



# Politecnico di Torino

## Porto Institutional Repository

[Article] Svendere i beni pubblici o valorizzare il patrimonio

*Original Citation:*

R. Curto (2013). *Svendere i beni pubblici o valorizzare il patrimonio*. In: [L'OEIL QUI PENSE](#) n. 2, pp. 4-6. - ISSN 2281-8073

*Availability:*

This version is available at : <http://porto.polito.it/2514677/> since: September 2013

*Publisher:*

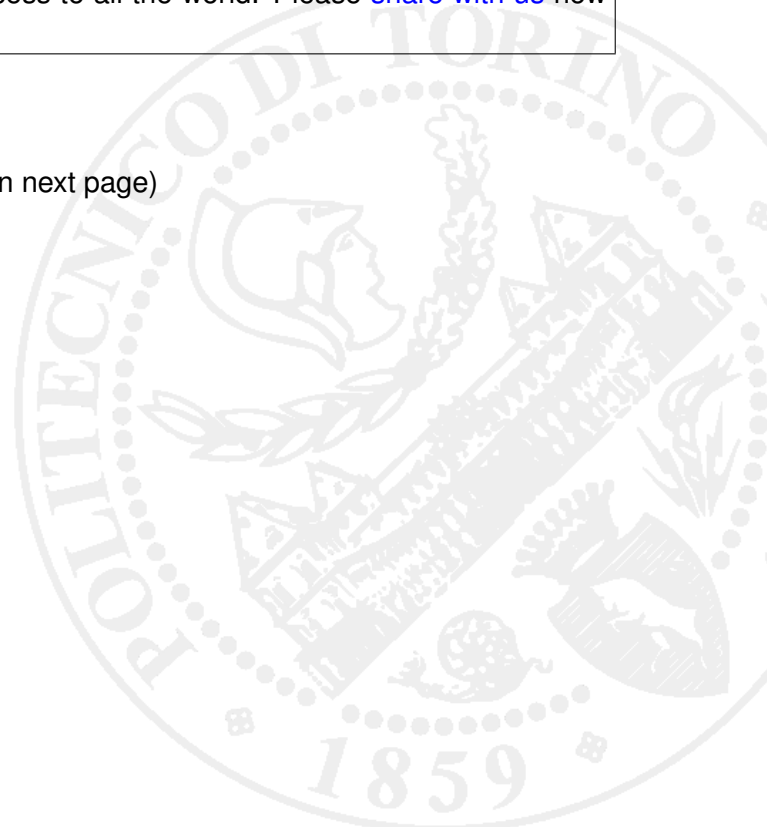
Urban Centre Metropolitano

*Terms of use:*

This article is made available under terms and conditions applicable to Open Access Policy Article ("Public - All rights reserved") , as described at [http://porto.polito.it/terms\\_and\\_conditions.html](http://porto.polito.it/terms_and_conditions.html)

Porto, the institutional repository of the Politecnico di Torino, is provided by the University Library and the IT-Services. The aim is to enable open access to all the world. Please [share with us](#) how this access benefits you. Your story matters.

(Article begins on next page)



2

MARZO 2013  
APRILE

*l'œil*

---

*qui*

---

QUADERNI  
SULLA CITTÀ

URBAN CENTER  
METROPOLITANO

---

TORINO

*pense*

---

2

*l'œil*  

---

*qui*  

---

*pense*  

---

**Urban Center Metropolitan**  
Associazione iscritta nel Registro Persone  
Giuridiche della Regione Piemonte  
n. 1045 del 17/11/2011

Piazza Palazzo di Città 8/F, 10122 Torino  
T +39 011 5537 950  
F +39 011 5537 980  
E [info@urbancenter.to.it](mailto:info@urbancenter.to.it)  
W [www.urbancenter.to.it](http://www.urbancenter.to.it)

# Patrimonio e mercato

**CONSERVAZIONE  
VS  
VALORIZZAZIONE**

## L'ŒIL QUI PENSE

Quaderni sulla città  
un progetto di Urban Center Metropolitan  
Testata bimestrale on-line, non registrata  
presso il Tribunale di Torino  
ai sensi della Legge n. 62 del 07/03/2001  
Numero 2 \_ marzo-aprile 2013

