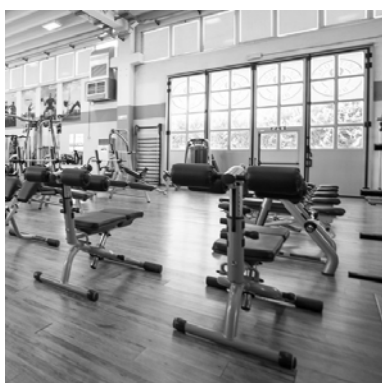


rigenerazione e partenariato pubblico / privato

nuovi valori urbani

temi, opportunità e strumenti per ri/generare valore



web site www.labter.it
e-mail info@labter.it

condizioni di contesto

È evidente la fase di difficoltà che ha investito il mercato immobiliare in questi ultimi anni.

Ciò ha comportato (e comporta) una contrazione netta del patrimonio di famiglie e imprese, e quindi della ricchezza complessiva del Paese.

Al contempo, sono progressivamente diminuite le risorse a disposizione degli enti locali (in primis, i Comuni) per il mantenimento dei servizi alla cittadinanza e la qualificazione degli spazi pubblici.

Questa congiuntura incide direttamente sia sulla patrimonializzazione di famiglie e imprese sia sulla capacità dei Comuni di investire risorse sui servizi collettivi, innescando quindi un circolo vizioso di progressivo depauperamento del capitale urbano, inteso sia come urbe (il patrimonio immobiliare e gli spazi pubblici) sia come civitas (la composizione sociale, la cultura, il saper fare).

il patrimonio immobiliare di famiglie e imprese

L'asset immobiliare privato (grande o piccolo che sia) diventa sempre più importante nella percezione che i proprietari ne hanno, e diviene evidente a famiglie e imprese la necessità di uscire da una logica 'proprietaria' tradizionale, e caratterizzante il nostro Paese (diversamente da altri), per entrare in una fase di maggiore consapevolezza e oggettivazione circa i profili di redditività degli immobili di proprietà, della loro valorizzazione selettiva, dell'alienazione parziale come forma di re-investimento in altri ambiti.

Il patrimonio immobiliare, quindi, non è più considerabile in una visione statica e quale mero complesso dei beni di cui deve essere assicurata la conservazione, ma deve invece essere affrontato in una visione dinamica: il patrimonio immobiliare quale strumento strategico nella gestione del patrimonio disponibile, da utilizzare in maniera ottimale e valorizzare per il migliore perseguimento delle finalità (familiari e d'impresa) di qualificazione del proprio status patrimoniale.

Da più analisti arriva un messaggio chiaro: è in crescita il numero di soggetti che, nel passaggio generazionale, si trova a poter disporre di più immobili senza possedere le risorse necessarie per mantenerli fruibili, e che quindi si trova in condizione di dover decidere quali alienare per liberare risorse utili a essere re-investite in qualificazione del patrimonio immobiliare mantenuto in proprietà e/o in prodotti finanziari.

In sintesi, lo scenario che abbiamo davanti è quello di tanti nonni che lasceranno a pochi nipoti un consistente patrimonio immobiliare.

Sul fronte dell'impresa, la contrazione della domanda ha comportato, tra gli altri fattori, la dismissione di porzioni più o meno consistenti degli immobili dedicati alla produzione, che sono quindi ora da introdurre in processi di valorizzazione (rifunzionalizzazione, rigenerazione, alienazione).

Il tutto, in una fase di mercato immobiliare che, nonostante alcuni timidi segnali di rallentamento della recessione, permane in uno stato di criticità evidente.

il patrimonio immobiliare pubblico

Crisi strutturale del paradigma economico e politiche comunitarie di contenimento del debito pubblico hanno di fatto contratto gli investimenti pubblici, in particolar modo quelli degli enti locali, finora sostenuta da fiscalità ed indebitamento.

