Il Sole 24 ORE
Dir. Resp.: Fabio Tamburini
26-MAR-2019
da pag. 3
foglio 1 / 4
www.datastampa.it
Tiratura: 119960 - Diffusione: 168555 - Lettori: 724000: da enti certificatori o autocertificati
Superficie: 79 %

INTERVISTA. RICCARDO CARPINO, DIRETTORE DELL'AGENZIA

L'ex convento. Il chiostro della chiesa veneziana di San Salvador: l'immobile è tra i beni messi in vendita dall'Agenzia del Demanio

Pronto il piano del Demanio 1.500 immobili in vendita

«Il piano vendite del Demanio è pronto, nei prossimi giorni lo trasmetterò al ministro dell'Economia. Abbiamo individuato una prima lista di 1.500 beni da vendere». Lo annuncia in una intervista al Sole 24 Ore il prefetto Riccardo Carpino, da cinque mesi direttore dell'Agenzia del Demanio. **Giorgio Santilli** — *a pag. 3*

«Pronto il piano del Demanio: 1.500 beni in vendita»

INTERVISTA

Riccardo Carpino. Il direttore dell'Agenzia ha la lista di immobili da dismettere che confluirà nel decreto del Mef da 950 milioni

CONVENZIONE CON IL NOTARIATO
Sto facendo una convenzione per promuovere aste online. Porterò al Demanio la cultura della vendita che mancava

Giorgio Santilli

«Il piano vendite del Demanio è pronto, nei prossimi giorni lo trasmetterò al Ministro dell'Economia. Abbiamo individuato una prima lista di 1.500 beni da vendere. Di questi 1.100 hanno un valore limitato, sotto i 100mila euro: la loro cessione è di fatto una pulizia strategica del nostro portafoglio per eliminare beni di scarso interesse, come possono essere posti auto, quote indivise, poligoni di tiro, addirittura gallerie antiaeree. Che me ne faccio? Sono solo costi di manutenzione. Gli altri 400 beni costituiscono invece un vero piano straordinario di cessioni: con questa operazione metteremo in vendita quest'anno volumi 5-6 volte superiori a quanto è stato fatto negli ultimi quattro anni». Da cinque mesi direttore dell'Agenzia del Demanio, il prefetto Riccardo Carpino ha subito dato segnali di discontinuità rispetto agli ultimi dieci anni. Addio a quella paura di vendere che aveva attanagliato il Demanio da un decennio. Dei valori del piano Carpino non vuole parlare: sarà il ministro dell'Economia prima e il Presidente del Consiglio poi a definire il valore delle cessioni del Demanio, da sommare a quelle della Difesa e di altri enti pubblici per raggiungere l'obiettivo di 950 milioni di cessioni straordinarie posto dalla legge di bilancio al governo. «Sarà comunque una quota importante», dice Carpino.

Direttore, negli ultimi anni si è avuta l'impressione che, dietro lo slogan "valorizzare, non vendere" si facesse melina per tenere tutto fermo. Al tem-

DATA STAMPA
MONITORAGGIO MEDIA, ANALISI E REPUTAZIONE

po stesso non mancavano annunci di investimenti faraonici. Lei che situazione ha trovato al Demanio e cosa ha fatto in questi mesi?

Io sogno poco e mi piace fare cose concrete. Quindi mi sono immediatamente concentrato su alcuni filoni utili. Il primo è stato quello delle operazioni di adeguamento sismico del nostro patrimonio. Avevamo quattro gare pilota già avviate soltanto per fare auditing. Ho detto "non facciamo solo auditing" e ho chiesto che si facessero anche i piani di fattibilità tecnica ed economica. Abbiamo fatto 24 gare per adeguare i primi 800 immobili con uno stanziamento di 58 milioni, mentre altri 53 milioni li investiremo per avviare un'altra tornata di gara entro giugno. Nella prima tranche abbiamo avuto 1.317 offerte da 343 operatori.

È un modo di azionare la leva pubblica per passare da un business enunciato a progetti concreti?

