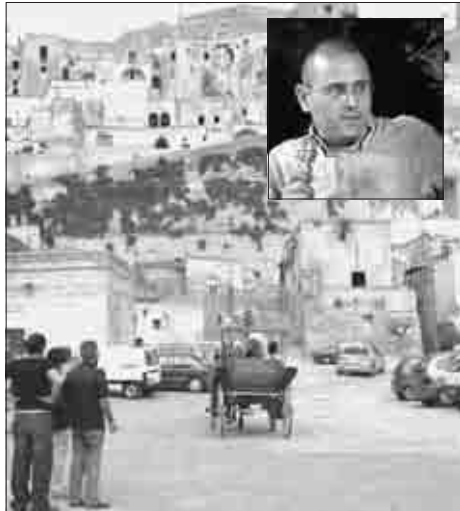


L'esperto materano apre un dibattito e propone la strada per «avere nuovi capitali»

La ricetta per il recupero dei Sassi

Michele Sarra propone una fondazione e un portale

Una fondazione ed un portale istituzionale per rilanciare il recupero dei Sassi. E' questa la proposta di Michele Sarra, dottore in Economia aziendale e autore di interventi sul recupero dei Sassi su "Il Sole 24 Ore Sud". Un'idea che potrebbe modificare il futuro dei Sassi, i quali andrebbero considerati, come d'altronde richiedono anche i Piani di gestione Unesco, come un bene da tutelare in modo attivo. «Bisogna pensare - dice Sarra - che la redditività di un bene culturale pubblico adeguatamente tutelato è funzionale anche alla sua stessa conservazione. Lasciando valido l'impianto demaniale, una fondazione speciale (mista pubblico-privato) potrebbe rilanciare i Sassi, agendo come braccio operativo, regolatore e promotore del recupero nel mondo e presso investitori qualificati. Abbiamo bisogno di nuovi capitali e idee. Ci vogliono però tempi certi, regole giuridiche ed economiche visibili al mondo, severe dal punto di vista della tutela dell'aspetto culturale, magari da pubblicizzare mediante un portale interamente dedicato allo sviluppo dei Sassi. Un portale, come www.agenziaedemania.com dove lo Stato pubblicizza l'operazione Valore Paese, che contenga la storia, le regole del restauro, le regole economiche della gestione durante e dopo i previsti 30 anni di sub-concessione, le domande e risposte sugli aspetti amministrativi dell'impianto giuridico attuale, gli spazi disponibili da restaurare e che serva per selezionare proposte, capitali, idee provenienti da tutto il resto del mondo, cercando di avviare un circolo virtuoso che consenta di completare il recupero di tutta l'area Sassi anche in assenza di risorse pubbliche».



I Sassi e nel riquadro l'esperto materano di economia Michele Sarra

futuri e se sono congrui i valori (anche aggiornati ai fini Istat) e quindi la durata dei piani di ammortamento calcolati sulla base dei canoni fissati nel 1993».

Cosa sarebbe opportuno fare relativamente all'aspetto dei canoni?

Per evitare errori, le future sub-concessioni dovranno ricercare un nuovo equilibrio tra interesse dei privati ad investire e la redditività del bene pubblico prevedendo contesti di presenza o di assenza di fondi della legge 771/86. Da un lato, l'innalzamento dei canoni fissati (bassi rispetto ai valori di mercato immobiliare) sarebbe coerente con la maggiore domanda di locali, la presenza di operatori che hanno dimo-

strato di produrre del reddito utilizzando i locali, l'incremento generalizzato dei valori immobiliari, l'assenza di altra forma di gettito da parte degli antichi rioni a fronte di servizi pubblici necessari, la necessità di responsabilizzare e qualificare almeno in parte le proposte di investimento nei Sassi. Dall'altro, bisogna considerare la convenienza del privato ad investire, soprattutto in assenza attualmente di una ulteriore dotazione di risorse pubbliche della 771/86. Ciò che proprio non si può fare è non pensare né alla redditività del bene pubblico né alle condizioni che rendano conveniente l'investimento del privato nei differenti scenari (con o senza risorse pubbli-

che al 50%). E di sicuro non si possono lasciare indeterminate le regole economiche e giuridiche post sub-concessioni soprattutto se si vuole avvicinare nuova domanda, esterna al contesto territoriale. Si tratta certamente di scelte politiche ma anche tecniche. Oggi esistono le condizioni per gestire questo trade-off tanto più complicato in assenza di ulteriore dotazione specifica della legge 771.

