



“PROGETTARE, DECIDERE, REALIZZARE: LA COMPLESSITÀ DI BOLOGNA”

**DICHIARAZIONI DEL PRESIDENTE
MARCO BURIANI**

**ASSEMBLEA GENERALE 2008
PARTE PUBBLICA**

BOLOGNA, 7 LUGLIO 2008

AUTORITÀ, SIGNORE E SIGNORI, AMICI IMPRENDITORI, VI SALUTO E VI RINGRAZIO A NOME DEGLI ASSOCIATI PER LA PARTECIPAZIONE A QUESTO NOSTRO IMPORTANTE MOMENTO ANNUALE DI CONFRONTO CON L'OPINIONE PUBBLICA, CON GLI ESPONENTI DELLE ISTITUZIONI E DEL VASTO MONDO IMPRENDITORIALE E PROFESSIONALE CHE OPERA NEL CAMPO DELLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO.

UN RINGRAZIAMENTO ED UN **SALUTO PARTICOLARE AI RELATORI** CHE HANNO ACCOLTO L'INVITO A FORNIRCI IL LORO CONTRIBUTO SULLA DIFFICOLTÀ DI PROGETTARE, DECIDERE E REALIZZARE INTERVENTI, INFRASTRUTTURE ED EDIFICI, DIFFICOLTÀ CHE CARATTERIZZANO IN MODO PARTICOLARE BOLOGNA.

PER SUPERARE QUESTE DIFFICOLTÀ RITENIAMO DI DOVER RICORRERE SIA AD UN FERMO RICHIAMO ALLE RESPONSABILITÀ DELLE ISTITUZIONI E DELLA POLITICA SIA ALLE MIGLIORI PRATICHE DELLA CULTURA PROFESSIONALE (MANAGERIALE E PROGETTUALE) ED IMPRENDITORIALE CHE ORMAI SONO INDISPENSABILI PER TRASFORMARE OGNI PROGETTO IN DECISIONE E SUCCESSIVAMENTE IN CANTIERE.

SUPERARE LA CONFLITTUALITÀ SULLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ ED I RITARDI NELL'URBANISTICA.

GLI ESEMPI DI INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ DI CUI STIAMO PARLANDO DA ANNI E CHE STENTANO A REALIZZARSI CONCRETAMENTE SONO NUMEROSI: L'ASSE DELL'89, LA METROTRAMVIA, LA FONDOVALLE E LA LUNGOSAVENA, LA NUOVA PORRETTANA, LA NUOVA BAZZANESE, LA NUOVA SAN DONATO, I NODI DI RASTIGNANO E DI CASALECCHIO DI RENO, IL PASSANTE AUTOSTRADALE A NORD.

LA STESSA TRAMVIA, TRASFORMATA NEL "FILOBUS A GUIDA VINCOLATA" DENOMINATO CIVIS, AGGIUDICATO NEL 2004, STENTA A REALIZZARSI PER LE INFINITE POLEMICHE E DIFFICOLTÀ OPERATIVE ED AMMINISTRATIVE CHE INTERFERISCONO CON LA SUA REALIZZAZIONE.

ANCHE L'ATTUAZIONE DI NUOVE SIGNIFICATIVE AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI SONO AL CENTRO DELLA DISCUSSIONE DA ANNI, DOPO CIRCA VENT'ANNI DELLA LORO PIANIFICAZIONE STANNO FINALMENTE DECOLLANDO LE AREE NAVILE E BERTALIA-LAZZARETTO, SI STA FORSE AVVICINANDO LA TRASFORMAZIONE URBANA DELLE AREE FERROVIARIE E MILITARI, ANCH'ESSE IN DISCUSSIONE DA CIRCA 15 ANNI.

STENTA A TROVARE UNA CONFIGURAZIONE ORGANICA L'ATTUAZIONE DELLE PARTI PRIVATE DELLE AREE CAAB PIANIFICATE ANCH'ESSE DA CIRCA 20 ANNI.

VORREI SUPERARE LO STEREOTIPO DELLA CATEGORIA DI COSTRUTTORI CHE PER DEFINIZIONE SI LAMENTA DELLA LENTEZZA E DELL'INEFFICIENZA DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE IN GENERALE E DELLE AMMINISTRAZIONI LOCALI IN PARTICOLARE.

PURTROPPO LE DINAMICHE DEL MERCATO NON SONO PIÙ COSÌ SEMPLIFICABILI; VECCHI E NUOVI PROBLEMI DI INEFFICACIA DEL SISTEMA PUBBLICO E LA PIÙ FORTE COMPETIZIONE SUL MERCATO, RICHIEDONO UNA NUOVA CONSAPEVOLEZZA DEL SISTEMA PUBBLICO, IMPRENDITORIALE E PROFESSIONALE PRIVATO E DELLE IMPRESE DI COSTRUZIONE IN PARTICOLARE.

SE È VERO CHE OGNI MODIFICA DEL TERRITORIO, OGNI SCELTA INFRASTRUTTURALE RICHIEDE DECISIONI E SINTESI CHE I POLITICI E GLI AMMINISTRATORI ELETTI NELLE ISTITUZIONI LOCALI DEVONO ESSERE IN GRADO DI PRODURRE NELL'INTERESSE DI TUTTI, ALLORA, NEGLI ULTIMI VENT'ANNI, A BOLOGNA LE DECISIONI E LE SINTESI SONO MANCATE.

