



# Si venda alla città non la città

seguendo il solco di quantificare i volumi e metri quadri  
come ricchezza sociale e non come merce in vendita al miglior offerente.

## Osservazioni al *Piano per valorizzare i Beni pubblici della Città*

### Amministrazione Comunale di Lecco

Palazzo Municipale  
Ufficio Protocollo

In allegato, entro i termini da voi indicati del 30 settembre 2011, come "Qui Lecco Libera", realtà cittadina d'impegno civile, ci pregiamo inviare le nostre considerazioni e idee in merito al Piano per valorizzare i Beni pubblici della Città, in parte già esposte verbalmente durante la presentazione del Piano stesso da voi organizzata, il 7 luglio, in sala Consigliare.

Con immutata stima

p. Qui Lecco Libera  
Paolo Trezzi  
Duccio Facchini

Lecco, 29 agosto 2011



Per info



**L'Officina di Qui Lecco Libera,**  
via Plava 5 - 23900 Pescarenico di Lecco  
sito web [www.quileccolibera.net](http://www.quileccolibera.net)  
indirizzo mail [quileccolibera@gmail.com](mailto:quileccolibera@gmail.com)  
**tel 339.3936802 (per queste osservazioni)**

# Si venda alla città non la città

seguendo il solco di quantificare i volumi e metri quadri come ricchezza sociale  
e non come merce in vendita al miglior offerente.

## Premessa



Facendo seguito all'esposizione già portata a vostra conoscenza verbalmente durante l'incontro sul *Piano per valorizzare i beni pubblici della Città* del 7 luglio u.s. da voi organizzato per le realtà associative culturali, di volontariato etc. ri-proponiamo, come sollecitato, spunti, considerazioni e idee di carattere generale che riteniamo, almeno teoricamente, utili per una vostra successiva valutazione a supporto dell'eventuale ratifica definitiva del *Piano* ad opera del Consiglio Comunale.

Prima però è doverosa, da parte nostra, una premessa/puntualizzazione perché se non esplicitata, comporterebbe assecondare quello che ci è parso di cogliere durante l'incontro, e cioè una non completa volontà di seria e adeguata, fattiva, veritiera, volontà di ascolto e partecipazione della città da parte dell'Amministrazione.

Le premesse a questa valutazione vertono su due elementi.

Innanzitutto sulla non chiara e trasparente volontà appunto dell'Amministrazione di provare a salvarli veramente gli immobili comunali sotto esame, vincolando, obbligatoriamente, le risorse ricavate dall'alienazione di quegli immobili inseriti nel *Piano* in Tipologia A, e cioè vendibili, per la valorizzazione e sistemazione degli altri, cioè quelli "non vendibili" (Tipologia B). Nella Delibera non è scritto. E come si sa, *verba volant*. Quindi si scriva, in maniera chiara e semplice, per togliere i dubbi.

Affermazioni esplicitate direttamente o virgolettate sulla stampa locale dal Sindaco Brivio nonché accenni dello stesso Assessore e vicesindaco Campione prima e dopo la presentazione del Piano, raccontano, infatti, finora, un'altra storia, e cioè che l'intenzione del Comune è quella di cambiar sede, adducendo, tra l'altro, scuse e motivazioni un poco troppo frettolose.

Addirittura, sempre tramite la stampa il cittadino viene a conoscenza di "ammiccamenti" dei proprietari per trasferirsi in una Torre delle Meridiane e di altri 5/6 imprenditori, per acquistare i beni del Comune. E, vista la gola che hanno avuto e hanno in generale i costruttori in questa città così palesemente sfregiata dal cemento, la vigilanza diffusa è d'obbligo.

Non secondario è poi vedere come in questo *Piano* presentato emerga una fretta come se tutto cadesse a pezzi, come se ci fossero scadenze imposte. Perché questa fretta di concludere in pochi mesi? Malgrado l'assenza di alcuni elementi importanti per un corretto supporto propositivo da parte della cittadinanza e della stessa Amministrazione?

Il secondo elemento che infatti vogliamo sottolineare è l'assenza di un dato importante. Quello del prezzo. Prezzo che, trattandosi poi di denaro, ha simbolicamente due facce.

La prima è la non conoscenza (pubblica) del valore periziato e puntuale degli immobili inseriti nel *Piano*. Nemmeno dopo averlo chiesto durante l'incontro e successivamente. Valore che si rivela, paradossalmente, nemmeno conosciuto dall'Amministrazione stessa. Che li ha infatti iscritti a Bilancio per valori d'inventario. Cioè molto fuori mercato, ovviamente in difetto.

Ci chiediamo se ci sono competenze, personale, tempo, all'interno dell'Ente per farla questa perizia. Ci si affiderà all'Agenzia del Territorio a privati? E' stato pianificato questo impegno prima del termine per le Osservazioni? Come si possono pianificare e indirizzare scelte se non si conosce nemmeno il valore?