Esatto. Avrò un parco di interventi pronto che poi avvierò selettivamente. Per scegliere le cose più urgenti in modo scientifico ho firmato un protocollo con la Protezione civile. Seconda cosa: ho studiato il piano degli investimenti per le razionalizzazioni degli usi e i relativi risparmi. Dovrà consentire di abbattere le locazioni passive. Sono 32 piani deliberati per il prossimo triennio che hanno un costo di 210 milioni e un risparmio annuo atteso di 21 milioni. Ho rifocalizzato le proposte di maggiore dimensione e ho mandato avanti le cose più piccole. Inutile inseguire cose che vanno avanti e non partono.

A proposito di investimenti e blocchi, lei che pensa del codice appalti?

Per me non è il male assoluto, ma è migliorabile: comunque una legge dello Stato da applicare. Ho fatto il commissario al G7 di Taormina e dovevo fare tutto in quattro mesi. Non ho mai usato poteri in deroga e ho rispettato i tempi.

Torniamo al piano vendite. Come avete lavorato?

Il 3 gennaio ho mandato una circolare alle 17 direzioni territoriali cui ho dato obiettivi numerici. Da lì è cominciato un ragionamento e un confronto con le singole direzioni territoriali che sono venute qui, hanno portato le liste, le abbiamo viste insieme.

Ha incontrato anche difficoltà, immagino.

Anzitutto il 15% dei beni individuati avranno bisogno dell'autorizzazione a vendere del ministero dei beni culturali. Poi dovevamo far fronte alla chiusura del federalismo demaniale. In particolare, il 31 gennaio era il termine per i comuni per far tornare a noi beni che non volevano più. Sono arrivati 843 beni e una quota entrerà nella nostra proposta di vendita. Poi ci sono le irregolarità, le situazioni abusive da sanare, i contratti scaduti. Un lavoro amministrativo fondamentale per rendere concretamente vendibili questi beni. Ma io sono abituato a lavorare e a stare sul pezzo amministrativo.

E i comuni non giocano un ruolo fondamentale quando c'è da fare un mutamento di destinazione d'uso?

Certo, è così, ma quest'anno ci è venuta in aiuto la legge di bilancio che prevede premialità, fra il 5 e il 15%, per i comuni che collaborano e ci aiutano. Ovviamente per i beni più importanti questa collaborazione è decisiva anche per valorizzare l'immobile.

Torniamo alla domanda da cui siamo partiti. Non trova ci fosse sul tema vendita una cultura della melina?

Diciamo che al Demanio non ho trovato una cultura della vendita. Ed è quella che voglio portare.

Ma a chi vendere e come? Solito meccanismo di vendere facile a Cdp?

Io dico che ora il Demanio deve mettersi a vendere. Sia chiaro: come vendere lo decide un decreto del Presidente del Consiglio e noi ci atterremo a quello. Però noi faremo le nostre proposte, avanzeremo delle idee, non staremo qui ad aspettare.

Quali sono queste idee?

Mi sto muovendo per fare una convenzione con il Notariato, per promuovere aste online. Voglio fare una clusterizzazione del patrimonio, classificare cosa è turismo, cosa è grandi complessi, per capire dove si può andare.

Il mercato è pronto? Il momento non è semplicissimo.

Io sono abituato a lavorare giorno per giorno. Dovevo arrivare a una prima lista e ora è pronta. Mettendo cose nuove e nuove modalità di vendita, andremo avanti. La sfida è trasformare l'Agenzia del Demanio da fornitore di provvista a operatore che si mette in gioco anche nella vendita.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sotto l'ombrello del Demanio

IL PATRIMONIO DELLO STATO GESTITO DALL'AGENZIA

Consistenza e valore al 31/12/2018
Dati in miliardi di euro

Totale beni
42.866

60,9 mild di €
4,6
56,3

Numero aree
12.741

Numero fabbricati
30.125

PIANI INVESTIMENTI 2019-2021

Interventi di razionalizzazione deliberati a fine 2018 e relativi risparmi
Dati in milioni di euro

Numero operazioni finanziate
32

Importo complessivo finanziato
209,6 mln €

Risparmio annuo connesso
21,1 mln €

Fonte: agenzia del Demanio

> Nel piano 1.100 immobili di valore sotto 100mila euro, gli altri 400 fanno gran parte del valore

