

Studi legali in pole position nella gestione dei profili di diritto amministrativo e di real estate dei piani

Town planning, lo sviluppo delle città rilancerà l'economia

Pagine a cura
di **DUILIO LUI**

Se dal versante residenziale e da quello commerciale non arrivano segnali di risveglio, il mercato immobiliare punta sulla forza dell'urbanistica per risollevarsi, una prospettiva di cui a cascata beneficerebbe l'intera economia italiana, considerato che il mattone vale all'incirca il 18% della ricchezza prodotta ogni anno nella Penisola.

Town planning sotto la lente

Non sono molti gli studi legali dotati di un dipartimento ad hoc nel campo del town planning, segmento che **Giuseppe Abbruzzese**, partner di **Legance** (che ha seguito, tra le altre cose, lo sviluppo del nuovo quartiere Monteluca a Perugia), descrive così: «Letteralmente è la pianificazione urbana, detta più comunemente urbanistica. La pianificazione ha la funzione di controllare e indirizzare le trasformazioni del territorio, attraverso un insieme di disposizioni contenute in strumenti urbanistici, che hanno origine in parte normativa e in parte amministrativa».

Un mix di settori interessati, dunque, che spiega la particolarità di questo ambito rispetto all'immobiliare più in generale.

«L'urbanistica, osservata da una prospettiva legale, è legata non solo alle operazioni di sviluppo e alle acquisizioni, ma anche alle modifiche dei piani Comunali, che non dipendono dall'andamento del mercato immobiliare», aggiunge Abbruzzese.

«Per esempio, molti comuni della Lombardia, tra i quali Milano, hanno recentemente approvato Piani di

governo del territorio, che sono strumenti di pianificazione sostitutivi dei Piani regolatori generali. Considerato che si incide direttamente sulla disciplina dei suoli, c'è una particolare attenzione da parte degli operatori (e più in generale dei proprietari di suoli ed edifici) nei confronti dei relativi procedimenti amministrativi», aggiunge l'avvocato per motivare l'importanza che il settore assume anche per l'attività di consulenza legale o l'assistenza nel contenzioso al Tar.

I dipartimenti degli studi legali

In Legance il town planning è una practice trasversale composta da professionisti del dipartimento di diritto amministrativo e del dipartimento corporate finance, focalizzati sulle operazioni real estate, con 16 professionisti, tra cui tre soci. Una scelta analoga è stata fatta da **Simmons&Simmons**, che si è dotato di un team specializzato in town planning con l'arrivo di **Giorgio Fraccastoro** alla fine del 2011 e la contestuale creazione di un dipartimento di diritto amministrativo.

Nel corso dell'ultimo anno, lo studio si è occupato di assistere aziende ed enti pubblici in campo urbanistico e ambientale in una serie di progetti di sviluppo e riconversione immobiliare, tra cui la modifica della destinazione d'uso di un'area in Abruzzo, da uso commerciale in abitativo. Per Fraccastoro, l'immobiliare resta un settore strategico per l'Italia e valuta positivamente le iniziative adottate dai governi Berlusconi e Monti per limitare la crisi, «con particolare riguardo a due settori: il social housing e la riconversione a uso abitativo di immobili destinati a usi produttivi o altro».

La struttura con cui viene seguito il settore è particolare nel caso di **Jones Day**, dove i professionisti dotati di competenze in diritto civile (che variano dal societario all'immobiliare passando per contratti e proprietà) vengono affiancati da professionisti specializzati nel campo amministrativo. In particolare, si è deciso di puntare sulla collaborazione con **Amministrativisti Associati**, lo studio guidato da **Guido Bardelli**, composto da dodici professionisti, tutti amministrativisti. «L'ordinamento pubblico Italiano è particolarmente complesso e stratificato», riflette **Francesca Tresoldi**, avvocato di Jones day. «La molteplicità di fonti e la moltiplicazione degli strumenti urbanistici, che spesso si sovrappongono, rendono ostica la verifica della regolarità dell'immobile e, di conseguenza, indispensabile l'intervento dell'amministrativista sin dalla fase di due diligence».

Il cui contributo è fondamentale anche in materia urbanistica, con le sue competenze che «possono essere messe al servizio degli operatori per valutare le potenzialità di riqualificazione di immobili in portafoglio, in base a nuove normative più favorevoli».

Anche Tresoldi cita come esempio virtuoso il nuovo Piano di governo del territorio di Milano, che punta al contenimento del consumo di «nuovo» suolo e incentiva gli operatori al recupero e/o riutilizzo del patrimonio edilizio esistente (anche dismesso), attraverso incentivi e bonus volumetrici in campo energetico e del social housing.

