

NUOVE NORME E BEST PRACTICES DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

I contributi di questo numero della rivista Territorio Italia si inseriscono, a diverso titolo, in dibattiti di grande attualità e utilità per le pubbliche amministrazioni: la prevenzione antisismica, la localizzazione di edifici scolastici, la monetizzazione degli standard urbanistici, l'anomalia delle offerte nell'ambito degli appalti pubblici e la problematica della riconversione funzionale e della riqualificazione energetica di immobili di elevato pregio storico e architettonico. Si tratta di problematiche a cui il nostro paese non può sottrarsi anche per le ricadute che possono avere in un momento di crisi sullo sviluppo economico.

Il primo contributo di Filippo Lucchese, Erika Ghirardo, Maurizio Festa affronta il tema delicato e attuale della prevenzione antisismica, indagando, da un lato, le ragioni che attualmente in Italia impediscono la realizzazione di piani strutturati di riqualificazione del patrimonio costruito e, dall'altro, alcuni possibili approcci operativi finalizzati all'attribuzione e alla ripartizione di oneri concessi ai piani di intervento. Tale problematica è di grande interesse sia per i soggetti privati proprietari degli immobili, sia per le amministrazioni locali interessate a minimizzare gli impatti di tali eventi catastrofici, sia per le autorità centrali chiamate a garantire le necessarie coperture agli interventi di ripristino. Gli Autori propongono un'attenta analisi del contesto di riferimento e una interessante disamina dei costi della prevenzione e dei costi che si sono dovuti sostenere in seguito ai maggiori eventi sismici che hanno interessato il territorio italiano negli ultimi anni. Su questa base, propongono quindi tre approcci distinti al rischio sismico: le polizze assicurative (approccio finanziario), le politiche pubbliche di incentivo e un approccio "di mercato", basato sull'obiettivo di tradurre il "rischio" in "prezzo". Tale contributo si distingue quindi per l'apporto concreto e costruttivo degli Autori nel risolvere alcune criticità di carattere politico e normativo e incentivare azioni specifiche per la tutela del territorio italiano.

Bárbara R. Constantinidis illustra l'utilizzo di un Geographic Information Systems (GIS) quale strumento di supporto a processi decisionali per la fornitura di servizi educativi nella città autonoma di Buenos Aires (CABA). In particolare, lo studio si basa sull'applicazione di modelli spaziali di geo-marketing volti, da un lato, a visualizzare l'eterogeneità e la distribuzione geografica delle scuole materne private nella città e, dall'altro, a supportare la scelta della migliore localizzazione per nuovi edifici pre-scolastici privati in città, considerando variabili culturali, tecnologiche e socioeconomiche, nonché l'aumento del numero di studenti registrato dal 2003 al 2013. Basata sull'utilizzo di open data georeferenziati, la metodologia messa a punto dall'Autore comprende modelli spaziali gravitazionali, di densità, di massimizzazione e multi-criteri. Tale contributo pone in evidenza come tecniche e modelli di geo-marketing, applicabili grazie alla presenza di GIS strutturati e aggiornati, possano efficacemente supportare decisioni e politiche di gestione della città.

Giuseppe Roccasalva propone invece un interessante contributo nell'ambito del governo del territorio delle città, riflettendo su alcuni aspetti pratici del processo di rinuncia alla cessione di aree per standard urbanistici, attraverso l'istituto delle monetizzazioni.

Dopo aver disaminato, a livello nazionale, le diverse norme regionali sulle monetizzazioni, l'Autore illustra in particolare il contesto normativo della regione Piemonte, utile per meglio contestualizzare il caso specifico del comune di Venaria Reale, confinante con la città di Torino.

L'approccio adottato in questo comune per il calcolo delle monetizzazioni degli standard rappresenta infatti un caso interessante di confronto per altre pubbliche amministrazioni chiamate ad aggiornare le proprie norme, contemplando l'ipotesi di rinuncia agli standard basandosi non solo sui valori definiti dal mercato immobiliare ma anche su un principio di perequazione territoriale dei servizi.

