

IL PIANO DI VALORIZZAZIONE DEI BENI PUBBLICI

Dismissioni, il Mef: immobili sopra i 5 milioni nel fondo Invimit

Prevista la successiva vendita di quote del fondo a investitori istituzionali

Gianni Trovati

ROMA

Il piano di dismissioni del mattone di Stato punterà su «un fondo di investimento, gestito da Invimit, al quale apportare immobili pubblici, prevedendo la successiva vendita di quote del fondo a investitori istituzionali (per esempio fondi pensione)». Il veicolo potrà essere utilizzato anche per apportare immobili degli enti locali, perché i sindaci saranno chiamati a un'«intesa» cruciale per la riuscita del piano: anche se il pilastro del piano sono gli immobili dello Stato centrale, perché «la stipula delle intese con gli enti titolari dei poteri amministrativi in materia edilizia e urbanistica» sarà essenziale per riuscire davvero a valorizzare i beni oltre che a raccogliere le entrate urgenti per il bilancio.

Il ministero dell'Economia scopre le carte operative del piano straordinario di vendita degli immobili che deve portare entrate per 950 milioni quest'anno. Nel triennio 2019-21 l'obiettivo è di ricavare dai beni della Pa centrale (Demanio e Difesa) 1,25 miliardi, e arriva a quota 3,1 miliardi quando al piano "straordinario" si aggiungono le previ-

sioni di entrata già presenti nei tendenziali e relative a tutta la Pubblica amministrazione. Cifre imponenti, che impongono un'accelerazione rispetto ai ritmi degli ultimi anni (840 milioni medi all'anno da tutta la Pa). E il cambio di ritmo deve trovare gli enti locali nella veste di venditori ma soprattutto di "facilitatori" delle procedure che servono a valorizzare i beni dello Stato. Perché una ex caserma, o un palazzo che ha ospitato uffici pubblici, per andare sul mercato non hanno bisogno solo di ristrutturazioni spesso profonde, da finanziare anche con il meccanismo del fondo; hanno bisogno anche di carte, sotto forma di varianti urbanistiche o cambi di destinazione d'uso, che vanno realizzate dai Comuni ai quali la manovra offre un "premio" fra il 5 e il 15% del ricavato dalla vendita degli immobili passata attraverso l'aiuto locale. La rapidità dell'iter che porta dall'intesa alla variante sarà determinante per l'entità del premio, come nel precedente del 2015: il 15% sarà riservato a chi impiega meno di 12 mesi, chi supera i 2 anni dovrà accontentarsi del 5% e alle performance intermedie saranno attribuiti incentivi fra il 10 e il 13%. Ma le intese con gli enti locali serviranno a blindare la procedura, perché ogni Protocollo individuerà «i beni oggetto di valorizzazione, le ipotesi di trasformazione, la quota premiale e i tempi di perfezionamento della procedura urbanistica».

Per queste ragioni, proprio ai sindaci il viceministro all'Economia Laura Castelli, che ha la delega alla finanza locale, ha presentato il meccanismo dell'operazione.

Il portafoglio da vendere, accanto ai 1.500 immobili già individuati dal Demanio nel maxi-censimento sui 58mila beni statali e alle 41 caserme scritte nel primo elenco della Difesa, potrà essere arricchito anche dal mattone locale perché «non vi è dubbio che gli introiti derivanti dalla loro vendita sarebbero utili per migliorare i saldi di finanza pubblica». La selezione dei beni da inserire nel fondo sarà ovviamente affidata a Invimit, con una preferenza per quelli che «abbiano un valore di mercato elevato, superiore indicativamente ai 5 milioni di euro». In fila ci potranno essere immobili affittati a privati a valori di mercato, oppure concessi a valori non di mercato ma bisognosi di «interventi di valorizzazione affinché producano un maggior reddito». Ma della partita possono essere anche immobili non utilizzati che oggi pesano sui bilanci pubblici, ma con ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso possono «migliorare il livello di commerciabilità» e «creare opportunità di sviluppo». Gli immobili affittati ad altre Pa potranno andare al fondo 13-Patrimonio Italia, previa verifica della liquidità disponibile nel fondo 13-core, sempre di Invimit.

gianni.trovati@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il veicolo potrà essere utilizzato anche per apportare edifici degli enti locali anche se il pilastro sarà la Pa centrale

1,25

MILIARDI

Nel triennio 2019-21 l'obiettivo è di ricavare dai beni della Pa centrale (Demanio e Difesa) 1,25 miliardi e si arriva a quota 3,1 miliardi quando al piano straordinario si aggiungono le previsioni di entrata relative a tutta la Pa