

Immobili pubblici. Una fonte di capitale?

Beatrice Maria Bellè
Phd Candidate, Politecnico di Milano

beatricemaria.belle@polimi.it

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI TRIESTE
Corso di Laurea Magistrale in Scienze del Governo e Politiche Pubbliche

Corso **Sociologia del Territorio**

Struttura della presentazione

1. Lo stato dell'arte
2. Questioni rilevanti
3. Nuovi Trend
4. Considerazioni finali

1. Lo stato dell'arte

In Italia esistono diverse tipologie di beni considerati “immobili”. Essi possono essere terreni o edifici.

Molti di essi appartengono ad amministrazioni pubbliche di diverso livello (Stato, Regioni, Province e Comuni); altri appartengono ad Enti Previdenziali e ad altre

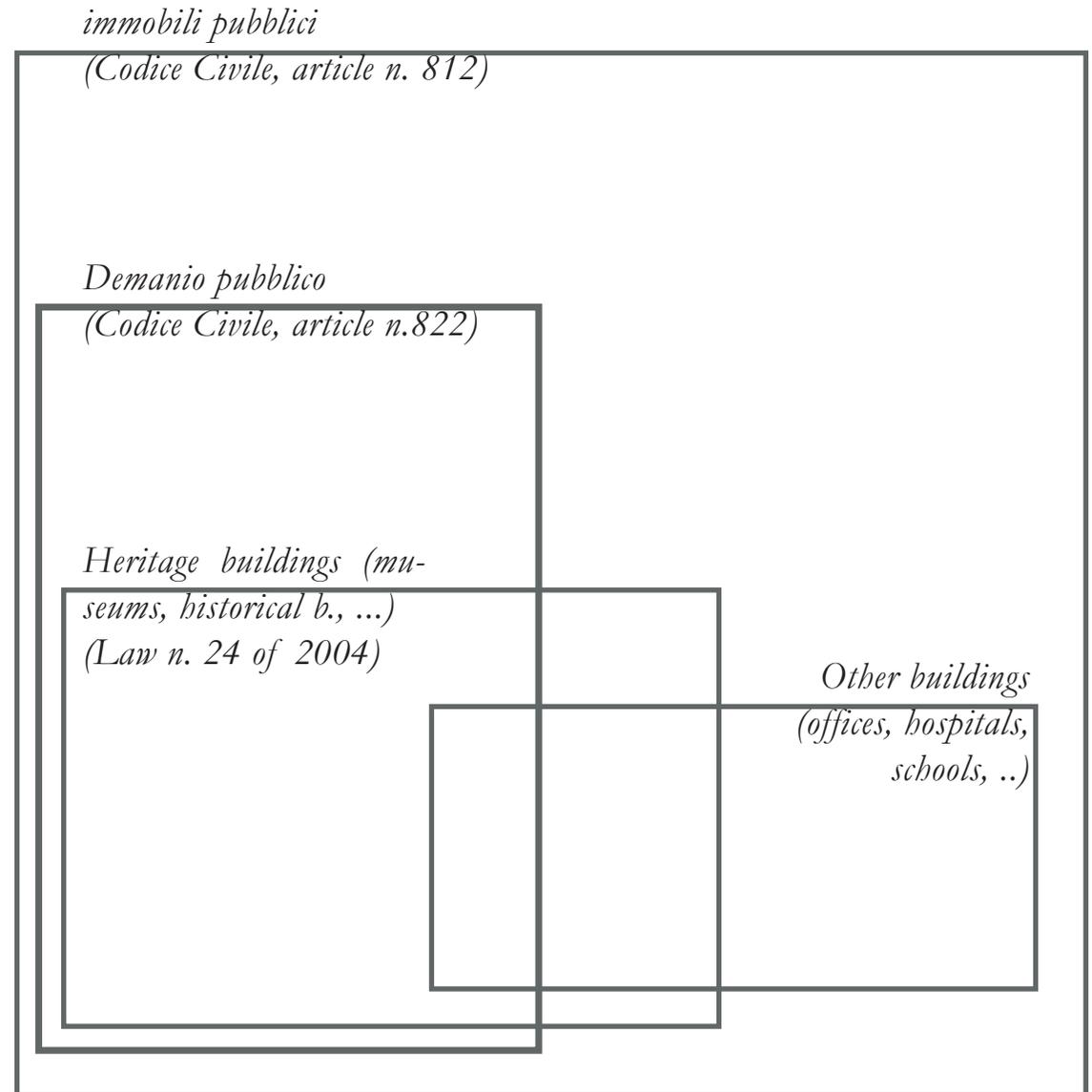
Alcuni di essi sono vincolati secondo il Codice dei Beni Culturali (Legge n.42/2004).