Direttore	<b>Carlo Olmo</b>
Vicedirettore	<b>Antonio De Rossi</b>
Coordinamento redazionale	<b>Carlo Spinelli</b>
Identità visiva e progetto grafico	<b>Elyron</b>
Impaginazione	<b>Luca Begheldo</b>

Hanno collaborato a questo numero:  
**Paola Assom, Armando Baietto, Dario Bragaglia,  
Andrea Brignone, Pietro Buffa, Rocco Curto,  
Giorgio Gallesio, Roberto Gnavi, Marina Paglieri,  
Luca Rinaldi, Agnese Samà, Paola Virano**  
ai quali va il ringraziamento di Urban Center.  
*Le opinioni espresse negli articoli firmati  
e le dichiarazioni riportate impegnano esclusivamente  
i rispettivi autori.*

© Urban Center Metropolitan, 2013

## *editoriale*

### Tanti, piccoli indiani

CARLO OLMO

→ pag. 2

## *sguardi*

### Svendere i beni pubblici o valorizzare il patrimonio

ROCCO CURTO

→ pag. 4

### Percezione e tutela, una strada per generare valore

ROBERTO GNAVI

→ pag. 7

## *strategie*

### Più aperte e più autorevoli

INTERVISTA A PAOLA VIRANO

→ pag. 12

## *forme*

### Patrimonio del Novecento e principio di autorità

ANTONIO DE ROSSI

→ pag. 14

## *modi*

### Un patrimonio in cerca di qualità

INTERVISTE A GIORGIO GALLESIO, MARINA PAGLIERI, LUCA RINALDI

→ pag. 18

## *inclusioni*

### Oltre il muro. Carcere, un pezzo di città

INTERVISTA A PIETRO BUFFA

→ pag. 24

## *cronache*

### Notizie da non mancare

→ pag. 26



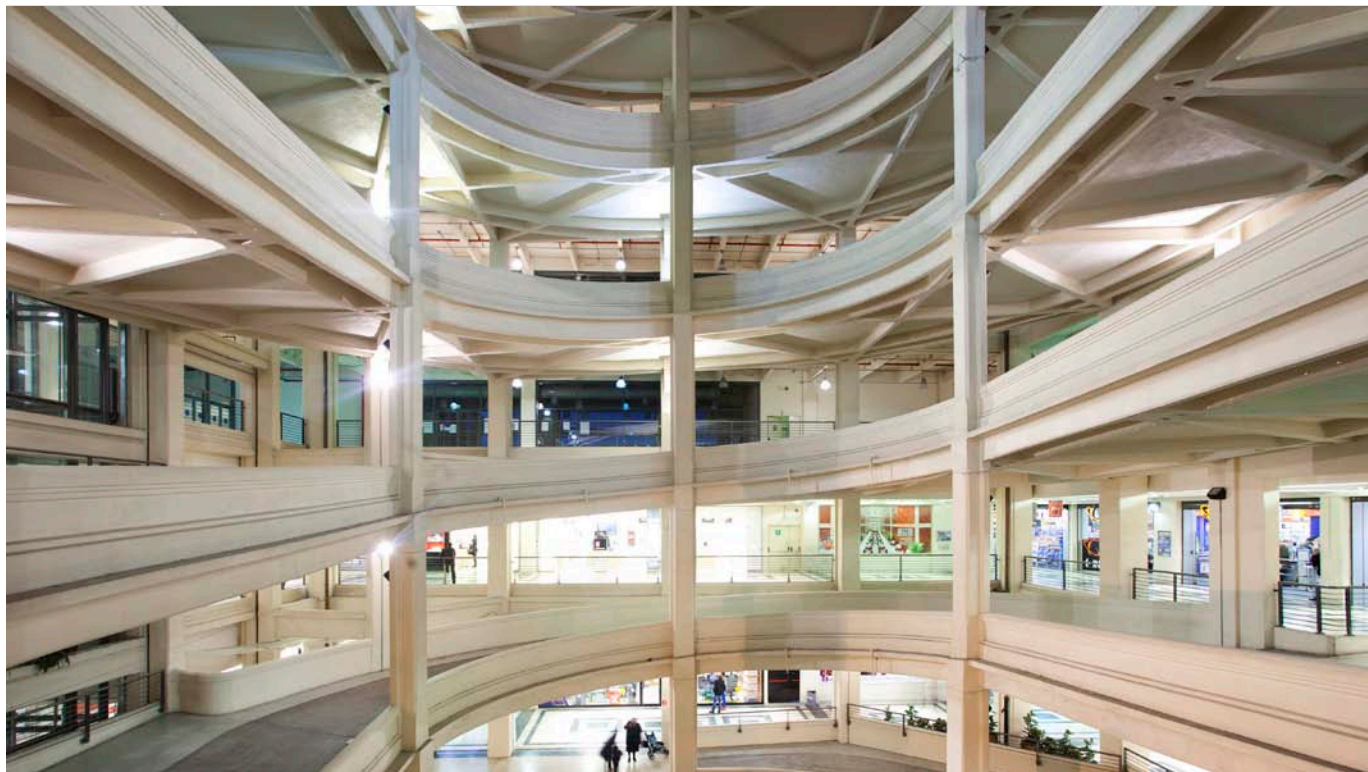
# Svendere i beni pubblici o valorizzare il patrimonio

