

Il programma di dismissioni per caserme, ville e altri immobili pubblici entro il 2017

# Demanio, una dote da 2 miliardi

■ Obiettivo 2,1 miliardi in tre anni, un miliardo già nel 2015. È quello che il Governo ha indicato nell'ultimo Documento di economia e finanza per il piano di alienazioni e valorizzazioni degli immobili pubblici. Ma risparmi aggiuntivi possono arrivare dal taglio degli «spazi», che abbatta i costi di affitto e libera ulteriori beni. Parte ora la sfida dell'attuazione.

Trovati ▶ pagina 4

## Dismissioni di Stato per 2,1 miliardi

Il Governo «chiama» investitori istituzionali e privati - Entro giugno i tagli agli spazi dei ministeri

### La strategia

In vista procedure ristrette rivolte ai player e definizioni urbanistiche concordate

### Le locazioni

Dalla riduzione di spazi, possibili risparmi fino a 200 milioni all'anno per gli affitti

#### Gianni Trovati

■ Anche la villa Favorita di Ercolano, che nei suoi tempi d'oro ospitò le feste di Gioacchino Murat e vide tornare i Borboni dopo la parentesi francese, ora deve scendere in campo per puntellare i conti pubblici; lo stesso compito tocca alla Caserma Milano di Bari, che pure non è mai stata percorsa da piedi reali, e a tanti immobili pubblici sparsi per l'Italia e oggi in cerca di una destinazione più attuale.

L'obiettivo è scritto nell'ultimo Documento di economia e finanza con cui il Governo ha appena fissato gli obiettivi del bilancio pubblico, e parla di dismissioni per 2,1 miliardi fra 2015 e 2017. Già il calendario di quest'anno fissa un target da un miliardo, ma la partita non si ferma qui perché accanto al debito il mattone di Stato può aiutare nella gestione della spesa corrente, e quindi del deficit che con le sue clausole di salvaguardia (cioè il rischio di aumenti Iva) preoccupa parecchio imprese e consumatori: in questo caso la spesa da frenare è rappresentata dai 915 milioni di euro che le Pubbliche amministrazioni pagano ogni

anno come affitti, e che potrebbero essere alleggeriti da una gestione più razionale degli spazi.

Passare dalla carta dei documenti ufficiali alla realtà degli incassi non è semplice, come dimostrano le esperienze del passato anche recente, e per evitare delusioni il Governo ha scelto di imboccare più strade parallele. La prima, la più semplice, porta in via Goito a Roma, dove ha sede la Cassa depositi e prestiti che è fuori dal perimetro del bilancio consolidato della Pa, ha mezzi finanziari importanti e può tornare ad acquistare immobili di Stato per metterli al centro di progetti di valorizzazione. Già nel 2013-2014 la Cassa ha fatto shopping per circa 750 milioni di euro, e dovrebbe partecipare al nuovo programma. Cdp però non sarà sola, perché numeri importanti come quelli a cui punta il nuovo piano non possono ignorare il coinvolgimento di investitori privati.

Proprio su questo punto l'esperienza del passato può dare qualche insegnamento. Finora il mattone pubblico non ha scaldato più di tanto i privati anche per colpa delle procedure, che dai

bandi di gara alle trattative sulla destinazione urbanistica del bene ha offerto più ostacoli che opportunità ai potenziali compratori. Per questa ragione il nuovo piano prevede bandi a procedura ristretta, una sorta di gara "a invito" per la quale l'Economia sta definendo parametri e requisiti. Quando si invita qualcuno, però, occorre fargli trovare la tavola pronta, e in questa chiave sarà importante il ruolo di regia dell'agenzia del Demanio nel coordinamento dei vari enti pubblici coinvolti nella valorizzazione e nella definizione urbanistica dei beni da mettere sul mercato.

Trasformare una caserma in un centro di servizi, però, non è operazione che si concluda dalla sera alla mattina. Spesso questi beni hanno bisogno di essere bo-



