

Roma 27 novembre 2015 - Auditorium Ara Pacis - ore 9:30-13:30

GESTIRE LE CITTÀ

La risorsa-Territorio per un New Deal italiano

h. 9.30 Introducono

Roberto Napoletano – Direttore Sole 24 ore

Il contesto economico

Alfredo Romeo, Presidente Osservatorio Risorsa Patrimonio-Italia

Cultura e qualità dei servizi: il New Deal necessario

Primo modulo. Riflettere, progettare, creare

h.10.15 Relazioni di base

Roberto Mostacci – Comitato Scientifico Osservatorio Risorsa Patrimonio-Italia

Città, Territorio e la Risorsa Patrimonio - Le nuove domande, le grandi opportunità

Luigi Nicolais - Presidente Consiglio Nazionale delle Ricerche

I territori della ricerca

Secondo modulo. Cambiare, curare, crescere

h.11.00 Contributi

Roberto Reggi – Direttore Generale Agenzia del Demanio

La ricchezza delle valorizzazioni – I modelli innovativi

Dario Nardella - Sindaco di Firenze (in attesa di conferma)

Partecipazione dei cittadini nella gestione della città

Veronica Nicotra – Segretario generale ANCI

La sfida del cambiamento nella PA e negli Enti Locali

Paolo Crisafi – Direttore generale Assoimmobiliare

Oltre l'immobiliare: nuove proposte contro la crisi del mercato

h.12.00 Tavolo di confronto. Modera Roberto Napoletano

Raffaele Cantone – Presidente ANAC

Rispetto delle regole o regole da cambiare? Il diritto come motore o freno dell'Economia

Ermete Realacci – Presidente Commissione Ambiente e Territorio della Camera

Qualità delle città, qualità della vita

h.13.30 Chiusura lavori

Light Lunch

LA QUALITA' DELLA VITA È UN PROGETTO

PATRIMONIO-ITALIA. LA RISORSA

Manifesto per un New Deal dell'economia italiana

La filiera integrata del Real Estate oggi rappresenta ancora il 20% del PIL italiano e circa due milioni di posti di lavoro, ma ha un enorme potenziale per il rilancio della domanda interna del tutto immobilizzato per le sclerosi del sistema e una arcaica interpretazione della sua natura. Non a caso è uno dei settori più penalizzati dalla crisi economica, e che non ha margini di recupero se non interviene una strategia politica di lungo respiro che ridia vigore al mercato reale.

Di contro, l'economia italiana ha una grande risorsa inutilizzata - o mal interpretata - e che invece può essere, con nuove regole e nuovi modelli gestionali, il più straordinario volano di sviluppo per tutto il Paese.

Questa risorsa è il **Territorio** nel suo complesso (urbanistico e non) che con poche ma adeguate iniziative destinate alla riqualificazione, alla valorizzazione e alla gestione integrata che esso offre in termini di potenziale - anche auto-sostenibile - può diventare il motore di una ripresa generale e diffusa su tutta la nazione, anche nel Mezzogiorno d'Italia.

Ma è una risorsa paralizzata per la sostanziale e sistematica assenza da molti decenni di una organica e unitaria visione strategica di politica di valorizzazione del Territorio stesso; per la frammentazione delle competenze amministrative e per l'inadeguatezza di norme e prassi comportamentali che impediscono lo sviluppo di efficienti e moderni modelli gestionali per la riqualificazione e la manutenzione dell'esistente e, in prospettiva, per la gestione qualitativa ed economica dei servizi alla collettività.

Manca insomma una visione d'insieme dei problemi, e una concezione innovativa della gestione integrata del "sistema-Patrimonio" da utilizzare come volano di sviluppo capace di riavviare l'intero comparto immobiliare; di erogare nuovi e più completi servizi alle collettività complesse della popolazione italiana; di ripristinare sul mercato una forte capacità di innovazione e di impresa; di rilanciare a cascata effetti di indotto progressivo; di ridare, alla fine del circuito, nuove risorse alle amministrazioni territoriali che vivono una aspra fase di limitazioni imposta dalla spending review.

In più, il degrado e l'abbandono del patrimonio urbano, incidono profondamente sul degrado progressivo dei costumi sociali e sulla indifferenza delle nuove generazioni ai

problemi della qualità della vita e della convivenza civile. Non c'è nulla di più palese e avvilente di una periferia degradata per disamorare un giovane in relazione alla cura che potrebbe avere del proprio contesto abitativo e delle relazioni sociali. E' vero al contrario, invece, che un contesto abitativo e urbano curato, gestito e con costanti riferimenti di presenza e deterrenza (legati sia al controllo sia ai servizi, sia alla tutela dei beni e delle persone) possa incidere molto positivamente su uno spirito di crescita e di emulazione verso l'alto e verso un crescente bisogno di una qualità della vita accettabile e parametrata a standard di convivenza più avanzati.

