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del Programma di Recupero Urbano (PRU) di via Ivrea, di cui all'art. 11 della legge 493/93, nell'ambito del quale viene inserito l'immobile.
28/05/2007	Individuazione, da parte del Consiglio Comunale e nell'ambito del Piano Casa 2007/2008, della struttura di via Ivrea 24 quale localizzazione idonea per promuovere la realizzazione di una residenza temporanea per soggetti socialmente fragili.
27/05/2008	Approvazione dello schema di accordo preliminare tra il Comune di Torino e la Società E.G.I. Poste per individuare un operatore interessato a realizzare la Casa albergo residenza sociale.
16/06/2008	Stipula dell'accordo preliminare. La Società E.G.I. Poste autorizza il Comune ad individuare un acquirente per l'immobile di via Ivrea 24 entro e non oltre 6 mesi.
18/06/2008	Pubblicazione dell'avviso, rivolto a Enti privati economici non speculativi, per l'acquisto dell'immobile di via Ivrea 24 ad un prezzo di euro 6.000.000,00 e per la trasformazione dello stesso in Casa albergo residenza sociale, concordando con il Comune le tariffe per tutte le categorie di clienti attraverso la stipula di un'apposita convenzione.
12/09/2008	Al termine massimo per la presentazione delle offerte pervengono due proposte valide.
15/10/2008	Individuazione del soggetto vincitore nel raggruppamento formato da: Oltreventure, Cooperativa Sociale D.O.C. e Fondazione Sviluppo e Crescita CRT.
15/12/2008	Acquisto dell'immobile.
2009	Sviluppo del progetto Shering Condividere Idee e Abitazioni.
18/05/2010	Inizio dei lavori.
27/06/2011	Termine dei lavori.
01/01/2013	Il fondo Piemonte CASE (Costruzione Abitazioni Sociali Ecosostenibili) del fondo REAM subentra a Ivrea 24 nella proprietà dell'immobile.

□ Caratteristiche dell'opera pubblica

Oggetto dell'avviso pubblico: individuazione del soggetto che acquisterà l'immobile sito in Torino, via Ivrea 24, al prezzo di euro 6.000.000,00; che si impegnerà a sottoscrivere, con apposito atto unilaterale d'obbligo, il subentro nella convenzione con i dovuti aggiornamenti e che si impegnerà a trasformare l'attuale casa albergo per dipendenti delle Poste Italiane in "Casa albergo residenza sociale" a propria cura e spesa.

Corrispettivo per il Privato: gestione funzionale ed economica del servizio realizzato.

Corrispettivo per il Comune: mediante il recupero di un immobile degradato il Comune si dota di un nuovo servizio che contribuisce alla riqualificazione di una zona periferica della città. Inoltre ha la

disponibilità fissa di 23 unità abitative per il ricovero alberghiero delle famiglie sfrattate o per altri casi di necessità urgente e impellente di un alloggio temporaneo; le tariffe agevolate per il Comune, regolate mediante apposita convenzione, hanno un ribasso di circa il 15% e sono diversificate per periodi di permanenza, vengono dunque scelte a seconda della prospettiva di ciascuna famiglia.

Durata della concessione: circa 69 anni. Il periodo residuo della convenzione stipulata tra il Comune e le Poste, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71, in data 21 marzo 1979 che prevede una durata della concessione del diritto di superficie di 99 anni, rinnovabile a richiesta del Concessionario entro un anno dalla scadenza.

Termine dei lavori: il termine inizialmente preventivato era di 1 anno dalla data di inizio dei lavori. I lavori sono effettivamente terminati il 27 giugno 2011 anziché il 18 maggio 2011.

Importo dei lavori: l'importo totale dei lavori di riqualificazione viene stimato, in fase progettuale, in euro 5.700.000,00 più euro 800.000,00 per gli arredi.

Tariffe: nella tabella sottostante sono riportate le tariffe della **formula Hotel**.

HOTEL	Tariffe a camera o unità abitativa (€/notte)		
	Mercato	Posti letto	Note
Camera 1 letto	€ 40,00	1	
Camera grande 1 letto	€ 42,00	1	
Camera 2 letti	€ 54,00	2	
Camera grande 2 letti	€ 58,00	2	
Camera 3 letti	€ 66,00	3	
Monocale basic	€ 43,00	1	
Monocale easy	€ 60,00	2	
Trilocale space	€ 74,00	3+1	3 adulti + 1 minore anni 12
Bilocale smart	€ 80,00	2+2	2 adulti + 2 minori anni 12

Tariffe a partire dal 01/09/2013 fino al 31/08/2014, comprensive di: prima colazione e rifacimento letto, dotazione biancheria da camera e da bagno, connessione internet e spese per le utenze.

Supplementi e riduzioni: supplemento singola + € 12,00, bambino 0-2 anni gratuito, bambino 2-12 anni -10%.

Nelle tabelle seguenti sono riportate le tariffe degli **Appartamenti**, dotati di cucina ad induzione, completa di tutti gli accessori (tavolo, sedie, minuteria, frigorifere, forno) e le relative formule.

RESIDENCE (min. 14 notti)	Tariffe a unità abitativa (€/14 notti)			
	Sconto 14 notti	1 notte	Posti letto	Note
Trilocale space (44 mq)	€ 729,00	€ 74,00	3+1	3 adulti + 1 minore anni 12
Bilocale smart (44 mq)	€ 762,00	€ 80,00	2+2	2 adulti + 2 minori anni 12
Monocale easy (25 mq)	€ 563,00	€ 60,00	2	
Monocale basic (19 mq)	€ 397,00	€ 43,00	1	

Tariffe a partire dal 01/09/2013 per soggiorno minimo di 14 notti, comprendono tutti i servizi offerti dalla formula albergo eccetto la prima colazione.

CAMPUS (min. 6 mesi)		Tariffe a persona (€/mese)		
	Mercato	Calmierate	Posti letto	Note
Trilocale space (44 mq)		€ 270,00	3	Camera doppia a persona
		€ 380,00		Camera singola
Monolocale easy (25 mq)	€ 305,00	€ 275,00	2	Camera doppia a persona
Monolocale basic (19 mq)	€ 449,00	€ 406,00	1	Camera singola
COABITARE (min. 6 mesi)		Tariffe a unità abitativa (€/mese)		
	Mercato	Calmierate	Posti letto	
Trilocale space (44 mq)	€ 906,00	€ 824,00	3	

Tariffe a partire dal 01/09/2013 fino al 31/08/2014, comprensive di: accesso internet wi-fi all'interno dell'appartamento, servizio bike sharing gratuito, possibilità di monitoraggio e controllo delle utenze tramite l'utilizzo del programma domotico, accesso all'officina piccole riparazioni biciclette e bricolage. Non comprendono: le utenze oltre € 50,00 al mese a persona, la pulizia dell'appartamento, la dotazione di biancheria da camera e da bagno.

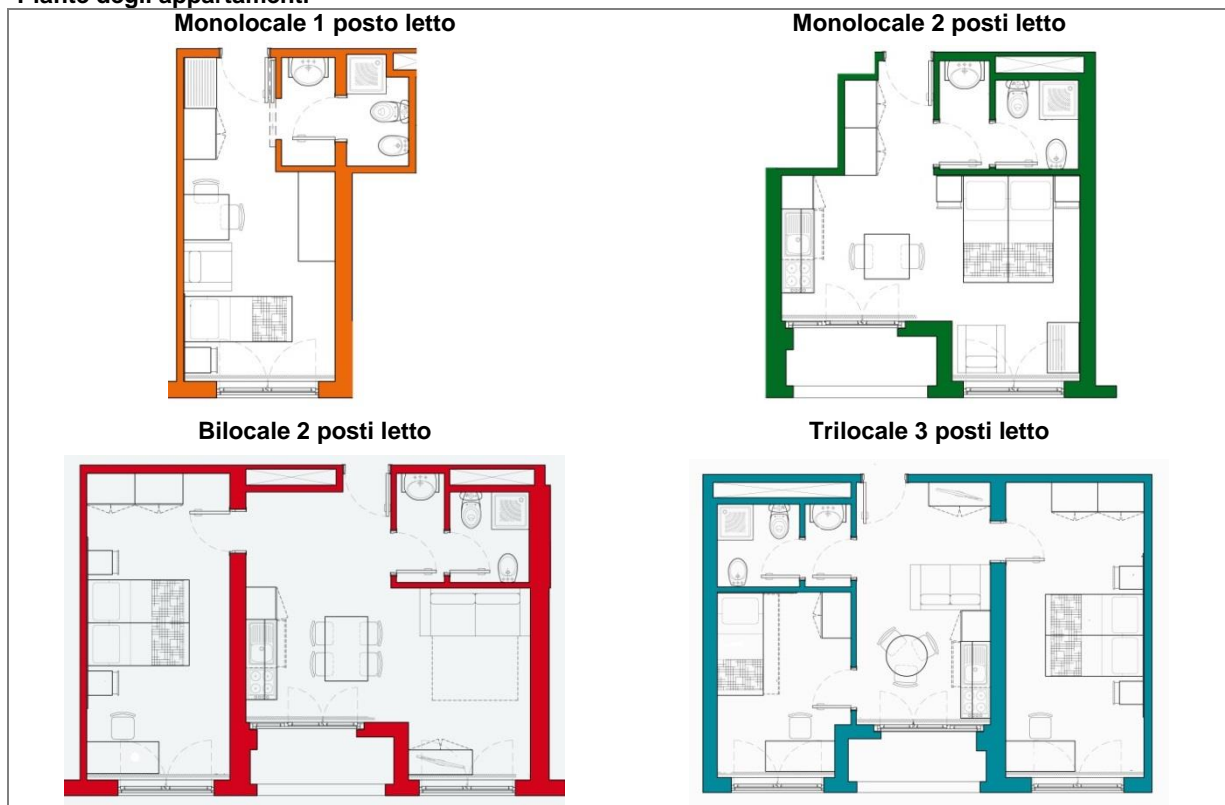
HOUSING (min. 12 mesi)		Tariffe a unità abitativa (€/mese)		
	Mercato	Calmierate	Posti letto	Note
Trilocale space (44 mq)	€ 509,00	€ 459,00	3+1	Possibilità 4° letto per min 12 anni
Bilocale smart (44 mq)	€ 546,00	€ 491,00	2	
Monolocale easy (25 mq)	€ 437,00	€ 394,00	2	
Monolocale basic (19 mq)	€ 244,00	€ 220,00	1	

Tariffe a partire dal 01/09/2013, comprensive di: accesso internet wi-fi all'interno dell'appartamento, servizio bike sharing gratuito, possibilità di controllo delle spese per utenze con accesso al programma domotico, accesso gratuito all'officina piccole riparazioni biciclette e bricolage. Non comprendono: le utenze a rendicontazione mensile, la pulizia dell'appartamento, la dotazione di biancheria da camera e da bagno.

Per le formule Campus, Coabitare e Housing sono previsti i seguenti servizi accessori:

- pulizia dell'appartamento settimanale € 72,00 al mese;
- posto auto in garage € 60,00 al mese;
- dotazione di un set di asciugamani e lenzuola settimanale € 12,00 al mese;
- utilizzo dei servizi del bar e del ristorante con sconto del 10%;
- possibilità di ospitalità presso i soggiorni gestiti da D.O.C. s.c.c. con sconto del 10%;
- possibilità di accesso ai servizi lavanderia e stireria in convenzione.

Piante degli appartamenti



Fonte: www.sharing.to.it/index.php/it/appartamenti-e-tariffe

L'accesso alle tariffe calmierate, ridotte del 10% rispetto ai già bassi prezzi di mercato, viene garantito a chi presenta un'autocertificazione e dà la sua disponibilità al controllo delle informazioni concesse, nel rispetto delle leggi nazionali di tutela alla privacy e alla gestione dei dati sensibili.

Nel dettaglio potranno accedere le tariffe calmierate:

- Persone con reddito sino a 12.000,00 euro lordi annui;
- Persone con reddito sino a 20.000,00 euro lordi annui nelle seguenti condizioni personali:
 - a. Separati con figli a carico di età compresa dai 0 ai 18 anni,
 - b. Immigrati con permesso di soggiorno,
 - c. Portatori di handicap psico-fisici;
- Persone con età superiore ai 65 anni;
- Persone partecipanti a progetti di Coabitazione, promossi da Associazioni ed Enti privati o pubblici con i quali è stipulata apposita convenzione;
- Partecipanti a programmi di assistenza rivolti a parenti di persone degenti presso strutture ospedaliere private o pubbliche con le quali è stipulata apposita convenzione;
- Partecipanti a programmi di assistenza promossi da amministrazioni di altri comuni a seguito di apposita convenzione;

- Partecipanti a manifestazioni ed eventi, iniziative culturali e di promozione turistica organizzate con il patrocinio di ente pubblico territoriale: Comune o Provincia di Torino, Regione Piemonte a seguito di apposita convenzione;
- Studenti Universitari sino a 30 anni, se studenti lavoratori sino a 35 anni;
- Partecipanti ad iniziative di formazione professionale non residenti nella città di Torino.

□ Elementi di sintesi e criticità

Il successo evidente di questo caso studio è sicuramente determinato, in una prima fase, dalla caparbità e dalla perseveranza del Comune di Torino che è riuscito a portare a termine una lunga trattativa con le Poste fino ad ottenere un accordo che vede dimezzato il prezzo inizialmente proposto per l'acquisto dell'immobile; in una seconda fase, dalla sinergia con cui hanno lavorato tutti gli attori coinvolti nella realizzazione dell'Hotel Residence Sharing di Torino e, in una terza fase, dalla qualità della gestione offerta dalla società Sharing srl.

E' proprio la qualità che connota l'intero processo a partire dall'avviso pubblico, in cui gli elementi di valutazione delle offerte si basavano unicamente sulla qualità del progetto (edilizia, architettonica e gestionale) e sulla sostenibilità dell'intervento (economica, ambientale e sociale); un'innovazione straordinariamente rivoluzionaria resa possibile dal fatto che il Comune non contribuiva con nessuna risorsa propria ma cercava un acquirente, tra gli enti privati economici non speculativi, che fosse disposto a versare nelle casse delle Poste 6 milioni di euro, subentrando nella convenzione, con l'impegno di trasformare l'ex Casa albergo per i dipendenti delle Poste in Casa albergo residenza sociale.

La società Ivrea 24 Abitare Sostenibile Spa è stata costituita ad hoc per la realizzazione del progetto. I soci fondatori sono: Oltre Venture la prima società italiana di Venture Capital Sociale, uno strumento finanziario a supporto del sociale che si propone di finanziare e sostenere lo sviluppo di imprese capaci di coniugare sostenibilità economica e valore sociale; Fondazione Sviluppo e Crescita CRT, fondazione che si propone di collaborare allo sviluppo e alla crescita del territorio di riferimento della Fondazione Cassa di Risparmio di Torino; DOC scs: cooperativa sociale torinese attiva nella gestione di strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere e nella progettazione ed erogazione di servizi educativi e attività di formazione.

Il progetto SH Sharing – Condividere Idee e Abitazioni, caratterizzato da spiccati obiettivi di efficienza energetica e basso impatto ambientale, viene realizzato grazie all'attenta e costante collaborazione tra il Comune di Torino e la Società Ivrea 24, entrambi mossi dal comune intento di creare una soluzione abitativa capace di migliorare il tessuto socio economico del quartiere periferico di Pietra Alta e di rispondere alle sempre più numerose esigenze di affitti temporanei a costi calmierati. Il progetto architettonico, strutturale ed impiantistico di riqualificazione dell'immobile, che passa da classe energetica G a classe B, viene realizzato dagli studi Costa & Partners e Mellano Associati, con qualche suggestione dagli studenti del master in interior design dello IED di Torino, e dall'impresa di

costruzione Rosso spa. La scelta di destinare solo il 12% circa delle unità abitative al Comune, per il ricovero alberghiero di famiglie sfrattate o altri casi di necessità urgente e impellente di alloggio temporaneo, è un fattore determinante in quanto ha evitato l'effetto "ghetto".

L'Hotel Residence Sharing di Torino è attivo da 2 anni, produce il 60% dell'energia che consuma, ed è gestito dalla società Sharing srl (promossa da Oltreventure e DOC scs) che offre formule commerciali diversificate per periodi di permanenza, a seconda delle esigenze, e opera con l'intento di condividere con gli ospiti idee e spazi. Il risultato è che gli ospiti che vengono accolti nell'albergo si sentono talmente a casa che spesso entrano nel vivo della gestione proponendo una serie di iniziative che hanno una ricaduta positiva anche nel quartiere, come il doposcuola proposto dagli insegnanti e i corsi di inglese e italiano per stranieri proposti dagli studenti e realizzati da docenti in pensione; oppure lo scambio dei libri, sempre proposto dagli studenti, che ha avuto un successo tale da arrivare a destinare uno dei locali commerciali a sede decentrata della Biblioteca Civica; inoltre, su iniziativa del Gestore, il giorno di chiusura del ristorante gli ospiti sviluppano un'attività a tema e organizzano feste, cene etniche o tradizionali. Lo Sharing rappresenta oggi la funzione di rango urbano che identifica il quartiere periferico di Pietra Alta e apre la strada ad altri progetti analoghi, caratterizzati da un alto livello qualitativo, che si stanno realizzando (o sono già stati ultimati) nella città di Torino.

Documentazione fotografica



Fonte: foto di Arianna Forcella, Antonella Guerrini e Stefano Venturini

3.1.2. Parlano i Protagonisti: intervista all'Arch. Giovanni Magnano (Responsabile Unico del Procedimento e Direttore della "Direzione Edilizia Residenziale Pubblica" del Comune di Torino) e Mario Ferretti (Amministratore delegato di Sharing srl)

□ **Ricostruzione storico procedurale della vicenda:**

Quando e come è partito il progetto per la casa albergo residenza sociale di via Ivrea? Mi può ricostruire la vicenda?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): Ci sono stati circa una ventina d'anni di tentativi, prima di parlare di casa albergo di via Ivrea c'era il problema della casa albergo per i dipendenti delle poste che non funzionava più. La casa albergo è stata costruita alla fine degli anni '70, tra il 1979 e 1981, era destinata ai lavoratori delle poste fuori sede e ha funzionato per 6 o 7 anni, non di più, già nel 1991-1992 era molto sotto utilizzata e E.G.I. Poste aveva tentato di venderla al Comune perché ne facesse alloggi popolari. Va detto che era stata costruita con un progetto di edilizia pubblica autofinanziato dal Ministero dei Lavori Pubblici dell'epoca nell'ambito di un programma per i dipendenti delle Poste che prevedeva alloggi di servizio per albergo e residenze temporanee. All'epoca non ci fu l'accordo perché E.G.I. Poste chiedeva una cifra fuori dal mercato e poi ancora non si capiva come si sarebbe potuta utilizzare se per residenza stabile, il che avrebbe comportato una ristrutturazione "pesante". A più riprese si è discusso di questa vicenda fino ad arrivare al 2005 – 2006 quando, contestualmente, si è cominciato a valutare la necessità di avere una qualche forma di residenza temporanea. Gli sfrattati all'epoca venivano ospitati dentro degli alberghi in cui avevano la camera col bagno ma non c'era nessuna possibilità di cucinare e questo per le famiglie con bambini costituiva un problema. Quindi abbiamo pensato alla possibilità di un albergo sociale anche in alternativa al ricovero alberghiero per le famiglie sfrattate nell'attesa di una casa popolare.

La prima traccia di questo processo si trova nel Piano Casa, approvato dal Comune per il biennio 2007 – 2008 in seguito ad una programmazione regionale, in cui si manifesta questa intenzione. All'epoca il problema con E.G.I. Poste era fermo sull'impossibilità di trovare un accordo sul prezzo perché chiedevano 12 milioni di euro, una cifra esagerata per un fabbricato totalmente in disuso e non più a norma. Però questa deliberazione del 2007 ha dato forza e vigore alla trattativa avvenuta nell'arco dell'inverno tra il 2007 e il 2008 – io a luglio del 2007 ho preso l'incarico del settore Edilizia Sociale che aveva l'obiettivo primo di mettere in piedi attività di Social Housing – e a metà giugno del 2008 viene deliberato in Giunta un protocollo d'intesa che registra l'accordo raggiunto con E.G.I. Poste. Sulla base di questo accordo il Comune veniva autorizzato a fare un avviso pubblico per cercare l'acquirente che fosse disponibile a pagare 6 milioni di euro l'immobile nello stato in cui era e E.G.I. Poste era disponibile a non cercare un altro acquirente per i successivi 6 mesi dalla firma del protocollo d'intesa e a vendere per 6 milioni di euro l'immobile al soggetto individuato dal Comune. Il Comune si è riservato la libertà di individuare il soggetto acquirente sulla base di un bando che prevedeva anche delle specifiche sul progetto di ristrutturazione e di gestione della Casa Albergo.

Il 17 giugno 2008 abbiamo pubblicato l'avviso con scadenza 15 settembre 2008 e tra gli elementi di valutazione c'erano le tariffe più basse e la maggior quantità di possibili collocazioni. Nel periodo estivo sono venuti una decina di soggetti (fondazioni, cooperative sociali, cooperative edilizie ecc.) a chiedere informazioni, segno che c'era anche un interesse da parte del mercato.

Sono state presentate due proposte serie, fatte molto bene, una da un aggregazione di soggetti torinesi e l'altra che è stata scelta in quanto totalizzava il massimo dei punti. Entrambe le proposte hanno raggiunto dei punteggi molto alti. I criteri di valutazione erano tutti di qualità perché il prezzo era fisso e questa era un'innovazione straordinariamente rivoluzionaria; non facendo una gara d'appalto ma sviluppando un procedimento inedito e autonomo, reso possibile dal fatto che il Comune non contribuiva con nessuna risorsa, siamo riusciti a valutare la qualità delle proposte sotto 3 profili:

1. la qualità edilizia e architettonica del progetto con particolare riferimento ai caratteri ambientali in termini di risparmio energetico, produzione di energia da fonti rinnovabili, utilizzo di materiali ecocompatibili e derivanti da filiere sostenibili;
2. la qualità del progetto di gestione, perché l'avviso è stato fatto per individuare un soggetto che intervenisse ma che gestisse anche per 70 anni (gli anni residui della convenzione ex art. 35 del decreto 865 della concessione del diritto di superficie). Il programma di gestione era un progetto già concreto con tanto di individuazione delle formule (le stesse che sono su internet) con le modalità d'accesso e le tariffe;
3. la sostenibilità dell'intervento nel tempo, in termini anche economici, e la quantità di camere anche messe a disposizione del Comune per gli sfrattati. Nelle premesse noi dicevamo già che:
 - a. questo intervento doveva essere inserito nel mercato (non era un centro socio assistenziale né la casa dello sfrattato);
 - b. avevamo l'obiettivo di ottenere il servizio di ricovero alberghiero per le famiglie sfrattate ma quanto e a che costo erano elementi di libertà del progetto. La misura di quanto e quanto poco costassero in generale e quanto fosse poi lo sconto per il Comune era uno degli elementi di qualità della sostenibilità del progetto. Ovviamente su questo il fatto di avere alle spalle la Fondazione Sviluppo e Crescita - CRT che ha dato per intero la copertura finanziaria di 14,5 milioni di euro senza interessi, con un piano di rientro lungo 70 anni con un tasso d'ammortamento tendenziale dell'1 - 2% quindi molto al di sotto di qualunque formula ha determinato l'aggiudicazione perché l'altro doveva far tornare i conti pensando di fare un mutuo da 10 milioni di euro.

Entro il 15 settembre arrivano le proposte, entro il 30 di ottobre noi avremmo dovuto selezionarle – in realtà lo abbiamo fatto entro il 15 di ottobre – perché entro il 30 di novembre si sarebbe dovuto stipulare il rogito notarile. Arrivata quella data noi eravamo pronti per l'atto con il progetto che funzionava e che aveva la copertura finanziaria ma E.G.I. Poste non aveva tutti i documenti e abbiamo dovuto rimandare al 15 dicembre 2008. Nella data stabilita abbiamo fatto l'atto ma c'era il problema

che E.G.I. Poste ci aveva lasciato una ventina di inquilini (su 480 posti letto) di cui solo alcuni erano postini e in un mese circa (dal 15 dicembre al 22 gennaio 2009) li abbiamo spostati in degli alloggi del patrimonio che avevamo a disposizione. Abbiamo fatto quest'operazione di comune accordo con l'Ufficio Centrale del Personale di Roma delle Poste per cui hanno dato anche dei trasferimenti.

Nel corso dell'anno 2009 sono stati fatti i progetti da parte della società che si è costituita che si chiama Ivrea 24 Srl formata da Oltre Venture, la Cooperativa Sociale D.O.C. e la Fondazione Sviluppo e Crescita CRT. La progettazione si è articolata a partire dallo studio di fattibilità presentato nell'avviso ma poi si è calata a contrarre difficoltà legate alle normative perché l'intervento è stato poi oggetto di una DIA per la manutenzione straordinaria e una ristrutturazione edilizia perché c'era una piccola trasformazione in quanto il progetto prevedeva che la parte di pilotis fosse destinata ad uso commerciale; pur avendo già avuto una serie di semplificazioni perché strutturalmente e catastalmente era già una casa albergo.

La progettazione è stata fatta in sinergia occasionale con lo IED (Istituto Europeo di Design) di Torino che ha orientato l'ultimo anno del corso di master in interior design allo studio e alla valutazione di come si sarebbe potuto implementare sia l'arredo sia il layout di questo immobile. I progettisti andavano a seguire i lavori che facevano i ragazzi dello IED ed erano stimolati a fare di più, hanno poi utilizzato alcuni concetti. Oggettivamente sotto il profilo architettonico l'idea era molto bella e la realizzazione lo è ancora di più.

Nel 2010 sono partiti i lavori, verso maggio – giugno, inizialmente sono stati smaltiti i componenti in amianto. La struttura portante degli anni '70 era rigida ma assolutamente perfetta, non c'era nessun cedimento né il minimo problema, tutto il resto andava sostituito. Nell'arco di 12 mesi circa sono stati fatti tutti i lavori ed è stata organizzata anche l'attrezzatura interna affrontando il tema della domotica ma senza esagerare. Quell'edificio produce il 60% dell'energia che consuma e proprio per questo motivo è tutto elettrico: riscaldamento e raffrescamento; dispone sia del solare termico che del fotovoltaico; tutte le cucine sono dotate di piastre a induzione e dispongono di stoviglie idonee. Dal punto di vista tipologico ha al suo interno 58 camere d'albergo da 2 o 3 posti letto e 122 unità con uso di cucina che sono mono, bi e trilocali. Il Comune ha la disponibilità fissa di 23 unità abitative. Il ristorante che è nell'immobile serve gli ospiti dell'albergo ma anche gli abitanti del quartiere. Ha la caratteristica del ristorante di qualità a basso prezzo: a pranzo il menù completo (primo, secondo, contorno, frutta e acqua) costa 7 euro, la sera ci sono menù un po' più articolati ma comunque si arriva a spendere 10 euro. Pietra Alta era un quartiere popolare e negli anni '90 è stato oggetto di un intervento di recupero urbano, il fatto di aver collocato lì la casa albergo residenza sociale ha valorizzato anche tutto il contorno, nel senso che oggi Pietra Alta è conosciuto perché c'è lo Shering. Accanto al ristorante c'è una lavanderia a gettoni, un'impresa che ha rilevato uno degli abitanti del quartiere, ci sono dei locali comuni e c'è un ambulatorio medico che in questo momento ospita un ambulatorio dentistico e un punto d'ascolto psicoterapeutico. Questi due servizi non si trovano

comunemente in quelli offerti dalle ASL e hanno anch'essi prezzi concordati, circa la metà dei prezzi di mercato, per esempio l'ascolto allo sportello psicoterapeutico è gratuito e le sedute eventuali successive costano sui 40 euro ed è significativo che questo tipo di servizio negli strati popolari non viene assolutamente preso in considerazione quando invece sarebbe utile e da questo punto di vista abbiamo tentato di fare anche qualche modifica culturale. Tra i locali comuni c'è una saletta per fare delle piccole conferenze; il ristorante è chiuso il lunedì e, su iniziativa del Gestore, quel giorno gli ospiti possono sviluppare un'attività a tema: dalle cene a tema (cucina etnica) a quelle più tradizionali (la bagna cauda a novembre visto che siamo in Piemonte, le erbe spontanee di montagna a primavera ecc.). Non solo si è realizzato il concetto di mix sociale ma funziona in un modo strepitoso, lo Shering sta diventando propulsore di iniziative che ricadono sul quartiere. Per esempio tra gli ospiti ci sono una dozzina di insegnanti che hanno vinto la cattedra a Torino ma risiedono altrove e hanno ritenuto opportuno affittare per 6–8 mesi a 250-300 euro al mese il monocale con uso di cucina; dopo un po' che erano lì hanno fatto un doposcuola per i bambini dell'albergo e del quartiere. Gli studenti cinesi, mediamente abbiamo una novantina di ospiti cinesi, che vanno al master di industrial design volevano seguire un corso di italiano e hanno chiesto al Politecnico che si è reso conto che il Comune ha un'attività di volontariato per i pensionati arzilla e uno dei docenti del Politecnico in pensione si è reso disponibile a coordinare altri docenti (di italiano e di inglese) in pensione per fare i corsi, naturalmente aperti al quartiere (soprattutto partecipano le donne africane). Un'altra cosa venuta fuori in maniera del tutto spontanea dagli studenti e dagli insegnanti è stato lo scambio dei libri, il Gestore ha messo un tavolo in cui lasciare i libri da scambiare, la cosa è stata raccontata alla biblioteca civica della circoscrizione ed è nato un progetto di laboratorio decentrato di reading e prestito; un funzionario della biblioteca va un giorno alla settimana e porta, non solo i libri del book crossing ma prende ordinazioni e porta i libri della biblioteca. Dopo 6 mesi questa sperimentazione ha avuto un tale successo – venivano persone anche da fuori – che uno dei locali commerciali, inizialmente pensato per ospitare un biomarket, è stato destinato a sede decentrata della biblioteca. I punti di forza erano che fosse sul mercato e che fosse di qualità. Ho visto gli effetti che ci sono stati negli alberghi con cui eravamo convenzionati e in cui abbiamo messo l'80% della clientela (mai più di 30 famiglie): quegli alberghi avevano un timbro. Per contro se ho una struttura che per l'80% è di mercato e per un 20% (ma anche meno perché siamo sull'ordine del 10-15%) ha le nostre famiglie ed è comunque accattivante, anche se non è di lusso, fa sì che anche i nostri ospiti non eccedano. Il primo anno hanno avuto 6.500 ospiti per 122 notti, noi abbiamo mandato circa 150 famiglie che sono state 36 – 38 giorni l'una e non abbiamo avuto nessun caso di maleducazione o particolare problematicità e fondamentale e centrale è la gestione sociale, perché chi arriva lì riceve un'accoglienza e un ascolto adeguato. Non si può pensare di replicare queste cose senza avere un'accurata attenzione all'aspetto umano.

Mario Ferretti (Sharing srl): SHARING è nato perché La Città di Torino nel 2008 attraverso la pubblicazione di un bando pubblico al quale parteciparono, Fondazione Sviluppo e Crescita – CRT, Oltre Venture e D.O.C. s.c.s., ha saputo creare l'occasione per dar vita ad un progetto che si è contraddistinto e continua a farlo come: un possibile esempio di partnership tra pubblico e privato per

un'iniziativa ad alto impatto sociale, un esempio tangibile del processo finanziario di venture philanthropy, la realizzazione del primo progetto di Housing Sociale Temporaneo a livello nazionale.

Il progetto, in una prima fase, ha pertanto visto l'acquisto e la completa ristrutturazione dell'immobile da parte della società IVREA 24 S.p.a. con la ri-progettazione di tutti le funzioni e gli spazi e successivamente l'avvio della gestione da parte di SHARING srl – società promossa dalla Cooperativa D.O.C. ed Oltre Venture.

In Sharing è visibile la volontà di sperimentare un nuovo approccio progettuale al fine di contribuire a ridurre il crescente disagio abitativo, favorendo la creazione di strutture e servizi di buona qualità a 'costi calmierati', offrendo così una risposta alla domanda residenziale della cosiddetta fascia grigia della popolazione che non trova collocazione nel mercato immobiliare e tuttavia non è destinataria dei piani di residenza popolare, rivolti a chi vive una vera emergenza sociale.

Quali sono gli obiettivi della Società Ivrea 24 Abitare Sostenibile e quali i vostri?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): Ivrea 24 Abitare Sostenibile è una società di capitali che aveva come finalità quella di acquisire l'immobile delle Poste, trasformarlo in un albergo sociale (quindi facendo prima la progettazione e poi i lavori) e gestirlo non direttamente ma attraverso una società di gestione che è fatta da due dei soci di Ivrea 24 che sono la Cooperativa Sociale D.O.C. e Oltre Venture. Quelli del Comune erano di ottenere sostanzialmente il recupero di un immobile degradato in una zona periferica e di avere un servizio nuovo in città, definito come albergo sociale, che avrebbe dovuto essere utilizzato anche come ricovero alberghiero per le famiglie sfrattate o per altri casi di necessità urgente e impellente di un alloggio temporaneo.

In questo caso i due interessi sono stati coincidenti, noi abbiamo selezionato i soggetti che poi hanno costituito la Società Ivrea 24 quindi abbiamo dato l'input e raccolto dei risultati mentre loro hanno potuto mettere in atto un progetto d'impresa etica molto importante che direi ha funzionato molto bene.

Quali erano gli obiettivi del Comune di Torino e quali i vostri?

Mario Ferretti (Sharing srl): Per entrambi i soggetti anche se da prospettive diverse gli obiettivi dichiarati nel bando di gara emesso dalla Città, recepiti dai proponenti e suffragati dalla società di gestione sono:

- Rendere visibile un approccio finanziario a tematiche di welfare innovativo
- Creare un modello di gestione economicamente sostenibile, di buona qualità a costi calmierati
- Creare una alternativa ai modelli residenziali e abitativi standard in contesti metropolitani complessi come la Città di Torino
- Favorire la nascita di un gestore sociale professionale che oltre gli aspetti immobiliari metta al centro della propria progettualità la persona.