Inoltre, sebbene una parte la debba fare appunto la società civile attraverso la presentazione di Osservazioni, proposte, spunti, idee di carattere generale, resta totalmente sconosciuta l'intenzione, la linea, del Comune. Linea su cosa fare dei beni, almeno quelli non alienabili.

Non è una questione di lana caprina, perché per poterli valorizzare serve sapere cosa volerli fare e perché la stessa Amministrazione, per prima, non esplicita le sue idee?

Come si può decidere di investirci dei soldi, pensare di investirli, se non si hanno le idee chiare o, per i cittadini, elementi su cui ragionare, confrontarsi per contribuire a ragion veduta?

La seconda faccia di questa moneta, restando sull'ipotesi di voler acquisire una nuova sede unica per il Comune, come appunto paventato dal Sindaco, è la domanda conseguente:

Quanto può costare?

E' realistico non meno di 15-20 milioni di euro?

Dove si troverebbero se non vendendo gli immobili pubblici? La richiesta dell'Amministrazione di proporre valutazioni, idee di carattere generale sulla valorizzazione/alienazione dei Beni elencati nel Piano, quindi, difficilmente può avere un senso concreto se queste sono le esigenze, i desiderata, più o meno espressi, dalla Giunta.

Necessitano troppi soldi, troppi milioni di euro. Che non ci sono.



*Anche se prima di cambiare sede, sollecitiamo innanzitutto, preliminarmente a questo Piano, di valutare e sondare percorsi di razionalizzazione degli uffici. Cioè si inizi a mettere prioritariamente testa e tempo vero, in progetti intensi di **alfabetizzazione elettronica e telematica**, nonché di telelavoro, di semplificazione organizzativa, che ne ridurrebbero, di molto, la necessità e paventata urgenza di trasferimento e, contemporaneamente, si realizzino interventi tecnologici-redditizi, a costo zero, grazie alle E.s.co., le società private così da permettere risparmi economici di ampia importanza.*

Se però si deve vendere, o meglio, se si è deciso di vendere, allora si venda alla città, non la Città.

Da queste premesse, da qui, è partito il nostro ragionamento per fare le successive proposte dopo averle peraltro già parzialmente esplicitate appunto durante l'incontro di Presentazione del 7 luglio.

Riteniamo meritorio di essere valutate/approfondite, nella loro possibile fattibilità, *“al fine di seguire il solco di quantificare i volumi e metri quadri come ricchezza sociale e non come merce in vendita al miglior offerente”*

Il nostro obiettivo e desiderio è, infatti, che gli immobili di pregio, seppur inseriti insieme ad altri nella Tipologia A, non vengano alienati al privato per speculazione immobiliare. Parliamo ovviamente, in primis, del Palazzo di via Sassi e di quello di via Roma.

Non abbiamo nessun pregiudizio ideologico, è bene ribadirlo nel caso fosse nuovamente necessario, alla dismissione di alcuni dei Beni immobiliari comunali inseriti nel *Piano*, a titolo di esempio lo stabile Ex Cinema Lariano in via Caprera o l'ex Asilo notturno di Pomedo, i campi da Tennis di Belledo (sebbene prima si possa e debba pensare a nuove convenzioni con il Gestore attuale o possibili nuovi), nonché l'ex ambulatorio di Acquate o i lavatoi non soggetti a vincoli.



Per questo riteniamo che 3 delle strade percorribili per sviluppare la dimensione dell'interesse pubblico e sociale dell'iniziativa annunciata con il *Piano per valorizzare i beni pubblici della Città* curando la sostenibilità sociale, la progettazione di servizi dedicati a particolari categorie di utenza e la qualità dello spazio pubblico, nonché in subordine la sostenibilità economica siano quelle della:

- 1) Creazione di un Fondo immobiliare chiuso a partecipazione collettiva pubblica e privata
- 1b) La Creazione di un'azienda speciale che si assuma il compito di gestire gli immobili
- 2) Istituzione dei BOC Buoni ordinari comunali, eventualmente anche a struttura a tasso negativo.
- 3) Strade alternative o complementari come i Fondi di garanzia a incentivo dove l'erogato è di solito il doppio di quello garantito appunto dal Fondo stesso. I certificati di deposito dedicati e l'acquisto di un posto indelebile sulla casa valorizzata, lungo il viale, dentro al città, attraverso la sottoscrizione libera di "offerte" o per la riduzione del tasso di interesse del titolo

Le proposte troverebbero miglior alveo e maggior studio se fossero state previste come ipotesi necessarie, (*insieme ad altri aspetti di sostegno come il mutuo aiuto e microcredito*), nel Bando per i Servizi di Tesoreria da poco licenziato dal Consiglio Comunale. Si potrebbe, in realtà, non essendo ancora stato indetto, pensare di integrarlo per le necessità attuali e per quelle di un eventuale futuro.