A fronte delle limitazioni di spesa poste dagli organi centrali dello Stato, gli EELL si sono mossi con articolate politiche innovative di finanziamento, entro le quali le iniziative di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare si stanno rivelando quelle con il migliore profilo di preferibilità.

Negli ultimi anni sono intervenute innovazioni normative che hanno introdotto un diverso approccio alla gestione del patrimonio immobiliare pubblico, in particolare nell'ambito degli Enti locali.

Il contesto economico ha imposto quindi – al fine di non limitare ulteriormente l'attuazione delle politiche pubbliche (peraltro ancor più necessarie in un momento di crisi e stasi economica) – scelte diverse o quantomeno differenziate rispetto a quelle più tradizionali, nella ricerca di risorse economiche di cui poter disporre. Di fatto il legislatore statale conscio di non poter continuare a finanziare gli investimenti ricorrendo sostanzialmente al debito ed alle entrate tributarie, e consapevole della consistenza del patrimonio immobiliare pubblico, in buona parte sottoutilizzato, ha tentato di indirizzare anche gli enti territoriali verso la valorizzazione di tali patrimoni introducendo, in particolare, norme volte a semplificare e velocizzare le procedure di trasformazione urbanistica.

una nuova stagione

A fronte di questa situazione di contesto (non più congiunturale), si sta aprendo una nuova stagione, sia per famiglie e imprese sia per gli Enti Locali, focalizzata sulla sinergia di due fattori strategici: valorizzazione immobiliare selettiva e conseguente disponibilità ad altre forme di investimento.

La valorizzazione selettiva implica peraltro una crescente domanda di finanziamento per operazioni di qualificazione degli immobili di proprietà, che ad oggi hanno, in media, standard energetico-ambientali e di confort abitativo sostanzialmente bassi.

Inoltre, è da registrarsi, come ulteriore fattore delle potenzialità che si stanno dischiudendo, una progressiva apertura del quadro normativo urbanistico-edilizio e conseguentemente delle pubbliche amministrazioni, più disponibili a procedimenti negoziali e di partenariato pubblico/privato, entro i quali trovare soluzioni che garantiscano la fattibilità economico-finanziaria dei processi di rigenerazione urbana e quindi anche la redditività degli investimenti degli operatori immobiliari.

Se l'investimento 'nel mattone' è stato per decenni, nel nostro Paese, un fattore di capitalizzazione (ora eroso) e al contempo un freno allo sviluppo di investimenti imprenditoriali e mobiliari, la nuova fase che si apre, se accompagnata da una crescente consapevolezza e 'oggettivazione' del valore dei patrimoni, offre interessanti opportunità per il sistema creditizio e finanziario di sostenere il progressivo re-indirizzamento della composizione patrimoniale di famiglie e imprese, liberando risorse ora 'congelate' in asset immobiliari improduttivi.

Analogamente, sul fronte del patrimonio di proprietà del Comune, una efficace due diligence dei cespiti immobiliari permette di sviluppare politiche di valorizzazione in grado di generare non solo migliori performance dei bilanci comunali (fattore di per sé apprezzabile) ma anche processi di qualificazione urbana (spazi pubblici e collettivi) e nell'erogazione dei servizi.

un'opportunità: la legge regionale sulla rigenerazione

Nel novembre 2019 è stata approvata dal Consiglio Regionale lombardo la LR 18/2019, che definisce le misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

I contenuti della legge sono funzionali ad aumentare la fattibilità (urbanistica e finanziaria) delle iniziative di riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, attraverso meccanismi di sostanziale defiscalizzazione e di flessibilità nelle destinazioni d'uso degli immobili.

Gli effetti della legge dovranno essere verificati su scala regionale, soprattutto in relazione agli effetti indotti sulla fiscalità comunale, ma è indubbio che i suoi contenuti mettono le Amministrazioni Comunali e i proprietari immobiliari in condizione di costruire percorsi di valorizzazione a somma positiva.

