

Secondo uno studio Nomisma-Rekeep, rimettendo a posto il 77% degli edifici e ricostruendo il 23 si avrebbe il consumo di suolo zero. «La partnership pubblico-privato è la strada», dice Claudio Levorato (presidente della società emiliana)

Per non costruire (ancora) possiamo riqualificare le strutture sanitarie esistenti

di **Emily Capozucca**

L

a **transizione** ecologica passa anche attraverso la riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico e delle strutture sanitarie, (spesso datate e caratterizzate da consumi energetici elevati), generando un impatto positivo anche sulla salute dei cittadini. La nuova ricerca della società di studi economici Nomisma e di Rekeep, principale operatore italiano dell'Integrated Facility Management, fa seguito a un'analisi del 2020 sugli interventi di riqualificazione energetica e sismica sul patrimonio della pubblica amministrazione ed è focalizzata su Ospedali di Comunità, Case della Comunità e Residenze Sanitarie Assistenziali.

Dal database del Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'Economia e delle Finanze, **risulta che gli immobili ad uso sanitario sono 21.055 e occupano 53,8 milioni di metri quadrati sul territorio nazionale.** Strutture, che se venissero valorizzate, potrebbero

essere un punto di riferimento importante per le comunità, come è stato dimostrato dall'emergenza Covid. Un'assistenza sanitaria vicina alle persone, ai territori, alle comunità è necessaria per alleggerire il carico del sistema centrale che, se portato al limite, rischia il collasso.

Nel piano di ripresa e resilienza (Pnrr) è stato previsto uno stanziamento di un miliardo di euro per la realizzazione di 381 ospedali di comunità e di due miliardi di euro per 1.288 Case della Comunità, oltre a 308 milioni di euro da destinare alle residenze per anziani (Rsa). Un impegno fondamentale per migliorare l'assistenza nel territorio ma che comunque avrebbe bisogno di un'ulteriore spinta. **Sarebbero necessari altri 4,907 miliardi di euro per intervenire su 3.563 strutture, corrispondenti ad una superficie di circa 5,4 milioni di metri quadrati.**

In linea con il Pnrr

Rispetto a quanto già finanziato dal Pnrr, si stima che **buona parte degli interventi aggiuntivi necessari potrebbero essere realizzati raggiungendo l'obiettivo del consumo di suolo zero** (senza occupare terreno in più) per il 77 per cento attraverso riqualificazioni di strutture esistenti e per il restante 23 per cento con interventi di demolizione e ricostruzione, preservando dun-

que il territorio. **Esistono in Italia circa due milioni di metri quadrati di strutture socio-sanitarie inutilizzate o inutilizzabili che possono essere riqualificati o ricostruiti** e che genererebbero, per ogni euro investito, 3,5 euro, oltre a numerosi altri effetti positivi economici, sociali, sanitari e ambientali: «Dal contenimento degli impatti ecosistemici complessivi, grazie all'utilizzo di impianti moderni, alla creazione di edifici tecnologicamente avanzati e all'applicazione dei Criteri ambientali minimi, con una riduzione delle emissioni atmosferiche stimata in 117 milioni annui di CO₂; alla valorizzazione delle aree interessate dagli interventi; fino l'attivazione di un'economia circolare che non solo consentirebbe una riduzione del consumo di risorse, ma l'utilizzo di materiali da oggi destinati allo smaltimento» ha affermato Marco Marcatili, economista e responsabile sviluppo di Nomisma.

Coinvolgere tutti

Ma come trovare le risorse necessarie per un piano tanto ambizioso? La formula del Partenariato pubblico privato (Ppp) potrebbe essere la soluzione. Visto l'ingente sforzo che andrebbe a pesare sulla pubblica amministrazione, **un coinvolgimento degli operatori privati è da auspicare.** «Per integrare le risorse

stanziare con ulteriori investimenti, la Pubblica amministrazione non può ritenersi autosufficiente, il privato deve giocare un ruolo attivo all'interno di vere e proprie partnership» ha affermato Claudio Levorato, presidente Manutencoop Società Cooperativa, holding di controllo di Rekeep. Al privato possono essere affidati **interventi che possono essere ripagati tramite la gestione successiva dell'immobile o un finanziamento a lungo termine garantito dai flussi di cassa.** «Attraverso il Ppp, che ha un valore differente e superiore rispetto al semplice appalto, il privato può quindi essere un alleato fondamentale della Pubblica amministrazione, assu-

