

Il commento

di Vincenzo Magnetta



Il dlgs 163/06 prevede la possibilità per le amministrazioni pubbliche di eseguire opere pubbliche corrispondendo come contropartita, in sostituzione del denaro, il trasferimento della proprietà di beni immobili che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico.

ALA  Ala Campania

Sicurezza, decoro e sviluppo La riqualificazione del patrimonio pubblico

Ministeri, Comuni, Regioni, Enti territoriali, Agenzie, Aziende sanitarie, sono proprietari di un immenso patrimonio, costituito da immobili (terreni e fabbricati) in molti casi non utilizzati per fini istituzionali o non occupati, che si trovano a volte in autentico stato di degrado. Paradossalmente molti di questi enti, pur avendo immobili di proprietà ne detengono in locazione altri per espletare le proprie attività istituzionali (scuole, uffici, strutture sanitarie, uffici giudiziari...), con i conseguenti fitti passivi. La gran parte di tali immobili, anche di quelli ove si espletano attività istituzionali con la presenza quotidiana di utenti di tutte le fasce d'età, non possiede i requisiti minimi di agibilità, per l'inadeguatezza e obsolescenza strutturale e normativa delle strutture e degli impianti o per l'assenza delle certificazioni obbligatorie quali, in particolare, quelle in materia di prevenzione incendi e di impianti. Infatti le amministrazioni pubbliche che gestiscono patrimoni immobiliari non hanno quasi mai adottato una strategia di manutenzione programmata e il più delle volte non praticano neppure quella ordinaria. **Il tutto per mancanza di risorse dedicate alle manutenzioni, ma anche per inveterata carenza culturale specifica.**

È noto che in questo momento di crisi si programma da più parti l'alienazione della porzione non indispensabile di questo patrimonio, i cui ricavi potrebbero essere utilizzati per consentire l'adeguamento della parte da mantenere o per la realizzazione di nuovi ospedali, scuole, uffici giudiziari, carceri efficienti e corrispondenti agli standard contemporanei. Come noto, il dlgs 163/06 prevede la possibilità per le amministrazioni pubbliche di eseguire opere pubbliche **corrispondendo come contropartita in sostituzione del denaro, il trasferimento della proprietà di beni immobili che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico.**

Evidentemente questo programma presuppone principalmente una richiesta del mercato, che nell'immediato è molto fiacca. A maggior ragione è necessario agire con tempestività e lungimiranza e procedere oggi con attenzione alla **ricognizione del patrimonio edilizio pubblico, per determinarne il giusto valore**, evitando di procedere a cessioni poco trasparenti, se non clientelari, quando la domanda tornerà a farsi vivace. Con queste premesse, un tale programma di dismissione consentirebbe di raggiungere diversi obiettivi:

1. adeguare o realizzare ex novo edifici pubblici, raggiungendo buoni standard di qualità, senza o quasi esborso di denaro pubblico, con attività finanziarie soprattutto delegate al soggetto privato, che solo al collaudo dell'intervento aggiudicato, riceverebbe la contropartita del trasferimento della proprietà del bene da dismettere;

2. rendere decorosi molti immobili pubblici e consentirne l'adeguamento normativo, nel rispetto dei requisiti minimi di sicurezza nei luoghi di lavoro, come previsto dal dlgs 81/08, nonché di ottenere

un sostanziale risparmio energetico, nel rispetto delle norme in materia;

3. movimentare un mercato dei lavori pubblici quasi fermo, con un ridotto impegno per le scarse risorse liquide delle pubbliche amministrazioni e fuori dei paletti ostativi dei patti di stabilità a cui i bilanci devono altrimenti sottostare;

4. promuovere la cultura della manutenzione, inserendo l'obbligatorietà del fascicolo del fabbricato per gli immobili pubblici, realizzati o adeguati nell'ambito di questo programma d'intervento;

5. aprire il mercato alle imprese di costruzione e alle professioni tecniche, creando più opportunità in un momento di grande crisi, impegnando le loro strutture realizzative, ingegneri e architetti per le

attività di progettazione e altre professionalità per le parti di rispettiva competenza. Gli stessi professionisti verrebbero successivamente impegnati nella redazione e gestione del «fascicolo del fabbricato», reso obbligatorio dal programma d'investimento.

Peraltro gli **obiettivi di sicurezza e decoro** del patrimonio edilizio pubblico devono essere in ogni caso perseguiti e raggiunti, non solo per vivacizzare un mercato delle costruzioni ormai fermo da tempo, ma soprattutto per dare un segnale d'efficienza di uno Stato, che come tale deve innanzitutto applicare le norme che emana oltre che garantire ai cittadini fruitori degli immobili pubblici la necessaria sicurezza e un buon comfort ambientale.

Per ultimo, per non cadere negli errori del passato gli immobili realizzati nell'ambito di questo programma di investimento dovranno essere obbligatoriamente accompagnati sin dalla loro realizzazione dal «fascicolo del fabbricato» che preveda la puntuale programmazione delle attività di manutenzione nel medio e lungo periodo, nel rispetto degli standard vigenti.

«Gli obiettivi di sicurezza e decoro del patrimonio edilizio pubblico devono essere in ogni caso perseguiti e raggiunti, non solo per vivacizzare un mercato delle costruzioni ormai fermo da tempo, ma soprattutto per dare un segnale d'efficienza di uno Stato».