

SUI PROCESSI DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO COSTRUITO STORICO TUTELATO. CONVENIENZE ECONOMICHE, SVILUPPI OCCUPAZIONALI E ALTRE ESTERNALITÀ POSITIVE

Giulia Totaro*, Paolo Gasparoli **

* Ph.D. Student, Politecnico di Milano, Dipartimento ABC, via Bonardi 3, 20133, Milano,
giulia.totaro@polimi.it

** Professore associato, Politecnico di Milano, Dipartimento ABC, via Bonardi 3, 20133, Milano,
paolo.gasparoli@polimi.it

Abstract

Il contributo presenta i criteri generali e i primi risultati di una complessa attività di ricerca, tuttora in corso, volta a fare emergere la convenienza economica delle pratiche di manutenzione preventiva e programmata sul patrimonio tutelato, considerata sotto diversi aspetti, e delle conseguenti ricadute che tali pratiche avrebbero in termini occupazionali, di conoscenze e di competenze.

Nonostante appaia intuitivo che azioni principalmente dirette alla prevenzione del degrado, caratterizzate da una cura continua e costante, consentano di evitare maggiori danni e gravi compromissioni dello stato di conservazione dei beni tutelati, ad oggi si deve registrare come tali pratiche siano ancora relegate nell’ambito delle buone intenzioni e non abbiano ancora trovato estensiva applicazione.

Il tema e le logiche della manutenzione programmata, sviluppati inizialmente in ambito industriale, sono stati poi acquisiti anche nel lessico della conservazione dei Beni Culturali a partire dagli scritti e dalle intuizioni di Giovanni Urbani, benché già ribaditi da decenni da studiosi internazionali e in tutte le Carte del Restauro, per essere successivamente inseriti, dobbiamo dire non con significativi successi pratici, anche nel corrente vocabolario legislativo.

Quindi, ponendosi decisamente a favore della diffusione delle pratiche di manutenzione preventiva, il contributo ipotizza una auspicabile inversione di tendenza da attuarsi attraverso nuove politiche di conservazione e gestione del patrimonio architettonico (cioè mediante un cambio del paradigma culturale di riferimento), supportate, ad esempio da nuovi sistemi di detassazione per attrarre capitali, anche privati, a fronte di premialità e defiscalizzazioni, ed incentivando decisamente le attività manutentive al posto degli interventi di restauro, che sono eseguiti in genere a “guasto avvenuto” (cioè quando parti più o meno consistenti di materia storica sono già andate perdute), che inoltre risultano più costosi, inevitabilmente più invasivi, spesso autoreferenziali proprio perché enfatizzati da un maggior richiamo mediatico.

Per raggiungere questo traguardo occorre dimostrare le “convenienze” connesse o derivanti dall’utilizzo estensivo delle politiche di manutenzione preventiva e programmata - tali da configurarsi come parte significativa di un programma di Governo, in particolare se estese all’intero territorio - valutando ritorni economici ed altre esternalità positive (quali l’aumento del PIL, la crescita del capitale umano, i risparmi di gestione, l’incremento dell’occupazione giovanile qualificata, il miglioramento nella programmazione economica di imprese ed Enti, ecc.), sulla scorta di quanto in atto nell’ambito delle politiche per la sostenibilità e il risparmio energetico.

Alla luce, dunque, di uno scenario caratterizzato da una endemica mancanza di manutenzione del patrimonio, nonostante la sua rilevanza come *valore* nazionale e la riconosciuta preminenza della manutenzione come efficace strategia di conservazione, l’obiettivo della ricerca è anche quello di individuare e utilizzare gli strumenti delle analisi costi/benefici, propri di altri settori disciplinari (economia della cultura, valutazioni immobiliari, valutazione della sostenibilità di progetti) che, se debitamente trasposti, possono fornire un contributo per tentare di quantificare i costi/benefici della manutenzione preventiva e programmata e la sua incidenza per sostenere le possibilità evolutive del settore.

Introduzione

La necessità di approfondire il tema delle strategie e delle pratiche di manutenzione preventiva e programmata del patrimonio architettonico tutelato nasce da alcune considerazioni quali: la grande quantità di beni culturali edificati presenti sul territorio italiano, il precario stato di conservazione in cui versano, le limitate risorse economiche disponibili; da qui la messa in campo di attività episodiche e scoordinate, poco efficaci rispetto agli obiettivi di conservazione del patrimonio diffuso, spesso concentrate e reiterate solo su pochi edifici perché riconosciuti come più rappresentativi o più in vista.

Si pone in evidenza, così, l’esigenza di invertire l’approccio culturale e tecnico al tema della conservazione e, di conseguenza, di rivedere anche le modalità di finanziamento, tanto più in un momento come l’attuale, di forte crisi economica, privilegiando le pratiche di cura e di manutenzione programmata volte a prevenire il degrado

con azioni semplici ma continue, a basso costo ma ad alta efficacia preventiva, che consentirebbero un più proficuo impiego delle risorse e su un più vasto patrimonio di beni.