Il modello one stop shop

Nctm è strutturata in dipartimenti, secondo il modello anglosassone del one stop shop. In questo contesto

è la divisione di real estate a occuparsi nello specifico di town planning, tema che è stato spesso anche oggetto di momenti formativi, indirizzati sia ad amministrazioni pubbliche, che a soggetti privati. «Tra i temi più seguiti dallo studio ci sono le procedure di attuazione dei piani urbanistici, in particolare alla disciplina delle operazioni di trasformazione urbana connotate dalla presenza di uno strumento attuativo e di un soggetto attuatore», spiega il partner **Marco Monaco**, per il quale in questi casi l'intervento di un consulente legale è utile a trovare «soluzioni efficaci per le problematiche relative all'attuazione delle disposizioni contenute nei piani urbanistici generali. Chi si occupa di town planning», prosegue, «è consapevole che si può migliorare la vita di un quartiere o di un'intera città prevedendo la dotazione di servizi o valorizzazione di beni immobili prestigiosi o la realizzazione di grandi attrattori culturali, sportivi o destinati a servizi». Qualche esempio come City Life a Milano o la variante al Prg di Napoli Est confermano questa convinzione.

—© Riproduzione riservata—



Giuseppe Abbruzzese



Giorgio Fraccastoro



Guido Bardelli



Francesca Tresoldi



Marco Monaco

Riqualificazione aree urbane, 318 milioni per 28 cantieri

Per la riqualificazione delle aree urbane, in arrivo 318 milioni di euro per avviare 28 cantieri. È appena approvato in *Gazzetta Ufficiale* (si veda *ItaliaOggi* del 9 marzo) il decreto del ministero dei lavori pubblici, che porta la firma del capo dipartimento per le infrastrutture n. 1105, datato 8 febbraio (comunicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 5 marzo 2013 n. 54) con cui è stata approvata la destinazione delle risorse del «fondo per l'attuazione del piano città» proposta dalla cabina di regia istituita con dm 3 agosto 2012, n. 286. Il provvedimento contiene la destinazione dei finanziamenti per i primi 28 progetti di riqualificazione urbana scelti dalla cabina di regia, derivanti, al momento, da un cofinanziamento nazionale pari a 318 milioni di euro (di cui 224 milioni di euro derivanti dal fondo piano città e 94 milioni di euro dal piano azione coesione per le zone franche urbane). Tra i 28 progetti che hanno ottenuto il cofinanziamento nazionale, l'area del porto di Ancona, il lungomare di Bari, le cascate di Firenze e la Bovisa di Milano.



Il lungomare di Bari

di Sara Seligassi

Supplemento a cura
di ROBERTO MILIACCA
rmiliacca@class.it

Dal mercato immobiliare, però, arrivano

I segnali che arrivano dal mercato indicano che il settore immobiliare è nel pieno di una crisi da cui si fatica a vedere la via d'uscita. Secondo i calcoli di Scenari immobiliari, tra il 2008 e il 2012, le compravendite di case hanno registrato un crollo del 40%, mentre le transazioni relative agli uffici sono calate del 2015. La dinamica dei prezzi è stata ben più contenuta (-11% i prezzi delle case, -7% degli uffici) e questo rischia di allontanare la ripresa perché oggi chi ha disponibilità per l'acquisto preferisce rimandare in attesa di un repricing, mentre chi ha necessità di accedere ai prestiti si trova spesso le porte sbarrate in filiale. Del resto, il Censis ha calcolato un calo dei mutui intorno al 20% tra il 2008 e il 2011. Addirittura, la situazione è andata anche peggio nell'ultimo anno, con la domanda di mutui crollata del 42% secondo quanto rilevato da Eurisc, il sistema di informazioni creditizie di Crif, da cui emerge anche che sono quasi scomparsi i mutui di surroga e sostituzione, di fatto oggi non più convenienti per i richiedenti, mentre negli anni scorsi avevano sostenuto il mercato dando la possibilità alle famiglie di rinegoziare le condizioni del proprio finanziamento.

Quanto al nuovo anno, l'Ufficio studi di Tecnocasa non si attende grandi novità, soprattutto se lo scenario economico non dovesse dare segnali di ripresa in grado di restituire fiducia e ridurre l'incertezza che incide in maniera considerevole su una decisione di acquisto importante come quella della casa.

A livello nazionale, gli analisti ipotizzano per il 2013 una discesa dei prezzi compresa tra -5% e -3%. Tra le grandi metropoli a tenere meglio dovrebbero essere le zone centrali di Milano e Roma; più difficile che questo accada nelle zone con immobili di qualità bassa, come certe zone popolari e periferiche.

In merito al segmento uffici, un report di Bnp Paribas Real Estate, che ha passato al setaccio il mercato in nove grandi città europee, ha registrato nel quarto trimestre 2012 investimenti per 44,7 miliardi di euro, in crescita del 9% rispetto al 2011. Al primo posto per volume transato c'è Londra, in forte recupero rispetto a dodici mesi prima, seguita da Parigi e Berlino. In coda Milano, con il livello complessivo di assorbimento di spazi in calo del 7% su base annua.

Per finire, uno sguardo alle gare d'appalto bandite nel nostro Paese per servizi di ingegneria e architettura.