1. Lo stato dell'arte

Non esiste, ad oggi, una lista aggiornata del patrimonio immobiliare pubblico.

(i) mancanza di risorse ed inefficienza pubblica

(ii) *federalismo demaniale*

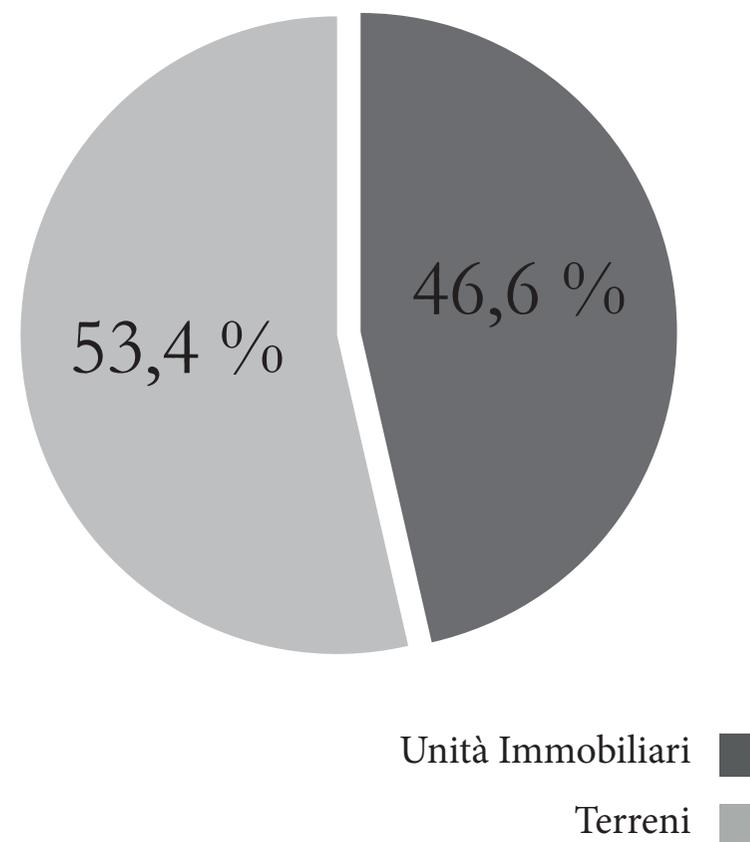


1. Lo stato dell'arte

In generale il MEF (2019) ha stilato una lista “aggiornata” delle proprietà delle diverse amministrazioni pubbliche.

Secondo il MEF, le amministrazioni che hanno partecipato al censimento sono l'81%.

Sono stati censiti all'incirca **2,6 miliardi** di immobili.



1. Lo stato dell'arte

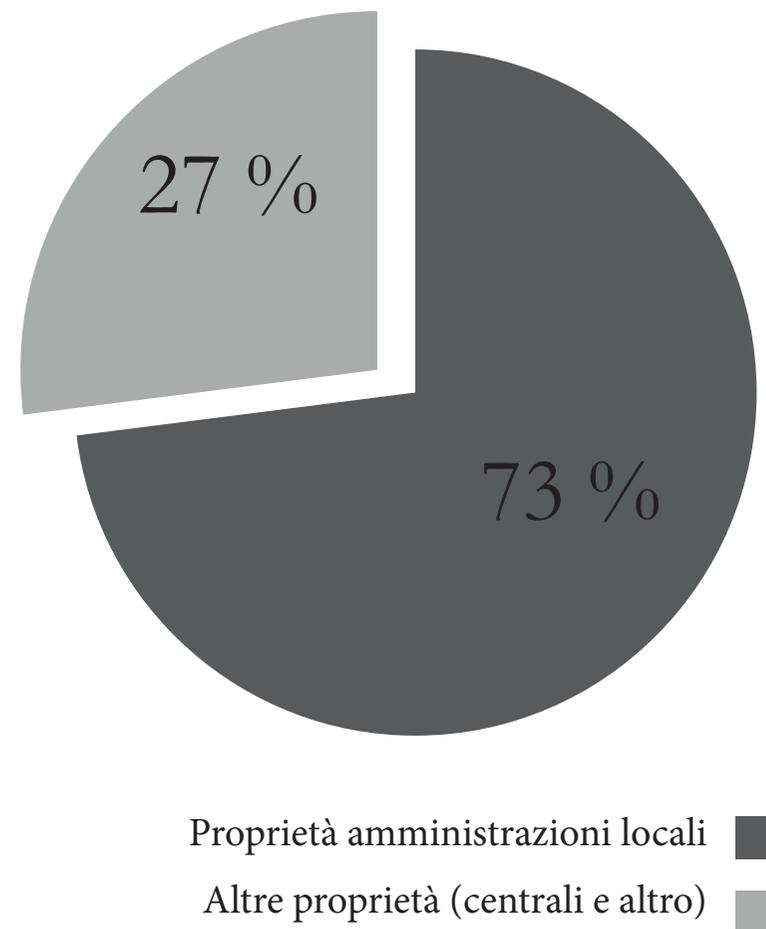
Di questi immobili, verranno tenuti in considerazione solo gli edifici