*E' poi quantomeno bizzarro valorizzare beni pubblici vendendoli.*

*E allora perché a margine di proposte di strumenti e veicoli finanziari, che ci apprestiamo a proporre ed articolare, non battere altre strade, complementari, da sperimentare, da considerare almeno, con l'urgenza della prossima approvazione del nuovo PGT, come per esempio i percorsi degli ATU (ambiti di trasformazione urbana), nel PGT in approvazione ce ne sono ben 19 e, semplificando, sono una partita di giro. Io Ente pubblico ti autorizzo a te privato a trasformare delle zone, delle aree, in cambio mi dai oneri urbanistici, opere e servizi. Ecco partiamo da qui: alziamo, se ci sono margini, la posta per lo scambio. E soprattutto utilizziamo **la leva della compensazione ecologica preventiva**, cioè prima privato fai i servizi e le opere di interesse pubblico (quindi anche mettere a posto gli stabili del Comune) e solo poi fai le tue opere che ci hai proposto e ti abbiamo approvato.*

Partiamo ora dalla strada più conosciuta che ha poi esplicitata un'alternativa pubblica al "comma 1b":



### 1) Creazione **Fondo immobiliare chiuso** a partecipazione collettiva pubblica e privata

Pensare di istituire, con il sostegno tecnico e legale di consulenti indipendenti affiancati da dirigenti comunali, questo strumento finanziario, cioè un paniere dove si introducono i beni del *Piano*, sia di tipologia A che B – nonché molti o tutti quelli di proprietà pubblica che le normative eventualmente consentono, per poi suddividerlo in quote così da, mantenendone la maggioranza, non perdere, nei fatti, la proprietà ma poter, con le restanti, nel contempo ricavare risorse fresche per la loro sistemazione e salvaguardia. Aumentandone, conseguentemente, il valore e avendo il tempo di raccogliere istanze, in maniera pubblica e trasparente, anche con più strutturati percorsi e concorsi di idee, sul cosa farne degli stabili che non si vogliono vendere ma ora non sono usufruibili al pubblico in maniera parziale o totale.

Questo Fondo, di durata lunga, ultradecennale, come lo sono di regola questi strumenti finanziari, raccoglierebbe, attraverso l'intervento di una SGR – *Società di Gestione del risparmio* - le risorse tramite la vendita di quote dello stesso alla cittadinanza, nonché, eventualmente, ad altri soggetti pubblici e privati, con l'accortezza di mantenere un vincolo/veto in capo al Comune e un chiaro regolamento di indirizzo e mandato. Affiancata da un'adeguata e preventiva campagna di conoscenza, spiegazione e sollecito, una *moral sausion*, rivolta alla borghesia, al mondo dell'imprenditoria, delle Fondazioni, nonché al risparmiatore diffuso. In questo Fondo, i cui ulteriori proventi potrebbero essere ricavati inizialmente dalla più oculata gestione dei canoni dei beni pubblici stessi (Bione, campi da tennis di Belleo ecc), dalla vendita dei beni valutati alienabili, dagli affitti di quelli che oggi producono parziale reddito tra gli immobili inseriti nel *Piano*, dall'investimento di cambio d'uso degli stabili oggi adibiti ad uso diretto dell'Amministrazione, dalla concretizzazione dei Progetti di tipo economico reddituale individuati con la procedura di istanza pubblica e concorso di idee.

Pensiamo a Villa Guzzi e Villa Ponchielli o al recupero del Cinema ex Lariano, dal completamento e gestione dell'Ostello della Gioventù, (la realtà di appartenenza, l'AIG, cioè l'associazione Italiana Alberghi per la gioventù, potrebbe concretizzare la sua partecipazione al completamento delle opere, attraverso l'acquisto di quote del Fondo e non direttamente l'immobile) financo da una maggior oculata e rivalutata lettura dei vari canoni di introiti dell'Ente nonché, non ultima, una moratoria dei finanziamenti alle associazioni, soprattutto quelli "a pioggia", per compartecipazioni e sostegno di attività estemporanee e d'autopromozione delle stesse che se non finanziate dal Comune non si farebbero mai e che, ad una valutazione distaccata, dovrebbero invece auto-sostenersi – anche con la ricerca di altre forme di introiti e contributi – in maniera privata. Moratoria, ovviamente, inizialmente per il solo periodo di assestamento e robustezza del Fondo stesso. Non ultimo compito del Fondo può e deve essere, l'adattamento di alcuni stabili ad appartamenti con affitti calmierati/housing sociale per giovani o anziani e fasce deboli.



