

17 novembre 2015

## **Open Piave – Aspetti economici**

# *NUOVE FORME DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO*

**Ezio Micelli** – Dipartimento di Architettura Costruzione Conservazione-  
Università Iuav di Venezia

**Alessia Mangialardo** – Dipartimento di Ingegneria Civile Edile e Ambientale-  
Università di Padova

# OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Il patrimonio pubblico in Italia è un tema centrale nelle politiche di **riqualificazione urbana**

Le attuali politiche di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico denotano una strategia rigida, unita a una forte **mancanza di interazione con la comunità**

Recentemente, si stanno sperimentando **percorsi di valorizzazione** che partono da **iniziative della cittadinanza**

L'obiettivo del presente contributo consiste nel comprendere il funzionamento e la regolazione di queste **nuove politiche di valorizzazione dal punto di vista gestionale ed economico**

# STRUTTURA DELL'INTERVENTO

Il tema affronta tre punti principali, che possono essere così schematizzati:

- I differenti **modelli di gestione coinvolti** nel processo di valorizzazione dal basso
  - **Ruoli e regole** per i diversi soggetti
    - **Benefici** sociali ed economici

# PRESENTAZIONE DEI CASI STUDIO

A livello internazionale i processi di valorizzazione *bottom-up* sono diventati dei veri e propri **strumenti di riuso** del patrimonio dismesso

Si sono ricercati alcuni casi studio di processi di valorizzazione bottom up in tutto il territorio nazionale (**25 casi**). Le esperienze riscontrate sono state classificate in base alle seguenti caratteristiche:

nome dell'iniziativa, città, localizzazione urbana, tipologia architettonica, dimensione, pregio, stato di conservazione prima e dopo la rifunzionalizzazione, l'ente da cui è partita l'iniziativa, forma con cui è avvenuta la riconversione, tempistiche, gestione originaria e attuale, attori coinvolti, nuove funzioni, provenienza dei finanziamenti per il restauro e valorizzazione, tipologia contrattuale e valore offerto alla cittadinanza.

# REGOLE PER IL BUON ESITO DEI PROCESSI DI VALORIZZAZIONE BOTTOM UP

Per regolare questi processi di valorizzazione dal basso, il **comodato d'uso gratuito** rappresenta la più flessibile formula contrattuale

La flessibilità del comodato d'uso comporta **investimenti economici**

Il contratto di comodato d'uso è la formula giuridica che regola i rapporti tra:

PROPRIETARIO+COMODATARIO

COMODATARIO+SUBCOMODATARI

# I DIFFERENTI MODELLI PER LA GESTIONE DEL BENE

Dall'analisi dei 25 casi studio si riscontrano **tre modelli** per la gestione del bene da valorizzare

- “FILTRO”
- ASSEGNAZIONE DIRETTA
- CONSORZIO DI ASSOCIAZIONI

Nome	Comodatario	Subcomodatario
“Filtro”	Curatore	Associazioni, imprese o persone fisiche
Assegnazione diretta	Associazioni, imprese o persone fisiche	-
Consorzio	Associazioni, imprese o persone fisiche	-

# I DIFFERENTI MODELLI PER LA GESTIONE DEL BENE

## **ASSEGNAZIONE DIRETTA**

- l'Amministrazione sceglie a chi assegnare gli spazi
  - Rischio di lentezza burocratica

## **CONSORZIO DI ASSOCIAZIONI**

- In genere le associazioni fondatrici, si occupano principalmente degli spazi a loro assegnati
  - Rischio di balcanizzazione del bene

## **FILTRO**

- L'interesse del curatore è di sviluppare il progetto facendo crescere il luogo
- Rischio di escludere persone interessate a sviluppare un progetto perché non compatibili con le funzioni insediate

**Il modello filtro è il più frequente**

# I RUOLI DEL SOGGETTO COMODATARIO

- Spesso rappresentato dagli **ideatori del progetto**
- È l'**intermediario** tra ente proprietario e subcomodatori
- **Unico responsabile** di tutto ciò che accade nel complesso
  - **Coordina e decide** le attività e le opere da eseguire
  - Si occupa di **mantenere e gestire gli spazi comuni**
- **Valuta** chi può stabilirsi, permanere o deve abbandonare il complesso
  - Si occupa di redigere lo **statuto** generale per fornire delle regole generali ai subcomodatori
  - Stabilisce **bilanci e spese generali**



# I RUOLI DEL SOGGETTO SUBCOMODATARIO

- Sono gli effettivi **fruitori** degli spazi, in genere associazioni, persone fisiche (artisti, artigiani, ...) o imprese
  - Avviano nuove **attività creative**
- Sono persone alla ricerca di spazi liberi ed **economicamente accessibili** dove esprimere la loro creatività

# SUDDIVISIONE DELLE SPESE PER LA VALORIZZAZIONE DEL BENE

## **COMODATARIO:**

Manutenzione ordinaria, straordinaria, gestione, allestimenti e utenze delle parti comuni del complesso

## **SUBCOMODATARI:**

Manutenzione ordinaria, straordinaria, gestione, allestimenti, utenze e assicurazioni degli spazi a loro disposizione

Spese una tantum per manutenzione straordinaria degli spazi comuni

Spese di manutenzione ordinaria, allestimenti, gestione e utenze degli spazi comuni del complesso

Quota associativa

# POSSIBILI ENTRATE PER LA VALORIZZAZIONE DEL BENE

- Finanziamenti da fondazioni private o enti pubblici
  - Sponsor
  - Donazioni e offerte
  - Locazione spazi comuni
  - Vendita prodotti del luogo
- Organizzazione di eventi e manifestazioni

# POSSIBILI USI ALL'INTERNO DEL BENE

- Attività culturali e artistiche
- Centro di innovazione (start up o imprese artigianali)
  - Punti di ristoro
  - Attività ludiche e sportive
- Attività produttive e giardinaggio
  - Servizi di ospitalità
- Attività sociali e di volontariato
  - Attività di formazione
  - Attività commerciali
- Conferenze, seminari, corsi ed eventi

I possibili benefici che **l'amministrazione e la cittadinanza** ottengono dai processi di valorizzazione dal basso sono prettamente di tipo **sociale ed economico**

## SOCIALE:

- Nuove attività creative
- Nuovi servizi per la comunità
- Spazi economicamente accessibili
- Riscoperta di un luogo abbandonato
  - Salvaguardia di un bene
- Diminuzione del degrado sociale e degli atti di vandalismo

### ECONOMICO:

- **Risparmio dei costi di manutenzione** da parte dell'ente proprietario (guadagno)
  - **Risparmio del canone di locazione** da parte degli utilizzatori
- Eventuali **finanziamenti utilizzati** per la valorizzazione del bene diventano introiti per l'ente proprietario
- Aumentano le possibilità di ottenere **futuri finanziamenti** per la valorizzazione del bene
  - Eventuale **rendita futura** del complesso