**ROCCO CURTO**

Direttore, Dipartimento Architettura e Design, Politecnico di Torino

**L'**entità del patrimonio pubblico in termini di valori storici, artistici, architettonici, paesaggistici, è un assunto ormai riconosciuto sul piano socio-culturale, mentre sul piano politico si registra un approccio riduttivo che ne considera la sola dimensione finanziaria (immobiliare e di mercato). Questo scollamento nega i contenuti stessi dei processi di valorizzazione che includono l'incremento del valore dei beni e li considerano come risorsa economica in piena aderenza con finalità educative, di conservazione e di fruibilità. Ciò ha comportato la sottostima e la svendita dei beni, perfino nelle congiunture più favorevoli dei mercati immobiliari. Fino ad oggi, i beni pubblici sono stati dismessi e venduti singolarmente, per rispondere alla necessità immediata di ripianare i conti dello Stato e degli enti locali – come accade per i saldi di fine stagione – senza una programmazione d'insieme rispondente a strategie di valorizzazione territoriale più ampie, articolate e condivise. L'attuale crollo del mercato immobiliare privato limita le possibilità di assorbimento dei beni pubblici, la cui offerta, data la stessa entità, è oltretutto sovradimensionata. In questa situazione di crisi non si può quindi

prescindere dall'affermare una nuova visione integrata della politica culturale, che rappresenti realisticamente una leva di sviluppo economico in grado di sollecitare anche i settori produttivi. Di fatto, nonostante l'eccezionalità del valore del patrimonio culturale italiano, riconosciuta a livello internazionale, le scelte politiche rivelano la mancanza di una qualsiasi consapevolezza del patrimonio sia come valore identitario sia come risorsa economica, oltre che sociale e culturale. Non se ne riconosce nemmeno la nozione, se è vero che è considerato come insieme indistinto di beni da dismettere per rispondere all'urgenza di ripianare i debiti della finanza locale e nazionale, causati in primo luogo dall'abolizione dell'Ici, cui si deve oltretutto anche la realizzazione di piani e progetti fuori scala rispetto alle stesse capacità d'assorbimento dei mercati immobiliari. Immettere nel mercato immobiliare singoli beni – senza avere preventivamente verificato la compatibilità tra i caratteri storico-strutturali e i nuovi usi, comporta il rischio di frammentare, disperdere, alterare, e perfino perdere, un patrimonio pubblico di notevole entità e valore culturale. Tutto ciò con lo scopo di perseguire rientri finanziari immediati. In ambito torinese, si possono citare due casi emblematici: Palazzo Gualino, trasformato da