*Nonché, parallelamente la creazione, ove possibile e consentito da Leggi e norme, vincoli della Sovrintendenza, ect. ad una "specie" di **Fondazione** dove vien messa in capo alla stessa l'attività di recupero e potenziamento di Villa Manzoni e Teatro della Società al fine di sviluppare un più adeguato ritorno economico frutto della valorizzazione dei Beni e delle potenzialità degli stessi anche aiutati dalle associazioni degli amici del Teatro, di villa Manzoni. Mecenati, esperti d'arte, uomini di cultura locale ect. Ovviamente sarebbe ancor più auspicabile che tale Fondazione avesse respiro Provinciale così da gestire e valorizzare maggiori Beni a Lei demandati sia in termini di Bilancio che di proposte culturali, riducendo, per altro, cda e prebende. Una Fondazione che raggruppi quindi anche Villa Monastero di Varenna e il Monastero di S. Maria del Lavello a Calolziocorte.*

Il Fondo, ma anche il successivo BOC o CD certificato di deposito – strumenti questi ultimi più semplici - che andremo in seguito ad illustrare, può altresì trovare costanza e sostegno, raccogliendo risorse, certe e annuali attraverso l'apertura di progetti di "adeguamento" energetico degli stabili inseriti nel *Piano*, ma non solo quelli, che devono, a prescindere dall'accoglimento di questa o altre proposte finalizzate alla "non vendita", trovare un percorso di politica energetica solo parzialmente messa in atto, per esempio, con lo stabile della scuola media Don Ticozzi" con la recente cessione del diritto di superficie del tetto dell'edificio scolastico.

Qui, invece, come risorsa del *Piano*, deve essere messa in atto una differente modalità di indirizzo, cioè non con la cessione del diritto di superficie ma con il Bando "chiavi in mano" per l'installazione sugli edifici pubblici di pannelli fotovoltaici di proprietà dell'Ente con adeguate caratteristiche, e resa, così da beneficiare direttamente, non lasciandolo alla società installatrice, del ritorno che viene riconosciuto dal GSE a chi produce e mette in rete energia elettrica da fonte rinnovabile. Tale percorso può essere messo in atto con i soli capitali raccolti dal collocamento del fondo stesso o, opportunamente, con la totale o parziale accensione di leasing finanziari con rate calcolate ad un onere/importo inferiore al rimborso riconosciuto dal GSE.



Per un fondo di questa struttura, che deve raccogliere la “vendita” allo stesso dei Beni del Comune necessita un maggior tempo per la costruzione e il sostegno di una SGR che ne curi amministrazione e “creazione”. Nonché una valutazione, da soggetti terzi ed indipendenti di un adeguato progetto, tecnico ed economico, per saggiarne la solvibilità.

## Il “comma b”



### 1b) La Creazione di un’azienda speciale che si assuma il compito di gestire gli immobili

Allo strumento finanziario privato e più conosciuto come è un Fondo immobiliare chiuso è pensabile introdurre l’ipotesi alternativa di creare un’Azienda speciale, quindi totalmente pubblica, come previsto dalla Legge, art 114 del Testo Unico degli Enti Locali, che abbia il compito di gestire gli immobili comunali. Essa è lo strumento per eccellenza per gestire il patrimonio di Beni pubblici, tenendo ben in capo al Comune, proprietà e gestione. Questa Azienda speciale potrebbe lei indire la raccolta di capitale, attraverso, per es. l’emissione di un BOC, di cui parleremo nel prossimo punto 2), o proporre e gestire le vendite di beni, la gestione delle entrate di oneri ect. ect. e tutto ciò che, ordinariamente, riguarda appunto la gestione del bene stesso.



*Per esempio potrebbe, così avanziamo una proposta di utilizzo del **Palazzo di Via Sassi** al posto della paventata vendita, essere pensato un concorso di risorse indetto dall’Azienda speciale al fine di ristrutturarlo in piccoli appartamenti/stanze indirizzate agli studenti universitari che nei prossimi anni, con l’apertura del nuovo Polo universitario, arriveranno numerosi in città. Decisamente numerosi.*

*Il Comune con questa scelta potrebbe, giustamente e civicamente, affittarli a questi soggetti ad un canone agevolato/calmierato, così da contrastare le facilmente prevedibili speculazioni del mercato degli affitti privati. Viste poi le volumetrie dello stabile, 3400 mq circa, si può pensare inoltre di ricavarne laboratori artistici e spazi comuni di interscambio con la città. Le risorse ricavate dagli affitti permetterebbero, con evidenza di recuperare nuova linfa anche per altri progetti, culturali, ludici, e sportivi sia per gli stessi studenti che, non di meno, per la cittadinanza tutta.*

