

Maria Luisa Germanà

Università di Palermo | marialuisa.germana@unipa.it

PAROLE CHIAVE

ambiente costruito; patrimonio immobiliare pubblico; qualità edilizia; bene comune; *boomer buildings*

ABSTRACT

Il patrimonio immobiliare pubblico si connota come deposito stratificato di valori collettivi, generato da differenti processi di lungo termine, in cui si rispecchia un intreccio di politiche istituzionali ed evoluzioni socioeconomiche osservabili alla macro e microscala. Vastità, Varietà e Variabilità sono le principali caratteristiche che ne ostacolano una gestione soddisfacente, come dimostra il suo generalizzato stato di conservazione e di uso, aggravato dall'epoca di costruzione (*boomer buildings*), che lo trasforma in un lascito scomodo piuttosto che in una reale opportunità, al pari di un *white elephant*.

Dopo decenni di tentativi governativi e sotto la spinta delle recenti direttive comunitarie, nel nostro Paese è in atto uno sforzo di rinnovamento metodologico per gestire gli immobili pubblici, distinguendoli in beni strumentali, a reddito o inutilizzati.

Questo contributo, frutto di riflessioni che scaturiscono da sperimentazioni progettuali condotte negli ultimi vent'anni in ambito accademico, prende le distanze da un approccio settoriale, introducendo una chiave di lettura del patrimonio immobiliare pubblico che possa fornire una base unitaria a un approccio flessibile. Le quattro componenti di qualunque prodotto tecnologico (*hardware, software, brainware e technology support net*) sono proposte per tener presenti organicamente gli aspetti tecnici, procedurali ed etici che coesistono nella formazione e inevitabile trasformazione del patrimonio immobiliare pubblico, inteso come bene comune.

English metadata at the end of the file

Un *white elephant* come opportunità: trasformare l'approccio al patrimonio immobiliare pubblico



1

LE “TRE V” DELL’AMBIENTE COSTRUITO E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO: UN ELEFANTE IN CONTINUA TRASFORMAZIONE

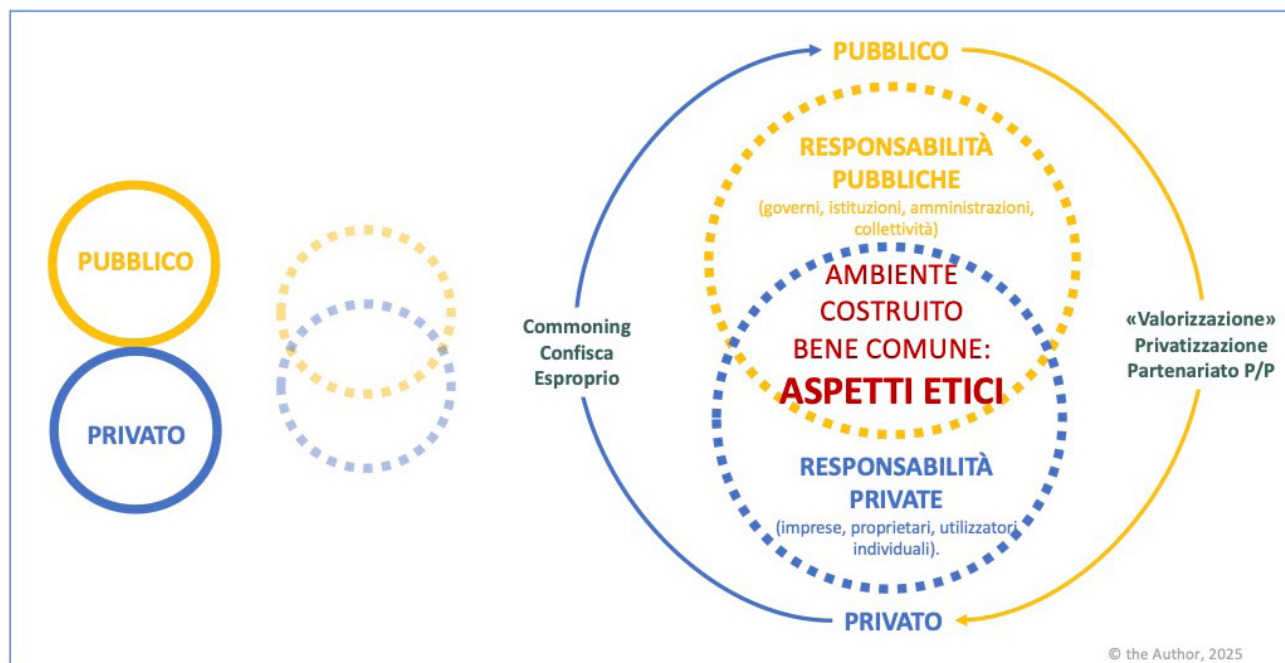
Vastità, Varietà e Variabilità sono le principali caratteristiche che accomunano l’ambiente costruito inteso come insieme di artefatti derivanti da atti costruttivi, a prescindere da specifici significati e destinazioni d’uso e dalla scala di osservazione.¹ All’interno di tale insieme, il patrimonio immobiliare pubblico si connota come deposito stratificato di valori collettivi, materiali e immateriali, generato da differenti processi di lungo termine, in cui si rispecchia un intreccio di politiche istituzionali ed evoluzioni socioeconomiche osservabili alla macro e microscala. Una simile specifica connotazione, tuttavia, non esclude nella fattispecie le caratteristiche generali delle “tre V.”