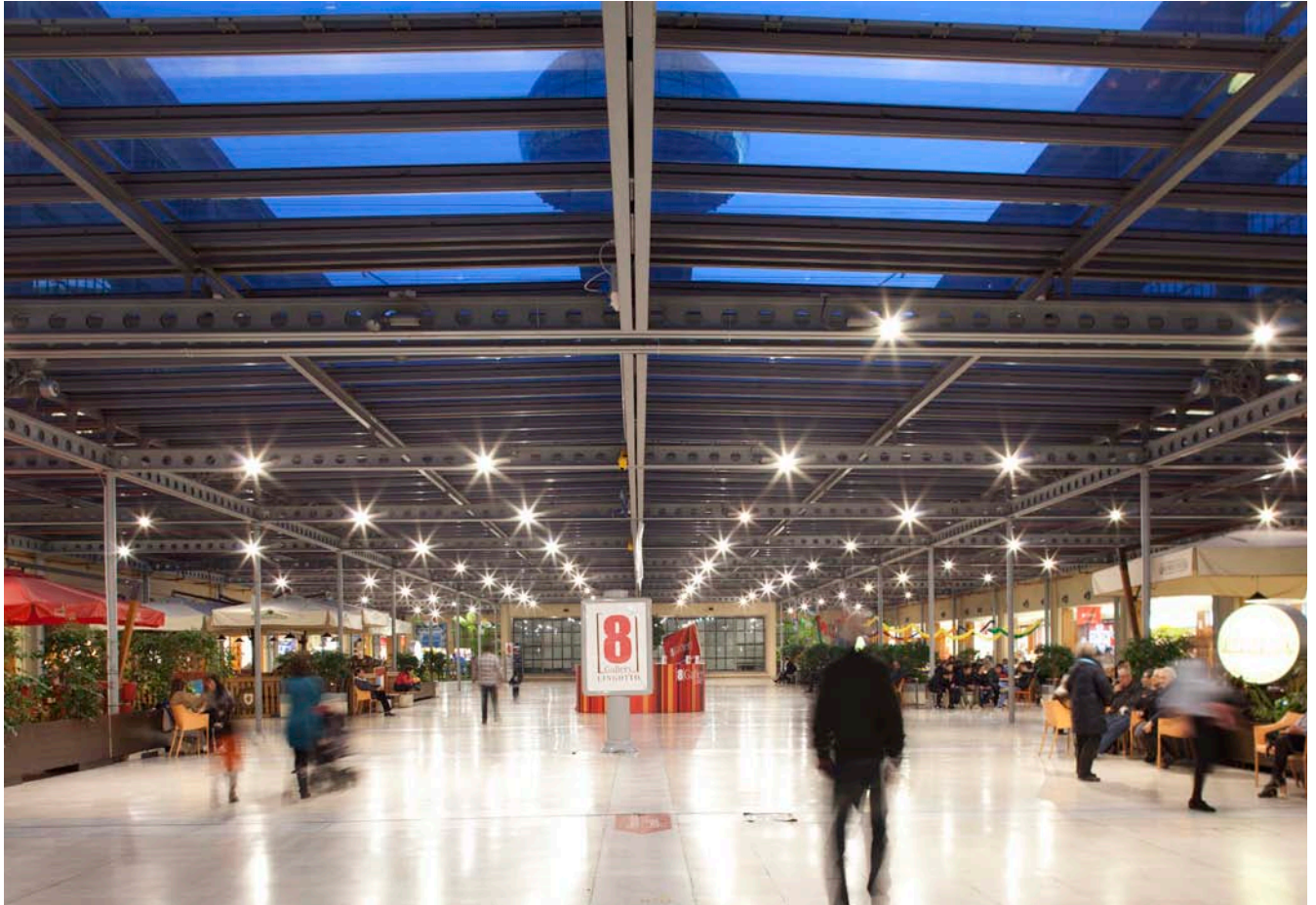


uffici pubblici in residenze private e Palazzo del Lavoro, da sede espositiva in centro commerciale, quando invece la specifica realtà torinese e più in generale piemontese richiederebbero una valutazione più attenta delle potenzialità del patrimonio architettonico del Novecento, che oggi potrebbe essere facilmente ricondotto a un sistema integrato di arte, architettura e design in grado di stimolare creatività, sperimentazione e innovazione. L'allentamento delle norme che regolavano a livello internazionale il sistema finanziario, i mutui sub-prime, l'emissione di titoli tossici a sostegno di operazioni immobiliari assolutamente fuori scala, caratterizzate come nel caso di Milano da un elevato rischio specifico e sistemico, hanno acuito negli ultimi anni le distorsioni intervenute proprio nel consumo del suolo: un consumo assolutamente ingiustificato se paragonato alle domande reali espresse dal mercato immobiliare nella sua stessa fase di sviluppo; un consumo inoltre che ha creato una condizione generalizzata di sovra offerta che limita le attuali capacità di assorbimento degli stessi beni pubblici da parte del mercato immobiliare. La stessa questione della fiscalità immobiliare è oggi dibattuta senza un qualsiasi riferimento al nodo centrale dell'equità e della conseguente riforma del catasto, ma anche

senza considerare la fiscalità – insieme a piani di intervento relativi alle opere pubbliche – come un irrinunciabile supporto delle politiche territoriali, nazionali e locali, di cui il patrimonio storico, artistico, architettonico e ambientale del paese potrebbe costituire una risorsa economica importante. La “mercantilizzazione” dei beni di natura pubblica e meritoria nei confronti delle generazioni future è invece sostenuta in presenza di una contrazione delle compravendite che ha pochi precedenti, o in condizioni di mercato in cui non si può che svendere ossia vendere a prezzi di mercato nettamente inferiori al valore dei beni, se è vero che lo stesso valore di mercato dei beni di interesse storico è determinato in funzione delle loro qualità architettoniche, artistiche, posizionali. I beni culturali sono beni non solo economici ma anche pubblici. In quanto tali, l'obiettivo della loro fruizione