

DAL PATRIMONIO IMMOBILIARE 4,5 MILIARDI**Piano **dismissioni** in 4 tappe**di **Isabella Bufacchi**

Demanio, Invimit (Sgr del Tesoro), Cdp, enti locali e territoriali, riforma degli strumenti finanziari. Si articola così il piano multistrato di **dismissioni** e valorizzazioni del patrimonio immobiliare pubblico. Partito a settembre il federalismo demaniale, attivata la Cdp, in novembre decollerà Invimit e a stretto giro il rilancio di SIIQ e fondi. Servizio ► pagina 12

Le vie della ripresa

IL PATRIMONIO PUBBLICO

Federalismo demaniale

Messe a disposizione degli enti territoriali almeno 20mila proprietà dello Stato

La Sgr del Tesoro

A novembre atteso il decollo di Invimit con una dote subito spendibile di 800 milioni

Piano **dismissioni da 4,5 miliardi**

Operazione su quattro fronti per valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico

Isabella Bufacchi

ROMA

Prima il Federalismo demaniale, che ha messo a disposizione degli enti locali e territoriali (su richiesta e in via gratuita) almeno 20.000 unità immobiliari dello Stato per un valore stimato attorno a 2,5 miliardi. Poi la Cassa depositi e prestiti che con la sua SGR è pronta a rilevare entro fine anno un portafoglio di immobili dello Stato, prevalentemente dimore di grande pregio storico-artistico da valorizzare, per un valore tra 0,8 e 1 miliardo. A seguire in novembre è atteso il decollo di Invimit, la Sgr del Tesoro che opererà anche tramite un fondo di fondi e il fondo Difesa e che sarà dotata di un portafoglio iniziale di qualche centinaio di beni immobiliari pubblici, con una dote subito spendibile di 800 milioni. E non da ultimo, la riforma delle SIIQ e in prospettiva dei fondi immobiliari per rendere questi due strumenti finanziari - finora zoppi - più appetibili agli investitori esteri tramite semplificazioni, ritocchi fiscali e una maggiore armonizzazione con gli standard internazionali.

Si articola così l'ambizioso rilancio del programma di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, un progetto in gestazione da oltre un anno, ma che sta prendendo forma ora e che farà perno su quattro attori co-protagonisti: Agenzia del Demanio che seleziona e prepara i beni immobiliari da alienare o mettere a reddito con concessioni o locazioni; Cassa depositi e prestiti nel ruolo di "pre-market maker", per incentivare la formazione di un mercato privato; Invimit, la SGR del Tesoro con il compito di stimolare il partenariato pubblico-privato e far incontrare l'offerta pubblica degli immobili con la domanda privata (investitori istituzionali italiani e non); gli enti locali e territoriali, che possiedono già un enorme patrimonio immobiliare - mal gestito e molto spesso solo fonte di costi - ma che dovranno dialogare e collaborare con lo Stato (Demanio, Cdp e Invimit) per favorire i processi di valorizzazione e alienazione semplificando le regole, velocizzando le autorizzazioni, e persino rilevando i beni pubblici gestiti ora dal Demanio e dalla Difesa

ma per loro strategici.

La macchina che dovrà generare reddito o incassi una tantum dal patrimonio immobiliare dello Stato - al fine di migliorare i conti dello Stato sul piano del deficit e del debito - è dunque superdotata. L'Agenzia del Demanio, per esempio, sta lanciando tre nuove gare per Torino, Bologna e la regione Toscana: raggiungere la domanda privata è essenziale e in questo Invimit sarà chiamata a intervenire con il fondo dei fondi immobiliari gestiti da terzi. La Cdp, intanto, si prepara ad acquistare dal Demanio tramite la Sgr un pacchetto di immobili (molti di pregio) da valorizzare o rivendere sul mercato: quella che si presenta come un'operazione mirata a far quadrare il bilancio dello Stato entro fine anno, con un'entrata una tantum di circa 1 miliardo di euro, è l'accelerazione di un processo, del ruolo della Cassa nel sostegno del mercato immobiliare dal pubblico al privato.

E proprio perché gli strumenti finanziari saranno la chiave del successo di questa operazione, l'articolo 28 del decreto Destinazione Italia promette di af-

frontare in maniera seria il problema delle SIIQ (REITs all'estero), le speciali società che si occupano prevalentemente di locazione e valorizzazione degli immobili: in Italia sono opache, fiscalmente poco appetibili soprattutto per i non-residenti, rispetto a prodotti simili già in offerta in Europa (e in Francia dove le agevolazioni fiscali hanno messo il turbo). Gli operatori italiani del mercato, tramite Assoimmobiliare, hanno accolto molto positivamente l'iniziativa di Destinazione Italia per le SIIQ e sperano che questa sia soltanto il primo passo di una riforma più ampia che possa estendersi ai fondi immobiliari, altra categoria che ha bisogno di semplificazioni e di armonizzazione delle regole, delle norme, delle procedure e dei linguaggi ora tragicamente divergenti tra Regioni. Un labirinto nel quale si sono smarriti finora gli investitori privati e che Demanio, Invimit e Cdp, ed enti locali e territoriali sono ora chiamati a demolire.

isabella.bufacchi@ilssole24ore.com

@isa_bufacchi

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DESTINAZIONE ITALIA

Il decreto si propone di affrontare il problema delle Siiq, le società di locazione e valorizzazione equiparandole agli standard internazionali

I NUMERI

20mila

Gli immobili per gli enti locali

Quelli dello Stato messi a disposizione di enti locali e territoriali dal federalismo demaniale, per un valore di circa 2,5 miliardi

400

Gli immobili Sgr e Invimit

È la somma degli immobili dello Stato che Cdp con la sua Sgr (un centinaio per un valore di 800 milioni-1 miliardo) e Invimit, la Sgr del Tesoro (circa 300 per un valore di 1 miliardo), sono pronti a rilevare

4,5 miliardi

Valore iniziale dell'operazione

È il valore totale dell'operazione iniziale di dismissione del patrimonio immobiliare statale