Infatti, nel nostro Paese il patrimonio dello Stato è composto di oltre 44000 immobili tra terreni e fabbricati, tra cui

grandi compendi come caserme, uffici, complessi carcerari, ma anche immobili di maggiore complessità gestionale come infrastrutture [...], beni artistici e

archeologici, luoghi di culto [...], montagne e foreste [...] e singole unità immobiliari, aree urbane e terreni agricoli di dimensioni minori

distinte nelle due principali categorie di immobili in uso governativo e non governativo.² Ulteriori dati sulla Vastità e Varietà del patrimonio immobiliare pubblico possono essere tratti dal censimento avviato nel 2010,³ sulla scia dell’istanza di razionalizzare le risorse finanziarie nazionali, e da allora aggiornato a cura del Dipartimento dell’Economia del Ministero dell’Economia e delle Finanze (MEF). Tale censimento fornisce informazioni sui beni geolocalizzati di circa undicimila amministrazioni pubbliche (centrali e locali) e consente di individuare alcuni dati di carattere qualitativo: la destinazione d’uso degli edifici (abitazione; cantina o rimessa, edificio scolastico, magazzino, ufficio), la tipologia di terreno (agricolo, urbano, bosco, pascolo, parco, riserva naturale, area archeologica) e lo stato di utilizzo. Oltre i dati



2

statistici, anche la lettura diretta del patrimonio immobiliare pubblico italiano evidenzia facilmente le caratteristiche della Vastità e Varietà, come dimostra, ad esempio, l'approfondimento sugli edifici scolastici, che costituiscono la componente più capillarmente diffusa sul territorio, con una casistica assai variegata per epoca di costruzione, tipologia e qualità architettonica. **Fig. 1**

A confronto con la Vastità e Varietà, la Variabilità è una caratteristica che rischia di essere trascurata a causa della rimozione della *variabile tempo* che ha pervaso la cultura tecnica del secolo scorso⁴ e che la contemporaneità sta ancora cercando di superare, rinnovando strumenti teoretici, metodologici e operativi. La Variabilità impone di riferirsi soprattutto alla dimensione qualitativa dell'ambiente costruito: ciò che varia nel tempo è essenzialmente la qualità, nei suoi aspetti tangibili e intangibili.⁵ Per quanto riguarda gli aspetti tangibili, la Variabilità del patrimonio immobiliare pubblico è lo stesso fenomeno che si verifica in qualunque costruzione e che dipende da un intreccio assai complesso di fattori concomitanti, ascrivibili alle sfere tecnica, umana e ambientale. L'inevitabile Variabilità è una caratteristica che si manifesta il più delle volte in senso negativo, attraverso le diverse forme di decadimento della qualità: degradi e dissesti, oltre che i tipi di obsolescenza che travalicano la sfera fisica, come quella funzionale ed

economica. Di contro, essa si può manifestare anche in senso positivo, quando sono attuati interventi di miglioramento della qualità (con incremento prestazionale) o di mantenimento delle qualità in essere.

Considerando le dinamiche della qualità introdotte dagli interventi sul costruito – da intendere sempre come combinazione di azioni tecniche, amministrative e gestionali –, l'accento si sposta sugli aspetti processuali e quindi immateriali della Variabilità, per i quali la distanza tra patrimonio immobiliare pubblico e generico ambiente costruito è decisamente più ampia e marcata. D'altronde, la stessa nozione di patrimonio pubblico è variata nel corso del tempo, a partire dalla distinzione tra pubblico e privato, categorie i cui confini oggi appaiono sfumati e permeabili rispetto a pochi decenni addietro. Infatti, mentre si intensificano le occasioni in cui beni immobili passano dal pubblico al privato o viceversa, l'ambiente costruito nel suo insieme appare come una inscindibile entità complessa, in cui gli aspetti etici non possono prescindere dalla coesistenza di responsabilità pubbliche e private. Pertanto, l'ambiente costruito va considerato essenzialmente come bene comune per eccellenza, **fig. 2** la cui essenza è quella di essere la forma fisica, condizionata e condizionante, nella quale si manifestano i fenomeni sociali in un determinato tempo e luogo e il cui significato travalica quello di mera



3

sommatoria di singoli elementi del patrimonio immobiliare, sia esso pubblico o privato, perché le sue qualità (in termini di durabilità, sicurezza, salute, accessibilità, utilizzazione di risorse naturali non rinnovabili) non riguardano soltanto i diretti utenti ma l'intera comunità.⁶

PATRIMONIO IMMOBILIARE COME WHITE ELEPHANT

Negli ultimi venticinque anni, il settore edilizio nel nostro Paese ha cambiato profondamente il proprio assetto, come conferma il generalizzato spostamento di interesse dagli interventi di nuova costruzione a quelli sul patrimonio esistente. Lo scenario contemporaneo è dominato dalla massiccia presenza di immobili che possiamo definire *boomer buildings*, prevalentemente frutto di inadeguata o assente programmazione e caratterizzati da scarsa qualità tecnologica. Per quanto si tenda a ignorarla per assuefazione, tale presenza è un dato di fatto incontrovertibile. L'ingente e irreversibile sottrazione di risorse naturali e finanziarie causata dalla loro costruzione, continua e si incrementa nella fase di gestione. Attraverso una lente intergenerazionale, la massa di edifici e infrastrutture costruita a partire dal secondo dopoguerra costituisce nel suo insieme un lascito scomodo, qualunque sia il suo destino, dalla demolizione alla riqualificazione: irrimediabilmente obsoleta – se non giunta al termine della

sua vita utile –, tale massa richiederebbe risorse ingenti, non facilmente disponibili né per il committente pubblico né per quello privato. **Fig. 3** Per questo motivo, il patrimonio immobiliare tende a somigliare all'*elefante bianco* (*white elephant*) considerato sacro della tradizione indiana: chi a vario titolo ne entra in possesso incorre nella rovina, perché dovrebbe sostenere gli alti costi di mantenimento senza poterne trarre alcun vantaggio.

