



**ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
TRA LE SOCIETA' DI PROMOZIONE  
E SVILUPPO IMMOBILIARE**

**Sviluppo Capitale**

Piano Industriale per Roma - Tavolo congiunto

**DOCUMENTO PROPOSTE ASPESI**

24.10.2017



## 1. PREMESSA

Il presente documento di commento e proposta progettuale è stato elaborato e sottoscritto da ASPESI nazionale in collaborazione e condivisione con ASPESI Roma, la branch capitolina della nostra Organizzazione.

La nostra Organizzazione formula un giudizio molto positivo sia per il metodo che per il merito del documento espresso dal MISE “PIANO INDUSTRIALE PER ROMA - TAVOLO CONGIUNTO”, presentato come draft il 17 ottobre 2017 alla prima riunione del Tavolo e inviato a tutti i partecipanti il giorno successivo. Si vuole sottolineare, in particolare, la positività della scelta del Ministro di concentrare l’iniziativa sullo sviluppo economico, evitando la dispersione nei mille rivoli che caratterizzano, ormai da anni, la complessa “questione Roma”.

Al riguardo, l’attenzione dell’ASPESI si è subito incentrata sulla pagina 7 del draft: “I 5 pilastri del Piano Industriale: descrizione degli obiettivi”. In particolare sul Pilastro 5 in quanto riguardante il “mattoni”, specificatamente nella sua parte edilizia. Il nostro settore si compone, infatti, di due parti: quella più propriamente edilizia -indirizzata all’attività materiale di realizzazione di interventi (costruttivi o manutentivi) su contenitori (edifici a destinazioni varie, dalla residenza al lavoro) e infrastrutture (come le strade e le opere pubbliche in genere) - e quella **immobiliare** concentrata sulla valorizzazione, gestione e trasformazione dei contenitori. La *core membership* di ASPESI, o comunque l’attività che l’Associazione rappresenta, è quest’ultima, strettamente legata al concetto di **territorio**, come *topos* nel quale si riversano tutte le contraddizioni e criticità della società italiana, alla qualità della vita alla sicurezza, dallo sviluppo economico all’occupazione e all’integrazione sociale ed etnica.



Ebbene, la proposta di ASPESI per il rilancio economico dell'Urbe -presentata come *concept* al Tavolo e apprezzata da tutte le Istituzioni presenti, Ministro, Presidente Regione e Sindaco- di un **sogno urbanistico per Roma** è sicuramente prossima al Pilastro 5, ma occorre al riguardo una precisazione preliminare.

“*Riqualificazione urbana*” è un titolo che avremmo potuto dare anche alla nostra proposta, ma se si osserva la effettiva declinazione del Pilastro 5 nei punti indicati (Riqualificazione edilizia, Social housing, Digitalizzazione del settore edile) si deve rilevare che si sta parlando di edilizia. Percorso anch'esso necessario, ma la nostra proposta non è di tipo costruttivo, bensì **territoriale-immobiliare**.

## **2. IL POSIZIONAMENTO ATTUALE DI ROMA NELLA COMPETIZIONE TRA METROPOLI**

Per attirare investimenti internazionali a Roma, come è stato con il Fondo sovrano del Qatar a Milano, **occorre prima disporre nel contesto urbano di strutture di vita e lavoro adeguate**. Anche perché i grandi fondi di investimento nell'iter decisionale mandano in esplorazione loro esponenti a valutare le condizioni di vivibilità dell'ambiente locale alla luce dei parametri internazionali. E a Roma queste strutture e infrastrutture moderne mancano, deficit parzialmente supplito nei decenni passati dalla straordinaria bellezza del contesto, unico al mondo, con un compromesso che oggi si palesa non più vincente. Sia per il peggioramento delle condizioni oggettive della vivibilità locale, sia per l'innalzamento degli standard internazionali nell'esplosione in corso della competizione globale tra le metropoli, con nuovi *player* che ogni anno entrano nella gara. Non va dimenticato al riguardo, per visualizzare l'importanza assoluta di tale partita, che nel 2050 la popolazione urbana sarà il 50% di quella totale del pianeta, mentre nel 1910 era solo il 10% e che sempre nel 2050 un miliardo e cinquecento milioni di persone vivranno in città con più di un milione di abitanti e 360 milioni vivranno in megalopoli di oltre 10 milioni di abitanti.



