

Immobili I lavori in corso e il ruolo di Demanio, Cdp e Tesoro. Atteso oggi il via libera al fondo per i beni delle province. Il caso Città della Scienza

# Vendite pubbliche I privati bussano, la risposta è lenta

Lo Stato cerca soci, ma le banche non sanno con chi parlare. Cinque gli enti coinvolti. I progetti di Roma, Milano, Bergamo

DI ALESSANDRA PUATO

La privatizzazione del mattone di Stato è ferma, dicono le banche, che in questi giorni stentano a trovare un interlocutore unico di riferimento per progetti comuni, pubblico-privati. Un paradosso, perché per completare il recupero e la vendita degli immobili pubblici la finanza privata è necessaria e lo Stato sta cercando partner. In effetti gli attori sono tanti, almeno cinque: **Demanio**, Cdp Immobiliare e Cdp Investimenti (Cdpi) di Cassa depositi e prestiti, Invimit, Tesoro. Un percorso labirintico che, benché si lavori, rischia di rallentare le operazioni. Ecco chi fa che cosa.

## Il percorso

Innanzitutto c'è l'**Agenzia del Demanio**, che seleziona e raccoglie gli immobili pubblici cedibili: «Togliamo le pietre preziose dalla sabbia», dice il neodirettore **Roberto Reggi**. La Cassa depositi e prestiti mette poi i preziosi in vetrina: valuta gli immobili del **Demanio** e degli enti locali e vi investe, per trasformarli e rivenderli, con due società: Cdp Immobiliare e Cdpi. Una contiene il patrimonio dell'ex Fintecna (Poligrafico, Manifatture tabacchi), è guidata dal presidente **Andrea Novelli** (direttore generale di Cdp) e dall'amministratore delegato **Giovan-**

ni Maria Paviera (ex Generali), neominati. L'altra è la sgr che contiene due fondi chiusi: Fiv (valorizzazione immobiliare) e Fia (edilizia sociale). Al vertice **Vladimiro Ceci**, presidente, e **Marco Sangiorgio**, direttore generale.

Il ministero dell'Economia, con la Direzione VIII di **Bruno Mangiatordi**, tira le fila e sta censendo, fra l'altro, gli immobili dei comuni. E l'**Invimit** di **Elisabetta Spitz** valorizza i beni con i fondi immobiliari.

«Fermi? No, stiamo facendo miracoli — dice **Sangiorgio** di Cdpi alla quale fa capo il Fiv, strumento principale della privatizzazione immobiliare —. Stiamo anche ragionando sulla possibilità di aprire a investitori istituzionali che potrebbero entrare nel parterre, con modalità da definire. L'idea è dividere il portafoglio in cluster», cioè ripartizioni per categorie omogenee da gestire in modo differenziato.

Una seconda proposta viene dal **Demanio**, che delle privatizzazioni è il regista con due obiettivi sottolineati dal ministro dell'Economia **Pier Carlo Padoan**: abbattimento del debito e riduzione della spesa corrente. «Stiamo costituendo un fondo di locazioni passive con **Invimit**, che acquisisca i beni delle province occupati dalle forze dell'ordine, il cui organico è in via di riduzione, e li rigeneri sul piano della sicurezza —

dice **Reggi**, ex sindaco di Piacenza e sottosegretario all'Istruzione nel 2014, in carica da settembre —. Prefetture, questure, caserme dei pompieri. Valgono circa un miliardo. Lo Stato s'impegna a pagare l'affitto al fondo, le cui quote saranno vendute da **Invimit** ai privati. Il debito delle province viene abbattuto per un miliardo». Il via libera è previsto oggi, con il decreto Enti locali, al varo del Consiglio dei ministri.

Sia il Fiv sia il **Demanio** sono all'opera. Il Fiv, che fa da ponte tra pubblico e privato, sta lavorando in particolare alla Città della Scienza a Roma (Progetto **Flaminio**) e agli ex Ospedali Riuniti di Bergamo.

La Città della scienza è emblematica. Sull'ex caserma **Guido Reni**, conterrà il Museo della Scienza, appartamenti, hotel, negozi, giardini. Alla gara si sono presentati 246 progettisti italiani e stranieri. Ne sono stati selezionati sei, a fine giugno verrà scelto il vincitore per il piano urbanistico. Il Fiv potrà poi vendere in corso d'opera.

Gli ex Ospedali Riuniti di Bergamo, invece, che il Fiv ha rilevato dalla Regione ed erano in degrado, diventeranno sede unica dell'Accademia della Guardia di Finanza. Ma sono in fase di valorizzazione anche le Caserme **Montelungo** e **Colleoni**, sempre a Bergamo, e l'Ospedale del Mare a Venezia. In un anno e mezzo il Fiv ha acqui-

stato 68 immobili investendo 730 milioni. Una sessantina le manifestazioni d'interesse e una decina le trattative per la vendita finora, un paio le cessioni attese a settimane, fra le quali **Palazzo Sirti Masini Tommasi** a Lucca, ora vuoto.

## Il «Federal Building»

L'**Agenzia del Demanio** è impegnata invece sul piano «Federal Building». Si tratta di concentrare la funzione pubblica negli immobili pubblici: lapalissiano. La premessa è che entro il 30 giugno tutta la pubblica amministrazione centrale deve presentare un progetto per ridurre del 30% gli spazi e dimezzare le locazioni passive. Progetti a Milano, Como, Chieti. «Si spendono ancora 915 milioni l'anno di affitti passivi, costi da abbattere», dice **Reggi**. A Milano l'Università Cattolica è disposta a pagare 88 milioni per avere l'adiacente caserma **Garibaldi**. Dentro c'è la polizia di Stato, come nella Caserma **Montello** di piazza Firenze e in altri cinque immobili: il piano è trasferire tutti nella caserma di via **Perrucchetti**. «Si risparmiano 3,6 milioni di affitti e si liberano spazi da vendere per 65 milioni», dice **Reggi**.

Secondo il Def 2015, nel triennio 2015-2017 lo Stato deve incassare dalle cessioni degli immobili 2,1 miliardi: un miliardo solo quest'anno. Al **Demanio** credono sarà raggiunto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





**Piani** Marco Sangiorgio,  
Cdp Investimenti. Sotto,  
Roberto Reggi, Demanio

