

# Parte la vendita dei beni di Stato Sfida da 3 miliardi

## MERCATO DIFFICILE

**Il Tesoro avvia la selezione degli advisor legali per tranche da 1,2 miliardi**

**Un programma di cessioni straordinarie si aggiunge a quelle previste dal Mef**

**In cabina di regia potrà sedere Cassa depositi e prestiti insieme a Invimit**

**Accelera il piano «salva-conti» basato sulle dismissioni straordinarie di immobili statali previsto dal-**

l'ultima manovra dopo la lunga trattativa con Bruxelles. In gioco ci sono 1,2 miliardi in tre anni, 950 milioni concentrati sul 2019. E il ministero dell'Economia, dopo il censimento sugli oltre 58 mila beni pubblici di proprietà statale, ha avviato un «beauty contest» fra studi legali per dare l'avvio concreto all'operazione.

La prossima mossa sarà l'arrivo di due decreti, il primo dell'Economia e il secondo della Difesa, con gli elenchi dei beni da cedere. Elenchi che dovrebbero essere articolati in portafogli omogenei, sul piano della geografia e del valore, per facilitare le operazioni di valorizzazione. In cabina di regia potrà sedere Cassa depositi e prestiti, insieme a Invi-

mit, necessaria appunto a facilitare la valorizzazione dei beni.

La sfida rimane però ambiziosa. Gli 1,2 miliardi extra si aggiungono a un programma ordinario di dismissioni che per quest'anno e i prossimi due già prevedeva vendite per 1,84 miliardi. In tutto, insomma, le maxi-vendite dovrebbero superare i 3 miliardi di euro. Insieme ai due miliardi di spesa «congelati» a dicembre, il piano di vendite extra del mattone di Stato ha un ruolo chiave per frenare il deficit nominale: obiettivo essenziale dopo i continui aggiornamenti al ribasso delle stime di crescita che spingono all'insù il deficit 2019.

— Servizi a pagina 3

Chiuso in redazione alle ore 22,45

## Il mercato

Il valore degli investimenti immobiliari in Italia per settore e per città nel 2018. Valori in mld di euro

TOTALE  
**8,40**

Fonte:  
Cushman & Wakefield



**325**  
MILIONI DI METRI QUADRI  
È l'estensione dei fabbricati pubblici secondo il più recente censimento del Mef. Il valore stimato è pari a 283 miliardi di euro

# Immobili Pa, accelera il piano: sfida da tre miliardi in tre anni

**Clausole salva-conti.** Verso i primi due decreti sul programma di alienazioni da 1,2 miliardi, che si aggiungono agli 1,9 miliardi già previsti. Il ministero dell'Economia cerca gli advisor

**Carlo Festa  
Gianni Trovati**

MILANO

Il ministero dell'Economia avvia i sondaggi per cedere il mattone di Stato. Nell'ultimo mese Via XX Settembre avrebbe infatti iniziato un «beauty contest» tra studi legali per dare concretamente inizio alla cessione di una prima importante tranche degli immobili pubblici: in gran parte si tratta di aree dismesse come ex-ospedali, strutture un tempo adibite a caserme oppure ex-scali ferroviari. La prossima mossa, attesa a breve, sarà un decreto del Mef per la pubblicazione della lista degli immobili. Un decreto parallelo è atteso dal ministero della Difesa.

Tutta l'operazione, sulla quale stanno per ora lavorando il Tesoro e il Demanio, è nata in un contesto di urgenza, quando si è cercato di far quadrare i conti della manovra «ripensata» con i limiti al deficit da mettere in programma per chiudere l'accordo con Bruxelles. In quell'ottica i 950 milioni previsti dalla vendita del mattone di Stato sono serviti, insieme ai 2 miliardi di spesa corrente congelata, a offrire un mini-paracadute ai rischi di sfiorare il 2% di disavanzo che già a dicembre si profilavano all'orizzonte.

