

Intervista a Giuseppe Roma

Giuseppe Roma, Direttore del Censi
Manager of Censis



intervista redazionale
del febbraio 2012

Il patrimonio immobiliare pubblico ha sicuramente un suo pregio: se non serve più per come è attualmente utilizzato, potrebbe essere riconvertito a funzioni più qualificate a servizio della comunità.

Purtroppo non è possibile perché, brutalmente, dobbiamo 'fare cassa'. Siamo sicuri, in un rapporto costo/beneficio, che convenga? Non è un'occasione persa per riqualificare il tessuto sociale e urbanistico?

Giuseppe Roma Da quando il rapporto debito pubblico su Pil è diventato un parametro della nostra stabilità monetaria tutti i ministri dell'economia sono ossessionati dai «saldi contabili» fra entrate e uscite dello Stato. E siccome la politica vive la cattura del consenso sguazzando nella spesa pubblica, si è utilizzato, da quasi vent'anni, lo smobilizzo del patrimonio pubblico per incrementare la base fiscale. Hanno iniziato Draghi e Ciampi privatizzando due servizi a rete fondamentali come le telecomunicazioni e le autostrade. Poi sono venute le cartolarizzazioni del patrimonio immobiliare pubblico di Tremonti. La giustificazione di 'far cassa' può essere valida nell'emergenza, ma di fronte l'urgenza si sa che, il più delle volte, si svende il patrimonio. Tuttavia, si sente ripetere una tale giustificazione da talmente tanti anni che non vale più. Alternative sono possibili. Si possono riqualificare complessi pubblici mantenendo la proprietà pubblica e ottenendo un reddito annuale, che la finanza può attualizzare fornendo alle casse dello Stato risorse anche nell'immediato. L'Agenzia del Demanio, con fatica, aveva tentato di orientare la dismissione degli edifici pubblici verso politiche differenziate di valorizzazione (riqualificazioni, programmi complessi, concessioni, etc.), ma hanno finora prevalso logiche affaristiche. Per cui, vendendo si perde un patri-

monio spesso strategico nelle nostre città, e siccome le vendite non sono sempre trasparenti, anche la 'cassa' che se ne ottiene non è gran che!

Se dobbiamo solo 'fare cassa' quali danni potremmo produrre? Edifici storici (che potrebbero diventare ad esempio musei) diventeranno uffici? Oppure, come dice la Federimmobiliare, diventeranno centri commerciali?

G.R. Penso che la via maestra sia quella della messa in valore, la collocazione in un circuito che dia al settore pubblico vantaggi, non solo territoriali o urbanistici, ma anche economici. Gran parte dei beni demaniali degradati o non più utilizzati, per essere valorizzati devono, innanzitutto, essere contestualizzati variandone la destinazione d'uso. Pertanto andrebbe valutato insieme ai Comuni il programma di riqualificazione. Poiché né Stato né Comuni sembrano attualmente avere facilità d'investimento, è indispensabile esercitare tutte le competenze e la creatività necessarie a progettare un insieme di funzioni in grado di soddisfare la duplice esigenza di sostenibilità socio-ambientale ed economica dell'intervento. Esiste una schizofrenia da colmare. La finanza immobiliare riconosce come investimenti fattibili solo quelli destinati al commerciale o agli uffici. Sembra un po' limitativo, e provoca un eccesso di offerta di centri commerciali, talmente diffusi da svuotare della loro funzione comunitaria molti centri storici. Possono avere ritorni economici anche altre funzioni. Pensiamo agli alloggi per studenti, che anche in qualche esempio virtuoso italiano sono stati realizzati con fondi interamente privati e vengono affittati ai giovani a prezzi accessibili (200/300 euro stanza al mese). Ma anche dal punto di vista di chi ha a cuore i bisogni collet-

An interview with Giuseppe Roma

Public real estate properties have of course their value: if they don't serve any longer because of how they are currently used, they could be reconverted to more qualified functions in favour of the community.

Unfortunately this is not possible because we must brutally cash. Are we sure that, comparing costs and profits, this is profitable? Isn't it a lost opportunity to requalify the social and urban tissue?

Giuseppe Roma Since the relation between public debt and GDP (Gross Domestic Product) has become a parameter of our monetary stability, all Ministers of Economy are obsessed

from the account balance between State revenues and expenses. As policy lives the consent capture splashing about in the public expense, it has used, from about 20 years, the retirement of public properties for increasing the fiscal base. Draghi and Ciampi started privatizing two basic services such as Telecommunication and highways. Then Tremonti enforced the securitizations of public real estate properties. The excuse of 'cashing' can be valid in case of emergency, but we know that in case of urgent need the properties are usually undersold. However this excuse has been repeated from so many years that it is no more valid. Some alternatives are possible. Public complexes can be requalified, maintaining the public property and obtaining an annual income that finance can actualize supplying the State with immediate resources. The

State Property Agency had tried, with a great effort, to direct the investments of public buildings towards differentiated politics of appreciation (requalification, complex programs, concessions, and so on), but until now business logics have prevailed. For this reason selling we lose a strategic property in our cities and as sales are not always clear, even 'cashing' obtained is nothing special!

