

Dismissioni Case cantoniere, castelli, box e terreni: sono 226 i beni del **Demanio** in vendita. Ecco dove e a che prezzo

PICCOLI BENI ALL'ASTA

di **Teresa Campo**

C'è un po' di tutto nel piano di vendite ordinarie del **Demanio**, accessibile anche ai piccoli investitori locali: dalla piccola palazzina all'ex casa cantoniera, da box e posti auto a locali commerciali e magazzini, da ex cabine elettriche a terreni agricoli e perfino all'alveo di un fiume (anzi più d'uno). Ma ci sono anche un castello, alcuni vigneti, autorimesse e cantine. Insomma, tutto fa brodo nella corsa alle dismissioni immobiliari. Anche le piccole cifre. Mentre si attendono infatti i prossimi tasselli (decreto ministeriale, creazione di fondi, supporto di Cdp più varie ed eventuali al fine di attrarre investitori anche dall'estero) per riuscire ad attuare entro l'anno il maxi piano di vendite da 950 milioni di euro (più altri 500 milioni nel prossimo biennio), e che riguarda pezzi di una certa importanza e valore, il **Demanio** contribuisce al raggiungimento della cifra anche con un secondo filone. Si tratta appunto di quello delle vendite più spicce, i piccoli asset da poche decine di migliaia di euro (e comunque sotto i 100 mila) alla portata anche dei piccoli investitori privati, e che però, tutte insieme, valgono diversi milioni di euro. Solo spulciando tra i bandi di gara in corso, con scadenza da ora alla fine di maggio, se ne contano parecchie, per un totale di 226 asset coinvolti in 11 regioni, dunque sparsi su tutto il territorio nazionale, per un valore complessivo intorno ai 10 milioni, calcolando solo la base d'asta. Poco, forse, considerando le cifre che il Governo si aspetta dalla voce «dismissione

immobili pubblici», e che vedrà coinvolti i beni immobiliari pubblici non più necessari, da quelli della Difesa (che ne ha già individuati 41) a quelli delle Pa, enti locali compresi, fino ad alcune quote dei fondi di Invimit. Ma neanche tanto poco se si considera che, oltre ai 226 ora in asta, di asset immobiliari del genere il **Demanio** ne conta almeno 1.000-1.100. Certo, non andranno in asta tutti in una volta, e nemmeno tutti quest'anno, ma l'obiettivo è chiaro: vendere quanto più possibile da qui al 2021. Basti pensare che solo riguardo a questa attività l'Agenzia si troverà quest'anno a gestire volumi di vendita cinque o sei volte superiori rispetto a quelli dismessi negli ultimi anni.

Oltre a fare cassa, tuttavia, l'obiettivo del direttore dell'**Agenzia del Demanio Riccardo Carpino** è quello di gestire al meglio il patrimonio pubblico: le vendite massime devono in pratica anche essere l'occasione per una pulizia del portafoglio, liberandolo degli asset non più in uso, che non rendono e in più costano. Allo stesso modo, definitivamente archiviata sembra la stagione delle valorizzazione così come strutturata finora, ovvero cambio di destinazione d'uso del bene da parte dell'ente pubblico, riqualificazione in collaborazione con un finanziatore privato, per arrivare alla fine alla concessione oppure alla cessione dell'immobile. La formula, seguita per quasi un decennio, non ha dato i risul-

tati sperati, per cui la vendita (previa attenta selezione dei beni alienabili) appare oggi la via più efficace. Stesso discorso per quanto riguarda i progetti tematici, da quello sui Fari a Valore Paese: hanno avuto il merito di valorizzare e portare l'attenzione su alcuni beni molto belli e particolari, mentre meno fruttuosi sono risultati sul piano economico.

Anche se solo agli inizi, il piano di dismissioni del **Demanio** è piuttosto articolato. La preparazione alla vendita implica infatti diversi step. Oltre a individuare i beni da dismettere, occorre pubblicizzarli e facilitarne la vendita. A questo proposito, oltre alla pubblicazione dei bandi sul sito dell'Agenzia, è stata stipulata una convenzione con il Notariato che dispone di una piattaforma efficiente per le vendite online. Allo stesso modo, l'**Agenzia del Demanio** sta lavorando per mettere a punto finanziamenti a favore dei potenziali acquirenti. Anche se non mancano autentiche chicche e a prezzi contenuti, quelli in vendita non sono infatti asset immobiliari facili da piazzare, se non altro perché particolari e soprattutto fuori dalle piazze immobiliari più ricche di transazioni, come le grandi città. (riproduzione riservata)