Dunque, a seguito di alcune applicazioni delle procedure di manutenzione preventiva e programmata, ancora in fase di sperimentazione ma già eseguite su un campione ampio e diversificato di beni culturali edificati, in specie per quanto riguarda le attività ispettive, risulta opportuno individuare quali strumenti e quali motivazioni “scientifiche” poter addurre, anche sul piano economico, al fine di orientare la programmazione delle attività di conservazione del patrimonio verso strategie di tipo preventivo, poco percepibili dal grande pubblico e poco motivanti sul piano del ritorno di immagine, piuttosto che verso interventi di restauro, eseguiti frequentemente per motivi di urgenza e a guasto avvenuto, caratterizzati spesso da un notevole costo ma anche supportati da un forte richiamo mediatico che li rende appetibili sia a chi li attiva che a chi li esegue. Per far ciò è necessario evidenziare i vantaggi e le convenienze della manutenzione anche in termini economici e culturali, ovvero di “risparmio” dalla perdita documentale conseguente all’incuria o a interventi di restauro, inevitabilmente più invasivi. Questo dovrebbe convincere il legislatore a favorire tali attività con adeguati strumenti finanziari e leve fiscali, a partire dall’imposizione dell’aliquota IVA che oggi penalizza, sia sul piano pratico che su quello simbolico, le attività di manutenzione rispetto alle altre attività edilizie (restauro, nuova costruzione).

Innanzitutto è bene chiarire significato e obiettivi delle strategie di manutenzione preventiva e programmata per precisare le caratteristiche e la consistenza delle attività connotanti.

In generale, l’obiettivo della manutenzione è quello di mantenere in efficienza un edificio (o suoi componenti) le cui prestazioni sono ritenute sufficienti a dare risposte positive in un quadro stabile di esigenze dell’utenza (rif. UNI 10914-1:2001). Anche l’art. 29, comma 3 del D.lgs. 42/2004 afferma che “*per manutenzione si intende il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell’integrità, dell’efficienza funzionale e dell’identità del bene e delle sue parti*”.

Si fa riferimento, quindi, ad “*attività, interventi, controllo*”, introducendo l’idea che concorrano alla manutenzione anche attività non dirette sul bene, come p. es. quelle di raccolta, registrazione e gestione delle informazioni.

Viene quindi spostata l’attenzione dall’intervento diretto sul singolo bene alle attività di studio, monitoraggio e diagnosi dei beni stessi e del contesto in cui sono inseriti, privilegiando le azioni indirette, finalizzate a controllare le cause del deterioramento [1].

Negli ultimi decenni [2], dilatando ulteriormente l’orizzonte conoscitivo, si è diffuso il concetto di manutenzione programmata (o conservazione programmata) intesa come “*una manutenzione organizzata e condotta secondo un piano prestabilito, fondato su previsioni, procedure di controllo e utilizzo di dati d’archivio*” (British Standard 3811), dove il piano prestabilito è il Piano di Manutenzione (PdM), che definisce il programma degli interventi e che si avvale di procedure di controllo, ovvero di attività ispettive per l’analisi delle situazioni di degrado e la valutazione delle condizioni di rischio, e di monitoraggi per tenere sotto controllo le criticità riscontrate.

Dunque, la **manutenzione preventiva e programmata** si sostanzia soprattutto in *attività di osservazione, controllo e registrazione* delle informazioni generate, volte a prevenire, ove possibile, le situazioni di degrado - agendo in primo luogo sui contesti, ovvero controllando le condizioni al contorno che potrebbero costituire condizione di rischio per il bene stesso - e in *interventi programmati*, che hanno l’obiettivo di rallentare o contenere l’avanzare dei fenomeni di degrado per allungare la “vita utile” di elementi e componenti e spostare più in là possibile nel tempo l’intervento di riqualificazione o restauro.

Tuttavia, nonostante le diverse definizioni e coniugazioni del concetto di **manutenzione**, persistono ancora oggi molte ambiguità di significato in relazione agli ambiti normativi (L. 457/1978 art. 31; D.P.R. 380/2001 Art. 3; D.Lgs. 42/2004 Art. 29; D.P.R. 270/2010 artt. 38-240) e operativi di riferimento che prefigurano approcci teorici e metodologici molto differenti: la manutenzione sui beni culturali, infatti, fa riferimento a statuti, quadri concettuali ed operativi molto diversi rispetto a quelli dell’edilizia corrente (e ancor più rispetto al comparto industriale, dal quale le strategie manutentive sono state mutate) a partire dal concetto di *degrado*. Nello specifico dei beni culturali, infatti, si deve osservare che il degrado, in quanto fisiologico in un edificio già vecchio (ancor più se si tratta di bene archeologico), non è da intendersi in senso negativo, non sempre richiede interventi di tipo correttivo e in ogni caso si deve avere la consapevolezza che esso non sarà mai del tutto eliminabile. Secondariamente i “*segni*” del passaggio del tempo, che si rendono evidenti con rugosità e patine, andrebbero conservati piuttosto che eliminati, in quanto conferiscono all’oggetto il valore di antichità e i caratteri di autenticità che lo rendono unico e irripetibile. In questo ambito culturale ed operativo, l’intervento manutentivo non sarà quindi diretto a perseguire impossibili (ma anche impropri) obiettivi di ristabilimento di prestazioni iniziali, corrispondenti al momento della messa in esercizio, ma a gestire una condizione di “*cronicità*” del degrado attraverso “*cure*” che saranno tanto più efficaci quanto più eseguite in modo continuo e costante.