Ma quale potrebbe essere una possibile soluzione su cui ragionare lasciando invariato lo status demaniale dei Sassi?

«Una soluzione, tenendo valido l'impianto attuale del demanio e della legge 771/86, potrebbe essere quella di allungare le sub-concessioni, in modo da consentire al privato orizzonti di rientro maggiori nel caso in cui non ci siano più risorse pubbliche al 50%. Bisogna differenziare a seconda dei diversi livelli di spesa del privato (110% o 50%). Questo deve essere funzionale però ad una maggiore domanda d'investimento, anche esterna al territorio. Inoltre bisognerebbe rendere più onerosi i canoni delle sub-concessioni che, in pratica, significherebbe ridurre il periodo di concessione gratuita. Le due cose andrebbero modulate affinché si realizzi una maggiore redditività "a tendere" del bene e al privato resti conveniente investire. L'ulteriore differenziazione delle tariffe in funzione dei diversi utilizzi (abitativo, commerciale o altro) e dei diversi ambiti, la separazione del legame tra le sub-concessioni (30 anni) e le locazioni (4+4 anni) sarebbero anche funzionali al raggiungimento di tale redditività».

Biagio Tarasco
 matera@luedi.it

Il consigliere del Pd farà un ordine del giorno

Promozione turistica Braia sul bando Pisu «Che fine ha fatto?»

I progetti Pisu ma soprattutto il futuro di alcuni dei bandi più importanti, a cominciare da quello sulla promozione turistica. Luca Braia, consigliere comunale del Pd vuol vederci chiaro e chiede di conoscere l'ostato dell'arte del bando inserito nella Misura V.1 azione D, azioni immateriali che riguarda "Attività e servizi di comunicazione, promozione verso l'esterno e di supporto ad iniziative di attrazione turistica" e che prevede uno stanziamento di 1 milione e 600 mila euro.

Per farlo presenterà, in occasione del prossimo consiglio comunale, un ordine del giorno per chiedere una seduta aperta dell'assemblea dedicata ai bandi Pisu e, in particolare alle decisioni assunte in merito al bando sulla promozione turistica e a quello sulle "azioni a supporto della promozione delle pmi". «Questo stato di cose ci sta facendo concretamente rischiare di perdere i fondi per i lavori mai cominciati e le premialità previste».

Secondo il consigliere, finora nessun documento è mai stato prodotto sull'attività in corso. «Nonostante una prima lettera inviata il 7 febbraio scorso in cui chiedeva di conoscere lo sviluppo dell'attività di controllo della commissione tecnica creata dalla giunta Buccico spiega Braia - ho dovuto attendere presentare una seconda comunicazione, tre

settimane dopo, per ottenere un incontro nel corso del quale, però, non ho potuto sapere molto di più, non essendoci l'assessore al ramo». Nodo del contendere è il bando vinto secondo i parametri dell'appalto-concorso dalle Officine Rambaldi, società che il 13 maggio 2007 si è aggiudicata l'incarico di promuovere Matera attraverso attività di valorizzazione e iniziative collegate. «Quel progetto fu vinto secondo una precisa valutazione tecnica effettuata all'epoca della precedente amministrazione e presieduta da Vittorio Sgarbi - aggiunge Braia - un incarico contestato, però, dalla giunta Buccico che ha creato una commissione con il compito di valutare i contenuti di quel bando e di modificarli».