Ed in particolare per la città poter disporre di unità abitative di buona qualità per i propri casi di emergenza abitativa ovvero famiglie in attesa di casa popolare o che hanno subito un danno così importante da rendere la propria abitazione temporaneamente inagibile

Quali sono state le maggiori difficoltà che avete incontrato?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): Con Ivrea 24 problemi non ne abbiamo avuti. Abbiamo impiegato molto tempo per riuscire a focalizzare i contenuti del progetto in termini teorici di modello; altrettanto tempo (e fatica) è stato impiegato per trovare un punto di contatto con l'E.G.I. Poste, con cui la trattativa è stata lunga, articolata e complessa. Però andando di pari passo il chiarirsi delle nostre idee con la conferma della volontà politica di procedere col progetto, secondo me alla fine anche loro sono venuti ad un accordo per riuscire a far realizzare questo intervento e probabilmente se non ci fosse stata un'attenzione così costante e una volontà politica così ferma da parte dell'Amministrazione non so se si sarebbe arrivati a realizzare l'opera; è un caso di successo dovuto alla perseveranza e alla caparbia.

Mario Ferretti (Sharing srl): Ovviamente l'iter progettuale ha affrontato e superato diverse difficoltà rispetto ai differenti piani di lavoro, progettuale, economico, finanziario, autorizzativo, anche perché Sharing si contraddistingue ancora oggi come una la prima esperienza di housing sociale temporaneo. Problemi risolti con grande impegno e volontà di poter raggiungere l'obiettivo da parte di tutti i soggetti coinvolti.

Ci sono state delle varianti al piano economico finanziario? Se sì quali e a cosa sono dovute? Sono avvenute in corso d'opera?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): Più che delle varianti ci sono state delle successive definizioni nel senso che loro hanno partecipato all'avviso proponendo un business plan e un progetto di gestione che garantisse il raggiungimento degli obiettivi in un contesto di equilibrio finanziario, poi la formula finanziaria è stata affinata a partire da un budget iniziale che è stato grosso modo confermato. I 6 milioni per l'acquisto erano fissi quindi quelli sono stati, mentre sulla rimanente parte relativa agli interventi c'è stato un aggiustamento ma non troppo significativo, mi sembra che dai 7,5 milioni inizialmente previsti si sia arrivati a 8 – 8,2 milioni. Nel passaggio dalle stime dei termini parametrici a quelli che sono poi stati i costi reali hanno influito elementi non prevedibili come la presenza dell'amianto, le scale di emergenza che in un primo momento si pensava si potessero tenere poi da un esame più approfondito è venuto fuori che avevano dei grossi limiti strutturali per cui sono state demolite e sostituite con altre scale. Tutto questo ha determinato un incremento del costo dell'intervento tutto sommato compatibile con i normali imprevisti che tutti i piani finanziari prevedono.

Mario Ferretti (Sharing srl): Le principali varianti al piano economico finanziario, non significativamente differente da quello presentato nel bando di gara, sono derivate dall'analisi approfondita dello stato effettivo dell'immobile in fase di progettazione esecutiva.

Quali erano i termini di scadenza per la consegna dei lavori? Sono stati rispettati?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): Si assolutamente. Direi che la natura dell'intervento era tale per cui anche le condizioni atmosferiche potevano influire in modo significativo, trattandosi di una manutenzione straordinaria, ma non ci sono stati ritardi dovuti a maltempo. Dal punto di vista della

progettazione forse c'è voluto qualche mese in più ma siamo nell'ordine di tempi molto contenuti se contiamo che tutta l'operazione è partita con l'avviso pubblico in data 15 giugno 2008. Il cantiere è partito nel 2010, non ricordo il mese esatto, e i lavori sono finiti il 27 giugno 2011, con un mese di ritardo rispetto a quanto previsto. A settembre 2011 sono entrati i primi ospiti.

Mario Ferretti (Sharing srl): Sharing è entrato nella sua fase di gestione all'interno dei tempi stabiliti della convenzione tra Ivrea 24 e la Città, grazie alla puntualità degli studi di progettazione che ci hanno accompagnato sin dalle prime fasi del progetto, Studio Costa di Roma e Mellano di Torino, alla disponibilità degli uffici tecnici della Città di Torino, alla ferma convinzione dei soci di Ivrea 24 che hanno lavorato intensamente per rispettare i tempi previsti.

Impegni non solo con l'amministrazione ma anche e soprattutto con gli abitanti del quartiere che ci ospita.

□ Definizione tecnico funzionale dell'intervento

Come definisce il valore tecnico funzionale del progetto? E quello estetico?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): Va detto che quello era un immobile degradato e caratterizzato da una buona qualità della struttura ma da una rigidità tipologica assoluta, nel senso che la struttura portante coincide con la compartimentazione interna e le modifiche in pianta erano assolutamente limitate. Premesso questo devo dire che sotto il profilo tecnologico e di utilizzo di fonti rinnovabili il progetto è assolutamente di buona qualità, tra l'altro il l'avviso pubblico prevedeva che la selezione avvenisse anche in funzione della migliore qualità progettuale e così è stato. Sotto il profilo architettonico la struttura ha una sua immagine ben precisa che è stata enfatizzata per un verso e valorizzata per altri con delle modalità assolutamente economiche, nel senso che si è trattato di pigmentazioni colorate di parte della facciata con una citazione dal punto di vista estetico - formale molto alta perché c'è un riferimento ai quadri di Paul Klee. L'impatto sull'intorno è stato molto forte dal punto di vista del cambiamento di rapporto tra l'immobile e il contorno. L'aver ruotato di 90° l'accesso, mettendolo sul lato lungo e non sulla testata, e aver aperto al quartiere l'accesso con una parte di verde pubblico e una gradonata a scendere ha eliminato la sensazione di chiusura, di separazione che si percepiva prima. Giocando poi con la gradonata anche sulla differenza di quota perché il pian terreno dell'albergo è 60 - 70 cm più basso del piano strada e dava l'impressione di essere in un seminterrato l'hanno molto avvicinato agli abitanti. La frequentazione delle parti comuni al pian terreno è prioritariamente rivolta agli ospiti ma è molto utilizzata dagli abitanti, quindi il ristorante è diventato del quartiere, i prezzi bassi e la qualità servono anche per attirare il pubblico che abita lì e che non è fatto di persone particolarmente abbienti. La collocazione del servizio di lavanderia a gettoni ha colmato un vuoto perché in quegli isolati che contengono circa 3.000 abitanti non c'era una lavanderia, quindi aldilà del servizio agli ospiti che ci ha dato la possibilità di eliminare la lavatrice in ciascun alloggio è diventato anche un altro elemento attrattivo che crea una micro economia. L'impatto più grosso che ha avuto in termini di qualità dell'ambiente è il fatto che quel quartiere che una volta si

diceva quartiere dormitorio, caratterizzato dall'aver poca gente per strada, ha acquisito con l'albergo circa 400 – 450 nuovi abitanti che attraversano il quartiere e questo ha dato una grossa spinta positiva.

E' difficile dirlo perché non è una qualità architettonica ma ha inciso molto. Di quel quartiere hanno sempre detto che c'era il problema della prostituzione, che non era lontano un campo nomadi regolare e un altro assolutamente irregolare e gli abitanti, interrogati su questo, adesso sostengono che questi problemi sono fuori dal quartiere ma dentro è come stare in un paese di montagna, un posto assolutamente tranquillo in cui non capita niente di sgradevole, dove si può andare a spasso e al massimo si trova gente con cui chiacchierare e fare amicizia e in un quartiere periferico non è una cosa facile da ottenere.

Mario Ferretti (Sharing srl): Come detto, il cattivo stato di conservazione dell'edificio, la necessità di un consistente intervento di bonifica delle coperture in Eternit e di messa a norma degli impianti ha portato ad un totale ripensamento del complesso abitativo attraverso la riorganizzazione funzionale dei collegamenti verticali ed orizzontali.

La ristrutturazione dell'immobile ha previsto inoltre una progettazione strutturale e ingegneristica di grande innovazione tecnologica ai fini di realizzare un edificio ad alta efficienza energetica ispirata ai principi della sostenibilità ambientale.

Anche da un punto di vista estetico, abbiamo provato a comunicare la potenzialità positiva del progetto attraverso la particolare scelta dei colori dell'intonaco esterno che si ispirano opera artistica di Mondrian e la copertura della scala centrale in policarbonato è stata scelta per dichiarare attraverso un landmark visibile nella città, soprattutto la sera quando illuminata. Potrebbe sembrare semplicistico ma crediamo fortemente che abitare in un contesto gradevole sia uno dei principali indicatori di successo di un progetto come il nostro.

Il progetto esecutivo ha rispettato i requisiti tecnico funzionali precisati nello studio di fattibilità?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): Sì, li ha declinati sulla base di un esame puntuale, lo studio di fattibilità è stato fatto senza avere una conoscenza precisa dell'immobile, però i capisaldi degli elementi di qualità sono stati rispettati tutti.

Una cosa l'hanno modificata nel passaggio dallo studio di fattibilità al progetto esecutivo: ritenevano che fosse possibile sostituire i paramenti di facciata che sono pannelli prefabbricati mettendo dei sandwich nuovi ma hanno concluso che sarebbe stato troppo oneroso e anche tutto sommato inutile perché erano ancora in ottime condizioni dal punto di vista strutturale e di finitura esterna; hanno quindi optato per un sistema diverso di cappottatura sperimentando una forma di verniciatura dell'esterno con vernici catalitiche autopulenti e che non necessitano di manutenzione, infatti dopo 3 anni è ancora perfetta. Questa vernice fissa su una pellicola superficiale le micro polveri, facendo anche un'azione di abbattimento, e si lava quando piove ritornando ad essere pulita, la differenza rispetto ad un normale intonaco è che diventa una superficie auto lavante e autopulente.

Mario Ferretti (Sharing srl): Sì anche questo è stato un impegno pubblico ed imprescindibile.

□ **Valutazione in termini di gestione e redditività**

Quali sono stati i parametri di individuazione dell'entità della domanda di alloggi temporanei?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): Noi siamo partiti dalla percezione di un bisogno che era per un certo verso quantificabile sulla base del numero di famiglie che ospitiamo in albergo ogni anno per necessità legate all'emergenza abitativa che sono dai 150 ai 200 nuclei a seconda degli anni (a rotazione per una quarantina di giorni ciascuno), accanto a questo registravamo in quegli anni una forte domanda da parte di utilizzatori della città, maggiormente docenti fuori sede e studenti universitari. In questo periodo le nostre università si sono molto ampliate, sia il Politecnico che l'Università degli Studi, poi sono nati tutti quei movimenti legati agli erasmus e ai master internazionali che si sono sviluppati anche oltre i percorsi di carriera tradizionali, ad esempio l'industrial design legato ad Ingegneria Meccanica richiama diverse centinaia di studenti ogni anno e per quella tipologia lì di studenti non c'è nessuna forma di ospitalità presso l'Adisu, che è uno strumento per il diritto allo studio universitario di matrice regionale. Anche senza avere dei dati precisi abbiamo sempre ritenuto che una struttura così sarebbe stata in piedi e si regge perché la domanda è forte. Devo dire che adesso siamo alla quarta struttura analoga realizzata e il mercato è ancora molto vasto, forse si è ampliato in questi ultimi anni perché sono aumentate le situazioni temporanee, ad esempio i docenti delle scuole superiori fuori sede un tempo erano relativamente pochi e adesso sono aumentati: a via Ivrea ci sono dai 10 ai 15 docenti che scelgono di abitare lì da settembre a giugno.

Mario Ferretti (Sharing srl): I parametri sono stati dati dalla città in fase di bando pubblico.

Ora che l'opera è stata realizzata ritiene validi i parametri utilizzati?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): Sì sicuramente. Soprattutto è stata una scelta molto opportuna ribaltare i normali criteri di selezione delle offerte che sui lavori pubblici sono per legge vincolate al miglior offerente, privilegiando quindi il concetto del maggior guadagno, in questo caso invece era preponderante la qualità del progetto. Potendo partire da un prezzo di acquisto fisso era possibile premiare chi faceva di più e chi faceva di meglio, ed effettivamente sulla base della qualità questo progetto è notevole. Poi è stato il primo progetto di questo tipo e se fosse stato mediocre avrebbe aperto una strada a ribasso, essendo di altissima qualità ha dato seguito a progetti che stanno almeno a quel livello. Come la residenza "Luoghi comuni" che abbiamo inaugurato la settimana scorsa (20/08/2013), realizzata dal Programma Housing nell'immobile di piazza della Repubblica (un edificio murato da 15 anni potenzialmente occupabile); il livello di qualità è altissimo. Per esempio l'arredo che è di grande importanza in una residenza temporanea è stato fatto in collaborazione con Gagliano habitat che ha realizzato 4 arredi a tema per i vari alloggi, finanziati dall'Ufficio Pio della Compagnia di San Paolo, utilizzando le Cooperative Sociali per il ricevimento di persone svantaggiate tra i lavoratori e facendo con loro i progetti. In qualche modo gli elementi dell'arredo sono molto

particolari e hanno il valore di essere stati utili a far bene a delle persone e in qualche modo si sente, l'ambiente che si crea all'interno (e all'esterno) di questi edifici porta a star bene.

Mario Ferretti (Sharing srl): Sin dalla sua apertura il progetto ha riscosso alti indici di occupazione sempre vicini al 100%, credo che i parametri iniziali del progetto fossero più che corretti.

Quali sono i rischi associati alla realizzazione e alla gestione della casa albergo residenza sociale e chi se ne farà carico?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): La Società di Gestione che è Shering ovviamente deve pagare un canone annuo alla proprietà che nel frattempo è passata da Ivrea 24 a REAM che è un fondo cofinanziato dalla Cassa Depositi e Prestiti, subentrato a Ivrea 24 il 1 gennaio del 2013. Questa operazione ha liberato le risorse e ha dato origine ad una virtuosità dal punto di vista finanziario perché i fondi che Oltreventure e Ivrea 24 hanno investito sono stati in qualche modo restituiti dal subentro del fondo immobiliare REAM e con quei soldi hanno potuto partecipare ad un altro bando e fare una nuova operazione di questo genere sulla Cascina Fossata. Da questo punto di vista se hanno deciso di intraprendere una nuova operazione con FASP (Fondo Abitare Sostenibile del Piemonte) che è finanziato dalle fondazioni bancarie piemontesi con capofila San Paolo e la partecipazione della Cassa Depositi e Prestiti, evidentemente hanno stimato che i rischi siano contenuti. Oggi (venerdì) abbiamo mandato una famiglia di 3 persone in albergo perché sfrattata, le nostre 23 unità erano già piene e li hanno ospitati in un'altra loro struttura, questo per dire che ogni fine settimana la residenza è overbooking. La domanda cresce perché è molto composita, loro sono attrezzati per rispondere a praticamente tutte le esigenze: da chi viene a Torino per 2 giorni a chi sta qui dei mesi.

Mario Ferretti (Sharing srl): Tutti i rischi economici del progetto sono a carico della società di gestione, dalla morosità degli ospiti a errate previsioni o strategie di tipo commerciale. La sostenibilità del progetto non solo affermerà la necessità di questo tipo di progetti ma permetterà ad una start-up di tipo sociale di poter affermare le proprie capacità e potenzialità.

Qual è la modalità di gestione?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): Conosco l'organizzazione dal mio punto di vista che a mia volta sono cliente dello Sharing, con cui ho un contratto per la fornitura di servizi per l'accoglienza delle famiglie in difficoltà. Per quello che ho potuto provare, ormai in due anni di attività, la differenza che noto tra l'albergo convenzionato di cui disponevo prima, selezionato con una gara d'appalto tradizionale, e lo Sharing è che in questo caso ho di fronte un *equipe* che si prende in carico la famiglia (con le sue problematiche). Non è una presa in carico da servizi sociali però loro, oltre ad offrire i servizi di un albergo, hanno una disponibilità nell'accompagnare e sostenere le persone che non si trova. Il Gestore è un Gestore sociale a tutti gli effetti: sui nostri come sugli altri ospiti viene fatto un lavoro di monitoraggio, di conoscenza della situazione (anche se qualcuno viene solo 2 giorni per turismo), perché c'è interesse e, ormai, in un comune albergo ognuno sta sulle sue e meno si chiede e

meglio è. Questa modalità di conoscenza permette di offrire una serie di opportunità che fanno comunità all'interno della struttura, si organizzano insieme una serie di iniziative che coinvolgono le persone ospitate e che molto spesso sono da sole e il commento che fanno tutti gli ospiti quando escono da lì è che, anche se ci sono stati poco, si sono sentiti a casa. I fenomeni tipici di devianza legati a disadattamento si riducono moltissimo: in 2 anni ci sono state forse 2 occasioni di grave contrasto con qualcuno degli ospiti; si trattava di famiglie costrette ad abbandonare le loro case per una questione di crollo, finite lì senza nemmeno sapere bene dove fossero, ma soprattutto con l'idea che potevano fare quel che volevano. Io non ho mai ricevuto una remora, una critica o un'osservazione da parte delle ormai più di 250 famiglie che abbiamo mandato lì. Anzi, l'anno scorso ormai non avevamo più soldi e il Consiglio Comunale ha ritenuto di modificare le modalità aumentando la quota di partecipazione alle spese che chiediamo alle famiglie che hanno reddito, quelle che non hanno reddito vengono ospitate senza pagare e le altre pagavano un pro-forma di circa 50 euro, abbiamo modificato in maniera "pesante" questo criterio e ovviamente tutti erano preoccupati della reazione che avrebbero avuto. Da un momento all'altro avrebbero subito l'aumento anche gli ospiti entrati alle vecchie condizioni e quindi ho combinato un incontro per spiegare che dalla settimana successiva avrebbero dovuto pagare, c'erano una trentina di famiglie e temevo reazioni negative invece la premessa che tutti hanno fatto era che dovevano comunque ringraziare il Comune per averli messi in un posto in cui si sta benissimo (bellissimo, gestito bene, con persone umane ecc.) e che se il Comune era in difficoltà e bisognava pagare si sarebbe pagato. Questo smarrimento nel trovarsi in una situazione in cui tutto funziona, che devo l'abbiamo provato tutti, mi fa pensare che tanto l'impresa quanto il progettista che la stessa Oltre Venture, insomma tutti quelli che sono entrati a far parte del progetto, si sono talmente appassionati e abbiamo sperimentato la possibilità di creare delle alleanze in una modalità di lavoro diversa da quella tradizionale dove c'è uno che comanda e l'altro che esegue, in questo caso si può dire che abbiamo lavorato in rete e tutti andavano nella stessa direzione perché avevano un interesse comune a far bene un'operazione di interesse pubblico.

Mario Ferretti (Sharing srl): Accanto ad una gestione sociale dell'immobile che vede la presenza di operatori qualificati ed altamente motivati nel promuovere un progetto che sia simbolo di accoglienza e partecipazione, attraverso la periodica realizzazione di attività culturali e di animazione. Il progetto viene gestito attraverso un sistema di gestione per la qualità che prevede l'attenta analisi dei costi, delle occupazioni e il monitoraggio costante dei propri processi. Obiettivo della società è anche certificare quanto prima tale sistema ai sensi della norma ISO 9001:2008.

Qual è la durata della concessione? Subirà o ha già subito delle modifiche?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): Ivrea 24 è subentrata in una concessione del diritto di superficie del '79 di 99 anni quindi al momento del subentro c'erano ancora 69 anni di validità che sono confermati. Dal 2009 sono passati 4 anni quindi restano 65 anni.

Mario Ferretti (Sharing srl): Ivrea 24 è subentrata nella precedente convenzione stipulata dalla città recependone tutti gli obblighi senza apporre alcune modifiche. La convenzione è di anni 70 rinnovabili per ulteriori 90.

Qual è l'importo delle tariffe per categorie di clienti? Ha delle considerazioni da fare a proposito di dette tariffe?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): Sono 4 formule diverse e c'è una prima suddivisione principale che è sulle brevi permanenze (sotto il mese) dove la tariffa è giornaliera ed è onnicomprensiva – modello albergo - è diversa la tariffa per la camera d'albergo o per la suite (alloggio con uso di cucina) mono, bi o tri locale. Poi dipende dalla forma e dal modello di utilizzo perché ci sono tariffe che variano a seconda del tempo di permanenza (più o meno di 6 mesi fino ad arrivare all'anno). Progressivamente si passa dall'albergo a tariffa giornaliera onnicomprensiva al residence a tariffa mensile più le spese di consumo (elettricità).

Per il Comune c'è una convenzione particolare con prezzi che hanno un ribasso di circa il 15% rispetto alle tariffe convenzionali. Ci sono 3 fasce tariffarie: di mercato, convenzionate (riferite a soggetti deboli o vulnerabili: studenti, lavoratori fuori sede, persone in difficoltà per sfratto abitativo ecc.) e le agevolate per il Comune che valgono solo per le famiglie che inviamo noi e che a loro volta sono articolate in tariffe alberghiere a blocchi di giorni: da 1 a 13 si paga la tariffa giornaliera, si possono comprare blocchi di 14 giorni con un risparmio significativo, oppure di 3 – 6 - 9 o 12 mesi. A seconda della prospettiva di ciascuna famiglia che noi ricoveriamo scegliamo la tariffa che più si avvicina alle esigenze. Il tutto è molto complicato (comunque le tariffe sono su internet), per dare un ordine di grandezza diciamo che quella è una struttura con le caratteristiche del 4 stelle e una camera doppia col bagno in regime di albergo (la più cara), compresa la prima colazione, costa 50 euro a notte, se viene usata per più di 15 giorni il prezzo si riduce.

Mario Ferretti (Sharing srl): Le tariffe housing del progetto partano dai 220 euro della tariffa calmierata del monolocale ai 509 euro per il trilocale al mese. Gli appartamenti comprendono la dotazione degli arredi, della minuteria necessaria, i "costi di condominio" e l'assistenza di personale qualificato 24 ore al giorno. Credo che il rapporto qualità prezzo sia molto vantaggioso anche in considerazione del fatto che i principali interlocutori di Sharing sono persone non in rete o perché nuove della città, o perché uscendo da un momento di difficoltà devono rientrarne.

Valutazione in termini di impatto sui modelli organizzativi

La casa albergo residenza sociale risponde effettivamente all'attuale domanda abitativa?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): Se facciamo un discorso di carattere generale né il Social housing né le residenze temporanee risolvono il problema della casa che è legato, in primo luogo, alla mancanza di lavoro. Se avessimo tanti posti di lavoro gli alloggi ci sarebbero, non ci sarebbe nemmeno bisogno di costruirli e basterebbero le normali leggi per l'affitto. Purtroppo, dato

che di lavoro ce n'è poco, finisce che le persone che vanno per strada adesso sono generalmente senza reddito e quindi non riescono neanche ad andare in una residenza temporanea con una contraddizione in termini evidente nel senso che se una residenza è temporanea significa che so già dove andrò quando uscirò e uno che ha perso il lavoro e che perde la casa perché ha perso il lavoro non sa né quando se ne potrà andare né tantomeno dove. Detto questo c'è però una fascia molto ampia di persone che da sole non riuscirebbero a procurarsi una casa e che invece in una residenza temporanea riescono ad essere autonomi, e questo è un dato di fatto. Direi che la cosa che serve di meno in questo periodo sono grandi progetti per fare le case popolari perché basterebbe avere dei soldi per sostenere l'occupazione e per affittare gli alloggi che già esistono.

Mario Ferretti (Sharing srl): Sharing risponde e tuttavia non esaurisce l'attuale domanda abitativa da parte di categorie quali:

- Giovani studenti, italiani e stranieri, arrivati a Torino per frequentare corsi universitari o di specializzazione o scambi internazionali
- Professionisti e lavoratori in trasferta in transito sulla Città di Torino
- Famiglie in emergenza abitativa (convenzione con Comune di Torino, Comune di Settimo, Comune di San Mauro)
- Parenti di lungodegenti ospedalieri
- Persone e nuclei familiari seguite da servizi sociali che seguono un percorso di autonomia abitativa
- Giovani coppie
- Giovani con disabilità motorie alla ricerca di autonomia abitativa (camere ed appartamenti realizzati con dotazioni specifiche per disabili motori)

Valutazioni sul risultato finale in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica

Nell'intervento di messa a norma e manutenzione straordinaria dell'immobile sono state effettivamente previste componenti di bioedilizia? Se sì quali?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): Credo che tutto il materiale degli isolamenti sia ecocompatibile, hanno inserito delle serre bioclimatiche (macchine passive di riscaldamento), ci sono i pannelli fotovoltaici e il solare termico per cui l'edificio produce più del 60% dell'energia che consuma. Sono state sperimentate soluzioni innovative come la vernice catalitica che ha la doppia funzione di abbattere l'inquinamento atmosferico e di essere autopulente e quindi di non richiedere manutenzione. Quindi direi di sì. Gli arredi sono stati realizzati con prodotti industriali, non sono di lusso ma di qualità.

Mario Ferretti (Sharing srl): Sono stati utilizzati materiali ecocompatibili a bassa manutenzione, impianti solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria ed un impianto solare fotovoltaico. Sono stati inoltre impiegati sistemi solari passivi come serre solari e giardini d'inverno, per sfruttare al

massimo l'irraggiamento del sole d'inverno e garantire il comfort interno anche nella stagione estiva e sostituiti gli infissi esterni con serramenti ad alte prestazioni energetiche. Le coperture, le murature perimetrali e i solai sono stati ristrutturati con

il sistema di isolamento a cappotto in modo da garantire un elevato isolamento termico favorendo la scelta di materiali con standard elevati in termini di ecocompatibilità, di prestazione, di durata, di semplicità e di assistenza di manutenzione. Queste soluzioni sono in grado di portare ad una diminuzione del 30% del consumo di energia, oltre che alla riduzione del 10% delle spese di riscaldamento.

Ha delle considerazioni da fare a proposito della sostenibilità ambientale dell'intervento: scelta dei materiali, risparmio energetico e utilizzo di energia da fonti rinnovabili?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): L'intervento è stato fatto in un contesto di discreta rigidità perché si è trattato di una manutenzione straordinaria di un immobile degli anni '70, però è un argomento molto attuale perché sono molti gli immobili di questo tipo. E' stata una manutenzione radicale, con l'inserimento di tutto quello che si poteva prevedere in termini di risparmio energetico e di tutela dell'ambiente quindi ho solo delle considerazioni positive a riguardo. L'unica remora che ho è che credo sia abbastanza difficile poter riportare un'analoga capacità di miglioramento e di efficientamento in immobili senza una ristrutturazione radicale, perché il vero problema è poi quello. In ogni caso in questa situazione, anche in virtù di come era fatto l'avviso pubblico, è stata messa ogni attenzione possibile al tema ambientale e al risparmio energetico, che è uno dei componenti di sostenibilità economica dell'intervento, nel senso che riducendo i costi energetici e la manutenzione si ottiene un considerevole risparmio economico: se in quell'edificio la manutenzione è quasi nulla la gestione può non essere costosa oppure meno costosa.

Mario Ferretti (Sharing srl): Nella fase di recupero architettonico dell'immobile sono stati realizzati i seguenti interventi al fine di dotare il palazzo di dispositivi moderni e adeguati al risparmio energetico e di consentire agli ospiti di praticare una gestione sostenibile delle risorse nella quotidianità:

- presenza di impianto fotovoltaico
- presenza di un impianto solare termico
- sistema di recupero dell'acqua piovana per l'irrigazione del giardino e dello spazio bimbi
- utilizzo di pittura fotocatalitica per gli intonaci esterni con l'obiettivo di contribuire al miglioramento della qualità dell'aria interno al palazzo
- caldaia a condensazione a basso consumo
- raccolta differenziata praticata negli spazi comuni e in tutte le camere e appartamenti
- miglioramento dell'isolamento termico dell'edificio con la realizzazione di cappotto interno
- uso di impianti di illuminazione a basso consumo
- uso di riduttori di flusso per il consumo dell'acqua
- utilizzo di prodotti di pulizia ecologici

Pensa che la trasformazione della casa albergo per dipendenti delle Poste Italiane in casa albergo residenza sociale contribuirà alla crescita economica e allo sviluppo sociale?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): Sicuramente sì. La prima cosa è che quell'edificio ha prodotto 17 nuovi posti di lavoro, di cui 10 trovati per i giovani residenti nel quartiere. Il secondo elemento è che l'economia del quartiere è comunque migliorata, nel senso che è diventato un luogo in cui si va per quel motivo, è aumentato proprio il flusso di persone che circolano nel quartiere quindi immagino che la ricaduta sugli esercizi commerciali intorno sia significativa. E poi c'è il fatto che dal punto di vista non soltanto simbolico ma proprio di sostanza dell'immagine del quartiere abbia contribuito a migliorarlo molto; in altre parole quella è la funzione di rango urbano che connota un "pezzo" di periferia che altrimenti sarebbe stata anonima: "cosa c'è a Pietra Alta?" "C'è un albergo sociale". Prima a Pietra Alta c'era niente, niente che la distinguesse da altri "pezzi" di periferia. A seguito dell'iniziativa di book crossing che hanno voluto avviare alcuni studenti adesso lì c'è un punto decentrato della Biblioteca Civica dove si fanno presentazioni di libri con gli autori, una cosa che 5 o 6 anni fa non sarebbe neanche stata immaginabile. E' diventato un riferimento anche dal punto di vista culturale.

Mario Ferretti (Sharing srl): La presenza di Sharing nel quartiere di Pietra Alta ha rappresentato e sta rappresentando un'opportunità sia economica che sociale per lo sviluppo della zona. La conoscenza del territorio e la connessione con le realtà attive già presenti rappresentano infatti punti focali del progetto. L'inserimento nel contesto culturale e sociale all'interno del quartiere di Pietra Alta rappresenta un percorso estremamente delicato ed articolato cominciato ancora prima che la struttura fosse attiva e che oggi si concretizza anche grazie alla partecipazione attiva all'interno dell'Agenzia per lo sviluppo di Pietra Alta a cui fanno capo le diverse realtà associative ed istituzionali del territorio. Di seguito alcuni dei servizi realizzati a Sharing con ricadute positive sul territorio:

- *Sportello ToJob*: realizzato nella fase precedente all'apertura di Sharing al fine di consentire l'inserimento lavorativo di alcune persone residenti sul quartiere;
- *Mobilità sostenibile*: presso la struttura è disponibile una vettura del Car Sharing in collaborazione con CarCityClub e 10 biciclette ad uso gratuito a disposizione di residenti e abitanti del quartiere al fine di incentivare una mobilità maggiormente ecologica.
- *Doposcuola* per bambini del quartiere in età di scuola elementare realizzato in collaborazione con Ulaop onlus
- *Spazio d'ascolto* gratuito con professionisti psicoterapeuti della Cooperativa Arcipelago
- *Caffè Letterario* aperto al quartiere inserito nel circuito delle Biblioteche Civiche Torinesi
- *Family Dentist*: ambulatorio dentistico con tariffe calmierate
- *Bar Ristorante* aperto al quartiere con servizio di qualità a tariffe calmierate

□ **Sulla base dell'esperienza maturata**

Che consigli può dare per un miglioramento delle procedure di partenariato pubblico e privato per gli interventi di social housing?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): Bisognerebbe trasformare gli interventi di tipo finanziario in interventi etici. Nel senso che finché i fondi continueranno a prevedere di dover ottenere un rendimento annuo pari al 5% netto dell'investimento ricavandolo dagli affitti o dalla vendita sul mercato, in questa congiuntura economica sono destinati a non servire a nulla. Mi sembra evidente che la particolarità di questo intervento è stata che ha avuto un investitore molto paziente che i primi anni non ha chiesto nulla in cambio e molto morigerato nel calcolare i rientri che sono sull'ordine del 2 – 3%. E' chiaro che se metto il doppio e pretendo di averli da subito sbaglio marcia. Non si può traslare sul sociale solo perché gli si mette un titolo e una modalità che è data dal mercato, il sociale sul mercato ci arriva se può, se non può non ci arriva.

Mario Ferretti (Sharing srl): Non siamo certo nella posizione di dare consigli, credo però che questo tipo di progetti possano considerarsi validi se rispettano le tempistiche definite e rispettino gli impegni con le comunità locali in cui insistono, credo perciò che la serietà e l'impegno di tutti i soggetti privati e pubblici che concorrono in questi processi complessi.

Si ritenete soddisfatto dell'esperienza di collaborazione tra pubblico e privato?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): Sì molto, assolutamente.

Mario Ferretti (Sharing srl): Torino si caratterizza per essere Città laboratorio ed innovativa nella sua storia lo ha fatto nell'educazione, nella cultura, nel turismo con le Olimpiadi di Torino 2006 e recentemente per la sua trasformazione urbanistica e post industriale. L'housing sociale temporaneo, oggetto del nostro lavoro, ha sicuramente beneficiato di questa capacità della Città di leggere i propri bisogni e favorire la creazione di positive soluzioni. Non possiamo che esserne soddisfatti.

Cosa non funziona secondo lei?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): In questo caso nulla. Francamente ancora non ho trovato una cosa che non vada bene.

Mario Ferretti (Sharing srl): Da un punto di vista legislativo nazionale, prima che regionale o comunale ci sia un bug rispetto questo particolare tipo di progetto, a metà tra una residenza e un'offerta alberghiera. La società, molto più veloce delle leggi, ne esprime il bisogno e la necessità. Crediamo fortemente che progetti di housing sociale temporaneo come la nostra saranno ripetute in altre Città d'Italia, perciò diventa urgente e necessario creare un sistema legislativo e autorizzativo anche a tutela dell'utenza e nel rispetto delle giustificate aspettative di poter sperimentare un nuovo modo di abitare.

Come si dovrebbe fare?

Arch. Giovanni Magnano (Comune di Torino): Intanto ci sono altre 9 case delle Poste a livello nazionale che le Poste non intendono cedere (non so perché) comunque si potrebbe ripetere in altre città la stessa cosa. Noi stiamo già ripetendo questo modello, in forme diverse e per un target leggermente diverso, oltre a via Ivrea c'è la residenza a piazza della Repubblica, ci sarà l'anno prossimo quella di via San Pio V, stiamo predisponendo 2 residenze collettive che sono mirate per le persone sole o persone sole con figli e quindi stiamo costruendo una rete di opportunità temporanee che comunque possono aiutare nella fase dell'emergenza, anche perché l'emergenza riguarda sempre di più anche le persone che qualche soldo ce l'hanno.

Mario Ferretti (Sharing srl): Avviando processi di confronto e tavoli tecnici tra amministratori, fondazioni e gestori di questo tipo di progetti.

