

Asti – 16 settembre 2010

Valorizzare l'esistente per costruire il futuro

Lo splendido Teatro Alfieri ha fatto da cornice all'evento organizzato lo scorso 16 settembre da EXITone con il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Asti. Il convegno ha fatto il punto sulla normativa riguardante la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e sulle sue potenzialità di sviluppo per il territorio e la professione.

La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: una strada che, se opportunamente percorsa, rappresenta, specialmente nell'attuale congiuntura economica, una leva strategica per innescare circoli virtuosi di sviluppo locale e aprire nuove opportunità professionali ai tecnici del settore. Questo il filo conduttore che ha animato il convegno "La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico quale leva di sviluppo del territorio e della professione", organizzato, lo scorso 16 settembre, da EXITone e dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati delle provincia di Asti. A fare da cornice all'evento,



patrocinato dal Comune, è stato lo splendido Teatro Alfieri di Asti, che ha visto la presenza di oltre un centinaio di persone, tra professionisti e rappresentanti degli enti locali. Il convegno, moderato dal **Geometra Giulio Berruquier** - Consigliere del Collegio dei Geometri di Asti - si è posto come principale obiettivo quello di sensibilizzare amministratori locali e professionisti sul tema della corretta ed efficiente gestione del patrimonio immobiliare pubblico e, in particolare, sulle opportunità offerte a riguardo dall'art. 58 della legge 133 del 6 agosto 2008. Una norma che, a due anni dalla sua emanazione, è stata applicata "a macchia di leopardo" e non sempre nella maniera corretta, come ha sottolineato nel suo intervento, il Direttore Generale di EXITone, **Alexandra Mogilatova**, la prima a prendere parola, dopo i saluti del Sindaco di Asti, **On. Giorgio Galvagno**. "Il patrimonio immobiliare pubblico, ad esclusione dei beni demaniali - ha spiegato la Dott.ssa Mogilatova - è stimato complessivamente in **circa 421 miliardi di euro**, a valore di mercato, suddiviso tra Amministrazioni Centrali e Territoriali". "Tuttavia - ha continuato - a distanza di oltre 24 mesi dall'introduzione dell'art. 58 il processo di valorizzazione dei beni immobili degli Enti locali, nella stragrande maggioranza dei casi, si limita alla banale redazione dell'elenco dei beni disponibili da dismettere, trascurando le opportunità di sviluppo economico e territoriale che possono essere indotte dai processi di valorizzazione correttamente impostati, che generino valore verso gli enti e le comunità al tempo stesso".



Ma quali sono gli elementi che caratterizzano un corretto processo di valorizzazione? A rispondere a questa domanda è stato l'intervento dell'**Architetto Paola Terrando**, Reponsabile dell'Area Asset Management di EXITone. L'Arch. Terrando ha presentato la *case history* Provincia di Milano, per la quale EXITone ha predisposto un piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare. Un piano che ha contemplato, allo stesso tempo, la **sostenibilità economica, finanziaria e sociale** del processo di valorizzazione, suddividendo i beni in *cluster* e studiandone per ognuno diversi scenari di

EXITone S.p.A. www.exitone.it <http://blog.exitone.it> info@exitone.it
Sede legale: PINEROLO 10064 - Stradale San Secondo, 96

Telefono +39 0121 040100 - Fax +39 0121 321008

Sedi amministrative: ROMA 00187 - Via L. Bissolati, 20 • PINEROLO 10064 - Stradale San Secondo, 96

Sedi operative: PINEROLO 10064 - Stradale San Secondo, 96 • ROMA 00187 - Via L. Bissolati, 20 • PALERMO 90139 - Via Q. Sella 77

Telefono +39 0121 040100 - Fax +39 0121 321008

Capitale sociale Euro 3.000.000,00 i.v. - C.F., P. IVA e n. iscrizione Registro Imprese di Torino 07874490019
Società con socio unico soggetta a direzione e coordinamento di STI S.p.A.

