

Il processo di valorizzazione: dall'articolo 58 alle procedure più innovative

4 dicembre 2017

**Michele Lorusso - Responsabile Progetti di Valorizzazione e Fondi Immobiliari -
Fondazione Patrimonio Comune dell'ANCI**

fi Agenda

- Una veloce premessa: il quadro di insieme

fi

Il quadro di insieme

fi Il quadro italiano

1. I **Comuni** italiani sono **proprietari** di circa il **75-80%** del patrimonio pubblico complessivo (circa 800 mila unità – dati desunti da Progetto “PATRIMONIO DELLA PA”, MEF 2014) e detengono la leva urbanistica e pianificatoria
2. Il patrimonio immobiliare pubblico spesso è un **centro di costo**.
3. I vincoli del patto di stabilità (ora equilibrio di bilancio) e i limiti all’indebitamento **limitano le possibilità di investimenti pubblici**.
4. Le aste di alienazioni del patrimonio pubblico: il pubblico e il privato utilizzano metodi di valutazione non allineati; **accesso al credito difficoltoso per gli imprenditori**; incertezza su tempi delle varianti/autorizzazioni. I risultati sono una grossa incognita: elevati rischi con rendimenti in calo.
5. Generale **difficoltà (o meglio, disabitudine) nel mettere in piedi operazioni complesse a sviluppo** che coinvolgono diversi soggetti (ancora vigente il tema della rendita fondiaria).
6. **Il PPP stenta a decollare**: sostenibilità finanziaria incerta soprattutto per le incognite sulla gestione (ancora poco utilizzato il PEF secondo schemi standard), inoltre la convenzione risulta ancora un tema complesso e sbilanciato sugli interessi dei privati (poca attenzione sull’analisi dei rischi e relativa allocazione).
7. Persistenza di logiche non in linea con attuale realtà **«progetto che risponde al bando pubblico»** e quella del **«mordi e fuggi»**



Uno spaccato critico sui Comuni

- ❑ **la leva urbanistica** è stata considerata a sé stante rispetto al contesto socio-economico locale e spesso, a questi uffici/servizi, sono state affidate attività di governo del territorio senza una chiara definizione di strategie, obiettivi e risultati da raggiungere nel medio/lungo termine;
- ❑ **i lavori pubblici** hanno lavorato in attuazione di una programmazione triennale improduttiva e scarsamente connessa con le reali esigenze del territorio (popolazione e imprese)
- ❑ **il patrimonio** viene ancora considerato come settore improduttivo dell'amministrazione legato ancora alla logica della fredda perizia del bene finalizzata alla successiva alienazione ma priva di qualsiasi aspetto legato alla valorizzazione del territorio
- ❑ **Focus sul periodo di cantiere** e poca attenzione alle modalità di gestione dei progetti
- ❑ **i soggetti privati** sono visti come controparte, e non come parte attiva per l'attuazione di progetti di investimento urbano



... ma i Comuni vogliono (e per certi aspetti devono) raggiungere questi obiettivi

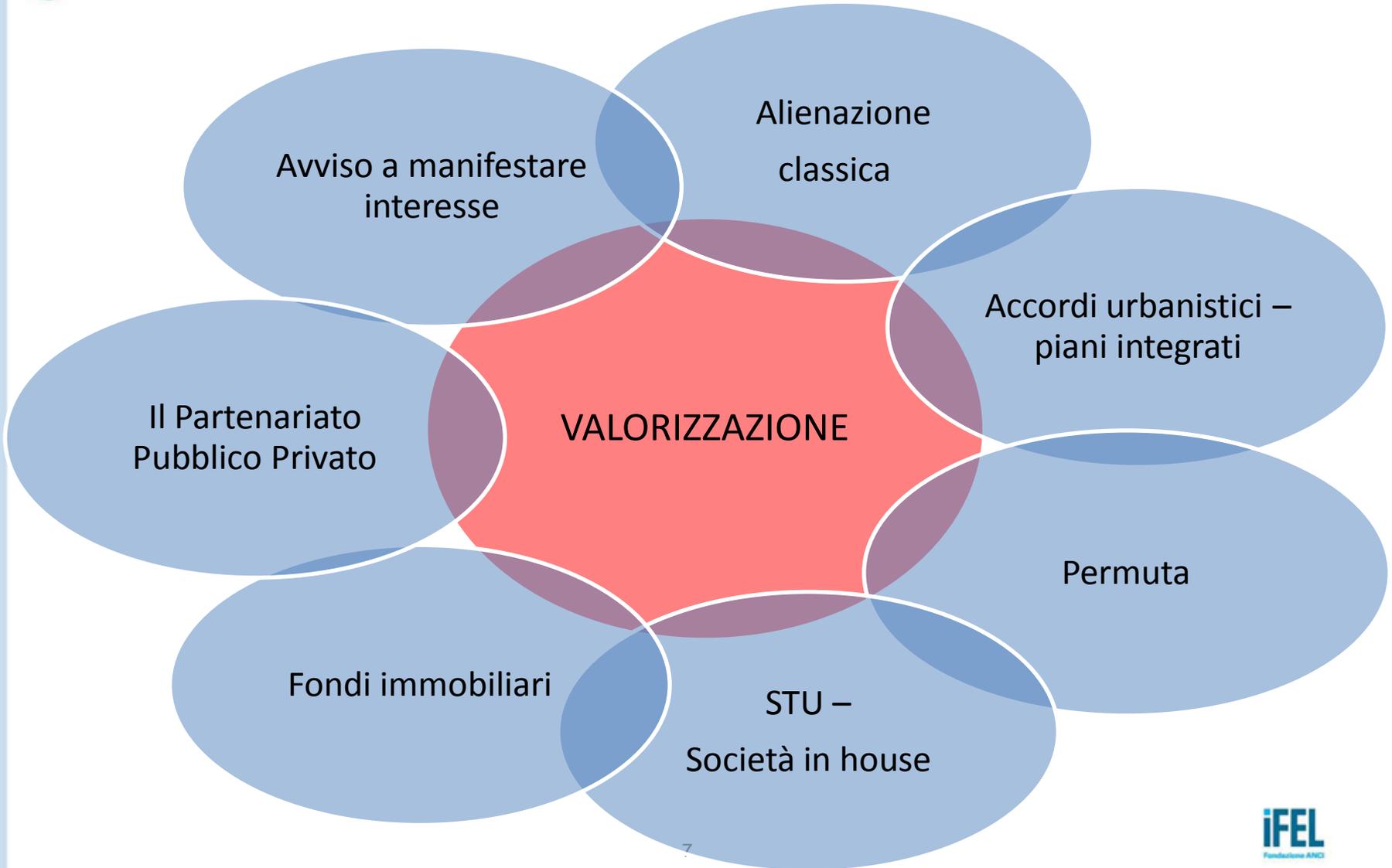
- ❑ **Attivare investimenti urbani quali ad esempio:**
 - **Realizzare ex novo e/o rigenerare (anche dal punto di vista energetico e sismico) fabbricati a uso pubblico: scuole, senior house, impianti sportivi, park, biblioteche, ecc.**
 - **Favorire ammodernamento del patrimonio privato**
 - **Realizzare infrastrutture**
- ❑ **Gestire i servizi locali in maniera efficace ed efficiente**
- ❑ **Attrarre competenze, persone, imprese, capitali, idee**

Nella sostanza innescare processi di sviluppo locale



Siamo sicuri che il problema è normativo?

abbiamo soggetti pubblici e privati in rete





Siamo sicuri che il problema è legato ai soggetti?

abbiamo soggetti pubblici e privati in rete