conseguente al re-use è irrinunciabile non solo sul piano del valore ma anche in termini di utilità sociale. Il più delle volte sono, infatti, beni strumentali che, persa la propria funzione originaria, devono essere “messi in valore” attraverso progetti specifici di valorizzazione. Questi devono eliminare il degrado fisico e individuare nuovi usi, usi cioè compatibili (con le caratteristiche storiche, architettoniche e artistiche dei beni)



## **Svendere i beni pubblici o valorizzare il patrimonio**



e al tempo stesso rispondenti a domande reali o emergenti di servizi pubblici e privati come di attività economiche, ricreative e culturali. La valorizzazione non dipende, infatti, solo dall'intensità e dall'unicità dei valori incorporati e stratificati nei beni, ma anche dai contesti territoriali, culturali, sociali, dalla loro dinamicità e dalle capacità progettuali delle amministrazioni locali, oltre che di organizzazione e di promozione. Occorre pertanto uscire dalla logica strettamente finanziaria, illusoria, "miracolosa", prendendo atto che siamo in presenza di una condizione di mercato di vera e propria sovrapproduzione. Bisogna invertire le attuali logiche delle dismissioni, partire dai territori, assumere l'intercomunalità. Per questo, è necessario ripensare l'intero processo, a partire dal momento stesso dell'identificazione dei beni, da selezionare e differenziare in base ai valori intrinseci, alle potenzialità d'uso e di valorizzazione e da confrontare col marketing

territoriale, con le domande e i pubblici di riferimento. È fondamentale considerare i beni come sistemi, raccordando le azioni e gli interventi degli enti proprietari in modo tale da integrare i beni eccezionali con i beni diffusi e i beni architettonici con quelli paesaggistici. In definitiva, dobbiamo assumere una logica di sviluppo di lungo termine più che di corto o medio termine, passando dal singolo bene al territorio, spostando l'attenzione dal singolo progetto a un piano strategico territoriale di valorizzazione che dev'essere costituito da azioni e progetti puntuali. Solo se si assume una logica sistemica si può perseguire l'obiettivo di limitare le singole iniziative e i possibili conflitti e si può operare nella prospettiva della multisettorialità e dell'integrazione.