Infine, nella prospettiva di definire le convenienze economiche della manutenzione preventiva e programmata è stato necessario tentare di identificare con maggiore precisione le *caratteristiche* e le *specificità* proprie di questo tipo di attività.

Le esperienze maturate hanno portato già a prime definizioni che classificano le attività caratteristiche di un Piano di Manutenzione in:

- **attività di prevenzione:** cioè attività indirette, che non coinvolgono direttamente il bene, come p. es. le attività di gestione (quali ad esempio le regolamentazioni d’uso) o le attività indirizzate a controllare o contenere situazioni di rischio;
- **attività dirette sul bene ad efficacia preventiva:** cioè attività che, in considerazione della loro minima invasività e per la loro notevole efficacia nel controllo delle azioni degradanti, possono essere assimilate ad attività preventive (p. es., puliture dei canali di gronda, spolveratura di apparati decorativi, eliminazione di biodeteriogeni, opere di presidio temporaneo e di messa in sicurezza, ecc.);
- **attività di protezione:** cioè attività dirette che hanno l’obiettivo di conferire all’edificio risorse aggiuntive, come rinforzi strutturali, strati superficiali con funzione protettiva, ecc.
- **attività di manutenzione:** sono attività che coinvolgono direttamente la materia del manufatto e sono considerate indispensabili al fine di rallentare o contenere la progressione dei fenomeni di danneggiamento.

Ulteriori e più caratterizzanti specificità, che sembrano poter meglio delimitare un intervento di tipo manutentivo, specialmente se rapportate ai dati economici, sono la **ciclicità** (si pensa ad attività che siano caratterizzate interventi ripetitivi); l’**estensione** (per essere congruenti dovrebbero essere eseguite su aree limitate dell’elemento tecnologico); il **costo finale** (che dovrebbe essere molto ridotto); la **facilità** di esecuzione e la **breve durata** dell’azione; le caratteristiche d’**uso** e di **gestione** del bene (in riferimento alle azioni preventive o comunque finalizzate all’incolumità dei fruitori del bene); la necessità di utilizzo o meno di determinate strutture provvisorie per garantirne l’**accessibilità**.

La manutenzione preventiva e programmata così connotata, quindi, pur caratterizzata da interventi ripetitivi, a basso contenuto tecnologico e tendenzialmente rapidi, non è però un’attività di routine, ma necessita di operatori qualificati che, sulla base di osservazioni visive, a distanza e ravvicinate, sono in grado di comprendere le dinamiche del degrado in atto a partire dalle cause che lo hanno generato, ipotizzarne le probabili evoluzioni, individuare i possibili interventi di mitigazione, controllo e correzione [3].

Nella pratica corrente, però, la programmazione della manutenzione - che viene attuata attraverso la redazione del Piano di Manutenzione, previsto già dalla Legge 109/1994 (come documento del progetto esecutivo) e confermata dall’attuale Codice dei Contratti (D.p.r. 163/2006) - è puramente un atto formale, che non ha alcuna conseguenza pratica anche perché la legge non ne prevede l’attuazione. Tutto ciò accade nonostante le attività di manutenzione, come alternative al restauro, siano state invocate da molti esponenti del dibattito culturale già dalla fine Ottocento, ma anche da tutte le Carte del restauro, e siano da sempre state considerate la prevalente modalità di intervento sulla città esistente, da attuare per interventi capillari, costanti e diffusi [4].

Stima del patrimonio culturale architettonico

Se, dunque, l’intento della ricerca in corso è quello di giungere ad una valutazione della convenienza economica (intesa in senso lato) delle attività di manutenzione e alla individuazione di conseguenti ricadute in termini occupazionali, di conoscenze e competenze, è stato necessario procedere alla stima dell’entità del patrimonio architettonico italiano al fine di sviluppare anche alcune valutazioni in ordine al mercato potenziale. Cosa che è risultata tutt’altro che facile, vista la stupefacente carenza di dati attendibili.

I beni culturali edificati, considerati dalla presente trattazione, rientrano nella definizione dell’art. 10, commi 1-5, del D. Lgs. 42/2004, e comprendono i beni immobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro Ente ed Istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro (compresi gli enti ecclesiastici e religiosi). Tali beni, sia tutelati con decreto che non, rientrano tra quelli di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico se hanno almeno 70 anni.