Ebbene il nuovo indice elaborato da Nomisma ITALY2INVEST sull'attrattività delle città italiane colloca nel 2017 Roma solo al 18° posto come attrattività generale (considerati tutti i parametri) e al 19° per dinamicità economica. Milano figura invece al primo posto in entrambe le classifiche, con una differenza non scontata se si pensa che per oltre 20 anni (indicativamente dal 1992 al 2012) le due metropoli italiane hanno primeggiato più o meno alla pari (per reddito pro capite e qualità della vita) nel contesto nazionale.

Se guardiamo allo speciale (e *trendy*) segmento del risparmio gestito, dei 10 md. che l'Italia riceve dai grandi fondi immobiliari mondiali, otto vanno a Milano (l'80%), uno a Roma e uno al resto d'Italia. Il totale dell'investimento mondiale è di 180 md., la Francia ne riceve 25 e la Gran Bretagna 40, ma in diminuzione per Brexit: quindi vi sarebbe la possibilità di alzare sensibilmente la quota italiana, ma solo se Roma riuscisse ad inserirsi realmente nella partita con una nuova immagine perché Milano (città territorialmente piccola e densissima) sta esaurendo le sue possibilità di ulteriore crescita. Anche sotto questo profilo, dunque, il rilancio dell'Urbe sarebbe un momento -insostituibile- di crescita nazionale. Va a tale proposito ricordato che Roma è una metropoli che si confronta per dimensioni con Londra e Parigi, non con Milano che è molto più piccola. Ma rispetto alle due metropoli internazionali che sono i suoi naturali *competitor*, Roma ha una densità molto inferiore e questo dato costituisce un limite su molti piani, *in primis* quello finanziario per il Comune. Infatti portare trasporti e infrastrutture (strade, reti ecc.) su strade lunghissime e disabitate per raggiungere agglomerati lontani diventa un handicap insuperabile per le casse pubbliche, con costi continui e ricorrenti non compensabili dagli introiti.

Il Rapporto di Scenari Immobiliari (società di ricerca presieduta da un romano innamorato della sua città come Mario Breglia) "Milano Challenger sul podio d'Europa" (maggio 2017) evidenzia che il 57,8% degli investimenti immobiliari esteri nel 2017 viene effettuato a Milano: si prevede che questa percentuale sarà del 62,5% nel 2018, mentre era del 16,1% solo nel 2014. Questi numeri, che potrebbero non dire molto a chi è fuori dal settore immobiliare, sono in realtà sconvolgenti perché Roma dispone di *trophy asset* singoli (in



particolare nei grandi hotel esistenti o da realizzare mediante la conversione di edifici al alto valore storico e/o artistico attualmente adibiti ad altri usi, con potenziale

forte interesse dell'investitore turistico internazionale). Quindi non sono solo le occasioni di investimento a mancare (come invece è per quasi tutte le altre città italiane) ma è la città che viene rifiutata. Recita al riguardo il ridetto rapporto parlando di Milano (pag.4): “La domanda degli investitori non sarebbe diventata realtà se non ci fosse stata anche una profonda innovazione nell’offerta immobiliare cittadina. Le trasformazioni urbanistiche recentemente concluse, in fase di definizione e in previsione, hanno ridisegnato e ridisegneranno il volto della nuova città di Milano: una metropoli internazionale capace di confrontarsi e competere con le principali capitali guida d'Europa. Nel tradizionale confronto con Roma, la capitale perde punti per la sua incapacità di offrire progetti significativi e una reale interlocuzione con un'amministrazione comunale che non pare voler far crescere la città.”.

