COLLEGIO DI MERITO L'AQUILA: DUBBI PROFESSIONISTA, "TROPPI IMMOBILI, FORTI RISCHI GESTIONE"

8 Agosto 2024



L'AQUILA – "La locazione di immobili a studenti è un settore complicato, al pari della locazione turistica, che ha avuto un certo sviluppo in Italia. A complicare le cose è l'ubicazione degli immobili: 150 alloggi in posti diversi rappresentano un aspetto critico, forse unico in Italia.
La gestione di una iniziativa di questa portata potrebbe andare in crisi prima ancora di partire. Quando si gestiscono così tanti immobili, si può andare in difficoltà già con la sola gestione delle chiavi".

A recitare il ruolo di grillo parlante è un addetto ai lavori del mercato immobiliare, che ha contattato Abruzzoweb, chiedendo l'anonimato per ragioni professionali. Nella sua disamina getta ombre sulla effettiva sostenibilità del Collegio di merito Ferrante D'Aragona.

Ad oggi una delle più clamorose incompiute della città post-sismica, gestita dalla Fondazione Collegio di merito Ferrante d'Aragona, di cui fanno parte l'Università dell'Aquila, il Gran Sasso science institute e il Comune dell'Aquila, con presidente il prorettore dell'Università dell'Aquila, Pierluigi De Berardinis, e che deve mettere a disposizione di studenti "meritevoli", ben 150 alloggi e 400 posti letto gratuiti e 200 a pagamento a costi "politici", di cui metà in centro storico, e l'altra metà nel quartiere di Pettino.

Progetto per il quale sono stati messi a disposizione dal Ministero, oltre tre anni fa, circa 4,5 milioni, per la fase operativa, a valere sui fondi Cipess. E' accaduto però che ancora non si riesce a consegnare le chiavi degli appartamenti, reperito tra quelli oggetto della "sostituzione edilizia" del post-sisma, ovvero incamerate e ricostruite dal Comune, con i proprietari che hanno ricevuto i soldi per comprarsi casa altrove. Appartamenti del resto non ancora arredati, in attesa del bando pubblico. Il consigliere comunale di Fdi, presidente della commissione Bilancio, Livio Vittorini, delegato ad occuparsi della questione, ha assicurato che il bando pubblico "sarà pubblicato entro settembre, e contiamo di fare l'assegnazione a stretto giro, con l'obiettivo di chiudere la partita e consegnare le chiavi nel 2026, in tempo utile per il prossimo anno accademico 2025-2026".

A gennaio è andato via "per ragioni personali", il direttore generale, il marchigiano Marco Fiorentini, sostituito dall'ex funzionario comunale del settore Opere pubbliche, appena andato in pensione, Dino Tarquini.

E l'altra grande novità è che il ruolo di soggetto attuatore è passato dall'Università al Comune dell'Aquila, che come prima bega ha dovuto anticipare i fondi per pagare le quote condominiali, finora inevase dalla Fondazione, e con gli inquilini pronti ad andare per le vie legali.

"Oltre ai ritardi, quello che davvero deve preoccupare è la mancanza di alcuna strategia da parte dell'amministrazione, che sembra priva (come tutte le amministrazioni) di know-how nella gestione di asset immobiliari. Vorrei mettere in guardia l'amministrazione, che si accinge a gestire questo enorme portafoglio immobiliare senza alcuna competenza specifica e

senza aver formato un team di specialisti del settore".