A questo proposito è stata sviluppata una approfondita ricerca in molte direzioni - e, come si è detto, con molta fatica e poco successo - presso i molti Enti che a diverso titolo dovrebbero essere depositari o gestori di queste informazioni. I dati acquisiti, in buona sostanza, sono risultati molto incompleti, contraddittori, non omogenei e pertanto inaffidabili.

L’unica fonte ufficiale da cui è stato possibile trarre dati utilizzabili, sebbene largamente approssimati probabilmente per difetto, secondo ammissione degli stessi estensori, sono le linee guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale, redatte dal MiBACT nel 2006 [5].

Secondo questa fonte, i beni soggetti a verifica delle condizioni di sicurezza antisismica ammonterebbero a 275.500. Questo valore sarebbe destinato almeno a raddoppiare se si considerano anche gli immobili con dichiarazione di interesse in corso o per i quali non è stata ancora fatta richiesta ma che, statisticamente, rientrerebbero entro gli ambiti della tutela.

Il numero di edifici storici soggetti o assoggettabili a tutela in Italia, quindi, sarebbe almeno di 500.000 (corrispondenti, sulla base dei dati ministeriali, a circa 10 miliardi di mc, ma sarebbero escluse tutte le aree archeologiche), e risulterebbero suddivisi, in base alla volumetria e alla proprietà, come precisato in Fig. 1.

L’attività di ricerca, a fronte dell’eterogeneità e della diversa articolazione dei beni tutelati, ha individuato alcune categorie attraverso le quali sarebbe possibile distinguere il patrimonio architettonico, determinando, in ultimo, la classificazione più coerente con le finalità dello studio.

La valutazione dei costi della manutenzione preventiva e programmata (effettuati considerando esclusivamente gli interventi sull’involucro edilizio, come copertura, murature, serramenti) tiene conto del patrimonio architettonico suddiviso in base ad una speditiva valutazione dello stato di conservazione (buono, discreto, cattivo) [6], distinguendo per ciascuna categoria anche le modalità di utilizzo del bene (in uso, disuso o bene archeologico). Questa distinzione, comunque, nonostante la necessaria semplificazione, tiene conto del fatto che la stima dei costi di un intervento, ovviamente, non potrà non tenere in considerazione il reale stato di conservazione dell’immobile e la sua destinazione d’uso (quest’ultima, infatti, può determinare accelerazioni o rallentamenti dei fenomeni di degrado in base ai modelli d’uso - in uso, in disuso o bene ruderizzato - e alle condizioni di esposizione agli agenti atmosferici).

Volume (mc)	immobili statali	immobili privati	immobili enti ecclesiastici	immobili altri enti pubblici e p.g.p.s.f.l.
< 10.000	10 %	60 %	15 %	15 %
10.000-30.000	15 %	30 %	30 %	30 %
30.000-60.000	40 %	5 %	30 %	30 %
60.000-100.000	25 %	5 %	20 %	20 %
>100.000	10 %	0 %	5 %	5 %

Figura 1. Schema sinottico della distribuzione dei beni culturali, potenzialmente soggetti a verifica delle condizioni di sicurezza antisismica, secondo le linee guida ministeriali del 2006, in base al soggetto proprietario e alla volumetria.

Valore economico del patrimonio culturale architettonico

Definiti, quindi, i confini terminologici e delimitato il campo di analisi, è ora possibile tentare di impostare alcune riflessioni sul “valore economico” della manutenzione preventiva e programmata, al fine di giungere a determinare un costo parametrico, avendo però ben presente che la singolarità dei beni e il loro stato di conservazione determina costi specifici che con difficoltà possono essere rapportati ad un costo medio al quale, però, è pur necessario fare riferimento per valutazioni macroeconomiche alla scala vasta.

Il concetto di valore economico della manutenzione può essere interpretato con varie accezioni, in particolare:

- come il valore in sé delle attività di cura, ovvero come il costo proprio delle attività di manutenzione;
- come il valore relativo alle ricadute sul territorio (ricadute monetizzabili);
- come costo della “non manutenzione”.

Per quanto riguarda le **ricadute monetizzabili** della manutenzione, esiste un’ampia letteratura che approfondisce gli impatti economici sul territorio nel settore turistico, di eventi sportivi e di eventi culturali [7]. Queste analisi consentono di identificare le spese dei visitatori in consumi correlati (costi indotti: ristoranti, alberghi, parcheggi, trasporti, carburanti, acquisti al dettaglio, souvenir, etc.), l’ammontare degli investimenti (ad esempio nella costruzione di nuovi immobili) e delle spese delle istituzioni coinvolte per l’acquisto di beni e servizi di vario genere, l’aumento del PIL, l’incremento di posti di lavoro, ecc.

Le analisi di impatto, in generale, vengono utilizzate per valutare a priori e a posteriori i progetti culturali, dotando decisori, finanziatori e organizzatori di strumenti di misurazione, comunicazione e negoziazione capaci di convincere e coinvolgere apporti di attori pubblici e privati.