Which damages can we produce if we must just 'cash'? Would historical buildings (that could become for example museums) become offices? Or would they become, as Federimmobiliare says, shopping centres?

G.R. I think that the main street is that of appreciating, and of placing them in a circuit that gives advantages to the public sector, not only territorial or urban advantages, but even econo-

mic ones. The largest part of degraded or unused State properties, for being appreciated must be, first of all, contextualized, changing their use. This is the reason why the requalification program should be established together with the municipalities. Since at the moment neither the State nor the Municipalities can easily invest, they have to exercise all necessary skills and creativity for planning a series of functions that can satisfy the double need of both socio-environmental and economic sustainability of the intervention. There is a schizophrenia to fill. The estate finance recognizes as feasible investments just those intended for commercial use or offices. It seems to be a little bit restrictive and it produces an excessive offer of shopping centres. The shopping centres are so widespread that they are depriving a lot of historical centre of towns of

tivi, non si può proporre ovunque e comunque musei, ci sono tanti altri luoghi pubblici o funzioni di cui le città hanno bisogno, ma le idee sembrano spesso ripetersi eguali a se stesse.

Nelle operazioni della cosiddetta 'valorizzazione' – oltre che aumentare il valore economico di un edificio in funzione dei privati che lo acquisteranno – non si possono avere garanzie che 'qualcosa' rimanga a servizio del pubblico? Si può trovare un doveroso punto di incontro? Esistono 'consigli' che si possono dare in tal senso?

G.R. Valorizzare il patrimonio pubblico vuol dire, secondo me, migliorare la vita urbana in uno sforzo congiunto fra soggetti di natura diversa: imprenditoriale, e quindi privati da un lato, e istituzionale, quindi portatori dell'interesse collettivo dall'altro. Penso che l'ideazione dell'intervento non sia sufficientemente considerata come la fase decisiva per la quale non ci sono neanche le specifiche professionalità. L'architetto progetta il recupero fisico del bene, spesso senza sapere a cosa destinarlo. Il privato lo considera 'metri cubi' che sa stimare economicamente solo se sono residenze o centri commerciali. Poi arriva il Comune e chiede un po' di superficie per collocare qualche funzione pubblica o l'ennesimo museo della cui futura gestione ha idee vaghe. Quindi inizia la contrattazione. E questo è un esempio piuttosto trasparente! Non parliamo di quando il mercanteggiamento diviene un po' più oscuro. Credo che il progetto debba essere unico, debba avere un prevalente senso per lo sviluppo della città e il suo successo dipenda da come si pensano i 'contenuti', le attività che vi svolgeranno, e non solo il 'contenitore'.

Ad esempio, penso che nelle periferie bisognerebbe creare dei

their community function. Even other functions can have an economic yield. Let's talk about the accommodation for students. In some Italian virtuous examples they have been built with entirely private funds and they are rent to young people at reasonable prices (200/300 euro monthly per room).

But even according to the point of view of people interested in the community needs, museums can't be proposed everywhere and in any case. There are a lot of public places or functions that cities need, but the ideas seem to be always repeated exactly the same as themselves.

Can't we have, in the operations of so-called 'appreciation' – apart from increasing the economic value of a building for private people that will buy it – assurances that 'something' remains

for community needs? Can an only right match point be found? Are there 'advices' that can be given about the matter?

G.R. According to me, appreciating public properties means improving the urban life with a combined effort of different subjects: entrepreneurial and so private subjects on the one hand, and institutional subjects, representing the general interests, on the other hand. I think that the planning stage of the operations is not sufficiently considered as the crucial stage, and for this reason even particular professionalisms don't exist. The architect projects a physical development of the property, often without planning its use. The private considers properties 'cubic metres' and he is able to estimate them only if they are buildings or shopping centres. Then comes the municipality and asks for a

'centri commerciali della cultura' attorno a nuovi complessi scolastici. Concentrare l'istruzione, arricchendo l'intorno di librerie, di spazi per lo sport, il fitness l'intrattenimento. La città dei giovani degli ex Mercati Generali di Roma si ispira a un principio simile, e in più la proprietà resta pubblica mentre l'intervento di ristrutturazione è pagato da una concessione a 35 anni. Più progettazione creativa e più integrazione funzionale, forse così evitiamo di svendere il patrimonio pubblico peggiorando le nostre città.

part of the surface for placing a public office or another museum about whose future management it has vague ideas. So the negotiation starts. And this one is a rather clear example! I don't want to talk about cases of more obscure speculations. I think that the project must be only one, it must have a prevalent aim of city development and its success depends on how 'contents', the activities that will be carried out there, and not only the 'container', are thought.

For example I think that in the suburbs some 'cultural shopping centres' would have to be realized near new school complexes. Concentrating the education, enriching the surrounding areas with book shops, spaces intended for sports activities, fitness and entertainment. The young's city at former *Mercati Generali* in Rome is inspired by a similar principle: the

property remains public while the renovation is paid through a concession of 35 years. More creative projecting and more functional integration and perhaps we can avoid underselling public properties and worsening our cities.