L'esperto dunque riassume quelli che dovranno essere a regime i compiti del Collegio, dal punto di vista gestionale, che riassumiamo qui per capitoli: "attività di management" (censimento dei beni e dove si trovano di preciso, caratteristiche, ovvero come sono composti, servizi, ovvero caldaie, impianti internet, condominio e accessi, manutenzioni ordinarie, straordinarie e ricorrenti, pulizie, tra una locazione e un'altra); "pre-sales", (sito internet, annunci, gestione dei lead, effettiva disponibilità dell'alloggio, conferma dell'alloggio); "attività di contract" (firma dei contratti per tipo e decorrenza, attestazioni di rispondenza, per cedolare secca 10%, gestione delle cauzioni e depositi, inventari dei beni, verbali di consegna e messa in possesso); attività "tax e legal" (contenziosi, morosità, pianificazione fiscale, convocazione in assemblea del conduttore titolato a deliberare, assicurazioni); infine attività di "property": (spese utenze intestate al Comune dell'Aquila, ripartizione delle spese per le utenze per il condominio, manutenzioni giornaliere, i rilasci a scadenza o anticipati).

Commenta dunque l'esperto: "questo tipo di attività deve essere pianificato minuziosamente anche con il supporto di software specialistici (non a buon mercato) che aiutano a gestire l'impatto umano nella gestione di una complessa ed articolata attività quella della locazione. Generalmente, quando nel privato si gestiscono estesi patrimoni, si impiega almeno un anno per la formazione e la fase di rodaggio, iniziando con slot da 20-30 unità immobiliari per volta, impostando un organigramma misto e facendo test ripetuti al fine di valutare gli "Okr" ovvero gli 'Objective and Key Results' di ogni individuo coinvolto nella filiera".

C'è poi un altro aspetto: la necessita di ulteriori fondi rispetto a quelli preventivati. Nell'intervista ad Abruzzoweb sempre il consigliere Vittorini aveva infatti spiegato che "il progetto è stato scritto e quantificato in un momento storico in cui i costi delle materie prime e dei costi energetici, erano notevolmente più bassi, e questo ha ha fatto sì che con l'iper inflazione, il budget inizialmente previsto non basta più, costituito lo ricordo, da 4,5 milioni del Ministero dell'Istruzione, con in aggiunta le compartecipazioni di Università, Gssi e Comune dell'Aquila, e gli introiti dalle rette di quella quota di appartamenti che saranno a pagamento, per arrivare ad un totale di 7 milioni di euro".

Ma Ma come emerge da fonti comunali, si dovrebbe arrivare a 10 milioni di euro, ovvero mancano all'appello ancora 3 milioni.

Commenta dunque l'esperto: "a cosa servono altri fondi se il Comune ha già gli asset di proprietà? Rispetto a tutti ha già un grande vantaggio competitivo ovvero quello di essere proprietario degli immobili, deve solo organizzarsi bene, ed incominciare ad incassare i ricavi della locazione, e con questi potrà tranquillamente far fronte ad una eventuale rata di finanziamento per gli arredi, gestire anche in outsourcing le manutenzioni e sostenere le spese di gestione. Il possesso del bene principale, ovvero l'immobile, in questi casi costituisce tra l'88% e il 94% dell'investimento. E dunque perché è alla alla ricerca di ulteriori fondi? Per fare cosa? Per pagare poltrone oppure per digitalizzare quanti più processi per rendere l'iniziativa agevole e smart?".

Prosegue dunque sul tema dei costi di gestione: "mettiamo il caso che avete ereditato un immobile in buona posizione, anche in centro, tipo quelli che il comune ha in possesso, fresco di ristrutturazione sisma. Cosa fareste? Una rinfrescata, se serve, prendere le misure andare per dire all'Ikea e spendere una certa cifra, magari in finanziamento per 5 anni e una volta arredato, con l'affitto, non riuscite a coprire le spese e quelle del finanziamento? Come è possibile che il privato riesce, spesse volte anche a addirittura a pagare un mutuo e, l'amministrazione invece che ha già l'immobile pensa a reperire altri fondi? Per me è un mistero".

Per l'esperto non è una motivazione sull'aumento di costi di avvio del Collegio, il caro materiali ed energetiche.