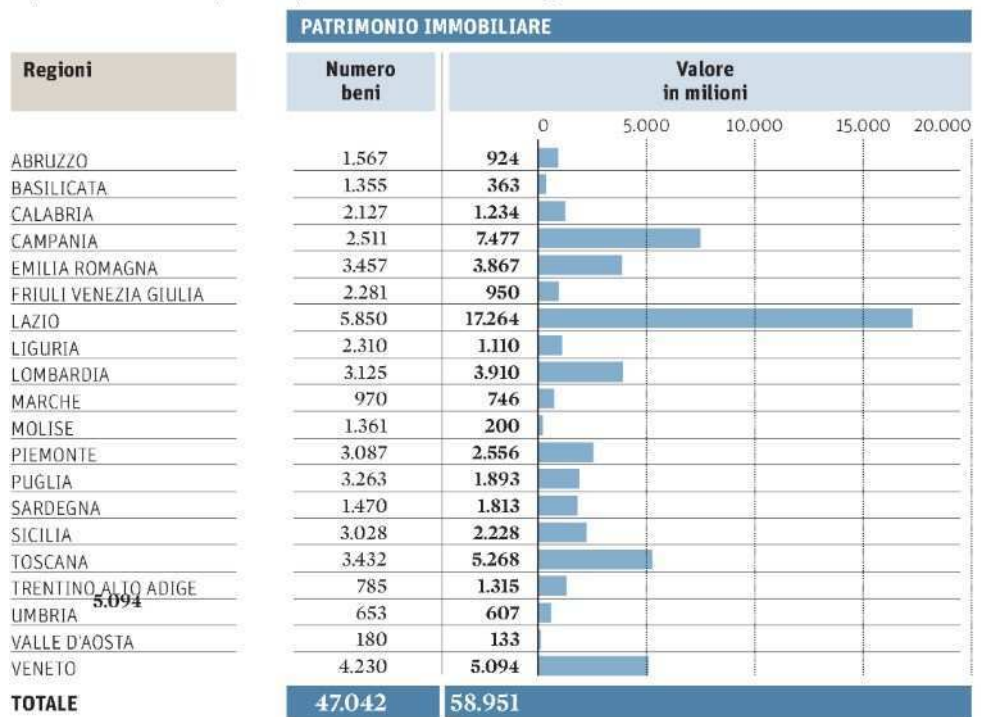
nificati e rigenerati, dopo decenni di utilizzo pubblico o, nel caso di molte caserme, di quasi-abbandono. In questi passaggi entra in campo Invimit, la società di gestione del risparmio creata due anni fa dal ministero dell'Economia e impegnata nella gestione di fondi chiusi per gli investimenti immobiliari. Secondo i piani, Invimit potrebbe investire nel piano un miliardo di euro (500 milioni nel 2015), acquistando immobili da ristrutturare e rimettere sul mercato con nuovo valore. Al centro di questi progetti saranno in particolare i beni delle forze dell'ordine nelle varie province, interessate dai piani di razionalizzazione delle amministrazioni territoriali dello Stato che dovrebbero accompagnare la riforma delle Province. Il **Demanio** ha pubblicato sul proprio sito un censimento con 696 uffici pubblici "razionalizzabili", ed entro il 30 giugno i ministeri dovranno inviare all'Agenzia i propri piani per ridurre i propri spazi e quindi i costi, a partire dall'affitto. L'obiettivo è di tagliare del 30% gli spazi per addetto, con una mossa che oltre a ridurre la spesa può liberare interi immobili con i quali alimentare ulteriori piani di alienazione.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## La mappa dei beni

Il patrimonio totale e quello disponibile dello Stato nelle regioni italiane



Fonte: Agenzia del Demanio





**In vendita.** La facciata della Real Villa della Favorita a Ercolano, in provincia di Napoli: la villa fa parte del patrimonio immobiliare pubblico in via di dismissioni

## L'altro fronte

# In settimana le offerte di Regioni ed enti locali

■ Un valore indicativo di almeno un milione di euro, la disponibilità del bene intero e, preferibilmente, una possibile vocazione turistico-alberghiera. Sono le caratteristiche degli immobili che l'agenzia del Demanio chiede alle amministrazioni territoriali di segnalare in vista di una possibile valorizzazione e dismissione.

Le segnalazioni vanno inviate entro la fine della settimana, e il censimento delle "offerte" arrivate da Regioni, Province e Comuni (fino a 50mila abitanti, la soglia scende a 20mila in Valle d'Aosta, Trentino Alto Adige, Friuli Venezia Giulia e Molise) sarà un test per verificare la voglia e la disponibilità di sindaci e presidenti di liberarsi dai propri immobili per dare fiato a bilanci e investimenti.

Dopo anni di patti di stabilità che hanno schiacciato la spesa in conto capitale, le dismissioni possono rappresentare una leva importante per cambiare rotta, alternativa alla creazione di nuovo debito per il quale non c'è spazio nella maggioranza dei bilanci locali.

Ma non è solo questione di investimenti: i tagli accumulati dai bilanci hanno ridotto progressivamente anche gli spazi di spesa corrente, soprattutto nelle Province dove

i ritardi nell'avvio della mobilità di personale e funzioni hanno ormai reso la colonna delle entrate drasticamente sottodimensionata rispetto alle spese. Per questa ragione il decreto enti locali, atteso ormai da molte settimane ma ora sulla soglia del consiglio dei ministri, potrebbe liberare un po' le maglie consentendo un utilizzo parziale dei proventi da dismissione per la spesa corrente. Certo, questo via libera non sarebbe proprio ortodosso con le regole di finanza pubblica perché finirebbe per finanziare uscite ripetitive con entrate una tantum, ma si spiegherebbe con le difficoltà extra che soprattutto le Province stanno vivendo in questa fase di limbo.

Un altro problema sollevato spesso dagli amministratori locali è rappresentato dall'obolo, pari al 10% dei proventi di ogni dismissione, che il Dl 69/2013 chiede di versare allo Stato per l'abbattimento del debito pubblico. Viste le somme in gioco, importanti per i singoli enti ma irrilevanti per il debito italiano, il vincolo potrebbe facilmente essere tolto, anche se già oggi può essere aggirato se si dedica una somma analoga all'abbattimento del debito locale.

G.Tr.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