*Se poi l’adeguamento strutturale viene supportato da un indirizzo di risparmio energetico, le già citate società E.S.Co. comporterebbero minor necessità di capitali.*



*Un altro suggerimento su cosa farne degli immobili è quello legato all’ormai fatiscente **Ex Cinema Lariano**, 457 mq circa e con vincoli della Sovrintendenza, in pietoso stato conservativo tranne il tetto, e con la sola facciata, per altro ormai in uno stato sempre più desolante, che richiama la fattura Liberty e di gusto del tempo, dello splendore, che fu.*

*La sua posizione centralissima, via Caprera, lo può rendere, soprattutto per un’impresa di costruzioni un discreto investimento.*

*Il Comune potrebbe invece, visto il probabile poco ricavo incassabile dalla vendita, recuperarlo come luogo di elaborazione artistico culturale, di arte teatrale dilettantistica, musicale, pittorica rispettandone quindi anche il vincolo apposto dalla Sovrintendenza, anche in modalità e forme autogestite da associazioni/cooperative lavoro di giovani così da ricavare un beneficio per l’offerta culturale della città che, sappiamo tutti, ne ha vitale bisogno.*

*Durante la presentazione del Piano, il 7 luglio, abbiamo purtroppo soli, segnalato che prima di vendere immobili sarebbe, è, fondamentale, ricordarsi e conseguentemente operare affinché Lecco si doti, finalmente, di una sede per l’**Archivio Storico di Stato** anche, non ultimo per non perdere la memoria e la documentazione della nostra Città, ora relegata, prevalentemente, in “scatoloni” inaccessibili.*

*Per questo, sebbene era precedentemente stato individuato il Palazzo dell’ex Broletto in C.so Matteotti come possibile sede, a tutt’oggi, nulla è stato indicato e concretizzato dall’Amministrazione.*

*Quale occasione migliore per pensarlo in questo Piano? Dall’ex Cinema Lariano, al Palazzo Ghislanzoni di Via Roma, insomma la memoria e la storia di Lecco merita di meglio che essere soffocata in scatoloni.*



*Un ulteriore suggerimento su come valorizzare i beni pubblici inseriti nel Piano è la creazione, **nell'area dell'ex Macello-Canile comunale**, ben 7800 mq di superficie, quindi anche solo per un'estensione parziale, della Cittadella dell'Altreconomia. In fondo i lecchesi, noi lecchesi, siamo gente laboriosa, siamo gente solidale. Da sempre e per sempre.*

*Questo tipo di proposta l'abbiamo depositata come Osservazioni al PGT il 22 luglio scorso al Protocollo comunale (osservazione nr. 13) allora individuando simbolicamente come area quella dell'attuale Icam. Adattandola all'ex Macello possiamo, qui e ora, esplicitarla così:*

*7.800 metri quadri per un'idea geniale.*

*La offre l'area dell'ex Macello/Canile comunale in fase di alienazione/valorizzazione*

*Vale la pena fare un concorso di idee ed accettare la sfida. L'idea geniale potrebbe essere un bel bosco urbano, un'area recuperata alla città, simbolicamente e concretamente risparmiata da nuovo cemento, da nuovi palazzoni e da nuovi centri commerciali invasivi e soffocanti. Ma non siamo pronti a non aver paura del vuoto. Dello spazio libero. Allora proponiamo al Comune in primis e alla città di ragionare su un progetto più concreto. Più realizzabile.*

*Le idee di solito sono colpi di fulmine, intuizioni, ecco qui la nostra, seria, abbozzata al volo. Innanzitutto perché un luogo abbia un anima bisogna che qualcuno lo abiti. Allora è necessario almeno per una parte vitale, 25%?, indispensabilmente adibirla in alloggi per fasce deboli, altrettanti per famiglie solidali, cioè spazi in comune e apertura mentale. Un poco meno, 10%, che raccolgano l'esigenza che si concretizzerà con la nuova Università, per gli studenti, così da evitare speculazioni figlie di questo bisogno alloggiativi. (qui pensiamo ad un intervento economico di supporto dell'ALER).*

*Un 10% spazi alloggiativi e operativi per artisti e perbenisti, che magari si riconvertono ma soprattutto faranno sì che sull'area si investa davvero. Poi ci vogliono le attività e gli spazi pubblici.*

*Un ristorante-bar con solo prodotti locali e biologici e un Gruppo di acquisto solidale mandati avanti anche da chi ha disabilità motorie e mentali.*

*Pensiamo cioè ad una grande area per lo sviluppo ed il sostegno dei produttori locali dell'agricoltura (e non solo) biologica che lì troverebbero un mercato e uno sbocco, dignitoso e sostenibile ai loro prodotti.*