Valore stimato all'incirca

292 miliardi di €

Abbandonati o sottoutilizzati valutati circa

12,2 miliardi di €



2. Questioni rilevanti

Gli edifici **abbandonati** o **sottoutilizzati** definiscono alcune questioni importanti da tenere in considerazione:

- (i) sono una fonte di “capitale” immobilizzato ed inutilizzato
- (ii) rappresentano una situazione di “spreco collettivo”
- (iii) influenzano in maniera negativa (*nuisance*) il territorio circostante

2. Questioni rilevanti

E' proprio su questi edifici che alcune politiche degli ultimi quarant'anni si sono concentrate.

Le due questioni sono:

(i) come trarre “**benefici**” da questi edifici?

(ii) come inserirli in processi di **valorizzazione**?

2. Questioni rilevanti

Prima questione: trarre benefici

La questione del “debito pubblico” è sembrata affiancata alla volontà di razionalizzare, dismettere, valorizzare ed alienare il patrimonio pubblico.

A partire dagli anni ‘90, infatti, con scadenza quasi annuale, Leggi di Bilancio ed altre normative, gli edifici pubblici vengono considerati un “capitale” economico importante per riassetare ed appianare le casse pubbliche.

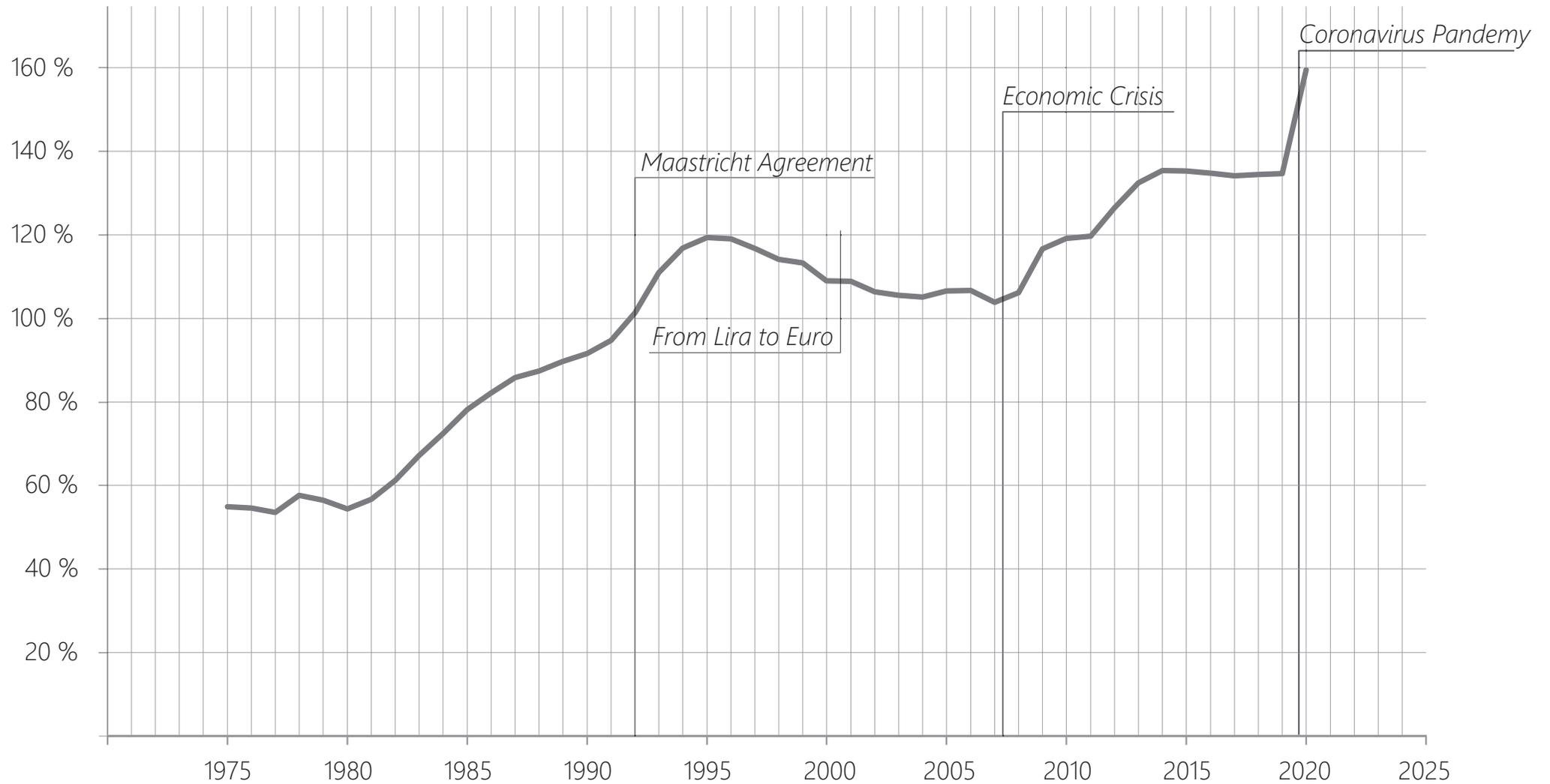
2. Questioni rilevanti

Politiche di questo genere hanno portato a considerare sempre e solo due elementi:

(i) gli edifici pubblici, una volta alienati, avrebbero **risanato il debito pubblico**

(ii) ci sarà **sempre una domanda** per questi *assets*

2. Questioni rilevanti



2. Questioni rilevanti

Esempi di “valorizzazione economica” o di edifici pubblici come “capitale economico” sono diversi.

Agenzia del Demanio promuove diversi progetti in questa direzione, ad esempio: Valore Paese-Dimore o Valore Paese-Fari



Villa Tolomei, Firenze



Faro Capo di Spartivento a Chia (Sardegna)

2. Questioni rilevanti

