

## **RICOGNIZIONE E VALORIZZAZIONE STRATEGICA DEL PATRIMONIO IN DISUSO SUL TERRITORIO**

intervento di Francesco Tuccillo, Presidente ACEN

**Oggi siamo felici di essere qui con ospiti così autorevoli e competenti per trattare questo grande tema di sviluppo che è la valorizzazione del patrimonio pubblico.**

**Ci troviamo in un territorio che da questo punto di vista rappresenta l'*optimum* sia per la vetustà del proprio patrimonio sia per la sua realtà post-industriale, che ha generato innumerevoli contenitori dismessi, molti dei quali non rifunzionalizzati e dunque anche generatori di degrado urbano.**

Negli ultimi dieci anni si è fatta strada una sensibilità verso il tema del riuso di immobili che hanno dismesso la loro funzione e non ne hanno acquisito una nuova, tesa a riutilizzare immobili non più utili e ad evitare altresì nuovo consumo di suolo.

L'Agenzia del Demanio ha da tempo messo in campo una politica di recupero e valorizzazione per parte pubblica di tali immobili dismessi, declinata in varie azioni che vanno dall'uso efficiente del patrimonio immobiliare pubblico, mediante l'ottimizzazione e razionalizzazione degli spazi con contestuale riduzione della spesa pubblica (contenimento dei costi di locazione e gestione e mantenimento del valore), alla promozione della conoscenza di tale patrimonio e delle collaborazioni interistituzionali ed ad un rinnovato approccio al Partenariato Pubblico Privato.

Da ultimo l'Agenzia con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e con il coordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri, dopo i positivi esiti del 2015 ha rinnovato il progetto PROPOSTA IMMOBILI per l'anno 2016. Si tratta dell'invito rivolto agli Enti territoriali e gli altri soggetti pubblici a individuare portafogli immobiliari di proprietà pubblica da utilizzare per operazioni di valorizzazione e dismissione e sostenere le potenzialità di cessione da parte degli Enti pubblici del loro patrimonio, con l'obiettivo di generare risorse economiche.

Da un punto di vista legislativo l'ultimo assist a tale politica è stato l'art. 26 del Decreto Sblocca Italia, in vigore dal novembre 2014, che è uno strumento flessibile ed innovativo che rappresenta una nuova forma di Federalismo demaniale e apre la strada a nuove procedure di valorizzazione degli immobili di proprietà dello Stato, tra cui beni in uso alle Pubbliche Amministrazioni e alla Difesa, non più utili a fini istituzionali.

Ed ora vorrei riprendere i dati che avete visto rappresentati nel video:

Parliamo di un **Patrimonio immobiliare della PA che conta 803 mila unità (escluso i terreni) per circa 300 milioni mq;**

**di cui "disponibile" 217 mila unità per 81 milioni di mq**

**di cui "non utilizzato" è pari a 15 mila unità per 6 milioni di mq**

**di cui – e vengo al dato più interessante per gli operatori del territorio –**

**il 5% è nella città metropolitana di Napoli, che vale 750 unità per 300 mila mq**

**Sulla base dei nostri studi dunque proponiamo un obiettivo che è anche una sfida per la politica e per tutti noi:**

**la realizzazione di 50 interventi di valorizzazione sul nostro territorio nei prossimi 5 anni, che attiveranno un miliardo di euro di lavori, in grado di generare occupazione per 15.555 unità e ricadute sull'intero sistema economico per 3,5 miliardi di euro.**

Rispetto a tale tema dunque l'interesse del settore delle costruzioni è enorme, tanto da poter riporre nella sua effettiva attuazione la certezza di un notevole rilancio del comparto, che, come noto, ha subito nel settennio della crisi un amplissimo ridimensionamento, in termini di produzione e di occupazione.

**E ora nel settimo ciclo del settore, così come battezzato dall'Osservatorio Cresme, questa politica di valorizzazione può generare impulsi ed effetti importanti sul settore, interessato ad essa a 360°: la rigenerazione urbana, gli appalti per operazioni di demolizione, di manutenzione, di conversione, l'efficientamento energetico fino ad arrivare alle attività "a valle" della gestione delle nuove funzioni generate dalla valorizzazione.**

A ciò va ad aggiungersi il settore collegato di valorizzazioni private, che da quelle pubbliche ricevono smalto e stimolo a farsi. Immobili riqualificati sono infatti a loro volta generatori di riqualificazione, senza trascurare i vantaggi che ne potranno conseguire in termini di nuove infrastrutture, rivitalizzazione del territorio, creazione di occupazione in sinergia e collaborazione con la pubblica amministrazione.

