

• **Valentini** I tesori delle città a pag. 11

IMMOBILI DI STATO, BEN 292 MILIARDI DI BUONE RAGIONI

GIOVANNI VALENTINI

Impianti industriali, siti militari, linee e stazioni ferroviarie, chiese e conventi, miniere, cave, edifici monumentali e quant'altro. Ecco un tesoro nascosto da utilizzare per ricostruire le nostre città. "In Italia esiste un enorme patrimonio dismesso, quasi del tutto sconosciuto e abbandonato", come denunciano Alessandro Bianchi e Bruno Placidi in un saggio ricco di dati e intitolato *Rigenerare il Bel Paese* (Rubettino). E proprio all'insegna di questo verbo, gli autori invitano "a pensare la città in modo nuovo, non più legato all'espansione urbana, all'ulteriore consumo di suolo e all'edificazione aggiuntiva, ma rivolto alla città esistente e, in particolare, alla rimessa in gioco del patrimonio di aree e manufatti che sono stati progressivamente dismessi".

Già ministro dei Trasporti nel secondo governo Prodi, urbanista e docente universitario, Bianchi dirige oggi La Fenice Urbana, scuola di Rigenerazione Urbana Sostenibile. Nel libro scritto a quattro mani con Placidi, mette in campo la propria competenza accademica e professionale per dare un contributo alla rigenerazione delle città e del loro patrimonio immobiliare, in modo da farlo "diventare in parte o del tutto qualcosa di diverso da quello che era prima: un'attività, una funzione, una fruizione originale rispetto al preesistente".

Si tratta di un deposito di risorse e opportunità, un asset pubblico che al momento risulta dismesso e quindi sprecato. "In estrema sintesi - si legge a pagina 73 del volume - 100 mila unità di fabbricati inutilizzati per circa 23 milioni di metri quadri". E il paradosso è che la proprietà di questi immobili coincide con il soggetto - l'amministrazione pubblica - che ha il potere di decidere possibili trasformazioni d'uso. Un patrimonio che, una volta riqualificato, potrebbe essere il perno di una rigenerazione urbana su scala nazionale, ospitando funzioni pubbliche e private che introducano nuove attività culturali e sociali.

SONO 66.800 le unità residenziali inutilizzate, per poco più di 3,5 milioni di metri quadri. Rispetto a questo dato complessivo, le a-

bitazioni abbandonate risultano circa 33.500. Cantine, soffitte, rimesse, box, garage, posti auto coperti e scoperti costituiscono altre 33 mila unità stimate. Intorno a 34 mila sono quelle delle altre tipologie di beni inutilizzati, per quasi 20 milioni di metri quadri. Vanno aggiunte poi 969 strutture ricettive (alberghi, pensioni e simili) e 5.725 fabbricati civili di varie tipologie: cioè scuole e università; biblioteche, pinacoteche, musei e gallerie; laboratori scientifici e impianti sportivi; ospedali, cliniche e case di cura; castelli e palazzo storici; case cantoniere; teatri e cinema; stabilimenti balneari e termali; mercati coperti.

A quanto ammonta, dunque, questo patrimonio pubblico? Sono diverse le variabili in base a cui definire il suo valore di mercato. Scrivono i due autori del saggio:

"Il valore patrimoniale complessivo del 97,6% dei soli fabbricati censiti è stimato in 292 miliardi di euro" (elaborazione su dati del ministero dell'Economia e delle Finanze). Il 72% è riconducibile a immobili di amministrazioni locali, per la maggior parte Comuni (circa il 47%), mentre il resto è suddiviso fra le amministrazioni centrali (17%) e altri enti pubblici (11%). Il valore di quelli non utilizzati ammonta a

circa 12,2 miliardi di euro, mentre altre stime arrivano a 12,58 o a 15,53 miliardi.

Ma è soprattutto l'effetto-vo-lano delle ristrutturazioni che può innescare una spirale virtuosa nella rigenerazione delle città, migliorando la qualità della vita per gli abitanti. Un po' come sta accadendo per il patrimonio immobiliare privato, in seguito al superbonus 110% introdotto dal decreto Rilancio del governo Conte 2 per favorire la riqualificazione energetica degli edifici e la ripresa dell'occupazione nell'edilizia.

NON A CASO, in una recente ricerca di Nomisma si prospetta un'applicazione del *Green New Deal* al patrimonio immobiliare pubblico, con l'obiettivo di puntare alla riqualificazione termica, energetica e sismica. Per 39 miliardi di investimenti, si potrebbero ottenere 91,7 miliardi di effetti diretti e indiretti; 50 miliardi di indotto; 141,8 complessivi di capitali pubblici e privati. Gli immobili verrebbero rivalutati del 30% e si risparmierebbero fino a 450 milioni all'anno nella manutenzione e nel consumo energetico. Le ricadute sull'ambiente sono stimate in 934 mila tonnellate di CO in meno.

Si tratta, insomma, conclude-no Bianchi e Placidi nel loro studio, di "un investimento pubblico sulla qualità urbana e ambientale per attivare quello privato a cui garantire un'utile remunerazione fiscale e gestionale". Sarebbe l'avvio di un nuovo boom edilizio. E soprattutto, senza consumare altro suolo.

