

IMMOBILI/1 Il patrimonio real estate statale vale 400 miliardi di euro e può essere reso più moderno ed efficiente grazie anche al Pnrr. Si tratta di un cammino virtuoso in parte già avviato ma irto di difficoltà. Che cosa è già stato fatto e che cosa non ha funzionato

Rebus mattone pubblico

di Teresa Campo

L'occasione è ghiotta, gli obiettivi entusiasmanti: rendere più efficiente un patrimonio immobiliare pubblico da 400 miliardi di euro di valore, vale a dire recuperare spazi vuoti, degradati, oppure sfruttare meglio quelli occupati, rigenerando intere parti di città rendendo nel frattempo tutto più green e antisismico. Progetti dunque di grande respiro e a vantaggio di tutti. E questo approfittando dei soldi del Recovery Plan, ma non solo. Di stanziamenti ce ne possono essere anche altri, e in più anche gli investitori privati non vedono l'ora di fare la loro parte. Perché l'obiettivo è soprattutto valorizzare gli asset, per poi venderli oppure darli in concessione o ancora, là dove questo non sia possibile, consegnare comunque alle generazioni future un patrimonio immobiliare più degno di questo nome. Il tutto dando nel frattempo una robusta spinta alla crescita economica dell'Italia e anche una bella sforbiciata al debito. Tutto lo devole in teoria, ma il cammino verso questi obiettivi, avviato da anni, si è purtroppo rivelato lastricato di ottime intenzioni e ben pochi fatti. Non perché sia mancato l'impegno, sulla spinta tra l'altro dei vari governi che si sono avvicendati nel tempo, di colore diverso ma tutti accomunati dalla volontà di fare cassa e rientrare così nei parametri di debito/Pil previsti

QUANTO VALE IL MATTONE DI STATO, E QUALI IMMOBILI COMPRENDE				
Cluster	Unità immobiliari (Dati 2018) (numero)	Superficie dichiarata (Dati 2018) mq/1000	Superficie stimata (*) (Dati 2018) mq/1000	Valore patrimoniale (Dati 2018) (€mln)
❖ Uffici	50.958	40.437	42.618	72.085
❖ Abitazioni	652.643	50.833	52.858	53.314
❖ Scuole	48.101	90.106	98.213	47.783
❖ Ospedali	11.497	41.289	43.002	40.802
❖ Caserme	16.401	21.580	22.265	22.171
❖ Palazzi storici	8.352	9.591	9.832	18.045
❖ Capannoni e magazzini (1)	72.542	23.936	24.846	13.682
❖ Residenze collettive	6.131	7.384	8.331	6.802
❖ Negozi	31.167	3.171	3.365	6.173
❖ Box e Parcheggi (2)	203.100	10.036	10.332	5.953
❖ Impianti sportivi	16.866	47.867	47.906	4.517
❖ Carceri	344	4.198	4.337	3.298
❖ Alberghi e pensioni	2.328	1.721	1.827	2.175
❖ Case cantoniere	1.646	187	218	113
❖ Totale Cluster oggetto di stima	1.122.076	352.336	369.950	296.912
❖ Beni non oggetto di stima	28.436	24.935	-	-
❖ Totale beni censiti	1.150.512	377.271	369.950	-

(*) Le superfici con valori mancanti o anomali rispetto alla tipologia sono state stimate.

(1) Comprende le tipologie: "Parcheggi collettivi", "Box, posti auto coperti e scoperti, cantine".

(2) Comprende le tipologie: "Fabbricati per attività produttive", "Magazzini e locali di deposito", "Laboratori scientifici".

