

risorse dal patrimonio al debito pubblico, quando il saldo dell'operazione, specie se se ne considera anche la complessità, non è poi così elevato. A chi parla sembra che tale senso sia pieno solo se nel bilancio dell'azione si tiene in conto (conto che si appalesa pure nella relazione Carrer) anche l'effetto che questa può generare sull'armatura urbana in cui si attua.

È quindi più interessante nella relazione, più che il primo aspetto, cioè la definizione delle risorse trasferibili dal patrimonio pubblico al debito pubblico, il secondo. Quello, cioè, della capacità di riuso del patrimonio pubblico che si genera.

Se da un lato si può contribuire a portare risorse al debito e al deficit, dall'altro si può contemporaneamente contribuire, nella logica che ricordavo precedentemente (cioè in una logica di intervento deciso sulla strumentazione normativa esistente) all'affermazione di una nuova filosofia che affermi nuovi strumenti per la ridefinizione degli assetti urbani.

Questa, direi, è un'occasione storica di grandissima importanza se questa idea verrà sufficientemente meditata, ripresa, e io credo che tutti coloro che si occupano responsabilmente di questi problemi, abbiano colto l'importanza di questo aspetto. Se questa idea verrà ripresa in questa chiave, cioè non semplicemente rispetto alla capacità di attivazione di nuove risorse ma anche di nuove modalità di uso del territorio, ovvero per le potenzialità insite di definizione di nuove e più efficienti forme di organizzazione urbana. Ciò significherebbe contribuire doppiamente allo sviluppo, non solamente (e modestamente) in termini di riduzione del deficit e del debito, ma contribuire decisamente allo sviluppo, perché le attività economiche possano esplicarsi in modo più efficace in una città, dove il patrimonio e la struttura urbana preesistente viene utilizzata meglio secondo criteri di economicità.

Allora nella logica di un migliore utilizzo può avere veramente senso questa riflessione che viene portata avanti dalla relazione Carrer che diventa così una occasione estremamente importante per il futuro sviluppo delle nostre città.

UGO SORBI

Mi sia consentito, ora in forma ufficiale come Presidente del Centro, di ringraziare sentitamente l'amico prof. Carrer.

Anzitutto per l'impegno veramente ammirevole profuso nel riassumere con semplicità e chiarezza l'articolata ed intensa attività portata avanti per circa due anni dalla Commissione Cassese, in modo tale, intendendo dire, che tutti ci siamo resi bene conto del lavoro compiuto, anche chi non aveva avuto l'opportunità di leggere in precedenza il testo della Relazione - circostanza questa di non poco conto in relazione pure alla complessità del tema trattato.

Il secondo motivo attiene allo sforzo non meno encomiabile per contenere l'esposizione in limiti di tempo ragionevoli. In effetti si tratta di

una Relazione che avrebbe richiesto la disponibilità di quasi tutta la mattinata; l'amico Carrer, invece, è riuscito a dire e bene in poco più di un'ora tutto quello che era necessario.

\* \* \*

Tanto doverosamente precisato, dirò subito che il mio intervento sarà contenuto anche perché alcuni aspetti che desideravo richiamare sono già stati assai bene precisati.

Bisogna anzitutto prendere atto del fatto, del resto reso evidente dalle argomentazioni del Relatore, che in questa prima fase non era possibile pervenire ad una rilevazione completa delle consistenze e dei valori di tutti i beni pubblici in esame.

Tuttavia il « plafond » conoscitivo che ne è risultato è lo stesso ragguardevole a livello appunto di censimento immobiliare del settore pubblico. Tanto che il ventaglio di problematiche che ne è derivato per via diretta ed anche indiretta, in specifico riferimento agli aspetti economici-estimativi e finanziari, rappresenta una notevolissima base di partenza, quasi insperata - ha sottolineato opportunamente il Relatore - da parte della Commissione quando iniziò i suoi lavori, dati anche i limiti dell'indagine posti alla stessa Commissione.

Il Relatore, conseguentemente, ha fatto presente che a questo punto occorre approfondire le conoscenze ed ha tracciato quello che, a giudizio della Commissione, potrebbe essere la struttura operativa e l'articolazione della stessa.

Fin qui il riferimento alla Relazione del prof. Carrer e, di riflesso, al lavoro della Commissione Cassese.

\* \* \*

Potremmo farci ora tante domande, avanzare non pochi quesiti. Come ho detto sopra, non mi soffermo che di sfuggita su alcuni punti perché già esaminati soprattutto dai colleghi Grillenzoni e Misseri e le cui precisazioni sono da me condivise, ma anche sul resto sarò molto breve.

Anzitutto ci si può chiedere cosa debba intendersi per « bene pubblico ». Verrebbe fatto di rispondere che è pubblico ogni bene immobile (e mobile) che non è privato, e quindi è dello Stato come tale (Demanio) nonché dei vari organismi periferici dello stesso (Regioni, Province, Comuni, Enti pubblici vari nei settori operativi e culturali ecc.).

E allora viene fatto di chiederci ancora, forse un po' troppo ingenuamente, perché mai la consistenza immobiliare privata è conosciuta abbastanza bene, se non proprio bene, mentre quella cosiddetta « pubblica » non lo è e comunque non a sufficienza, come ci ha confermato testè il prof. Carrer.

Verrebbe fatto di rispondere di primo acchito che ciò è dovuto all'evidente fatto che sulla proprietà immobiliare privata vi è una se-

rie più o meno pesante di gravami fiscali la cui imposizione richiede una preliminare conoscenza tecnica di ciascun bene immobiliare per potere stabilirne natura ed entità, mentre la proprietà immobiliare pubblica ne è esente. Per quest'ultima, anzi, il cittadino contribuisce in vario modo, com'è noto, a gran parte se non a tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e per eventuali modifiche.