3.2. SCANDICCI: nuovo Centro Civico e Stazione tramvia veloce

Note introduttive e contestualizzazione dell'intervento

Il Comune di Scandicci si trova nell'area collinare a nord di Firenze e geograficamente fa parte della grande area metropolitana Firenze – Prato – Pistoia. La crescita della popolazione (attualmente circa 50.000 abitanti) ha determinato uno sviluppo urbanistico molto rapido, avvenuto principalmente tra gli anni '50 e gli anni '80, che ha portato l'abitato di Scandicci sul confine della città di Firenze. Con l'espansione urbana quasi esclusivamente di tipo residenziale Scandicci è diventata una città satellite di Firenze, quella che un tempo si chiamava città dormitorio. La spinta per acquisire un'identità propria arriva quando il Comune di Scandicci e il Comune di Firenze decidono di realizzare la prima linea della tramvia che collega la stazione centrale di Firenze SMN con Scandicci. Una volta definito l'accordo, l'Amministrazione di Scandicci si pone il problema di ripensare a tutto l'asse dalla tramvia che attraversa il territorio urbano in modo baricentrico e decide di predisporre un Piano capace di definire le previsioni di sviluppo della città per i successivi 20 anni. Nel 2003 incarica l'architetto Richard Rogers di redigere un Masterplan che individuasse principi e strategie. Nel 2006 viene consegnato il Masterplan che ripensa a Scandicci immaginando una città dotata di una vera e propria identità e definisce sostanzialmente 2 concetti. Il primo è che il futuro sviluppo della città dovrà avvenire in prossimità delle 4 fermate della tramvia con lo scopo di massimizzare l'uso del trasporto



pubblico e che tutte le nuove funzioni (legate all'istruzione, alla cultura, al tempo libero ecc) dovranno completare e ricucire il tessuto esistente. L'altro concetto è che la crescita della città dovrà essere limitata e circoscritta all'interno di una cintura definita lungo i propri margini, impedendo l'espansione verso il territorio agricolo. Una volta concluso il Masterplan, per dimostrare l'avvenuto cambiamento all'interno della città, l'Amministrazione decide di realizzare il primo tassello di quest'azione definendo la centralità più importante: l'area antistante il Palazzo comunale che comprende la stazione principale della tramvia. Il Comune ricorre al project financing e, per garantire la qualità del progetto architettonico, chiede nel bando di gara che la progettazione esecutiva e la direzione artistica del cantiere venga fatta dallo stesso progettista che ha seguito il Masterplan.

Definizione tecnico funzionale del progetto

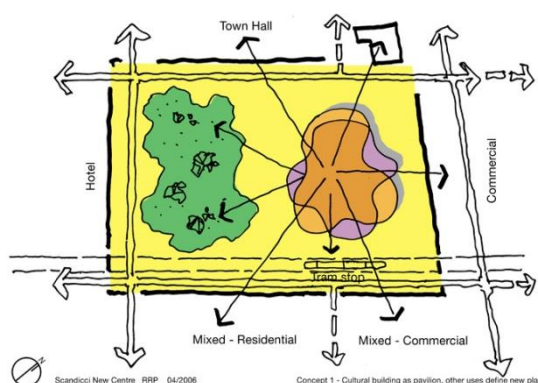
Il progetto per il Nuovo Centro Civico rappresenta un'importante opera che avvia il processo di riqualificazione dell'intero centro abitato di Scandicci; l'alta qualità dell'intervento deve fissare lo standard qualitativo degli interventi che si andranno a realizzare nei prossimi anni lungo l'asse della tramvia e nelle aree di sviluppo della città. L'importanza strategica di questo progetto richiede un attento lavoro di sviluppo progettuale con l'obiettivo di elevare al massimo la qualità entro i limiti economici stabiliti. Di seguito sono riportate le caratteristiche generali del Progetto Esecutivo.

1. Leggibilità degli elementi: l'intero progetto viene sviluppato con l'intento di mantenere una chiara leggibilità delle varie parti che lo compongono, attenzione trasversale alle varie fasi di definizione dal Masterplan ai particolari costruttivi del Progetto Esecutivo. L'analisi dettagliata delle tecnologie e delle soluzioni architettoniche proposte porta ad una scomposizione degli elementi che, successivamente, vengono assemblati in modo chiaro e leggibile. La leggibilità del disegno diventa un segno architettonico distintivo dell'opera e dal punto di vista costruttivo consente di ottimizzare l'assemblaggio dei componenti, l'organizzazione delle fasi di lavorazione e l'organizzazione generale del cantiere.
2. Qualità e durabilità dei materiali: in fase di Esecutivo, per garantire una maggiore durabilità e minimizzare gli interventi di manutenzione, vengono modificate alcune soluzioni relative ai materiali adottati precedentemente individuate in fase di Definitivo. In particolare vengono sostituiti i grigliati in acciaio zincato con grigliati in alluminio e il rivestimento della struttura in c.a., che nel Definitivo era previsto in pannelli di Aquapanel rasati e tinteggiati, con pannelli in Fibrocemento di tipo Fibre C con superficie finita a vista. I maggiori costi di alcune soluzioni adottate sono compensati attraverso l'ottimizzazione di altre soluzioni senza andare mai a compromettere la qualità generale del progetto.
3. Coordinamento e standardizzazione dei componenti: l'intero intervento di per sé complesso per la diversità delle funzioni e degli spazi che lo compongono deve essere letto nelle sue diverse parti ma anche come intervento unitario. A tale scopo vengono individuati una serie di elementi e di particolari costruttivi che si ripetono in modo uguale nei 3 edifici e negli spazi esterni. La standardizzazione e l'uniformità di questi dettagli consente di ridurre i costi e di

semplificare la realizzazione dell'opera nonché le operazioni di manutenzione successiva attraverso la messa a punto di soluzioni ottimali che riguardano in particolare gli elementi che caratterizzano maggiormente l'intervento quali: i sistemi di facciata, le scale e le sistemazioni esterne.

4. Controllo dei costi: il controllo dei costi è uno degli elementi fondamentali che accompagna tutto il processo di definizione del Progetto Esecutivo. La fase di messa a punto dei particolari costruttivi viene sempre accompagnata da una verifica dei costi, svolta per quanto possibile facendo riferimento a prezziari o listini prezzi ufficiali.
5. Sicurezza: la complessità dell'intervento richiede una particolare attenzione in materia di sicurezza e l'adozione di una serie di accorgimenti. In particolare le condizioni in cui si andrà a realizzare l'opera presentano difficoltà legate alle dimensioni ristrette dell'area di cantiere e alla presenza, in posizione centrale, della tramvia (entrata in esercizio il 14 febbraio 2010). Oltre a questo deve, per quanto possibile, essere mantenuta in esercizio una situazione viabilistica attorno all'area per non arrecare disagi al traffico cittadino. La presenza della Tramvia al centro dell'area d'intervento comporta una netta suddivisione del cantiere in 2 zone distinte e richiede una notevole attenzione nel definire gli elementi e le fasi costruttive della stazione della tramvia.

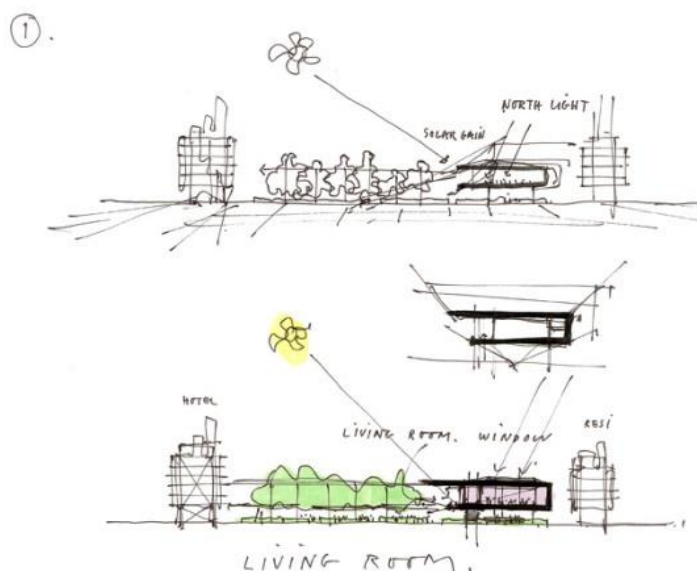
L'intervento che costituisce il primo tassello del Masterplan prevede la realizzazione di una piazza pubblica, della stazione centrale della tramvia, di un parcheggio pubblico a raso e di 3 edifici (per una superficie complessiva coperta di circa 15 mila mq) di cui: uno residenziale con negozi al piano terra, uno direzionale con locali commerciali al piano terra e un edificio culturale anche questo con strutture commerciali al piano terra e uno spazio polivalente che verrà utilizzato per attività culturali al piano superiore. Di seguito sono descritti i singoli edifici, la stazione della tramvia e la sistemazione delle aree esterne.



L'edificio culturale, costituito da un corpo centrale e da due corpi laterali posti a Nord e a Sud, ospita al primo piano la sala polivalente, sospesa al di sopra dello spazio pubblico della piazza. Il volume centrale si sviluppa su 2 piani a doppia altezza, al piano terra la *hall* d'ingresso e 2 unità commerciali e al primo piano la sala polivalente: un grande spazio (21x36m alto 6m) pensato per garantire un massimo affollamento di 525 persone, libero da



strutture, suddivisibile in spazi minori più o meno ampi (organizzati in moduli di 6x6m) con pannelli scorrevoli a soffitto. Lo spazio polivalente si affaccia verso sud attraverso una grande vetrata panoramica a tutt'altezza sulla terrazza che garantisce illuminazione e ventilazione naturale. La terrazza sul fronte della piazza, ombreggiata da un'ampia tettoia in aggetto, corre su tutta la larghezza e qualifica lo spazio antistante l'edificio esposto a Sud Ovest. Sul fronte opposto invece la facciata non



presenta aperture e costituisce un grande segno sospeso sopra alle vetrate dei negozi per chi arriva da Firenze. La tamponatura opaca della parete della sala polivalente è costituita da una muratura continua a cappotto, composta da 2 strati di laterizio porizzato (120+80) con interposto isolante 80mm. I 2 volumi laterali contengono le scale, gli ascensori, i servizi igienici, gli spazi di servizio da adibire a ripostiglio e i locali tecnici. Al piano terra del corpo Nord, con accesso

diretto dall'esterno, si trova la cabina di trasformazione dell'Enel. Tali corpi si sviluppano su 4 livelli, 2 livelli principali connessi alla hall e alla sala polivalente e 2 mezzanini. All'esterno di questi volumi 2 scale all'aperto favoriscono l'esodo dalla sala del primo piano. La struttura dell'edificio è costituita principalmente da pilastri con camicia in acciaio e anima in c.a. e solai in c.a. mentre la copertura, per poter soddisfare l'esigenza di grandi luci libere, è in travi di acciaio. Lo spazio della Hall (6x36m) funziona da filtro tra la piazza, i negozi e la sala al primo piano, può essere aperto indipendentemente dalla operatività degli altri spazi collegati ed è pensato per organizzare le attività di reception nonché attività espositive ben visibili dalla piazza e dai negozi. Le unità commerciali potranno essere gestite separatamente dalle attività culturali o anche da un'unica gestione che ottimizzi e coordini le attività e gli orari di apertura. Una delle 2 unità commerciali è predisposta per ospitare anche un esercizio pubblico da destinare a bar o ristorante con cucina per la preparazione dei cibi. Tale attività potrà prevedere l'uso dello spazio esterno per tavoli all'aperto che contribuiscano ad animare lo spazio pubblico. La copertura del corpo centrale è sistemata a verde di tipo intensivo ed è accessibile per la manutenzione dai 2 corpi laterali. La struttura in acciaio del solaio di copertura esce sul lato della piazza in aggetto di circa 12m, a tale struttura sono ancorati dei pannelli in grigliato di alluminio che fanno ombra sulla terrazza sottostante e sulla porzione di piazza antistante l'ingresso della Hall. La copertura dei 2 corpi laterali è finita con grigliati metallici che consentono il massimo passaggio d'aria verso le macchine sottostanti. Sulla copertura del corpo centrale sono posizionati, in apposita sede ribassata, i pannelli solari termici e fotovoltaici che contribuiscono a ridurre i consumi dell'edificio.

L'edificio direzionale è l'edificio più alto dell'intero intervento ed è collocato in posizione d'angolo a segnare il principale accesso all'area per chi proviene da Firenze, all'incrocio tra via de' Turri e viale Aldo Moro. Si colloca in posizione di testa rispetto all'edificio residenziale mantenendo una simile profondità del corpo di fabbrica. L'edificio si compone di un volume principale destinato ad attività direzionali, sospeso sopra il piano terra commerciale interamente vetrato, servito esternamente da 2 corpi verticali sul lato Nord Ovest e Sud Est. La torre principale è posta sul lato tramvia ed ospita la scala e gli ascensori, trasparente e leggera anima la facciata sul lato della piazza mostrando all'esterno le persone che circolano nell'edificio mentre dal suo interno si può ammirare il panorama delle colline circostanti. La torre secondaria sul lato opposto è costituita da una scala completamente esterna. I posti auto pertinenziali degli uffici sono collocati nell'interrato antistante l'edificio culturale mentre i posti auto pertinenziali delle unità commerciali sono collocati nell'interrato dell'edificio. La struttura è costituita da pilastri in c.a., elementi a sezione tubolare in acciaio di controvento posti sulle facciate nord e sud e in prossimità delle scale esterne, setti in c.a. posti in prossimità dei cavetti centrali e solai in c.a. con travi in spessore. La struttura in c.a. costituita da pilastri e solai è completamente isolata per evitare ponti termici e rivestita con pannelli costituiti da profilo in alluminio estruso e lastra in fibrocemento tipo Fibre C. La torre principale con le scale e gli ascensori ha una struttura costituita da setti in c.a. a faccia vista e la scala esterna di emergenza è in acciaio. Al piano terra la reception d'ingresso degli uffici con annessi locali tecnici e servizio igienico e 5 unità commerciali, ognuna dotata di mezzanino, di cui 3 con doppio affaccio sul lato tramvia e via Francoforte sull'Oder e le 2 di testa che si affacciano verso lo spazio pubblico su 3 lati. Lo spazio d'ingresso degli uffici è a doppia altezza e da questo si accede direttamente alla torre degli ascensori. Le unità commerciali possono essere anche annesse tra di loro a creare unità più grandi che non potranno però superare i 250 mq di superficie di vendita. Il piano tipo dell'edificio direzionale è progettato per essere suddivisibile in 6 unità indipendenti, ognuna dotata di servizi igienici. Dalla torre dei collegamenti verticali si accede ad un corridoio di distribuzione che conduce alle diverse unità. Il numero di unità per piano potrà anche essere inferiore a 6 e in tal caso il corridoio centrale di distribuzione potrà essere ridotto purché si mantenga l'accesso diretto alle due scale di emergenza. I servizi igienici attualmente presentano un dimensionamento minimo, tale dotazione a seconda delle effettive esigenze verrà ampliata e adattata a quanto prescritto dalle normative in materia durante le prossime fasi d'intervento. Il piano tipo ha 3 moduli di facciata che variano a seconda dell'esposizione al sole. Tutti i moduli sono caratterizzati da una partizione orizzontale uguale su tutti i lati dell'edificio, che suddivide la tamponatura in 3 fasce. I moduli presentano una parte vetrata sull'interno (a tutt'altezza o solo nella fascia centrale) ed un layer esterno che scherma dal sole in modo variabile a seconda dell'orientamento. La fascia centrale (alta circa 1,5 m) è costituita da vetri apribili con meccanismi che consentono di pulire le lastre vetrate dall'interno. La copertura è raggiungibile dal vano scala della torre degli ascensori, al centro si trova un volume tecnico in cui sono collocate le principali macchine e sopra il quale sono collocati i pannelli fotovoltaici mentre i pannelli solari termici

sono collocati sulla copertura. Il piano interrato dell'edificio è un'autorimessa che si estende anche al di sotto dell'edificio residenziale.

L'edificio residenziale si colloca nella zona più protetta dell'intero intervento, al centro dello spazio pedonale, sul lato della piazza opposto al Palazzo Comunale e in testa all'asse pedonale di Via Pascoli. L'edificio in linea, con negozi al piano terra, dispone di 88 alloggi di diverso taglio collocati ai piani superiori e disposti su 5 piani tipo e un piano attico. Le vetrate a tutt'altezza di tamponamento dei negozi sono arretrate rispetto al filo della facciata per sospendere maggiormente il volume degli appartamenti e per proteggere meglio da sole e pioggia gli ingressi ai negozi. I fronti dei negozi si sviluppano parallelamente alla stazione della tramvia e rendono il piano terra animato mentre la parte superiore degli alloggi si affaccia sulla piazza al di sopra della copertura della stazione antistante e su Via Francoforte sull'Oder. Gli alloggi sono serviti da 3 vani scale che suddividono l'edificio in 4 corpi, 2 centrali e 2 di testa. I 2 corpi centrali hanno al loro centro 2 ampi cavedi per il passaggio di impianti tecnologici e per la presa d'aria dei servizi igienici. La parte alta dell'edificio in cui si trovano gli attici è caratterizzata da una grande pergola che costituisce la struttura in acciaio delle coperture degli alloggi. I posti auto pertinenziali degli alloggi e delle unità commerciali sono collocati al piano interrato dell'edificio e sono direttamente raggiungibili attraverso i 3 vani scala. L'autorimessa è invece accessibile dalle auto attraverso 2 rampe parallele a Via Francoforte sull'Oder. La struttura dell'edificio è costituita da pilastri in c.a., setti in c.a. d'irrigidimento posti in prossimità dei vani scale e solai in c.a. con travi in spessore. La struttura è completamente isolata dall'esterno per evitare ponti termici e rivestita con pannelli costituiti da profilo in alluminio estruso e lastra in fibrocemento tipo Fibre C. Le 19 unità commerciali hanno una superficie di vendita complessiva inferiore a 250 mq. I 3 vani scala a servizio degli alloggi sono accessibili dal lato piazza e, attraverso un percorso separato da cui si accede anche al piano interrato dei garage, anche dal lato di Via Francoforte sull'Oder. Gli alloggi sono di 5 tagli distinti:

- Tipologia R1 sulla testa dell'edificio si colloca in posizione d'angolo ed è composto da 2 camere da letto e 2 servizi igienici (entrambi con ventilazione naturale), un soggiorno pranzo cucina, un balcone sul fronte principale e un balcone di servizio più piccolo sul lato corto dell'edificio che assicura la ventilazione trasversale dell'appartamento.
- Tipologia R2 al centro dell'edificio si affaccia su due lati contrapposti e sul cavedio interno ed è composto da 2 camere da letto e 2 servizi igienici (entrambi con ventilazione naturale), un soggiorno pranzo cucina e un balcone con profondità pari a 2m sul fronte principale.
- Tipologia R3 al centro dell'edificio si affaccia su un solo lato ed è composto da 1 camera da letto e 1 servizio igienico (con ventilazione forzata), un soggiorno pranzo cucina e un balcone con profondità inferiore a 2m posto sul fronte principale. Ha una superficie inferiore a 40 mq.
- Tipologia R4 (attico) al centro dell'edificio posto tra i vani scale e i cavedi centrali si affaccia verso l'esterno su tre lati ed è composto da 3 camere da letto e 2 servizi igienici (1 con ventilazione naturale ed uno con ventilazione forzata), un soggiorno pranzo cucina e un

terrazzo che gira sui 3 lati dotato anche di zona per lavaggio all'aperto. L'apertura dell'alloggio sui 3 lati assicura la ventilazione trasversale dell'appartamento.

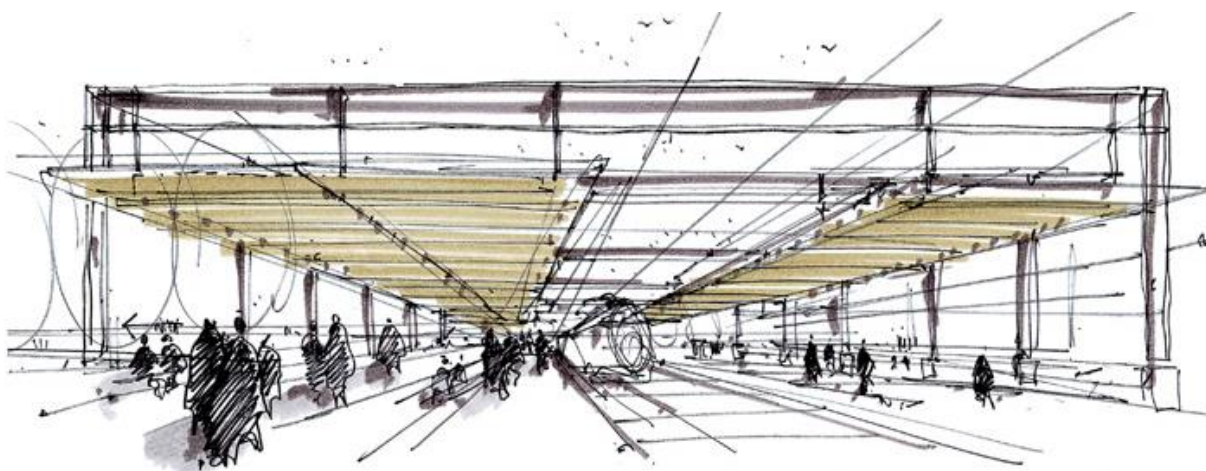
- Tipologia R5 sulla testa dell'edificio si colloca in posizione d'angolo ed è composto da 1 camera da letto e 1 servizio igienico (con ventilazione naturale), un soggiorno pranzo cucina e un terrazzo che gira su entrambi i lati dell'edificio dotato anche di zona per lavaggio all'aperto. L'apertura dell'alloggio sui 2 lati posti a 90° assicura la ventilazione trasversale dell'appartamento.

Sulla copertura al di sopra della struttura della pergola si trovano, opportunamente schermati e accessibili

per la manutenzione il vano motore dell'ascensore, le caldaie e i pannelli solari a servizio degli alloggi. I gruppi frigoriferi per il raffrescamento degli alloggi sono stati posti sulla copertura dell'edificio direzionale per evitare di creare, in prossimità degli alloggi, fonti di disturbo acustico. Il piano interrato è costituito da un'unica autorimessa che si estende anche sotto all'edificio direzionale ed è a servizio di entrambi gli edifici, garantendo 1 box auto per ogni alloggio.

In tutti gli edifici i pannelli solari e fotovoltaici sono dimensionati nel rispetto dei limiti minimi fissati dal D.lgs 311/06 e dalla L.244/2007 (detta "Finanziaria 2008"), in un rapporto variabile a seconda della necessità specifica.

La stazione della tramvia è il segno architettonico principale, assieme all'edificio culturale, che qualifica lo spazio pubblico inserendosi nella piazza come copertura pregiata. La struttura si compone di 6 portali in acciaio verniciato, posti a cavallo della sede tramviaria con una luce di circa 22,5 m e un passo di circa 12 m, e di 2 fasce composte da pannelli orizzontali in grigliato di alluminio che



proteggono lo spazio sottostante delle banchine e della piazza. I sei portali sono stati concepiti per essere integrati con il sistema di alimentazione aereo della tramvia, infatti l'intradosso dei portali è a 6m sopra il piano del ferro per consentire di superare i cavi dell'alimentazione. I pannelli orizzontali di schermatura sono invece sospesi a 4m sopra la quota delle banchine il che consente di non interferire

con gli affacci dei terrazzi posti al primo piano dell'edificio residenziale. Il grigliato in alluminio schermo dal sole lo spazio pubblico in alcuni punti e, al di sopra, una schermatura in lastre di vetro protegge la parte centrale della banchina dalla pioggia. Il sistema d'illuminazione è integrato alla struttura e, di notte, accentua la leggerezza della fascia sospesa e la spettacolarità della copertura.

La sistemazione delle aree esterne è realizzata con lo scopo di mantenere continuità tra lo spazio esterno e lo spazio interno, prevedendo la stessa quota altimetrica tra il piano terra degli edifici e gli spazi esterni circostanti. Al fine di mantenere continuità tra le diverse parti del progetto (tra l'area circostante l'edificio culturale e quella che interessa gli edifici direzionale e residenziale), gli attraversamenti della sede tramviaria sono previsti in quota e segnalati mediante una fascia di demarcazione per ipovedenti. La piazza si compone di una parte centrale ribassata e di fasce perimetrali: la parte centrale è trattata come una superficie piana a quota costante mentre le fasce perimetrali laterali (di pendenza variabile) raccordano il corpo centrale alle quote del contesto insistente. L'intervento principale è proprio quello di ribassare la parte centrale della piazza di alcuni gradini. Le pendenze per lo scolo delle acque si sviluppano in senso longitudinale (parallelamente ai muri) formando gobbe d'asino che scaricano le acque nei muretti e/o nelle fasce di pavimentazione in cls dove sono alloggiati gli elementi di drenaggio. Le pendenze delle superfici dell'area edificio direzionale e residenziale sono funzionali allo scolo delle acque superficiali, prevedendo un'inclinazione di circa 1,5 - 2% verso l'esterno. Per tener costante la quota dei muretti si prevede di variare l'inclinazione delle superfici. Le pendenze dell'area drop off e delle superfici del parcheggio sono funzionali allo scolo delle acque superficiali. Il materiale della pavimentazione varia in funzione delle attività previste: carrabile nella fascia lungo via Pantin, nell'area del drop off lungo via 78° Reggimento e in entrambe le fasce lungo la sede tramviaria (lato piazza, lato edificio direzionale); in pietra nelle superfici di maggior pregio e in corrispondenza delle porzioni pubbliche di ingresso degli edifici; in ghiaia stabilizzata nelle porzioni più informali (piazza ribassata, giardino e drop off edificio culturale); in lastre di cls prefabbricato in continuità della linea dei muri (rivestiti anch'essi con lastre in cls prefabbricato); in asfalto nei corselli e gli stalli del parcheggio; cordoli singoli o completati con elementi di drenaggio rialzati di min cm 10 dalla sede stradale e cordolo di demarcazione per ipovedenti lungo entrambe i lati della tramvia. I gradini in cls prefabbricato sono posizionati lungo l'accesso longitudinale e trasversale alla piazza ribassata e lungo la banchina della stazione. Le rampe sono posizionate in prossimità del drop off e degli attraversamenti stradali. Al fine di enfatizzare la continuità pedonale dell'asse che collega il parcheggio a raso e il Palazzetto dello Sport con la piazza, l'attraversamento in prossimità di via 78° Reggimento Lupi di Toscana, è previsto in quota. L'impermeabilizzazione del suolo è compensata attraverso un bacino di subirrigazione al di sotto dell'intera piazza che raccoglie l'acqua piovana e, anziché restituirla alla rete fognaria cittadina, la restituisce direttamente alla falda. Questo dispositivo tecnologico permette di rispettare la normativa che richiede che il 25% delle aree siano lasciate permeabili. Le opere a verde previste secondo i tre strati (strato arboreo, arbustivo, e sub arbustivo).

Immagini del progetto: plastico e render

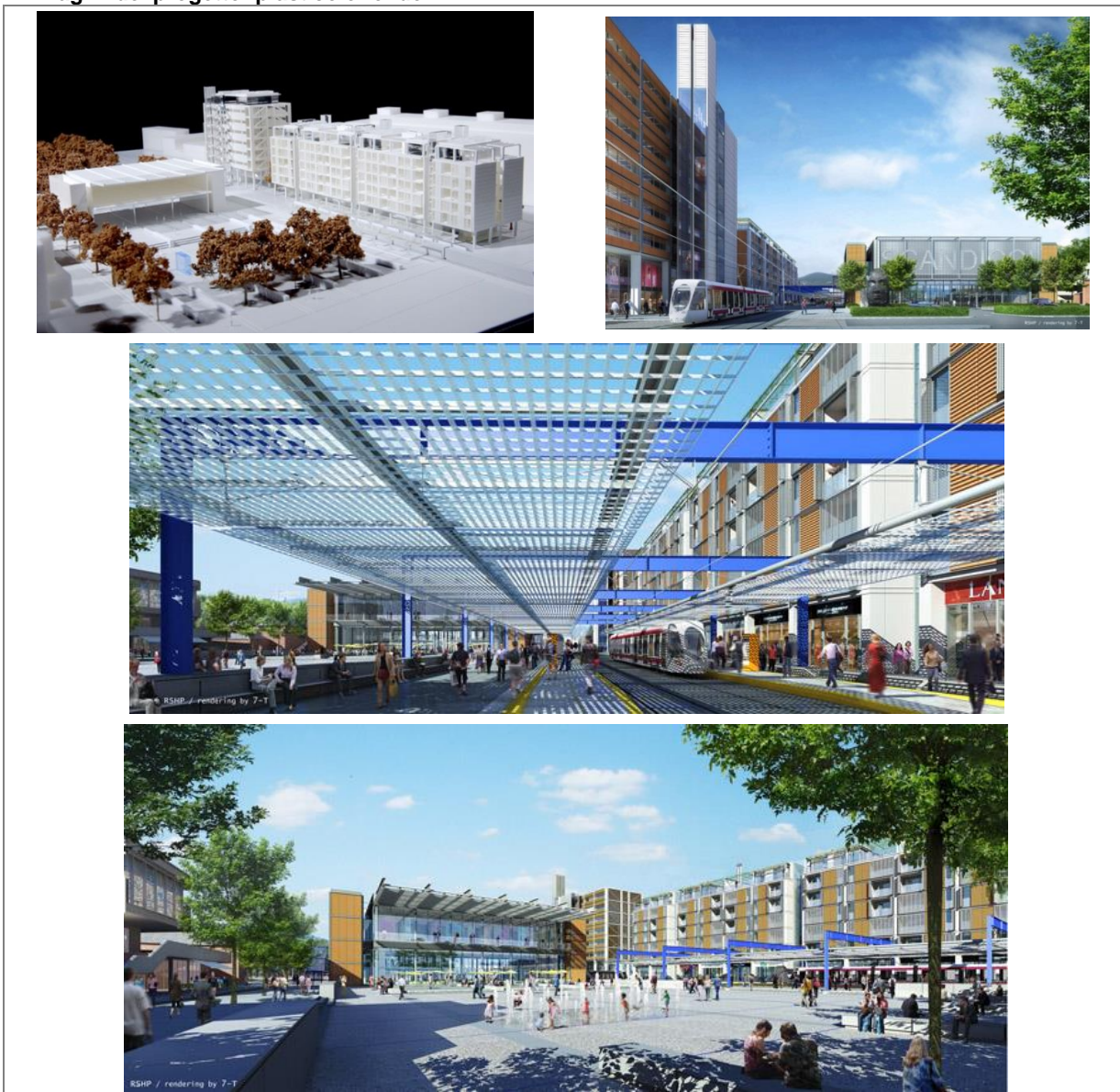


Foto: www.scandiccicentro.it

Lo strato arboreo prevede la piantumazione di alberi di 1° e 3° grandezza che hanno lo scopo, oltre di offrire ombreggiamento e frescura, di rafforzare le linee principali del progetto. Le specie di 1° grandezza saranno piantumate in terra viva; le specie di 3° grandezza in terra viva e su pensile. Gli alberi di 1° grandezza saranno piantumati sia con griglia su pavimentazioni che in airole di verdi. Le griglie della piazza ribassata saranno di tipo circolare mentre le griglie del boulevard saranno quadrate. Le specie arboree di 1° grandezza sono previste di tre dimensioni diverse: più grandi nella piazza ribassata, medie lungo il boulevard e più piccole nel parcheggio. Le specie di 3° grandezza saranno piantumate nelle fioriere e nell'area a giardino. Lo strato arbustivo previsto nelle aree a giardino e nel drop off ha lo scopo di isolare le automobili del parcheggio, è costituito da larghe siepi in forma obbligata composte da tre specie arbustive diverse con distribuzione random delle specie.

3.2.1. Realizzazione di un Centro Civico e della Stazione tramvia veloce Fi SMN - Scandicci

Il Comune di Scandicci decide di ricorrere al project financing per realizzare il nuovo Centro Civico e la Stazione della tramvia veloce Firenze SMN – Scandicci e di affidarne la progettazione a Richard Rogers, architetto di fama internazionale che disegna secondo criteri bioclimatici finalizzati al raggiungimento del modello di edilizia “passiva” ovvero con necessità energetiche molto limitate. La gara viene aggiudicata al Promotore, un ATI formata da 9 aziende di cui la mandataria è Baldassini Tognozzi Pontello Costruzioni Generali spa che poi si costituisce in Società Scandicci Centro srl. L'opera ha un valore di oltre 38 milioni di euro ed è interamente a carico del Concessionario che riceve a titolo di “prezzo” l'area su cui realizzare l'edificio residenziale, direzionale e i parcheggi pertinenziali e sarà remunerato dalla vendita dell'area valorizzata e attraverso la gestione degli impianti pubblicitari, dei parcheggi pubblici e dei locali commerciali al piano terra dell'edificio culturale per i 30 anni di durata della concessione. Lo stato d'attuazione dell'intervento è in fase avanzata, i lavori cominciati alla fine del 2010 sono quasi ultimati.



❑ Ricostruzione storico procedurale della vicenda:

In data 13 maggio 2003 il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 52, procede alla **variazione del Programma triennale delle opere pubbliche 2003 – 2005** inserendo **per l'anno 2003** la previsione dell'opera **“Stazione tramvia veloce Firenze S.M.N. – Scandicci” da realizzarsi mediante project financing.**

In data **24 luglio 2003** il **Comune di Scandicci**, con delibera consiliare n. 85, **approva il Programma Direttore, redatto dall'Arch. Richard Rogers, che individua il nuovo centro di Scandicci nell'area non urbanizzata lungo l'asse della futura linea 1 della tramvia veloce Firenze S.M.N. – Scandicci.**

In data **2 agosto 2003** il **Comune di Scandicci**, con **avviso pubblico** nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 178, **rende noto che intende affidare, ai sensi dell'art. 37 bis della L. 109/1994 e sue modifiche e integrazioni (ora art. 153 del D.Lgs 163/2006), la progettazione, la costruzione e la gestione della Stazione Tramvia Veloce Firenze SMN – Scandicci nonché delle attrezzature connesse pubbliche e private e del complessivo riassetto dell'area del “Nuovo Centro Civico”.**

In data **12 novembre 2003** il **Consiglio Comunale**, con delibera n. 133, **approva il “Progetto Guida - Nuovo Centro Civico (Richard Rogers Partnership)” al cui interno è inserita l’opera “Stazione tramvia veloce Firenze S.M.N. – Scandicci”**.

In data 30 giugno 2004, **al termine ultimo fissato nell’avviso indicativo** per la presentazione di offerte, **perviene un’unica proposta**, presentata in qualità di Promotore **dall’ATI con mandataria Baldassini e Tognozzi Pontello Costruzioni Generali spa**.