LE DECISIONI ASSUNTE IN SEDE LOCALE HANNO TROVATO OSTACOLI IN SEDE PROVINCIALE E REGIONALE.

LE DECISIONI ASSUNTE IN SEDE NAZIONALE HANNO TROVATO OSTACOLI IN SEDE LOCALE E REGIONALE.

IL TUTTO IN UN CONTINUO GIOCO "POLITICO-ISTITUZIONALE" DI INTERDIZIONI CHE ALLA FINE HA FORSE GIOVATO AL CORTO RESPIRO DI UNA CAMPAGNA ELETTORALE MA ANNICHILITO BOLOGNA E LE SUE ASPETTATIVE DI CRESCITA COME CITTÀ CAPOLUOGO REGIONALE IN GRADO DI ATTRARRE PERSONE, ATTIVITÀ, MERCI, SERVIZI NEL CONTESTO NAZIONALE ED INTERNAZIONALE PER LE QUALI IL NOSTRO TERRITORIO SAREBBE PARTICOLARMENTE ADATTO.

LA VICENDA DEL METRÒ DI BOLOGNA.

LA BREVE ANALISI DELLA STORIA DELLE SCELTE E DELLE RISORSE OTTENUTE E PERSE PER LA REALIZZAZIONE DEL METRÒ DI BOLOGNA PUÒ AIUTARE A RIFLETTERE SULLE INCAPACITÀ DEL NOSTRO SISTEMA TERRITORIALE A PROMUOVERE E REALIZZARE LE PROPRIE DECISIONI IN CAMPO INFRASTRUTTURALE.

NEL 2003 IL COMUNE DI BOLOGNA (AMMINISTRAZIONE DEL SINDACO GUAZZALOCA) AVEVA A DISPOSIZIONE 319,17 MILIONI DI EURO (90 MILIONI DI EURO DELLA L. 211 E 229,17 MILIONI DI EURO DAL CIPE) PER LA REALIZZAZIONE DELLA LINEA 1 DELLA METROPOLITANA DI BOLOGNA (TRATTO FIERA-STAZIONE).

NELL'IMMINENZA DELLA CAMPAGNA ELETTORALE DEL 2004, L'AMMINISTRAZIONE GUAZZALOCA NON EBBE LA FORZA O LA POSSIBILITÀ DI SUPERARE IL CONFLITTO CON LA REGIONE EMILIA ROMAGNA E LA PROVINCIA DI BOLOGNA E DECISE DI RINVIARE LA PUBBLICAZIONE DEL BANDO PER L'AGGIUDICAZIONE DEI LAVORI DELLA LINEA 1.

NEL LUGLIO 2004 AD ELEZIONI VINTE DAL CENTRO-SINISTRA (AMMINISTRAZIONE DEL SINDACO COFFERATI) LA CORTE COSTITUZIONALE ANNULLA IL FINANZIAMENTO DELIBERATO DAL CIPE PER IL METRÒ DI BOLOGNA, SU RICORSO PROMOSSO DALLA REGIONE EMILIA ROMAGNA.

NOI PROPONEMMO AL COMUNE DI BOLOGNA DI AFFIDARE AL PROF. ROVERSI MONACO LA DEFINIZIONE DI UNA MEDIAZIONE IN GRADO DI CONSENTIRE A BOLOGNA DI RECUPERARE IN CORSO D'ANNO I FONDI PERSI E L'ISTRUTTORIA GIÀ SVOLTA DAL CIPE.

IL COMUNE DI BOLOGNA NON CI ASCOLTÒ E DECISE DI APRIRE UNA NUOVA ISTRUTTORIA CON IL CIPE PER IL FINANZIAMENTO DI UN NUOVO PROGETTO DIVERSO DI METROTRAMVIA. L'ISTRUTTORIA SI È PARZIALMENTE CONCLUSA NEL 2007 CON LA CONCESSIONE DI 190 MILIONI DI EURO (2,5 MILIONI DI EURO PER LA PROGETTAZIONE E 187,5 MILIONI DI EURO PER L'OPERA) PER LA REALIZZAZIONE DELLA LINEA 1 MODIFICATA DELLA METROTRAMVIA IL CUI COSTO È LIEVITATO A 485 MILIONI DI EURO (305 MILIONI DI EURO PER IL TRATTO FIERA-STAZIONE IN ESERCIZIO – 180 MILIONI DI EURO PER IL TRATTO STAZIONE-OSPEDALE MAGGIORE AL GREZZO).

SIAMO OGGI IN ATTESA DELLA CONCLUSIONE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI PER LA VERIFICA DEL PROGETTO DEFINITIVO DI METROTRAMVIA FINO ALL'OSPEDALE MAGGIORE E PER POTER EMANARE IL BANDO PER L'AGGIUDICAZIONE DELL'OPERA DA PARTE DEL COMUNE DI BOLOGNA. FORSE, DI NUOVO, NON CI SARÀ IL BANDO ENTRO IL MANDATO, SI ANDRÀ ALLE ELEZIONI AMMINISTRATIVE E TUTTO POTRÀ RIPARTIRE DA CAPO, VISTO CHE IL PROGETTO È OGGETTO DI UN'ACCESA DISPUTA FRA GLI SCHIERAMENTI!