Se opportunamente traslate e rielaborate, tali analisi potrebbero fornire un valido strumento per testare le esternalità positive e le ricadute generate da interventi di tipo manutentivo e, ad esempio, quantificare vantaggi diretti e indiretti come l’aumento dell’occupazione giovanile, la formazione di nuove imprese e di nuove professionalità, il recupero dei saperi locali oramai dispersi, l’aumento degli investimenti, la crescita del capitale umano, l’incremento della coesione sociale delle comunità locali, ecc..

Per quanto concerne il **costo della manutenzione** (d’ora in avanti, si utilizzerà il termine “manutenzione” per “manutenzione preventiva e programmata”) è possibile acquisire dati provvisori estrapolando i valori dai Piani di Manutenzione redatti per alcuni beni tutelati, selezionando gli interventi effettuati sulle unità tecnologiche che costituiscono l’involucro edilizio. La maggiore criticità sta proprio nella disponibilità di un campione troppo limitato di esperienze, insufficiente a determinare un costo parametrico davvero attendibile. Ad oggi si dispongono di pochi casi studio, per lo più di edifici religiosi ed in buono stato di conservazione, con una programmazione delle attività di manutenzione accurata e attentamente valutata anche sul piano economico ma non ancora testata (ovvero sono piani correttamente redatti ma di cui non si dispone ancora di un riscontro, a posteriori, per verificarne l’efficacia e l’attendibilità economica nel tempo).

Rispetto ai casi analizzati, il costo della manutenzione programmata per ognuno dei 10 anni di durata del piano, valutati su edifici religiosi in buono stato di conservazione, si aggira *mediamente* intorno a 1,50 – 2,5 €/mc, ma per arrivare a stime attendibili è necessario individuare ulteriori valori correttivi proporzionati al volume e alla complessità dei singoli edifici.

Un altro valore che può essere utile tenere in considerazione è che, in base ad alcune esperienze eseguite, le attività ispettive e di piccola manutenzione, corrispondono a circa l’1,5-1,8% all’anno del costo dell’intero restauro, mentre le attività previste dal Piano di Manutenzione corrisponderebbero a circa il 3,5-4,5%.

Ribadendo che le informazioni sopra riportate sono attendibili, ma vanno considerate con prudenza in quanto basate su un campione ancora non significativo, in relazione ai pur parziali dati disponibili si è tentato di ipotizzare una stima delle ricadute in termini occupazionali.

Per quanto riguarda le sole attività ispettive rivolte al patrimonio tutelato, sulle quali si ha a disposizione una casistica più varia e diversificata, che quindi consente maggiore attendibilità delle stime, in relazione ai volumi forniti dalle linee guida ministeriali del 2006 e sulla base di costi parametrici individuati a partire dalle esperienze maturate, è emerso che tali attività, se eseguite su tutto il patrimonio architettonico (500.000 beni), richiederebbero una forza lavoro di circa 140.000 addetti/anno. Se alle attività ispettive si sommassero le verifiche strutturali almeno al livello LV1, si potrebbero aggiungere altri 70.000 addetti. Già queste attività, quindi, consentirebbero di tenere sotto controllo l’intero patrimonio, seppure solo con semplici attività ispettive di tipo speditivo, ma essenziali per definire le criticità e le priorità di intervento in base alle prevalenti condizioni di rischio.

Per quanto riguarda le attività previste in un Piano di Manutenzione (che necessariamente devono comprendere anche le attività ispettive), si ritiene che potrebbero dare occupazione a circa 400 – 500.000 addetti.

Questo avverrebbe naturalmente se tali attività venissero eseguite sulla totalità dei beni, mettendo in campo risorse che potrebbero aggirarsi intorno a 15-20 miliardi di Euro. Ma anche se si arrivasse, in un primo tempo, a coprire anche solo una parte del patrimonio, si tratterebbe comunque di dati importanti sia sul piano occupazionale che di ricadute sul sistema economico. Trattandosi inoltre di attività da ripetersi annualmente, e in genere strutturate su una pianificazione decennale, necessaria per poter conseguire i risultati attesi, si avrebbe un consolidamento stabile, e non solo congiunturale, degli occupati e delle ricadute rispetto agli investimenti.

Un diverso approccio che potrebbe essere attuato per quantificare il costo della manutenzione è costituito dal cosiddetto Life Cycle Costing (LCC che consiste nella valutazione economica di alternative progettuali, prendendo in considerazione tutti i costi significativi, espressi in denaro equivalente, in relazione al ciclo di vita economico (durante la vita economica di un elemento, questo è soggetto a progettazione, costruzione, uso, riparazione, manutenzione ed infine dismissione; questi processi fanno parte del ciclo di vita di un elemento e i relativi costi determinano il LCC o costo totale). Tale metodo definisce il “costo globale” di un intervento, dato dalla somma dei costi iniziali (le spese di progettazione, consulenze, spese legali, costi di costruzione, compresi di mobili, attrezzature, etc.), dei costi di finanziamento, dei costi di gestione e manutenzione ordinaria (vengono compresi i costi della normale custodia e delle riparazioni ordinarie, i contratti di manutenzione annuale e i salari del personale addetto ai servizi di manutenzione), del valore residuo al termine del ciclo di vita (valore economico residuo positivo e valore economico negativo se risulta necessaria la demolizione).