Società certificata ISO 9001 - ISO 14001 - OHSAS 18001 - SA 8000 - ISO/IEC 27001

sviluppo, tra cui il *social housing*. L'intervento del Direttore Network di EXITone, **Alessandro Lozar**, ha invece focalizzato l'attenzione sulla seconda parte del titolo dell'evento: il patrimonio immobiliare pubblico quale leva di sviluppo della professione. Dopo una breve storia e un focus delle attività di EXITone, il Geom. Lozar ha puntato l'attenzione sui vantaggi dell'appartenenza di un sistema a Rete, come il Network 2.0 di EXITone. Vantaggi che assumono una valenza ancor più ampia in un contesto come quello attuale, così drammaticamente segnato dalla crisi economica anche nel settore edilizio - immobiliare. *"L'aggregazione in un sistema a Rete – ha evidenziato il Direttore Network – diventa la soluzione ideale per i liberi professionisti del settore dotati di spirito imprenditoriale, la cui unica alternativa sarebbe quella di abbandonare il mercato di fronte all'invadenza dei grandi gruppi"*. Lo stesso legislatore con norme come l'art. 58 o le linee guida sulla certificazione energetica, offre interessanti potenzialità di sviluppo e crescita per la professione. *"Laddove non si può più costruire si può e si deve lavorare per recuperare e valorizzare ciò che è già stato costruito"* ha spiegato Lozar, ma tutto ciò richiede ai tecnici formazione continua e multidisciplinarietà, gli elementi che sono alla base del *Network 2.0 EXITone* e della professionalità dei suoi Tutor dell'Immobilare. *"Mettiamo da parte il muro contro muro che contrappone le comunità professionali – ha concluso infine Lozar rivolgendosi al pubblico in sala – Solo così potremmo ridare nuovo valore alla professione e contribuire, da protagonisti, allo sviluppo del Paese"*. Uno spunto di discussione che è stato raccolto dal moderatore, **Giulio Berruquier**. *"Dobbiamo superare la logica dei comparti stagni che ci porta ad agire come 'cani sciolti' – ha ammonito Berruquier - solo unendoci e scambiando le nostre esperienze, possiamo ridare dignità al nostro lavoro e combattere il fenomeno dei ribassi e degli sconti assurdi, che sviliscono la professione e la degradano, alla stregua di un supermarket"*. E' partito invece da un punto di vista istituzionale, l'intervento dell'**Avvocato Alberto Pasta**, Consigliere Comunale del Comune di Asti e componente del Consiglio Regionale Anci Piemonte, che ha ricordato come, se da un lato i Comuni si trovano in un periodo di drammatico reperimento delle risorse finanziarie, dall'altro il discorso del federalismo apre interessanti prospettive per la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti locali. *"In questo contesto l'art. 58, rappresenta uno strumento molto utile alle amministrazioni, ma – ha evidenziato Pasta ricollegandosi alle parole della Dott.ssa Mogilatova – bisogna distinguere tra le amministrazioni che lo applicano in maniera virtuosa e quelle che, invece sono interessate esclusivamente a operazioni di cassa, disperdendo così il valore collettivo del processo di valorizzazione e limitando drasticamente le ricadute positive per la collettività e il territorio"*. L'Avvocato Pasta, citando Einaudi (*"conoscere per deliberare"*) ha poi rimarcato l'importanza per gli enti locali di una puntuale conoscenza del patrimonio di loro proprietà. *"Il primo passo di un processo di valorizzazione virtuoso deve essere il censimento. Senza conoscere, non si può elaborare disegno strategico"*, ha concluso Pasta, invitando gli amministratori locali ad aprire un dialogo sia con il privato sia con strutture pubbliche come **l'Anci – Ifel**, per essere supportate al meglio e trasformare il patrimonio immobiliare non solo in una risorsa finanziaria, ma in una vera e propria leva di sviluppo per il territorio. Un efficace censimento del patrimonio immobiliare deve però avvalersi anche di tecnologie efficienti e innovative. Tra queste, il **laser scan**, protagonista della parte finale dell'evento. L'Ingegnere **Federico Uccelli** ha offerto al pubblico presente in sala una dimostrazione del funzionamento dello strumento, in grado di ricostruire, in tempi rapidi, solidi tridimensionali con dettagli millimetrici, a costi contenuti e di acquisire dati metrici e fotografici, permettendo di operare anche in situazioni particolarmente disagiate.



EXITone S.p.A. www.exitone.it <http://blog.exitone.it> info@exitone.it

Sede legale: PINEROLO 10064 – Stradale San Secondo, 96

Telefono +39 0121 040100 – Fax +39 0121 321008

Sedi amministrative: ROMA 00187 – Via L. Bissolati, 20 • PINEROLO 10064 – Stradale San Secondo, 96

Sedi operative: PINEROLO 10064 – Stradale San Secondo, 96 • ROMA 00187 – Via L. Bissolati, 20 • PALERMO 90139 – Via Q. Sella 77

Telefono +39 0121 040100 – Fax +39 0121 321008

Capitale sociale Euro 3.000.000,00 i.v. – C.F., P. IVA e n. iscrizione Registro Imprese di Torino 07874490019

Società con socio unico soggetta a direzione e coordinamento di STI S.p.A.

Società certificata ISO 9001 – ISO 14001 – OHSAS 18001 – SA 8000 – ISO/IEC 27001