

ar
INTERVISTE

Roberto Reggi:

VALORIZZARE E ALIENARE A FAVORE DELLA COMUNITÀ



Roberto Reggi

Direttore dell' [Agenzia del Demanio](#)

Valorizzare il patrimonio pubblico in un contesto economico e sociale in cui è indispensabile focalizzare l'attenzione su tutte le opportunità di rilancio del mercato e di tutela delle fasce deboli. È l'obiettivo dello Sblocca Italia, il decreto legge attraverso cui il governo ha introdotto misure urgenti per la valorizzazione dei beni pubblici inutilizzati, in aggiunta alle disposizioni degli anni scorsi per la vendita dei patrimoni. Un provvedimento che nel 2014 ha reso possibile la vendita di beni dello Stato e di altri Enti, per un valore totale di circa 250 milioni di euro venduti a Cassa Depositi e Prestiti che saranno immessi sul mercato attraverso il Fondo Investimenti per le Valorizzazioni, replicando l'operazione avviata nel 2013, che aveva portato nel portafoglio del fondo beni pubblici per un valore di 490 milioni.

Risultati possibili anche grazie [all'Agenzia del Demanio](#) e al suo nuovo direttore [Roberto Reggi](#), entrato in carica lo scorso settembre. «Il nostro impegno - spiega - consiste nel contribuire alla riduzione del debito pubblico per 2,5 miliardi in tre anni. Una strada già avviata, come testimonia il risparmio in sei anni di circa 130 milioni sui contratti di affitto per gli edifici della Pubblica Amministrazione, grazie alle attività della Commissione Congruità dell'Agenzia che si occupa di stimare il corretto canone di locazione. Per le attività di valorizzazione e vendita, la difficoltà principale consiste nel cambio di destinazione d'uso,

operazione a carico dei Comuni che richiede generalmente molto tempo. Lo Sblocca Italia ha introdotto misure che semplificano le procedure urbanistiche e l'Agenzia affianca le amministrazioni locali per restituire all'uso pubblico oppure destinare al mercato immobili oggi inutilizzati».

Ma se [l'Agenzia del Demanio](#) è il deus ex machina delle operazioni, un ruolo altrettanto importante lo svolgono gli altri partner coinvolti, a partire naturalmente dalla Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR ma anche INVIMIT SGR e il Ministero della Difesa. «Sì - conferma Reggi - l'Agenzia lavora a stretto contatto con i vari soggetti pubblici proprietari di beni, tra cui Enti territoriali ma anche Ministero della Difesa, INVIMIT SGR SpA, società di gestione del risparmio al 100% del Ministero dell'Economia e delle Finanze e Cassa Depositi e Prestiti. Per quanto riguarda gli altri player, INVIMIT SGR funge da "cerniera" tra i proprietari pubblici dei beni e il mercato, creando gli strumenti per effettuare investimenti diretti e indiretti sui beni, mentre CDPI Investimenti SGR seleziona le operazioni più interessanti e investe risorse con un'operatività di breve periodo sui singoli asset. Il Ministero della Difesa, invece, possiede un'ingente quantità di ex caserme, alloggi, centri logistici, terreni, depositi e magazzini. Insieme a loro e ai Comuni abbiamo sottoscritto vari accordi per recuperare e valorizzare beni strategici per le città».

In questo scenario un ruolo fondamentale è poi quello ricoperto dal federalismo demaniale, nato per consentire agli enti territoriali di riappropriarsi gratuitamente di beni di proprietà dello Stato, per poterli recuperare, valorizzare e reinserire in un circuito economico virtuoso a beneficio delle comunità locali e, indirettamente, di tutto il Paese. «Proprio per consentire ai diversi enti di richiedere i beni nell'arco temporale stabilito, l'Agenzia ha sviluppato un apposito applicativo web grazie al quale in pochi mesi sono pervenute 9.367 richieste, di cui 5.555 hanno ricevuto parere positivo mentre sono 1.701 i provvedimenti definitivi di trasferimento di immobili. L'obiettivo è arrivare a oltre la metà dei trasferimenti e di completare il processo entro il prossimo anno, continuando ad affiancare le amministrazioni affinché usino effettivamente i beni che, se inutilizzati, dopo tre anni ritornano allo Stato» annuncia il direttore.

