

Nel D.L. 98 del 2011: *Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria*, l'art. 33 introduce il tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare nella prospettiva della sua alienazione.

Questo lo spunto, di oggettiva attualità e concretezza, per avviare una serie di riflessioni riportate in questo numero monografico; da quest'ultimo l'occasione – attraverso un Convegno – di avviare un confronto con gli operatori; fra questi ovviamente l'ANCE insieme alla quale il Convegno è stato proposto (29 maggio a Roma, Facoltà di Architettura, sede di Valle Giulia).

Una particolare attenzione quindi ai reali problemi del Paese ed il consolidamento di un rapporto con il mondo dell'imprenditoria.

Ora, l'operazione di valorizzazione ed alienazione è sicuramente complessa e richiede, centralmente, una lucida regia mentre, localmente, necessita di una stretta sinergia fra numerosi operatori, ognuno dotato di adeguate competenze; richiede tempi non brevissimi e, di conseguenza, non è prevedibile "fare cassa" per risanare, nell'immediato, i conti pubblici; assume, a seconda dei contesti nei quali il patrimonio è dislocato, specificità del tutto diverse; non è possibile fare attendibili previsioni sull'entità delle risorse ricavabili; è ineludibile il partenariato pubblico/privato; la leadership è di stretta competenza dell'Ente Locale.

Questa una prima e sommaria valutazione che discende da precedenti esperienze (vedi le cartolarizzazioni degli anni Novanta) che puntualmente hanno registrato tutte, o quasi, delle criticità per concludersi, quando si sono concluse e comunque con forti ritardi, con un ricavato nettamente inferiore alle previsioni.

Opportunità, a suo tempo, non colte quindi adeguatamente ed aspettative in larga misura deluse, almeno per la collettività.

NOTE

In Decree no.98 of 2011, *Urgent Regulations for Financial Stability*, article 33 introduces the matter of enhancement of state property assets with a view to their alienation.

This was a cue, under current objectives and realisations, to begin a number of important reflections on this particular issue of *Techné*; a last opportunity, by means of a convention, to begin a dialogue with businesses; among these ANCE (National Association of Construction Companies) with whom a conference is organised and held on the 29th of May at the Faculty of Architecture, Valle Giulia, Rome.

Particular focus was put on the country's real problems and a strengthening of the relationship with the business world.

The enhancement and alienation operations are most certainly complex and require, at the Central Level, clear direction while, locally, necessitate a close synergy between various businesses, each one with its own competences; they also require longer time frames and, as a consequence, it is not possible to "fill the coffers" to restore, in the short term, the public accounts; assuming, according to the context in which the assets are deployed, diverse specificity; it is not possible to make reliable predictions to the extent of obtainable resources; public/private partnership is inescapable and the leadership is under the grasp of the Local Authorities jurisdiction.

This is a first and summarises the evaluations that derive from previous experiences (look at the securitisation of the 90's) that were duly recorded by all, or almost all, of the critical issues to be decided, decided in any case with long delays, resulting in a gain significantly lower than predicted.

Per non ripetere oggi gli stessi errori:

a) La complessità delle operazioni di valorizzazione ed alienazione: al termine di un lungo percorso caratterizzato dalle ‘manovre del 2011’ si arriva nel dicembre alla manovra Monti (D.L. 201) che introduce (art.27: *Dismissioni immobili*) una normativa che appare chiara ed organica; sembra però, e questo è il primo degli elementi di complessità, che la valorizzazione sia “marginale” rispetto all’obiettivo prioritario, la dismissione.

b) Il patrimonio immobiliare pubblico è dislocato sul territorio in contesti profondamente diversi che richiedono quindi differenti obiettivi ed articolate modalità per il loro conseguimento; i beni sono generalmente edifici “singoli”, quindi “puntuali” nell’ambito del tessuto urbano con il quale invece dovrebbero instaurare un dialogo e reciproche sinergie; se l’operazione è limitata – come in effetti lo è – alla valorizzazione ed alienazione del (solo) patrimonio immobiliare pubblico non può non destare preoccupazioni sia in termini di una sua efficacia che di efficienza.

c) Peraltro, avendo già verificato le difficoltà ed i tempi del semplice “fare cassa”, quali le garanzie che tale operazione, fra l’altro, crei anche occasioni di occupazione per piccole e medie imprese?