«A quella modifica - aggiunge Braia - si doveva giungere secondo la giunta comunale, attraverso la discussione pubblica con la città e l'attività all'interno delle commissioni Sassi e Lavori pubblici (presieduta dal consigliere Cappella) e Attività produttive (presieduta dal consigliere Di Marzio). Nessuno di questi confronti è mai avvenuto, lo ricordo, sono in ballo 1,5 milioni di euro. Gli unici strumenti che abbiamo a disposizione sono le interrogazioni e gli ordini del giorno. Ed è quello che metteremo in atto».

ant.cier.

Canoni da aggiornare

Il meccanismo economico relativo agli immobili pubblici affidati in sub-concessione a privati è determinato anche da 4 delibere di consiglio comunale (n. 18 del 22/01/92, n. 19 del 22/01/92, n. 20 del 22/01/92, n. 95 del 27/08/93). Il valore dei canoni (aggiornato solo con la delibera n. 84 del 21/12/2000 relativamente all'indice Istat, mentre andrebbe ri-determinato ogni biennio in modo automatico) è pari a: 3.200 lire mese/mq per le residenze, 4.500-3.900 lire mese/mq per il non abitativo e 1.300-1.900 lire mese/mq per gli ipogei, a seconda della localizzazione. Per evitare disparità di trattamento rispetto agli immobili ristrutturati dal Comune e concessi in locazione a privati, l'importo del canone mensile così fissato viene "abbattuto" (con massimo il 50%) in funzione della per-

centuale di capitale proprio che il privato investe per il recupero del bene assegnato. «Il canone post-abbattimento così individuato - spiega Michele Sarra - costituisce la base per il calcolo del periodo di ammortamento o concessione gratuita, data dal rapporto tra il capitale proprio ed il canone di locazione fissato. Durante tale periodo il privato, che ha anticipato le somme, non versa alcun canone con il presupposto di recuperare il capitale investito. Ne consegue che tanto più elevato è l'ammontare del capitale proprio (o tanto più basso il contributo pubblico), tanto più lungo è il periodo di concessione gratuita, il quale può raggiungere anche i 30 anni corrispondenti all'intero periodo della sub-concessione. Inoltre, tanto più basso è il canone di locazione fissato dal consiglio comunale tanto più lungo il

periodo di ammortamento dei capitali privati investiti. Alla fine dei 30 anni poi, in caso di rinnovo della sub-concessione, saranno versati i canoni fissati adeguati solo all'indice Istat. In valore assoluto, senza considerare incrementi Istat, un locale di 100 mq abitativo costa in termini di canone 165 euro al mese, 201 euro nel caso di locale commerciale e 98 nel caso degli ipogei. Il periodo di ammortamento - continua Sarra - ipotizzando un ammontare di contributi pari al 50% su un investimento ad esempio di euro 103.291 coperto da 51.646 di contributi ed un coefficiente di abbattimento pari al 50% (massimo possibile), è pari teoricamente a 52 anni nel caso della residenza, 43 anni nel non abitativo e 88 anni per gli ipogei. In pratica, nell'esempio, per tutti i 30 anni della sub-concessione il privato che ha investito



Alcune abitazioni e macchine parcheggiate negli antichi rioni Sassi

51.646 non versa alcun canone, senza considerare gli interessi. E' come dire che vive per 30 anni in affitto in 100 mq e paga 143 euro al mese. Alla fine dei 30 anni, in caso di rinnovo, poi dovrebbe iniziare a pagare, per la casa ristrutturata, 165 euro al mese a titolo di canone, salvo modifiche ad oggi non previste e senza considerare ulteriori incre-

menti Istat. Il locale commerciale invece pagherà per i 100 mq circa 201 euro/mese e 98 euro/mese gli ipogei. Nel caso, infine, di non rinnovo della sub-concessione dovrebbe restituire il bene recuperato allo Stato che, a quel punto, dovrebbe poterlo riutilizzare senza ulteriori investimenti».

b.t.