In data 29 novembre 2004 l’Amministrazione Comunale, data la complessità della documentazione, concorda con il Promotore una proroga dei termini per gli adempimenti previsti dall’art. 37 ter della L. 109/1994 alla fine di febbraio 2005. Tale proroga è necessaria a valutare la fattibilità della proposta effettuando l’esame comparativo con il Progetto Guida di R. Rogers.

In data 21 dicembre 2004 la Giunta Comunale dà delle indicazioni sulla opportunità di contenere l’altezza degli edifici residenziali prospicienti la via Francoforte sull’Oder ed aumentare gli spazi alberati ed a verde nella piazza pubblica.

In data **26 giugno 2006** l’Amministrazione Comunale chiede al Promotore di produrre, ad integrazione della proposta presentata, **un adeguamento al progetto preliminare** con soluzioni utili ad accogliere le seguenti osservazioni tecniche:

- la proposta non prevede la realizzazione della struttura alberghiera prevista nel Progetto Guida;
- la proposta prevede la realizzazione di un centro sanitario di recupero di alta specializzazione soggetto ad autorizzazione sanitaria regionale attualmente non disponibile;
- la proposta prevede la realizzazione del parcheggio parzialmente interrato, incompatibile con la fruibilità della piazza pubblica e per l’utilizzo da parte dei diversamente abili;
- la proposta deve essere verificata rispetto alla fattibilità della grande copertura ad onda della stazione tramviaria in particolare con l’insorgenza del rumore e con il microclima delle residenze sottostanti;
- la proposta deve essere verificata rispetto ai livelli qualitativi dell’intervento nel suo complesso, che devono essere adeguati alle esigenze di qualificazione del Centro Civico;
- la proposta deve essere verificata rispetto ai costi derivanti dalla sovrapposizione dei cantieri o all’esercizio della costruendo tramvia Firenze S.M.N. – Scandicci.

L’Amministrazione specifica inoltre che: il progetto deve rispettare, per ogni funzione, i parametri di superficie utile lorda del Progetto Guida; il progettista Arch. R. Rogers deve condividere la variante al Progetto Guida; il Promotore è obbligato ad affidare la progettazione definitiva ed esecutiva all’Arch. Richard Rogers.

Il **5 febbraio 2007** il **Soggetto Promotore** presenta il **progetto preliminare** che prevede di realizzare le opere, per un importo complessivo di euro 38.339.918,00, in 4 annualità.

In data 8 marzo 2007 si svolge la Conferenza di Servizi preliminare che si conclude con prescrizioni ed indicazioni finalizzate ad indirizzare correttamente le fasi successive di sviluppo progettuale.

In data 15 marzo 2007 perviene all'Amministrazione la comunicazione dell'Arch. Richard Rogers nella quale esprime la propria condivisione ed approvazione sulla nuova versione del progetto preliminare come modificato dal proponente.

In data 18 aprile 2007 l'Amministrazione dichiara che la proposta presentata il 5 febbraio 2007 e integrata il 23 febbraio 2007 è conforme a quanto richiesto.

Il 5 giugno 2007 il Consiglio Comunale, con delibera n. 42, **approva il progetto preliminare con prescrizioni di adeguamento da realizzarsi nella progettazione definitivo - esecutiva**. Tali prescrizioni sono relative all'accessibilità e al superamento delle barriere architettoniche.

Il 7 giugno 2007 la Giunta Comunale, con delibera n. 199, **qualifica di pubblico interesse la proposta presentata dal Promotore**.

In data **10 ottobre 2007 il Comune di Scandicci pubblica il bando di gara di project financing a procedura ristretta**, prevista dall'art. 155 D.Lgs 163/2006 così come modificato e integrato dal D.Lgs 113/2007, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art.83 del D.Lgs 163/2006 così come modificato e integrato dal D.Lgs 113/2007, **per l'affidamento in concessione della progettazione definitiva ed esecutiva ad Arch. R. Rogers & Partnership e successiva realizzazione e costruzione delle seguenti opere: Stazione centro tramvia veloce Fi SMN – Scandicci, Auditorium pubblico, piazza pubblica, unità immobiliari a destinazione commerciale, residenziale e direzionale, parcheggi interrati e parcheggi pubblici di superficie**. Non sono ammesse varianti (art. 76 D.Lgs 163/2006) al progetto guida dell'Arch. R. Rogers, parte fondamentale sia sotto il profilo sociale che ambientale del nuovo Centro di Scandicci. L'appalto comprende la **gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle unità immobiliari a destinazione commerciale** poste al piano terra dell'auditorium, dei **parcheggi di superficie**, la gestione degli spazi pubblicitari e la manutenzione straordinaria di tutte le opere pubbliche o di pubblica utilità escluse dalla gestione. **L'importo complessivo dei lavori, interamente a carico del Concessionario, ammonta a euro 31.417.936,00 IVA esclusa** ed è comprensivo degli oneri di attuazione della sicurezza che ammontano a euro 942.538,00. **Il valore complessivo della proposta ammonta a euro 38.339.918,00 IVA esclusa**, comprensivi di euro 1.979.330,00 relativi all'onorario per la progettazione definitiva, esecutiva – direzione artistica da affidare all'Arch. Richard Rogers & partnership. Le offerte saranno valutate attribuendo un punteggio ai seguenti elementi: valore tecnico ed estetico delle soluzioni progettuali (massimo 15 punti), tempo di esecuzione delle opere (massimo 5 punti), piano economico e finanziario (massimo 5 punti), durata della concessione (massimo 5 punti), ribasso percentuale tariffe parcheggi (massimo 5 punti), modalità di gestione (massimo 10 punti), opere cedute al concedente gratuitamente (massimo 40 punti) e contributo una tantum (massimo 15 punti). E' prevista una procedura negoziata tra i due eventuali soggetti presentatori delle migliori offerte e il soggetto Promotore che ha il diritto di essere preferito qualora intenda adeguare la propria proposta all'offerta economicamente più vantaggiosa risultante dalla gara.

In data 19 novembre 2007, al termine della gara, **non perviene nessuna offerta con la conseguenza che la proposta del Promotore diviene vincolante per lo stesso**.

Il **12 marzo 2008**, con determinazione dirigenziale n. 73, viene quindi **aggiudicata la gara all'ATI con mandataria Baldassini e Tognozzi Pontello Costruzioni Generali spa**.

In data **27 marzo 2008** viene **costituita**, ai sensi dell'art. 37 quinquies della L. 109/1994 (ora art. 156 del D.lgs 163/2006), **la società di progetto Scandicci Centro srl** che subentra al raggruppamento aggiudicatario ed è formato da: Unica Soc. Coop di Abitazione; Baldassini e Tognozzi Pontello Costruzioni Generali spa; CMSA Soc. Coop Muratori Sterratori e Affini; Consorzio Etruria Soc. Coop arl; Mazzanti spa; ICET Industrie spa; GST Global Service Toscana; Consorzio Toscano Cooperative CTC Soc Coop; Servizi e Promozioni srl.

In data **26 giugno 2008** viene **sottoscritta la convenzione** fra l'Amministrazione Comunale e la Scandicci Centro srl.

Il **22 dicembre 2008** la società di progetto **Scandicci Centro srl** **consegna il progetto definitivo**.

In data **11 maggio 2009** **si conclude la Conferenza dei Servizi** con l'acquisizione di ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso.

Il **12 maggio 2009** la società di progetto **Scandicci Centro srl** **presenta il progetto definitivo** del Project Financing "Nuovo Centro Civico e Stazione Tramvia Veloce Firenze SMN – Scandicci" **integrato come richiesto in sede di Conferenza di Servizi**.

In data **28 maggio 2009** la **Giunta Comunale**, con delibera n. 122, **approva il progetto definitivo** con le condizioni e prescrizioni degli Organi ed Enti che hanno preso parte alla Conferenza dei Servizi.

In data **28 luglio 2009** viene sottoscritto l'**atto di cessione delle aree oggetto delle lavorazioni**.

Il **25 settembre 2009** la società di progetto **Scandicci Centro srl** **consegna il progetto esecutivo** e comunica che lo sviluppo progettuale ha comportato un **incremento di costo complessivo delle opere**, derivante da approfondimenti progettuali ed adeguamento del progetto alle prescrizioni rilasciate in sede di Conferenza di Servizi.

Il **5 novembre 2009** la società di progetto Scandicci Centro srl presenta, su richiesta del RUP, un documento integrativo di confronto tra il progetto definitivo approvato ed il progetto esecutivo consegnato. **Le varianti relative all'ottimizzazione progettuale**, proposte dal progettista Arch. Richard Rogers, **vengono accolte parzialmente**, escludendo a titolo esemplificativo la risoluzione proposta per la copertura a protezione della Stazione Tramvia. **I maggiori costi dell'intervento sono pari a** euro 2.538.825,00 e ulteriori euro 135.858,00 per l'allacciamento alla rete elettrica degli impianti pubblicitari, per un costo complessivo di **euro 2.674.683,00**. Si verifica la possibilità di inserire nel progetto esecutivo la realizzazione di ulteriori 4 box auto che comporta un maggior ricavo massimo di euro 140.000,00.

Il **18 dicembre 2009** la società di progetto **Scandicci Centro srl** **dichiara di non richiedere i maggiori costi** e pertanto decide di non avvalersi del diritto di revisione della concessione.

Il **21 dicembre 2009** si svolge la seduta conclusiva della Conferenza di Servizi per l'approvazione del progetto esecutivo e si dichiarano acquisiti ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso.

In data **29 dicembre 2009** la **Giunta Comunale**, con delibera n. 243, **approva le varianti al progetto definitivo, il progetto esecutivo e il protocollo d'intesa per l'aggiornamento del cronoprogramma**. L'inizio dei lavori viene posticipato a marzo 2010 in quanto sia le attività di progettazione che di approvazione del progetto esecutivo hanno necessitato più tempo di quanto inizialmente preventivato.

In data **5 marzo 2010** viene stipulato il contratto di cessione delle aree alla Società Unica Soc. Coop. Abitazione.

In data **30 marzo 2010** viene stipulato il contratto di cessione delle aree alla Società Centro Direzionale Scandicci srl.

In data **1 aprile 2010** viene rilasciato il **permesso di costruire**.

Il **6 aprile 2010** la Società Scandicci Centro srl chiede di cointestare il permesso di costruire alle società Unica Soc. Coop. Abitazione e Centro Direzionale Scandicci srl a seguito dell'avvenuta cessione delle aree.

Il **26 aprile 2010** la Società Scandicci Centro srl comunica all'Amministrazione Comunale l'**avvio di lavorazioni per lo spostamento e realizzazione di sottoservizi** propedeutici alla realizzazione del Nuovo Centro Civico.

In data **13 maggio 2010** viene sottoscritto il verbale di consegna di tutte le aree oggetto di concessione e delle aree limitrofe necessarie alla cantierizzazione e agli allestimenti di cantiere denominati Fase 1.

In data **6 luglio 2010** la Giunta Comunale, con delibera n. 170, approva il Lay-out di cantiere e prende atto che i lavori saranno svolti dalla Società Consortile Scandicci Costruzioni arl.

In data **23 luglio 2010** viene sottoscritto il verbale di occupazione delle aree di cantiere Fase 2.

In data **27 luglio 2010** viene sottoscritto il verbale di occupazione delle aree di cantiere Fase 3.

Il **2 settembre 2010** viene cointestato il permesso di costruire.

In data **9 settembre 2010** **iniziano i lavori**, conformemente a quanto stabilito nell'appendice al protocollo d'intesa, che dovranno concludersi in 36 mesi.

In data **3 novembre 2010** viene sottoscritto il verbale di occupazione delle aree di cantiere Fase 4.

In data **27 gennaio 2011** viene sottoscritto il verbale di occupazione dell'area del parcheggio a raso di viale Aldo Moro.

Ad **aprile 2013**, prima della scadenza prevista, viene consegnato l'intero edificio residenziale, con più di 5 mesi di anticipo rispetto alla data prevista.

Il **3 ottobre 2013** vengono inaugurati i 15 negozi al piano terra dell'edificio residenziale.

Ad **oggi** il termine di scadenza per la consegna dell'opera, inizialmente fissato il 9 settembre 2013, viene posticipato al 22 novembre 2013 a causa dell'arresto dei lavori (per 2 mesi circa) in seguito al ritrovamento di alcuni reperti archeologici.

Di seguito si riporta in modo analitico la cronistoria del nuovo Centro Civico di Scandicci:

13/05/2003	Variazione del Programma triennale delle opere pubbliche 2003 – 2005 inserimento della “Stazione tramvia veloce Firenze S.M.N. – Scandicci” da realizzarsi mediante project financing per l’anno 2003.
24/07/2003	Approvazione del Programma Direttore redatto dall’Arch. Richard Rogers che individua il nuovo centro di Scandicci nell’area non urbanizzata lungo l’asse della futura tramvia.
02/08/2003	Pubblicazione dell’avviso per l’affidamento in concessione della progettazione, costruzione e gestione della Stazione della tramvia nonché delle attrezzature connesse, pubbliche e private, e del complessivo riassetto dell’area del “Nuovo Centro Civico”.
12/11/2003	Approvazione del “Progetto Guida - Nuovo Centro Civico (Richard Rogers Partnership)” al cui interno è inserita l’opera “Stazione tramvia veloce Firenze S.M.N. – Scandicci”.
30/06/2004	Perviene un’unica proposta dall’ATI con mandataria Baldassini e Tognozzi Pontello Costruzioni Generali spa.
29/11/2004	Proroga dei termini per valutare la fattibilità della proposta effettuando l’esame comparativo con il Progetto Guida di R. Rogers.
21/12/2004	Il Comune propone di contenere l’altezza degli edifici residenziali prospicienti via Francoforte sull’Oder e di aumentare gli spazi verdi ed alberati nella piazza pubblica.
26/06/2006	L’Amministrazione richiede di adeguare il progetto preliminare ad una serie di osservazioni tecniche e al rispetto dei parametri di superficie utile lorda del Progetto Guida di cui il progettista Arch. R. Rogers dovrà condividere la variante e obbliga il Promotore ad affidare la progettazione definitiva ed esecutiva all’Arch. Richard Rogers.
05/02/2007	Il Promotore presenta il progetto preliminare per un importo complessivo di euro 38.339.918,00.
08/03/2007	La Conferenza di Servizi preliminare si conclude con prescrizioni ed indicazioni finalizzate al corretto indirizzo delle fasi di sviluppo progettuale.
15/03/2007	L’Arch. Richard Rogers comunica di condividere e approvare la nuova versione del progetto preliminare come modificato dal proponente.
18/04/2007	Dichiarazione di conformità della proposta.
05/06/2007	Approvazione del progetto preliminare con prescrizioni di adeguamento in fase successiva.
07/06/2007	Dichiarazione di pubblico interesse.
10/10/2007	Pubblicazione del bando di gara di project financing a procedura ristretta per l’affidamento in concessione della progettazione definitiva ed esecutiva ad Arch. R. Rogers& Partnership e successiva realizzazione e costruzione delle seguenti opere: Stazione centro tramvia veloce Fi SMN – Scandicci, Auditorium pubblico, piazza pubblica, unità immobiliari a destinazione commerciale, residenziale e direzionale, parcheggi interrati e parcheggi pubblici di superficie. La gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle unità immobiliari a destinazione commerciale, dei parcheggi di superficie, la gestione degli spazi pubblicitari e la manutenzione straordinaria delle opere escluse dalla gestione. L’importo dei lavori, interamente a carico del Concessionario, è di euro 31.417.936,00 IVA esclusa e il valore complessivo della proposta ammonta a euro 38.339.918,00 IVA esclusa, comprensivi di euro 1.979.330,00 relativi all’onorario per la progettazione definitiva, esecutiva – direzione artistica da affidare all’Arch. Richard Rogers& partnership.
19/11/2007	Gara deserta, la proposta del Promotore diviene vincolante per lo stesso.
12/03/2008	Aggiudicazione della gara all’ATI con mandataria Baldassini e Tognozzi Pontello Costruzioni Generali spa.
27/03/2008	Viene costituita la società di progetto Scandicci Centro srl formata da: Unica Soc. Coop di Abitazione; Baldassini e Tognozzi Pontello Costruzioni Generali spa; CMSA Soc. Coop Muratori Sterratori e Affini; Consorzio Etruria Soc. Coop arl; Mazzanti spa; ICET Industrie spa; GST Global Service Toscana; Consorzio Toscano Cooperative CTC Soc Coop; Servizi e Promozioni srl.
26/06/2008	Stipula della convenzione.
22/12/2008	Consegna del progetto definitivo.
11/05/2009	Conclusione della Conferenza dei Servizi.
12/05/2009	Presentazione del progetto definitivo integrato come richiesto in sede di Conferenza di Servizi.
28/05/2009	Approvazione del progetto definitivo.

28/07/2009	Stipula dell'atto di cessione delle aree oggetto delle lavorazioni.
25/09/2009	Consegna del progetto esecutivo con un incremento del costo complessivo delle opere.
05/11/2009	Presentazione del documento integrativo di confronto tra il progetto definitivo approvato ed il progetto esecutivo consegnato. Le varianti relative all'ottimizzazione progettuale, proposte dal progettista Arch. Richard Rogers, vengono accolte parzialmente. I maggiori costi dell'intervento sono pari a euro 2.674.683,00.
18/12/2009	Scandicci Centro srl dichiara di non richiedere i maggiori costi e di non avvalersi del diritto di revisione della concessione.
29/12/2009	Approvazione delle varianti al progetto definitivo, del progetto esecutivo e del protocollo d'intesa per l'aggiornamento del cronoprogramma.
05/03/2010	Stipula del contratto di cessione delle aree alla Società Unica Soc. Coop. Abitazione.
30/03/2010	Stipula del contratto di cessione delle aree alla Società Centro Direzionale Scandicci srl.
06/04/2010	Scandicci Centro srl chiede la cointestazione del permesso di costruire con Unica Soc. Coop. Abitazione e Centro Direzionale Scandicci srl.
26/04/2010	Cominciano le lavorazioni per lo spostamento e realizzazione di sottoservizi.
13/05/2010	Sottoscrizione del verbale di consegna delle aree oggetto di concessione e delle aree limitrofe necessarie alla cantierizzazione e agli allestimenti di cantiere Fase 1.
06/07/2010	Approvazione del Lay-out di cantiere, i lavori saranno svolti dalla Società Consortile Scandicci Costruzioni arl.
23/07/2010	Sottoscrizione del verbale di occupazione delle aree di cantiere Fase 2.
27/07/2010	Sottoscrizione del verbale di occupazione delle aree di cantiere Fase 3.
02/09/2010	Cointestazione del permesso di costruire.
09/09/2010	Inizio dei lavori. Il tempo previsto per le lavorazioni è di 36 mesi.
03/11/2010	Sottoscrizione del verbale di occupazione delle aree di cantiere Fase 3.
27/01/2011	Sottoscrizione del verbale di occupazione dell'area del parcheggio a raso di viale Aldo Moro.
Aprile 2013	Consegna anticipata dell'edificio residenziale.
03/10/2013	Inaugurazione dei 15 negozi al piano terra dell'edificio residenziale.
Oggi	Il termine di scadenza per la consegna dell'opera viene posticipato al 22 novembre 2013 a causa dell'arresto dei lavori dovuto al ritrovamento di reperti archeologici.

□ Caratteristiche dell'opera pubblica

Oggetto della Concessione: progettazione definitiva ed esecutiva ad Arch. R. Rogers & Partnership e successiva realizzazione e costruzione delle seguenti opere: Stazione centro tramvia veloce Fi SMN – Scandicci, Auditorium pubblico, piazza pubblica, unità immobiliari a destinazione commerciale, residenziale e direzionale, parcheggi interrati e parcheggi pubblici di superficie. Le opere costituiscono la nuova stazione della tramvia veloce Fi SMN – Scandicci, in attuazione del progetto guida dell'Arch. R. Rogers, parte fondamentale sia sotto il profilo sociale che ambientale del nuovo Centro di Scandicci. Non sono ammesse varianti (art. 76 D.Lgs 163/2006). Gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle unità immobiliari a destinazione commerciale poste al piano terra dell'auditorium, dei parcheggi di superficie, la gestione degli spazi pubblicitari e la manutenzione straordinaria delle opere escluse dalla gestione.

Corrispettivo per il Concessionario: gestione funzionale ed economica delle unità immobiliari a destinazione commerciale poste al piano terra della sala polivalente, dei parcheggi di superficie e degli impianti pubblicitari (nell'area d'intervento e nelle altre localizzazioni all'interno del territorio comunale),

per l'intera durata della concessione. Inoltre il Comune a titolo di prezzo, ex art. 19 della L. 109/1994 (ora art. 143 del D.Lgs 163/2006), come diretta contropartita della realizzazione delle opere escluse dalla gestione, cede al Concessionario la piena proprietà delle aree dove verranno realizzati gli edifici a destinazione abitativa, commerciale e direzionale e i parcheggi incluse le aree di pertinenza. Il prezzo, corrispondente al valore delle aree determinato figurativamente e delle spese sostenute dal Comune di Scandicci, è pari ad euro 12.183.377,00.

Corrispettivo per il Comune: il Concessionario corrisponderà all'Amministrazione un contributo annuo di euro 20.000,00, sottoposto a variazione annuale secondo gli indici ISTAT, per la gestione della sala polivalente fino al termine della concessione.

Durata della concessione: 30 anni a decorrere dalla data di efficacia della convenzione. Di cui 26 sono previsti per il periodo di gestione a regime, decorrente dalla data di collaudo dell'ultima delle opere realizzate.

Termine dei lavori: 36 mesi dall'inizio dei lavori.

Importo: il progetto si divide in 5 interventi distinti per funzionalità, sfruttamento economico e collocazione nell'area urbana:

1. Edificio 1 comprensivo di locali a destinazione commerciale e di una sala polivalente;
2. Edificio 3 comprensivo di locali a destinazione commerciale e direzionale;
3. Edificio 4 comprensivo di locali a destinazione commerciale e residenziale;
4. Parcheggi a raso destinati alla gestione fino alla fine della concessione;
5. Sistemazione della Piazza Pubblica e della Pensilina della stazione della Tramvia.

EDIFICIO 1 – Voci di costo	Euro (oltre IVA)
Costruzione (incluse opere provvisorie, interferenze cantiere tramvia e protezione alberature)	7.149.144,00
Oneri per la sottoscrizione della concessione	11.377,00
Oneri per la progettazione tecnica e la direzione dei lavori	836.450,00
Oneri per gli imprevisti della Società di Progetto	142.983,00
Oneri per le polizze assicurative	35.746,00
Oneri per il coordinamento generale dell'iniziativa	214.474,00
Oneri per le spese di comunicazione dell'iniziativa	14.298,00
Oneri per consulenze <i>start-up</i> Società di Progetto	160.920,00
Oneri per la strutturazione finanziaria	48.056,00
EDIFICIO 3 – Voci di costo	Euro (oltre IVA)
Costruzione (incluse opere provvisorie, interferenze cantiere tramvia e protezione alberature)	8.664.403,00
Oneri per la sottoscrizione della concessione	13.789,00
Oneri per la progettazione tecnica e la direzione dei lavori	1.013.735,00
Oneri per gli imprevisti della Società di Progetto	173.288,00
Oneri per le polizze assicurative	43.322,00
Oneri per il coordinamento generale dell'iniziativa	259.932,00
Oneri per le spese di comunicazione dell'iniziativa	17.329,00

Oneri per consulenze <i>start-up</i> Società di Progetto	195.026,00
Oneri per la strutturazione finanziaria	58.241,00
EDIFICIO 4 – Voci di costo	Euro (oltre IVA)
Costruzione (incluse opere provvisionali, interferenze cantiere tramvia e protezione alberature)	11.956.424,00
Oneri per la sottoscrizione della concessione	19.028,00
Oneri per la progettazione tecnica e la direzione dei lavori	1.398.902,00
Oneri per gli imprevisti della Società di Progetto	239.128,00
Oneri per le polizze assicurative	59.782,00
Oneri per il coordinamento generale dell'iniziativa	358.693,00
Oneri per le spese di comunicazione dell'iniziativa	23.913,00
Oneri per consulenze <i>start-up</i> Società di Progetto	269.126,00
Oneri per la strutturazione finanziaria	80.370,00
PARCHEGGI A RASO – Voci di costo	Euro (oltre IVA)
Costruzione (incluse opere provvisionali, interferenze cantiere tramvia e protezione alberature)	418.901,00
Oneri per la sottoscrizione della concessione	667,00
Oneri per la progettazione tecnica e la direzione dei lavori	49.011,00
Oneri per gli imprevisti della Società di Progetto	8.378,00
Oneri per le polizze assicurative	2.095,00
Oneri per il coordinamento generale dell'iniziativa	12.567,00
Oneri per le spese di comunicazione dell'iniziativa	838,00
Oneri per consulenze <i>start-up</i> Società di Progetto	9.429,00
Oneri per la strutturazione finanziaria	2.816,00
PIAZZA PUBBLICA E PENSILINA – Voci di costo	Euro (oltre IVA)
Costruzione (incluse opere provvisionali, interferenze cantiere tramvia e protezione alberature)	3.229.064,00
Oneri per la sottoscrizione della concessione	5.139,00
Oneri per la progettazione tecnica e la direzione dei lavori	377.801,00
Oneri per gli imprevisti della Società di Progetto	64.581,00
Oneri per le polizze assicurative	16.145,00
Oneri per il coordinamento generale dell'iniziativa	96.872,00
Oneri per le spese di comunicazione dell'iniziativa	6.458,00
Oneri per consulenze <i>start-up</i> Società di Progetto	72.683,00
Oneri per la strutturazione finanziaria	21.706,00
TOTALE INVESTIMENTO – Voci di costo	Euro (oltre IVA)
Costruzione (incluse opere provvisionali, interferenze cantiere tramvia e protezione alberature)	31.417.936,00
Oneri per la sottoscrizione della concessione	50.000,00
Oneri per la progettazione tecnica e la direzione dei lavori	3.675.899,00
Oneri per gli imprevisti della Società di Progetto	628.358,00
Oneri per le polizze assicurative	157.090,00
Oneri per il coordinamento generale dell'iniziativa	942.538,00
Oneri per le spese di comunicazione dell'iniziativa	62.836,00
Oneri per consulenze <i>start-up</i> Società di Progetto	707.184,00
Oneri per la strutturazione finanziaria	211.189,00
Oneri per la manutenzione straordinaria (stimati durante l'intero arco della concessione)	486.888,00
TOTALE GENERALE	38.339.918,00

Ricavi: le fonti di ricavo del progetto si dividono come di seguito.

- Ricavi derivanti dalla cessione delle aree in proprietà e dalla loro valorizzazione:
 - a. Edificio 3 comprensivo di locali a destinazione commerciale e direzionale:
 - ✓ Area in proprietà euro 707.625,00
 - ✓ Valorizzazione area euro 11.855.340,00
 - b. Edificio 4 comprensivo di locali a destinazione commerciale e residenziale:
 - ✓ Area in proprietà euro 1.311.188,00
 - ✓ Valorizzazione area euro 23.853.600,00
- Ricavi netti annui derivanti dalla gestione:
 - a. Zona commerciale Edificio 1 per euro 121.278,00
 - b. Parcheggi a raso (n.139 posti auto) per euro 85.000,00
 - c. Pubblicità (n.40 impianti per affissioni formato 600 x 300 cm e n.20 impianti per affissioni formato 140 x 200 cm o 120 x 180 cm) per euro 90.000,00

Tariffe: sono oggetto della gestione 139 posti auto in area delimitata e 100 posti auto lungo la strada. Le tariffe applicate ai 139 posti auto in area delimitata (parcheggi a raso) è di € 1,00/h con tariffa minima di € 0,50/h, in tale area sarà consentito il recupero del credito al gestore.

La tariffa applicata ai 100 posti auto individuati nelle aree limitrofe al Nuovo Centro Civico, in cui sono collocati anche i posti auto riservati ai residenti e ai dipendenti comunali, è di € 1,00/h frazionabili con tariffa minima di € 0,50/h.

□ Elementi di sintesi e criticità

L'importante intervento descritto in questo caso studio apre un processo di trasformazione che interessa tutta la città. Il Comune di Scandicci sta mettendo in atto una riqualificazione urbana che sarebbe più corretto definire "qualificazione" urbana perché l'obiettivo è di qualificare la città, dotarla di una propria identità capace di attirare un flusso di persone, al fine di invertire quella tendenza che fin'ora portava gli abitanti di Scandicci a muoversi altrove, soprattutto a Firenze, sia per motivi di lavoro che di svago.

L'infrastruttura pubblica della tramvia rappresenta l'occasione per attuare un primo grande cambiamento in questa direzione. L'Amministrazione decide di chiamare Richard Rogers, architetto di fama internazionale, per disegnare un Piano Strategico che metta a fuoco i principi secondo i quali si dovrà orientare lo sviluppo urbano nei successivi 20 anni. Nel corso di 3 anni viene sviluppato il Masterplan sulla base di 2 principi fondamentali. Il primo regola l'espansione urbana che dovrà avvenire lungo il tracciato della tramvia, in prossimità delle 4 fermate, riconnettendo e ricucendo il contesto esistente, e qualifica quest'espansione che dovrà essere caratterizzata da un *mix* funzionale capace di diversificare l'attuale tessuto urbano quasi esclusivamente residenziale. Il secondo principio

invece contiene l'espansione urbana all'interno degli attuali margini della città, evitando il consumo di suolo agricolo.

Il ricorso al project financing permette all'Amministrazione di realizzare il primo grande intervento previsto dal Masterplan mediante capitali privati. Il bando, pubblicato ad ottobre del 2007, è finalizzato all'individuazione di un partner privato che realizzi a proprie spese il nuovo Centro Civico di Scandicci quindi: la Stazione centrale della tramvia veloce Fi SMN – Scandicci, l'Auditorium pubblico, la piazza pubblica, le unità immobiliari a destinazione commerciale, residenziale e direzionale, i parcheggi interrati e i parcheggi pubblici di superficie; per un importo complessivo dei lavori di euro 31.417.936,00 IVA esclusa. Per garantire la qualità del progetto architettonico il Comune chiede che la progettazione definitiva ed esecutiva e la direzione artistica dei lavori venga affidata a R. Rogers & Partnership.

La gara viene aggiudicata al Promotore, un ATI formata da 9 imprese: Unica Soc. Coop di Abitazione, Baldassini e Tognozzi Pontello Costruzioni Generali spa (mandataria), CMSA Soc. Coop Muratori Sterratori e Affini, Consorzio Etruria Soc. Coop arl, Mazzanti spa, ICET Industrie spa, GST Global Service Toscana, Consorzio Toscano Cooperative CTC Soc Coop, Servizi e Promozioni srl; che costituiscono la società di progetto Scandicci Centro srl. Il valore complessivo della proposta ammonta a euro 38.339.918,00 IVA esclusa e il Comune, a titolo di prezzo e come diretta contropartita della realizzazione delle opere escluse dalla gestione, cede al Concessionario la piena proprietà delle aree dove verranno realizzate le unità immobiliari a destinazione commerciale, residenziale e direzionale e i parcheggi incluse le aree di pertinenza. Le fonti di ricavo del progetto sono pertanto individuate: nella cessione di tali aree valorizzate mediante la realizzazione dell'edificio direzionale con piano terra commerciale e dell'edificio residenziale con piano terra commerciale; e nei proventi derivanti dalla gestione dei locali commerciali dell'edificio culturale, dei parcheggi di superficie e degli impianti pubblicitari.

La progettazione definitiva ed esecutiva viene sviluppata nel corso di 2 anni in stretta collaborazione con il Comune e la società di progetto Scandicci Centro. Il progetto architettonico viene realizzato seguendo le più recenti normative in materia di risparmio energetico e tutti gli edifici sono dotati di pannelli solari e fotovoltaici in un rapporto che varia a seconda della necessità specifica dell'edificio, ma l'aspetto principale che connota la sostenibilità dell'intervento si individua principalmente a scala urbana. Il nuovo Centro Civico di Scandicci è interamente pedonale e accessibile dalla tramvia, il mezzo di trasporto migliore dal punto di vista del rispetto per l'ambiente; inoltre la piazza è dotata di un bacino di subirrigazione che raccoglie l'acqua piovana e, anziché restituirla alla rete fognaria cittadina, la restituisce direttamente alla falda compensando l'impermeabilizzazione del suolo generata con l'intervento.

All'inizio del 2010 entra in funzione la tramvia e a settembre cominciano i lavori per il nuovo Centro Civico di Scandicci. I tempi previsti per le lavorazioni sono di 36 mesi ma l'edificio residenziale viene consegnato in anticipo, ad aprile 2013, e i 15 negozi al piano terra vengono inaugurati il 3 ottobre.

Foto del cantiere

L'edificio residenziale



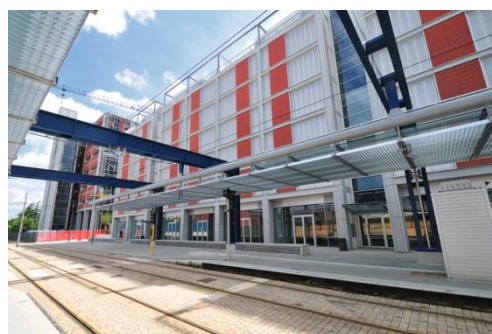
L'edificio residenziale completato



Il cantiere della stazione Tramvia



La stazione della Tramvia



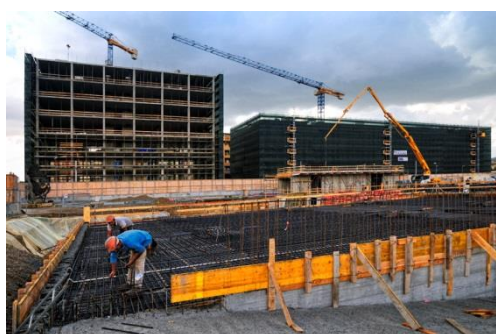
L'edificio culturale



Il nuovo centro civico



Il cantiere direzionale e residenziale



Gli edifici direzionale e residenziale



Foto: www.scandiccicentro.it

Fatta eccezione per gli spazi commerciali che vengono venduti molto facilmente, la commercializzazione degli spazi privati ma anche di quelli pubblici subisce un normale rallentamento dovuto a fattori contingenti. Prima di cominciare i lavori Unica, la cooperativa fiorentina che acquista l'intero edificio residenziale, riesce a vendere circa il 40% delle unità abitative e nei 3 anni di cantiere ne vende circa il 20%. La grande richiesta iniziale subisce un calo dovuto alla crisi: tra gli spazi privati una quota residua degli appartamenti e gran parte degli spazi direzionali non sono venduti. Ad oggi che l'opera è quasi conclusa e il nuovo Centro Civico è parzialmente aperto al pubblico si riscontra una notevole accelerazione nella commercializzazione degli spazi privati con numerose trattative aperte.