Ma soprattutto, quali i vantaggi per la collettività?

d) Con una frase forse troppo abusata, bisognerebbe “mettere a sistema” la valorizzazione del bene con il suo contesto per rendere significativa una sua “rimessa in circolo”, soprattutto ritrovando vantaggi per la collettività; per far questo non si possono che ricercare doverose sinergie con altre operazioni che in questo stesso momento si stanno portando avanti: ad esempio la recente proposta dell’ANCE, in accordo con l’ANCI, di riqualificazione di tessuti urbani degradati.

These opportunities were not adequately seized at the time and fell short of expectations, at least for the public.

To avoid repeating the same mistakes:

a) the complexity of the enhancement and alienation operations: at the end of a long process characterized by the “2011 maneuver” one arrives in December with the Monti maneuver (Decree 201) that introduces (art. 27: *Property sales*) a law which appears clear and organic; it seems however, this being the first complex element, that the enhancement is “marginal” in respect to the primary objective, the sale.

b) The public property assets are spread across the country in very diverse settings and because of this require different objectives and varying methods of acquisition; the properties are generally “single” buildings, therefore have a “precise” place in the urban fabric with which they should in fact establish a dialogue and reciprocal synergy; if the operation is limited (which in fact it is) to the enhancement and alienation of (only) public property assets it cannot but cause worries in terms of its effectiveness and efficiency.

c) Moreover, having already verified the difficulties and the theme of simply “filling the coffers”, what are the guarantees of this operation, among others, does it creates work opportunities for small to medium enterprises?

d) To use a much hackneyed phrase, there is a need for the “systemisation” of the property enhancement within its own context to make significant its “remittance in circulation”, above all finding advantages for society; to do this one cannot but research incumbent synergies with other

Non si può quindi che pervenire ad una constatazione: la valorizzazione ed alienazione del patrimonio immobiliare pubblico non deve essere considerata semplicemente un *obiettivo*, quanto piuttosto una *opportunità* ed uno *strumento* per innescare processi di riqualificazione di quei tessuti urbani che, a distanza di circa 50 anni dalla loro (forse sregolata ed affrettata) realizzazione, hanno esaurito la loro funzione.

Questo il quadro: a breve dovrebbe essere varato un primo decreto di individuazione degli immobili da alienare ivi compresi il 20% delle carceri e delle caserme inutilizzate; per giugno il Ministro per le Infrastrutture ha promesso uno specifico interessamento del Governo per la riqualificazione delle aree urbane.

Si potrà incominciare?
Quali sono i presupposti?

Sulle iniziative che si stanno prendendo (valorizzazione del patrimonio, riqualificazione dei tessuti urbani, per non parlare poi dello stato avanzato delle sperimentazioni sulle *smart city* per le quali l'Associazione Italiana dei Comuni Italiani ha creato un apposito osservatorio) quali sinergie si riuscirà ad innescare? Quali le linee di indirizzo che il Governo sta per varare? Quale la disponibilità – determinante – dei numerosissimi Enti Locali chiamati in causa? Quali condizioni saranno necessarie per iniziative corrette di partenariato pubblico/privato? Infine, quali, e di che tipo, le competenze necessarie? Al momento – con riferimento al prossimo Convegno – si può iniziare a verificare cosa “mette in campo” l'ANCE e cosa “mette in campo” la SITdA.

operations that are at the same time moving forward: for example ANCE's recent proposal, in accordance with ANCI, for the redevelopment of decayed urban fabric¹.

One cannot but return to one constant: the enhancement and alienation of public property assets should not just be considered a simple objective, but rather an *opportunity* and *instrument* through which the process of restoration of the urban fabric can be kick started and 50 years from their (perhaps profligate and hastened) realisation have exhausted their functions.