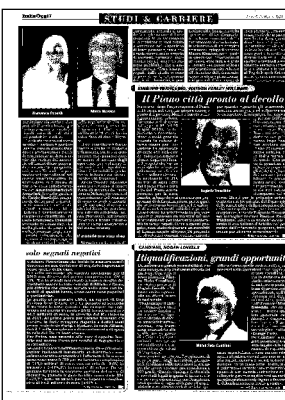
Secondo i calcoli dell'Osservatorio Oice (Organizzazioni italiane di ingegneria, architettura e con-

sulenza tecnico-economica)-Informatel, lo scorso anno sono state 3.729 per un importo complessivo di 513,6 milioni di euro, con un calo del 2,6% in numero e dell'8,3% in termini di valore. Da segnalare tuttavia la sorpresa positiva del mese di dicembre, quando le gare bandite sono state 334 (+19,3% anno su anno), per un importo complessivo di 68,3 milioni di euro (+41%).

© Riproduzione riservata

Immobili, previsioni per il 2013 Grandi città (Tecnocasa)

Città	Variazioni dei prezzi
Bari	da -7% a -5%
Bologna	da -6% a -4%
Firenze	da -4% a -2%
Genova	da -4% a -2%
Milano	da -4% a -2%
Napoli	da -5% a -3%
Palermo	da -5% a -3%
Roma	da -6% a -4%
Torino	da -3% a -1%
Verona	da -3% a -1%



EUGENIO TRANCHINO, WATSON FARLEY WILLIAMS

Il Piano città pronto al decollo

Nove mesi dopo l'approvazione, il Piano città entra nel vivo. La misura messa a punto dal governo Monti e basata sulla rigenerazione urbana (inserita nel decreto sviluppo, n.83 del 22 giugno 2012), ha registrato un'accelerazione a metà gennaio quando la cabina di regia creata per l'occasione ha approvato 28 delle 457 richieste di cofinanziamento giunte dagli enti locali. I progetti che hanno superato la selezione potranno usufruire di un cofinanziamento nazionale di 318 milioni di euro (224 dal Fondo Piano città e 94 dal Piano azione coesione per le zone franche urbane dove si concentrano programmi di defiscalizzazione per le pmi), che attiveranno lavori pari a 4,4 miliardi di euro tra fondi pubblici e privati. La selezione ha privilegiato le proposte capaci di generare un maggior volume di investimenti per interventi cantierabili in tempi rapidi. Oltre a questi progetti, sono state dichiarate ammissibili al finanziamento ulteriori 24 proposte di altrettanti comuni, esclusivamente



Eugenio Tranchino

per quanto riguarda gli interventi di bonifica ambientale ed efficientamento energetico. L'iniziativa ha ricevuto il plauso dell'Ance (l'associazione dei costruttori), con il presidente **Paolo Buzzetti** che l'ha definita «un primo passo importante per avviare quel Piano di rigenerazione urbana che in Italia manca da 20 anni». Una presa di posizione che calma le acque tra gli addetti ai lavori del settore immobiliare, in passato molto critici verso l'inasprimento fiscale sul settore. «L'impegno del governo Monti per le politiche urbane, centrato sui tre pilastri del Piano città, delle smart city e della costruzione delle città metropolitane è positivo nel suo complesso», secondo **Eugenio Tranchino**, managing partner **Watson Farley Williams**, «anche se probabilmente ha avuto il suo tallone d'Achille nel perimetro dell'intervento proposto, troppo esteso per attrarre investimenti».

—© Riproduzione riservata—

CANDIANI, HOGAN LOVELLS

Riqualificazioni, grandi opportunità

Un settore con grandi potenzialità di crescita nonostante la crisi generalizzata del mattone. Così vede il town planning **Marco Rota Candiani**, managing partner di **Hogan Lovells** a Milano e socio responsabile del dipartimento di real estate. «Storicamente il diritto urbanistico è stato un settore dominato da alcune boutique specializzate di diritto amministrativo», ricorda, «con tradizioni consolidate alle spalle ma in grado di offrire al cliente un'assistenza spesso settorializzata e concentrata su questioni di litigation».



Marco Rota Candiani

Lo scenario è mutato con l'acquisizione di peso da parte degli investitori istituzionali, focalizzati sulle operazioni di sviluppo, che invece cercano una consulenza a 360 gradi. «Questa tipologia di clientela cerca studi legali in grado di integrare le competenze urbanistiche con l'assistenza sulle questioni negoziali legate all'acquisizione e su alcune problematiche spe-

cifiche (come quelle ambientali) spesso presenti nelle operazioni di sviluppo», aggiunge Candiani. Da qui la decisione dello studio internazionale di mettere in piedi un team di professionisti specializzati nell'assistenza nel diritto urbanistico, guidati dall'of counsel **Maria Deledda**, che ha seguito il nuovo quartier generale della Alcatel a Vimercate, localizzato all'interno del primo parco tecnologico italiano (Energy Park). Per Candiani, le maggiori potenzialità oggi sono legate «alle operazioni di riqualificazione immobiliare, intese sia con riferimento al patrimonio edilizio esistente, sia alla riqualificazione di ex siti industriali dismessi, in un paese come l'Italia, in cui il patrimonio immobiliare industriale è spesso di non recente costruzione ed ha sofferto in generale negli ultimi decenni di un ridimensionamento legato a fenomeni di delocalizzazione a livello globale».

—© Riproduzione riservata—