### 3. LA PROPOSTA ASPESI – UN SOGNO URBANISTICO PER ROMA

La nostra proposta è la **RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA**. L'ASPESI ritiene, infatti, che **dotare Roma di nuovi contenitori tecnologicamente update a destinazioni plurime** (dagli uffici alla residenza, al commerciale e al produttivo) originati dal recupero, trasformazione e sviluppo di immobili **esistenti** possa costituire la svolta per Roma. In termini **diretti** di creazione di ricchezza, di occupazione qualificata per realizzarli e di indotto per l'industria che produce per l'edificio (al riguardo ASPESI ha costituito a livello nazionale una sezione di grande successo denominata Aspesi Industria comprendente una ventina di aziende industriali avanzate che **producono per l'edificio** impianti e componenti fortemente innovativi sul piano tecnologico ed ecologico), ma **soprattutto indiretti** di dotazione della città di contenitori adeguati e up-to-date, necessari per attirare a Roma gli investimenti necessari per realizzare i progetti di cui agli altri Pilastri.

In altre parole, come si può pensare di far nascere a Roma aziende pilota nell'Aerospazio, Agrifood, Life Science (come indicato nel Pilastro 3 del documento ministeriale) senza che la Città disponga di centri residenziali organizzati e moderni, dotati di tutte le infrastrutture (ad es. trasporti interni) e servizi comuni (dal teatro alla palestra, dall'asilo nido ai campi da tennis)?! Quando alla fine degli anni '70 fu realizzato Milano 2, tutti pensarono che fosse una follia perché l'idea dominante del tempo era che il manager affluente volesse abitare in centro o in un bel semi-centro, ossia in quartieri comodi e prestigiosi. Con il successo negli anni '70 di Milano San Felice (il primo caso di città satellite moderna in Italia), agli inizi degli anni '80 di Milano 2 (super-condominio di prestigio) e poi nel decennio successivo di Milano 3 (per citare solo alcuni esempi) si è compreso che, invece, le esigenze del professionista top, in particolare internazionale, sono molto diverse: vivere in un ambiente sicuro e riparato, con tutti i servizi -abitativi, commerciali, scolastici, sportivi e ricreativi, religiosi, culturali, di assistenza sanitaria almeno di primo intervento- che rendono la sua famiglia autosufficiente. Ambiente internamente *smart e friendly* accompagnato all'esterno da un sistema di trasporti e mobilità efficiente.

L'occasione delle Olimpiadi del 2024 perduta da Roma deve essere compensata con nuove iniziative trainanti. A tale proposito, senza nessun intento polemico, si deve osservare il risultato ultimo delle Olimpiadi di Londra del 2012 in termini di ricaduta occupazionale a lungo termine, così come emersi da un report di Oxford Economics commissionato dal Sindaco Sadiq Khan: in 5 anni 110.000 nuovi posti di lavoro nella sola zona di Stratford (parte est di Londra) coinvolta direttamente dai rinnovamenti immobiliari e infrastrutturali del 2012, mentre altri 125.000 se ne prevedono entro il 2030. Il tutto con un conto economico dell'iniziativa in pareggio. In questo senso va valutata in termini molto positivi l'approvazione (dopo circa 15 anni di stallo) da parte dell'attuale Amministrazione Comunale del grande progetto della "Città dei giovani" ubicato in quelli che furono i Mercati Generali a Ostiense. ASPESI formula l'auspicio che la realizzazione sarà veloce ed efficiente, ma soprattutto che questo esempio virtuoso non resti solo, ma sia accompagnato da diverse altre realizzazioni consimili e, in particolare, residenziali qualificate per i manager internazionali. A tale riguardo va evidenziato che la svolta di Milano è sì iniziata con la



grande operazione di Porta Nuova (Garibaldi-Isola-Varesine) fondamentale a uffici e terziario in genere (pur con edifici residenziali di pregio come il Bosco verticale), ma è poi stata accompagnata da diverse altre operazioni quali Citylife e Portello con un forte contenuto residenziale.

