

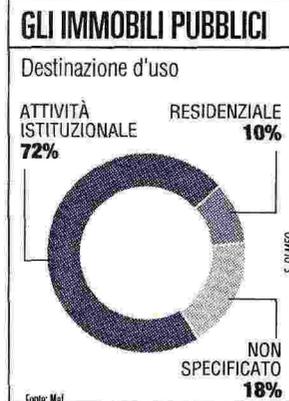
Mattone di Stato il piano di Padoan

Adriano Bonafede

Hanno cominciato, intanto, a cambiare gli uomini: il dg del Demanio, Stefano Scalerà, è diventato consigliere del ministro dell'Economia, Pier Carlo Padoan; al suo posto, la scorsa settimana, è arrivato Roberto Reggi, ex sindaco di Pia-

cenza. Ma siamo soltanto all'inizio. Nelle prossime settimane e mesi cambieranno molte altre poltrone nei vari settori dello Stato che si occupano di immobili. Il progetto del governo è di arrivare a una struttura se non unificata almeno coordinata.

segue a pagina 4
con un servizio di **Roberto Mania**



Mattone di stato, il piano di Padoan una squadra per far partire le vendite

SE NE PARLA DA ALMENO 25 ANNI COME MISURA PER RIDURRE IL DEBITO PUBBLICO. SULLA CARTA SONO 500-600 MILIARDI MA IL GROSSO È DI REGIONI ED ENTI LOCALI. ORA IL GOVERNO VUOLE CREARE UN TEAM PER COORDINARE CESSIONI E VALORIZZAZIONI

Adriano Bonafede

segue dalla prima

Ma, ancor più, quello di dotarsi di una vera strategia. L'obiettivo è valorizzare e vendere almeno una parte degli immobili pubblici. Una massa da 500 o 600 miliardi a seconda delle stime. Un valore nascosto che, se fosse soltanto in parte trasformabile in denaro fresco, potrebbe contribuire ad abbattere la montagna del debito pubblico da 2.170 miliardi di euro.

L'idea, appunto, è di vendere una parte del cospicuo patrimonio di famiglia dello Stato italiano, gli immobili che non servono o che potrebbero essere sacrificati senza danni. Vendere patrimonio invece che dover di nuovo aumentare le tasse o prevedere troppo drastici tagli della spesa. È un'idea ricor-

Qui sopra, **Franco Bassanini** (1), presidente Cdp e **Roberto Reggi** (2), nuovo direttore generale del Demanio



dopo un quarto di secolo siamo ancora al punto di partenza vuol dire che più che un'idea era un sogno. Il Libro dei Sogni degli Immobili di Stato è ancora qui, ad affascinare il governo di turno.

Stavolta, però, qualcosa potrebbe davvero cambiare. Perché il ministro Padoan e il suo pool di esperti partono almeno dalla consapevolezza delle velleità e dei fallimenti del passato, quindi della necessità di abbandonare i sogni per tornare sul solido terreno delle cose possibili. Che sono tante, nonostante tutto, ed irripetibili, almeno in alcuni casi.

Certo, partire dai fallimenti del quarto di secolo alle spalle significa ripercorrere la strada degli interventi a macchia di leopardo tentati dai vari governi e dei vicoli ciechi a cui questi interventi hanno portato. Ma, prima di tutto, bisogna porsi il problema di quali e quanti siano gli immobili pubblici. Tra i quali, ovviamente, vi sono non soltanto gli incredibili monumenti ma anche beni assolutamente inutili e invendibili.

Sembra strano, ma la verità è

chelo Stato non è neppure riuscito, finora, a fare un semplice inventario di ciò che contiene il suo forziere. L'unico tentativo serio fu quello svolto tra il 2010 e il 2011 proprio dal Mef che chiese a tutti gli enti pubblici, anche territoriali, di fare un check up del loro patrimonio **immobiliare**. Rispose soltanto il 50 per cento degli interpellati, quindi allo stato dei fatti noi conosciamo soltanto la metà di quel "tesoro". Che fu quantificato in circa 250 miliardi: da qui le stime, a spanne, di 500 miliardi in totale.

Se "sapere è potere", come recita l'adagio, di certo abbiamo la contezza che fino ad oggi lo Stato ha potuto poco visto che non esiste neppure un serio censimento di questo patrimonio. Nessuno sa, in realtà, se il Mef abbia continuato dopo il 2011 a raccogliere dati, ma il fatto che non ci sia stata alcuna comunicazione al riguardo - visto che non si tratta di segreti di Stato - fa propendere per l'ipotesi che sia stato abbandonato ogni ulteriore tentativo di creare un *file* completo.