NEL FRATTEMPO IL COMUNE DI PARMA HA OTTENUTO I FONDI CIPE PERSI DA BOLOGNA ED HA GIÀ AGGIUDICATO LA REALIZZAZIONE DELLO STESSO TIPO DI METRÒ AUTOMATICO CHE SI INTENDEVA REALIZZARE A BOLOGNA.

A PARMA SI STANNO APRENDO I CANTIERI, SIAMO CONTENTI PER LORO MA AVVILITI PER LA NOSTRA SITUAZIONE.

SULLA BASE DI QUESTO ESEMPIO SI COMPRENDE QUANTO SIA NECESSARIO - PER BOLOGNA - INTERROMPERE LA CONFLITTUALITÀ FRA SCHIERAMENTI POLITICI E LIVELLI ISTITUZIONALI LOCALI E NAZIONALI.

NEL 2008 ABBIAMO AVUTO LE ELEZIONI POLITICHE NAZIONALI, NEL 2009 AVREMO LE AMMINISTRATIVE LOCALI E LE EUROPEE, NEL 2010 LE REGIONALI.

CON QUESTO RITMO DEGLI APPUNTAMENTI ELETTORALI OGNI PARTE È INTERESSATA A COLTIVARE IL PROPRIO GIARDINO ELETTORALE, MENTRE LA SOLUZIONE DEI PROBLEMI COMPLESSI CHE SUPERANO IL MANDATO AMMINISTRATIVO PASSA COLPEVOLMENTE IN SECONDO PIANO.

MI PARE PERCIÒ UTILE IN VISTA DI QUESTE SCADENZE ELETTORALI CONTINUE E RAVVICINATE SOTTOLINEARE L'ASSOLUTA NECESSITÀ CHE TUTTI GLI SCHIERAMENTI POLITICI CHE OPERANO NEL NOSTRO TERRITORIO CONDIVIDANO OBIETTIVI COMUNI QUANTOMENO NEL CAMPO DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ.

CON I CANDIDATI AL PARLAMENTO NAZIONALE ABBIAMO INDIVIDUATO UN MINIMO DENOMINATORE COMUNE, CONDIVISO DA NUMEROSI CANDIDATI IN MODO BIPARTISAN, NELLA PIENA ATTIVAZIONE DEL SERVIZIO FERROVIARIO METROPOLITANO (SFM), NEL PASSANTE AUTOSTRADALE A NORD, NELLA TRATTA FIERA-STAZIONE DELLA METROPOLITANA, TRATTO INIZIALE DI OGNI FUTURA ESTENSIONE DA DEFINIRE.

RITENIAMO ESSENZIALE ESTENDERE LA CONDIVISIONE DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ ED IL TRASPORTO, ANCHE ALLE INFRASTRUTTURE C.D. "MINORI" A SERVIZIO DI PARTI DEL TERRITORIO PROVINCIALE CHE SONO DA ANNI IN SOFFERENZA, QUALI L'ASSE DELL'89, L'INTERMEDIA E LA TRASVERSALE DI PIANURA, LA NUOVA SAN DONATO, LA NUOVA GALLIERA, LA NUOVA PORRETTANA, LA NUOVA BAZZANESE, I NODI DI RASTIGNANO E CASALECCHIO DI RENO, TUTTE INFRASTRUTTURE PER LE

QUALI È NECESSARIO UN IMPEGNO COMUNE E CONVERGENTE DI CHI OPERA SUL NOSTRO TERRITORIO NELLE DIVERSE VESTI DI AMMINISTRATORE PUBBLICO, DI CITTADINO, DI IMPRENDITORE, DI COSTRUTTORE.

OGNUNA DI QUESTE OPERE HA UNA STORIA INCOMPIUTA INIZIATA 20/30 ANNI FA!

SU QUESTO OBIETTIVO MOBILITEREMO LA NOSTRA ASSOCIAZIONE E LE TANTE PICCOLE E MEDIE IMPRESE CHE RAPPRESENTIAMO, FORTEMENTE RADICATE NEL TERRITORIO, IMPRESE CHE NEGLI ULTIMI ANNI HANNO CONTRIBUITO A PRODURRE L'11,8% DEL PIL REGIONALE.

LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEGLI INTERVENTI.

GLI ESEMPI DELLE RECENTI DIFFICOLTÀ DI INCONTRO FRA SCELTE POLITICO/AMMINISTRATIVE DEFINITE DALLE AMMINISTRAZIONI E DISPONIBILITÀ DI MERCATO ESPRESSE DALLE IMPRESE, A RENDERLE OPERATIVE, SONO NELLA NOSTRA REALTÀ NUMEROSE, NE CITO LE PIÙ SIGNIFICATIVE:

- 1° EDIZIONE DEL BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMUNALI PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA SOCIALE NELL'AREA NAVILE;
- IL BANDO PER LA REALIZZAZIONE DEL PEOPLE MOVER NEL COMUNE DI BOLOGNA;
- IL BANDO PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO POLO SCOLASTICO DI SAN LAZZARO DI SAVENA (Bo).