Dunque, il LCC consente di analizzare diverse alternative progettuali valutandone la fattibilità economica. Tale approccio potrebbe essere traslato nell’ambito dei beni culturali al fine di valutare l’impatto economico di interventi di manutenzione analizzando, su un medesimo edificio tutelato, i costi globali di un intervento di manutenzione preventiva e programmata e di un intervento che prevede interventi più invasivi o a guasto avvenuto.

Naturalmente questa procedura, richiederebbe di rivedere le voci di spesa da quantificare nella valutazione del costo del ciclo di vita. Ad esempio i “costi iniziali”, probabilmente, non dovrebbero più contemplare i costi di costruzione bensì le spese dei tecnici ispettori piuttosto che i costi di redazione del PdM, etc.

Poiché, come già osservato, ad oggi non è disponibile un campione sufficientemente ampio di Piani di Manutenzione già attuati, non si è in grado di stimare con esattezza il costo di manutenzione. Tale carenza rende necessario analizzare la questione da altre prospettive. A tal fine potrebbe essere interessante indagare il costo della non manutenzione.

Innanzitutto occorre definire il **costo della non manutenzione**, che può essere declinato in modi differenti.

In primis può essere interpretato come la sommatoria dei costi derivanti dalle “condizioni potenziali di rischio” a cui sono sottoposti gli edifici e gli utenti finali. In tale accezione il costo della non manutenzione includerebbe, ad esempio, i costi per danni a persone o cose derivanti da imprevisti o dalla mancata manutenzione, e rappresenterebbe nella sostanza un costo aggiuntivo alle normali spese di intervento.

In alternativa, il costo di non manutenzione può essere definito come il “costo preventivo” di un intervento di manutenzione per danni imprevisti, mettendo in evidenza le modalità di diffusione del degrado e il possibile coinvolgimento di altri elementi tecnologici limitrofi (tale operazione si dovrebbe avvalere dell’esperienza di tecnici qualificati e professionisti del settore e della loro conoscenza del comportamento dei materiali, rispetto a

determinate situazioni di degrado o di rischio, e del costo degli interventi, dei noleggi di specifiche attrezzature di lavoro, etc.); oppure potrebbe identificare il costo della manutenzione che si sarebbe potuta eseguire al fine di ritardare un intervento di restauro, di cui si conoscono gli importi e il dettaglio dei lavori eseguiti (in questo secondo caso, invece, sarebbe indispensabile avere a disposizione i dettagli degli ultimi interventi di restauro al fine di comparare l’effettivo innessarsi di processi di degrado sui medesimi elementi tecnologici nel lasso di tempo che intercorre tra i due interventi).

In ultimo, il costo della non manutenzione può consistere nel deprezzamento del valore immobiliare di un bene culturale a seguito dell’incremento del degrado. Si suppone, infatti, che la manutenzione preventiva e programmata, a differenza di altri interventi, manterrebbe (quasi) invariato nel tempo il valore immobiliare del bene in esame.

Per valore immobiliare, ovvero valore di mercato, si intende il più probabile prezzo di mercato al quale un immobile può essere compravenduto alla data della stima [8]: nel tempo si registra, inevitabilmente, una variazione del valore dell’edificio a causa dell’andamento del mercato ma anche per effetto delle azioni o interventi eseguiti per “dare valore” ad un immobile (operazioni di miglioramento del bene, come gli interventi di riqualificazione).

Le valutazioni immobiliari risentono di diversi fattori tra cui l’uso e l’utilità del bene [9].

Questo aspetto, in riferimento all’obiettivo della presente trattazione, risulta ovviamente non applicabile al patrimonio culturale in disuso o archeologico, che è fuori dal mercato. Tale impedimento sarebbe aggirabile se la valutazione del valore di mercato di un bene tutelato contemplasse anche il valore culturale. La perdita del valore culturale, però, sembrerebbe un parametro non impossibile da quantificare. Recenti attività di ricerca [10], infatti, hanno messo a punto un metodo di analisi che individua, attraverso una procedura di calcolo, il costo della perdita culturale registrabile in un bene tutelato, soggetto a degrado o a interventi non adeguati alla sua conservazione. Tale metodo, in prima istanza, valuta la presenza di “messaggi” culturali (si tratta dei valori culturali declinati in *valore storico, spirituale, artistico/estetico, evidenziale, sociale/simbolico*) nei componenti tecnologici (fondazioni, coperture, murature, paramenti, decorazioni, ecc.) e la loro estensione materica o geometrica. A ciascun valore culturale (caratterizzato da descrittori qualitativi) viene poi attribuito un peso attraverso un punteggio. La sommatoria di tali punteggi costituisce un numero proporzionale al “messaggio” culturale trasmissibile dal bene e serve a comprendere la distribuzione dell’importanza culturale all’interno del bene analizzato. In questo modo sarà possibile sia confrontare la presenza e la distribuzione di perdite culturali, a seguito di interventi troppo invasivi o semplicemente all’incuria, sia quantificare con maggior rigore il costo della perdita culturale rispetto ad un valore globale economico attribuito al bene in esame [11].