L'aggiornamento progressivo delle previsioni sull'economia si è trasformato in una pioggia di revisioni al ribasso, chiusa (per ora) dal -0,2% di Pil ipotizzata ieri per l'Italia dall'Ocse. Entrambe le garanzie diventano quindi ancora più cruciali nell'ambito della correzione di un deficit nominale che a seconda delle stime è già indirizzato verso il 2,3-2,5%. E questo spiega l'accelerazione che al ministero dell'Economia vogliono dare al dossier del mattone di Stato. Il tentativo è di sfruttare l'occasione per far partire davvero un meccanismo di valorizzazione degli immobili, da sviluppare in più anni. Ma la sfida, sulla quale si erano già cimentati senza successo i passati Governi, non è semplice. Per due ragioni.

La prima è nei numeri. I 950 milioni (più 300 milioni nel 2020-21) si aggiungono alla quota di vendite immobiliari già previste dai programmi ordinari di finanza pubblica, che puntano a 640 milioni quest'anno e 600 milioni all'anno nel 2020 e 2021. Tutto compreso, insomma, la Pa dovrebbe disfarsi di immobili per oltre 3 miliardi in tre anni. Un valore assai ambizioso, soprattutto se confrontato con i livelli a cui si è fermato il contatore delle entrate negli ultimi anni.

Con dimensioni così imponenti, si complica anche la sfida della valorizzazione, già tentata con successi alterni. Il lavoro di regia del governo punta appunto alla costruzione di due elenchi, sotto forma di decreti dell'Economia e della Difesa, chiamati a definire gli elenchi del mattone da vendere.

I decreti saranno figli di un check up su oltre 58mila unità immobiliari, in cui è articolato lo Stato immobiliare: i ministeri sono titolari di 43.500 beni, mentre gli altri 14mila abbondanti sono in capo ad altri settori della Pa centrale: 33mila immobili ministeriali sono «in uso governativo», circa 6mila sono «in gestione per conto dello Stato» mentre gli altri sono concessi, gratis o con un canone, ad altre amministrazioni o ad associazioni. Il primo esame ha puntato quindi ad aggiornare queste etichette, per allargare il campo dei beni vendibili. In prima fila, fra questi, ci sono i 4.300 immobili che già sono indicati come «non utilizzati».

I decreti dovrebbero però riunire gli immobili da dismettere in pacchetti omogenei, per geografia e tipologia, con diverse fasce di valore. Tra le ipotesi che stanno circolando in queste ore c'è una suddivisione in tre fasce: la prima che comprenderebbe immobili del valore di alcune centinaia di migliaia di euro, un'altra fino a 2 milioni di euro e l'ultima oltre la soglia dei 2 milioni di euro.

Resta da capire come verrà valorizzato il patrimonio immobiliare. Con semplici aste si rischierebbe

un insuccesso e una valorizzazione ben sotto le attese. C'è poi la strada di affidarsi a un soggetto di emanazione statale: prende infatti piede l'ipotesi di una cabina di regia affidata a Cdp, che già in passato aveva studiato un piano di valorizzazione del real estate di Stato tramite fondi immobiliari.

Il tutto finirebbe dunque per costruire fondi immobiliari che in quota sarebbero acquisiti anche da Cassa depositi e prestiti e Invimit. L'ingresso in campo della Sgr del Tesoro è in questa strategia una delle chiavi di volta per avviare la valorizzazione di beni, dalle caserme agli uffici passando per abitazioni e terreni più o meno inutilizzate dallo Stato, che nella loro condizione attuale non sono certo un piatto particolarmente invitante per gli investitori privati.

Un ruolo chiave è poi affidato alle amministrazioni locali, a partire dai Comuni che con la variazione di destinazione d'uso sono indispensabili per trasformare un'ex caserma in un albergo o in un centro commerciale. Non a caso, il piano prevede premi consistenti, dal 5 al 15% del ricavato della vendita, per gli enti locali che «collaborano». A dettagliare tutta la procedura sarà un secondo decreto, targato Palazzo Chigi, da definire entro il 30 aprile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## PAROLA CHIAVE

### # Beauty contest

#### La scelta

Il beauty contest («concorso di bellezza») è una procedura mediante la quale si giunge all'assegnazione di un bene ad un soggetto con un duplice obiettivo: la massimizzazione del valore del bene e la miglior allocazione possibile del bene stesso in ordine alla sua utilizzazione.