3.2.2. Parlano i Protagonisti: intervista all'Arch. Ernesto Bartolini di Dastudio – Referente italiano degli studi inglesi Rogers Stirk Harbour + Partners

□ Ricostruzione storico procedurale della vicenda:

Quando è partito il progetto e come? Mi può ricostruire la vicenda?

E' una storia lunga 10 anni, dall'inizio all'ultimazione dei lavori. La storia inizia nel 2003 quando il Comune di Scandicci decide assieme al Comune di Firenze di realizzare la prima linea della tramvia che collega la stazione centrale di Firenze con Scandicci. Dal momento in cui l'accordo viene definito dalle due Amministrazioni il Comune di Scandicci, potendo contare sulla realizzazione di questa importante infrastruttura, si pone il problema di ripensare a tutto l'asse attraversato dalla tramvia, che è un asse baricentrico rispetto al territorio urbano, e decide di fare un Piano per definire le previsioni di sviluppo della città per i successivi 20 anni. Decide quindi di chiamare l'architetto Rogers per fare un Masterplan che individuasse i principi e le strategie principali.

Questo Masterplan viene sviluppato dal 2003 al 2006 e definisce sostanzialmente 2 concetti. Il primo è che il futuro sviluppo della città dovrà avvenire in prossimità delle 4 fermate della tramvia in modo tale da massimizzare l'uso del trasporto pubblico e tutte le funzioni che il Comune di Scandicci dovrà realizzare su questi 4 nodi dovranno completare e ricucire il tessuto esistente. Scandicci è una realtà che ha avuto una crescita urbana molto rapida, avvenuta dagli anni '50 agli anni '90, ma con un mix funzionale sbilanciato sulla residenza, è quella che un tempo si chiamava città dormitorio perché era una città satellite di Firenze in cui le persone risiedevano ma andavano a lavorare a Firenze. Questo Masterplan permette di ripensare a Scandicci immaginando una vera e propria città, quindi non più una città dormitorio ma una città in cui insediare, sulla traccia della tramvia, funzioni culturali legate all'educazione e all'università, all'intrattenimento, funzioni che andassero a compensare la grande quantità di residenze. L'altro concetto importante è quello di definire una cintura ai margini della città che ne impedisca l'espansione verso il territorio agricolo, quindi tutto lo sviluppo dei prossimi anni

dovrà avvenire all'interno della città e, in particolare, lungo la tramvia. Questo era essenzialmente il quadro per avere una città sostenibile, completa e che, grazie al grande investimento pubblico della tramvia, potesse mirare ad attrarre funzioni pregiate non residenziali. Il Masterplan delinea anche volumetrie importanti e una volta concluso, per dimostrare l'avvenuto cambiamento all'interno della città, si decide di realizzare il primo tassello di quest'azione definendo la centralità più importante: l'area antistante il Palazzo comunale che comprende la stazione principale della tramvia.

L'Amministrazione Comunale, per altro proprietaria delle aree, decide di realizzare questo primo intervento ricorrendo al project financing e, per garantire la qualità del progetto architettonico, chiede nel bando di gara che la progettazione esecutiva e la direzione artistica del cantiere venga fatta dallo stesso progettista che ha seguito il Masterplan. La gara viene aggiudicata a Scandicci Centro srl che dà l'incarico del progetto definitivo, esecutivo e della direzione artistica, durante i 3 anni di cantiere, allo studio di Rogers. Dal 2008 al 2010 abbiamo fatto la progettazione architettonica e dal 2010 al 2013 si sono svolti i lavori. Il cantiere sarà completato il primo dicembre di quest'anno. I tempi inizialmente previsti erano di 36 mesi, i 2 mesi di ritardo sono dovuti al ritrovamento, in fase di cantiere, di alcuni reperti archeologici. Il progetto del primo tassello del Masterplan prevede la realizzazione di una piazza pubblica, la stazione della tramvia, un parcheggio pubblico a raso e 3 edifici: uno residenziale con negozi al piano terra, uno direzionale con locali commerciali al piano terra e un edificio culturale anche questo con strutture commerciali al piano terra e uno spazio polivalente che verrà utilizzato per attività culturali al piano superiore. Gli edifici hanno una superficie complessiva intorno ai 15.000 mq.

Quali sono gli obiettivi del Comune di Scandicci e quali quelli della Società Scandicci Centro srl?

L'obiettivo dell'Amministrazione è quello di segnare, con questo intervento, l'avvenuto cambiamento di ruolo della città di Scandicci che diventerà un'importante centralità dell'area metropolitana fiorentina, non più una periferia che gravita su Firenze ma una città indipendente con una forte identità data soprattutto dalla qualità degli spazi pubblici e delle funzioni che si andranno ad insediare. Da quando è stato completato il Masterplan Scandicci ha chiuso un'importante accordo col Polimoda, una scuola di moda a livello internazionale che prima aveva sede a Firenze e che decide di trasferirsi a fianco al nostro intervento, nel centro di Scandicci. Quindi l'obiettivo è di ottimizzare questa nuova infrastruttura rendendola il più possibile centrale a livello della mobilità urbana, il che permette di massimizzare l'uso della tramvia e di diminuire il traffico su gomma con la conseguente riqualificazione degli spazi pubblici: l'area progettata da noi è un'area interamente pedonalizzata.

Gli obiettivi di Scandicci Centro erano quelli di realizzare degli spazi privati che potessero essere commercializzati attraverso la vendita o l'affitto. Essendo un progetto di alto profilo nell'area fiorentina penso che sia stato abbastanza attraente dal punto di vista degli investitori.

Quali sono stati i principali problemi che avete incontrato?

Non so se si possono definire problemi però, come ho detto, è stato un percorso di 10 anni. Nella prima fase, quella urbanistica, abbiamo condiviso idee, strategie e obiettivi con il Comune e questo ha comportato un grande lavoro di confronto con la realtà locale; le strategie iniziali mettevano a fuoco i principi generali, poi siamo calati nel mercato locale e nelle effettive esigenze della città per dimensionare le volumetrie e mettere a punto una serie di aspetti di dettaglio. Nella fase progettuale la difficoltà più grande è stata quella di trovare un equilibrio tra qualità e risorse economiche. Avevamo questi due parametri da rispettare, da un lato volevamo realizzare un'opera con un elevato livello qualitativo capace di segnare questo importante cambiamento della città: Scandicci non è più una periferia dove si fanno edifici di bassa qualità ma è un importante centro dove si realizzano edifici di alta qualità; l'alta qualità doveva però confrontarsi con un piano economico e finanziario definito. Il valore dell'area che veniva messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale doveva essere ripagato attraverso la realizzazione di opere pubbliche (la piazza, la stazione della tramvia, il parcheggio a raso e l'edificio culturale) che dovevano essere finanziate attraverso la realizzazione della parte privata dell'intervento (strutture commerciali, residenze e uffici). Questo piano economico e finanziario metteva dei limiti molto precisi di tipo economico a noi progettisti quindi il problema è stato quello di raggiungere un livello qualitativo molto alto utilizzando delle risorse che erano fisse e che sono rimaste tali. Nella fase di cantiere abbiamo trovato dei reperti archeologici che hanno fermato le lavorazioni e abbiamo avuto altri problemi legati alla riconfigurazione dei sottoservizi, ma sempre nella normalità di un progetto di quella complessità. E' chiaro che questo percorso è stato di continuo confronto con l'Amministrazione Comunale che ha messo a disposizione del progetto l'ufficio del Responsabile Unico del Procedimento, composto da varie competenze tecniche, e ogni mese ci incontravamo anche con Scandicci Centro per affrontare le varie problematiche sempre in uno spirito di estrema collaborazione e con la volontà di raggiungere anche il migliore degli obiettivi.

Ci sono state delle varianti al Piano Economico e Finanziario? Se sì quali e a cosa sono dovute? Sono avvenute in corso d'opera?

Ci sono state delle varianti in fase di progettazione ma non in fase di realizzazione. Tra il progetto preliminare a base di gara e il progetto esecutivo c'è stata una variante ma non sostanziale, le cifre del piano economico e finanziario sono rimaste più o meno quelle.

Quali erano i termini di scadenza per la consegna dei lavori? Sono stati rispettati?

Come dicevo i termini di scadenza erano a settembre 2013 ma subiranno 2 mesi di ritardo - la data ufficiale al momento è il 22 novembre – dovuti all'arresto dei lavori dopo il ritrovamento di reperti archeologici. C'è da dire però che ad aprile, prima della scadenza prevista, è stato consegnato l'intero edificio residenziale, quindi le persone che avevano acquistato gli appartamenti hanno potuto entrarne in possesso con circa 6 mesi di anticipo, e il 3 ottobre sono stati inaugurati i 15 negozi al piano terra dell'edificio. Quindi direi che i tempi sono stati rispettati.

□ Definizione tecnico funzionale dell'intervento

Come definisce il valore tecnico funzionale dell'intervento? E quello estetico?

Questo progetto segna in modo chiaro il cambiamento della città, e questo è stato confermato anche dai commenti dei cittadini che hanno cominciato ad appropriarsi dello spazio. Questo perché lo spazio pubblico per la prima volta è progettato quindi, a differenza degli spazi pubblici fin'ora presenti a Scandicci che rimanevano come luoghi di risulta tra le proprietà private, è uno spazio di qualità. A livello progettuale abbiamo voluto invertire la gerarchia tra spazio pubblico e spazio privato che aveva segnato lo sviluppo di Scandicci dagli anni '50 agli anni '80; siamo partiti dalla definizione di questa nuova piazza e dalla stazione della tramvia mentre gli edifici, che sono la parte privata, sono stati concepiti come elementi che contengono questi spazi e li qualificano, perché sono le strutture che portano flussi di persone e che hanno funzioni pregiate al loro interno. L'altra idea è quella di realizzare una centralità urbana raggiungibile direi esclusivamente col mezzo pubblico; la tramvia che attraversa le aree pedonali con grande semplicità e in maniera poco intrusiva si pone al centro dello spazio pubblico rendendolo quindi molto fruibile e permettendo un facile accesso a tutte le funzioni. Abbiamo cercato di lavorare sulla definizione di un brano di città attraverso la piazza e gli edifici che architettonicamente sono elementi diversificati perché accolgono funzioni molto diverse ma presentano una continuità nei dettagli costruttivi. Abbiamo cercato di trattare l'intero progetto come un unico organismo che però avesse una complessità tipica dello spazio urbano dove ogni edificio ha un'autonomia di linguaggio, di proporzioni, di scala, mantenendo però trasversalmente in comune dei dettagli tecnici, dei materiali, una continuità. Il problema anche in questo caso era di trovare un equilibrio tra la complessità e la semplicità.

Il progetto esecutivo ha rispettato i requisiti tecnico funzionali precisati nel progetto preliminare posto a base di gara?

Il progetto esecutivo sostanzialmente è stato uno sviluppo del progetto preliminare, è ovvio che ci sono state delle varianti dovute ad una maggiore definizione dei requisiti che si sono sviluppati nel corso della progettazione. Altre varianti sono state determinate da elementi che non erano stati previsti nel progetto preliminare, elementi anche tecnici che avevano a che fare con sottoservizi, però sostanzialmente l'impianto è rimasto lo stesso, le funzioni sono rimaste le stesse, le dotazioni di parcheggi sono rimaste le stesse quindi direi che funzionalmente non ci sono state delle varianti. Ci sono state delle varianti a livello di disegno architettonico di alcune volumetrie.

□ Valutazione in termini di gestione e redditività:

Quali sono stati i parametri di individuazione dell'entità della domanda?

La previsione della domanda è stata fatta tenendo conto di due fattori: il Masterplan generale che prevedeva oltre all'arrivo della tramvia la realizzazione di tutta una serie di attività di cui l'unica che è

stata definita nel frattempo è quella del Polimoda però ce ne sono tante altre in fase di definizione, poi è chiaro che la residenza è stata dimensionata in base al mercato e anche in base a delle esigenze di far tornare un piano economico e finanziario che doveva andare a realizzare più di 12 milioni di opere pubbliche che dovevano essere finanziate con la realizzazione di spazi privati. E' stato necessario trovare un equilibrio tra tutti questi parametri: le previsioni future di espansione di Scandicci e la definizione di un piano economico e finanziario che stesse in piedi.

Ora che l'opera è stata realizzata ritiene validi i parametri utilizzati?

Posso fare solo un discorso molto generale a riguardo. Questo progetto ha avuto la fortuna di partire prima che scoppiasse questa crisi che stiamo vivendo, e questa è stata una fortuna perché probabilmente se fosse partito 6 mesi dopo nessuno avrebbe accettato la scommessa di realizzare un'opera che comunque ha un valore di 33 milioni di euro, ovviamente l'aspetto negativo è che una volta partiti, quando non ci potevamo più fermare, è arrivata la crisi e quindi la commercializzazione degli spazi privati ma anche di quelli pubblici ha avuto un po' di difficoltà. Prima di cominciare i lavori Unica, che è la cooperativa fiorentina che ha acquistato l'intero edificio residenziale, è riuscita a commercializzare circa il 40% delle unità e nei 3 anni di cantiere ne ha commercializzato circa il 20%, quindi siamo partiti con una grande richiesta che poi ha subito un calo dovuto a questa crisi e attualmente credo ci siano ancora il 30% circa di unità non vendute. I negozi sono stati venduti molto facilmente e sono già aperti e attivi.

Quali sono i rischi associati alla realizzazione e alla gestione dell'opera?

Attualmente la parte privata presenta una quota residua degli appartamenti e gran parte degli spazi direzionali non venduti che però sono in fase di commercializzazione. Mi sento di dire che da quando il progetto è stato completato e le persone hanno effettivamente percepito la definizione di questo cambiamento la commercializzazione ha subito una notevole accelerazione, tant'è vero che ci sono numerose trattative aperte. Mi auguro che nell'arco di pochi mesi anche l'edificio direzionale possa essere venduto. Ovviamente se non ci fosse stata questa crisi l'idea di partenza era quella di vendere tutto prima della fine dei lavori. La crisi ha portato dei problemi che confidiamo possano essere risolti nel momento in cui l'opera sarà finita e comincerà veramente a dimostrare la sua attrattività. Va ricordato che Scandicci è un importante polo del lusso, nel territorio comunale si trovano le sedi di importanti aziende che operano nel settore della moda come Gucci, Braccialini e tante altre aziende legate al mondo della pelletteria quindi ci auguriamo che quel settore possa trovare una sua collocazione anche all'interno di questo primo intervento.

Valutazione in termini di impatto sui modelli organizzativi

Pensa che il nuovo Centro Civico di Scandicci raccoglierà un ampio bacino di utenza?

Mi auguro di sì, soprattutto grazie a questa connessione della tramvia che da una parte va verso il centro di Firenze e quindi consente di ricevere un bacino di utenza importante che è quello del centro fiorentino e dall'altra va all'autostrada A1 Roma – Milano dove verrà realizzato un parcheggio di scambio. Questo nuovo Centro si dovrebbe trovare in una posizione baricentrica tra i flussi che dalla principale autostrada italiana vorranno entrare a Firenze con la tramvia e i flussi che da Firenze vorranno andare verso l'autostrada. Puntiamo a raccogliere i flussi da ambo i lati ponendoci al centro di questo nuovo sistema rappresentato dalla tramvia.

Valutazioni sul risultato finale in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica

Ha delle considerazioni da fare a proposito della sostenibilità ambientale dell'intervento quindi riguardo: la scelta di materiali, tecnologie e impianti per il contenimento energetico; la produzione di energia da fonti rinnovabili e l'attenzione al ciclo dell'acqua (aree permeabili, sistemi di raccolta e accumulo dell'acqua piovana, reti separative ecc.)?

È chiaro che questo progetto è stato realizzato seguendo le più recenti normative in materia di risparmio energetico e di rispetto ambientale, quindi è un progetto innovativo. Parlando di sostenibilità l'aspetto più importante è a scala urbana: l'area, situata nel cuore della città, è interamente pedonale quindi l'automobile (che dequalifica lo spazio pubblico) diventa un mezzo totalmente secondario in quanto l'accesso è garantito dal mezzo pubblico. Abbiamo creato un luogo, in una zona periferica, che ha le stesse caratteristiche che interessano sempre di più i centri storici delle città in cui si pedonalizza e si eliminano le automobili. Tutti gli edifici hanno la dotazione di impianti tecnici per l'utilizzo di fonti rinnovabili, quindi pannelli solari e pannelli fotovoltaici, in un rapporto variabile a seconda della necessità; per esempio l'edificio residenziale ha prevalentemente pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria mentre l'edificio culturale, dove il consumo di acqua calda è molto basso, ha prevalentemente pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Poi è stato fatto un lavoro molto importante per quanto riguarda la permeabilità del suolo. Abbiamo definito uno spazio urbano capace di resistere a un forte utilizzo, prevedendo anche attività usuranti, quindi una piazza pavimentata perché non potevamo prevedere un'area permeabile sistemata a giardinetto pubblico nella piazza principale di Scandicci. Rendendo praticamente l'intera area dell'intervento impermeabile all'acqua avevamo il problema di rispettare la normativa che richiede che il 25% delle aree siano lasciate permeabili e, in questo caso, essendo al centro di una città questo non era possibile. Abbiamo dunque pensato ad un dispositivo tecnologico capace di risolvere il problema compensando questa impermeabilizzazione del suolo attraverso un bacino di subirrigazione al di sotto dell'intera piazza che

raccoglie l'acqua piovana e, anziché restituirla alla rete fognaria cittadina che fra l'altro è quasi al limite della sua capacità, la restituisce direttamente alla falda.

Pensa che il nuovo Centro Civico di Scandicci sia capace di migliorare la qualità della vita urbana, generare una mixité di usi e funzioni e garantire una maggiore integrazione sociale? Se sì perché?

Sono convinto di sì perché rappresenta un elemento di grande innovazione a livello urbano. Già da questi primi giorni di apertura del Centro abbiamo notato una grande curiosità che sta andando a sconfiggere tutti gli scetticismi che ovviamente ci sono sempre in un progetto importante, è chiaro che noi siamo andati ad intervenire nel cuore della città e questo inizialmente è stato visto con grande perplessità, ha generato paure e polemiche. La cosa interessante è che in questi 3 anni, soprattutto grazie all'Amministrazione che ha puntato molto su questo progetto e ha reso partecipi i cittadini, la popolazione ha cambiato atteggiamento ed è passata da uno scetticismo ad una curiosità che mi auguro diventi anche condivisione. Già da queste prime settimane di apertura parziale si vede che le persone sono contente e orgogliose perché non si sentono più nella città periferica ma si sentono in un centro che ha tutti i requisiti qualitativi e funzionali di un vero centro europeo.

Pensa che l'opera sia sostenibile da un punto di vista economico? La qualità dell'intervento ne giustifica il costo?

Mi auguro di sì, soprattutto per le risorse investite. I progettisti devono cercare di portare l'imprenditore a raggiungere gli obiettivi, se ci siamo riusciti lo dovrà dire Scandicci Centro.

Pensa che l'intervento favorirà lo sviluppo economico locale?

Penso di sì. Questo progetto, un po' per l'immobilismo tipico della città di Firenze, è uno degli interventi più importanti che sono stati fatti ultimamente a livello metropolitano e quindi sono convinto che attirerà l'attenzione di chi vorrà fare dei nuovi investimenti perché è ben connesso e soprattutto dà una visione chiara del futuro sviluppo della città (che è quella definita dal Masterplan) quindi comincia a dare conforto a potenziali investitori. Attualmente a Scandicci non sono presenti strutture ricettive perché tutte le persone che vanno a Scandicci per lavoro utilizzano le strutture presenti nel territorio fiorentino, fin'adesso nessun operatore del settore ricettivo ha ancora investito qui ma mi auguro che questa tendenza possa cambiare e penso, in base a quello che comincio a vedere e a sentire, che questo cambiamento stia pian piano avvenendo. Sono convinto che nei prossimi anni, quando comincerà ad essere un Comune attrezzato, attirerà nuove funzioni legate anche all'istruzione, all'Università, al tempo libero e una serie di strutture attrattive che apriranno la città a persone che vengono da fuori. Fin adesso il flusso era a senso unico: da Scandicci si andava altrove per divertirsi, per lavorare, per passare il tempo libero; la sfida che si sta concretizzando è di invertire questa tendenza: Scandicci diventerà un luogo capace di attrarre le persone che da fuori verranno per

attività connesse alla cultura, allo svago, al tempo libero. Questa inversione di flusso è l'obiettivo che ci auguriamo di raggiungere nei prossimi anni.

□ **Sulla base dell'esperienza maturata**

Che consigli può dare per un miglioramento delle procedure di partenariato pubblico e privato?

Sono procedure estremamente faticose perché non si basano su un patto di collaborazione ma su una sfiducia reciproca e questo rende tutto estremamente burocratizzato. Molto spesso ci sono soluzioni che emergono durante il percorso e che sono ovviamente migliorative sia per la parte pubblica che per la parte privata che però prima di poterle adottare devono passare attraverso percorsi estremamente lenti e il limite più grosso di questo rallentamento è che anche se si pensa ad una soluzione migliorativa a volte si decide di non metterla in atto perché sarebbe troppo costoso in termini di tempi e di risorse umane. Se individuo una variante che è migliorativa per ambedue le parti e magari costa anche meno però devo impiegare 2 – 3 mesi per fare una quantità di incontri incredibile e produrre una quantità di documenti spropositata, può darsi che il vantaggio economico complessivo non sia più effettivamente reale. Le risorse che vengono spese in riunioni, incontri, condivisioni, produzione di elaborati sono folli e non si trasformano necessariamente in qualità delle opere che si realizzano. Questa secondo me è la riflessione più importante che deve essere fatta su questo strumento del partenariato pubblico privato.

Si ritenete soddisfatto dell'esperienza di collaborazione tra pubblico e privato?

Estremamente, perché sia il Comune che Scandicci Centro hanno condiviso, ognuno per le proprie competenze, l'aspetto innovativo di questo progetto e hanno cercato di raggiungere l'obiettivo che ci eravamo prefissati.

Cosa non funziona secondo lei?

Una cosa che spesso crea dei conflitti è l'estrema concretezza da parte del privato e l'estrema mancanza di concretezza da parte dell'Amministrazione Pubblica. L'Amministrazione ovviamente ha una strategia e una politica che non gli consente di arrivare ad una definizione di dettaglio delle proprie esigenze, l'imprenditore invece ha l'esigenza di definire i vari aspetti del progetto in ogni suo dettaglio. Questo a volte crea una scarsa condivisione degli obiettivi.

Come si dovrebbe fare?

L'Amministrazione dovrebbe essere nella condizione di definire in modo molto preciso i propri requisiti e ciò che vuole ottenere perché questo, oltre a dare certezza e sicurezza, permetterebbe all'imprenditore di fare una programmazione chiara. Se i requisiti dell'Amministrazione non sono chiari è l'imprenditore a fare chiarezza perché deve farla per definire costi, tempi ecc. e non necessariamente le strategie messe a punto dall'imprenditore sono poi quelle che rispondono ai requisiti effettivi dell'Amministrazione.

3.3. TRAPANI: Polo espositivo fieristico e commerciale

Note introduttive e contestualizzazione dell'intervento

Il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della provincia di Trapani - ASI di Trapani, un Ente di diritto pubblico non economico, decide di intraprendere un intervento di valorizzazione e ripristino di un'area di sua proprietà situata ad est di Trapani. L'area che fino al secondo dopoguerra veniva utilizzata dalla Marina Militare per varie mansioni, da manifattura a deposito, ha un'estensione di circa 7 ettari ed è ben connessa con il resto della città. Il Consorzio ASI di Trapani intende riqualificare l'intera area per trasformarla in Polo espositivo con servizi annessi e Borsa Merci dei prodotti agricoli locali, ricavando gli spazi coperti mediante il recupero delle vecchie strutture, parzialmente diroccate, un tempo utilizzate dalla Marina Militare e attualmente in fase di abbandono. Per attuare questo intervento ricorre al project financing e, per rendere l'operazione economicamente sostenibile per un operatore privato, include all'interno del progetto la realizzazione di un centro commerciale che funzionerà da motore economico dell'intera operazione.

Definizione tecnico funzionale del progetto

L'area di intervento ha una superficie di circa 73 mila mq di cui saranno destinati a Polo espositivo e fieristico ASI 24 mila mq e a Polo commerciale i restanti 49 mila mq (di cui la metà saranno utilizzati a parcheggio). Le aree a verde attrezzato saranno circa 9 mila mq, più di quanto sarebbe necessario per rispettare gli standards urbanistici.

Per realizzare il nuovo intervento sono necessarie operazioni di demolizione e bonifica (non sono presenti rifiuti speciali). L'obiettivo è di mantenere i materiali di demolizione e la terra di scavo all'interno del cantiere e reimpiegarli per i necessari riempimenti e livellamenti; eventuali rifiuti non utilizzabili a tale scopo verranno smaltiti in discariche autorizzate esistenti nel raggio di 10 km, direttamente e/o a mezzo di ditte specializzate ed abilitate allo scopo.

Il complesso denominato Polo espositivo e Borsa Merci, ubicato nella zona sud-ovest dell'area ASI posta fra via Libica e via Culcasi, viene attuato con alcune variazioni rispetto al progetto preliminare, per migliorare l'organizzazione e la fruizione degli spazi e degli edifici da realizzare e/o ristrutturare. In particolare gli interventi previsti sono riportati di seguito.



- Recupero funzionale attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia del fabbricato denominato D, di porzione del fabbricato C (C1 e C2) e dei fabbricati A e B.
- Ricostruzione della porzione del fabbricato C, denominata C3, oggi completamente diroccata con una soluzione tipologica e formale uniformata ai fabbricati C1 e C2, ricostruendo un organismo edilizio unico.
- Interventi di miglioramento funzionale, distributivo ed estetico delle aree esterne da destinare alla funzione espositiva e/o di aggregazione per eventi e manifestazioni (plateatico attrezzato).
- Eliminazione del bacino idrico previsto nel progetto preliminare a protezione dell'impianto eolico oggi non più richiesto.
- Realizzazione di un ingresso pedonale primario con accesso dall'autoparco su via Libica e dalle aree a parcheggio previste all'intorno del Centro Commerciale. Accesso diretto da quest'ultimo verso l'area espositiva scoperta e sulle gallerie dei negozi interni al Centro Commerciale.
- Creazione di una fascia di rispetto a verde sul lato tangente a via Libica, di cui si suggerisce l'impiego per un idoneo allargamento della sede stradale. L'accorgimento garantisce migliore visibilità al complesso ed un sensibile miglioramento delle condizioni di transito automobilistico sul tratto della via Libica in corrispondenza dell'insediamento.

Il recupero - restauro del blocco D permetterà di ottenere oltre 400 mq di superficie destinata a uffici e sala conferenze per convegni, assemblee, manifestazioni e dibattiti. L'edificio, situato al centro dell'area, diverrà il fulcro di tutto il Complesso espositivo - Borsa Merci. Attorno ad esso, sono infatti organizzati gli spazi per le attività espositive e fieristiche, per gli eventi, per gli incontri e tutte le attività di aggregazione; all'aperto è anche previsto un padiglione coperto stabilmente da una struttura tensotesa.

Il fabbricato A (173 mq), oggi completamente fatiscente, sarà ristrutturato mediante un intervento di consolidamento e miglioramento strutturale e verrà utilizzato come ufficio, sia al piano terra che al piano primo. Il fabbricato verrà ristrutturato nel rispetto delle caratteristiche primarie dell'involucro edilizio che manterrà l'originaria geometria planimetrica e i caratteristici elementi ornamentali di facciata. E' prevista la costruzione di una nuova scala per l'accesso al piano primo. Al fine di migliorare l'efficienza acustica e tecnica, le murature esterne in tufo verranno placcate all'interno con pannellatura prefabbricata montate a secco con l'interposizione di materassino di isolamento. Gli infissi in legno saranno dotati di vetrocamera antisfondamento. Il tetto sarà opportunamente coibentato e rivestito con la caratteristica copertura "a marsigliesi".



Il fabbricato B (310 mq) sarà ristrutturato mediante gli stessi interventi previsti per il fabbricato A e, inoltre, gli verrà ricostruita una copertura analoga a quella di tutti gli altri fabbricati, costituita da un tetto a capanna con gronda posta sui lati est ed ovest. Il consolidamento strutturale comporta una soluzione distributiva interna analoga alla preesistente e, a livello funzionale, si prevede di utilizzare sia il piano terra che il piano primo ad uffici. Nell'angolo nord-est dell'edificio verranno posizionate, in entrambi i piani, le dotazioni igienico-sanitarie (a norma anche per disabili). Sfruttando gli attuali interpiani, verranno realizzati mediante idonea controsoffittatura, al piano primo, dei vani tecnici da utilizzare per la distribuzione (non in vista) degli impianti. La scala di accesso al piano primo verrà opportunamente ristrutturata. Infissi e finiture saranno analoghi a quelli previsti per il blocco A. Per le pavimentazioni al piano primo verrà impiegata una pavimentazione in marmo-cottura di gres ad alta resistenza.



Il fabbricato C (1.022 mq) sarà utilizzato come spazio polivalente espositivo per laboratori, incontri e attività didattica. Verranno ristrutturate le porzioni C1 e C2 con opere di miglioramento sismico e la struttura verrà completata con la ricostruzione della parte C3 che sarà uniformata all'esistente per gli aspetti architettonici. Si propone infatti la riedificazione della parte di edificio oggi diroccato, in continuità tipologica e formale rispetto alle porzioni costruite ancora esistenti. L'edificio, adibito alla



funzione

espositiva, si estenderà quindi per tutta la sua lunghezza sul limite sud della proprietà ASI. Sarà dotato di ingressi sia dall'esterno (strada pubblica) che dall'interno del complesso Borsa Merci; in tal modo l'edificio potrà essere impiegato sia per manifestazioni pubbliche che private migliorando il controllo e la gestione dell'accesso del pubblico e dei visitatori. Anche in questo caso, per migliorare l'efficienza termoacustica le pareti interne in muratura di tufo saranno contro placcate con pannelli di cartongesso con interposto materassino isolante e saranno ridotte le dimensioni delle finestre lato nord. L'area espositiva, totalmente attrezzata con pavimentazione industriale, prevede l'organizzazione di box espositivi modulari lungo le pareti con un ampio percorso centrale lungo tutto l'edificio (si prevedono un massimo di 40 box espositivi). In posizione simmetrica saranno realizzati i blocchi dei servizi igienici che ospiteranno, in apposito alloggiamento realizzato sul solaio di copertura, le macchine termo-ventilanti. Tutto l'impianto

di condizionamento sarà con canalizzazione a vista a correre per tutta la lunghezza del fabbricato, all'altezza delle capriate. Per quanto riguarda le finiture generali e gli infissi, saranno mantenuti i criteri illustrati per gli edifici A e B. L'ampio spazio aperto sarà flessibile ed attrezzabile per le più svariate esigenze e potrà prestarsi a frazionamenti per lo svolgimento in contemporanea di eventi di varia natura.

Il **fabbricato D** (407 mq) sarà utilizzato prevalentemente come sala convegni, luogo di proiezioni, spettacoli, mostre e attività multimediali. In sede di progettazione definitiva - esecutiva, si è pensato di valorizzare al meglio le caratteristiche architettoniche di questo fabbricato che si impone all'intorno per la sua mole e per le peculiarità architettoniche. Queste "specie" di cattedrale il cui volume interno con gli ampi finestroni, richiama alla maestosità di



certi spazi dell'architettura gotica, sarà rispettata e valorizzata al meglio per farne una "icona" della memoria dei luoghi e simbolo rappresentativo del nuovo complesso. Con questo obiettivo si è deciso di destinare integralmente il corpo di fabbrica più ampio a spazio convegni con una capacità di circa 150 posti a sedere e dotarlo di un grande spazio destinato ad hall -reception e mostre – servizi, ottenuto dal recupero degli spazi della "navata" più piccola. Attraverso il rialzamento dell'attuale piano di campagna per creare lo spazio del plateatico (circa 20 cm in più rispetto all'attuale piano), verranno migliorati gli accessi e le percorrenze anche per persone disabili. Il piano della hall – reception sarà portato in quota con il piano della sala conferenze, a cui sarà raccordato da una serie di porte di servizio. La sala convegni sarà oggetto degli stessi interventi per il miglioramento dell'efficienza termoacustica previsti per gli edifici precedenti. Nella hall verrà realizzato il blocco servizi igienici al di sopra del quale saranno collocate, in posizione non visibile, le macchine per il condizionamento con condotti in vista posti all'altezza delle capriate.

Le **aree espositive esterne** saranno ripensate in modo tale da fornire migliore efficienza e funzionalità al centro anche in funzione dell'eliminazione prescritta dell'impianto eolico che consente il recupero dell'area oggi occupata dalla vasca d'acqua lato nord. La nuova organizzazione prevede:

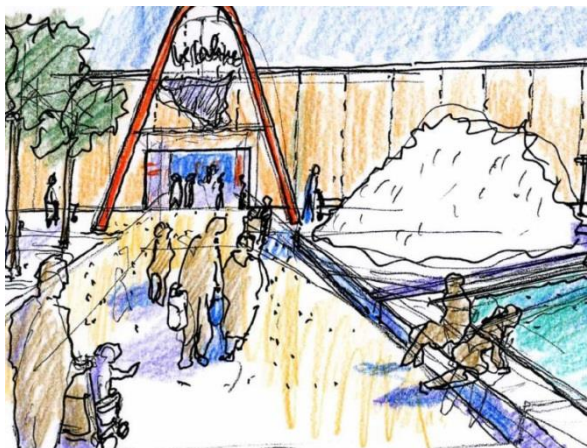
- la creazione di un plateatico pavimentato, utilizzato come piazza, luogo di aggregazione, spazio eventi e attrezzabile con strutture tensotese per eventi espositivi periodici;
- la dotazione di una illuminazione fissa in grado di assicurare lo svolgimento di eventi notturni senza ricorrere ad impianti ausiliari e sussidiari specifici (torri faro);
- la creazione di un percorso pedonale "arredato" con evidenti contenuti simbolici collegati alla memoria e alla tradizione e attrezzato come ingresso e disimpegno verso gli spazi espositivi e le gallerie del centro commerciale.