Fonte: XX

GRAFICA MEF-MILANO FINANZA

dalla Ue. Sono gli ostacoli che invece si sono rivelati quasi insormontabili, permettendo di raggiungere obiettivi di vendita di pochi milioni quando le aspettative erano nell'ordine delle centinaia di milioni se non di qualche miliardo. Cosa è andato storto? Per farla breve basta citare alcune parole chiave: burocrazia, tipologia degli asset, estrema frammentazione del patrimonio. Partendo da quest'ultima, basta dare un'occhiata all'ultimo rapporto del Mef su «Beni immobili delle amministrazioni pubbliche» per renderne conto. Anche se appena pubblicato, i dati sono aggiornati al 2018 ed è stato appena cambiato il metodo di valutazione e censimento, a testimoniare la complessità della materia. Ebbene, a fine 2018 il valore patrimoniale degli immobili dello Stato ammontava a poco meno di 297 miliardi di euro per un totale di 1.122.076 unità immobiliari e una superficie stimata di 370 milioni di metri quadri. Il conto non comprende altri 28,5 milioni di beni non oggetto di sti-

ma, né gli asset in capo alle partecipate degli enti locali. Da qui il divario tra i 297 miliardi appena citati e i 400 cui si fa sempre riferimento. Ma il vero nodo è: di chi sono? Ebbene, il 17,27% fa capo a Stato, agenzie fiscali e altre amministrazioni centrali, un altro 5,8% ad amministrazioni come Aci ed enti per l'edilizia residenziale, e il 3,41% a enti previdenziali. Il grosso però, il 73,52%, fa capo alle amministrazioni locali, tra cui Asl (12,74%), province (5,46%), Regioni (2,95%), università (2,88%), an-

che se la parte del leone la fanno i Comuni (47,42%). Peccato che tolte Milano, Roma e poco altro, il resto degli altri 8mila comuni sono sicuramente troppo piccoli, e privi delle strutture necessarie per elaborare strategie comuni di respiro nazionale o in alternativa far fronte da soli a operazioni complesse come le valorizzazioni immobiliari oppure al confronto con i grandi investitori istituzionali in caso di vendita. Per questa ragione anche quando sono state realizzate, valorizzazioni e vendite sono state poche e di piccolo cabotaggio. Come uscirne?

In realtà a portare avanti la gestione del grande patrimonio immobiliare pubblico ci sono anche tre grandi attori come Demanio, Cdp e Invimit, la sgr pubblica controllata dal Mef. Anche loro però con grandi limiti, come la già citata burocrazia, gare&appalti, immobili difficili. Qualche esempio: oltre a uffici, hotel, negozi, il patrimonio pubblico conta asset difficili. Partendo dal Demanio, all'agenzia in termini di gestione fanno capo beni per 61 miliardi, secondo quanto emerge dall'ultimo report della Corte dei conti. Si tratta per lo più di uffici, per l'85% non disponibili nel senso che sono in uso alla Pubblica Amministrazione o fanno parte del Demanio storico artistico (che include beni vincolati ma non i monumenti). Certo, alla luce di digitalizzazione e smart working, anche gli uffici delle PA possono essere razionalizzati o spostati. Ma l'ultima parola spetta alle singole amministra-

Serve un'Agenzia che valorizzi il patrimonio culturale italiano

di Antonio Leo Tarasco*

La gestione del patrimonio culturale italiano rappresenta un problema irrisolto. Edulcorato dalle immagini dei grandi della Terra che sorridono davanti alla Fontana di Trevi o in visita ai Fori imperiali, i numeri svelano una realtà fatta di improduttività economica e sottoutilizzazione culturale.

È un problema trasversale ai livelli istituzionali: dei 4.908 tra musei, monumenti e aree archeologiche censiti dall'Istat nel 2018, all'attuale Ministero della cultura appartiene solo il 9,4%, cioè 460 siti, mentre il 90,6% appartiene a soggetti non statali. Tra questi, i maggiori detentori sono i Comuni (41,4%), spesso privi della minima capacità di gestione, sia in termini di personale che di competenze, nonostante non difettino di impegno e volontà.