Conclusioni

Il presente contributo ha voluto fornire alcuni primi spunti di riflessione in risposta a questioni ancora non risolte circa i motivi della mancata diffusione dei processi di manutenzione preventiva e programmata sul patrimonio architettonico tutelato. L’intento è quello di individuare le motivazioni di carattere macroeconomico (ritorni sugli investimenti, aumento del PIL, crescita del capitale umano, risparmi di gestione, incremento dell’occupazione giovanile qualificata, miglioramento nella programmazione economica di imprese ed Enti) in grado di rimuovere le barriere e gli ostacoli che impediscono la diffusione sul mercato di tali pratiche, attraverso un cambio di paradigma culturale ma anche introducendo incentivi di tipo normativo e di strumenti finanziari, ad esempio attraverso detassazioni, premialità e altri benefici fiscali, sull’esempio di quanto in atto per gli ambiti della sostenibilità e del risparmio energetico.

Uno degli impedimenti che ostacola la diffusione dei processi di manutenzione preventiva e programmata è la non consapevolezza della sua convenienza “economica”, intesa in senso lato. Convenienza, cioè, non solo monetizzabile in termini di minori costi di intervento ma anche in termini di migliore conservazione, più efficace utilizzo delle poche risorse economiche disponibili da distribuirsi sul vastissimo patrimonio culturale nazionale, aumento della coesione sociale, recupero delle competenze professionali e dei saperi locali, ecc. Naturalmente convenienza anche di tipo culturale, intesa come mantenimento dei dati di autenticità e di identità dei beni architettonici, per contrastare le perdite di materia e di valore documentale connessi all’aggressione ambientale e antropica.

NOTE

[1] SESSA V. M., “*La disciplina dei beni culturali di interesse religioso*”, Electa, Milano, 2005, pag. 72.

[2] Grazie ai contributi di Giovanni Urbani, a partire dagli anni Settanta, in Italia si inizia a parlare di *conservazione programmata*, definizione che è stata ripresa ed ampliata dalle campagne di ricerca promossa dall’Osservatorio della Cultura della Regione Lombardia con la collaborazione dell’Istituto Regionale della Ricerca, che nel 2003, ha pubblicato l’esito di studi poi consolidati in linee guida per la conservazione programmata del patrimonio storico (cfr.: Della Torre S., a cura di, *La conservazione programmata del*

patrimonio storico architettonico, Guerini, Milano, 2003), anche tramite il confronto con le esperienze europee di Monumentenwacht.

[3] DELLA TORRE S., “*Manutenzione o conservazione? Sfida del passaggio dall’equilibrio al divenire*”, in Biscontin G., Driusi G., “*Ripensare alla manutenzione. Ricerche, progettazione, materiali, tecniche per la cura del costruito*”, Atti del convegno internazionale (Bressanone 1999), Arcadia ricerche, Venezia 1999, pag. 71.

[4] DELLA TORRE S., GASPAROLI P., “*La definizione di manutenzione contenuta nel Codice dei Beni culturali: un’analisi del testo e delle sue implicazioni. Riferimenti e confronto con le attività manutentive sul costruito*”, in Fiore V., “*La cultura della manutenzione del progetto edilizio e urbano*”, Atti del convegno nazionale (Siracusa 24-25 maggio 2007), Lettera Ventidue, Siracusa 2008, pag. 160.

[5] Il regesto condotto nei primi mesi della ricerca ha evidenziato carenze e approssimazione delle informazioni circa il numero esatto di beni vincolati o appartenenti a soggetti o enti proprietari rispondenti ai requisiti legislativi sopra esposti. E’ emersa una generale difficoltà di reperimento di fonti attendibili a causa dell’impossibilità di accedervi o a causa della non archiviazione e quindi del “vuoto informativo” presente presso gli stessi enti gestori e responsabili del bene. Inoltre è risultato impossibile effettuare una stima comparata dei dati rinvenuti a causa della eterogeneità delle classificazioni dei beni, eseguite talvolta in base al soggetto proprietario, talvolta alla tipologia, alle caratteristiche del bene architettonico, talvolta in base alla dichiarazione di interesse culturale. La ricerca ha condotto a risultati ed evidenze parziali che raccontano di un patrimonio architettonico poco documentato, classificato secondo criteri spesso non confrontabili. Risultano molto monitorati quegli istituti pubblici fruibili, quali musei e gallerie statali, monumenti e aree archeologiche, istituti di antichità e d’arte e i luoghi della cultura statali, i siti UNESCO. Le linee guida redatte dal MiBACT nel 2006 riportano una quantificazione del patrimonio comunque approssimativa, così come confermato dagli autori del documento stesso.