Lo scenario attuale si distanzia nettamente da quelli che si sono presentati durante i 165 anni di vita dello Stato italiano. I periodi post-unitario, tra le due guerre mondiali, e della ricostruzione hanno contrassegnato le più rilevanti fasi espansive del patrimonio immobiliare pubblico, cariche di valori identitari che tuttavia si sono sfilacciati nell'ultimo quarto del Novecento, sotto l'influsso di un approccio predatorio e speculativo al mondo delle costruzioni e delle opere pubbliche. Ma anche trascurando gli aspetti culturali e sociopolitici di un'innegabile involuzione del comune sentire rispetto alla *res publica*, restando nell'alveo di considerazioni riferite alla pratica e alla cultura tecnologica, si constata che alle fasi di espansione del patrimonio immobiliare pubblico non è seguita una fase gestionale improntata alla cura e al mantenimento della qualità. Come ben sintetizza il noto aforisma "Alla manutenzione, l'Italia preferisce l'inaugurazione,"⁷ una volta spenti i riflettori sul



4

taglio del nastro, in pochi decenni un progressivo degrado ha investito sia edifici che infrastrutture, con effetti ordinariamente ben visibili (mancanza di decoro e comfort), oppure non immediatamente apprezzabili (maggiori costi ambientali, sociali e finanziari), o addirittura che hanno messo gravemente a repentaglio la sicurezza strutturale e nell'uso. All'origine di simili effetti stanno concause che spaziano dalla tendenza a ignorare o trascurare la gestione dell'ambiente costruito (perniciosamente associata a una radicata tendenza a procrastinare) alla prevalenza di una cultura tecnica in cui l'indifferenza all'istanza della durevolezza, che pure dominava nella tradizione preindustriale, iniziava a causare gravi lacune nelle competenze progettuali ed esecutive.

Gli effetti di tali concause di carattere culturale sono stati pesantemente aggravati da un fattore di carattere tecnico: il calcestruzzo di cemento armato, capillarmente utilizzato in qualunque area (urbana, periurbana o rurale) per realizzare edifici e infrastrutture di ogni tipologia e dimensione, ha dominato gli anni del cosiddetto "boom edilizio." Una incondizionata quanto malriposta fiducia è stata accordata a questo materiale, un tempo considerato invulnerabile e oggi chiaramente destinato a essere sostituito nel medio-lungo termine, oppure oggetto di continui e frustranti interventi di ripristino. Si tratta infatti di un materiale a elevato livello di artificiosità, la cui durabilità è compromessa se viene meno anche solo uno dei concomitanti fattori da cui dipende: qualità dei componenti base, corretto dosaggio, esatto dimensionamento, accurati accorgimenti in fase

esecutiva e una costante e adeguata manutenzione.⁸

Al calcestruzzo di cemento armato è collegabile il fenomeno contemporaneo delle costruzioni incompiute, al quale la locuzione di *white elephant* risulta particolarmente calzante: un fenomeno globale, che nel nostro Paese ha acquisito una rilevanza notevole sia per Vastità che per Varietà, e che è stato oggetto di ricerche e sperimentazioni progettuali negli ultimi due decenni.⁹ Le opere pubbliche incompiute in Italia sono per la maggior parte frutto di processi edilizi avviati nella seconda metà dello scorso secolo, prima del rinnovamento del quadro legislativo dei primi anni Novanta che ne ha interrotto la proliferazione, salvo rare eccezioni. Frutto di una programmazione assente, e di una progettazione ridondante e sovradimensionata, le costruzioni pubbliche incompiute, emblematicamente inutili, il più delle volte sono nudi scheletri strutturali in calcestruzzo di cemento armato, che ostentano il più ampio repertorio delle forme di degrado, accelerato dall'assenza degli elementi di chiusura e finitura e dallo stato di totale abbandono.

EVOLUZIONE DELL'APPROCCIO AL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

I plurimi livelli di lettura necessari a cogliere la complessità del patrimonio immobiliare pubblico rendono arduo affrontare il tema in modo compiuto cogliendone tutti gli aspetti tangibili e intangibili. Le caratteristiche di Vastità, Varietà e Variabilità sembrano ostacolare un approccio unitario, supportato da adeguate basi culturali e tecniche.

Palermo, quartiere Brancaccio nella periferia sud. Vista d'insieme del plesso scolastico "San Ciro- Orestano" (elaborazione grafica di Francesco Renda, 2023). Inseriti in un'ampia area pertinenziale e realizzati nell'arco di ottanta anni a partire dai primi del Novecento, i sei edifici sono emblematici della estrema varietà del patrimonio edilizio scolastico. Su di essi sono state condotte sperimentazioni progettuali diverse, da più incisive trasformazioni in chiave bioclimatica, nel caso degli edifici degli anni Ottanta, alla manutenzione programmata di carattere eminentemente conservativo per gli edifici di inizio secolo.