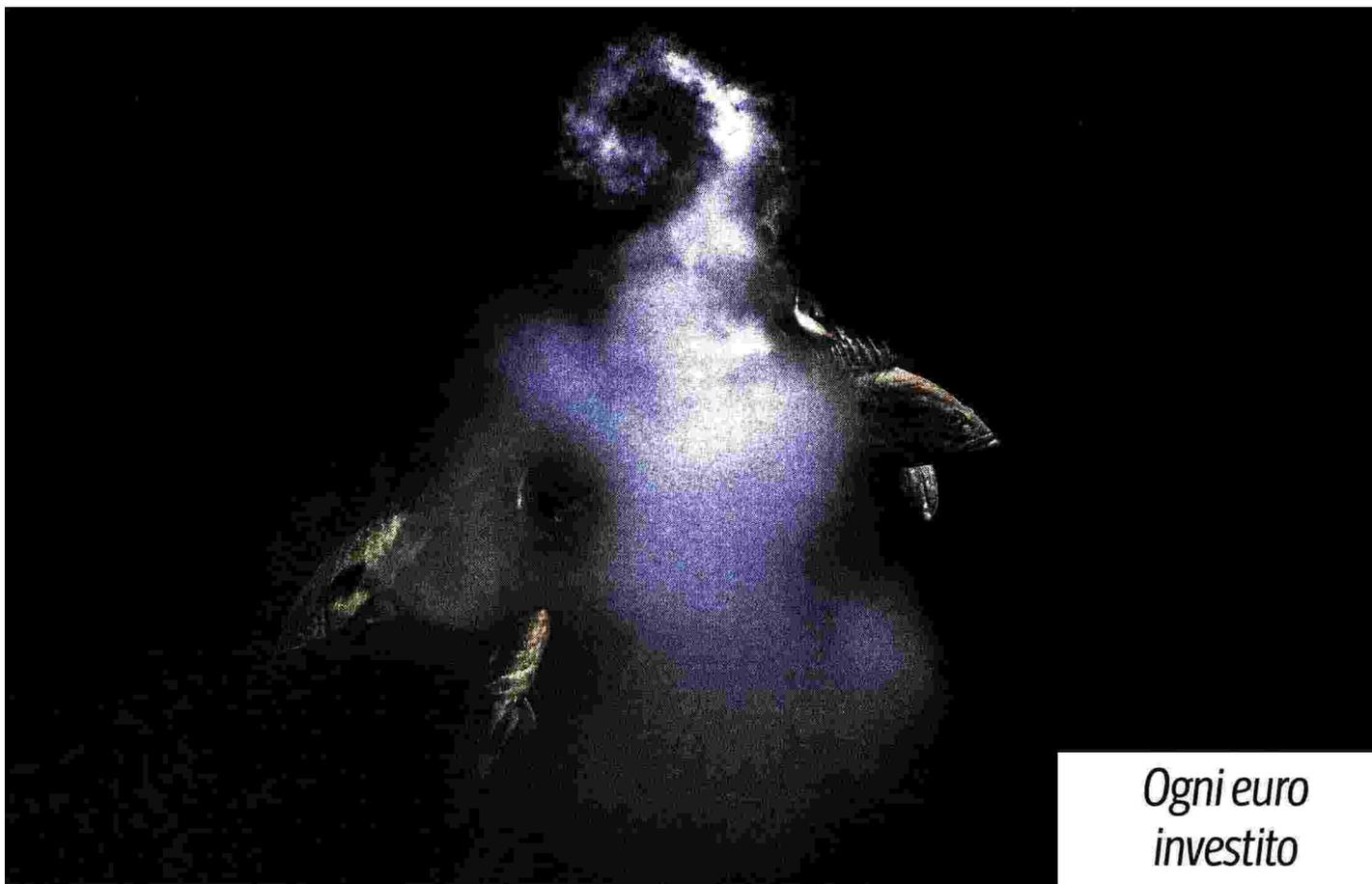
mendosi il rischio di impresa e fornendo, oltre alle risorse finanziarie, anche quelle competenze tecniche di cui il settore pubblico a volte è carente, in particolare i piccoli comuni, in tempi certi e con risultati garantiti», ha aggiunto Levorato. «Il Ppp responsabilizza l'attore privato, il quale può trarre un ritorno economico solo da interventi che funzionino rapidamente e rappresentino, pertanto, una soluzione in grado di mettere a sistema risorse private e pubbliche, facendo leva, da una parte, sulle capacità economiche e progettuali delle imprese e, dall'altra, su di un'efficiente pianificazione di sviluppo territoriale pubblica, in una logica complessiva di accele-

razione degli investimenti».

Valore trascurato

«Pertanto, al fianco della forte attenzione governativa all'edilizia residenziale, **anche il patrimonio immobiliare pubblico può costituire un formidabile bacino di valore** trascurato e inattuato per rilanciare già nel breve termine investimenti pubblico-privati», conclude Marcatili. «In questo senso è incoraggiante che il Presidente Draghi abbia più volte rilanciato la necessità di una grande alleanza pubblico-privato per moltiplicare gli investimenti e orientarli al servizio di un rilancio del Paese».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La foto vincitrice del Wildlife Photographer of the Year 2021 è di Laurent Ballesta: riprende un gruppo di cernie mimetiche in una nuvola di uova e sperma nelle acque di Fakarava, nella Polinesia Francese

Ogni euro investito nel ripristino può generarne 3,5. Due milioni di metri quadrati pronti per rinascere