**Noi oggi non ci limitiamo a lanciare e a fare nostro il tema della valorizzazione. Noi oggi presentiamo i primi risultati della fattiva collaborazione, formalmente avviata alcuni mesi fa con la stipula di un protocollo di intesa tra Acen e Agenzia del Demanio, con l'obiettivo testuale di *"promuovere la valorizzazione del patrimonio pubblico, sia dello Stato che di altri Enti pubblici, per incrementarne l'utilizzo, la redditività e la capacità di creare sviluppo economico-sociale attraverso processi di rigenerazione urbana"*.**

Con una certa soddisfazione comunichiamo che tale intesa non è stata una mera dichiarazione di intenti ma ha già generato proposte concrete.

**Oggi infatti presentiamo due casi concreti di valorizzazione di cespiti pubblici siti nella città metropolitana di Napoli che, grazie ad un pragmatico partenariato pubblico privato, rappresentano sia dei metaprogetti pronti e fruibili sia dei prototipi da utilizzare per fattispecie simili.**

I casi-studio, sottoposti dall'Agenzia del Demanio, riguardano:

- ***l'ex S.M.O.M. a Pozzuoli***, immobile di grande pregio soprattutto per la posizione paesaggistica e per il quale è già in corso la procedura di concertazione istituzionale preliminare dell'Accordo di Programma, tra lo stesso Comune di Pozzuoli e l'Agenzia del Demanio;
- ***l'ex Caserma Cesare Battisti a Nola***, un complesso immobiliare in posizione strategica del comune, per il quale sono stati già compiuti significativi passi avanti nella direzione della sua rifunzionalizzazione, considerato che si sta procedendo nel perfezionamento della Variante urbanistica per consentirne il cambio di destinazione d'uso.

Questi due studi pilota danno dunque vita a forme nuove di partenariato pubblico privato di estrema complessità per pluralità di attori investiti in tali processi, per le necessarie competenze multidisciplinari, per la presenza di numerosi vincoli relativi ad aree e immobili esistenti (quelli di salvaguardia del patrimonio storico-architettonico e di tutela ambientale, di bonifica delle aree contaminate, di adeguamento energetico e

messa in sicurezza, antincendio, di igiene e funzionali-spaziali in relazione alle specifiche destinazioni d'uso) che necessitano di una trattazione sistemica e al contempo estremamente tecnica.

Va da sé che per ciascun immobile occorre un'approfondita analisi delle opportunità tecnico-economiche proprie al fine di individuare il percorso meglio rispondente alle reali possibilità di riuso/trasformazione, tenendo conto dei molteplici fattori (economici, di mercato, urbanistici, normativi, ecc.) che incidono sulla fattibilità dei progetti di recupero.

Ed è per questo motivo che anche per i casi studio effettuati abbiamo utilizzato professionalità multidisciplinari: tecnico architettoniche per le quali ringrazio l'Arch. Bruno Discepolo e Od'a Officina d'Architettura, economico-finanziarie per le quali ringrazio il Prof. Francesco Verde. Le quali, grazie al supporto ed al know-how messo in campo dall'Agenzia sia a livello territoriale sia centrale, hanno prodotto i risultati che vi saranno illustrati.

A ciò farà seguito l'intervento di illustri Relatori che tengo a presentarvi:

- Geremia Biancardi, Sindaco Comune di Nola
- Vincenzo Figliolia, Sindaco Comune di Pozzuoli
- Roberto Busso, Amministratore Delegato Gabetti Property Solutions
- Roberto Reggi, Direttore Generale Agenzia del Demanio
- Giocchino Alfano, Sottosegretario di Stato al Ministero della Difesa

Vincenzo De Luca, Governatore della Regione Campania, curerà infine le conclusioni di questa giornata di lavoro e di approfondimento.

Grazie!