Tra parentesi non riesco a scorgere, nelle attuali condizioni, le ragioni di un trattamento tanto diverso, non essendo affatto sufficiente, a mio parere, richiamare quello che viene subito alla mente: il *diverso* uso del bene, privato l'uno (quindi esclusivo, per pochi ecc.), pubblico l'altro (quindi generale, per tutti, ecc.).

Non è ormai acquisita in giurisprudenza e in diritto l'accezione che anche il bene privato deve avere ed ha in effetti anche una funzione e spesso anche fruizione sociale sia pure in diversa misura a seconda delle sue peculiari caratteristiche, e quindi il relativo proprietario ha precisi obblighi da rispettare, pena vari tipi di sanzioni fino all'esproprio?

Caso mai una siffatta effettiva e sostanziale diversità di funzione prevalente oltreché di destinazione dovrebbe consentire una più articolata connessione tra i due settori proprio per quanto si sta ora esaminando.

Ne discende quindi l'urgenza - molto e giustamente sentita, mi sembra, dalla Commissione Cassese - di conoscere con scrupolo quanti e quali sono i beni immobiliari pubblici nonché la loro per quanto possibile precisa ubicazione, struttura, destinazione e funzione.

Un discorso di questo genere si pone pure, è appena il caso di richiamarlo, per i beni mobiliari pubblici che rappresentano una consistenza tutt'altro che modesta per numero e valore: si pensi, per esempio, alle opere d'arte dei musei, quadri, sculture, ceramiche e via dicendo, ma è questo un problema che non è oggi in esame.

\* \* \*

Tornando alla Relazione del prof. Carrer, è fuori dubbio che la conoscenza dello scopo della stima è alla base, come è noto, per la determinazione di un « certo » valore del bene.

Nel caso in esame siamo in presenza di beni immobiliari « pubblici » i quali hanno caratteristiche specifiche: per es., sono talvolta più « statici », con una minore « velocità di adattamento » alle mutate condizioni e necessità della vita civile; la loro cessione, per vendita, per locazione o ad altro titolo, è « frenata » da una lenta e quasi sempre complicata procedura, che in genere incide in vario modo sul valore del bene, tanto che può non risultare quello che sarebbe derivato da una libera e sollecita compra-vendita sul mercato.

Il giudizio di valore di un bene immobiliare pubblico viene ad avere un significato, in definitiva, di rilevante natura cautelativa ed ha quindi in sé sempre un carattere di maggiore relatività correlato al « momento » della sua formulazione. I criteri, che sono alla base di queste particolari « stime » possono e talvolta devono essere diversi, necessitando talvolta di uno « stimolo » per interessare in concreto il mercato.

Una conseguenza che discende da queste poche osservazioni è questa, ci sembra, che è arduo e forse potrebbe addirittura risultare impossibile quantificare bene, secondo equità estimativa e soddisfacimento economico, la consistenza finanziaria di tutti i beni immobili pubblici.

Vi è, poi, il problema della « gradualità » di immissione sul mercato di tali beni che complica la ricerca del più probabile loro valore in un dato momento, il medesimo per tutti, non conoscendo se e quando verranno acquistati, se e quando verranno dati in locazione.

Di certo vi è questo che in primo luogo occorre impegnarsi a fondo per preparare un inventario che interessi tutti i beni immobili pubblici nel quale siano indicati, per ciascun bene immobile pubblico, i principali caratteri influenti sul loro valore.

Questo lavoro deve ancora essere in gran parte fatto: a nostro avviso, si tratta della parte più delicata, necessaria ed urgente. Un lavoro del genere consente di evitare facilonerie e confusioni estimative e di altra natura; in nessun'altra circostanza più che in questa si adatta la nota espressione che occorre prima di tutto « conoscere per amministrare ». Inoltre si dovrebbe consentire la visione a chiunque; tali inventari, sistemati in appositi registri, dovrebbero essere, in altre parole, pubblici.

Mi si permetta di formulare l'auspicio, pertanto, che la Commissione, che così egregiamente ha avviato tanto vasto lavoro, affiancata, come è stato detto, da Commissioni regionali (e forse addirittura provinciali) bene qualificate e autonome, si faccia parte diligente per sollecitare nelle sedi opportune il proseguimento della ricerca e non si perda o si dilati troppo nel tempo questa preziosa occasione.

Mi sembra che sia questo il punto essenziale: occorre conseguire un quadro della situazione che, in quanto dettagliato, controllato e reso palese, com'ho detto poc'anzi, nei suoi principali aspetti informativi e determinanti, possa essere ritenuto senza esitazione veramente idoneo a conseguire le finalità stabilite.

Ha preso quindi la parola il prof. Carrer ringraziando sentitamente per gli autorevoli interventi e per chiarire al contempo alcuni aspetti della Sua Relazione.

Successivamente il prof. Alessandro Antonietti, a nome di tutti i soci, si è complimentato ancora con il prof. Carrer per la fatica che ha sostenuto per realizzare questa relazione.

Si è trattato, egli ha così sottolineato, di un lavoro che dà una documentazione in un settore in cui prima non esisteva niente e quindi da questo punto di vista è di estrema importanza.

Ha aggiunto altresì che circa le modalità, le utilizzazioni, i procedimenti di valutazione, molto resterà da fare, però l'importante è di avere una prima quantificazione del patrimonio: questo è stato fatto, questo ci è stato illustrato e ciascuno di noi esce da questo Convegno più documentato di quando vi era entrato.

Ha pure ringraziato, infine, il Direttore della Cassa Depositi e Prestiti, il Direttore Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, il Direttore Generale del Demanio che con i loro interventi hanno voluto completare quello che era già stato enunciato nella relazione Carrer.