Schema grafico di sintesi del processo evolutivo del rapporto pubblico/privato nel campo dell'ambiente costruito inteso come bene comune (elaborazione dell'autrice, 2025).

Montalbano Elicona, Messina. Stazione bus e centro civico incompiuto. Il Comune, proprietario dell'immobile, intende da tempo demolirlo, proposito disatteso per mancanza dei fondi necessari. Il progetto di completamento è stato oggetto di sperimentazioni accademiche tra il 2019 e il 2020, nell'ambito di una convenzione stipulata tra l'Amministrazione comunale e il Dipartimento di Architettura dell'Università di Palermo (ph. Gessica Mignacca, 2018).

Marsala, Trapani. Ex idroscalo. Le due imponenti aviorimesse, progettate da Pier Luigi Nervi e realizzate nei primi anni Quaranta, fanno parte di un ampio compendio contenente altri edifici, quasi tutti inutilizzati, al margine nord del centro abitato e a sud della riserva naturale orientata "Isole dello Stagnone." La suggestiva area, approfondita in numerose sperimentazioni progettuali accademiche, è tutt'oggi demanio del Ministero della Difesa, che dal 2024 ha avviato l'iniziativa "Progetto idroscali-riqualificazione e riuso." (ph. Francesco Renda, 2024).

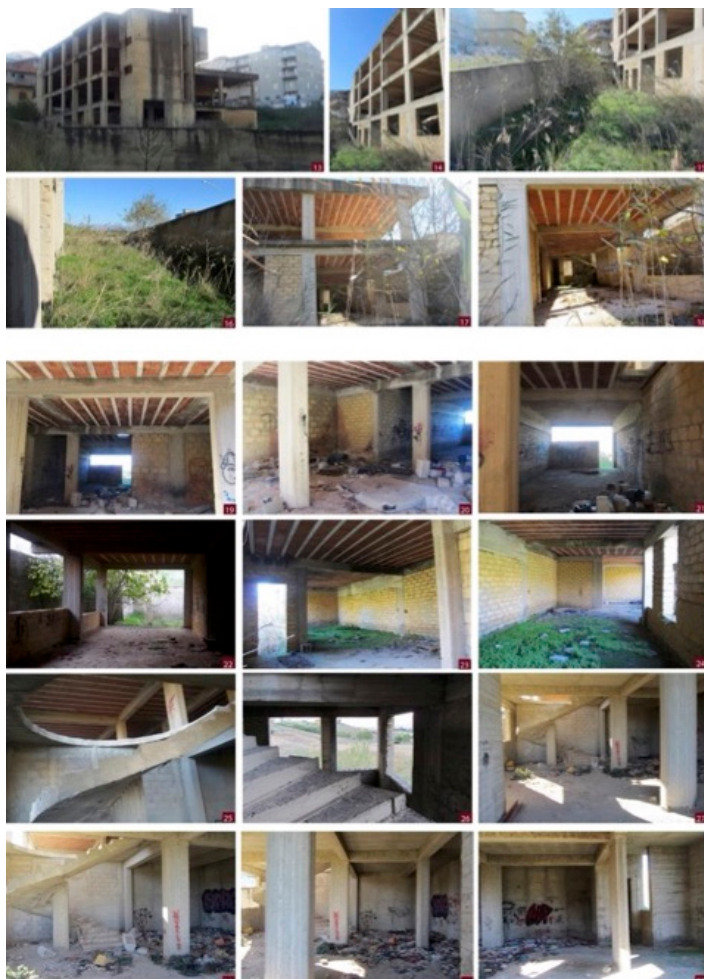
Le proposte governative succedutesi negli ultimi decenni in Italia hanno sposato l'idea di trasformare il patrimonio pubblico da eredità scomoda e da gestire con incerte o improbabili risorse, a opportunità addirittura capace di innescare di nuove. Tuttavia, i risultati sinora ottenuti sono stati disomogenei e sporadici, oltre che poco significativi rispetto all'immane casistica; tra i principali ostacoli riconosciuti – e ancora non superati – si annoverano "incertezze normative, carenza di competenze tecniche, debolezza della *governance* locale, ma anche resistenze culturali e amministrative rispetto alla gestione manageriale del patrimonio."¹⁰ A un simile quadro di difficoltà, negli ultimi tempi si è aggiunta la sfida ulteriore del dover gestire l'inevitabile trasformazione del patrimonio immobiliare pubblico alla luce del contenimento delle risorse (naturali e finanziarie) e mantenendo l'orientamento verso processi improntati a un dimostrabile miglioramento qualitativo. Tale sfida è derivata soprattutto dai provvedimenti della Unione Europea, che hanno sortito l'effetto di restringere la questione tra due pressioni antagoniste: da una parte, il contenimento della spesa pubblica e, dall'altra, il soddisfacimento degli standard ambientali richiesti all'ambiente costruito.

Già la direttiva europea "Energy Performance of Building Directive" (EPBD) del 2010 aveva attribuito al settore pubblico un ruolo esemplare nel miglioramento delle prestazioni energetiche, raccomandando che tutti gli edifici occupati da enti pubblici o di uso pubblico fornissero un modello dimostrativo dell'attenzione alle questioni

energetiche. La versione del 2024 della direttiva, integrata nel Green Deal europeo e con riferimento all'auspicata "Deep Renovation Wave," oltre a stabilire lo standard delle emissioni zero per tutti gli edifici di nuova realizzazione, definisce l'obiettivo della progressiva riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico, in cui alla prestazione energetica si aggiungono altre soluzioni per la qualità ambientale, come l'uso di materiali a basso impatto, l'integrazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle costruzioni, l'inserimento di sistemi di automazione e monitoraggio.