[6] *Buono*: può essere attivato un piano di manutenzione; *discreto*: devono essere eseguite opere di riallineamento prestazionale e successivamente può essere attivato un piano di manutenzione; *cattivo*: è necessario attivare un intervento di restauro e solo successivamente è possibile attivare un piano di manutenzione. Si deve però considerare che anche su un bene in cattivo stato di conservazione possono comunque essere eseguite attività di controllo o interventi di tipo preventivo diretti a minimizzare o a controllare i fenomeni di degrado.

[7] GUERZONI G., “*Effetto festival. L’impatto economico dei festival di approfondimenti culturale*”, Fondazione Eventi - Fondazione Carispe 2006.

[8] TRONCONI O., BAIARDI L., “*Valutazione, valorizzazione e sviluppo immobiliare*”, Maggioli, Santarcangelo di Romagna, 2010, pag. 75.

[9] BORGHI A., “*Finanza immobiliare*”, Egea, Milano, 2009, pag. 55.

[10] BARIZZA P., MONTI G., “*Perdita di valore culturale di beni vincolati: un problema di difficile valutazione economica*”, in IF CRASC '12 - II Convegno di Ingegneria Forense - V Convegno su Crolli, Affidabilità Strutturale, Consolidamento, pagg. 501-509.

[11] Tale metodo di analisi del valore del bene e della perdita culturale nasce dalla volontà di fornire uno strumento rigoroso per la definizione del risarcimento pecuniario a seguito di un danno provocato al bene non adeguatamente conservato. Infatti, il D. Lgs. 42/2004, art. 160, già individua un ordine di reintegrazione per cui il responsabile della perdita culturale (non più risarcibile o reintegrabile) deve risarcire lo Stato di una somma pecuniaria che, secondo successive circolari ministeriali, consiste in un valore pari al costo di ripristino maggiorato del 30% circa (tale percentuale è rappresentata dal cosiddetto “valore ombra”, ovvero valore aggiunto relativo ai particolari e irripetibili pregi storico-artistici del bene).

BIBLIOGRAFIA

1. AAVV, “*La manutenzione programmata per l’edilizia di culto*”, Convegno nazionale Napoli 12-14 marzo 2009, Edifici per il culto, Roma, 2009
2. BARIZZA P., “*Conservation of architectural heritage and forensic engineering*”, tesi PhD 2013, mentors: prf. Ing. P. Faccio, E. Siviero, University of Nova Gorica
3. BARIZZA P., MONTI G., “*Perdita di valore culturale di beni vincolati: un problema di difficile valutazione economica*”, in IF CRASC '12 - II Convegno di Ingegneria Forense - V Convegno su Crolli, Affidabilità Strutturale, Consolidamento, pagg. 501-509
4. BORGHI A., “*Finanza immobiliare*”, Egea, Milano, 2009
5. CECCHI R., GASPAROLI P., “*La manutenzione programmata dei beni culturali edificati procedimenti scientifici per lo sviluppo di piani e programmi di manutenzione. casi studio su architetture di interesse archeologico a Roma e Pompei*”, Alinea, Firenze, 2011
6. CECCHI R., GASPAROLI P., “*Prevenzione e manutenzione per i Beni Culturali edificati. Procedimenti scientifici per lo sviluppo delle attività ispettive. Il caso studio delle aree archeologiche di Roma e Ostia Antica*”, Alinea, Firenze, 2010

7. DELLA TORRE S., “Manutenzione o conservazione? Sfida del passaggio dall’equilibrio al divenire”, in Biscontin G., Driusi G., “Ripensare alla manutenzione. Ricerche, progettazione, materiali, tecniche per la cura del costruito”, Atti del convegno internazionale (Bressanone 1999), Arcadia ricerche, Venezia 1999
8. DELLA TORRE S., (a cura di), *La conservazione programmata del patrimonio storico architettonico*, Guerini, Milano, 2003.
9. DELLA TORRE S., GASPAROLI P., “La definizione di manutenzione contenuta nel Codice dei Beni culturali: un’analisi del testo e delle sue implicazioni. Riferimenti e confronto con le attività manutentive sul costruito”, in Fiore V., “La cultura della manutenzione del progetto edilizio e urbano”, Atti del convegno nazionale (Siracusa 24-25 maggio 2007), Lettera Ventidue, Siracusa, 2008.
10. GUERZONI G., “Effetto festival. L’impatto economico dei festival di approfondimenti culturale”, Fondazione Eventi - Fondazione Carispe 2006.
11. JADICICCO SPIGNESE M., JURINA L., “La manutenzione come programmazione della conoscenza”, in Biscontin G., Driusi G., “Ripensare alla manutenzione. Ricerche, progettazione, materiali, tecniche per la cura del costruito”, Atti del convegno internazionale (Bressanone 1999), Arcadia ricerche, Venezia, 1999
12. MAZZANTI M., “Metodi e strumenti di analisi per la valutazione economica del Patrimonio culturale”, Franco Angeli, Milano 2006.
13. TRONCONI O., BAIARDI L., “Valutazione, valorizzazione e sviluppo immobiliare”, Maggioli, Santarcangelo di Romagna, 2010.