

BENI DELLO STATO

Federalismo demaniale, il ruolo dei privati

Emanuela Feroci (Romeo gestioni) spiega come le società specializzate potranno affiancare gli enti locali per valorizzare un patrimonio di fronte al quale possono essere impreparati. Le istituzioni devono definire obiettivi, regole e tempi certi

Enrico Boschi

In che senso?

«Il federalismo può rappresentare un passo avanti nell'uso efficiente del patrimonio, ma può anche rivelarsi una scatola vuota. Molte amministrazioni locali non sono pronte per guidare un processo delicato come quello che scaturisce dall'acquisizione di beni così differenti tra loro. Ci vogliono esperienze, conoscenze e professionalità specifiche perché i beni si

RISCHI I trasferimenti di proprietà devono essere un'opportunità consapevole

ano valorizzati. Le Pubbliche amministrazioni devono assumere le funzioni e le capacità di grande proprietario che



L'avveniristica piscina del Romeo hotel di Napoli, situato in via Colombo, di fronte alla Stazione Marittima

dal patrimonio ricava un giusto reddito o realizza un utilizzo efficiente. L'ente locale deve diventare un proprietario

cosciente, consapevole e preparato, che sa che dalla qualità del territorio dipende la qualità dell'abitare e vicever-

sa. È necessario che le comunità locali siano messe in grado di assumere pienamente questa responsabilità di recu-

pero e di valorizzazione intelligente del patrimonio trasferito».

Come si può arrivare alla valorizzazione intelligente del patrimonio?

«Occorre partire dal censimento degli immobili; da oltre vent'anni lavoriamo sui patrimoni ed è chiaro che solo la conoscenza approfondita dei beni consente al proprietario di elaborare strategie per ottenere valore dagli asset: facendo così si scoprono fonti di reddito inaspettate. In verità questo formidabile patrimonio che sta per essere trasferito non è realmente conosciuto e solo dopo il censimento si può andare oltre e procedere alle attività di regolarizzazione, per poi affrontare la gestione attiva. Le amministrazioni locali possono trovare un valido supporto spe-

cialistico e professionale nel settore privato: è fondamentale il riconoscimento della figura del gestore di servizi integrati, un ruolo professionale specialistico e attivo. Non

CONTRIBUTO

Il gestore di servizi integrati potrà aiutare Comuni e Province

si può lasciare non riconosciuta l'identità di chi opera a livello industriale nel governo dei servizi; si tratta di un attore del processo capace di collaborare con la proprietà, di fare dell'immobile un generatore di valore e le istituzioni debbono chiarire e riconoscere il ruolo e proteggerne la crescita. D'altro canto il mercato deve adottare modalità industriali di gestione integrata dei servizi; non basta dire "coinvolgeremo i privati" nella riqualificazione di una caserma o nella valorizzazione di un edificio storico se poi manca qualcuno capace di prendersi la responsabilità di seguire giorno per giorno le attività di promozione, di gestione, di sviluppo».

Federalismo bocciato o promosso?

«Promosso, purché le istituzioni definiscano obiettivi, procedure, regole e tempi certi dando ai privati la possibilità di collaborare davvero. Da parte del mercato ci aspettiamo una risposta matura, basata su know how ed esperienza e non sull'improvvisazione».

EBos

REALIZZAZIONI

Con Romeo hotel la firma di Kenzo Tange a Napoli

Il celebre studio giapponese ha disegnato uno dei più interessanti interventi recenti nel capoluogo campano

Romeo Gestioni, in qualità di general contractor per Romeo Alberghi, ha realizzato a Napoli una struttura alberghiera di straordinario livello qualitativo, unica nel suo genere: il Romeo hotel. L'immobile, situato in via Cristoforo Colombo, di fronte alla Stazione Marittima, risale agli anni '50 ed è un grande parallelepipedo che si estende per circa 900 metri quadrati. In origine sede della Flotta Lauro, si compone nella sua

totalità di undici livelli di cui dieci fuori terra e uno seminterrato, per una superficie lorda complessiva di circa 8 mila metri quadrati.

L'imponente ristrutturazione che ha trasformato un edificio di fattura impersonale in una struttura ultramoderna tutta vetro e acciaio vuole essere in primo luogo un tributo alla città, il recupero di un frammento della sua storia per proiettarla verso il Terzo millennio. L'hotel Romeo è

stato infatti concepito come una sorta di moderna agorà destinata a cambiare l'immagine di una zona che da anni vive nel degrado, attraverso il recupero di un edificio storico nel contesto della grande trasformazione di piazza Municipio e del waterfront.

L'intervento è un'operazione di valorizzazione del territorio attraverso un progetto di riqualificazione funzionale che ha avuto come obiettivo

l'esaltazione della principale vocazione del territorio stesso, che è quella turistica, mediante la trasformazione dell'immobile in una struttura ricettiva in grado di soddisfare i più elevati standard di ospitalità. L'affidamento della progettazione esecutiva e della supervisione artistica allo studio Kenzo Tange Associates di Tokyo rafforza la visione di sviluppo e valorizzazione internazionale di quest'area, che si candida a divenire

la principale porta d'accesso alla città. L'edificio è stato completamente ridisegnato e ha assunto i caratteri e l'identità di un'architettura moderna, cui corrisponde un interior design altrettanto contemporaneo, più che mai attuale nella sua capacità di far convivere il design italiano con quello internazionale. Nell'ambito dello stesso progetto di valorizzazione, Romeo Gestioni sta curando il restauro filologico dell'antica dogana del porto di Napoli, edificio la cui struttura originaria risale al '400. Il progetto architettonico trasformerà la dogana in uno spazio dedicato all'attività ricettiva.



SISTEMA ROMEO

Da anni sviluppiamo la capacità di mettere a sistema le varie competenze professionali, di integrare e coordinare strumenti differenti per fare "centrale di governo" dei processi.

Perché crediamo che una vera impresa leader non debba solo offrire una serie di servizi efficienti, ma essere in grado di risolvere i problemi e di assumere responsabilità di azione e di risultato.

Per dare quel "valore aggiunto" che consente ai nostri clienti di migliorare l'efficienza lavorativa delle persone, di ridurre i costi operativi e di aumentare il valore degli immobili.

Oggi serviamo 136 clienti tra Regioni, Province, Comuni, Aziende Ospedaliere, altri Enti Pubblici e Privati per una superficie gestita di circa 30 milioni di mq. su tutto il territorio nazionale.

Lo facciamo attraverso il Tiger, il Sistema Informativo progettato, prodotto e sviluppato da Romeo Gestioni.

Sintesi dell'esperienza accumulata in vent'anni di gestioni complesse, il Tiger ha raggiunto i più elevati livelli di integrazione che lo rendono un sistema unico al mondo per la gestione integrata e la valorizzazione di patrimoni immobiliari.



advising e asset management
engineering e project management
information technology
property management e road management
facility management e global service
agency e legal service
luxury hotels e entertainment management

www.romeogestioni.com - romeogestioni@grupporomeo.com