In aggiunta a simili aspettative, le tendenze congiunturali nel nostro Paese attribuiscono agli interventi pubblici sull'ambiente costruito un ruolo di traino per l'intero settore edilizio, a fronte dello stallo già in atto per gli interventi privati.¹¹ In tale contesto, la recente istituzione di una Cabina di regia governativa per la valorizzazione e la dismissione del patrimonio immobiliare pubblico ha avviato l'applicazione di un nuovo modello di *governance* articolato settorialmente, su cui predisporre un programma triennale strategico per definire priorità e obiettivi. A questo corrisponde un piano annuale di monitoraggio che, attraverso l'applicazione di indicatori, è in grado di controllare gli avanzamenti fisici, finanziari e funzionali evidenziando tempestivamente ogni criticità di scostamento dagli obiettivi prefissati.¹²

Il patrimonio immobiliare pubblico (a eccezione di quello di competenza del Ministero della Difesa di cui la Cabina di regia non si occupa **fig. 4**) è stato suddiviso in tre aree funzionali:



5a

“Immobili strumentali all'erogazione di servizi pubblici essenziali,” fondamentali per la missione dell'Ente gestore, che garantiscono continuità e regolarità dell'erogazione di servizi come istruzione, sanità, amministrazione, sport, giustizia, ecc. Il significato di questo patrimonio va ben oltre la sua dimensione fisica, in quanto la sua qualità è strettamente collegata a quella della vita collettiva, rispecchiando il livello di efficienza dell'istituzione o dell'ente che lo gestisce. La gestione del patrimonio pubblico strumentale deve porsi l'obiettivo della razionalizzazione, attraverso modelli organizzativi flessibili, e dell'adeguamento agli standard normativi relativi a sicurezza strutturale, prestazione energetica, accessibilità e normativa antincendio, che, il più delle volte non sono raggiunti, a causa dell'epoca di costruzione.

“Immobili patrimoniali a reddito o potenzialmente tali,” beni che possono produrre un reddito, attraverso concessioni, locazioni, cessione. In questo caso, un'accorta e attiva gestione può contribuire alle risorse finanziarie delle Amministrazioni, a condizione di superare alcune criticità ancora molto diffuse, come ad esempio contratti fuori mercato, potenzialità sottoutilizzate, conflitti interistituzionali.

“Immobili dismessi, sottoutilizzati o in stato di degrado,” edifici privi di una piena funzione che generano disvalore nei

relativi contesti attraverso la marginalizzazione improvvisa o progressiva.¹³ **Figg. 5a | 5b** Per questa categoria, in cui rientrano le costruzioni pubbliche incompiute, la gestione deve far seguito a processi condivisi di attribuzione di destinazioni d'uso, che perseguano diversi possibili obiettivi, dal completamento o riqualificazione al riuso temporaneo o funzioni flessibili. Nello specifico, sono state auspiccate forme di partenariato pubblico-privato e un ruolo attivo delle Amministrazioni locali, adiuutate da supporti tecnici nazionali o regionali. Purtroppo, un'ampia casistica testimonia le notevoli difficoltà operative nell'avvio e nello sviluppo di simili processi.

UNA BASE UNITARIA PER UN APPROCCIO FLESSIBILE: QUALE TRASFORMAZIONE PER IL PATRIMONIO PUBBLICO?

Ciascuna delle “tre V” dell'ambiente costruito pone numerose condizioni critiche, che sinora hanno ostacolato un'adeguata gestione del patrimonio immobiliare pubblico, evidenziandone l'onerosità e l'inefficienza. Sintetizzato nella figura retorica del white elephant, esso rappresenta un bene rilevante, ma reso inutile non tanto dalla penuria di risorse, quanto dalla mancanza di strumenti procedurali e progettuali.

Tra qualche anno si potranno valutare gli esiti del più



5b

recente impegno governativo sulla definizione di un modello settoriale da applicare alle principali categorie di immobili pubblici, indisponibili perché strumentali al funzionamento delle istituzioni pubbliche, disponibili a generare reddito e inutilizzati. Se da un lato sembra acquisita la consapevolezza di un cambio di paradigma, dall'altro appare elevato il rischio che le potenzialità – spesso enfatizzate – continueranno ad alimentare aspettative destinate alla frustrazione. Ogni classificazione in categorie funzionali può essere infatti solo temporanea, perché si scontra con l'inevitabile tasso di variabilità dell'ambiente costruito, incluso il patrimonio immobiliare pubblico: immobili strumentali potrebbero diventare a reddito e viceversa, mentre quelli oggi inutilizzati potrebbero trasformarsi in strumentali o a reddito, per non parlare della *mixité* funzionale potenzialmente attuabile e auspicabile in specifiche condizioni contestuali. **Fig. 6**

Da ciò discende l'opportunità di non rinunciare a una base metodologica unitaria, posta a fondamento sia delle attività analitiche che degli interventi e fondata su tre presupposti teorici per l'auspicato rinnovamento teorico e operativo: interventi di mantenimento, riqualificazione o dismissione organizzati come sequenza di fasi processuali, in cui programmazione, progettazione, esecuzione e gestione siano tutte coerentemente orientate alla qualità, attraverso l'integrazione degli apporti di ciascun operatore;

convergenza tra portatori di interessi differenti (individui e comunità, istituzioni pubbliche e soggetti privati, tecnici e operatori economici) auspicata per il raggiungimento di esiti soddisfacenti e in un'ottica intergenerazionale; visione olistica dell'ambiente costruito, da considerare come insieme di artefatti derivanti da atti costruttivi (edifici di ogni epoca, infrastrutture e spazi aperti) di cui il patrimonio immobiliare pubblico costituisce una quota rilevante per quantità e significati.