*Pensiamo anche ad un'area dedicata al commercio equo e solidale - in fondo Lecco è diventata recentemente città Equosolidale - per sviluppare e accompagnare anche i produttori del sud del mondo in un'autodeterminazione che non sia beneficenza. La vicinanza con la comodamente raggiungibile piazzola del Bione permette di pensare ad attività per il recupero dei rifiuti per la rimessa in circolo ed in uso di questi prodotti. E, con l'aiuto del Comune, un incentivo a creare l'area interna interamente interdotta al traffico a motore privato, i carretti con i muli vanno bene lo stesso, e un'attività economica cooperativa attraverso un parco macchine destinate al car sharing per la città e il suo territorio, incentivate, agevolate con politiche di mobilità sostenibile. E spazio verde vero e abbondante. L'opposto di quello alle Meridiane. Piccole botteghe artigianali, fontanelle in abbondanza. Una piccola cittadella dell'altra società, uno spazio pubblico sottratto all'accumulazione privata per un progetto profetico ed eversivo. Che dia sviluppo economico, lavoro e benessere sociale. Coordinato e controllato da (un consorzio di) Enti pubblici ed autogestito dalle realtà, di donne e uomini che lo vivranno. Pensiamo ad un Teatro-Spazio per musica e concerti, ad un Centro per le arti, il cinema, la scrittura, e, non ultimo, in base all'effettivo utilizzo e recupero dello stabile dell'ex Cinema Lariano, (come illustrato nel suggerimento sull'utilizzo dei Beni comunali precedente) la sperimentazione delle compagnie teatrali dilettantistiche locali. Spazi e luoghi poveri nell'aspetto ma ricchi di socialità e comunità. Pensiamo ad una banca di microfinanza, alimentata dai cittadini per rispondere ai bisogni locali. Uno sportello etico gestito per informazioni e supporto a richieste di sviluppo sostenibile, tranquillità finanziaria, incroci di domande e offerte per nuovi stili di vita.*

Una seconda possibilità, più facile da costruire del Fondo mobiliare chiuso, e strumento utilizzabile eventualmente anche dall'Azienda Speciale, innovativa nella seconda parte dell'ipotesi di piattaforma, che il Comune potrebbe valutare di mettere in atto al fine di non vendere la città è:



## 2) Istituire **BOC Buoni ordinari comunali**, eventualmente con struttura a tasso negativo.

I Boc - Buoni obbligazionari comunali - previsti dall'art.35 della legge n.724/1994 (legge finanziaria 1995) - sono titoli pubblici di finanza straordinaria, emessi dall'Ente locale per finanziare un determinato investimento. In particolare alla realizzazione di opere pubbliche, (la costruzione per esempio del Comune senza vendere i "gioielli di famiglia" inseriti nel *Piano*) ma non alla copertura delle spese correnti.

Tale investimento deve essere certo e definito sin dall'emissione del titolo. In sostanza, l'emissione dei Boc deve essere finalizzata esclusivamente al finanziamento di un progetto specifico e ben determinato e corredata da un *Piano di ammortamento finanziario* le cui rate devono essere comprensive, fin dal primo anno, di quota capitale e quota interessi.

Questi strumenti, se oculatamente costruiti e amministrati, costituiscono un interessante percorso da valutare, un passo cioè molto significativo verso la realizzazione di una maggiore autonomia degli Enti locali nella gestione delle politiche di investimento.

I vantaggi che il Comune potrà trarre dalla sua istituzione sono quelli di avere un tasso di interesse inferiore rispetto a quello di mutui contratti in via ordinaria, un'immediata disponibilità finanziaria e conseguente tempestività di attuazione del *Piano* di investimento collegato.

I vantaggi per l'investitore sono quelli di avere anche rendimenti più competitivi rispetto ai titoli di "Stato" equivalenti (Bot e Cct, buoni postali) per non parlare della ormai nulla remunerazione bancaria riconosciuta sui depositi a vista del conto corrente.

L'altrettanto valida garanzia di solvibilità data dal Comune tutelandosi in termine di allocazione finanziaria anche appunto diversificazione del portafoglio nonché, i due valori altrettanto concreti, misurabili e con interessi diffusi, la verifica diretta di come saranno investiti i propri soldi e la partecipazione alla crescita, collettiva, armoniosa, utile e lungimirante, della propria città.

Servendosi per esempio di una Banca. Da qui la proposta di inserire come compito obbligatorio e già ben normato in merito alla sua eventuale remunerazione, questa possibilità nel Bando dei Servizi di Tesoreria. La collocazione, anche con la stessa preventiva campagna adeguata di conoscenza e sollecito, una *moral sausion*, rivolta alla borghesia della città, al mondo dell'imprenditoria, delle fondazioni, nonché al risparmiatore diffuso che ora, anche quest'ultimo con meno potenzialità e capitali invece indirizza i propri investimenti alle banche, tramite azioni, obbligazioni delle stesse, e, non ultimi, fondi comuni di investimento che, per la loro dimensione e caratteristica, è molto improbabile, impossibile, che investono e ridistribuiscono la ricchezza sul nostro territorio.