GLI ASSET IMMOBILIARI MESSI IN ASTA DAL DEMANIO ACCESSIBILI AI PRIVATIBando completo nella sezione Gare e Aste - Immobiliare di www.agenziademanio.it

Regione	N.immob	Base d'asta compl. €	Tipo di asset	Localizzazione	Scadenza offerta
Emilia Romagna	57	oltre 1 milione	per lo più terreni a uso agricolo di varie dimensioni	province di Bologna, Ferrara, Modena, Piacenza, Ravenna, Reggio Emilia e nei Comuni di Forlì e Bologna	07-mag-19
Marche	4	100 mila	appartamenti e terreni	appartamento seminterrato ad Ancona, appartamento al piano terra di un edificio storico a Urbino e 2 terreni agricoli a Sant'Elpidio a Mare (Fermo)	27-mag-19
Friuli Venezia Giulia	25	1,7 milioni	appartamenti, negozi e fabbricati ex militari nelle province di Gorizia, Udine, Trieste e Pordenone	Alcuni esempi: ex caserma dei Carabinieri a Basovizza (Trieste) di 740 mq ed ex caserma della Guardia di Finanza a Paluzza (Udine) di quasi 600 mq	05-giu-19
Piemonte	28	oltre 2 milioni	Ex strutture militari, alloggi, edifici, terreni e piccole unità pr. Torino, Alessandria, Cuneo, Biella, Vercelli, Asti, Novara e Verbano-Cusio-Ossola	Residenza nobiliare ad Agliè (To), base d'asta di 243.000€, ex carcere femminile del XV secolo, comune di Saluzzo (Cn), prezzo base di 365.00€, terreni edificabili in provincia di Asti a 45 mila euro ed ex alvei di fiume (base da 244 euro)	20-mag-19
Lombardia	18	400 mila	appartamenti, posti auto, negozi, autorimesse	appartamento zona Porta Romana (Mi); posti auto (prov. Bg) vicini a impianti di risalita; ex alveo torrente Cherio (Bg), interno complesso termale/sanitario. Negozio e unità immobiliare con posto auto (Bs); box, cantine e appartamento (Va); terreno e vecchio fabbricato (So)	16-mag-19
Toscana	18	1,8 milioni insieme all'Umbria	Appartamenti, locali commerciali, terreni ed ex case cantoniere	appartamenti in pr di Firenze, Massa Carrara, Pisa e Pistoia, e locale commerc. destinato a bar o ristorante a Lucca	31-mag-19
Umbria	18	1,8 milioni insieme alla Toscana	Appartamenti, locali commerciali, terreni ed ex case cantoniere	tre ex case cantoniere lungo la via Flaminia, un ex casello ferroviario della linea dismessa Arezzo-Fossato di Vico, terreni e appartamenti (prov.Pg), magazzini e terreni (prov.Tr) e abitazione a Orvieto	31-mag-19
Puglia	27*	27*	terreni e unità immobiliari	vigneto a Canosa di Puglia (Bat), bosco e terreni agricoli (prov. Fg), appartamenti e terreni (prov.Le, Br e a Ta)	29-apr-19
Basilicata	27**	27 **	terreni e unità immobiliari	terreno in provincia di Matera e tre beni in provincia di Potenza	
Sicilia	21	1,4 milioni	terreni, appartamenti, cantine e autorimesse	Due aree urbane asfaltate, sede di distributori petroliferi, due appartamenti e cantina, tutti a Palermo; autorimessa e vari appartamenti (prov.Trapani) e terreni (prov. Catania e Siracusa)	15-mag-19
Veneto	28	700 mila	Terreni, magazzini, locali commerciali, appartamenti e ex cabine elettriche	Sei immobili in pr DI Padova, 6 prov. Vicenza, 4 prov. Verona, 2 prov. Rovigo e 10 immobili in prov. Venezia, di cui 6 nel capoluogo: locale commer. e locale tecnico a San Polo, ex torre telemetrica a Sant'Erasmo, 2 alloggi e 1 magazzino al Lido	3-mag-19

* con la Basilicata ** con la Puglia

GRAFICA MF-MILANO FINANZA



Palazzo Birago in provincia di Torino



Venezia. Torre Telemetrica



*Friuli Venezia Giulia. Fabbricato a Malborghetto
Valbruna, in provincia di Udine*



Umbria. Casa cantoniera a Gualdo Tadino