“Non posso non accennare alle caserme, la cui vendita spesso viene citata dai media come fonte di notevoli risparmi [...] ogni risorsa proveniente dalla vendita sarebbe una tantum, quindi non una riduzione permanente della spesa ma un’entrata temporanea.” (p.62-63)

C. Cottarelli (2015), “La Lista della Spesa”

2. Questioni rilevanti

“Occorre essere realisti sull’ammontare delle risorse che potrebbero essere ricavate dalla vendita del patrimonio pubblico, o dalla sua valorizzazione [...]. Un lavoro pubblicato dal centro studi Astrid [...] concludeva che nel giro di un decennio si potrebbero ricavare risorse pari ad almeno 300 miliardi di euro (il 17-18% del Pil). Una cifra rilevante [...] ma anche se si riuscisse a raggiungere queste cifre [...] si tratterebbe comunque di poco più del 10 % del debito pubblico.” (p. 112-113)

C. Cottarelli (2016), “Il Macigno”

2. Questioni rilevanti

La crisi economica del 2008 ha messo in luce come le due premesse relative alla privatizzazione, non fossero più da tenere in considerazione:

2. Questioni rilevanti

La crisi economica del 2008 ha messo in luce come le due premesse relative alla privatizzazione, non fossero più da tenere in considerazione:

(i) gli edifici pubblici, una volta alienati, avrebbero **risanato il debito pubblico**

Come sostiene Cottarelli (2015, 2016) il debito pubblico non può essere sostenuto dalla vendita di *assets* pubblici.

2. Questioni rilevanti

La crisi economica del 2008 ha messo in luce come le due premesse relative alla privatizzazione, non fossero più da tenere in considerazione:

(ii) ci sarà **sempre una domanda** per questi *assets*

La domanda, da parte di investitori privati, per questi edifici è progressivamente peggiorata. Non lo è stato, invece per altri attori...

3. Nuovi Trend

Gli enti no-profit, infatti, sembrano trovare nuovi modi di valorizzare e intendere gli edifici abbandonati o sottoutilizzati pubblici.