Da quest'ultimo presupposto si può ricavare una chiave di lettura che potrebbe rendere concreta una base metodologica unitaria: qualunque esempio di patrimonio immobiliare pubblico è un artefatto che deriva da un processo tecnologico, a prescindere dalle "tre V." Come tale, in ogni suo elemento occorre identificare gli aspetti tangibili, intangibili ed etici che sostanziano le quattro componenti fondamentali di ogni prodotto tecnologico: l'*hardware*, apparato fisico-logico di una determinata tecnologia, che fornisce i mezzi per raggiungere gli obiettivi del prodotto; il *software*, insieme di regole, di linee di condotta e di tecniche necessarie per l'utilizzazione dell'*hardware*, che costituisce il modo per raggiungere gli obiettivi; il *brainware*, insieme di applicazioni e giustificazioni dell'uso dell'*hardware* e del *software* che sintetizzano gli scopi del



6

prodotto; la *technology support net*, sistema complesso di relazioni fisiche e socioeconomiche che rende possibile il funzionamento di un prodotto tecnologico.¹⁴

Alla luce di questa analisi, molte criticità sinora riscontrate negli interventi sul patrimonio pubblico costruito trovano una spiegazione plausibile nel fatto che sono stati presi in considerazione soltanto aspetti parziali degli immobili (usualmente quelli materiali della componente *hardware*), trascurando o ignorando la componente *software* (apparato procedurale, gestionale e amministrativo con relative risorse umane e finanziarie), quella *brainware* (scopi istituzionali insiti nel patrimonio pubblico) e, ancor più frequentemente, la *support net*, che consiste nelle fitte relazioni con il contesto naturale e antropico che rendono compiuta l'essenza di una costruzione.

Guardando al patrimonio immobiliare pubblico come insieme di prodotti tecnologici, di cui tener presente i coesistenti aspetti tecnici, procedurali ed etici, possono trarre un beneficio sia gli interventi di nuova costruzione che quelli sull'esistente. Infatti, la natura vasta e varia del patrimonio immobiliare pubblico così non rappresenta più un ostacolo, mentre la variabilità può essere gestita e non subita, innescando processi di trasformazione ben governati, coerenti con questa sedimentazione di valori collettivi tangibili e intangibili che lo rende fondamentale bene comune.

5a

Aragona, Agrigento. Edificio incompiuto destinato a Pretura (ph. Francesca Vella, 2017).

5b

Palma di Montechiaro, Agrigento. Edificio incompiuto destinato a Pretura. Il completamento di questi due edifici istituzionali incompiuti è stato oggetto di sperimentazioni progettuali in ambito accademico (tesi magistrali ARCH_SUD_LAB). A seguito della riforma del sistema giudiziario (decreto legislativo n. 51/1998), le Preture sono state abolite e le loro funzioni accorpate nei tribunali ordinari. Ciò ha azzerato il *brainware* dei processi edilizi avviati, che si sono interrotti in quanto lo scopo originario non è stato sostituito con uno alternativo (ph. Francesco Miceli, 2020).

6

Palermo, area di Villa Maltese nella periferia nord. Sequestrata alla criminalità organizzata e affidata alla Città Metropolitana di Palermo nel 2009, oltre alla villa settecentesca essa contiene due edifici incompiuti in calcestruzzo di cemento armato e due scavi di fondazione in attesa. Nonostante sia ubicata vicino alla stazione della metropolitana e costeggiata da strade trafficate, è a tutt'oggi in stato di abbandono e si può considerare una inquietante capsula del tempo, che con un fermo-immagine documenta il manifestarsi del "Sacco di Palermo." Nel 2024 è stata oggetto del seminario "Reinventing Marginal Areas in the Built Environment. Heritage, culture, technology," che ha prefigurato l'integrazione di differenti destinazioni d'uso nell'area (ph. Salvatore Oddo, 2024).

¹ Per la nozione di ambiente costruito si veda: Valerio Di Battista, *Ambiente costruito. Un secondo paradigma* (Alinea, 2006). Per una visione olistica all'ambiente costruito, si veda la nozione di *baukultur* (cultura della costruzione), condivisa dai ministri europei della cultura nel 2018 con la Dichiarazione di Davos: Swiss Confederation – Swiss Federal Office of Culture, *Davos Declaration. Towards a High-Quality Baukultur for Europe* (Swiss Confederation, 2018); Swiss Confederation – Swiss Federal Office of Culture, *Eight Criteria for a High-Quality Baukultur – the Whole Story* (Swiss Confederation, 2021).

² Agenzia del Demanio, *L'Italia e i suoi beni. Creare valore con gli immobili dello Stato* (Agenzia del Demanio, 2024), 8–10.