QUESTI EPISODI IMPONGONO UNA RIFLESSIONE NON SUPERFICIALE RELATIVAMENTE AL MANCATO INCONTRO FRA DOMANDA PUBBLICA ED OFFERTA ESPRESSA DALLE IMPRESE, NELLA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE O DI INTERVENTI DI EDILIZIA SOCIALE.

NOI CONDIVIDIAMO E PROMUOVIAMO IL RICORSO AL CAPITALE PRIVATO NELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE E DELL'EDILIZIA SOCIALE.

I BANDI ED I PROGETTI DEVONO PERÒ ESSERE SOSTENIBILI SUL PIANO ECONOMICO E FUNZIONALE OLTRE CHE AMBIENTALE E SOCIALE.

LE AMMINISTRAZIONI LOCALI SONO QUASI SEMPRE ATTREZZATE PER DEFINIRE LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E SOCIALE, MA NON SEMPRE HANNO AL PROPRIO INTERNO LE PROFESSIONALITÀ PER

ESPRIMERE IN MODO CORRETTO L'EQUILIBRIO ECONOMICO E FUNZIONALE DI UN'OPERA TRADOTTO NEI VINCOLI E NELLE PRESTAZIONI CONTENUTE IN UN BANDO DI GARA.

REDIGERE UN BANDO DI OPERE COMPLESSE CON CONTENUTI LEGATI ALLA GESTIONE DELL'OPERA NON È UN COMPITO SEMPLICE, RICHIEDE UN FORTE CONTRIBUTO DI INGEGNERIA ED ARCHITETTURA NELLA PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE DELLE OPERE E DI CULTURA ECONOMICA E GESTIONALE NEL FUNZIONAMENTO DELLE STESSE.

QUESTE PROFESSIONALITÀ NON SONO FACILMENTE REPERIBILI NELLE AMMINISTRAZIONI LOCALI E NEPPURE SUL MERCATO.

SENZA DRAMMATIZZARE GLI INSUCCESSI CHE SI SONO DETERMINATI RITENIAMO CHE PER EVITARE IL RIPETERSI DI "BANDI SENZA CONCORRENTI" SI DEBBA RAFFORZARE IL DIALOGO PREVENTIVO FRA AMMINISTRAZIONI ED ASSOCIAZIONI IMPRENDITORIALI E SI DEBBA SPERIMENTARE, NEI CASI PIÙ COMPLESSI, IL RICORSO AL "DIALOGO COMPETITIVO", PREVISTO DAL NOSTRO CODICE DEI LAVORI PUBBLICI E SCARSAMENTE UTILIZZATO NELLA NOSTRA REALTÀ.

CI TENIAMO COMUNQUE A SOTTOLINEARE CHE UN BANDO ANDATO DESERTO OLTRE A COSTITUIRE SICURAMENTE UN INSUCCESSO, È UN TRASPARENTE INDICATORE DELLA NECESSITÀ DI RIVEDERE LE CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE DELLE IMPRESE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE.

SULLA BASE DI QUESTE VALUTAZIONI CONDIVIDIAMO GLI ORIENTAMENTI DEI COMUNI DI BOLOGNA E SAN LAZZARO DI SAVENA DI RIVEDERE ED ADEGUARE I BANDI ANDATI DESERTI PER LA REALIZZAZIONE DEL PEOPLE MOVER E DEL POLO SCOLASTICO.

IN OGNI GARA PUBBLICA O PRIVATA SVOLTA PER L'ESECUZIONE DI LAVORI È COMUNQUE PRESENTE IL RISCHIO DELLE OFFERTE ANOMALE O IRREGOLARI PERCHÉ IL VINCITORE O I CONCORRENTI PROPONGONO UN INTERVENTO NON SOSTENIBILE SUL PIANO ECONOMICO O NON POSSIEDONO TUTTI I REQUISITI RICHIESTI DAL BANDO E DALLA LEGGE.

QUESTO RISCHIO NON È ELIMINABILE, HA CARATTERIZZATO LA PARTECIPAZIONE AL BANDO NAVILE PER L'HOUSING SOCIALE EMANATO DAL COMUNE DI BOLOGNA, LO SI POTRÀ GESTIRE SOLTANTO CON BANDI FORMULATI IN MODO TECNICAMENTE INECCEPIBILE E CON COMMISSIONI DI AGGIUDICAZIONE CHE

ALL'INTERNO ABBIANO COMPETENZE MULTIDISCIPLINARI DI CARATTERE GIURIDICO, ECONOMICO, ARCHITETTONICO, GESTIONALE.

IN SINTESI LA COMPETIZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI QUESTE OPERE COMPLESSE RICHIEDE L'APPORTO DI PIÙ CULTURA, PIÙ PROFESSIONALITÀ, PIÙ RESPONSABILITÀ PER ESSERE GESTITA CORRETTAMENTE.

IL NOSTRO SISTEMA TERRITORIALE ED ISTITUZIONALE DEVE RACCOGLIERE QUESTA SFIDA ED EVITARE DI NASCONDERSI DIETRO CRITERI DI AGGIUDICAZIONE FORMALMENTE "ASETTICI E NUMERICI" CHE IN REALTÀ NASCONDONO, PURTOPPO, UN FORTE RICORSO ALLA TURBATIVA D'ASTA CHE PENALIZZA LE IMPRESE PIÙ SANE E CORRETTE.