**In sintesi, la proposta ASPESI dei nuovi contenitori da recupero e trasformazione, dotati di tutte le soluzioni tecnologiche più avanzate (in termini di salubrità e sicurezza - personale e cyber - degli edifici, di efficientamento energetico e di comfort), presenta una duplice valenza positiva sul piano del rilancio economico della Capitale: gli effetti diretti della loro creazione, allestimento e messa sul mercato (investimenti italiani -pubblici e privati- ed esteri) e quelli indiretti della loro strumentalità e propedeuticità a tutte le operazioni di sviluppo che si possono immaginare e realizzare per Roma. Oltre ai benefici per Roma di ordine ambientale e di qualità della vita, tra cui la densificazione assolutamente indispensabile, in particolare per migliorare lo stato finanziario del Comune e dei suoi Enti strumentali.**

Ebbene, traducendo queste nostre opinioni nel contesto del Documento espresso dalla Segreteria Tecnica del Ministero e da noi ricevuto come draft, vi sono due possibili soluzioni formali: o inserire la nostra proposta “Riqualficazione Urbanistica” nel Pilastro 5 come seconda parte dello stesso (raggruppando i punti attuali in uno solo denominato “Interventi edilizi” o “Riqualficazione edilizia”), o creare un Pilastro 6 (come è parso ai nostri rappresentanti abbia affermato l’On. Ministro subito dopo la conclusione dell’intervento del nostro Presidente Nazionale) cambiando il titolo del Pilastro 5 in “Riqualficazione edilizia”. Tra le due possibilità alternative il suggerimento dell’ASPESI è di creare un autonomo Pilastro 6 “Riqualficazione Urbanistica” per sottolineare il rilievo del profilo urbanistico-territoriale nel quadro culturale e istituzionale della competizione tra le metropoli,

I sottopunti del nostro tema sono individuabili in:

**Nuove realizzazioni a valenza urbanistico-territoriale:**

*recupero, trasformazione, valorizzazione di complessi immobiliari esistenti, in particolare dismessi o sottoutilizzati come:*

- *insediamenti militari o di enti pubblici*
- *ex-industriali*
- *ex-commerciali*

#### **4) GLI STRUMENTI**

La realizzazione di quello che alla riunione del 17 ottobre 2017 del Tavolo congiunto l'ASPESI ha definito un "SOGNO URBANISTICO PER ROMA" – cioè una **RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE**- transita per alcuni passaggi di competenza dello Stato centrale, o di Enti pubblici nazionali, in varia misura dirimenti:

- a) LA RIQUALIFICAZIONE URBANA COME PUBBLICA UTILITA'.** Riteniamo, infatti, che la riqualificazione urbana dovrebbe essere dichiarata un fenomeno di pubblica utilità, anche con un solo articolo di indirizzo inserito nella legge di bilancio (o legge generale economica consimile) vista l'imminente fine della legislatura. Un articolo di questo tipo condizionerebbe in positivo le varie normative regionali e locali nell'ambito delle rispettive competenze costituzionali.
- b) INVESTIMENTI PUBBLICI DIRETTI.** La creazione a Roma dei nuovi complessi immobiliari proposti sarebbe favorita e accelerata dall'investimento diretto di Stato ed Enti pubblici per esigenze di razionalizzazione delle proprie presenze, largamente prevalenti nella Capitale d'Italia. A tale scopo gli Enti pubblici potrebbero finanziarsi con la dismissione degli attuali insediamenti, in genere obsoleti anche per eccesso di dimensioni e inutilmente ubicati in zone di particolare pregio commerciale. I nostri investitori immobiliari sono pronti ad

acquistare gli immobili pubblici da dismettere (in particolare militari) purché dotati delle nuove destinazioni d'uso, operazione questa di responsabilità del Comune nel suo stesso interesse (sia per lo sviluppo e razionalizzazione della Città che per l'incasso degli oneri di urbanizzazione rivenienti dalle nuove realizzazioni). Inoltre, gli Enti previdenziali privatizzati sono pronti ad investire ingenti risorse finanziarie nei nuovi siti di ubicazione delle Amministrazioni statali e degli Enti pubblici per tenerli a reddito.

