

**INNOVAZIONE A URBANPROMO RASSEGNA DI MARKETING TERRITORIALE**

# L'Italia non ama Jessica, i fondi Bei per le città

*Budget di 20 miliardi. Erogati 650 milioni in 5 Paesi per la qualità edilizia*

L'Italia è troppo «prudente» nell'utilizzo dei fondi europei del programma Jessica, per lo sviluppo sostenibile nelle aree urbane, secondo la Banca europea per gli investimenti (Bei) che ha denunciato la lentezza con la quale regioni italiane ricorrono agli strumenti di ingegneria finanziaria per la crescita urbana. «Le regioni italiane sono molto prudenti», ha sottolineato Gianni Carbonaro, responsabile economico alla Bei del gruppo di lavoro Jessica. «Lo strumento è nuovo e sono necessari tempi tecnici per la sua attivazione, ma in altri paesi», ha affermato, «l'atteggiamento è più aperto e le procedure più avanzate». Attualmente sono stati erogati fondi per oltre 650 milioni di euro in cinque paesi. «Il budget per questi progetti è, ha notato Carbonaro, potenzialmente enorme, oltre 20 miliardi di euro». In ritardo le regioni italiane: solo Toscana, Liguria, Puglia, Marche hanno attivato studi preliminari; più di recente il percorso è stato iniziato anche Campania, Sicilia e Abruzzo. «I fondi Jessica non rappresentano finanziamenti a pioggia e sono pensati, ha affermato Carbonaro, per remunerare gli investitori e puntare sulla qualità dello sviluppo urbano».

Uno dei fili conduttori dell'edizione 2009 di Urbanpromo, la rassegna dedicata al marketing territoriale, organizzata dalla società Urbit, con la collaborazione dell'Inu (Istituto nazionale di Urbanistica), che si è svolta a Venezia, è il ruolo che il settore potrà avere nel rilancio dell'economia. A patto che si investa nell'innovazione. «L'edilizia sarà tra i settori più sensibili alla ripresa», ha affermato Rocco Curto, docente di estimo al Politecnico di Torino. «Se sarà sviluppato, il risparmio energetico, ha aggiunto, sarà in grado di trainare altri comparti, come l'industria meccanica». Alta è però sensibilità alle politiche del credito. «C'è stata un'interazione forte tra mercato immobiliare e mercato del credito: le grandi operazioni, ha sottolineato Curto, si sono sostenute con il 20% di equity, mentre oggi a fronte di un capitale del 40%, è difficile trovare finanziamenti per il 60%». La situazione è profondamente mutata. «La stretta creditizia ha colpito il mercato immobiliare sia direttamente che di riflesso, dato che le famiglie, ha spiegato Curto, hanno meno accesso al credito e non possono accedere alla proprietà».

Se nella realizzazione delle infrastrutture l'impulso dello stato è debole, in settori come il social housing le fondazioni

puntano a giocare un ruolo chiave. Anche attraverso moderni strumenti. La Fondazione di Venezia sta studiando l'apporto di capitali nella finanza di progetto per nuove residenze universitarie. Il vantaggio, spiega il presidente della Fondazione di Venezia Giuliano Segre è «la riduzione dei costi di finanziamento» e la possibilità di esercitare «un ruolo di coordinamento». La Fondazione housing sociale, con sede a Milano, è invece già impegnata in realizzazioni ambiziose come la costruzione di mille nuovi alloggi a Parma e di quasi 400 nel capoluogo lombardo. La fondazione punta sulla prefabbricazione «che non determina compromessi nella qualità ma consente, ha affermato Giordana Ferri, responsabile dell'area progettazione e ricerca, di abbattere i costi fino al 30% e i tempi fino al 40%».

Nel corso di Urbanpromo si è scesi nel dettaglio di proposte amministrative in grado, però, di modificare l'approccio agli investimenti. Nell'ambito di un dibattito su «Costruire e gestire la città pubblica al tempo della crisi», il presidente di Assurb (associazione degli urbanisti), Daniele Rallo, ha sostenuto una proposta di introduzione della massima contribuzione concessoria. «Il peso urbanistico di una costruzione dovrebbe essere remunerato introducendo una contribuzione sia in proporzione ai metri quadri costruiti che in equivalenti opere di pubblica utilità». A Venezia è emersa l'orientamento che punta sul ridimensionamento i margini del settore e di aumentare la qualità del costruito.

**Massimo Favaro**