La struttura tensotesa sarà ubicata fra il fabbricato D e gli ingressi lato ovest delle gallerie commerciali, offre la possibilità di svolgere attività continuative di mostre, fiere, esposizioni, mostre mercato ecc. per integrare la vita e l'operatività sia del Centro uffici che dello stesso Centro commerciale. Lo spazio sarà ad accesso controllato, in quanto inserito all'interno dell'area recintata degli uffici. La struttura tensotesa, sostenuta da piloni e tiranti in acciaio ancorati ai plinti mobili in cls, ha lo scopo di implementare le potenzialità del contiguo polo espositivo permanente (blocco C) e le attività del polo convegni (blocco D).

Il plateatico, un vasto e gradevole spazio di aggregazione della superficie di circa 5.000 mq (ricavati anche grazie all'eliminazione della vecchia vasca d'acqua lato mare), è attrezzabile per mostre ed eventi e utilizzabile dagli utenti del centro commerciale e del centro servizi ed uffici. Tale spazio potrà essere di volta in volta attrezzato con coperture leggere sorrette da strutture tensotese costituite da piloni, tiranti e corde in acciaio ancorati a plinti in cls semplicemente appoggiati al suolo, che potranno implementare la struttura fissa tensotesa descritta al punto precedente. Gli spazi pubblici, quando non utilizzati come spazi espositivi coperti, saranno illuminati da piccole torri faro garantendo i necessari livelli di sicurezza per l'uso in ore notturne con il rispetto dei valori minimi illuminotecnici previsti dalla normativa e permettendo un uso flessibile dell'area del plateatico. Considerando via Libica quale strada di accesso primaria da sud alla città di Trapani, questo luogo, una volta realizzato l'intervento, assumerà le caratteristiche di una sorta di "porta della città". Per consentire un'apprezzabile visibilità del nuovo complesso e allontanarlo dalla strada è stata creata un'ampia fascia da destinare a verde. All'altezza dell'ingresso dell'autoparco, dove si innesta la pista ciclabile, inizia un percorso pedonale di particolare valore "simbolico e ornamentale", ispirato al tema delle saline. Questo percorso diviene nello stesso tempo rappresentativo e strategico, in quanto garantisce l'accesso alla galleria principale del Centro Commerciale in posizione mediana e raccoglie gli utenti del grande parcheggio a nord-ovest del Centro Commerciale, dell'Autoparco, della pista ciclabile e risulta tangente in tutta la sua lunghezza alla nuova piazza, favorendo quindi gli scambi e le connessioni intermodali. Ispirato al tema della salina, il percorso è delimitato da maglia regolare di piccoli specchi d'acqua, i quali confluiscono verso il simbolico mucchio del sale ubicato in corrispondenza dell'ingresso del Centro Commerciale. Le vasche saranno naturalmente del tipo a "lama d'acqua" su letto ghiaioso e dotate di un sistema di ricircolo e ossigenazione, al fine di garantire l'igienicità dei luoghi. Il sistema a lama d'acqua a bassa profondità garantisce anche la sicurezza, per cui le sponde non dovranno essere protette, ma diverranno luoghi di semplice sosta e seduta. Tutta l'area ASI risulterà totalmente protetta da una serie di cancellate dotate di ingressi sorvegliabili e gestibili a seconda degli eventi che potranno essere organizzati. La cancellata garantisce una visibilità costante, da parte degli utenti e degli avventori del Centro Commerciale, verso il plateatico di interconnessione fra gli edifici espositivi, della Borsa Merci e della palazzina dei convegni.

Il **centro commerciale** costituirà il vero e proprio motore economico di questo progetto di trasformazione e recupero territoriale. Concentrerà al proprio interno una serie di attività legate alla

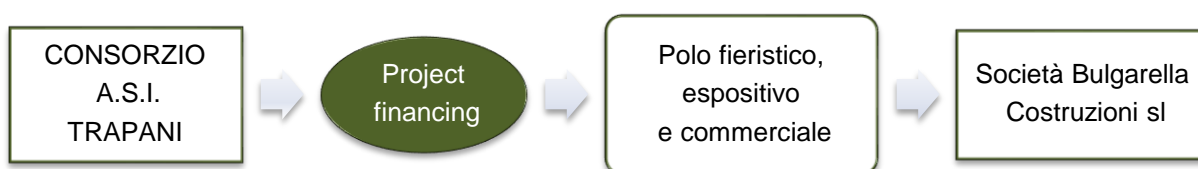
media distribuzione e circa 40 negozi, servizi di tipo finanziario (banca e sportelli bancomat), un ristorante, una tavola calda, un bar ecc. I negozi sono organizzati intorno ad una piazza centrale,



coperta da un'ampia vetrata a piramide, a cui si accede dall'ingresso lato nord e da cui si diramano i due bracci di galleria che si dirigono verso sud. Sempre dalla piazza centrale, tramite scala mobile ed ascensore, si accede ad un piano superiore posto a cavallo fra le due gallerie dove possono essere concentrati servizi generali e speciali per l'utenza. L'ingresso a ovest funziona come elemento di raccordo fra le due gallerie commerciali in senso trasversale (ovest-est) e favorisce l'accesso per gli utenti provenienti dalle ampie aree a parcheggio dell'ASI e dell'autoparco, svolgendo anche una funzione sinergica con l'area del centro fieristico espositivo che, in occasione di eventi, manifestazioni, esposizioni, potrà utilizzare tutti i servizi del centro stesso, con accesso pedonale diretto. I magazzini sono ubicati lungo il fronte est dove è stato possibile ricavare un parcheggio merci appositamente dedicato con svincolo diretto su via Culcasi, evitando una promiscuità fra il traffico automobilistico privato di accesso al centro ed il traffico di servizio alle attività commerciali, così come prescritto dalla Legge Regionale in materia. L'area esterna a sud (denominata parcheggio sud) è in contiguità con via Cardinale, con il sovrappasso della superstrada Trapani - Palermo e con via Culcasi. Gli utenti di questo parcheggio possono accedere attraverso i due bracci di galleria che attestano sulla piazzetta semicoperta che si estende fino alla stessa via Cardinale con un sistema organizzato di verde ornamentale. Gli ingressi principali al centro sono stati valorizzati con delle pensiline-segnale che intendono caratterizzare questo luogo orientando al meglio gli utenti. Le pensiline degli ingressi nord e ovest saranno sorrette da pilastri rivestiti in pietra tufacea sui quali si elevano degli archi ornamentali in acciaio verniciato. L'introduzione dell'elemento ad arco come segnale che sarà realizzato con una struttura metallica alla quale potranno essere collegati effetti speciali con l'adozione di segnalazioni luminose notturne o simbologie particolari legate all'iconografia locale, intende riproporre la memoria storica dei caratteristici archi ad ogiva dell'architettura tradizionale locale. Nell'ingresso lato sud, più ampio ed esposto all'insolazione, è stato previsto un pergolato, dotato di frangisole e elementi decorativi sempreverdi, sorretto da pilastri analoghi a quelli precedentemente descritti. La superficie del centro commerciale sarà di circa 20.300 mq (nel progetto preliminare era di 17.800 mq) di cui circa 19.000 mq saranno destinati ad attività commerciali e i restanti a magazzini. Nel progetto attuale è stata ricercata una ottimizzazione degli spazi e dei servizi, rifacendosi alle esperienze recenti che ormai costituiscono letteratura sui limiti degli standard qualitativi da perseguire nella realizzazione di centri commerciali.

3.3.1. Riqualificazione dell'area industriale Est di Trapani in Polo espositivo, fieristico e commerciale

Il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Trapani - ASI Trapani sceglie di ricorrere al project financing per riconvertire l'agglomerato industriale est a Polo fieristico ed espositivo, Borsa Merci e centro commerciale. L'intervento verrà realizzato dall'impresa Bulgarella Costruzioni arl (Promotore) su un'area, di circa 7 ettari, caratterizzata dalla presenza di un vecchio impianto militare. L'importo dell'investimento, di quasi 20 milioni di euro, è interamente a carico del Concessionario che avrà il diritto di gestire funzionalmente e sfruttare economicamente l'opera realizzata. Ad oggi si sta concludendo l'iter autorizzativo ed è in via di approvazione il progetto definitivo.



□ Ricostruzione storico procedurale della vicenda:

Nel 2000 il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale – ASI di Trapani approva il piano triennale delle Opere Pubbliche che prevede la riqualificazione della vecchia struttura militare dell'agglomerato Est dell'ASI in Polo espositivo con servizi permanenti e Borsa Merci dei prodotti agricoli locali, unitariamente alla realizzazione di un centro commerciale.

In data **12 marzo 2001** l'impresa Bulgarella geom. Andrea notifica l'intendimento preliminare di rendersi Promotore dell'intervento di valorizzazione e ripristino della vecchia struttura militare esistente, attualmente abbandonata, per la riqualificazione in Polo espositivo con servizi permanenti e Borsa Merci nonché della realizzazione di un centro commerciale.

Il **30 giugno 2001** l'impresa Bulgarella spedisce gli elaborati progettuali ed economici e formalizza la proposta di diventare Promotore.

In data **22 aprile 2002**, con delibera n. 2, **il Consiglio Direttivo dell'Area di Sviluppo Industriale (ASI Trapani) stabilisce di procedere alla realizzazione del Polo espositivo, servizi permanenti, Borsa Merci e centro commerciale all'interno dell'agglomerato Est della ASI, su area di sua proprietà, e approva con prescrizioni il progetto preliminare presentato dal Promotore.** L'importo per la realizzazione delle opere e forniture suscettibili di ribasso ammonta a euro 13.183.595,00 oltre IVA mentre l'importo per spese tecniche, oneri di sicurezza, spese del promotore e altri oneri del Concessionario non soggetti a ribasso è di euro 2.411.852,00.

In data **10 agosto 2002** Consorzio ASI riceve comunicazione che l'impresa Bulgarella geom. Andrea è stata conferita alla società Bulgarella Costruzioni del geom. Andrea Bulgarella Società Unipersonale s.l che subentra conseguentemente in tutti gli obblighi del Promotore.

Con nota del **5 luglio 2005** l'Assessorato Territorio ed Ambiente – Dipartimento regionale Territorio ed Ambiente Servizio 2 – VIA/VAS esita il parere relativo alla valutazione di Incidenza, ex art. 5 del DPR 357/97 e s.m.i., sul progetto preliminare. **Esprime parere di massima favorevole** sui contenuti del progetto preliminare proposto, propedeuticamente all'espressione della valutazione di Incidenza sul progetto definitivo **a condizione che:**

- 1. Per lo smaltimento dei reflui depurati venga prevista una soluzione alternativa che non interessi** direttamente o indirettamente **l'ambito della zona SIC/ZPS** (Siti di Importanza Comunitaria/Zone a Protezione Speciale) **del sito "Saline di Trapani"**.
- 2. Lo studio geologico evidenzi eventuali interferenze** dell'opera **con il sistema idrico** dell'ambiente **delle Saline.**
- 3. Non venga realizzato l'impianto eolico.**
- 4. I lavori maggiormente impattanti vengano previsti al di fuori dei periodi di riproduzione ed allevamento della fauna presente** nell'ambito del SIC/ZPS (da marzo a luglio).
- 5. Per le acque piovane dei piazzali, delle sedi stradali e dei posteggi venga prevista opportuna grigliatura e disoleatura** prima del loro smaltimento.

Il **7 febbraio 2007** l'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente notifica al Consorzio l'approvazione della variante al PRG dell'ASI di Trapani adottata dal Consorzio con delibera di Consiglio n. 4 del 28 aprile 2006.

Durante le sedute del 1 aprile e del 13 novembre 2007 della Conferenza dei servizi del Genio Civile viene approvato il progetto preliminare con le prescrizioni già indicate.

Con nota del **22 gennaio 2008** e successive il Promotore trasmette la documentazione integrativa richiesta dal Consorzio.

In data **28 luglio 2008**, con delibera n. 10, **il Presidente del Consorzio ASI di Trapani approva definitivamente il progetto preliminare** e il Comitato Direttivo dell'Ente approva il bando di gara e le relative condizioni previa approvazione, con modifiche, delle condizioni comunicate dal Soggetto proponente con lettera del 23 luglio.

In data **4 novembre 2008** viene sottoscritta la bozza di convenzione, con allegato capitolato di gestione dei servizi, tra il Consorzio ASI Trapani e il Soggetto Promotore. L'Ente concedente si riserva il possesso e l'utilizzazione diretta del complesso immobiliare individuato come polo espositivo, servizi permanenti e Borsa Merci e richiede al Promotore la fornitura di mobili, arredi, attrezzature ed impianti speciali. Al fine di perseguire l'equilibrio economico - finanziario e la connessa gestione in relazione alla qualità del servizio da prestare, il Concedente cede in comodato gratuito per tutta la durata della concessione il fabbricato A del Polo espositivo e centro servizi per gli uffici ed annessi servizi operativi per la gestione e manutenzione dell'intero complesso.

Il 9 giugno 2010 il Consorzio ASI Trapani pubblica il bando di gara di project financing a licitazione privata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 21, comma 2 lett. b della L. 109/94 e dell'art. 91 del D.P.R. 554/99, **per l'affidamento in concessione della progettazione, realizzazione e gestione di un Polo espositivo, servizi permanenti, Borsa Merci e centro commerciale all'interno dell'agglomerato industriale Est di Trapani**, sulla base del progetto preliminare presentato dal soggetto Promotore. **L'importo complessivo dell'appalto è di euro 13.183.595,00 IVA esclusa** e gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza, non soggetti a ribasso sono di euro 105.000,00. Il termine di esecuzione dei lavori è fissato in 960 giorni decorrenti dalla data di consegna dei lavori e il progetto definitivo ed esecutivo dovrà essere consegnato entro 60 giorni dal verbale di aggiudicazione. **L'impresa aggiudicataria si farà carico dell'investimento totale e gestirà l'opera realizzata per l'intera durata della concessione (massimo 50 anni), utilizzandola funzionalmente ed economicamente.** Le offerte saranno valutate attribuendo un massimo 20 punti agli aspetti tecnici e un massimo di 80 punti agli aspetti economici. Gli elementi che compongono gli aspetti tecnici sono il valore estetico e tecnico con un massimo di 14 punti di cui: 4 punti per il minore impatto ambientale, 1.5 punti per una massima e razionale utilizzazione di spazi ed aree, 2.5 punti per l'accessibilità i parcheggi e la fluidità di circolazione (in conformità allo studio viabilità del Comune), 4.5 punti per le innovazioni tecnologiche e il risparmio energetico e 1.5 punti per il corretto inserimento nel contesto urbanistico e adeguamento al recupero storico ambientale dei BB.CC.AA; e il termine di consegna ed esecuzione con un massimo di 6 punti per la consegna dei lavori entro 24 mesi dalla consegna del cantiere (1 punto per ogni mese di riduzione fino ad un massimo di 6 mesi). Gli elementi che compongono gli aspetti economici sono: la durata della concessione con un massimo di 40 punti per 30 anni di durata e un minimo di 0 punti per 50 anni di durata e il canone di concessione da corrispondere al Consorzio ASI con un massimo di 40 punti (2 punti per ogni 10.000,00 euro all'anno).

Il 28 gennaio 2011 viene nominata la Commissione di gara che aggiudica provvisoriamente l'affidamento dei lavori in project financing al Promotore Bulgarella Costruzioni srl.

In data **6 maggio 2011** viene aggiudicata definitivamente la gara alla Bulgarella Costruzioni srl.

In data **9 ottobre 2012 la Conferenza di Servizi convocata dall'ASI approva il progetto definitivo esecutivo.**

Il 16 ottobre 2012 il Comune di Trapani attesta la conformità urbanistica delle opere da realizzare.

In data 12 novembre 2012 il Dipartimento Regionale dell'Urbanistica comunica che lo Studio di Incidenza Ambientale dovrà essere inviato al Servizio 1 del Dipartimento Regionale Ambiente per essere sottoposto alla Verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale poiché il progetto è ubicato in prossimità di un sito della Rete Natura 2000.

A **dicembre 2012** viene trasmesso lo **Studio di Incidenza Ambientale aggiornato** secondo le condizioni stabilite dal Dipartimento regionale Territorio ed Ambiente Servizio 2 – VIA/VAS:

- 1. Riguardo lo smaltimento dei reflui depurati**, il progetto prevede la realizzazione di un **impianto di depurazione a fanghi attivi ad areazione estesa, le acque** così trattate

saranno poi utilizzate per l'irrigazione delle aree verdi. Detto sistema è temporaneo e in progetto è già previsto l'allacciamento alla futura condotta fognaria a servizio dell'intera area (integrata alla rete comunale) che l'ASI si impegna a realizzare e di cui è già stato approvato il progetto.

- 2. Riguardo le possibili connessioni con il sistema idrico dell'ambiente delle Saline lo studio geologico esclude ogni possibile interferenza.**
- 3. Non sarà realizzato l'impianto eolico** previsto nel progetto preliminare.
- 4. Riguardo i lavori maggiormente impattanti sono stati previsti al di fuori del periodo di riproduzione ed allevamento della fauna presente** nell'ambito del SIC/ZPS, escludendo il periodo che va da marzo a luglio.
- 5. Riguardo le acque piovane dei piazzali, delle sedi stradali e dei posteggi è stata prevista una opportunaagliatura e disoleatura** prima del loro smaltimento.

In data **17 dicembre 2012** il Consorzio ASI in liquidazione – Gestione Separata IRSAP di Trapani rende noto che, ai sensi dell'art. 20 del D.lgs. n. 152/2006 e dell'art. 5 del DPR n. 357/1997, è stata presentata domanda di verifica di assoggettabilità ambientale presso l'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Sicilia per il progetto di costruzione del Polo espositivo, servizi permanenti e centro commerciale all'interno dell'Agglomerato Est di Trapani, nella zona industriale. Nell'ambito di tale procedura sono state depositate 2 copie del progetto completo, comprensivo dello Studio di Impatto Ambientale e dello Studio d'Incidenza Ambientale, presso: l'Assessorato Territorio ed Ambiente – Dipartimento regionale Territorio ed Ambiente Servizio 2 – VIA/VAS, il Comune di Trapani e la sede dell'ASI. Comunica inoltre che chiunque abbia interesse può presentare, entro il termine di 45 giorni, eventuali osservazioni.

Ad **oggi** è in corso di approvazione il progetto definitivo esecutivo, superata la fase autorizzativa potranno cominciare i lavori.

Di seguito si riporta in modo analitico la cronistoria del Polo espositivo, fieristico e commerciale nell'agglomerato industriale Est di Trapani:

2000	Il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale (ASI Trapani) approva il piano triennale delle Opere Pubbliche che prevede la riqualificazione della vecchia struttura militare in Polo espositivo con servizi permanenti e Borsa Merci e la realizzazione di un centro commerciale.
12/04/2001	Intendimento preliminare dell'impresa BULGARELLA geom. Andreadi rendersi Promotore dell'intervento di riqualificazione della vecchia struttura militare a Polo espositivo con servizi permanenti e Borsa Merci e realizzazione di un centro commerciale nell'agglomerato Est dell'ASI di Trapani.
30/06/2001	L'impresa BULGARELLA geom. Andrea formalizza la proposta di diventare Promotore e spedisce gli elaborati progettuali ed economici all'ASI.
22/04/2002	L'ASI approva con prescrizioni il progetto preliminare e stabilisce di procedere alla realizzazione dell'opera sull'area di sua proprietà.

10/08/2002	Conferimento dell'impresa BULGARELLA geom. Andrea alla società BULGARELLA Costruzioni del geom. Andrea Bulgarella Società Unipersonale sl e conseguente subentro in tutti gli obblighi del Promotore.
05/07/2005	Parere di massima favorevole dell'Assessorato regionale Territorio ed Ambiente Servizio 2 – VIA/VAS sui contenuti del progetto preliminare, propedeutico all'espressione della valutazione di Incidenza sul progetto definitivo che dovrà rispettare una serie di condizioni.
07/02/2007	Approvazione della variante al PRG dell'ASI di Trapani.
01/04/2007 13/11/2007	Sedute della Conferenza dei servizi del Genio Civile. Approvazione con prescrizioni del progetto preliminare.
22/01/2008	Trasmissione della documentazione integrativa richiesta da Consorzio ASI Trapani.
28/07/2008	Approvazione definitiva del progetto preliminare, del bando di gara e relative condizioni.
04/11/2008	Sottoscrizione della bozza di convenzione tra il Consorzio ASI Trapani e il Soggetto Promotore.
09/06/2010	Pubblicazione del bando di gara di project financing per l'affidamento in concessione della progettazione, realizzazione e gestione di un Polo espositivo, servizi permanenti, Borsa Merci e centro commerciale all'interno dell'agglomerato industriale Est di Trapani. L'importo complessivo dell'appalto, interamente a carico del Concessionario, è di euro 13.183.595,26 IVA esclusa e la durata della concessione è fissata in un massimo di 50 anni.
28/01/2011	Nomina della Commissione di gara. Aggiudicazione provvisoriamente al Promotore.
06/05/2011	Aggiudicazione definitiva alla Bulgarella Costruzioni srl in qualità di Promotore.
09/10/2012	Approvazione del progetto definitivo esecutivo al termine della Conferenza di Servizi convocata dall'ASI.
16/10/2012	Attestazione di conformità urbanistica da parte del Comune di Trapani.
12/11/2012	Comunicazione del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica recante l'obbligo di inviare lo Studio di Incidenza Ambientale al Servizio 1 del Dipartimento Regionale Ambiente per la Verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale data l'ubicazione del progetto in prossimità di un sito della Rete Natura 2000.
Dicembre 2012	Trasmissione dello Studio di Incidenza Ambientale aggiornato secondo le condizioni stabilite dall'Assessorato regionale Territorio ed Ambiente Servizio 2 – VIA/VAS.
17/12/2012	Il Consorzio ASI in liquidazione – Gestione Separata IRSAP di Trapani rende nota l'avvenuta presentazione della domanda di Verifica di assoggettabilità ambientale e comunica la possibilità di visionare il progetto completo e presentare, entro il termine di 45 giorni, eventuali osservazioni.
Oggi	In corso di approvazione il progetto definitivo esecutivo, fase autorizzativa.

□ Caratteristiche dell'opera pubblica

Oggetto della Concessione: progettazione e costruzione di un Polo espositivo, servizi permanenti, Borsa Merci e centro commerciale all'interno dell'agglomerato industriale Est di Trapani.

Corrispettivo per il Concessionario: gestione funzionale e sfruttamento economico delle opere realizzate per l'intera durata della concessione. In particolare il corrispettivo del concessionario deriverà dall'attività principale di locazione di immobili del centro commerciale e dalle attività secondarie ad esso collegate quali parcheggi e servizi di manutenzione ai conduttori del centro commerciale.

Corrispettivo per l'Ente: possesso e utilizzazione diretta, per finalità d'istituto, del complesso immobiliare individuato come Polo espositivo, servizi permanenti e Borsa Merci.

Durata della concessione: 50 anni.

Termine dei lavori: il termine di esecuzione dei lavori è di 960 giorni naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di consegna dei lavori.

Importo dei lavori: in sede di progettazione definitiva - esecutiva viene ridefinito l'importo dei lavori. Nella tabella sottostante si possono confrontare gli investimenti previsti nel progetto preliminare del 2002 con quelli definiti nel progetto esecutivo. I costi 2011 sono il risultato dei computi metrici estimativi effettuati sulla base del nuovo progetto definitivo – esecutivo e sulla scorta del prezzario ufficiale della Regione Sicilia per i lavori pubblici per l'anno 2009.

DESCRIZIONE DELLE OPERE	COSTO 2002 Importo in euro	COSTO 2011 Importo in euro
Demolizione	245.833,00	263.078,00
Bonifica dell'area	100.799,00	45.000,00
Totale opere di urbanizzazione	1.424.739,00	1.926.775,00
Totale Centro Espositivo	4.075.878,00	4.753.374,00
Totale Centro Commerciale	7.083.207,00	12.836.093,00
Depuratore	154.937,00	154.000,00
Impianto eolico	103.291,00	-
TOTALE LAVORI	13.188.684,00	19.978.320,00

□ Elementi di sintesi e criticità

L'intervento di riqualificazione dell'area industriale est di Trapani in Polo fieristico, espositivo e commerciale, si presenta ancora in una fase preliminare alla realizzazione. Nonostante il progetto sia partito nel 2000 su iniziativa del Consorzio ASI Trapani che lo inserisce nella programmazione triennale delle opere pubbliche e nel 2001 sia stato individuato il Promotore, ad oggi è ancora in corso l'iter di approvazione del progetto definitivo.

L'allungamento dei tempi di attuazione di questo intervento è principalmente dovuto a ragioni di carattere ambientale; l'area oggetto del project financing si trova infatti in prossimità delle Saline di Trapani e Paceco, un sito di importanza comunitaria della Rete Natura 2000 soggetto ad un regime di protezione speciale. Il progetto preliminare presentato dal Promotore, in seguito ad una prima

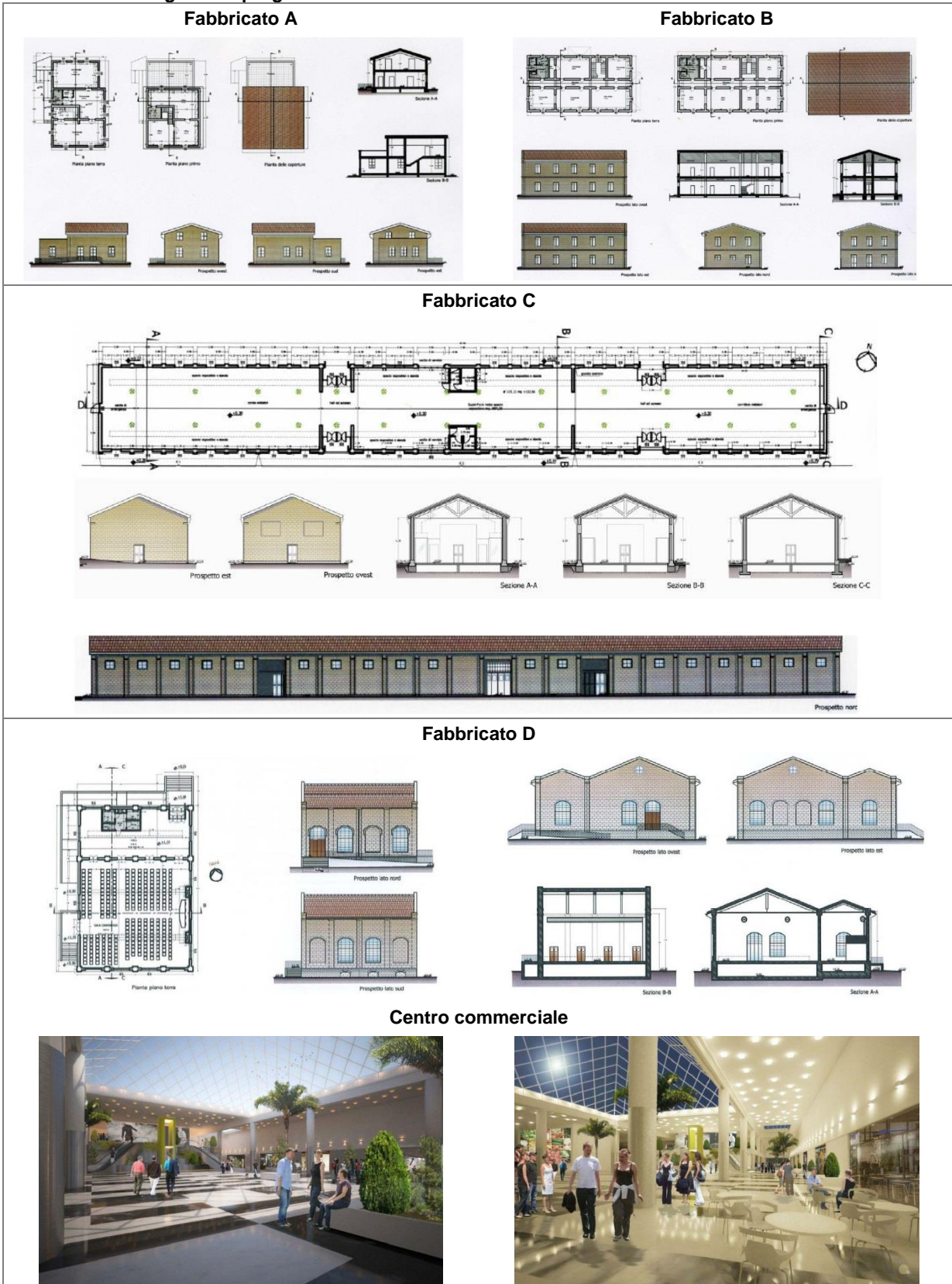


approvazione del Consiglio Direttivo dell'ASI Trapani, viene sottoposto al Dipartimento regionale Territorio ed Ambiente VIA/VAS che impone una serie di condizioni da recepire in sede di progettazione definitiva - esecutiva e, una volta conclusa la Conferenza di Servizi, viene approvato in via definitiva dal Presidente del Consorzio ASI. Trascorsa questa lunga fase autorizzativa, durata circa 9 anni, nel 2010 viene indetta la gara che si aggiudica la Società Bulgarella Costruzioni srl in qualità di Promotore.

Il progetto definitivo viene approvato dalla Conferenza di Servizi convocata dal Consorzio ASI durante la quale anche il WWF, Ente gestore della Riserva Saline di Trapani e Paceco, esprime parere favorevole e viene trasmesso lo Studio di incidenza ambientale, aggiornato secondo le condizioni stabilite dal Dipartimento regionale Territorio ed Ambiente VIA/VAS, per essere sottoposto alla Verifica di assoggettabilità alla Valutazione di Impatto Ambientale.

Il progetto definitivo – esecutivo prevede il recupero funzionale delle 3 strutture della Marina Militare presenti nell'area, mediante un massiccio intervento di restauro e ristrutturazione edilizia, anche finalizzato a migliorare il comportamento termo energetico degli edifici, e un intervento di ricostruzione parziale di uno dei fabbricati, con lo scopo di ricavare gli spazi coperti necessari al Polo espositivo e fieristico ASI. All'interno dell'area sarà realizzato un centro commerciale che permetterà alla Bulgarella Costruzioni di rientrare dell'investimento (sostenuto per intero e pari a circa 20 milioni di euro) con i proventi della gestione per i 50 anni di durata della concessione. In conformità a quanto stabilito dal Dipartimento regionale Territorio ed Ambiente VIA/VAS non sarà realizzato l'impianto eolico previsto nel progetto preliminare e per evitare ogni possibile alterazione dell'ecosistema delle Saline, in attesa del previsto allacciamento alla futura condotta fognaria, verrà realizzato un impianto di depurazione a fanghi attivi ad areazione estesa per il trattamento delle acque (utilizzate poi per l'irrigazione delle aree verdi) e per le acque piovane cadute su superfici impermeabili sarà prevista un'opportuna grigliatura e disoleatura prima dello smaltimento.

Documentazione grafica - progetto definitivo esecutivo



Fonte: www.asitrapani.it/centroservizipoloespositivo

3.3.2. Parlano i Protagonisti: intervista all'Ing. Piero Reina – Responsabile Unico del Procedimento e Dirigente Area Tecnica del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Trapani

□ Ricostruzione storico procedurale della vicenda:

Quando è partito il progetto e come? Mi può ricostruire la vicenda?

Il progetto è partito nel 2000 su iniziativa del Consorzio e in accordo con le normative che disciplinano la realizzazione di opere e infrastrutture mediante l'acquisizione di capitali privati. Abbiamo inserito questa iniziativa nella nostra programmazione triennale e l'anno successivo una ditta, definito Proponente, ha presentato una proposta per la realizzazione del Centro servizi, il cui importo sarebbe stato a totale carico del privato. Il Proponente ha presentato un progetto che è stato valutato sia da un punto di vista tecnico che economico finanziario e poi, successivamente, è stata indetta una gara a livello europeo. Alla gara non hanno risposto altre imprese e il Proponente che era l'impresa Bulgarella si è aggiudicato la gara. Attualmente è in corso di approvazione il progetto definitivo esecutivo, l'unico aspetto che manca per definirne l'approvazione è quello legato all'impatto ambientale dell'opera, sul quale l'Assessorato già nel 2007 aveva dato un primo parere di massima favorevole.

Quali sono gli obiettivi del Consorzio ASI e quali quelli della Società Bulgarella Costruzioni?

Per quanto riguarda l'Ente l'obiettivo principale è di realizzare delle strutture che siano di interesse pubblico e che possano garantire dei servizi alle aziende presenti nel territorio.

Quali sono stati i principali problemi che avete incontrato?

Problemi di natura ambientale legati alla vicinanza della nostra iniziativa (ma di qualsiasi altra iniziativa in questo territorio) alla zona di alto interesse ambientale della riserva delle Saline quindi alle zone SIC e ZPS che sono dei siti di rilevanza ambientale a livello europeo. Ciò ha comportato un iter burocratico molto lungo per l'approvazione dei progetti.

Ci sono state delle varianti al Piano Economico e Finanziario? Se sì quali e a cosa sono dovute?

Sì, negli anni ci sono state delle varianti dovute al fatto che il progetto era stato presentato nel 2000 e sarà realizzato adesso, nel 2013. Questo lungo lasso di tempo ha comportato delle varianti economiche sostanziali e la ditta Proponente ha modificato il piano economico di conseguenza.

Quali saranno i termini di scadenza per la consegna dei lavori? Pensa che verranno rispettati?

Mi sembra che i termini di scadenza previsti siano inferiori ai 3 anni dall'inizio dei lavori. Una volta realizzata l'opera verrà consegnato immediatamente all'Ente il Centro espositivo, convegni e fieristico mentre il centro commerciale verrà gestito dalla ditta per 50 anni al termine dei quali sarà consegnato all'Ente.

Definizione tecnico funzionale dell'intervento:

Come definisce il valore tecnico funzionale dell'intervento? E quello estetico?

Personalmente penso che abbia un buon valore, si inserisce molto bene nel territorio anche perché è conforme ai dettami del Piano Regolatore ASI e alle norme urbanistiche e ambientali dettate dalla vicinanza con le zone vincolate; da questo punto di vista si integra in maniera egregia nel contesto urbanistico e ambientale.

Il progetto esecutivo ha rispettato i requisiti tecnico funzionali presenti nel progetto preliminare?

Il progetto esecutivo è consequenziale al progetto preliminare, è una fase logica di realizzazione. Non ci sono state modifiche sostanziali.

