

ROBERTO REGGI

Se il faro del **Demanio** punta sulla rigenerazione



AGENZIA DEL DEMANIO (4)

di **LORENZO MARIA ALVARO**

R

oberto Reggi, ex sindaco di Piacenza ed ex sottosegretario al ministero dell'Istruzione, dal 2014 dirige l'**Ag** **enzia del Dema**

nio. Una nomina che aveva un mandato molto specifico: rivoluzionare e modernizzare l'ente superando la mera logica di efficientamento. «Il principale compito dell'Agenzia è, storicamente, garantire la funzionalità, per dipendenti e cittadini, degli spazi ad uso governativo, che sono la maggioranza dei beni che gestiamo». Un patrimonio di 43.258 fabbricati e terreni per un valore di 60,1 miliardi di euro di cui l'84% (21.923 beni per un valore di 51 miliardi) in uso governativo, il 12% (5.918 beni per un valore di 7 miliardi di euro) di **demanio** storico e artistico indisponibile alla concessione e il 4% (per un valore di 2,1 miliardi) di patrimonio disponibile. «L'Agenzia banalmente

«Quello che abbiamo fatto è stato un cambio di orizzonte. Ma il lavoro non è finito: vogliamo coinvolgere anche gli altri livelli di governo oltre allo Stato»

si è sempre occupata della manutenzione del patrimonio pubblico:», chiarisce il direttore, «ci è stato chiesto di provare a far tornare strategici quei beni che non lo erano più, cioè quei 15.417 fabbricati e terreni disponibili ad essere attribuiti in concessione».

Sono passati circa tre anni. Possiamo fare un bilancio di questa trasformazione?

Quello che abbiamo fatto è stato un cambio di orizzonte immaginando una possibile utilità di questi beni per comunità, territori e città.

In particolare lei ha introdotto il tema della rigenerazione urbana. Perché?

L'esperienza da sindaco mi ha insegnato l'importanza di recuperare i vuoti urbani della città per generare indotti positivi. Ho applicato la stessa idea su scala nazionale. Non esiste oggi una città italiana in cui non sia stato avviato un progetto importante di rigenerazione urbana. Siamo diventati un alleato importante di tutti i sindaci. Questo è forse il risultato più grande che posso dire di aver ottenuto.

Le forme del riuso che avete messo in campo sono molteplici. Possiamo riassumerle?

Lo strumento più potente che abbiamo usato in questi anni è il federalismo demaniale. Abbiamo trasferito 4.462 beni a 1.324 enti territoriali per un valore di 1,6 miliardi. Significa che il conto patrimoniale dello stato è diminuito di 1,6 miliardi a favore dei conti patrimoniali degli enti locali. Sono dimensioni imponenti, mai viste prima in questo Paese. A questa cifra poi si deve aggiungere il valore degli esiti sociali dei progetti sui territori. Un altro strumento fondamentale sono i progetti a rete con bandi rivolti ai privati che hanno riguardato gli edifici

costieri, i cammini e percorsi e i terreni.

Si riferisce al progetto Valore Paese. Qual è l'innovazione?

È un progetto che ci ha consentito di attrarre consistenti fondi da privati. Avevamo la disponibilità di questi beni che erano solo un costo. Grazie a Valore Paese non solo sono diventati un ricavo, ma hanno generato un consistente impatto economico sul territorio in termini di investimenti e lavoro.

Può darci qualche numero?

Per quello che riguarda i fari, nel biennio 2015-2016, abbiamo destinato strutture per un controvalore di 760mila euro di canone d'affitto a favore dello Stato. Gli investimenti diretti da parte dei privati sono stati di 17 milioni per una ricaduta economica complessiva di 60 milioni e 300 nuovi occupati. Se pensiamo che si tratta di soli 24 beni si capisce quanto siano importanti questi dati.

In cosa consiste la forma "a rete" dei bandi?

Invece di metter a bando ogni bene singolarmente e vedere costantemente andare deserte le call, abbiamo deciso di creare un brand che valorizzi il bene mettendolo in un contesto e in un sistema. E il caso di "Cammini e percorsi" il cui bando è ancora aperto. Si parla di piccoli immobili a prima vista poco interessanti sia per le condizioni della manutenzione che per la posizione. Ma inseriti in un sistema attrattivo per il turismo lento, quello a piedi o in bici, assumono un'altra dimensione e una fisionomia interessante dal punto di vista degli investitori.

Lei ha introdotto anche le consultazioni pubbliche. Uno strumento che le sta molto a cuore. Con quale obiettivo?

Non abbiamo avuto la presunzione di studiare i bandi a tavolino ma ci siamo fatti consigliare dalla gente che li utiliz-



Nella pagina di sinistra: il Faro del Po di Goro in provincia di Ferrara

Sopra, il Faro dell'isola di Spignon a Venezia. Il Faro di Capo Mulini ad Acireale nel catanese e il Faro di Capo Faro sull'isola di Salina in provincia di Messina

Sotto, un primo piano del direttore del Demanio [Roberto Reggi](#)



zerà e che li ha vissuti e li vive come comunità. Grazie alle consultazioni poi abbiamo cambiato il modo di intendere il bando di gara: non facciamo più aste al massimo rialzo, ma abbiamo introdotto la voce della qualità progettuale. Così facendo abbiamo reso competitive quelle realtà sociali che hanno una sensibilità maggiore per il bene comune, ma che si vedevano sempre superare dalle grandi cordate di investitori. Se a questo si aggiunge che con la riforma del Terzo settore è stato introdotto il social bonus, che garantirà a queste realtà sociali una spinta importante, ci aspettiamo che questo tipo di esperienze crescano molto in futuro.

Un'altra novità introdotto durante il suo mandato è OpenDemanio, in cosa consiste?

È un portale grazie al quale il cittadino può accedere a tutte le informazioni riguardanti i beni demaniali disponibili. Nel 2015 avevamo solo due dati disponibili: il numero di beni e il valore complessivo. Oggi siamo arrivati a dettagliare i singoli beni. L'operazione si è rivelata molto conveniente per noi perché i cittadini, attraverso il portale, manifestano interesse indicandoci quali beni sono appetibili e per quali utilizzi.

Quali sono invece i nodi ancora da sciogliere?

Ci sono tante criticità da affrontare. Un tema enorme per esempio è la messa in sicurezza del patrimonio dello Stato. Inoltre, nel mettere in sicurezza questi beni, dovremo anche pensare ad un'iniziativa di efficientamento energetico molto ampia. Abbiamo ancora molto lavoro davanti. Anche nel campo della rigenerazione vogliamo provare ad alzare l'asticella. Oggi lavoriamo solo sugli immobili dello Stato. Vorremmo provare a fare progetti a rete tra i vari livelli di governo. ♦