Un secondo filone del federalismo riguarda poi gli immobili appartenenti al [demanio](#) storico-artistico, per cui è necessario stipulare accordi di valorizzazione con progetti di recupero approvati dal Ministero dei Beni e

delle Attività Culturali e del Turismo. «Ad oggi - continua Reggi - su 627 richieste di trasferimento ne abbiamo approvate 77 e consegnato ai Comuni 37 immobili. Nel frattempo, il Governo con l'art. 26 del Decreto Sblocca Italia ha superato e trasformato il concetto di federalismo demaniale, ponendo l'accento più sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico che sulla titolarità del bene. Le nuove disposizioni danno alle amministrazioni locali la possibilità di chiedere e ottenere in pochi mesi l'utilizzo di beni dello Stato per soddisfare le esigenze dei territori, soprattutto riguardo l'emergenza abitativa». L'altra sfida, questa con importanti ricadute sulla Capitale, riguarda il fatto che entro il 2016 tutte le Pubbliche Amministrazioni centrali dovranno ridurre del 30% gli spazi utilizzati e almeno del 50% le locazioni passive e l'Agenzia del Demanio libererà molti immobili da valorizzare e immettere sul mercato. Difficile pensare che non ci siano importanti conseguenze anche per Roma. Come conferma Reggi: «Le operazioni di razionalizzazione degli spazi occupati dalle amministrazioni centrali vogliono contribuire agli obiettivi di finanza pubblica, in primis con la riduzione dei costi di locazione e gestione degli immobili, ma anche con la messa a reddito dei beni pubblici che si libereranno grazie agli accorpamenti. Vedremo con l'aggiornamento dei piani quale sarà l'impatto su Roma, che riteniamo comunque importante, data l'alta concentrazione di immobili sede di Pubbliche amministrazioni centrali e la rilevanza della città nel panorama del mercato immobiliare nazionale».

A tal proposito l'Agenzia ha pubblicato sul proprio sito il piano di razionalizzazione degli uffici pubblici, che prevede per il periodo 2014-2019 operazioni che potranno comportare un risparmio superiore a 120 milioni di euro annui. Queste dovranno essere confrontate e integrate con il nuovo piano nazionale che le Amministrazioni dello Stato predisporranno entro il 30 giugno 2015, per ridurre almeno del 50% la spesa per locazioni passive aggredibili e, almeno del 30%, gli spazi utilizzati negli immobili dello Stato, rispetto al 2014. L'attuazione dei programmi di ottimizzazione degli spazi consentiranno di svuotare alcuni immobili pubblici, che potranno essere valorizzati e proposti sul mercato contribuendo alla riduzione del debito pubblico.

Altro fronte in cui l'Agenzia del Demanio è impegnata è legato alle modalità di partnership pubblico-privato con l'obiettivo di trovare le modalità più efficaci di attrazione degli investimenti esteri. «È necessario - avverte il direttore - costruire un rapporto pubblico-privato basato sulla

credibilità e responsabilità delle parti che devono agire per costruire un quadro trasparente di convenienza reciproca e contribuire alle esigenze della collettività. Questo anche per il mercato estero. Finora il patrimonio immobiliare pubblico italiano non è risultato molto appetibile perché si è sempre presentato in maniera frammentata, gestito da vari soggetti». Un obiettivo cui l'Agenzia sta lavorando insieme alla Presidenza del Consiglio dei Ministri per unire le opportunità di investimento del Paese mettendo insieme i diversi dossier: quelli dell'Agenzia, del Ministero dello Sviluppo Economico, dell'Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane, di INVIMIT SGR, di CDP/CDPI SGR e di altri proprietari e/o gestori di immobili pubblici, individuando le operazioni attrattive per operatori domestici e internazionali.

«Come Agenzia del Demanio abbiamo creato il portafoglio Valore Paese/Dimore che raccoglie i gioielli dello Stato che possono essere venduti o affidati al mercato attraverso la concessione di valorizzazione oppure inseriti in appositi fondi di investimento. Sono fari, castelli, fortezze, opportunità d'investimento per stranieri che, ad esempio, puntano sul settore turistico-alberghiero» osserva Reggi.

Obiettivi ambiziosi che non possono prescindere da una serie di garanzie da offrire ai privati coinvolti, nel nome della trasparenza e affinché le operazioni siano finanziariamente sostenibili. «È un aspetto fondamentale - dice il direttore - gli incontri che periodicamente organizziamo con il mercato per presentare bandi e opportunità di investimento vanno in questa direzione. Inoltre, per alcuni beni che richiedono una modalità più partecipativa nel definire la destinazione d'uso, insieme agli enti locali apriamo specifiche consultazioni pubbliche online per raccogliere le idee di una platea più ampia possibile di soggetti interessati alla riqualificazione degli immobili. Inoltre abbiamo sviluppato una piattaforma digitale per gestire tutte le fasi delle gare per la locazione e dismissione di immobili, rendendo più trasparenti ed efficaci le aste e ampliando le possibilità di partecipazione». Per quanto riguarda la certezza dei percorsi di trasformazione urbanistica, soprattutto in termini di tempi, «la sfida dell'Agenzia - conclude il direttore - è coordinare e facilitare il lavoro delle amministrazioni locali, dei soggetti pubblici proprietari dei beni e di quelli che andranno a creare fondi di investimento, per mettere a regime gli strumenti di valorizzazione e renderli stabili, ripetibili e largamente diffusi a livello nazionale. E dunque davvero interessanti».

ar