³ Legge 191/2009 (art. 2 c. 222); si veda: "Censimento dei beni pubblici," Ministero dell'Economia e delle Finanze, ultimo accesso 29 aprile 2026, <https://www.de.mef.gov.it/it/attivita-istituzionali/patrimonio-pubblico/censimento-immobili-pubblici/>.

⁴ Il proclama sull'auspicata caducità delle costruzioni ("Le case dureranno meno di noi. Ogni generazione dovrà fabbricarsi la sua città") del *Manifesto dell'architettura futurista* di Antonio Sant'Elia (1914) si riconosce in forma implicita nelle soluzioni morfologiche e tecnologiche adottate successivamente. Si veda Peter Blake, *Form follows fiasco: why modern architecture hasn't worked* (An Atlantic Monthly Press Book, 1977).

⁵ Una suggestiva documentazione delle conseguenze dello scorrere del tempo sull'ambiente costruito si riscontra nel progetto fotografico "Tracking Time" (2023), di Camilo José Vergara, realizzato in oltre quarant'anni in alcune città statunitensi: "Since the 1970s, Camilo Vergara has used photographs to track changes in urban environments over time. Revisiting the same sites over several decades, Vergara has produced series of time lapse images, each of which illustrates changes, both subtle and dramatic, in the environmental, economic, and living conditions of various neighbourhoods and city blocks" ("A partire dagli anni Settanta del Novecento, Camilo Vergara ha utilizzato la fotografia per documentare i cambiamenti avvenuti negli insediamenti urbani nel corso del tempo. Rivedendo gli stessi luoghi nel corso di diversi decenni, egli ha realizzato una serie di immagini in *time-lapse*, ciascuna delle quali illustra i cambiamenti, sia sottili che radicali, nelle condizioni ambientali, economiche e di vita di vari quartieri e isolati). "Time Lapse Photographs," Library of Congress, ultimo accesso 29 aprile 2026, <https://guides.loc.gov/vergara-collection-guide/time-lapse>. Traduzione a cura dell'autrice.

⁶ Per gli effetti del passaggio dalla proprietà privata a quella pubblica nel caso particolare dei beni immobili confiscati e sequestrati alla criminalità, e per la conseguente necessaria risignificazione, si veda Maria Luisa Germanà e Cosimo Antonica, "Confiscated Property from Illegality to Common Good: Requirements for a Necessary Resignification," *TECHNE - Journal of Technology for Architecture and Environment* 28 (2024): 139–51.

⁷ Leo Longanesi, *La sua signora* (Longanesi, 1957), appunto datato Milano, 3 agosto 1955.

⁸ Per gli ostacoli alla manutenibilità del calcestruzzo di cemento armato, si veda Maria Luisa Germanà, "A Reckoning with the Maintenance of the Built Environment, a Sisyphean Task," *Vitruvio. International Journal of Architectural Technology and Sustainability* 8, n. 2 (2023): 34–45.

⁹ Per le costruzioni incompiute, una ricerca ha preso avvio nel 2006, per svilupparsi soprattutto successivamente al 2018 nell'ambito dell'ARCH_SUD_LAB (ARCHitettural SUstainable Design LABoratory) dell'UNIPA. I risultati sono riportati in: Maria Luisa Germanà, "The Suspended Time of the Interrupted Process: Beyond Repression, a Future for Unfinished Buildings," *TECHNE - Journal of Technology for Architecture and Environment* 20 (2020): 89–97; Maria Luisa Germanà e Francesca Anania, "Unfinished Buildings, a New Point of Departure. Designing Difference for a Sustainable Future," *Agathón. International Journal of Architecture, Art and Design* 8 (2020): 148–59; Francesca Anania, "Progettazione tecnologica per le costruzioni incompiute. Quadro metodologico e strategie programmatiche" (tesi di dottorato, Università degli Studi di Palermo, 2023). Nel nostro Paese, le opere pubbliche incompiute sono state oggetto di una specifica attenzione governativa, che si è concretizzata nel Sistema Informativo Monitoraggio Opere Incompiute (SIMOI) istituito presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT). Il sistema riporta le opere secondo la percentuale di lavori già eseguiti e include ogni opera "non rispondente a tutti i requisiti previsti dal capitolato e dal relativo progetto esecutivo, e che non risulta fruibile dalla collettività," a causa di "mancanza di fondi; cause tecniche; sopravvenute nuove norme tecniche o disposizioni di legge; fallimento dell'impresa appaltatrice; mancato interesse al completamento da parte del gestore" (D.L. n. 201 del 6/12/2011, art. 44 bis).

¹⁰ Giovanni Candigliota e Fondazione Eurispes – Istituto di Studi Politici, Economici e Sociali, *Immobili pubblici: Patrimonio da valorizzare* (Eurispes, 2025).

¹¹ Si veda la sintesi del 38° Rapporto Congiunturale e Previsionale CRESME "Il mercato delle costruzioni 2025-2028," pubblicata nel 2025, <https://www.cresme.it/congiunturale-cresme>.

¹² La Cabina di regia è stata istituita con decreto-legge n. 75 del 22 giugno 2023 (articolo 28 *quinquies*) convertito dalla legge n. 112 del 10 agosto 2023 e successive modificazioni e integrazioni. Per il modello di *governance* applicato e per le tre aree funzionali del patrimonio immobiliare pubblico, si veda Candigliota e Fondazione EURISPES, *Immobili pubblici*.