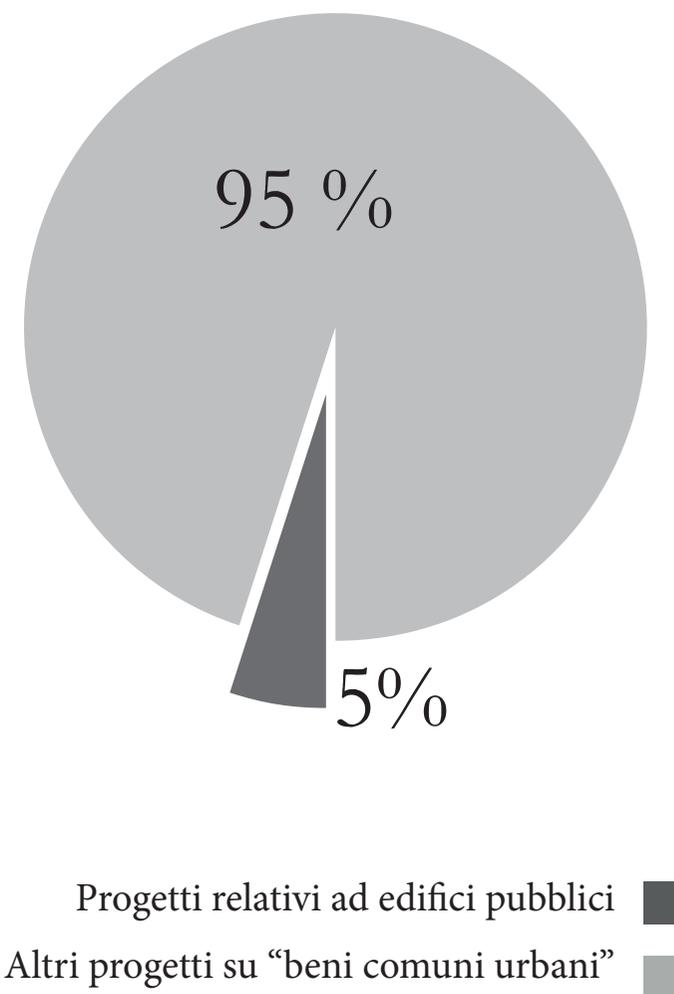
Essi sono sì una forma di capitale, ma non più economico, bensì sociale, culturale e locale.

Queste nuove pratiche si stanno gradualmente “facendo spazio” all’interno di processi di rigenerazione urbana, attraverso la promozione di progetti legati alle località.

3. Nuovi Trend

Un esempio sono i recenti “Regolamenti per la cura dei beni comuni” che molti comuni stanno adottando, a partire dal 2014.

I Patti, ad oggi, sono più di duemila e si riferiscono a qualsiasi “bene” venga catalogato come “di interesse collettivo”.



3. Nuovi Trend

Esistono anche altri progetti, promossi tramite bandi specifici o promossi tramite “riuso temporaneo”.

L'attenzione però, a differenza della “valorizzazione economica”, è nello sviluppo locale, nella partecipazione ed inclusione sociale.



4. Considerazioni finali

In qualsiasi modo si intenda la parola “capitale”, gli edifici di proprietà pubblica (come anche gli immobili pubblici più in generale), possono essere considerati tali.

“Capitale” nel senso generale di “valore”, viene acquisito dagli edifici abbandonati o sottoutilizzati sulla base di razionalità diverse.

References

- (a cura di) Somaini E.(2015), I beni comuni oltre i luoghi comuni, IBL Libri, Torino
- Cottarelli C. (2015), La lista della spesa, Feltrinelli
- Cottarelli C. (2016), Il macigno, Feltrinelli
- Bellè B. M. (2016), Promesse e fallimenti nella valorizzazione degli immobili pubblici, Scienze Regionali vol. 16/3, 463-472
- Bellè B.M. (2018) “Iniziative bottom-up nella valorizzazione di beni immobili pubblici. Come la partecipazione dei cittadini può influire sull’utilizzo degli spazi pubblici”, Crios 16/2018, 35-44
- Moroni S., De Franco A., Bellè B.M. (2020), Vacant Buildings. Distinguishing Heterogeneous Cases: Public Items versus Private Items; Empty Properties versus Abandoned Properties, in Lami (2020), “Abandoned Buildings in contemporary Cities: Smart Conditions for Actions”, Springer, 9-18
- Moroni S., De Franco A., Bellè B.M., “Unused private and public buildings: Rediscussing merely empty and truly abandoned situations, with particular reference to the case of Italy and the city of Milan”, Journal of Urban Affairs 2020, 1-22.

Grazie per l'attenzione!