This is the situation: shortly the first decree should be enacted identifying the properties to be alienated therein including 20% of the unused prisons and barracks; by June the Minister for Infrastructure has promised a specific intervention by the government in the restoration of urban areas.

Can we begin?

What are the presuppositions?

From the initiatives that they are taking (enhancement of assets, restoration of urban fabric, not to mention the advanced stages of “smart city” experimentation for which the Association of Italian Municipalities has created a special observatory) what synergies can be triggered? What are the strategic guidelines the government are about to enact? How willing are (vital!) the numerous local authorities called to action? What are the conditions necessary to give initiatives to public/private partnerships? Finally, what and which type of competences are needed?

Concerning ANCE:

The proposal – presented at a convention at the beginning of last April – has noticed support, from among others, the National Association of Italian Municipalities, the High Council of Public Works,

Per quanto attiene l'ANCE:

La proposta – presentata in un Convegno agli inizi di aprile scorso – ha riscontrato adesioni, fra le altre, dell'Associazione Nazionale Comuni Italiani, del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, della Legambiente, dell'Agenzia del Demanio e, soprattutto, del Ministro delle Infrastrutture Corrado Passera che entro il prossimo mese di giugno ha garantito uno specifico interessamento del Governo².

Gli interlocutori, come si nota, sono gli stessi che a vario titolo saranno impegnati nel processo di valorizzazione ed alienazione del patrimonio immobiliare edilizio pubblico: il Governo per le linee di indirizzo, gli imprenditori per il necessario partenariato pubblico/privato, i Comuni per il ruolo rilevante e decisivo che sono chiamati a svolgere.

Cosa sta proponendo l'ANCE confortata in questo da un approfondito studio elaborato di concerto con il CENSIS che documenta come un ciclo sia ormai concluso e che ben altre sono le esigenze che la società, profondamente modificata in questi anni, richiede che vengano soddisfatte.

Partendo dalla considerazione di privilegiare, dopo anni di “consumo del territorio” e di mancata manutenzione, iniziative di trasformazione delle città consolidate anche attraverso la ricerca di processi nei quali l'incontro fra interesse pubblico e privato siano equamente bilanciati, l'ANCE propone interventi nei quali «l'interesse pubblico sia rivolto ad operazioni altamente funzionali agli obiettivi di riqualificazione urbana».

La proposta, molto articolata, suggerisce la creazione di *task force* che possano affiancare ed assistere i comuni, il potenziamento di forme di partecipazione come requisito per il successo di un intervento di riqualificazione, l'individuazione di procedure in grado di superare l'immobilismo della proprietà ed il frazionamento di essa; oltre alla disamina delle modalità attraverso le quali la fiscalità può favorire

the Environmental League, the Agency for Government Property and, above all, the Minister for Infrastructure Corrado Passera who before the end of June has guaranteed a specific intervention by the government².

The interlocutors, as can be noted, are the same as those who in various ways will be involved in the process of enhancement and alienation of public building assets: the government for the guidelines, the businesses for the necessary public/private partnership, the Municipalities for their relevant and decisive role as they are called upon.

What ANCE are proposing is supported by the in depth study carried out with CENSIS that documents that as a cycle it has already finished and that society, profoundly changed over the years, demands other things in order to be satisfied.

Starting with the advantageous considerations, after years of “consuming the land” and the lack of maintenance, initiatives to transform the city can be consolidated by means of research into the processes in which the interests of public and private are equally balanced, ANCE propose interventions in which «the public interest is aimed at highly functional initiatives with the objective of urban renewal».

The well structured proposal suggests the creation of a task force that could work alongside and help councils, the optimization of means of participation as a requisite for the success of a renewal intervention, the identification of the procedures able to go beyond the immobility of the property and the division of it; go beyond the close examination of the modality through which the fiscal system may benefit from the success of the initiative, one hopes for the reactivation of the financial market to allow access to housing for families.

Of particular interest is the theme of energy saving and social eco-housing.

il successo delle iniziative, si auspica una riattivazione del circuito finanziario per l'accesso delle famiglie al bene casa.