**DISMISSIONI**

# Mattone di Stato difficile da digerire in un mercato piccolo

**L'operazione riguarderebbe edifici da valorizzare con processi impegnativi**

Un pacchetto di 1,5-1,8 miliardi di euro di immobili da immettere sul mercato, tramite asta diretta o costituzione di fondi real estate, è una mossa importante per il governo. Non è detto che il mercato immobiliare possa reggerla.

La domanda è di quali immobili si tratta. Gli elenchi sarebbero ancora in fase embrionale, ma alcuni esperti si spingono a dire che in ogni caso il patrimonio (disponibile) dello Stato non sarebbe scintillante. Si potrebbe trattare quasi esclusivamente di operazioni di valorizzazione complesse, da mettere in piedi con concessioni urbanistiche e in genere di grandi dimensioni.

Cosa ha in pancia lo Stato? Nel più recente censimento del Mef sono stati registrati fabbricati pubblici per una superficie pari a 325 milioni di metri quadrati e un valore di stima di 283 miliardi di euro. Il 77% del valore del portafoglio immobiliare stimato è riconducibile a fabbricati utilizzati della Pa e quindi non disponibile. Il dato interessante è che del restante 23%, 15 miliardi non sono utilizzati (12 miliardi) o sono in ristrutturazione (tre miliardi).

La strategia da mettere in piedi potrebbe ricalcare, ipotesi però remota, quella che a suo tempo è stata l'operazione Fip, quando lo Stato ha venduto una serie di immobili dei quali garantiva una elevata redditività da affitto restando come affittuario. Una operazione criticata perché lo Stato si aveva incassato subito in un momento di necessità di capitali, ma si era vincolato a garantire una elevata redditività per anni.

La seconda strada da perlustrare potrebbe essere quella di affidare il pacchetto a un operatore professionale come Cassa depositi e prestiti, che negli anni ha già avviato numerose operazio-

ni complesse di valorizzazione di immobili pubblici. E quella della costituzione di fondi immobiliari gestiti da Cdp e Invimit sembra la strada più percorribile. In questo ambito si potrebbero valorizzare immobili "impegnativi", trasformandoli in un progetto di mercato che sia poi appetibile per gli investitori, o da acquisire in maniera diretta o tramite le quote di un fondo.

Ma il mercato saprà accogliere questa mole di immobili? Il real estate degli investimenti non residenziali in Italia vale oggi 8,6 miliardi di euro, dati di Assoimmobiliare. L'interesse per il nostro Paese da parte degli investitori internazionali, che rappresentano il 70% circa del capitale immesso nel settore, è sempre molto alto. Con alcune cautele. L'attenzione è ancora concentrata su Milano, città che ha fatto da apripista nel momento in cui sono tornati i soggetti dall'estero pronti a cogliere opportunità a sconto dopo la crisi iniziata nel 2008. In primis Blackstone che ha iniziato proprio a comperare uffici nel centro di Milano. Seguito poi da Hines, Cerberus, Varde, Kingstreet e così via, soggetti che oggi hanno un piede stabile nel nostro Paese, dove acquistano immobili a reddito, immobili da riqualificare (value added) e hanno iniziato a ragionare su operazioni di sviluppo. Accanto ai grandi protagonisti internazionali ci sono attori italiani come le Sgr, Coima in primis che a Milano porta avanti la riqualificazione di Porta Nuova e sta investendo, anche con capitali esteri, in altre zone come l'area di Porta Romana.

Ma la fame di immobili, merce rara di questi tempi, premia la qualità e la location. La selezione è alta. E la paura di affacciarsi in realtà minori anche. Si inizia a guardare Roma, per alcuni settori come le High street anche Firenze e Venezia. Ma è ancora lontano il momento in cui il capitale raggiungerà posti remoti e si riverserà su immobili senza chance.

—P. De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA