

Mensile di notizie e commenti per amministratori
e funzionari degli Enti locali
anno X numero 8 > Ottobre 2011 > € 6,00
www.strategieamministrative.it



strategie amministrative

**Turismo lombardo,
la marcia in più**

**Fontana confermato
Presidente di Anici Lombardia**

**Sindaci bergamaschi:
una singolare partita
a calcetto**

La Manovra e i bilanci comunali

Un'interessante realtà nel settore della consulenza immobiliare è Orizzonti-RE

Quali percorsi di valorizzazione per gli immobili storici e artistici

Il patrimonio immobiliare italiano, in particolare quello con peculiarità di carattere storico-artistico, è da sempre oggetto da parte delle amministrazioni, pubbliche o private, oltre che di estrema attenzione per il valore culturale che lo connota, anche di importanti, quanto onerose, operazioni di recupero, riqualifica, mantenimento e valorizzazione.

Le amministrazioni sentono ogni giorno più forte l'esigenza di valorizzare il loro patrimonio immobiliare artistico per salvarlo ma soprattutto per poterne ritradurre i concreti benefici, anche di fruibilità, a sostegno di tutte quelle attività di carattere sociale, culturale, ma anche economico riportando effettivamente alla vita questi simboli della storia dei luoghi.

Vi sono realtà comunali virtuose, più attente a quella loro ricchezza che costituisce innegabilmente anche il patrimonio culturale, in questo generale momento di difficoltà, che non attendono l'insorgere di emergenze operative dovute soprattutto al progressivo quanto inesorabile disfacimento, soprattutto fisico, dei propri immobili di pregio culturale, ma anzi credono, come noi, che la conservazione dei luoghi passi da una attenta ricontestualizzazione per dar spazio a funzioni di reale interesse per le moderne comunità. La sfida deriva dal riuscire in tale intento senza "snaturare" le caratteristiche storico-artistiche dell'edificio.

Una particolare attenzione alle tematiche relative alla verifica, anche periodica, di nuovi scenari funzionali possibili per queste proprietà comunali sta divenendo esigenza importante per le realtà amministrative che necessitano di avere sempre più concretamente un quadro più chiaro



degli asset (cespiti) principali del patrimonio, poiché alcuni immobili, se opportunamente riqualificati e ridefiniti, possono generare con investimenti anche contenuti, una ricchezza molto più grande di quanto non generino, non solo con l'inutilizzabilità, ma anche l'errata destinazione o la mancata valorizzazione rispetto ad un contesto urbano, sociale ma anche economico.

Il cambiamento radicale che sta avvenendo, e la formula della consulenza mirata lo sta confermando sempre più, è che le amministrazioni necessitano di veri e propri partners che le affianchino nello sviluppo progettuale della valorizzazione, a partire da uno studio attento e da una ricerca mirata alla salvaguardia del proprio patrimonio, specie quello storico-artistico, più difficile da gestire e riqualificare, oltre che per le caratteristiche intrinseche, anche per la complicata normativa nazionale e regionale che regola la loro tutela.

Un altro tema importante riguarda la necessità e l'emergenza di verificare percorsi di valorizzazione funzionale anche per quegli immobili, sempre di carattere storico-artistico, fuori però dal tessuto urbano e che quindi, per la maggior parte dei casi, rimangono inutilizzati per decenni. In questi casi, si riescono ad ottenere risultati eccellenti per il loro riutilizzo esclusivamente mettendo a sistema un Team multidisciplinare che sia in grado di creare un "nuovo prodotto" orientato a stimolare e suscitare un rinnovato interesse sia sull'immobile che sul territorio circostante prevedendo ad esempio anche azioni di marketing territoriale mirate.

Un'interessante realtà nel settore della consulenza immo-



biliare è Orizzonti-RE che, certamente con lungimiranza e con un impegno più specifico e meno impalpabile delle altre più grandi società concorrenti, offre concretamente alle amministrazioni un partneriato nello studio e nella valorizzazione di quegli edifici con specificità storico-artistiche e culturali.

In collaborazione con il Professor Oliviero Tronconi, docente presso il Politecnico di Milano e Direttore del Master: "Real Estate Management", Marco Frigeri e Dorian Cara -il primo economista con Master sulla gestione dei patrimoni immobiliari- il secondo storico d'arte, hanno costituito un team di lavoro multidisciplinare impegnato nell'analisi e nella ricerca di soluzioni per il patrimonio immobiliare storico-artistico.