Con particolare evidenza si sottolineano le tematiche del risparmio energetico e dell'eco-housing sociale.

Per la prima viene posta la necessità di prevedere «un sistema di regole per la certificazione energetica degli edifici univoco a livello nazionale per creare un mercato consapevole e virtuoso nel quale l'utilizzatore possa comprendere ed apprezzare il valore delle migliori realizzazioni».

In questo quadro si ritiene decisiva una campagna di informazione e comunicazione al cittadino, la estensione della diagnosi/certificazione a tutti gli immobili esistenti, l'esempio promozionale che può fornire il settore pubblico, il contributo delle banche ed infine una certificazione energetica affidabile e credibile con la creazione di un "catasto energetico". Una proposta estremamente concreta su una tematica finora oggetto più di lodevoli intenti che non di fatti concreti.

Per la seconda (l'housing sociale, che, tra l'altro, è il tema del prossimo numero di *TECHNE*), sottolineata preliminarmente l'attuazione di quanto previsto dal programma di messa a norma e razionalizzazione del patrimonio immobiliare scolastico, si propongono "costruendo sul costruito" interventi in grado di accrescere l'offerta di abitazioni a canoni contenuti, ovviamente ecosostenibili, di rapida realizzazione e di buona qualità architettonica.

Sembra quindi di tutta evidenza che le due iniziative (valorizzazione del patrimonio e riqualificazione urbana) non possano, per non dire "non debbano", che muoversi in parallelo, l'una stimolando l'altra, contribuendo, in tal modo, anche a configurare programmi di intervento più organici e maggiormente significativi.

Per quanto invece attiene alla *SITdA*:

Si è detto che l'operazione di *valorizzazione* ed *alienazione* è complessa già presa singolarmente: non è difficile anticipare che tale complessità sarà oggettivamente maggiore se si tenteranno di coniugare gli obiettivi ad

Firstly there is the need to foresee «a single system of rules for the energy certification of buildings at a national level to create a conscious and correct market in which users can understand and appreciate the value of better buildings». In this context a campaign of information and communication with the public should be considered, the extension of the certification process to all existing buildings, promoted by the example given by the public sector, the contribution by the banks and finally a trustworthy and credible energy certification with the creation of a "building energy rating register".

An extremely solid proposal on this subject to date has more laudable intents than actual concrete facts. Secondly (social housing, which, among other things, is the theme of the next issue of *TECHNE*'), underlined preliminarily by the implementation of what is foreseen in the programme of rule setting and rationalization of school property assets, interventions are proposed to "build on the built" with the ability to increase the offers of housing with lower rents, naturally ecologically sustainable, quick to build and of a high architectural design.

It seems, therefore, from all the evidence that the two initiatives (enhancement of assets and urban renewal) cannot but move in parallel, one simulating the other, contributing, in this way, also to configure more organic and more significant intervention programmes.

As for *SITdA*:

It is said that the *enhancement and alienation* operations are complex taken singularly: it is not difficult to anticipate complexities that will be objectively greater if they attempt to unify their own goals with those of urban renewal operations.

The pronounced aspects of the complexity have to be confronted and resolved with a holistic approach

essa sottesi con quelli insiti nelle operazioni di riqualificazione urbana. Gli articolati aspetti della complessità debbono essere affrontati e risolti con un approccio olistico che consenta un'analisi e una valutazione complessiva dell'investimento in tutti i suoi aspetti: da quelli procedurali a quelli urbanistici, da quelli edilizi a quelli di natura tecnico-economica, da quelli della sostenibilità ambientale a quelli della gestione.

Pertanto, la sostenibilità economica dei programmi e dei successivi progetti costituisce il presupposto essenziale per il reperimento delle risorse (non solo finanziarie) necessarie per l'attuazione del processo edilizio.

Vanno pertanto elaborati, a seconda del livello di programmazione: *Studi di opportunità* (SdO), basati su un'analisi sintetica delle attività da sviluppare al fine della trasformazione della iniziale idea programmatica in una proposta di investimento.