La durata di queste emissioni in genere è compresa tra cinque e i venti anni, non potrà essere, per Legge, comunque meno di cinque. L'ammontare del BOC deve essere pari al progetto/opera da finanziare. La remunerazione, a scadenza, non può, inderogabilmente, essere superiore di un massimo dell' 1% a quello dei titoli di Stato di pari durata, all'atto dell'emissione. Le cedole, potranno essere fisse o variabili, annuali, semestrali o trimestrali.

Lo anticipiamo qui ma è un elemento di caratterizzazione, già per altro sperimentato anche dai proponenti, dei certificati di deposito dedicati che svilupperemo nel prossimo punto.

La scelta del tasso di remunerazione, una volta fissato un tetto massimo, è lasciato alla libera scelta dell'investitore all'atto della sottoscrizione, che lo può ridurre, fino ad azzerarlo, per sostenere appunto maggiormente finalità sociali o in cambio di una "gratifica" non economica da parte del Comune. Come, a solo titolo di esempio, una targa, un'incisione, sul bene sostenuto o comunque in città, con il nome del benefattore o del gruppo di benefattori. Il collocamento può avvenire tramite il canale privato "a fermo", che significa stabilire prezzo e quantità dell'offerta e necessita di una valutazione preventiva la più ricalcante la realtà per far combaciare quantità offerta e domanda.

O, come seconda ipotesi, il collocamento mediante "offerta al pubblico".

Lasciando qui più discrezionalità all'investitore.



E' buona cosa ricordare che sicuramente la possibilità concessa agli Enti locali di emettere questi titoli obbligazionari ha aperto una strada positiva all'autonomia degli stessi, da usare, essendo danaro ad uso pubblico, con responsabilità e lungimiranza. Anche perché, ora non è più finalmente un segreto, lo stesso nostro Comune, malgrado più volte sollecitato negli anni, anche pubblicamente, dagli scriventi, ha, con leggerezza ed evidente poca conoscenza, sottoscritto, seppur decisamente più strutturati e complessi, strumenti simili di debito in piena autonomia economica. I cosiddetti derivati che da perizie tecniche commissionate dal Consiglio Comunale lo scorso anno, hanno evidenziato, costi impliciti e possibili danni erariali ben oltre 1 milione e mezzo di euro. Infine, sempre per la trasparenza della proposta, le obbligazioni non ampliano la capacità dell'Ente di indebitamento. I BOC sono una forma alternativa (e, attenzione, non aggiuntiva) di indebitamento. Ai sensi sempre dell'art.35 sopracitato, gli interessi sui prestiti obbligazionari concorrono a tutti gli effetti alla determinazione del limite di indebitamento stabilito dalla normativa vigente.

Da qui la proposta, che avizzeremo con i certificati di deposito dedicati di una modulazione dello stesso al ribasso.



***I BOC a tasso negativo*** sono una proposta accademica che, in un percorso di valutazione e sperimentazione, è però bene esporre per non essere lasciato, il percorso, preventivamente e quindi erroneamente "impercorso".

*Come abbiamo visto, dal 1994, gli Enti possono emettere obbligazioni per finanziare le loro opere pubbliche. Il limite di questa formula è che comunque l'Ente Locale si continua ad indebitare spostando il problema finanziario nel tempo. Con un obbligazione a tasso negativo il problema va estinguendosi nel tempo e non viceversa ampliandosi.*

*L'idea è quella che il Comune di Lecco emetta BOC in tagli da 100 o 200 euro ma non immetterli nel circuito obbligazionario come invece sarebbe normale, ma darli direttamente in pagamento alle imprese che hanno eseguito le opere pubbliche come se fosse denaro contante. Le aziende faranno circolare questi pezzi di carta come denaro (garantito alla scadenza dal Comune che pagherà l'importo al portatore) e con questo pagheranno i loro fornitori e così via assumendo in tutto e per tutto una funzione monetaria. I soldi per rimborsare alla scadenza prefissata il portatore del Buono Ordinario, l'ente li reperirà dalla tassa annuale (il tasso negativo appunto) che ogni portatore pagherà al Comune alla scadenza di ogni anno. Questa tassa sarà necessaria perché il titolo possa essere validamente scambiato e consente all'Ente locale di avere alla scadenza del titolo la somma da poter restituire al portatore del titolo stesso.*