"Le materie prime quali arredi certamente hanno subito un aumento, ma 4,5 ml sono più che sufficienti per arredare 150 appartamenti. Se dividiamo questa cifra per 150 appartamenti, fa 30.000 ad appartamento, che mi sembrano un tantino eccessivi. I costi energetici sono poi in capo al conduttore o quanto meno è una spesa che il comune dovrà richiedere".

Tutto ciò premesso per il professionista, il Collegio di merito dovrebbe essere affidato ad una società specializzata.

"A mio modesto giudizio, penso che l'amministrazione dovrebbe delegare il tutto a una società specializzata, ammesso che la trovi e la convinca. Altrimenti, il rischio di avere un boomerang pesante sia in termini economici che di immagine è molto alto".

Componenti del cda della Fondazione, non retribuiti, sono, ricordiamo infine, a titolo gratuito, oltre al citato De Berardinis, il professor Francesco Bizzarri, vice presidente, il rettore dell'Università dell'Aquila, Edoardo Alesse, la rettrice del Gssi, Paola

Inverardi, il sindaco dell’Aquila Biondi, rappresentato ora da Vittorini, e in aggiunta, senza diritto di voto, i direttori generali dell’Università, Pietro Di Benedetto, del Gssi, Mario Picasso, e per il comune dell’Aquila, il dirigente Tiziano Amorosi.

Accompagnando il tutto con una grande campagna di comunicazione per invitare gli studenti da tutta Italia a trasferirsi a L’Aquila con grandi benefici per la città e per l’ateneo”, assicura il consigliere.

C’è però poi da affrontare il nodo delle risorse finanziarie che serviranno per la gestione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, di questo grande patrimonio edilizio. E ne serviranno di aggiuntive. Questo perché spiega lo stesso consigliere, ” il progetto è stato scritto e quantificato in un momento storico in cui i costi delle materie prime e dei costi energetici, erano notevolmente più bassi, e questo ha ha fatto sì che con l’iper inflazione, il budget inizialmente previsto non basta più, costituito lo ricordo, da 4,5 milioni del Ministero dell’Istruzione, presi dai fondi Cipess, con in aggiunta le compartecipazioni di Università, Gssi e Comune dell’Aquila, e gli introiti dalle rette di quella quota di appartamenti che saranno a pagamento, per arrivare ad un totale di 7 milioni di euro”.

Ma come emerge da fonti comunali, si dovrebbe arrivare a 10 milioni di euro, ovvero mancano 3 milioni.

“Dai calcoli e dalle proiezioni certosine fatte dai nostri uffici – spiega Vittorini -, mancano all’appello risorse per poter avviare e gestire il collegio finché non potrà camminare con le sue gambe. E dunque siamo già lavorando per ottenere ulteriori fondi sempre dal Cipess, tra quelli destinati all’Alta formazione. C’è anche la possibilità di aprirsi al contributo di soggetti privati, ma come operazione parallela. Abbiamo inoltre avuto un incontro con il Miur per valutare la possibilità di poter accedere anche ai fondi dell’housing sociale”.

L’alternativa sarebbe quella di ridurre i posti letto, e dunque i costi di gestione, ma, assicura Vittorini, “la nostra ferma determinazione è mantenere tutti i 600 posti letto che erano stati preventivati. E questo perché il Collegio di merito deve avere una adeguata capacità di attrazione, rappresentando un volano per poter ripopolare il centro storico, con tutti i benefici che ciò comporterà, per far ulteriormente crescere il prestigio e l’importanza dell’Università e del Gssi. In Italia ce ne sono 18 collegi di merito, e gli studi dimostrano che gli studenti trovano quasi tutti lavoro una volta terminati gli studi”.

© 2026 Abruzzo Web Enfasi srl - Quotidiano digitale registrato presso il Tribunale dell'Aquila con decreto n°501 del 2 settembre 2003
Iscrizione al ROC n. 26362 - P.IVA 01812420667
Direttore responsabile Berardo Santilli