La sfida sottesa a questi percorsi di valorizzazione è quella di trovare, nella specificità di ogni situazione, i motivi di co-interesse tra Amministrazione Comunale e operatore immobiliare, attraverso un percorso concertato in grado di condividere obiettivi di redditività d'impresa e obiettivi di interesse pubblico.

'nuovi valori urbani'

Le condizioni di contesto del settore immobiliare (e più in generale del sistema economico-sociale), le opportunità date dalle forme di partenariato pubblico/privato e le leve premiali introdotte dalla recente legislazione sulla rigenerazione sono i fattori abilitanti la creazione di 'nuovi valori urbani'.

Nuovi valori urbani che nascono da un circolo virtuoso: agevolazioni urbanistico-edilizie e condizioni fiscali di favore per sviluppare operazioni di rigenerazione e rinnovamento del patrimonio immobiliare privato, le quali creano le condizioni per convenzionare interventi di qualificazione degli spazi pubblici e/o di sviluppo di servizi di interesse collettivo, i quali generano innescano qualità urbana, quindi attrattività per famiglie e imprese, con implicazioni positive sulla base imponibile della fiscalità comunale.

'Nuovi valori' nel patrimonio degli operatori immobiliari che, attraverso defiscalizzazione e premialità, godono da subito di un incremento netto (per quanto virtuale) dei loro asset.

'Nuovi valori' urbani per le Amministrazioni Comunali, che, nell'agevole le iniziative private di rigenerazione, hanno benefici sia in ragione di flussi di cassa positivi (fiscalità edilizio-urbanistica, per quanto ridotta) sia in relazione agli interventi 'complementari' sugli spazi di uso pubblico e quindi sull'attrattività complessiva delle loro città.

Labter

Stante questa situazione di contesto, Labter è soggetto in grado di sviluppare percorsi di creazione di 'nuovi valori' urbani attraverso il supporto a percorsi negoziali e di partnership pubblico/privato tra Amministrazione Comunale, proprietà immobiliare e developer.

Sul fronte della proprietà immobiliare, Labter effettua una due diligence dell'asset ed elabora scenari alternativi di intervento, con relativi profili di redditività.

Sul fronte dell'Amministrazione Comunale, il contributo di Labter è funzionale a valutare e definire i trade off di carattere pubblicistico degli investimenti privati negli interventi di rigenerazione.

Il valore aggiunto di Labter, rispetto agli operatori tradizionali del mercato immobiliare e della progettazione edilizia, è di rispondere alle esigenze degli interlocutori (pubblici e privati) in maniera integrata, mettendo a sistema le specifiche competenze settoriali e restituendo quindi uno scenario di intervento pertinente e frutto di analisi da parte di specifiche e diversificate competenze.

La presente proposta nasce dall'esperienza maturata negli anni da un articolato gruppo di lavoro, di professionisti e ricercatori, che si occupa di processi di sviluppo urbano e territoriale e in particolare di progetti di 'infrastrutturazione pubblica' della città.

Il confronto con la **strutturale crisi dell'attuale modello di sviluppo** (crisi del mercato immobiliare, complessità dell'apparato burocratico e dei processi decisionali pubblici, differenziazione della domanda sociale ...) ha portato da tempo il gruppo di lavoro ad elaborare un diverso approccio concettuale e operativo che riguarda innanzitutto il ruolo e le competenze dei soggetti coinvolti nei processi di trasformazione urbana e la valorizzazione dei modelli di '**sviluppo durevole**' sociale ed economico, pubblico e privato.

In questo specifico ruolo di supporto ai processi decisionali (di investimento privato e di deliberazione pubblica), le risorse necessarie a Labter sono da reperirsi all'interno del quadro economico dei programmi di intervento che di volta in volta saranno attivati e in ragione del **raggiungimento degli obiettivi condivisi**; in questo modo, Labter intende proporre un rapporto basato sulla condivisione del rischio sulla corresponsabilità, il più adatto a generare 'nuovi valori'.