

09 Nov 2018

Demanio: entro il 15 dicembre in gara 721 immobili per l'adeguamento sismico

Alessandro Lerbini

Razionalizzazione degli spazi utilizzati dalle pubbliche amministrazioni centrali, chiusura di locazioni passive, realizzazione dei poli amministrativi (Federal Building), adeguamento sismico ed energetico. Sono queste le direttrici strategiche dell'Agenzia del Demanio presentate dal direttore Riccardo Carpino presso la commissione Finanza alla Camera. Il primo obiettivo è quello di concentrare l'operatività dell'Agenzia sui lavori di riqualificazione degli edifici pubblici per realizzare gli adeguamenti funzionali necessari ad ottimizzare gli spazi e rilasciare progressivamente gli immobili privati per i quali venivano pagati canoni di affitto. La priorità è trasformare i piani di razionalizzazione in interventi edilizi che offrano concretamente nuove soluzioni allocative per gli uffici pubblici, riducendo così il fabbisogno di spazio richiesto ai privati.

La spesa attualmente sostenuta per gli affitti passivi è di 810 milioni: con la realizzazione dei lavori di razionalizzazione, il risparmio conseguibile al 2023 è stimato in 69 milioni, di cui 9 sono imputabili al rilascio di alcuni immobili del Fondo Fip. Nel 2025, quando si concluderanno anche alcune delle operazioni di razionalizzazione più complesse, si conseguiranno altri 62 milioni di risparmi, per un totale di 131 milioni a partire dal 2018. Questa cifra si andrà a sommare ai 123 già conseguiti al 2018. Per il Federal Building, l'attività negli anni ha privilegiato soluzioni tese all'individuazione di poli amministrativi integrati (ne sono stati individuati 39) presso cui riallocare uffici di vari enti statali finalizzate all'edificazione di soluzioni immobiliari, attente alla razionalizzazione degli spazi, alla riduzione della spesa pubblica, al risparmio energetico e all'abbattimento delle spese di gestione.

Il programma degli interventi in avvio o in corso di realizzazione seguirà un criterio di priorità, partendo dagli interventi sostenibili sia per fattibilità che per risorse economiche già disponibili, tenendo anche conto del volume dei risparmi generati dai singoli progetti. L'obiettivo è quello di passare rapidamente alla fase esecutiva degli interventi edilizi necessari a riqualificare gli immobili e di concludere le operazioni in tempi prevedibili. «Nel Federal Building - ha affermato Carpino - metteremo risorse su interventi che camminano da subito. Puntiamo su lavori a stralcio e lotti funzionali».

L'Agenzia del Demanio intende accelerare inoltre con la progettazione dei lavori sulla riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico anche dal punto di vista della prevenzione del rischio sismico e del risparmio energetico gli immobili in uso governativo. A seguito della legge di bilancio 2017 saranno stanziati nel prossimo decennio circa 1,1 miliardi da dedicare a questa attività: in particolare 950 milioni sono destinabili ai piani di riqualificazione sismica. Entro il 15 dicembre di quest'anno saranno 721 gli immobili nella zona a rischio sismico 1 e 2 oggetto di gara (22 procedure che coinvolgeranno 15 regioni) per audit e Pfte (progetto di fattibilità tecnico-economica) sulla riqualificazione sismica. Nel 2019 partiranno ulteriori

affidamenti che coinvolgeranno anche le altre regioni in zona sismica 3. Con nuove gare inizia un nuovo percorso per la sismica: per abbreviare i tempi i bandi prevedono infatti l'affidamento contestuale di audit e di progetto di fattibilità tecnico-economica nella stessa procedura.

Per le attività di manutentore unico, l'accordo quadro 2016-2018, attualmente in vigore, con scadenza fissata per il prossimo 2 maggio, è stato articolato su 16 gare, una per Direzione Regionale (all'epoca del bando Lazio e Roma Capitale erano congiunte) e complessivi 66 lotti. Il numero degli operatori economici che hanno sottoscritto l'accordo è stato pari a 460. Dopo circa un quinquennio dall'avvio del manutentore unico, l'Agenzia sta mettendo in atto delle azioni correttive del sistema e, in coerenza con le disposizioni dettate dal codice appalti, per stipulare i nuovi accordi quadro (2019-2022), nella gara indetta sono state introdotte alcune novità nell'ottica di snellire le procedure e favorire la partecipazione e la rotazione degli operatori economici.

Per le vendite di beni ritenuti non strategici, nel quadriennio 2015-2018, l'Agenzia ha attivato mediamente ogni anno procedure di vendita per circa 1.000 immobili, finalizzandone il 30% per un incasso medio annuo di oltre 20 milioni. Le operazioni di vendita straordinaria, al fine di contribuire al raggiungimento degli obiettivi di finanza pubblica, vengono invece condotte in stretto raccordo con il Dipartimento del Tesoro: nel periodo 2013-2017 sono stati dismessi 86 beni per un valore di circa 800 milioni, di cui 58 di proprietà dello Stato venduti per un introito pari a circa 460 milioni.

Grazie al federalismo demaniale culturale l'Agenzia del Demanio, con il ministero dei Beni e delle attività culturali, promuove la valorizzazione di edifici di pregio storico-artistico. Al 31 agosto 2018 risultano formalizzati 142 trasferimenti per un valore complessivo di circa 600 milioni. In tema di federalismo demaniale ordinario, l'Agenzia sta portando avanti il trasferimento gli immobili dallo Stato richiesti, entro la scadenza di legge (31 dicembre 2016) dagli enti locali. Le istanze complessivamente pervenute sono pari a 11.777, su cui sono stati rilasciati 11.293 pareri di cui 6.890 favorevoli al trasferimento. A fronte dei pareri favorevoli emessi sono stati formalizzati 4.997 trasferimenti per un valore complessivo di circa 1,3 miliardi.