LA NUOVA COMPLESSITÀ DELL'URBANISTICA. LO SVILUPPO DELLA CITTÀ. LE NUOVE ESIGENZE ABITATIVE. LE NOSTRE PROPOSTE.

NEI PROSSIMI 6/8 MESI IL COMUNE DI BOLOGNA E CIRCA 50 COMUNI DELLA PROVINCIA APPROVERANNO E/O ADOTTERANNO NUOVI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE CHE DISCIPLINERANNO LE NUOVE MODALITÀ DI COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI E NON, SIA IN QUALITÀ CHE IN QUANTITÀ.

LA NUOVA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE INTERVERRÀ IN UNA FASE DI MERCATO CHE HA ESAURITO LA SPINTA ESPANSIVA DELL'ULTIMO QUINQUENNIO DERIVANTE DA UNA FORTE DOMANDA DI RESIDENZA, E DEVE, A NOSTRO AVVISO, PRIORITARIAMENTE DETERMINARE LE CONDIZIONI PER RIDURRE L'INCIDENZA DELLA RENDITA FONDIARIA SUL COSTO DEGLI IMMOBILI, CON LO SCOPO DI CONSENTIRE AI COSTRUTTORI DI PRODURRE CASE ED IMMOBILI DI QUALITÀ CON COSTI COMPETITIVI, IN CONSIDERAZIONE DELLA INCOMPRIMIBILITÀ DEI COSTI DI COSTRUZIONE.

LA FORTE ATTRATTIVITÀ DELLA NOSTRA PROVINCIA NEI CONFRONTI DEI MIGRANTI NAZIONALI E NON, LA DIMINUZIONE DEI COMPONENTI DEI NUCLEI FAMILIARI E LA DOMANDA DI RESIDENZA DI ALTA QUALITÀ, CI FANNO RITENERE CHE IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE POTRÀ RIPRENDERE VIVACITÀ, SEPPURE A LIVELLI PIÙ COSTANTI, RISPETTO AGLI INCREMENTI STRAORDINARI REGISTRATI NEGLI ULTIMI CINQUE ANNI.

RESTA IL PROBLEMA DELL'ACCESSO ALLA PRIMA CASA IN AFFITTO O IN PROPRIETÀ PER I GIOVANI E PER GLI IMMIGRATI NAZIONALI E NON, DI SEGUITO FORMULERÒ ALCUNE PROPOSTE PER LA SOLUZIONE DEL PROBLEMA.

E' ASSOLUTAMENTE CONDIVISIBILE L'OBIETTIVO DI INCREMENTARE LO STOCK DI IMMOBILI IN AFFITTO PER RAFFORZARE L'ATTRATTIVITÀ DEL NOSTRO TERRITORIO NEI CONFRONTI DELLE PERSONE CHE QUI INTENDONO SVILUPPARE IL PROPRIO PROGETTO DI VITA.

CONTEMPORANEAMENTE SI DEVE SVILUPPARE UNA POLITICA ANCHE PER LA CASA IN PROPRIETÀ PER LE PERSONE CHE HANNO LA CAPACITÀ ECONOMICA PER MIGLIORARE LA PROPRIA QUALITÀ DELL'ABITARE.

PER REALIZZARE QUESTI OBIETTIVI PROPONIAMO ALLE AMMINISTRAZIONI COMUNALI DI FAVORIRE L'EFFETTIVA REALIZZABILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI URBANE ED UNA GIUSTA ASPETTATIVA DI TUTTI GLI ATTORI DEL PROCESSO (PROPRIETÀ FONDIARIA, COSTRUTTORI/PROMOTORI, ACQUIRENTI/UTILIZZATORI) ATTRAVERSO LA DETERMINAZIONE DI INDICI DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALI OTTIMALI DA RAGGIUNGERE ATTRAVERSO L'ATTUAZIONE DEL MODELLO PEREQUATIVO PREVISTO DALLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE N. 20/2000; OVVERO ATTRAVERSO LA SOMMA DI INDICE PROPRIO, INDICE PUBBLICO (CESSIONE ALLE AMMINISTRAZIONI COMUNALI DI AREE ED INDICI PER LA REALIZZAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE), ATERRAGGI (CESSIONE ALLE AMMINISTRAZIONI COMUNALI DI AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLA CITTÀ PUBBLICA) E PREMI (INDICI DI EDIFICABILITÀ AGGIUNTIVI) RISERVATI ALL'ATTUATORE.

PER LA CITTÀ DI BOLOGNA RITENIAMO IDONEA UN'OSCILLAZIONE DELL'INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE DELLO 0,30/0,35; PROPONIAMO PER I COMUNI DELLA PRIMA CINTURA DI NON ANDARE AL DI SOTTO DELLO 0,20/0,25; PER COMUNI DELLA SECONDA CINTURA PROPONIAMO DI NON ANDARE AL DI SOTTO DELLO 0,15/0,20.