*In pratica senza appesantire minimamente il proprio bilancio l'Ente locale riesce a realizzare opere pubbliche che altrimenti avrebbero richiesto un suo indebitamento; immette di fatto liquidità esente da debito nel territorio e con quei Buoni da 100 e 200 euro mette in moto una quantità di scambi commerciali molto elevata. L'irrisorio costo della tassa viene frazionata tra un alto numero di persone e aziende ed è solo un piccolo sacrificio a fronte degli enormi vantaggi che tutti ne trarrebbero.*

*Con questo sistema l'Ente Locale entra in possesso del doppio del valore dei Buoni Ordinari emessi: il 100% dal finanziamento senza interessi dato al privato per la realizzazione dell'opera di interesse pubblico, mentre l'altro 100% gli viene restituito dalla tassa annuale di validità dai vari portatori del titolo. Con gli introiti della tassa di validità annuale restituirà il denaro ai portatori del titolo, mentre con la somma derivante dai finanziamenti l'Ente Locale potrà finanziare attività sociali che altrimenti non avrebbero trovato le risorse necessarie.*

Ulteriori proposte, strade alternative o complementari, possono essere le seguenti:



**3) i Fondi di garanzia a incentivo. I certificati di deposito dedicati e l'acquisto di un posto indelebile sulla casa valorizzata, lungo il viale, dentro la città, attraverso la sottoscrizione libera di "offerte" o per la riduzione del tasso di interesse del titolo**

Come accennato durante l'incontro di presentazione del 7 luglio un modo semplice per raccogliere denaro al fine di valorizzare uno o più beni pubblici è quello di sollecitare il Comune a percorrere strade che, in altri contesti, si sono dimostrate di ottima solidità e sostenibilità per sopperire alle carenze di cassa – o allo scellerato Patto di stabilità tremontiano – e alla contestuale esigenza di garantire servizi per la collettività.

E' utilizzare l'emissione di certificati di deposito che alimentano un fondo di garanzia che serve, a sua volta, a permettere di far leva per poter usufruire di un importo doppio, o da concordare con il collocatore finanziario o garante, di quello raccolto appunto con i CD, questo perché con le sottoscrizioni – ed eventualmente gli immobili – si è messa questa cifra a garanzia. In questi anni è uno strumento, una modalità sperimentata per il sostegno al microcredito locale ed a progetti di piccoli prestiti istituzionalizzati.

Il tasso di interesse di questi certificati di deposito "dedicati" o di scopo, sarà scelto dall'investitore fermo restando un tasso massimo preventivamente fissato dal Comune.

Ad ogni riduzione del tasso sottoscritto dal risparmiatore diminuirà, fino a (quasi) scomparire quello pagato dall'Ente per beneficiare della leva al "doppio". Uno lo mette a garanzia alla banca e il doppio di questo la banca lo dà in prestito.

La scelta del tasso di remunerazione, in "libera" scelta dell'investitore può, se ben sostenuta e motivata e perciò tendere ad una riduzione fino all'auspicabile azzeramento, perché sono ben chiare, motivazioni, spese e tempi del progetto finanziato.

Che si può, quotidianamente, verificarne l'avanzamento.



*Una digressione a questo percorso sostenuto anche da Banca Etica, e pensabile come fattibile integrazione al Bando dei Servizi di Tesoreria non ancora emanato, può essere quella di incentivare la riduzione del tasso di interesse (pensiamo che i soldi in giacenza sul conto corrente delle banche commerciali tradizionali difficilmente ha una remunerazione per il risparmiatore) può essere quella di riconoscere a chi percorrerà questa soluzione una "gratifica" non direttamente economica da parte del Comune.*

*Come una riduzione dei costi di alcuni servizi (mensa, bus, tassa, biglietti spettacoli...) o, perché no, per esempio una piccola targa, un'incisione, (non invadente e pacchiana) sul bene sostenuto o comunque all'interno della città con, appunto, il nome del benefattore o del gruppo, famiglia, dei benefattori.*

Pensiamo (anche direttamente senza passare dal certificato di deposito) se comprassimo (avessimo) delle piccole "mattonelle" che verrebbero poi messe, per esempio, lungo il viale, sul muro di cinta, del bene finanziato e valorizzato? O, anche solo, periodicamente nominativi segnalati a feste di condivisione del risultato ottenuto?

Insomma qui, con queste proposte, a volte più articolate, a volte solo accennate, ma con il preciso impegno di essere da parte nostra pienamente a disposizione per una più approfondita illustrazione delle stesse, se fosse necessario, è solo per esplicitare che la vendita, l'alienazione dei beni pubblici non è da noi condivisa come dogma. Ma non per un becera, e fuori dal tempo, motivazione ideologica, ma perché il bene pubblico, il bene comune è di tutti o altrimenti non è. *(fine)*

**Osservazioni presentate da Qui Lecco Libera, al Piano per valorizzare i Beni pubblici della Città**