Studi di prefattibilità (SdP), articolati in un approfondimento e una elaborazione sufficientemente dettagliata dell'iniziale idea programmatica-progettuale, al fine di verificare se sussistono le premesse per intraprendere uno Studio di fattibilità.

Studi di fattibilità (SdF), che si sostanziano in un livello complesso di individuazione, analisi e strutturazione dell'iniziativa anche, e a volte soprattutto, in termini gestionali.

La stessa progettazione preliminare implica una ulteriore fase di valutazione che non necessariamente conduce alla realizzazione dell'opera qualora non si rilevassero adeguate garanzie in termini di costo/beneficio.

Un percorso quindi non facile che, oltre a richiedere per la sua conclusione una serie di competenze specialistiche, impone che non si verifichi alcuna criticità fra le numerose ed articolate figure di operatori che progressivamente sono chiamate ad intervenire.

Quali ulteriori competenze – e su quali tematiche – la SITdA può mettere a disposizione?

Sicuramente, come già accennato, contributi operativi su studi di

that allows for the analysis and evaluation consisting of the investments in all aspects: from procedural to urbanistic, from building to the nature of the technical economic aspect, from environmental sustainability to that of management.

Moreover, the economic sustainability of the programmes and of the following building works constitute the essential assumption for finding resources (not only financial) needed for the carrying out of the building process.

They are further elaborated, based on the level of planning:

Study of Opportunities (SdO), based on a brief analysis of activities to be developed in order to transform the initial plan into an investment proposal.

Prefeasibility Study (SdP), structured by an in depth and sufficiently detailed elaboration of the initial planning-design idea, in order to verify that valid conditions exist to undertake a Feasibility Study.

Feasibility Study (SdF), substantiated by a level of complexity of specification, analysis and structuring of the initiative and above all in manageable terms.

The preliminary design itself implies another phase of evaluation that does not necessarily lead to the realization of the work if during this phase an adequate cost/benefit guarantee is not evident.

An unsimple method that requires, to reach its conclusion, a series of specialized competences, in which it is important that between the various sides there is no criticality as they are progressively called on to intervene.

What other competences – and on what themes – can SITdA offer?

Most definitely, as already stated, the contribution of businesses to the study of opportunities, prefeasibility studies, feasibility studies, are always an occasion for scientific and business development of cultural

opportunità, studi di prefattibilità, studi di fattibilità, connotati da sempre come occasione di sviluppo scientifico ed operativo della cultura tecnologica (documenti preliminari alla progettazione, standard dimensionali, requisiti qualitativi prestazionali, ecc.)

Una particolare attenzione agli strumenti di governo e di monitoraggio dei processi attuativi: *project financing*; appalti di progettazione e realizzazione; *facility management*; semplificazione delle procedure; *information technology* a supporto dei processi di produzione edilizia. Inoltre criteri, metodi, strumenti per una progettazione strettamente coniugata alla realizzazione, informata all'innovazione di prodotto e di processo, al migliore impiego delle risorse, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, alla durabilità di materiali e componenti, alla loro manutenibilità, finalizzate al mantenimento dei livelli di prestazione nel tempo; prioritari, inoltre gli strumenti finalizzati al controllo della sicurezza sul lavoro.

Da non trascurare infine le attività formative che nelle varie Sedi, possono essere attivate per l'aggiornamento del personale tecnico delle Pubbliche Amministrazioni.

Questo il quadro, forse troppo sinteticamente delineato.

TECHNE tratta in questo numero il tema della valorizzazione (ed alienazione) del patrimonio immobiliare pubblico. A fianco delle rubriche *Saggi*, *Ricerche* e contributi elaborati dai Soci della SITdA, si propone un Dossier nel quale sono riportati contributi di operatori ed esperti – esterni all'area disciplinare della "Tecnologia dell'Architettura" – che hanno maturato specifiche competenze sulle tematiche della valorizzazione ed alienazione di patrimoni immobiliari; si innesca in tal modo un confronto sicuramente ricco di stimoli ed idee.