La diffusione è capillare: in un comune italiano su tre è presente almeno una struttura museale (una ogni 50 kmq e ogni 6 mila abitanti). Non solo. Il 16,1% delle strutture museali è presente in comuni con meno di 2.000 abitanti, alcuni dei quali arrivano a contare fino a 5-6 strutture, mentre il 30% è localizzato in comuni da 2.000 a 10.000 abitanti. Come possono i Comuni italiani gestire

tutte queste strutture? Con quali competenze e quali costi/ricavi finanziari? Ecco perché il federalismo demaniale nel settore dei beni culturali non è mai realmente decollato e, quando si è concretizzato, ha riguardato beni di scarsa rilevanza.

Le problematiche sono diverse ma presenti anche nei siti statali: solo nel 2017, il 68% dei visitatori dei siti statali si è diretto verso il 2,28% dei musei e delle aree archeologiche e il 61% degli incassi da biglietteria sono stati generati dall'1% dei siti statali. Ciò significa che quasi il 97% di musei e aree archeologiche statali è scarsamente visitato e rende pochissimo anche in termini finanziari. Inoltre, quando presenti, i ricavi sono rappresentati quasi esclusivamente dalla biglietteria (90% degli introiti complessivi dei siti statali), mentre arrancano ancora sponsorizzazioni, donazioni, attività commerciali e concessioni d'uso. Che fare? Data l'imponenza del nostro patrimonio culturale e la gravità dei problemi, l'unica soluzione è recidere il nodo, concependo l'offerta dei beni culturali come qualsiasi altro servizio pubblico a rilevanza economica. In tal modo si potrebbe separare del

tutto la proprietà dei beni culturali rispetto alla gestione. Seguendo questa logica, si potrebbe affidare a un'Agenzia la missione di valorizzazione culturale ed economica, in linea con obiettivi definiti dallo Stato. Il modello dell'agenzia sintetizzerebbe bene diverse esigenze: distinzione tra indirizzo politico e gestione operativa; specializzazione tecnica della funzione della gestione; distinzione tra funzione della tutela e gestione dei beni culturali; mantenimento della gestione in ambito pubblico; misurazione oggettiva degli obiettivi raggiunti da rilevare non solo con il criterio del numero di mostre inaugurate ma anche con quello dei ricavi finanziari e dei fondi pubblici effettivamente spesi.

L'altro grande problema italiano è infatti quello della redditività. In molti Paesi del mondo occidentale la gestione dei beni culturali, per quanto formalmente non profit, è ispirata a criteri aziendali e rende bene. Se in Italia, ad esempio, dalla gestione di circa 460 strutture espositive nel 2019 è stato ricavato (al netto) poco meno di 220 milioni (cifra comunque nettamente superiore rispetto

agli anni precedenti), in Gran Bretagna, dalla gestione di soli 17 musei sono stati ricavati oltre 315 milioni di sterline; in Francia, dalla sola concessione del marchio *Louvre* a favore degli Emirati Arabi Uniti, per il Louvre di Abu Dhabi, sono stati pagati ben 400 milioni di euro e, se si computa l'intera operazione della sede araba del Louvre, i ricavi, per i francesi, sono stati di circa un miliardo di euro (pur spalmati in 30 anni).

Un autentico paradosso se si pensa al valore del nostro patrimonio culturale di valore certamente superiore di almeno 10 volte rispetto ai 223 miliardi stimati dal Mef. Tutto ciò lascia ben comprendere come, se allargassimo lo sguardo all'intero patrimonio culturale pubblico (includendovi enti locali, università), e incrementassimo la capacità reddituale e, quindi, il tasso di automantenimento dei diversi istituti e luoghi della cultura, l'Italia potrebbe vivere di rendita, senza ridurre spese pubbliche o incrementare le tasse. Perché non farlo? (riproduzione riservata)

*presidente della Società italiana per l'Ingegneria Culturale (le opinioni espresse sono strettamente personali)