In particolare, Roccasalva pone in evidenza l'utilizzo di sistemi informativi territoriali per il calcolo dei coefficienti correttivi delle monetizzazioni, attraverso la quantificazione delle aree a servizi presenti nei diversi "distretti urbanistici" e degli standard presenti e previsti sul territorio comunale.

L'Autore sottolinea, infine, le potenzialità dell'approccio proposto, soprattutto a partire dalle aree a servizi. Infatti queste potrebbero essere messe a sistema con altre aree o con forme di compensazione come le monetizzazioni, in modo tale da rappresentare una risorsa progettuale per lo sviluppo della città, aprendo anche a innovative prospettive di sviluppo.

Anche Rachele Grosso, Franco Prizzon e Manuela Rebaudengo pongono al centro del dibattito un tema di grande attualità e utilità per le pubbliche amministrazioni: l'anomalia delle offerte nell'ambito degli appalti pubblici. A partire dalle disposizioni contenute nel nuovo Codice dei Contratti Pubblici emesso nel 2016, dal suo correttivo del 2017 e dagli esiti della successiva consultazione pubblica sul tema, gli Autori inquadrano in modo chiaro ed efficace le principali questioni emergenti, inserendo il recente dibattito in un'accurata analisi dello stato dell'arte, a livello sia nazionale sia internazionale. I metodi per il rilevamento della soglia di anomalia, definiti dalla normativa vigente, vengono applicati a due casi studio, un appalto servizi e un appalto lavori, entrambi indetti da comuni piemontesi e aggiudicati al minor prezzo.

Grazie all'approccio critico degli Autori, i risultati ottenuti dall'analisi dei due casi studio offrono interessanti spunti di riflessione di carattere metodologico sull'attuale regolamentazione dell'anomalia in sede di gara d'appalto. Inoltre, gli Autori prospettano anche alcuni indirizzi di ricerca che andrebbero sicuramente approfonditi per la loro rilevanza scientifica nonché per la loro utilità pratica. Il tema della disciplina dell'anomalia costituisce, infatti, un ambito estremamente utile per supportare sia la Pubblica Amministrazione sia le imprese di settore in periodi di crisi delle costruzioni come quello attuale.

Matteo Arato, Giulio Bianco e Alberto Chialva, infine, affrontano un caso emblematico di valorizzazione di un immobile di elevato pregio storico e architettonico situato all'interno del sito UNESCO "Ivrea, città industriale del XX secolo": l'ex-mensa aziendale Olivetti, progettata da Ignazio Gardella e realizzata nel 1961 a Ivrea (Torino).

L'edificio, che rappresentava uno dei fulcri della vita degli operai Olivetti e una delle più significative materializzazioni dell'idea di comunità di Adriano Olivetti, necessita oggi di essere completamente rifunzionalizzato e reso energeticamente efficiente.

Gli autori propongono un completo e dettagliato progetto di riuso, coerente sia con le caratteristiche architettoniche del bene sia con le prospettive future di sviluppo e trasformazione dell'intero sito UNESCO. Congiuntamente alle nuove funzioni gli Autori delineano alcuni scenari alternativi di retrofit energetico, finalizzati a ridurre i consumi e aumentare il livello di comfort dell'edificio.

Attraverso l'applicazione congiunta di due strumenti estimativi - la *Life Cycle Cost Analysis* e il *Discounted Cash Flow* - valutano la fattibilità economico-finanziaria del progetto nel ciclo di vita e individuano lo scenario progettuale migliore.

L'applicazione di tale approccio metodologico su un immobile così complesso, sia per le estese dimensioni sia per le caratteristiche tipologiche e i vincoli architettonici, costituisce una sperimentazione interessante e innovativa replicabile per lo sviluppo di progetti di valorizzazione e riqualificazione energetica di altri edifici del patrimonio moderno del '900.

Rocco Curto

Politecnico di Torino



Quest'opera è distribuita con

[Licenza Creative Commons Attribuzione - Non commerciale 3.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/3.0/)