Valutazione in termini di gestione e redditività:

Quali sono stati i parametri di individuazione dell'entità della domanda?

L'entità della domanda è stata valutata dall'impresa. Chiaramente questa zona era sfornita di servizi e inizialmente avevamo previsto di realizzare questi interventi in maniera disgiunta, nel senso che all'interno del Centro servizi erano previste diverse iniziative disgiunte fra loro che poi abbiamo accorpato in un'unica iniziativa per rendere economicamente valida tutta l'operazione.

Ora che l'opera è prossima alla realizzazione ritiene validi i parametri utilizzati?

Si penso di sì, il fatto di accorpare queste iniziative è stato un mezzo per trovare il motore economico che ci consente di realizzare una serie di strutture che, data la mancanza di capitali pubblici, non avremmo potuto realizzare.

Quale sarà la modalità di gestione?

Ancora non è fissata, siamo in una fase di transizione. Mentre prima i Consorzi ASI erano 11 Enti diversi, adesso siamo stati accorpato in un unico Ente pubblico che si chiama IRSAP (Istituto Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive). Questo Ente unico dovrà stabilire le proprie linee programmatiche politiche ed esecutive, è ancora tutto da definirsi quindi anche la modalità di gestione.

Quanto sarà la durata della concessione?

50 anni.

Valutazione in termini di impatto sui modelli organizzativi

Il nuovo Polo espositivo, fieristico e commerciale raccoglierà un ampio bacino di utenza?

Penso di sì, il punto è strategicamente valido perché ben connesso con la città e con la zona industriale e dotato di buone vie di comunicazione.

Valutazioni sul risultato finale in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica

Quali accorgimenti verranno presi per mitigare l'impatto ambientale che il nuovo polo potrebbe avere sull'ecosistema delle Saline di Trapani?

Dovrei rivedere lo studio di impatto ambientale che ha presentato il Promotore. Lo studio di impatto ambientale è legato allo studio di incidenza ambientale che viene sottoposto alla procedura di valutazione d'incidenza ambientale. Devo dire che essendo stato il progetto preliminare già sottoposto alla valutazione dell'Assessorato Territorio e Ambiente che ha espresso un parere favorevole con degli accorgimenti che poi l'impresa ha prontamente trasferito nel progetto esecutivo adottando le opportune soluzioni tecniche, penso che non ci siano situazioni che possano alterare l'ecosistema delle Saline, anche perché il WWF che è l'Ente gestore delle Saline di Trapani e Paceco ha espresso parere favorevole sul progetto.

Ha delle considerazioni da fare a proposito della sostenibilità ambientale dell'intervento: privilegiare la riqualificazione alla nuova costruzione, favorire la mobilità ciclabile, garantire il risparmio energetico e prestare attenzione al ciclo dell'acqua?

Penso che questo progetto sia all'avanguardia dal punto di vista della sostenibilità. Non penso che lasceremo alle nostre generazioni future situazioni raccapriccianti o problematiche, anzi, lasceremo ai posteri situazioni favorevoli ad una migliore gestione del territorio.

Pensa che i nuovi servizi e spazi pubblici generati da questo intervento potranno favorire l'aggregazione sociale?

Penso di sì, è una struttura polivalente quindi credo che possa svolgere anche la funzione di favorire aggregazione sociale.

Pensa che la trasformazione dell'Area di Sviluppo Industriale Est di Trapani in Polo espositivo, fieristico e commerciale sosterrà lo sviluppo economico delle aziende locali creando nuova occupazione?

Penso di sì, il progetto è a sostegno delle aziende.

Sulla base dell'esperienza maturata

Che consigli può dare per un miglioramento delle procedure di partenariato pubblico e privato?

Migliorare le procedure di approvazione dei progetti velocizzandole al livello normativo.

Si ritenete soddisfatto dell'esperienza di collaborazione tra pubblico e privato?

Molto soddisfatto. Penso che questa sia una delle prime esperienze in Sicilia per quanto riguarda l'applicazione della normativa sul project financing e la possibile utilizzazione di capitali privati per la realizzazione di opere pubbliche.

Cosa non funziona secondo lei?

Non so, ancora siamo in una fase embrionale. Per poter rispondere a questa domanda dovrei anche verificare una futura gestione dell'opera.

4. “COME SI DEVE FARE”

In collaborazione con l'Unità Tecnica Finanza di Progetto – DIPE – Presidenza del Consiglio dei ministri

4.1. Definizione e procedure di PPP

4.1.1. Definizioni: Partenariato Pubblico Privato e Finanza di Progetto

Per **Partenariato Pubblico Privato** (“PPP”) si intende, generalmente, una forma di cooperazione a lungo termine tra il settore pubblico e quello privato per l'espletamento di compiti pubblici (realizzazione di opere e gestione di servizi), nel cui contesto le risorse necessarie sono poste in gestione congiunta ed i rischi legati ai progetti sono suddivisi tra i *partner* in modo proporzionato, sulla base delle rispettive competenze di gestione del rischio.

La complessa tematica del PPP non ha condotto all'elaborazione di una disciplina uniforme a livello comunitario mentre nell'ordinamento giuridico nazionale il D.L.gs. 12 aprile 2006 e ss.mm.ii. (Codice dei contratti pubblici) prevede una definizione *ad hoc* di contratti di Partenariato Pubblico Privato.

L'art. 3, comma 15-ter¹, del Codice dei contratti pubblici recita: “*i «contratti di Partenariato Pubblico Privato» sono contratti aventi per oggetto una o più prestazioni quali la progettazione, la costruzione, la gestione o la manutenzione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, oppure la fornitura di un servizio, compreso in ogni caso il finanziamento totale o parziale a carico di privati, anche in forme diverse, di tali prestazioni, con allocazione dei rischi ai sensi delle prescrizioni e degli indirizzi comunitari vigenti. Rientrano, a titolo esemplificativo, tra i contratti di Partenariato Pubblico Privato: la concessione di lavori, la concessione di servizi, la locazione finanziaria, il contratto di disponibilità, l'affidamento di lavori mediante finanza di progetto e le società miste. Possono rientrare altresì tra le operazioni di Partenariato Pubblico Privato l'affidamento a contraente generale ove il corrispettivo per la realizzazione dell'opera sia in tutto o in parte posticipato e collegato alla disponibilità dell'opera per il committente o per utenti terzi*”.

Nell'ambito del **diritto comunitario** la fattispecie del PPP è delineata nel *Libro verde relativo ai partenariati pubblico-privati ed al diritto degli appalti pubblici e delle concessioni* della Commissione europea del 30 aprile 2004 e dalle Comunicazioni interpretative sul PPP²: il tema non ha invece una definizione e una disciplina nel diritto comunitario.

¹ Comma introdotto dall'art. 2, comma 1, lettera a), D.L.gs. n. 152 del 2008 (c.d. terzo decreto correttivo del Codice dei contratti pubblici) e modificato dall'art. 44, comma 1, lettera b), decreto legge n. 1 del 2012 convertito dalla legge 24 marzo 2012, n. 27.

² COMMISSIONE DELLE COMUNITÀ EUROPEE, Comunicazione della Commissione al Parlamento europeo, al Consiglio, al Comitato Economico e Sociale europeo e al Comitato delle Regioni sui partenariati pubblico-privati e sul diritto

Il *Libro verde* individua le seguenti **caratteristiche di un'operazione in PPP**: a) la lunga durata del rapporto, che implica una cooperazione tra i due *partner* sui vari aspetti del progetto da realizzare; b) il finanziamento del progetto garantito in tutto o in parte dal settore privato; c) il ruolo strategico degli operatori economici privati, che partecipano a tutte le fasi del progetto; d) la distribuzione dei rischi tra il partner pubblico e quello privato, da effettuarsi caso per caso, in funzione della capacità delle parti di valutare, controllare e gestire gli stessi.

Nel documento vengono, inoltre, distinte due forme principali di PPP: il **PPP di tipo contrattuale** ed il **PPP di tipo istituzionalizzato**. Nel primo caso il rapporto tra soggetto pubblico e soggetto privato si fonda su legami esclusivamente convenzionali; nel secondo caso la cooperazione tra i due soggetti avviene nell'ambito di un'entità distinta dotata di personalità giuridica propria e che consente al partner pubblico di conservare un livello di controllo relativamente elevato sulla struttura, compatibilmente con l'applicazione del diritto societario.

Nell'ordinamento nazionale il citato art. 3, comma 15-ter del Codice dei Contratti Pubblici prosegue elencando, a titolo esemplificativo, i contratti di PPP, quali: la concessione di lavori, la concessione di servizi, la locazione finanziaria, il contratto di disponibilità, l'affidamento di lavori mediante finanza di progetto, le società miste, l'affidamento a contraente generale, ove il corrispettivo per la realizzazione dell'opera sia in tutto o in parte posticipato e collegato alla disponibilità dell'opera per il committente o per utenti terzi.

La predetta norma ricomprende dunque le procedure di cui all'art. 153 del Codice (Finanza di progetto) tra le tipologie contrattuali del PPP, mentre l'art. 153 disciplina piuttosto norme specifiche per l'affidamento di un contratto di concessione di lavori pubblici, che è uno dei contratti di PPP.

Per **finanza di progetto** (*project financing*) si può intendere *“il finanziamento di una specifica unità economica mediante un'operazione in cui il finanziatore considera il flusso di cassa e gli utili di progetto come garanzia per il rimborso del debito e le attività dell'unità economica come garanzia collaterale.”*³.

Principali caratteristiche di un'operazione finanziata in *project financing* sono le seguenti: i) l'iniziativa viene isolata mediante una struttura di *“ring fence”* dal patrimonio dei promotori attraverso una società di progetto; ii) la valutazione delle capacità di rimborso del debito è conseguentemente basata sulle previsioni, in termini quantitativi e temporali, dei flussi di cassa generati (reddito) dall'iniziativa finanziata e non sull'affidabilità economico-patrimoniale dei promotori; iii) le previsioni dei flussi di cassa di cui al punto precedente dipendono dalla corretta stima e allocazione dei rischi tra stazione appaltante, soggetto aggiudicatario e finanziatori.

comunitario in materia di appalti pubblici e concessioni, Bruxelles 15.11.2005, COM(2005) 569 definitivo e Comunicazione interpretativa della Commissione sull'applicazione del diritto comunitario degli appalti pubblici e delle concessioni ai partenariati pubblico-privati istituzionalizzati (PPPI), Bruxelles 05.02.2008, 2008/C 91/02. Ulteriore riferimento normativo a livello comunitario è costituito dalle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE recepite dal D.L.gs. n. 163/2006.

³ P. K. NEVITT, *Project financing*, London, 1993, p.3.

4.1.2. *Classificazione delle opere da realizzare in PPP*

Ai fini della strutturazione di un'operazione in PPP è utile la distinzione delle opere e dei servizi connessi oggetto dei contratti di PPP nelle seguenti categorie:

- **OPERE CALDE:** iniziative dotate di un'intrinseca capacità di generare reddito attraverso ricavi da utenza nella fase di gestione. In tal caso i ricavi commerciali consentono al settore privato un integrale recupero dei costi di investimento nell'arco della vita di una concessione. Fanno parte di questa categoria, a titolo esemplificativo, i termovalorizzatori, i cimiteri, gli impianti di produzione di energie rinnovabili, alcune autostrade a pedaggio.

- **OPERE TIEPIDE:** progetti che richiedono una componente di contribuzione pubblica poiché i ricavi commerciali da utenza sono di per sé stessi insufficienti a generare adeguati ritorni economici, ma la cui realizzazione genera rilevanti esternalità positive in termini di benefici sociali indotti dall'infrastruttura che giustificano il cofinanziamento pubblico. Fanno parte di questa categoria, a titolo esemplificativo, parcheggi, impianti sportivi, strutture turistico-culturali-ricettive, asili nido, RSA, depuratori, acquedotti, metropolitane, funicolari, aeroporti, porti turistici e commerciali, reti di teleriscaldamento e alcune autostrade a pedaggio.

- **OPERE FREDE:** progetti in cui il privato realizza e gestisce l'opera sulla base di pagamenti effettuati dalla Pubblica Amministrazione. Fanno parte di questa categoria, a titolo esemplificativo, gli ospedali, le scuole, le carceri, le sedi di uffici pubblici e gli impianti di pubblica illuminazione.

4.1.3. *Iter da seguire per l'individuazione della forma di PPP più idonea: lo Studio di fattibilità ed il PPP test*

Per procedere ad un corretta individuazione della forma più idonea di PPP per la *“progettazione, la costruzione, la gestione o la manutenzione di un'opera pubblica o di pubblica utilità oppure la fornitura di un servizio”*, il documento principale da redigere è lo Studio di fattibilità (SdF)⁴. Esso dovrà prevedere: l'oggetto del contratto (progettazione, realizzazione e manutenzione dell'opera, gestione del servizio, ecc.); l'analisi della sostenibilità economico-finanziaria e giuridico-amministrativa; il c.d. PPP test; il livello degli standard qualitativi e quantitativi dei servizi; un'attenta analisi dei rischi di progetto.

Lo scopo dello SdF è quello di analizzare le esigenze informative connesse allo sviluppo di un nuovo progetto definito in linea di massima nella fase di pianificazione, e giungere :

⁴ Sui contenuti degli SdF cfr.: art.14 (*“Studio di fattibilità”*) del D.P.R. 207/2010 recante Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice dei contratti pubblici e Determinazione dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici n. 1/2009 *“Linee guida sulla finanza di progetto dopo l'entrata in vigore del c.d. “terzo correttivo”* che, nella seconda parte, contiene: *“Linee guida per la compilazione degli studi di fattibilità”*.

- ✓ alla individuazione di una o più alternative atte a cogliere modalità diverse di realizzazione dell'idea originaria;
- ✓ a fornire all'organo decisore gli elementi di valutazione necessari per prendere una decisione riguardo alla realizzazione operativa del progetto;
- ✓ a proporre la soluzione tecnico organizzativa e finanziaria attraverso la valutazione di i) costi delle soluzioni, ii) benefici ottenibili nel tempo, iii) rischi legati alla realizzazione, iv) conseguenze del mancato raggiungimento degli obiettivi progettuali;
- ✓ a fornire indicazioni in merito alla scelta tra le forme tradizionali di appalto pubblico e il PPP utilizzando la predisposizione di un *PPP test*.

In particolare, tra i contenuti che lo SdF deve prevedere, il *PPP test*⁵ si può definire come l'insieme di una serie di analisi volte ad individuare la possibilità e il vantaggio per la PA di realizzare un progetto pubblico o di pubblica utilità con schemi di PPP.

In primo luogo, il *PPP test*, ha l'obiettivo di rilevare la presenza di alcune condizioni necessarie all'utilizzo di schemi di PPP, in particolare:

- ✓ un quadro normativo e regolatorio compatibile;
- ✓ l'esistenza di rischi trasferibili al soggetto privato;
- ✓ la capacità organizzativa e la presenza del *know how* da parte dell'Amministrazione per intraprendere un'operazione di PPP;
- ✓ la possibilità di praticare meccanismi di pagamento riconducibili a precisi livelli quantitativi e qualitativi di *performance* del servizio;
- ✓ l'eventuale tariffabilità dei servizi da erogare e la verifica del consenso della collettività a pagare tali servizi.

In secondo luogo, il *PPP test* ha l'obiettivo di:

- ✓ confrontare la modalità scelta di PPP con le forme tradizionali di appalto pubblico per valutare il *Value for Money* per l'Amministrazione;
- ✓ evidenziare il grado di appetibilità da parte del mercato per la gestione dei servizi impiegando l'Analisi di Fattibilità Finanziaria (AFF);
- ✓ indicare la quantità ottimale di risorse finanziarie pubbliche da destinare ad ogni singolo progetto, laddove richiesto un "prezzo" (contributo pubblico) per il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario.

Sulla base degli esiti dello SdF l'Amministrazione dovrebbe avere a disposizione tutti gli elementi necessari per poter decidere la forma di PPP più adeguata per la realizzazione dell'opera o la gestione del servizio, scegliere la procedura di gara più idonea al caso concreto e pubblicare il bando per l'affidamento del contratto prescelto.

⁵ Cfr.: UTFP, "100 Domande e Risposte", 2009, in www.utfp.it.

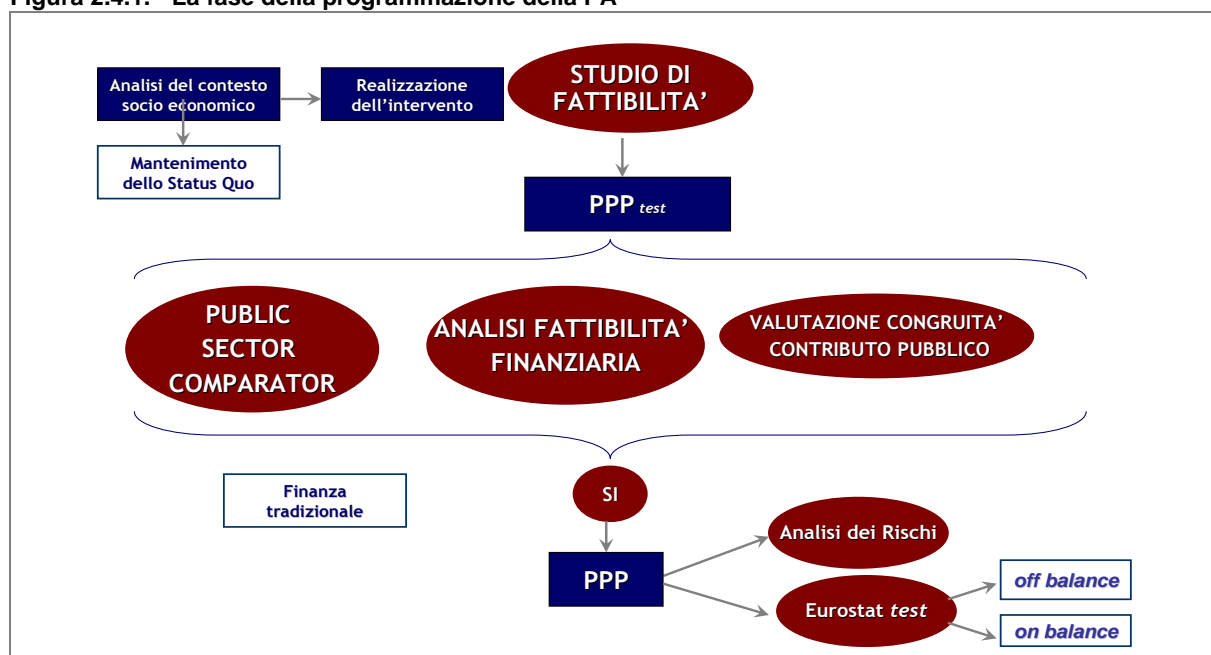
All'Amministrazione spetterà comunque il compito di vigilare sulla corretta esecuzione delle obbligazioni contrattuali da parte dei soggetti privati.

La redazione dello SdF dovrebbe orientare le amministrazioni verso la più corretta forma di PPP e ridurre il rischio di fallimento dell'operazione. Sarà il contratto di PPP a disciplinare, nel dettaglio, diritti ed obblighi delle parti nel caso di fallimento dell'operazione e a disciplinare i casi di riequilibrio del piano economico-finanziario e di aggiornamento del contratto al verificarsi di un evento di forza maggiore o di altri rischi che dovranno essere attentamente gestiti nel regolamento contrattuale.

□ **Percorso decisionale della PA**

A monte della redazione dello SdF si può identificare una fase decisionale della Pubblica Amministrazione (PA), più ampia, quella della programmazione, all'interno della quale convivono una serie di analisi e decisioni che è necessario compiere prima di decidere di realizzare un investimento pubblico in PPP. A tal proposito si individua un percorso ideale che la PA dovrebbe compiere per giungere all'individuazione di un modello ottimale per la realizzazione di un investimento.

Figura 2.4.1. - La fase della programmazione della PA



Fonte: Presentazione UTFP

Premesso che la fase della programmazione è determinante per una corretta impostazione di un investimento pubblico, in cui lo scopo della PA è di allocare le risorse nel migliore dei modi, il ricorso al PPP deve essere una scelta consapevole da effettuarsi sulla base dell'ottimizzazione di costi per la PA e della convenienza economica per il settore privato.

In tale fase pertanto si sviluppa il processo di analisi e d'impostazione dell'infrastruttura da realizzare e la procedura più idonea da adottare, stabilendo inoltre se percorrere la strada della finanza tradizionale o impostare un modello di PPP.

La PA si trova di fronte a due alternative nei confronti della collettività e dei bisogni pubblici da soddisfare: o mantenere lo status-quo in cui si trova, o in alternativa affidarsi ad una serie di valutazioni che porteranno a decidere se far ricorso per la realizzazione dell'iniziativa, a forme di PPP o alla finanza tradizionale.

Il primo passo che la PA deve compiere è l'analisi del contesto socio economico, che si traduce nell'elaborazione dello SdF, all'interno del quale si effettua un'attenta analisi e valutazione della fattibilità economico-finanziaria e sociale dell'intervento, si prosegue con l'utilizzo del PPP *test*, come sopra descritto, preferibilmente supportato dal calcolo del Public Sector Comparator (PSC) e successivamente si completa il percorso decisionale attraverso l'analisi dei rischi e l'Eurostat *test*. Nel caso di operazioni di PPP, nelle quali la gestione economica dell'investimento non sia sufficiente da sola a garantire l'equilibrio economico finanziario, e per il quale occorre dunque la partecipazione finanziaria della PA nella forma di contributo pubblico, è necessario inoltre procedere alla valutazione della congruità del contributo pubblico.

L'analisi di fattibilità serve ad accertare se, e a quali condizioni, le diverse alternative progettuali prospettate siano materialmente realizzabili, finanziariamente sostenibili, coerenti con il quadro normativo esistente, compatibili con le capacità tecnico-amministrative del soggetto proponente.

In particolare, l'analisi di convenienza sociale è volta ad individuare, tra le varie alternative progettuali fattibili, quella in grado di assicurare un adeguato "rendimento sociale". In particolare due sono gli obiettivi a cui l'Amministrazione deve tendere. In primo luogo, ponendosi dal punto di vista dell'Amministrazione Pubblica in quanto tutore dell'interesse collettivo, è necessario valutare le diverse alternative progettuali verificando quale di esse produca il miglior risultato in termini di benefici e costi sociali. In secondo luogo, ponendosi dal punto di vista dell'Amministrazione Pubblica che promuove l'intervento, è necessario verificare, attraverso un'analisi dei flussi finanziari e della ripartizione dei rischi, se un eventuale ricorso all'iniziativa privata sia conveniente in termini di costo; ovvero se le alternative progettuali che prevedono un PPP garantiscono un effettivo risparmio di risorse rispetto alle alternative interamente pubbliche e la creazione di valore (c.d. *value for money* utilizzato per descrivere il beneficio derivante dal ricorso a forme di PPP.).

E' inoltre necessario verificare l'analisi di convenienza e sostenibilità economico-finanziaria volta ad individuare tra le varie alternative progettuali la "convenienza economica" e la "sostenibilità finanziaria" di ciascuna alternativa. La "convenienza economica" è la capacità del progetto di creare valore nel proprio arco di vita, e generare un livello di redditività per il capitale investito congruo rispetto alle aspettative dell'investitore privato; la "sostenibilità finanziaria" è la capacità del progetto di generare flussi monetari sufficienti a garantire il rimborso del prestito.

Strumenti di analisi e valutazione della fattibilità economico-finanziaria e sociale dell'intervento sono l'Analisi Costi - Benefici (ACB) e l'Analisi di Fattibilità Finanziaria (AFF).

L'ACB, in generale valuta i costi e i benefici sociali, ed è una metodologia di valutazione della convenienza o meno di eseguire un investimento in funzione degli obiettivi che si vogliono raggiungere⁶ composta da un insieme di regole operative finalizzate a guidare le scelte del decisore pubblico tra ipotesi alternative di intervento. L'ACB permette al soggetto pubblico di valutare, in termini monetari, tutti gli svantaggi (costi) e tutti i vantaggi (benefici) che l'investimento genera in relazione ad uno specifico bacino di riferimento. I cosiddetti benefici non sono ricavi in senso stretto, ma consistono nella valorizzazione dell'effetto benefico che la nuova infrastruttura produrrà sulla collettività o sull'area di riferimento, incrementandone il livello di benessere.

I prezzi reali utilizzati dal privato nell'ambito dell'analisi economico-finanziaria saranno modificati e trasformati nei cosiddetti "prezzi ombra" che rappresentano i prezzi in grado di rappresentare al meglio il punto di vista della collettività.

I costi e benefici relativi a tutto l'arco temporale del progetto, dovranno poi essere attualizzati tramite un tasso di attualizzazione dei costi e dei benefici futuri⁷.

All'interno dell'ACB si sviluppa l'analisi finanziaria, i cui risultati servono a valutare in termini monetari tutti gli svantaggi (costi) e tutti i vantaggi (benefici) che l'investimento genera in relazione ad uno specifico bacino di riferimento. L'obiettivo è giungere alla comparazione di benefici e costi associati alla realizzazione di un progetto, per determinare se il progetto produce un incremento o decremento nel livello di benessere di una collettività, tale da suggerirne o meno la realizzazione.

In particolare l'analisi finanziaria è un metodo per l'analisi dei futuri flussi monetari generati dall'investimento che consente di valutare la convenienza economica e la sostenibilità finanziaria di un progetto tramite l'aggregazione delle voci del bilancio d'esercizio in un piano di conti integrato (c.d. piano economico-finanziario) sviluppato su più esercizi prospettici. L'analisi finanziaria ha, pertanto, come obiettivo quello di stabilire se il progetto sarà in grado di generare un sufficiente flusso di cassa tale da coprire le uscite finanziarie nel momento in cui si verificano, o se, al contrario, il progetto rischia l'insolvenza, e di prevedere inoltre una congrua remunerazione del capitale investito. Il metodo più comunemente utilizzato è quello dei flussi monetari scontati (Discounted Cash Flow Method): si registrano e aggregano tutti gli effettivi esborsi o ricavi monetari generati dal progetto nell'arco di vita e si scontano i valori futuri con un adeguato fattore di sconto. L'analisi finanziaria è un passaggio necessario per l'ACB, di cui è un'analisi più limitata, è la cerniera tra le analisi preliminari di mercato più la fattibilità tecnico-normativa e l'analisi economica vera e propria⁸.

⁶ Esistono diversi testi e specifiche linee guida redatte dalla Commissione europea (EC, 2003 e 2008) per la realizzazione di una corretta ACB.

⁷ "Seguendo i principali metodi proposti dalla letteratura sull'analisi costi - benefici, il tasso può essere commisurato ad uno o ad una combinazione dei seguenti indicatori: a) il tasso di rendimento del capitale privato; b) una proporzione (fissa o variabile) del tasso di crescita dell'economia di lungo termine; c) una media pluriennale del tasso d'interesse sui titoli pubblici a medio e lungo termine". In La Valutazione dei progetti d'investimento pubblici, Quaderni del NUVV – 1/pp.78.

⁸ Cfr.: linee guida della Commissione europea (EC, 2003 e 2008) per la realizzazione di una corretta ACB; La Valutazione dei progetti d'investimento pubblici, Quaderni del NUVV – 1/pp.78

Per valutare il grado di appetibilità da parte del mercato per la realizzazione e gestione dell'infrastruttura si procederà, quindi, all'Analisi di Fattibilità Finanziaria.

Un altro strumento di ausilio per la decisione della PA, molto utile ma poco diffuso in Italia, è il calcolo del *Public Sector Comparator* (PSC). Tale modello valutativo misura la convenienza, in termini di costo-qualità, del ricorso ai capitali e alla collaborazione con i privati, e si basa sul trasferimento dei rischi che si ipotizza di contrattualizzare con il privato, e sui costi connessi alla realizzazione e gestione dell'investimento in PPP. Il PSC confronta la realizzazione diretta dell'investimento con la più efficiente realizzazione in PPP e quantifica la creazione di valore generata dall'opera (*value for money*).

In sintesi la PA deve elaborare uno SdF al fine di individuare la procedura più adatta per la realizzazione di un investimento attraverso le analisi e valutazioni accennate, precisando che tali analisi sono effettuate anche a tutela dell'Amministrazione stessa e delle scelte poste in essere, considerato che gli elementi contenuti nello SdF potranno costituire un utile riferimento per la redazione del bando di gara (es.: eventuale contributo in conto prezzo che l'Amministrazione potrà erogare; durata massima della concessione; importo massimo dei canoni che l'Amministrazione potrà sostenere; etc.).

Nello SdF, infine, oltre ad una parte tecnico-progettuale è prevista anche una parte giuridico-amministrativa volta a verificare – tra i vari elementi – il contratto di PPP più adatto al singolo caso concreto e la procedura di gara più idonea per l'affidamento del contratto stesso.

4.2. Procedure di PPP

In questo paragrafo sono descritte le procedure di PPP monitorate dall'Osservatorio e adottate dalla PA per l'affidamento di contratti per la costruzione, manutenzione e gestione di opere e servizi di pubblica utilità.

Le procedure di PPP monitorate dall'Osservatorio riguardano 4 forme di PPP:

- concessioni di lavori pubblici
- concessioni di servizi
- locazione finanziaria di opere pubbliche o di pubblica utilità (leasing immobiliare in costruendo)
- altre forme di PPP (contratto sponsorizzazione, società mista, nuovo contratto di disponibilità, contratti collegati ai programmi di riqualificazione urbana)



4.2.1. La concessione di lavori pubblici

Ove l'oggetto dell'affidamento sia costituito dalla realizzazione di lavori e dalla gestione di servizi, il contratto di PPP da affidare sarà un contratto misto qualificato come concessione di lavori ovvero di servizi sulla base dei criteri di prevalenza stabiliti dall'art. 14 del Codice ("contratti misti").

La concessione di lavori pubblici è definita dal Codice come un contratto avente ad oggetto la progettazione e/o l'esecuzione di lavori pubblici e la loro gestione funzionale ed economica nell'ambito del quale il corrispettivo è costituito dal diritto di gestione dell'opera ovvero da tale diritto accompagnato da un prezzo (cfr. artt. 3, comma 11 e 143 del Codice).

Nell'ipotesi di ricorso al contratto di concessione di lavori pubblici, la scelta della procedura da adottare per l'aggiudicazione dipende in sostanza dal livello di approfondimento dei documenti preparatori a disposizione dell'amministrazione, nonché da una scelta discrezionale della Amministrazione, la quale:

- I. avendone i mezzi (in termini di professionalità al proprio interno ovvero di risorse economiche per affidare l'incarico a terzi), può decidere di definire con maggiore dettaglio le caratteristiche dell'intervento prima di bandire la gara per l'aggiudicazione della concessione (attraverso la tradizionale procedura ad iniziativa pubblica ex art. 144 del Codice);

- II. ovvero può valutare più opportuno lasciare un margine più ampio all'apporto dei privati in sede di gara demandando loro la specificazione degli elementi già individuati nello Studio di fattibilità a base di gara (attraverso la tradizionale procedura ad iniziativa privata ex art. 153 del Codice).

Nel caso sub I), l'Amministrazione deve avere a disposizione: il progetto di livello almeno preliminare, lo schema di contratto di concessione, il piano economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione (d'ora in avanti anche PEF). In sostanza, l'Amministrazione deve predisporre tutta la documentazione da porre a base di gara, mentre il privato aggiudicatario procederà all'elaborazione della progettazione definitiva ed esecutiva, alla realizzazione e alla gestione dell'opera. Si tratta di una procedura di aggiudicazione indubbiamente snella rispetto a quella c.d. ad iniziativa privata.

Nell'ipotesi sub II), l'Amministrazione provvede a redigere uno Studio di fattibilità con le caratteristiche indicate all'art. 14 del Regolamento di attuazione del Codice dei contratti pubblici (D.P.R. 207/2010), da porre a base di gara sulla base di una delle seguenti procedure:

- la procedura ex art. 153 commi 1-14 (c.d. a gara unica) risponde ad un'esigenza di economicità di tempi e mezzi procedurali;
- la procedura ex art. 153, comma 15 (c.d. a doppia gara), nel caso in cui l'amministrazione ritenga utile, per i progetti, particolarmente complessi, un doppio confronto concorrenziale con un progressivo affinamento degli aspetti tecnico-economici del progetto proposto dal promotore e delle clausole della convenzione.

Diversamente è a dirsi con riferimento alle procedure disciplinate all'art. 153, comma 16 e comma 19 del Codice che presuppongono, rispettivamente, l'inerzia dell'amministrazione e l'assenza dell'opera oggetto della proposta privata negli atti di programmazione delle opere pubbliche (per approfondimenti cfr. UTFP Relazione annuale 2011).

4.2.2. Concessioni di servizi ed il promotore di servizi

La concessione di servizi ex art. 3, comma 12 e art. 30 comma 1 del Codice è un contratto che presenta le stesse caratteristiche di un appalto pubblico di servizi, ad eccezione del fatto che il corrispettivo della fornitura dei servizi consiste unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il servizio. Tale diritto può essere accompagnato da un prezzo versato dal concedente nel caso in cui quest'ultimo imponga al concessionario di praticare nei confronti degli utenti prezzi inferiori a quelli corrispondenti alla somma del costo del servizio o dell'ordinario utile di impresa, ovvero qualora sia necessario assicurare al concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione in relazione alla qualità del servizio da prestare.

In linea di principio le concessioni di servizi sono sottratte alla disciplina del Codice, salvo quanto prescritto dall'art. 30 del Codice stesso. In particolare tale norma prevede che la scelta del concessionario di servizi debba avvenire nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, mutuo riconoscimento, proporzionalità di cui al Trattato CE, invitando alla gara almeno cinque concorrenti e con predeterminazione dei criteri selettivi (fatte salve discipline specifiche che prevedano forme più ampie di tutela della concorrenza). L'Amministrazione dovrà quindi predisporre la documentazione da porre a base di gara per l'affidamento del contratto.

L'istituto del promotore di servizi, disciplinato dall'art. 278 del Regolamento di attuazione del Codice dei contratti pubblici, prevede l'aggiudicazione della concessione di servizi attraverso una procedura di gara *ad hoc* avviata in seguito a proposte di soggetti privati che contengano uno Studio di fattibilità, una bozza di convenzione, un piano economico-finanziario asseverato, l'indicazione dei criteri di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, le garanzie offerte e le spese sostenute per l'elaborazione della stessa proposta. Le amministrazioni valutano la fattibilità delle proposte entro sei mesi dal ricevimento delle stesse, sotto il profilo della funzionalità, della fruibilità del servizio, della accessibilità al pubblico, del rendimento, del costo di gestione e manutenzione, della durata della concessione, delle tariffe da applicare, della metodologia di aggiornamento delle stesse, del valore economico del piano e del contenuto della bozza di convenzione. In caso di presentazione di più proposte queste vengono valutate comparativamente nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, mutuo riconoscimento, proporzionalità, al fine di individuare un promotore.

