

Immobili

Pnrr, condividere le informazioni per valorizzare il patrimonio

15 Febbraio 2023

L'accesso comune ai dati consente alle pubbliche amministrazioni di intervenire con azioni di riqualificazione a larga scala di spazi pubblici e di immobili abbandonati



Il contributo di Roberta Cardaci, Fabio Giulivi, Marta Santolin e Cristina Coscia, che apre l'ultimo numero di **Territorio Italia**, evidenzia l'importanza della condivisione dei dati per accedere alle opportunità offerte dalle risorse disponibili grazie al Pnrr. L'entità delle somme e la loro disponibilità a breve termine consentono di cogliere l'occasione per affrontare investimenti destinati alla valorizzazione e alla rivalutazione patrimoniale degli immobili sul territorio.

In particolare, l'elaborato descrive il punto di vista di un ente territoriale di media grandezza e del beneficio che esso trae dallo scambio di informazioni con le banche dati messe a disposizione dalle pubbliche amministrazioni. Tale condivisione è risultata fondamentale sia per le attività ordinarie d'istituto che per le attività "straordinarie", come, ad esempio, l'accesso a bandi di finanziamento previsti dal Pnrr.

Il caso studio esaminato riguarda la Città di Venaria Reale (Torino), dove gran parte del patrimonio immobiliare di proprietà comunale è notevole, ma attualmente inutilizzato e in uno stato di abbandono. Di conseguenza, il Comune ha avviato attività di *due diligence* e di censimento dei

propri asset immobiliari, al fine di individuare aree di razionalizzazione delle risorse (*spending review*): ciò anche a supporto della elaborazione e programmazione di strategie di sviluppo più sostenibili.

In questa fase è stata risolutiva la condivisione della banca dati messa a disposizione dall'Agenzia dell'entrate, che registra le quotazioni dei valori degli immobili e delle locazioni sul territorio nazionale con cadenza semestrale. Sulla base delle informazioni ottenute, la città ha deciso di alienare alcuni immobili per valorizzarne altri più idonei al progetto di riqualificazione e ha preso forma il progetto di rigenerazione urbana "Riabitare Venaria", grazie alla collaborazione di enti pubblici e privati.

Nell'articolo gli autori descrivono le aree interessate da questi interventi come, ad esempio, la Reggia di Venaria Reale e il Borgo Castello della Mandria, e il ruolo strategico che la condivisione delle banche dati ha avuto per favorire una riabilitazione dell'ambito urbano e sociale di ciascun comune. Infatti i *data set* sono essenziali nella fase progettuale perché rappresentano un prezioso supporto nel lavoro preparatorio per partecipare ai bandi e alla stesura dei piani finanziari da sottomettere a gara con i valori corretti e coerenti con le tendenze del mercato.

Oltre alla banca dati dell'Omi relativa alla situazione del mercato immobiliare, l'ente locale ha beneficiato anche delle informazioni provenienti dalla piattaforma Sister. Infatti, in tal modo, ha ottenuto i dati metrici di superficie e/o cubatura degli immobili di proprietà comunale utili ai fini commerciali, per una determinazione del valore di mercato basata su dati ufficiali. Inoltre, è stato possibile accedere alle planimetrie catastali degli edifici di interesse, in un formato agevole da consultare e da allegare per la gara. Infine, sempre tramite Sister, è stato possibile generare gli estratti di mappa, favorendo la localizzazione sul territorio e le forme e geometrie delle aree.

Un caso indicativo, frutto di questa proficua interazione, è quello della valorizzazione di un'importante area pubblica nella zona centrale di Venaria Reale. L'Amministrazione, con il progetto UBIQuA, ha impostato un piano finanziario per realizzare, presso l'area della ex caserma Beleno, un *hub* per la cultura con l'obiettivo di valorizzare gli immobili della zona centrale e attirare i cittadini, potenziando il loro senso di appartenenza, attraverso azioni di *social design* e rigenerazione culturale.

Gli autori si sono soffermati sui diversi passaggi e interazioni necessari per raggiungere gli obiettivi del programma nazionale per la qualità dell'abitare e sulle azioni che esprimono interventi e misure con soluzioni durevoli per la rigenerazione del tessuto socioeconomico.

Il progetto “UBIQuA - Uomo, Biosfera, Innovazione, qualità dell’Abitare” -è uno dei risultati: un’aggregazione intercomunale composta dai Comuni di Settimo Torinese, Venaria Reale, San Mauro Torinese e Foglizzo con il partenariato di Atc del Piemonte Centrale.

La volontà di aderire al Programma nazionale non è una risposta solo all’emergenza abitativa, ripristinando l’assegnazione di alloggi attualmente non disponibili, ma soprattutto all’esigenza delle pubbliche amministrazioni di intervenire con azioni di riqualificazione a larga scala di spazi pubblici e di immobili attualmente in stato di abbandono, incrementando l’accessibilità e la sicurezza, le dotazioni territoriali e i servizi di prossimità.

L’interoperabilità consente alla Pa di realizzare in modo più efficace procedimenti complessi, riduce i costi e i tempi. Lavorare in questa direzione genera un contesto dove i cittadini e le imprese potranno accedere a servizi sempre più semplici, immediati e intelligenti, basati su informazioni condivise e costantemente aggiornate.

continua

*La **prima puntata** è stata pubblicata martedì 27 dicembre*

di

Rosa Colucci

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/pnrr-condividere-informazioni-valorizzare-patrimonio>