

INTERVENTO

Demanio, per gli asset pubblici disponibili nuove procedure

di **Roberto Reggi**

L'Agenzia del Demanio gestisce oltre 47.000 beni di proprietà dello Stato per un valore complessivo di circa 60 miliardi con un obiettivo ben preciso: valorizzare, razionalizzare e rendere più efficienti gli immobili dal punto di vista energetico, tecnologico e del benessere degli occupanti. Utilizza poi quelli non più strategici per l'uso pubblico al fine di ridurre la spesa dello Stato e generare valore economico, sociale e culturale per il Paese.

Circa l'80%, in valore, di questo patrimonio gestito è costituito da edifici usati dalle amministrazioni dello Stato su cui si stanno attuando operazioni di razionalizzazione, come quella del Federal Building, per abbattere gli sprechi, contenere i costi e offrire un servizio migliore ai cittadini. L'Agenzia, nello stesso tempo, ha avviato le attività di valorizzazione sui beni pubblici non più in uso, con l'obiettivo di sottrarli al degrado e all'abbandono e restituirli ai cittadini con nuove

funzioni e servizi. L'impegno in questo senso è anche quello di supportare gli Enti territoriali, in termini di know-how e risorse per promuovere iniziative che restituiscano a nuova vita anche beni di loro proprietà.

In questo scenario di valorizzazione, si inseriscono gli articoli 24 e 26 del decreto Sblocca Italia,

LE PROPRIETÀ
L'Agenzia oggi gestisce 47 mila immobili dello Stato con un valore complessivo di 60 miliardi di euro

due strumenti innovativi e flessibili in grado di dare un forte input ai processi di rigenerazione urbana. In particolare, l'articolo 26 consente, attraverso una procedura semplificata, di richiedere e ottenere in tempi rapidi e certi l'utilizzo di un immobile statale abbandonato, prevedendo, se necessario, anche la modifica

della destinazione urbanistica, nel rispetto della natura del bene. Tra i primi esempi di applicazione ci sono: l'Ex Arsenale di Pavia, un complesso immobiliare di circa 140 mila mq nel centro cittadino, sul quale è in corso una consultazione pubblica per definire le future destinazioni; la Casa Mandamentale Le Badesse di Macerata Feltria, che sarà proposta al mercato con un mix di funzioni possibili che vanno dalla struttura sanitaria al settore turistico-ricettivo; una porzione dell'ex ospedale militare Bonomo di Bari, dove il Comune sta realizzando alloggi per rispondere all'emergenza abitativa.

Altro modello innovativo è l'art. 24 dello Sblocca Italia, il cosiddetto "baratto amministrativo", che permette ai Comuni di decidere criteri e condizioni di riutilizzo di beni di loro proprietà, attraverso progetti presentati dai cittadini singolarmente o in forma associata che diventano così parte attiva nel processo di rigenerazione, favorendo economie di scala.

La valorizzazione e il riuso del patrimonio immobiliare pubblico è oggi una grande opportunità per realizzare, in collaborazione con gli Enti territoriali e altri attori quali Invimit Sgr e Cdp, progetti concreti di sviluppo delle città, senza spreco di territorio ma rimettendo in funzione cubature urbane in degrado progressivo.

Accanto alle formule innovative appena descritte, ve ne sono altre, tutte recenti: il federalismo demaniale, con oltre il 50% dei beni richiesti già trasferiti ai Comuni per realizzare progetti di qualità dal forte impatto sociale; "Valore Paese-Fari" che propone, attraverso la concessione fino a 50 anni, di farli riconvertire secondo un modello di lighthouse accommodation; "Proposta Immobili 2015", l'iniziativa, promossa in collaborazione con il Mef, orientata a individuare portafogli immobiliari degli Enti Territoriali o di altri soggetti, da utilizzare per operazioni di valorizzazione e dismissione.

Per vincere la sfida della valorizzazione degli asset pubblici è fondamentale, quindi, fare fronte comune con tutti i soggetti istituzionali coinvolti, al fine di recuperare edifici e spazi non più utilizzati a beneficio della comunità e del Paese.

Direttore dell'Agenzia del Demanio

© RIPRODUZIONE RISERVATA