I processi che presiedono a questo processo di bonifica, riqualificazione e valorizzazione del Territorio, però, non sono e non possono essere solo di carattere e indirizzo amministrativo. Serve invece un processo informativo e culturale che di pari passo all'inserimento e alla implementazione di percorsi operativi, sostengano la crescita di conoscenza, consapevolezza e responsabilità dei singoli cittadini e di tutti nella loro complessità di unità sociali. Un percorso che ridia speranza e sogni, motivazioni e strumenti di comprensione.

Solo integrando – dunque – conoscenza e gestione del Territorio, con informazione e partecipazione (e quindi con processi culturali che abbiano come obiettivo il coinvolgimento delle persone oltre la “pratica della sopravvivenza cittadina” a cui sempre più ci si adatta), si potranno avere risultati di progresso civile e sociale.

Ma – di pari passo – bisogna attivare i “cantieri” delle riqualificazioni e delle bonifiche. Incredibilmente i soldi ci potrebbero essere, nonostante la spending-review; e soprattutto ci sono i modelli ingegneristici e amministrativi che possono esse adottati. E in più (e questo rende il momento particolarmente fertile dal punto di vista delle prospettive e della progettazione), ci sono norme attuative che prefigurano in modo concreto le opportunità di intervento, regolarizzandole in un quadro che è produttore sia per i cittadini, sia per le Amministrazioni, sia per il mondo delle imprese che su questo fronte ha nuovi e promettenti orizzonti di investimento e di ritorno economico.

Che fare, dunque? In realtà, se solo si mettessero a far funzionare le cose che sono ferme per inerzia, burocrazia e scoordinamento responsabilistico, si avvierebbe una potente macchina economica e occupazionale, attivabile con poche risorse, e dalle forti ricadute sociali, politiche e di immagine. E con, in più, una intrinseca innovazione della macchina amministrativa.

Sul tavolo c'è dunque una gigantesca opportunità indicata dal “Manifesto dei servizi al territorio per un new deal italiano”, elaborato dall'Associazione di scopo **Osservatorio Risorsa Patrimonio-Italia** (Promossa da Romeo Gestioni e Cresme-Consulting) e sul cui perseguimento sono in via di elaborazione diversi protocolli d'intesa con Associazioni di

operatori e Dipartimenti di ricerca. **Una sfida economica, ambientale e sociale senza precedenti.**

Nel segno di questa sfida altamente innovativa, **L'Osservatorio** ha elaborato una approfondita analisi tecnica e operativa di questi temi, raccogliendoli nel volume "Patrimonio Italia. La risorsa", pubblicato per le edizioni scientifiche del Sole 24ore, che già propone soluzioni operative alle questioni poste dal Manifesto.

In particolare nel volume sono approfonditi **modelli e politiche di gestione urbana e territoriale** da attuare su segmenti specifici, capaci di innescare l'inversione di tendenza attesa nel PIL e nell'occupazione.

Il lavoro da fare è sterminato, **ma è sostenuto dai circa 40 milioni di cittadini italiani che "spenderebbero di più in prodotti e servizi di sviluppo sostenibile e di difesa dell'ambiente"** (ricerca Symbola). Muoviamo infatti dal consumo di suolo, passato dal 2,9% degli anni 50 al 7,3% del 2012, che richiede razionalità e salvaguardia ambientale; per arrivare al degrado fisico e sociale delle aree urbane storiche e periferiche: 2,6 milioni di edifici in mediocre o pessimo stato di conservazione (ricerca Cresme); per finire al patrimonio precedente il 1971 - cioè 7,2 milioni di edifici - che non risponde a criteri antisismici.

Per comprendere il valore di tali azioni, si consideri che nel 2014 gli investimenti nelle costruzioni sono arrivati a 170 miliardi di euro e che lo sviluppo nel campo dei servizi in genere coinvolge ad oggi il maggior numero di occupati, pari al 64% degli occupati totali, di cui oltre 12 milioni nel solo settore privato. Come si vede, un giro colossale che ben indirizzato e coordinato può largamente superare ogni aspettativa economica e proiezione di crescita.

Il combinato disposto di tali azioni non è dunque una semplice sommatoria, bensì un **effetto moltiplicatore capace di riverberarsi positivamente sulla qualità sociale urbana e, quindi su convivenza civile e attrattività turistica**, presidio ottimale, oltretutto, del "Brand Italia", quale marchio considerato tra i tre maggiori attrattori globali per il positivo senso che intrinsecamente esprime sul fronte del saper vivere, della cultura materiale (artigianato, enogastronomia, ecc.) e di quella immateriale della bellezza e della cultura complessiva.

Conclusioni, sintesi e riflessioni, su tutto questo corpus di studio e sulle conseguenti scelte operative di concreta azione nella *"politica del fare"*, saranno al centro del seminario in corso di organizzazione dal **titolo "La qualità della vita è un progetto – La risorsa Territorio per un New Deal italiano"** in cui si farà il punto operativo, strategico e di stato dell'arte di tutti i processi che possono portare nella direzione di una nuova cultura della **"Civiltà dell'abitare"**.