Successivamente all'individuazione del soggetto promotore, ai fini della scelta del concessionario, l'Amministrazione indice una gara informale – secondo le previsioni del citato articolo 30 del Codice - in cui viene invitato anche il promotore, ponendo a base di gara la proposta presentata dallo stesso. Il promotore ha il diritto di adeguare la propria offerta a quella giudicata più conveniente, risultando così affidatario della concessione (c.d. diritto di prelazione a favore del soggetto promotore).

Tale procedimento consente all' Amministrazione – pur in assenza di documentazione di dettaglio relativa al Progetto da realizzare - di ricevere una proposta di intervento privato e, una volta valutata di pubblico interesse, di porla a base di gara per la scelta del soggetto concessionario.

4.2.3. Locazione finanziaria o leasing in costruendo

L'articolo 160-bis del Codice ha introdotto la possibilità di ricorrere al leasing immobiliare per la realizzazione, l'acquisizione e il completamento di opere pubbliche o di pubblica utilità, mettendo a disposizione delle amministrazioni prive di risorse economiche un'ulteriore opportunità per la realizzazione di opere pubbliche. Si tratta di una forma di realizzazione per mezzo della quale un soggetto finanziario anticipa all'appaltatore i fondi per eseguire l'opera pubblica e, successivamente all'avvenuta esecuzione, viene ristorato dal soggetto appaltante attraverso la corresponsione di canoni periodici.

Viene stabilito, quindi, che per la realizzazione, l'acquisizione ed il completamento di opere pubbliche o di pubblica utilità i committenti possono avvalersi anche del contratto di locazione finanziaria, che costituisce appalto pubblico di lavori, salvo che questi ultimi abbiano un carattere meramente accessorio rispetto all'oggetto principale del contratto medesimo.

Lo strumento del leasing può essere utilizzato da tutti i committenti (sia le pubbliche amministrazioni, sia le società a capitale pubblico, sia i soggetti operanti nei settori speciali). Inoltre, tale strumento è utilizzabile sia per immobili da realizzare, sia per immobili già esistenti, sia per il completamento degli immobili stessi.

Il bando determina i requisiti soggettivi, funzionali, economici, tecnico-realizzativi ed organizzativi di partecipazione, le caratteristiche tecniche ed estetiche dell'opera, i costi, i tempi e le garanzie dell'operazione, nonché i parametri di valutazione tecnica ed economico-finanziaria dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

L'offerente può essere anche una associazione temporanea costituita dal soggetto finanziatore e dal soggetto realizzatore. In caso di fallimento, inadempimento o sopravvenienza di qualsiasi causa impeditiva all'adempimento dell'obbligazione da parte di uno dei due soggetti costituenti l'associazione temporanea di imprese, l'altro può sostituirlo, con l'assenso del committente, con altro soggetto avente medesimi requisiti e caratteristiche.

L'adempimento degli impegni della stazione appaltante resta in ogni caso condizionato al positivo controllo della realizzazione ed alla eventuale gestione funzionale dell'opera secondo le modalità previste.

Il soggetto finanziatore deve dimostrare alla stazione appaltante che dispone, anche avvalendosi delle capacità di altri soggetti, dei mezzi necessari ad eseguire l'appalto.

La stazione appaltante pone a base di gara un progetto di livello almeno preliminare. L'aggiudicatario provvede alla predisposizione dei successivi livelli progettuali ed all'esecuzione dell'opera.

L'opera oggetto del contratto di locazione finanziaria può seguire il regime di opera pubblica ai fini urbanistici, edilizi ed espropriativi; l'opera può essere realizzata su area nella disponibilità dell'aggiudicatario.

4.2.4. Altre forme di PPP: il contratto di sponsorizzazione, la società mista, il contratto di disponibilità

Il **contratto di sponsorizzazione** è il contratto in cui l'Amministrazione (sponsee) offre ad un terzo (sponsor) la possibilità di pubblicizzare nome, logo, marchio o prodotti in appositi determinati spazi, dietro un corrispettivo consistente in beni, servizi, o altre utilità. Nella fattispecie disciplinato dall'art. 26 del Codice il contratto di sponsorizzazione ha per oggetto l'esecuzione di lavori, servizi e forniture pubblici.

In base all'art. 26 del Codice al contratto di sponsorizzazione, che abbia per oggetto la realizzazione di lavori pubblici, ovvero interventi di restauro e manutenzione, ovvero servizi o forniture, si applicano le disposizioni in materia di requisiti soggettivi dei progettisti e degli esecutori del contratto. L'amministrazione aggiudicatrice è, inoltre, tenuta ad impartire le prescrizioni opportune in ordine alla progettazione, nonché alla direzione ed esecuzione del contratto.

La **società mista** è prevista dall'articolo 113 del D.Lgs 267/2000 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) che prevede, per la gestione delle reti e l'erogazione dei servizi pubblici locali di rilevanza economica, la facoltà di ricorrere *“a società a capitale misto pubblico privato nelle quali il socio privato venga scelto attraverso l'espletamento di gare con procedure ad evidenza pubblica”*. Il successivo art. 116 prevede inoltre società per azioni con partecipazione anche minoritaria di enti locali per l'esercizio di servizi pubblici e per la realizzazione delle opere necessarie al corretto svolgimento del servizio, e per la realizzazione di infrastrutture ed altre opere di interesse pubblico.

L'articolo 1, comma 2, del Codice prevede poi che *“Nei casi in cui le norme vigenti consentono la costituzione di società miste per la realizzazione e/o la gestione di un'opera pubblica o di un servizio, la scelta del socio privato avviene con procedure di evidenza pubblica”*. Il successivo art. 3, comma 3, stabilisce che *“Le società miste non sono tenute ad applicare le disposizioni del presente codice limitatamente alla realizzazione dell'opera pubblica o alla gestione del servizio per i quali sono state specificamente costituite, se ricorrono le seguenti condizioni:*

- *la scelta del socio privato è avvenuta nel rispetto di procedure di evidenza pubblica;*
- *il socio privato ha i requisiti di qualificazione previsti dal presente codice in relazione alla prestazione per cui la società è stata costituita;*
- *la società provvede in via diretta alla realizzazione dell'opera o del servizio, in misura superiore al 70% del relativo importo”*.

Infine, l'articolo 3 del decreto legge 223/2006 (convertito in legge dalla Legge 153/2006) afferma che le società, a capitale interamente pubblico o misto, costituite o partecipate dalle amministrazioni pubbliche regionali e locali per la produzione di beni e servizi strumentali all'attività di tali enti in funzione della loro attività, con esclusione dei servizi pubblici locali e dei servizi di committenza:

- devono operare esclusivamente con gli enti costituenti o partecipanti o affidanti ;

- non possono svolgere prestazioni a favore di altri soggetti pubblici o privati, né in affidamento diretto, né con gara;
- non possono partecipare ad altre società od enti con sede nel territorio nazionale.

Il 9 agosto è terminato l'esame parlamentare del disegno di legge di conversione del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, recante disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia (c.d. "decreto del fare"), che è stato approvato con numerose modifiche e integrazioni. Il provvedimento, convertito dalla legge n. 98/2013, è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 20 agosto.

Il **contratto di disponibilità** è stato inserito nel nuovo articolo 160-ter del Codice dall'articolo 44 del c.d. decreto legge Cresci Italia (D.L. n. 1/2012), ed è definito come il "contratto mediante il quale sono affidate, a rischio e a spesa dell'affidatario, la costruzione e la messa a disposizione a favore dell'amministrazione aggiudicatrice di un'opera di proprietà privata destinata all'esercizio di un pubblico servizio, a fronte di un corrispettivo". Per messa a disposizione si intende l'onere assunto a proprio rischio dall'affidatario di assicurare all'amministrazione la costante fruibilità dell'opera, nel rispetto dei parametri di funzionalità previsti dal contratto, garantendo allo scopo la perfetta manutenzione e la risoluzione di tutti gli eventuali vizi, anche sopravvenuti.

I corrispettivi previsti a carico dell'amministrazione sono: il canone di disponibilità (commisurato alla prestazione), l'eventuale contributo in corso d'opera (non superiore al 50 per cento del costo di costruzione dell'opera), l'eventuale prezzo di trasferimento della proprietà al termine del contratto (parametrato al valore di mercato residuo dell'opera).

La gara per l'affidamento del contratto è basata su un bando e un capitolato prestazionale indicante le caratteristiche tecniche e funzionali dell'opera e le modalità per determinare la riduzione del canone di disponibilità. L'amministrazione aggiudicatrice valuta le offerte presentate con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. L'affidatario assume i rischi di progettazione, costruzione e di disponibilità. Tale contratto, prevedendo che l'opera sia di proprietà privata e che tutti i rischi relativi alla fruibilità dell'opera sono a carico del soggetto privato, non crea in capo alle amministrazioni alcun problema di classificazione dell'asset in bilancio. In caso di eventuale trasferimento della proprietà dell'opera all'amministrazione aggiudicatrice, la norma prevede che l'eventuale prezzo di trasferimento a carico dell'amministrazione sia parametrato all'eventuale contributo in corso d'opera – che non essere deve superiore al cinquanta per cento del costo di costruzione dell'opera – e al valore di mercato residuo dell'opera. La ratio di tali precisazioni normative sembra proprio essere quella di impedire l'iscrizione in bilancio dell'opera da parte dell'amministrazione anche in caso di successivo trasferimento della proprietà in capo alla stessa amministrazione.

5. LA NORMATIVA IN MATERIA DI EDILIZIA SOSTENIBILE

5.1. Normativa europea

Direttiva 2002/91/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 16 dicembre 2002 sul rendimento energetico nell'edilizia

Comunicazione della Commissione delle Comunità europee COM (2005) 265 del 22 giugno 2005 "Libro Verde sull'efficienza energetica: fare di più con meno".

Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio 2006/32/CE del 5 aprile 2006 "Efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e recante abrogazione della Direttiva 93/76/CEE del Consiglio".

Comunicazione della Commissione delle Comunità europee COM (2006) 545 del 19 ottobre 2006 "Piano d'azione per l'efficienza energetica: concretizzare le potenzialità".

Decisione del Parlamento e del Consiglio n° 1639 del 24 ottobre 2006 "Programma quadro per la competitività e l'innovazione 2007-2013 - Programma "Energia intelligente" 2007/2013".

Comunicazione della Commissione delle Comunità europee COM (2008) 400 del 16 luglio 2008 "Appalti pubblici per un ambiente migliore".

Comunicazione della Commissione delle Comunità europee COM (2008) 772 del 13 novembre 2008 "Efficienza energetica: conseguire l'obiettivo del 20 %".

Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio 2009/28/CE del 23 aprile 2009 "Promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE".

Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010 "La prestazione energetica nell'edilizia"

Regolamento (UE) n° 1233/2010 del Parlamento europeo e del Consiglio del 15 dicembre 2010 "Modifica il regolamento (CE) n. 663/2009 che istituisce un programma per favorire la ripresa economica tramite la concessione di un sostegno finanziario comunitario a favore di progetti nel settore dell'energia".

Comunicazione della Commissione delle Comunità europee COM (2011) 31 del 31 gennaio 2011 “Energie rinnovabili: progressi verso gli obiettivi del 2020.

Comunicazione della Commissione delle Comunità europee dell’8 marzo 2011 “Piano di efficienza energetica 2011”.

Regolamento 305/2011/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 9 marzo 2011 “Condizioni armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione e che abroga la direttiva 89/106/CEE del Consiglio”

Comunicazione della Commissione delle Comunità europee COM (2010) 630 del 10 novembre 2011 “Energia 2020: Una strategia per un'energia competitiva, sostenibile e sicura”.

Regolamento Delegato 244/2012/UE della Commissione del 16 gennaio 2012 “Integrazione della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio sulla prestazione energetica nell’edilizia istituendo un quadro metodologico comparativo per il calcolo dei livelli ottimali in funzione dei costi per i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli elementi edilizi”

Comunicazione della Commissione delle Comunità europee COM (2012) 271 del 6 giugno 2012 “Energie rinnovabili: un ruolo di primo piano nel mercato energetico europeo”.

Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio 2012/27/UE del 25 ottobre 2012 “Efficienza energetica, che modifica le Direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le Direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE.

Comunicazione della Commissione Europea COM (2013) 169 del 27 marzo 2013 “Libro Verde: un quadro per le politiche dell’energia e del clima all’orizzonte 2030”

Comunicazione della Commissione delle Comunità europee COM (2013) 175 del 27 marzo 2013 “Relazione della Commissione al Parlamento europeo, al Consiglio, al Comitato economico e sociale europeo e al Comitato delle Regioni sui progressi nel campo delle energie rinnovabili”.

5.2. Normativa nazionale

Legge n° 447 del 26 ottobre 1995 “Legge quadro sull’inquinamento acustico” . (G.U. n° 254 del 30 ottobre 1995)

Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", (G.U. n° 297 del 22 dicembre 1997)

Decreto legislativo n° 387 del 29 dicembre 2003 “Attuazione della Direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità”, (G.U. n° 25 del 31 gennaio 2004).

Ministero delle attività produttive, Decreto del 20 luglio 2004 “Nuova individuazione degli obiettivi quantitativi nazionali di risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili” – Certificati Bianchi - (“**decreto “gas”**”): articolo 6, comma 1, lettera b “Promozione di prodotti, apparecchi e componenti di impianti nell'ambito delle iniziative”; Allegato 1 “Tipologie di interventi e misure per il risparmio energetico e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nell'attività di distribuzione del gas naturale” (G.U. n° 205 del 1° settembre 2004).

Ministero delle attività produttive, Decreto del 20 luglio 2004, “Nuova individuazione degli obiettivi quantitativi per l'incremento dell'efficienza energetica negli usi finali di energia” – Certificati Bianchi - (“**decreto elettrico**”): articolo 6. “Promozione di prodotti, apparecchi e componenti di impianti nell'ambito delle iniziative”; Allegato 1 “Tipologie di interventi e misure per l'incremento della efficienza energetica negli usi finali di energia”, (G.U. n° 205 del 1° settembre 2004).

Decreto legislativo n° 192 del 19 agosto 2005 “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia”, (G.U. n° 222 del 23 settembre 2005)

Decreto Legislativo n° 311 del 29 dicembre 2006 “Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 192/2005 recante attuazione della Direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia”, (G.U. n° 26 del 1 febbraio 2007)

Decreto legge n° 159 del 1 ottobre 2007 “Interventi urgenti in materia economico-finanziaria, per lo sviluppo e l'equità sociale”, convertito dalla **Legge n° 222 del 29 novembre 2007**. Articolo 26, comma 4 bis: “Offerta di energia ottenuta da fonti rinnovabili (Certificati Verdi), (G.U. n° 279 del 30 novembre 2007).

Ministero dello Sviluppo Economico, Decreto ministeriale del 21 dicembre 2007 “Revisione e aggiornamento dei D.M. 20 luglio 2004, concernenti l'incremento dell'efficienza energetica degli usi finali di energia, il risparmio energetico e lo sviluppo delle fonti rinnovabili”, (G.U. n° 300 del 28 dicembre 2007).

Legge n° 244 del 24 dicembre 2007 “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008): articolo 2, commi 143, 148, 149, 152, “Incentivazione della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili da impianti entranti in funzione dal 1° gennaio 2008” (Certificati Verdi), (G.U. n° 300 del 28 dicembre 2007).

Legge n° 244 del 24 dicembre 2007 “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)”: articolo 2, comma 145 “Tariffa fissa onnicomprensiva, per un periodo di 15 anni, per gli impianti di potenza nominale media annua non superiore a 1MW”, (G.U. n° 300 del 28 dicembre 2007).

Comitato interministeriale programmazione economica (CIPE), Deliberazione n° 66 del 2 aprile 2008 “Approvazione, con prescrizioni, del programma attuativo FAS «Programma interregionale energia rinnovabile e risparmio energetico», (G.U. n° 237 del 9 ottobre 2008).

Decreto legislativo n° 115 del 30 maggio 2008, “Attuazione della Direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici, e abrogazione della Direttiva 93/76/CEE”: articolo 7 “Incentivi e strumenti finanziari - Certificati bianchi”,(G.U. n° 154 del 3 luglio 2008).

Ministero dello Sviluppo Economico, Decreto ministeriale del 18 dicembre 2008 “Incentivazione della produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, ai sensi dell'articolo 2, comma 150, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 “ - (Certificati Verdi), (G.U. n° 1 del 2 gennaio 2009).

Decreto del Presidente della Repubblica n° 59 del 2 aprile 2009 “Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del D.lgs.192/2005 “Attuazione della Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia”, (G.U. n° 132 del 10 giugno 2009)

Decreto del Ministero dello sviluppo economico del 26 giugno 2009 “Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”, (G.U. n° 158 del 10 luglio 2009)

Decreto del Ministero dello sviluppo economico del 26 gennaio 2010 “Aggiornamento del Decreto 11 marzo 2008 in materia di riqualificazione energetica degli edifici”, (G.U. n° 35 del 12 Febbraio 2010)

Ministero dello Sviluppo Economico, Decreto ministeriale del 10 settembre 2010 “Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili”: articolo 12 “Interventi soggetti a denuncia di inizio attività e interventi di attività edilizia libera: dettaglio per tipologia di impianto”. (G.U. n° 219 del 18 settembre 2010)

Decreto legislativo n° 28 del 3 marzo 2011 “Attuazione della Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE”: articolo 24 “Regimi di sostegno per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili - Meccanismi di incentivazione”; articolo 29 “Certificati Bianchi”. (G.U. n° 71 del 28 marzo 2011).

Ministero dello Sviluppo Economico, Decreto ministeriale del 15 marzo 2012 “Definizione e qualificazione degli obiettivi regionali in materia di fonti rinnovabili e definizione della modalità di gestione dei casi di mancato raggiungimento degli obiettivi da parte delle regioni e delle provincie autonome (c.d. Burden Sharing)”. (G.U. n° 78 del 2 aprile 2012).

Ministero dello Sviluppo Economico, Decreto ministeriale del 6 luglio 2012 “Attuazione dell'art. 24 del decreto legislativo n° 28 del 3 marzo 2011 recante incentivazione della produzione di energia elettrica da impianti a fonti rinnovabili diversi dai fotovoltaici”. (G.U. n° 159 del 10 luglio 2012).

Decreto del Ministero dello sviluppo economico del 22 novembre 2012 “Modifica dell'allegato A del D.lgs. 192/2005 recante attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, (G.U. n° 21 del 25 gennaio 2013)

Ministero dello Sviluppo Economico, Decreto del 28 dicembre 2012 “Incentivazione della produzione di energia termica da fonti rinnovabili ed interventi di efficienza energetica di piccole dimensioni”: articolo 4 “Tipologie di interventi incentivabili” - **Conto Termico**) (G.U. n° 1 del 2 gennaio 2013).

Ministero dello Sviluppo Economico, Decreto del 28 dicembre 2012 “Determinazione degli obiettivi quantitativi nazionali di risparmio energetico che devono essere perseguiti dalle imprese di distribuzione dell'energia elettrica e il gas per gli anni dal 2013 al 2016 e per il potenziamento del meccanismo dei **Certificati Bianchi** (G.U. n° 2 del 2 gennaio 2013).

Ministero dello Sviluppo Economico, Decreto dell'8 marzo 2013 “Approvazione del documento contenente la Strategia Energetica Nazionale”, (G.U. n° 73 del 27 marzo 2013).

Decreto del Presidente della Repubblica n° 75 del 16 aprile 2013 “Regolamento recante disciplina dei criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi a cui affidare la certificazione energetica degli edifici, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettera c), del D.lgs. 192/2005” (G.U. n° 149 del 27 giugno 2013)

Decreto legge n° 63 del 4 giugno 2013 “Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale”, convertito dalla **Legge n° 90 del 3 agosto 2013**. Articoli 1–13 “Modificazioni dell'articolo 16 del D.lgs. 192/2005”; Articolo 14 “Detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica”; Articolo 15 “Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione ed efficienza energetica e idrica”, (G.U. n° 181 del 53 agosto 2013).

Circolare del Ministero dello sviluppo economico n° 16416 del 7 luglio 2013 “Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al decreto legge 4 giugno 2013, n.63 come convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici”

5.3. Normativa tecnica nazionale: norme UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione)

Norma UNI EN ISO 11654 del 31 ottobre 1998 “Acustica - Assorbitori acustici per l'edilizia - Valutazione dell'assorbimento acustico”

Norma UNI EN 15316-3-1 del 22 maggio 2008 “Impianti di riscaldamento degli edifici - Metodo per il calcolo dei requisiti energetici e dei rendimenti dell'impianto - Parte 3-1: Impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, caratterizzazione dei fabbisogni (fabbisogni di erogazione)”

Norma UNI EN 15316-3-2 del 22 maggio 2008 “Impianti di riscaldamento degli edifici - Metodo per il calcolo dei requisiti energetici e dei rendimenti dell'impianto - Parte 3-2: Impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, distribuzione”

Norma UNI EN 15316-3-3 del 22 maggio 2008 “Impianti di riscaldamento degli edifici - Metodo per il calcolo dei requisiti energetici e dei rendimenti dell'impianto - Parte 3-3: Impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, generazione”

Norma UNI EN 15316-4-3 del 22 maggio 2008 “Impianti di riscaldamento degli edifici - Metodo per il calcolo dei requisiti energetici e dei rendimenti dell'impianto - Parte 4-3: Sistemi di generazione del calore, sistemi solari termici”

Norma UNI EN 15316-4-6 del 22 maggio 2008 “Impianti di riscaldamento degli edifici - Metodo per il calcolo dei requisiti energetici e dei rendimenti dell'impianto - Parte 4-6: Sistemi di generazione del calore, sistemi fotovoltaici”

Norma UNI EN 15316-4-4 del 22 maggio 2008 “Impianti di riscaldamento degli edifici - Metodo per il calcolo dei requisiti energetici e dei rendimenti dell'impianto - Parte 4-4: Sistemi di generazione del calore, sistemi di cogenerazione negli edifici”

Norma UNI EN 15316-4-5 del 22 maggio 2008 “ Impianti di riscaldamento degli edifici - Metodo per il calcolo dei requisiti energetici e dei rendimenti dell'impianto - Parte 4-5: Sistemi di generazione per il riscaldamento degli ambienti, prestazione e qualità delle reti di riscaldamento urbane e dei sistemi per ampie volumetrie”

Norma UNI EN 15316-4-6 del 22 maggio 2008 “Impianti di riscaldamento degli edifici - Metodo per il calcolo dei requisiti energetici e dei rendimenti dell'impianto - Parte 4-6: Sistemi di generazione del calore, sistemi fotovoltaici”

Norma UNI EN 15316-1 del 28 maggio 2008 “Impianti di riscaldamento degli edifici - Metodo per il calcolo dei requisiti energetici e dei rendimenti dell'impianto - Parte 1: Generalità

Norma UNI EN 15316-2-1 del 28 maggio 2008 “Impianti di riscaldamento degli edifici - Metodo per il calcolo dei requisiti energetici e dei rendimenti dell'impianto - Parte 2-1: Sistemi di emissione del calore negli ambienti”

Norma UNI EN 15316-2-3 del 28 maggio:2008 “Impianti di riscaldamento degli edifici - Metodo per il calcolo dei requisiti energetici e dei rendimenti dell'impianto - Parte 2-3: Sistemi di distribuzione del calore negli ambienti”

Norma UNI/TS 11300-1 del 28 maggio 2008 “Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 1: Determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva ed invernale”

Norma UNI/TS 11300-2 del 28 maggio 2008 “Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 2: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria”

Norma UNI EN ISO 6946 del 17 luglio 2008 “Componenti ed elementi per edilizia - Resistenza termica e trasmittanza termica - Metodo di calcolo”

Norma UNI EN 15316-4-1 del 25 settembre 2008 “Impianti di riscaldamento degli edifici - Metodo per il calcolo dei requisiti energetici e dei rendimenti dell'impianto - Parte 4-1: Sistemi di generazione per il riscaldamento degli ambienti, sistemi a combustione (caldaie)”

Norma UNI EN 15316-4-2 del 16 ottobre 2008 “Titolo : Impianti di riscaldamento degli edifici - Metodo per il calcolo dei requisiti energetici e dei rendimenti dell'impianto - Parte 4-2: Sistemi di generazione per il riscaldamento degli ambienti, pompe di calore”

Norma UNI EN 15316-4-7 del 19 marzo 2009 “Impianti di riscaldamento degli edifici - Metodo per il calcolo dei requisiti energetici e dei rendimenti dell'impianto - Parte 4-8: Sistemi di generazione per il riscaldamento degli ambienti, riscaldamento ad aria e sistemi di riscaldamento radianti”

Norma UNI EN 15316-4-7: del 19 marzo 2009 “Impianti di riscaldamento degli edifici - Metodo per il calcolo dei requisiti energetici e dei rendimenti dell'impianto - Parte 4-7: Sistemi di generazione per il riscaldamento degli ambienti, sistemi di combustione a biomassa”

Norma UNI/TS 11300-3 del 25 marzo 2010 “Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 3: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione estiva”

Norma UNI 11367 del 22 luglio 2010 “Acustica in edilizia - Classificazione acustica delle unità immobiliari - Procedura di valutazione e verifica in opera”

Norma UNI EN 15804 del 16 febbraio 2012 “Sostenibilità delle costruzioni - Dichiarazioni ambientali di prodotto - Regole quadro di sviluppo per categoria di prodotto”

Norma UNI/TS 11300-4 del 10 maggio 2012 “Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 4: Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria”

Norma UNI EN 14825 del 10 maggio 2012 “Condizionatori d'aria, refrigeratori di liquido e pompe di calore, con compressore elettrico, per il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti - Metodi di prova e valutazione a carico parziale e calcolo del rendimento stagionale”

Norma UNI 11444 del 17 maggio 2012 “Acustica in edilizia - Classificazione acustica delle unità immobiliari - Linee guida per la selezione delle unità immobiliari in edifici con caratteristiche non seriali”

5.4. Le norme relative al Partenariato Pubblico Privato, aggiornate con le modifiche introdotte dagli ultimi provvedimenti approvati

Decreto legge n° 69 del 21 giugno 2013 “Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia” - Decreto del “Fare”. (G.U. n° 144 del 21 giugno 2013). Modifiche al Decreto legislativo n° 163/2006:

- articolo 19 “Disposizioni in materia di concessioni e defiscalizzazione”;
- articolo 27 “Semplificazione in materia di procedura CIPE e concessioni autostradali”.

Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici (AVCP), Determinazione n° 4 del 22 maggio 2013 “Linee guida sulle operazioni di leasing finanziario e sul contratto di disponibilità”, (G.U. n° 134 del 10 giugno 2013).

Legge n° 134 del 7 agosto 2012, conversione in legge del Decreto legge n°83 del 6 giugno 2012 “Misure urgenti per la crescita del Paese”, G.U. n° 187 dell'11 agosto 2012.

Titolo I “Misure urgenti per le infrastrutture l'edilizia ed i trasporti”:

Capo I “Infrastrutture. “Misure per l'attrazione di capitali privati”:

- “Integrazione della disciplina relativa all'emissione di obbligazioni e di titoli di debito da parte delle società di progetto - project bond” (articolo 1);
- “Disposizioni in materia di finanziamento di infrastrutture mediante defiscalizzazione” (articolo 2);
- “Conferenza di servizi preliminare e requisiti per la predisposizione degli studi di fattibilità nella finanza di progetto” (articolo 3);
- “Percentuale minima di affidamento di lavori a terzi nelle concessioni” (articolo 4);
- Contratto di disponibilità (articolo 4 bis).

Capo II “Infrastrutture. “Misure di semplificazione e accelerazione”:

- “Determinazione corrispettivi a base di gara per gli affidamenti di contratti di servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria” (articolo 5);
- “Utilizzazione crediti d'imposta per la realizzazione di opere infrastrutturali” (articolo 6);
- “Disposizioni urgenti in materia di gallerie stradali e ferroviarie e di laboratori autorizzati ad effettuare prove ed indagini”(articolo 7).

Legge n° 35 del 4 aprile 2012 , conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge n° 5 del 9 febbraio 2012 “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo” (Decreto Semplifica Italia), (G.U. n° 82 del 6 aprile 2012):

Sezione III - Semplificazioni in materia di appalti pubblici:

- “Banca dati nazionale dei contratti pubblici” (articolo 20, comma 1, lettera a);
- “Criteri di accertamento e di valutazione dei lavori eseguiti all'estero” (articolo 20, comma 3, lettera b);
- “Disciplina delle procedure per la selezione di sponsor” (articolo 20, comma 1, lettera h);
- “Responsabilità solidale negli appalti” (articolo 21, comma 1);
- “Procedura semplificata dell'adozione delle delibere CIPE estesa a tutti i progetti e ai programmi di intervento pubblico” (articolo 22, comma 1, lettere a,b,c).

Legge n° 27 del 24 marzo 2012, conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge n° 1 del 24 gennaio 2012 “Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività” (Decreto Cresci Italia), (G.U. n° 71 del 24 marzo 2012):

Titolo II “Infrastrutture” - Capo I “Misure per lo sviluppo infrastrutturale”:

- “Emissioni di obbligazioni da parte delle società di progetto - project bond” (articolo 41);

- “Alleggerimento e integrazione della disciplina del promotore per le infrastrutture strategiche” (articolo 42);
- “Project financing per la realizzazione di infrastrutture carcerarie” (articolo 43);
- “Contratto di disponibilità” (articolo 44);
- “Documentazione a corredo del PEF - Piano Economico Finanziario” (articolo 45);
- “Disposizioni attuative del dialogo competitivo” (articolo 46);
- “Disposizioni in materia di concessioni di costruzione e gestione di opere pubbliche”: modifiche all'articolo 144 (Procedure di affidamento e pubblicazione del bando relativo alle concessioni di lavori pubblici) del Decreto legislativo 163/2006 - Codice degli appalti pubblici (articolo 50).

Legge n. 214 del 22 dicembre 2011, conversione in legge, con modificazioni, del Decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011 “Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici (Decreto Salva Italia), (G.U. n. 284 del 6 dicembre 2012):

Capo IV “Misure per lo sviluppo infrastrutturale:

- “Approvazione unica da parte del CIPE del progetto preliminare per le opere strategiche” (articolo 41, comma 2);
- “Misure per l'attrazione di capitali privati”: modifiche all'articolo 143 (Caratteristiche delle concessioni di lavori pubblici) del Decreto legislativo 163/2006 - Codice degli appalti pubblici (articolo 42, comma 1, 2, 4);
- “Consultazione preliminare per i lavori di importo superiore a 20 milioni di euro” (articolo 44, comma 8);
- “Istituzione dell'elenco-anagrafe nazionale delle opere pubbliche incompiute” (articolo 44 bis).

Legge n. 183 del 12 novembre 2011 “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – Legge di stabilità 2012”, (G.U. n. 265 del 14 novembre 2011): “Finanziamento di infrastrutture mediante defiscalizzazione della finanza di progetto” (articolo 18).

Legge n. 180 dell'11 novembre 2011 “Norme per la tutela della libertà d'impresa - Statuto delle imprese”, (G.U. n. 265 del 14 novembre 2011): “Disciplina degli appalti pubblici: misure al fine di favorire l'accesso delle micro, piccole e medie imprese agli appalti pubblici di fornitura di servizi pubblici locali” (articolo 13).

Legge n. 106 del 12 luglio 2011, conversione in legge, con modificazioni, del Decreto legge n. 70 del 13 maggio 2011- Decreto Sviluppo - concernente Semestre Europeo. Prime disposizioni urgenti per l'economia, (G.U. n. 160 del 12 luglio 2011):

- “Costruzione delle opere pubbliche”: modifiche all’articolo 153 (Finanza di progetto) del Decreto legislativo 163/2006 - Codice dei contratti pubblici (articolo 4, comma 2, lettera q);
- “Accordo bonario” (articolo 4, comma 2, lettera gg);
- “Riserve: tetto massimo del 20% dell’importo contrattuale e divieto di apporre riserve su aspetti progettuali verificati” (articolo 4, comma 2, lettera hh);
- “Varianti migliorative in corso d’opera: facoltà per il soggetto aggiudicatore di approvare varianti non oltre il limite del 50 per cento dei ribassi d’asta conseguiti” (articolo 4, comma 2, lettera n).

Legge n° 217 del 17 dicembre 2010, conversione in legge con modificazioni del Decreto legge n° 187 del 12 novembre 2010 “Misure urgenti in materia di sicurezza”, (G.U. n° 265, 12 novembre 2010):

- “Disposizioni interpretative e attuative delle norme dell’articolo 3 della legge n° 136 del 13 agosto 2010 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari” (articolo 6);
- “Modifiche alla legge n° 136 del 13 agosto 2010 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari” (articolo 7).

Decreto del Presidente della Repubblica n° 207 del 5 ottobre 2010, “Regolamento di esecuzione ed attuazione del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante “Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle Direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE”, (GU n° 288 del 10 dicembre 2010- Supplemento ordinario n° 270).

Legge 13 agosto 2010, n. 136, “Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia”, (G.U. n° 196, 23 agosto 2010): “Tracciabilità dei flussi finanziari” (articolo 3).

Decreto legislativo n° 163 del 12 aprile 2006, “Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle Direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE” (comprensivo delle disposizioni correttive ed integrative riportate nei seguenti decreti: D.Lgs. n° 113 del 31 luglio 2007, D.Lgs. n° 6 del 26 gennaio 2007, D.Lgs. n° 152 dell’11 settembre 2008), (G.U. n° 100 del 2 maggio 2006 - Supplemento ordinario n° 107).

Decreto legislativo n° 163 del 12 aprile 2006: ALLEGATI I – XXII.

Decreto legislativo n° 267 del 18 agosto 2000, “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”, (G.U.n° 227 del 28 settembre 2000).

Decreto del Presidente della Repubblica n° 554 del 21 dicembre 1999, “Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici, ai sensi dell’articolo 3 della legge 11 febbraio 1994, n.109 e successive modificazioni”,(G.U. n°98 del 28 aprile 2000 – Supplemento ordinario n°66/L).