Tutte le diciotto Sedi della SITdA hanno contribuito illustrando le

technology (preliminary design documents, dimensioning standards, qualitative performance requisites, etc.)

Particular attention must be paid to the instruments of government and to the implementation of the monitoring process: project financing; tender for the design and build; facility management; simplification of the procedure; information technology to support the building production processes.

Further criteria, methods, tools for the design are closely related to the realisation, informed by the innovative product and process, to the best use of resources, to the use of renewable energy sources, to the durability of materials and components, and their need for maintenance, culminating in a high level of performance over time; it is also important that the health and safety at work requirements are completed. Not to ignore formative activities in the different locations, they may also be used for the updating of technical personnel from the public administration.

This overview is perhaps too simply outlined.

TECHNE deals in this issue with the theme of enhancement (and alienation) of public property assets. Alongside the "Essays" and the "Research" papers worked on by the associates of SITdA, there is a "Dossier" in which are included the contributions of businesses and experts – outside the realm of "Architectural Technology" – who have developed specific skills in the areas of enhancement and alienation of property assets; triggering in this way a contrast full of stimulation and ideas.

All eighteen locations of SITdA have contributed illustrating their mature experiences in their local area and the know how to offer the public administration and/or private companies.

This issue, apart from being online, is also printed: not only as a base for discussion during the

esperienze maturate nelle singole specificità locali ed il know how da porre a disposizione delle P.A. e/o delle imprenditorie private.

Il numero, oltre che *on line*, esce anche a stampa: base di discussione per il Convegno stesso ma soprattutto uno strumento di lavoro per iniziative operative (di ricerca e di supporto) che localmente si intenderanno intraprendere; gli esiti di tali attività e più in generale dello stato di attuazione delle operazioni di “valorizzazione” e “riqualificazione” saranno monitorati da un apposito “osservatorio”, un tavolo di lavoro che al termine del Convegno si intende costituire in stretta collaborazione fra ANCE e SITdA.

TECHNE in tal modo si conferma come necessario strumento di comunicazione (insieme al sito NETWORK TECHNOLOGI) delle iniziative della Società scientifica; per questa, in quanto tale, si profilano altri impegni: deve aprire – da subito – un confronto fra i Soci sullo stato di attuazione del nuovo assetto universitario (più ombre che luci) e sui criteri di valutazione della qualità della produzione scientifica.

Impegni che comportano un costante monitoraggio, divulgando e ponendo a confronto le esperienze che in ogni Sede – e con sempre maggiore rapidità – si stanno maturando, in modo da innescare le necessarie sinergie per controllare ed intervenire sui processi di trasformazione in atto.

Attraverso queste iniziative la SITdA può essere di sostegno ai Soci ed alle Sedi cercando anche le necessarie interlocuzioni e confronti con i vari livelli decisionali: in questo modo può sostanziare in maniera incisiva il proprio ruolo.

NOTE

¹ Convegno ANCE: Un Piano per le città, Roma, 3 aprile 2012.

² Sole-24 ore del 4 aprile u.s.

convention in May but aboveall a working tool for operational initiatives (research and support) that are undertaken locally; the results of these activities and the more general state of implementation of the operations of “enhancement” and “renewal” will be monitored by a specific “observatory”, a working group that at the end of the convention will build close working links between ANCE and SITdA.

TECHNE in this way can be confirmed as a necessary tool for communication (together with the NETWORK TECHNOLOGI website) of the scientific association; in this regards, there are other aspects: it should create -straight away- comparisons between the members on the state of implementation of the new academic asset (more shadows than light) and on the methods of evaluation of the quality of the scientific production.

Commitments that require constant monitoring, disseminate and compare the experiences of each office – always building up speed – maturing in a way that kick start the necessary synergies that check and intervene in ever changing processes.

Through this initiative SITdA can help each member and association headquarters looking for the necessary interaction and comparison of decisions at different levels: in this way its role can be substantiated in a decisive manner.

NOTES

¹ ANCE Convention: A Plan for the City, Rome, 3rd of April 2012.

² Sole-24 ore, 4th of April ed.