Il particolare focus sul patrimonio artistico è dettato dalla drammatica situazione in cui versano numerosi edifici storici del nostro paese. La proposta di Orizzonti-RE si amplia all'analisi delle collezioni di opere d'arte, per le quali vengono offerti servizi di catalogazione, conservazione e valorizzazione.

Come sostiene Marco Frigeri: "La nostra società è in continuo e rapido cambiamento ed è facile che un immobile debba essere ripensato per poter ricevere sempre nuove funzioni. Se guardiamo alla città di Milano e comunque alle metropoli più vivaci dal punto di vista immobiliare, nelle zone di maggior attenzione da parte della domanda si vive un avvicendamento funzionale in pochi decenni che ci premettono di vedere nello stesso edificio funzioni residenziali, poi direzionali e quindi commerciali. Persino uno strumento urbanistico come il vecchio PRG di Milano ha dovuto cambiare completamente filosofia e sposare concetti nuovi, finalizzati a ridurre, per quanto possibile la presenza di spazi ed edifici inutilizzati. Vi sono però diversi gradi di possibilità di intervento, un immobile storico ha un'anima, forse per la maggior parte della gente totalmente sconosciuta, ma riqualificare non significa cancellarla, anzi, per noi significa rievocarla dandole luce e riempendola di nuovi significati".

Aggiunge e sottolinea Dorian Cara: "Il rapporto tra bene culturale e territorio è imprescindibile, oltre a conferma dell'intrecciarsi della storia di entrambe, anche per il loro futuro, e le amministrazioni ne sono continue artefici e responsabili. Da storico e critico d'arte, mi impegno costantemente ormai da più di tre lustri, a catalogare e valorizzare opere d'arte per enti pubblici e privati e ritengo che la continua ricerca e la progettazione di scenari tesi alla rigenerazione siano le uniche possibilità di conservazione e trasmissione del bene comune. Ma questo non deve rimanere un'attività sospesa nel nulla e tanto meno compromessa da contingenze di carattere economico, come accade costantemente in Italia, dove ci crogioliamo all'idea che abbiamo il più grande patrimonio artistico mondiale, ma che stiamo purtroppo costantemente mandando in rovina abbandonandolo. Uno dei criteri per la salvezza del suddetto patrimonio è farlo risorgere attraverso una ricomposizione con il territorio, soprattutto quello umano e sociale, costruendo una relazione virtuosa tra esperti consulenti e amministratori, in cui i primi analizzano il bene comune dei secondi, che sia immobiliare o collezionistico, avanzando suggerimenti su come poter intervenire per soccorrere e

valorizzare quegli oggetti.

Gli step successivi sono la ricognizione finanziaria e l'intervento degli operatori specialisti. Senza un'adeguata analisi preventiva, in un confronto tra soggetti qualificati e proprietà, quale possibilità ci sarà mai di meglio a permettere l'interazione tra uomo e ambiente?"

Orizzonti-RE società di Real Estate & Art Advisory opera su tutto il territorio nazionale. La vocazione consulenziale, legata ad una esperienza diretta dei suoi partners in società di advisory internazionale, ingegneria e property management ed in società di agency, servendo differenti tipi di clientela ("private", corporate, enti locali e religiosi) permette di fornire una visione completa di tutte le tematiche immobiliari ed artistiche fornendo le risposte più adeguate ai diversi tipi di clientela. Orizzonti-RE, nasce nel settore Real Estate ed estende la sua gamma di servizi all'Art Advisory grazie ad una importante partnership con Dorian Cara, riconosciuto storico e critico d'arte, esperto in catalogazione di beni culturali e studi di progettazione di sistemi di comunicazione finalizzati alla promozione dei territori culturali e valorizzazione del patrimonio artistico, con una specializzazione non solo sull'art advisory, ma anche sul real estate orientato verso immobili di valore storico-artistico.

Il Professor Oliviero Tronconi, all'interno del dipartimento B.E.S.T. (Building Environment Science & Technology) del Politecnico di Milano si occupa dai primi anni '80 dei molteplici aspetti che caratterizzano le dinamiche e le attività del settore immobiliare.

Svolge attività di ricerca, formazione e consulenza nell'ambito dei processi caratteristici che connotano il settore edilizio / immobiliare (Facility, Property e Asset Management) e della riqualificazione ambientale urbana ed edilizia.

Ha condotto particolari e consolidate esperienze nella riqualificazione di edifici terziari e più in generale di patrimoni immobiliari.



INFO
e-mail - info@orizzonti-re.com
web - www.orizzonti-re.com