SOTTO QUESTA SOGLIA MINIMA DI INTERVENTO SI RISCHIA DI NON AVERE GLI SPAZI PER IL FUNZIONAMENTO DEL MODELLO PEREQUATIVO E PER RISERVARE UNA PREMIALITÀ (INDICI DI EDIFICABILITÀ AGGIUNTIVI) ALL'ATTUATORE FINALE CHE SI FACCIA CARICO:

- DI DEFINIRE IL QUADRO DEGLI ATERRAGGI DI INDICI ATTRAVERSO L'ACQUISIZIONE DELLE AREE DI DECOLLO DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE (CESSIONE ALLE AMMINISTRAZIONI COMUNALI DI AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLA CITTÀ PUBBLICA - PREMIO DI OSPITALITÀ);

- DI PROMUOVERE PROGETTI DI QUALITÀ ARCHITETTONICA, AMBIENTALE ED ENERGETICA (PREMIO QUALITÀ PROGETTUALE);
- DI REALIZZARE DIRETTAMENTE LA QUOTA DI EDILIZIA SOCIALE (PREMIO ERS – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE).

CHIEDIAMO ALLE AMMINISTRAZIONI COMUNALI ED ALLA PROVINCIA DI BOLOGNA DI INSERIRE NEI PSC IN CORSO DI ADOZIONE ED APPROVAZIONE I PARAMETRI PER IL FUNZIONAMENTO DEL MODELLO PEREQUATIVO DA NOI SOPRA INDIVIDUATI NEL: PREMIO OSPITALITÀ, PREMIO QUALITÀ PROGETTUALE E PREMIO ERS (EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE).

SENZA QUESTI CONTENUTI, CHE PRIVILEGIANO IL RUOLO DELL'ATTUATORE FINALE DEGLI INTERVENTI, SARÀ IMPOSSIBILE INDIVIDUARE LE MODALITÀ PER CONTENERE IL COSTO DEGLI IMMOBILI, E PER POTER REALIZZARE QUOTE SIGNIFICATIVE DI EDILIZIA SOCIALE CON INTERVENTI DI BUONA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED AMBIENTALE.

NUOVE ESIGENZE ABITATIVE. PREMIO ERS.

REGISTRAMO UNA DIFFICOLTÀ DI DIALOGO E COMPrensIONE CON LE AMMINISTRAZIONI COMUNALI PER DEFINIRE LA DISPONIBILITÀ DEI COSTRUTTORI PRIVATI NEL CONCORRERE ALLA REALIZZAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.

IN VIA PRELIMINARE CI PARE NECESSARIO, PER UNA RAGIONE DI EQUITÀ SOCIALE, SOTTOLINEARE CHE OCCORRE ASSOLUTAMENTE EVITARE CHE I COSTI DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E DEL COMPLETAMENTO INFRASTRUTTURALE, SI SCARICHINO SULL'EDILIZIA LIBERA, CHE GIÀ OGGI, ED ANCOR PIÙ IN FUTURO, NON SARÀ IN GRADO DI SOPPORTARLI.

ANCHE PER IL CETO MEDIO I VALORI IMMOBILIARI RAGGIUNTI COSTITUISCONO UN FRENO PER L'INCONTRO FRA DOMANDA ED OFFERTA, SOLO LA PREMIALITÀ RISERVATA ALL'ATTUATORE FINALE PUÒ CONSENTIRE DI EVITARE DI AGGRAVARE GLI ONERI A CARICO DELL'EDILIZIA LIBERA RELATIVI AL FINANZIAMENTO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E DELLA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE.

PERCIÒ RITENIAMO CHE L'APPROCCIO GIUSTO SIA QUELLO DI ASSEGNARE INDICI AGGIUNTIVI DI EDILIZIA LIBERA AGLI ATTUATORI FINALI CHE MANIFESTANO LA DISPONIBILITÀ DI REALIZZARE LOCAZIONE A

TERMINE BREVE (5-10-15 ANNI) CON UN RAPPORTO DI 1/1 (1 MQ. LOCAZIONE A TERMINE/1 MQ. EDILIZIA LIBERA) E LOCAZIONE A LUNGO TERMINE DI ALMENO 25 ANNI CON UN RAPPORTO 1/3 (1 MQ. LOCAZIONE A LUNGO TERMINE/3 MQ. EDILIZIA LIBERA).

IN TALE AMBITO COLLOCHIAMO LA PREVISIONE DELL'OPERATIVITÀ DELL'ART. 1 CC. 258-259 DELLA LEGGE FINANZIARIA 2008 NELLA PARTE IN CUI PREVEDE LA CESSIONE DI AREE PER L'EDILIZIA SOCIALE COLLEGATA ALL'ISTITUTO DELLA PREMIALITÀ, NELLA FORMA DELL'INCREMENTO DELLE VOLUMETRIE AMMISSIBILI.

SULLA BASE DEL MODELLO OPERATIVO SOPRA DESCRITTO, NELL'AMBITO DI UN RAPPORTO DI COLLABORAZIONE PUBBLICO/PRIVATO, VANNO DEFINITE, NELL'ATTUAZIONE DEI PSC, POLITICHE FINALIZZATE ALLO SVILUPPO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE CON LA FINALITÀ DI INSERIRE NEL MERCATO DELL'ABITARE LA PIÙ AMPIA FASCIA DI CITTADINI E DI RESIDENTI, ANCHE TEMPORANEI, DEL NOSTRO SISTEMA TERRITORIALE.

PER LE SCELTE RESIDENZIALI TEMPORANEE O DI PRIMA ACCOGLIENZA PROPONIAMO, DA TEMPO, LO SVILUPPO DELLA TIPOLOGIA "SERVIZI ABITATIVI" CHE CONSISTE NELLA MESSA A DISPOSIZIONE DI RESIDENZE GESTITE PER PERIODI LIMITATI CONSIDERATI TRANSITORI (MAX 2 ANNI) VERSO LA SCELTA DELL'ABITAZIONE IN AFFITTO.

SOLO L'AFFITTO A TERMINE ED I SERVIZI ABITATIVI SONO IN GRADO, INFATTI, DI POTER GARANTIRE UNA EFFETTIVA DISPONIBILITÀ A ROTAZIONE DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI E LA CONSEGUENTE MOBILITÀ DEGLI INQUILINI, NONCHÉ L'IMPEGNO DI RISORSE PRIVATE NELLA RISOLUZIONE DELLE PROBLEMATICHE ABITATIVE DEI CETI PIÙ DEBOLI.

LE ALTRE TIPOLOGIE DI DISPONIBILITÀ D'USO DEGLI IMMOBILI RISULTANO CARATTERIZZATE TUTTE DA UNA FORTE RIGIDITÀ CHE NE OSTACOLA UN USO FLESSIBILE CAPACE DI ASSECONDARE LA MOBILITÀ DELLE PERSONE E L'IMPEGNO DI RISORSE IMPRENDITORIALI PRIVATE.

A TUTTE QUESTE DESTINAZIONI, IN PREVALENZA PROPRIETÀ CONVENZIONATA, AFFITTO A TERMINE E SERVIZI ABITATIVI, DEVE ESSERE FINALIZZATA LA QUOTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE PREVISTA NEI PSC IN CORSO DI ADOZIONE.

CHIEDIAMO ALLA PROVINCIA DI BOLOGNA DI COORDINARE A LIVELLO PROVINCIALE LE AZIONI PER RENDERE OPERATIVE LE SCELTE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE NEI PSC IN CORSO DI APPROVAZIONE.

DOBBIAMO FARE UNO SFORZO DI CONCRETEZZA E REALISMO, IN CASO CONTRARIO SI RISCHIA DI NON INDIVIDUARE LA FATTIBILITÀ DEI PROGETTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) CHE HANNO LO SCOPO DI RENDERE PIÙ ATTRAENTE IL NOSTRO TERRITORIO PER I GIOVANI E GLI IMMIGRATI NAZIONALI E NON.

ANCHE L'URBANISTICA, PERCIÒ, NEL NOSTRO TERRITORIO, VA INCONTRO AD UNA FASE NUOVA CHE RICHIEDERÀ UN MAGGIORE SFORZO DI SELEZIONE DELLE PROPOSTE DA PARTE DELLE AMMINISTRAZIONI ED UNA MAGGIORE CREATIVITÀ E PROFESSIONALITÀ DA PARTE DI PROGETTISTI, IMPRESE PROMOTRICI E COSTRUTTRICI.

CONCLUSIONI.

IN SINTESI SIA LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ CHE DEI NUOVI SVILUPPI URBANI NELLA NOSTRA PROVINCIA, COMPORTERANNO CHE PROGETTARE, DECIDERE, REALIZZARE, OVVERO, COSTRUIRE, SIGNIFICHERÀ, SEMPRE DI PIÙ, PROMUOVERE E GOVERNARE UN PROCESSO DI STRAORDINARIA COMPLESSITÀ.

LE PRESTAZIONI RICHIESTE AL PROGETTO, ALLA DECISIONE PUBBLICA, AL PROCESSO PRODUTTIVO CHE SI MATERIALIZZA PROGRESSIVAMENTE NEL CANTIERE, RICHIEDONO, FIN DALLA PRIMA ATTIVITÀ IDEATIVA, COMPETENZE PROFESSIONALI, CREATIVITÀ, CULTURA, MANAGEMENT ED INVESTIMENTI IMPORTANTI.

LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO SUL TERRITORIO DI INFRASTRUTTURE ED EDIFICI IMPLICA UNA CAPACITÀ DI GESTIRE IL PROCESSO PROGETTUALE, DECISIONALE E REALIZZATIVO IN MODO INNOVATIVO CON IL RICORSO A PROFESSIONALITÀ NUOVE FINO AD ORA MARGINALI SIA RISPETTO ALLA "FORMAZIONE DELLA DECISIONE PUBBLICA" CHE ALLA "FILIERA DELL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI".

AFFRONTARE UN PROGETTO INFRASTRUTTURALE ED EDILIZIO OBBLIGA LE AMMINISTRAZIONI LOCALI E LE IMPRESE DI COSTRUZIONI A COSTRUIRE UN VERO E PROPRIO "CAST" DI ANALISTI ECONOMICI E LEGALI, DI GEOLOGI, DI ARCHITETTI, DI INGEGNERI GESTIONALI, DI RESPONSABILI DI CANTIERE CHE ALIMENTINO IL PROCESSO COSTRUTTIVO ED INSIEME IL MARKETING DEL PRODOTTO CHE SI STA REALIZZANDO.