- c) **ATTIVAZIONE DELLA LEVA FISCALE.** Per gli interventi di riqualificazione urbanistico-territoriale dovrebbero essere previsti incentivi di ordine tributario anche in considerazione dell'evidente notevole incremento di gettito che determinano per le casse pubbliche. Ad esempio per il progetto Human Technopole nell'area Expo a Milano si prevede un valore aggiunto di 3,3 md. e uno 1.3 md. di nuovo gettito erariale. E si tratta di un intervento pubblico, con limitato utilizzo privato; pensiamo a cosa significa, invece, in termini di entrate tributarie un nuovo grande centro ad uso residenziale privato, anche solo per l'Iva indetraibile che lo Stato incassa dai clienti privati sugli acquisti di appartamenti, sulle fatture dei notai e degli agenti immobiliari, su tutte le nuove utenze (elettriche, telefoniche ecc.). Una limitata e temporanea incentivazione fiscale della realizzazione delle case sarebbe largamente compensata dai nuovi incassi tributari per lo Stato che tale realizzazione determinerebbe nel breve periodo con la destinazione degli alloggi.
- d) **UTILIZZO DELLO STRUMENTO “FONDI COMUNI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE”.** Il capitolo finale, ma non secondario, della proposta Aspesi per Roma è quello dell'uso dei Fondi immobiliari di sviluppo per le nuove realizzazioni. Non si può ripercorrere per evidenti ragioni di brevità in questa sede la storia, pur recente nell'esperienza italiana, dei fondi immobiliari e nemmeno descriverne tecnicamente le particolari valenze. Basti per ora sottolineare che il vantaggio pratico essenziale di questo strumento innovativo è la raccolta e concentrazione di grandi risorse finanziarie in regime di sicurezza e



trasparenza per gli investitori. Per questo i grandi investitori mondiali, diffidenti verso le società italiane e la giustizia civile del nostro Paese, sono disponibili invece ad investire ingenti somme per partecipare alla costituzione di fondi immobiliari di gestione o anche di sviluppo di grandi complessi immobiliari. Naturalmente la partecipazione (tra il 40% e il 60% a seconda dei casi) di realtà finanziarie pubbliche di investimento come la Cassa Depositi e Prestiti e INVITALIA renderebbe molto più semplice, per non dire certo, l'apporto dei grandi investitori mondiali. Sui progetti immobiliari più importanti di cui peroriamo la progettazione, approvazione e realizzazione, CdP o Invitalia dovrebbero fare il *fund raising* internazionale e poi mettere a gara la scelta della SGR destinata a gestire il progetto e il complesso immobiliare stesso una volta realizzato.

Al presente documento di proposta complessiva seguirà a breve termine un'integrazione con proposte specifiche territorializzate che Aspesi Roma sta raccogliendo ed elaborando tra i propri Soci (social housing, periferie, fiscalità locale, utilizzo del sisma bonus, recupero e trasformazione di edifici ed aree militari ecc.).

Si allega a latere un documento espresso da Assolombarda (Confindustria Milano Monza e Brianza) sulla rigenerazione urbana (natura, obiettivi, strumenti, effetti) di straordinaria chiarezza ed efficacia, anche ai fini di inquadramento e legittimazione della presente proposta ASPESI che intende "replicare" a Roma, *mutatis mutandis*, i percorsi vincenti adottati dalla Milano recente -e anche attualmente in corso- illustrati nello stesso.

24 ottobre 2017