> Con le prime 24 gare per adeguamento sismico di 800 edifici ricevute 1.317 offerte da 343 operatori

DATA STAMPA
MONITORAGGIO MEDIA, ANALISI E REPUTAZIONE

Il Sole 24 ORE
Dir. Resp.: Fabio Tamburini
26-MAR-2019
da pag. 3
foglio 3 / 4
www.datastampa.it
Tiratura: 119960 - Diffusione: 168555 - Lettori: 724000: da enti certificatori o autocertificati
Superficie: 79 %

I BENI IN VENDITA

Conventi, ville, aree industriali: 400 pezzi pregiati sul mercato

L'obiettivo del programma è valorizzare gli edifici cambiando destinazione d'uso

ROMA

Conventi, ville, caserme, aree industriali dismesse: sono 400 i pezzi di alto valore che il direttore del Demanio, Riccardo Carpino, ha incluso nel piano vendite per il 2019. Alcuni di questi immobili sono noti agli operatori, «in lavorazione» da anni. Ma la svolta impressa dal nuovo direttore dell'Agenzia del Demanio, Riccardo Carpino, sta nel verbo-obiettivo di cui sono oggetto: non più «valorizzare», ma «vendere» è la missione. Ovviamente il secondo verbo non esclude il primo, ma l'accento in questo caso è significativo soprattutto dell'abbandono di certe meline che negli anni passati hanno prevalso. Che poi questo porti a un risultato, è tutto da vedere, è la scommessa.

La Caserma alpini La Marmora, a Tarvisio, 16.065 metri quadrati di superficie lorda e 72.870 metri quadrati di superficie scoperta, per esempio, ha un mutamento della destinazione d'uso già in corso, con obiettivo finale turistico ricettivo. Mentre l'ex convento di San Salvador a Venezia, Sestiere di San Marco, vicino al Rialto, ammette già usi come abitazioni, uffici, servizi, musei e archivi. Villa Camerata, nel quadrante nord-est di Firenze, tra Campo di Marte e Coverciano, ha un vincolo storico artistico ma ha già una destinazione d'uso turistico-ricettivo. Spettacolare, ma in pessimo stato di manutenzione, l'ex convento ed ex caserma Vittorio Emanuele II, a Gaeta, affaccio a strapiombo sul golfo, 4.300 metri quadrati di superficie lorda. Ha oggi una destinazione d'uso ad attrezzatura scolastica con aree annesse destinate a verde: il compendio immobiliare situato nei pressi del castello Angioino-Aragonese non ammette alcuna possibilità edificatoria, ma è prevista la possibilità di restauro dei fabbricati esistenti e di installare piccoli chioschi. Fra i beni in vendita anche l'ex stabilimento industriale Spea, uso commerciale ma vincolato dal Mibac. L'edificio, 25.750 metri quadrati di superficie lorda e 694.341 di superficie scoperta, è in pessimo stato di manutenzione. Infine una ex struttura sanitaria a Roma, ex sede dell'associazione nazionale per la ricerca sul cancro, in via delle Messi d'Oro, con una superficie lorda di 18.062 metri quadrati. Per ora gli usi ammessi sono servizi socio-sanitari, attrezzature universitarie, sportive, congressuali.

—G.Sa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Caserma alpini La Marmora. Si trova a Tarvisio (Udine). È una ex caserma dismessa. L'edificio è collocato su una superficie lorda di 16.065 mq

Ex Caserma Vittorio Emanuele II Ex convento ed ex caserma Vittorio Emanuele II, l'edificio (4.300 mq di superficie lorda) è a due km dal centro di Gaeta (Latina)

Ex Convento di San Salvador. Fabbricato cielo-terra a Venezia. Il bene è libero e in ottime condizioni. L'edificio ha una superficie lorda di 6.290 metri quadrati

DATA STAMPA
MONITORAGGIO MEDIA, ANALISI E REPUTAZIONE

IMAGOECONOMICA

Riccardo Carpino. Da cinque mesi direttore dell'Agenzia del Demanio

DATA STAMPA
MONITORAGGIO MEDIA, ANALISI E REPUTAZIONE