SIAMO DI FRONTE AD UN NUOVO PROCESSO DECISIONALE ED INDUSTRIALE PER IL QUALE DA UN LATO LE AMMINISTRAZIONI LOCALI DEBBONO ASSUMERE NUOVA CONSAPEVOLEZZA NEL SEMPLIFICARE ED ARRICCHIRE IL PROPRIO PROCESSO DECISIONALE E GESTIONALE, DALL'ALTRO L'IMPRESA DEVE COMPLETARE LA PROPRIA PROFESSIONALITÀ CON NUOVA CULTURA PROGETTUALE E NUOVE SENSIBILITÀ, NON SOLTANTO CONCENTRATE SUL PROCESSO PRODUTTIVO.

CIÒ IMPONE CHE IL PROGETTO DEBBA ESSERE VALUTATO SECONDO VARI ASPETTI: QUALITÀ DEL MANUFATTO, FUNZIONALITÀ, FORMA, COLLOCAZIONE NEL CONTESTO, CAPACITÀ DI CONFERIRE VALORE AGGIUNTO AL TERRITORIO NELLA GESTIONE DELL'INTERVENTO INFRASTRUTTURALE O EDILIZIO.

SI TRATTA, ORA, DI PORRE AL CENTRO DEL PROGETTO E DELL'INTERVENTO INRASTRUTTURALE ED EDILIZIO IL TEMA DELLA QUALITÀ E FUNZIONALITÀ DEGLI INTERVENTI.

ANCHE LA PARTECIPAZIONE AI PROCESSI DECISIONALI ED ALLA GESTIONE DELLE ATTIVITÀ DI CANTIERE CHE IMPATTANO SULLA VITA QUOTIDIANA DEI CITTADINI POTRANNO ESSERE AGOVOLATI DA QUESTE ANALISI.

UN CONTRIBUTO, PER QUESTO SALTO DI OPERATIVITÀ, POTRÀ INTERVENIRE DAI CONCORSI DI IDEE E DI PROGETTAZIONE.

SPESSE BOLOGNA SI È RINCHIUSA IN FORME PROGETTUALI RIPETITIVE, POCO ATTENTE ALL'EVOLUZIONE DELL'ARCHITETTURA CONTEMPORANEA.

PER QUESTE RAGIONI ABBIAMO CHIESTO AD ALCUNI PROFESSIONISTI ECCELLENTI (**PRESTINENZA, MANFREDINI, BOERI**) DI PORTARCI LE PROPRIE RIFLESSIONI SU ALCUNI PROBLEMI DELL'ARCHITETTURA CHE CARATTERIZZANO O CARATTERIZZERANNO BOLOGNA.

CI RIFERIAMO:

- ALLA SCARSA PERMEABILITÀ DEL NOSTRO TERRITORIO ALLE SUGGERZIONI CHE DERIVANO DALL'ARCHITETTURA CONTEMPORANEA. SU QUESTO ARGOMENTO ABBIAMO CHIESTO UN CONTRIBUTO AL CRITICO DI ARCHITETTURA **LUIGI PRESTINENZA PUGLISI**, PARTICOLARMENTE ATTENTO ALLA PROBLEMATICA E SOSTENITORE DEL "PROGETTO CONTEMPORANEO";

- ALLA SCARSA ATTENZIONE ALLA NECESSITÀ DI DEDICARE ENERGIE ED ORGANIZZAZIONE ALLA GESTIONE CONCRETA DEI PROGETTI E DEI CANTIERI. SU QUESTO ARGOMENTO ABBIAMO CHIESTO UN CONTRIBUTO A **SILVIO MANFREDINI**, LEADER DI UNA FRA LE PIÙ QUALIFICATE SOCIETÀ DI PROGETTAZIONE DI BOLOGNA;
- AL NUOVO TEMA DEL RISPARMIO DEL SUOLO CONNESSO CON LA CRESCITA VERTICALE DEGLI EDIFICI, TEMA CRUCIALE PER LO SVILUPPO DELLE REALTÀ METROPOLITANE COME BOLOGNA. SU QUESTO ARGOMENTO ABBIAMO CHIESTO UN CONTRIBUTO A **STEFANO BOERI**, ARCHITETTO, CRITICO DI ARCHITETTURA, PROGETTISTA, CHE STA APPROFONDENDO QUESTA TEMATICA NELLA PROPRIA VIVACE E QUALIFICATA ESPERIENZA PROFESSIONALE.

AGLI AMMINISTRATORI PUBBLICI (**MEROLA, DRAGHETTI**) CHIEDIAMO DI ESPORRE LE OPZIONI DI FONDO DEI NUOVI STRUMENTI CHE GOVERNERANNO LE SCELTE DI INSEDIAMENTO TERRITORIALE E DI PORTARCI IL LORO CONTRIBUTO DI INIZIATIVA POLITICA ED AMMINISTRATIVA ALLA LUCE DELLE TANTE DIFFICOLTÀ CHE IMPEDISCONO AI PROGETTI EDILIZI ED INFRASTRUTTURALI DI TRASFORMARSI IN CANTIERI ED OPERE CONCLUSE.