¹³ Per i processi di marginalizzazione, si veda Maria Luisa Germanà, "La marginalità labile nell'ambiente costruito," *InFolio. Rivista del dottorato in Architettura, Arti e Pianificazione dell'Università degli studi di Palermo*, 47 (2026): 8–11.

¹⁴ Per la pluralità di componenti da considerare nei prodotti tecnologici, si veda: Milan Zeleny, "Technology and High Technology: Support Net and Barriers to Innovations," *Advanced Management Systems* 1 (2009): 8–21.

BIBLIOGRAFIA

Agenzia del Demanio. "L'Italia e i suoi beni. Creare valore con gli immobili dello Stato." 2024. <https://www.agenziademanio.it/it/in-evidenza/litalia-e-i-suoi-beni-2024/>.

Anania, Francesca. "Progettazione tecnologica per le costruzioni incompiute. Quadro metodologico e strategie programmatiche." Tesi di dottorato, Università degli Studi di Palermo, 2023.

Blake, Peter. *Form follows fiasco: why modern architecture hasn't worked*. An Atlantic Monthly Press Book, 1977.

Candigliota, Giovanni, e Fondazione EURISPES – Istituto di Studi Politici, Economici e Sociali. *Immobili pubblici: Patrimonio da valorizzare*. Eurispes, 2025.

Di Battista, Valerio. *Ambiente costruito. Un secondo paradigma*. Alinea, 2006.

Germanà, Maria Luisa, e Cosimo Antonica. "Confiscated Property from Illegality to Common Good: Requirements for a Necessary Resignification." *TECHNE - Journal of Technology for Architecture and Environment*, n. 28 (2024): 139–51.

Germanà, Maria Luisa. "A Reckoning with the Maintenance of the Built Environment, a Sisyphean Task." *Vitruvio. International Journal of Architectural Technology and Sustainability* 8, n. 2 (2023): 34–45.

Germanà, Maria Luisa. "La marginalità labile nell'ambiente costruito." *InFolio. Rivista del dottorato in Architettura, Arti e Pianificazione dell'Università degli studi di Palermo*, n. 47 (2026): 8–11.

Germanà, Maria Luisa. "The Suspended Time of the Interrupted Process: Beyond Repression, a Future for Unfinished Buildings." *TECHNE - Journal of Technology for Architecture and Environment*, n. 20 (2020): 89–97.

Germanà, Maria Luisa, e Francesca Anania. "Unfinished Buildings, a New Point of Departure. Designing Difference for a Sustainable Future." *Agathón. International Journal of Architecture, Art and Design*, n. 8 (2020): 148–59.

Longanesi, Leo. *La sua signora*. Longanesi, 1957.

Renda, Francesco. "Strumenti e metodi per integrare gli aspetti ambientali nella manutenzione del patrimonio architettonico." Tesi di dottorato, Università degli Studi di Palermo, 2022.

Swiss Confederation – Swiss Federal Office of Culture. *Eight Criteria for a High-Quality Baukultur – the Whole Story*. 2021. https://issuu.com/bak-ofc-ufc/docs/01-it_davos_baukultur_kurzbroschure_web_210428.

Swiss Confederation – Swiss Federal Office of Culture. *Davos Declaration. Towards a High-Quality Baukultur for Europe*. 2018. <https://davosdeclaration2018.ch>.

Zeleny, Milan. "Technology and High Technology: Support Net and Barriers to Innovations." *Advanced Management Systems*, n. 1 (2009): 8–21.

A White Elephant as Opportunity: Transforming the Approach to Public Real Estate

Maria Luisa Germanà

KEYWORDS

*built environment; public real estate assets; building quality;
common good; boomer buildings*

ABSTRACT

Public real estate assets can be considered as a layered repository of collective values generated by various long-term processes. These processes reflect a system of intertwining institutional policies and socio-economic developments that can be observed both at the macro and micro scale. Vastness, Variety and Variability are the main characteristics that hinder satisfactory management. The general state of preservation and use of public real estate, aggravated by the prevailing era of construction (boomer buildings), transforms it into a white elephant an inconvenient legacy rather than a real opportunity.

After decades of government's efforts and due to recent EU directives, our country is currently undergoing a methodological renewal to manage public buildings, distinguishing between instrumental goods, those producing an income, and unused assets. This contribution is the result of reflections and design experiments carried out over the past twenty years in the academic field. It departs from a sector-specific approach, proposing a key to understand public real estate that provides a unified basis for a flexible approach. To address the technical, procedural, and ethical dimensions that shape and continuously transform public real estate as a common good, the paper adopts the four components of any technological products-hardware, software, and the technology support network as an integrated analytical framework.

Maria Luisa Germanà

Università di Palermo | marialuisa.germana@unipa.it

Maria Luisa Germanà, PhD in Recupero edilizio e ambientale, Professore Ordinario di Progettazione tecnologica e ambientale dell'architettura, Università di Palermo. Membro esperto ICOMOS ISCEAH (International Committee on Earthen Architectural Heritage) e ICOMOS ICAHM (International Committee on Archaeological Heritage Management).

Maria Luisa Germanà, PhD in Building and Environmental Renovation, Full Professor of Technological and Environmental Design of Architecture, University of Palermo. Expert Member of ICOMOS ISCEAH (International Committee on Earthen Architectural Heritage) and ICOMOS ICAHM (International Committee on Archaeological Heritage Management).