Reimpostata al più presto questa indispensabile operazione conoscitiva, Padoan - sotto la guida del presidente del Consiglio Matteo Renzi - metterà insieme i vari spezzoni dell'amministrazione che, in un modo o nell'altro, si occupano di immobili e che sono frutto di interventi casuali o parziali di ministri precedenti, ma che non sono mai stati inseriti in una logica d'insieme. Ad esempio, cosa ci fanno gli immobili di Fintecna (oggi scorporati e portati in Cdp **immobiliare**)

dentro la Cassa depositi e prestiti? Fintecna si occupa, fra le altre cose, come si legge nel suo sito, di "acquisto e alienazione di beni immobili di qualunque genere o destinazione, svolgimento di operazioni e negozi giuridici di qualunque natura riguardanti gli stessi, ivi compresa la locazione, l'affitto, la concessione in godimento ed il rilascio di garanzie reali, il tutto sia in Italia che all'Estero, sia in proprio che per conto terzi".

Di fatto un'agenzia **immobiliare** a 360 gradi. Ma dentro Cdp si trova anche la Cdp sgr, che si occupa di creare fondi immobiliari nel settore dello housing sociale.

L'Agenzia del Demanio, che oggi per la prima volta nella sua storia è guidata da un politico, ha nelle sue mani tutti gli immobili dello Stato. Un patrimonio che ora il governo vuole valorizzare e vendere, laddove possibile, ovviamente. Ma negli ultimi tempi è emerso chiaramente che, senza la collaborazione degli enti locali, è difficile cedere questi immobili che sono dislocati sul territorio e la cui destinazione d'uso è decisa a livello locale. Per questo è iniziato un contatto più stretto con Comuni e Regioni, e l'arrivo di un politico ed ex sindaco, Roberto Reggi, alla sua guida, non può che rafforzare questa nuova *liason*.

L'ultimo arrivato nella casa degli "Immobili di Stato" è l'Inviat, creatura partorita dalla fantasia dell'ex ministro dell'Economia Vittorio Grilli e affidata per il momento al presidente Vincenzo Fortunato e all'amministrato-

re delegato Elisabetta Spitz (ma anche queste poltrone traballano in vista della riorganizzazione dell'intero settore). L'Invimit ha avuto per legge dall'Inail risorse liquide per 1,3 miliardi (il primo versamento, di 400 milioni è già avvenuto): con questi soldi dovrà acquisire immobili dello Stato e degli enti locali per farli confluire in appositi fondi immobiliari da valorizzare e vendere sul mercato.

È chiaro, a questo punto, che Padoan è deciso a riorganizzare sotto un unico ombrello tutte queste attività di agenzie o controllate dello Stato, dando così un senso unitario alle iniziative pubbliche nel settore **immobiliare**.

Ma tutto questo, se sembra indispensabile, non è però sufficiente. Dalla ricerca fatta dal Mef nel 2011, risulta che una cospicua fetta di immobili sono anche negli enti pubblici come l'Inps e l'Inail. La più grande fetta in assoluto, però, ben l'85 per cento del totale nazionale, fa capo a Comuni, Regioni, Province. È custodito lì il vero tesoro degli immobili pubblici. Anche qui, ultimamente, si è fatta largo l'idea che sia impossibile procedere alla vendita in tempi rapidi e per grossi lotti (vista la diversità di destinazioni d'uso, di categorie immobiliari e di casi concreti). Meglio quindi lavorare a stretto contatto con gli enti locali, come già fa il Demanio, con una struttura permanente per la consulenza e la valorizzazione dei beni immobiliari locali. Il Demanio ha già lavorato con

Comune di Pisa, Regione Lazio, Regione Toscana e molti altri enti territoriali per superare i problemi e trovare possibili acquirenti.

Messo in moto e oliato questo meccanismo, razionalizzato e unificato la presenza dello Stato oggi parcellizzata, sarà possibile avere un flusso di vendite di almeno 3-4 miliardi all'anno, come ipotizza una ricerca della Fondazione Astrid di un anno fa. Sarà forse un topolino, rispetto alle montagne ipotizzate qualche anno fa, ma si tratta di tanti topolini che escono fuori anno dopo anno e contribuiscono ad

abbassare il debito pubblico.

Al di là di questo progetto del governo, che darà risultati nel medio lungo termine, c'è invece una cosa che si potrebbe far subito (e nessun esperto comprende perché finora non sia stata fatta): vendere tutti i 400 mila alloggi ex case popolari (Erp). Si tratta, secondo precedenti calcoli del Mef, di almeno 25 miliardi. Oggi, secondo la Corte dei Conti, non sono più abitati da chi ne ha diritto e quindi non possono più essere considerati di edilizia popolare. I proventi della vendita potrebbero essere destinati ad avviare nuovi progetti proprio nell'edilizia assistita, con positivo impatto sul settore delle costruzioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

[IL CASO]

Cassa Depositi e Prestiti, nuove munizioni per l'ex Fintecna

In attesa dei primi passi della nuova strategia del governo per la valorizzazione del patrimonio **immobiliare pubblico**, la Cassa Depositi e Prestiti ha dato il via al riassetto delle proprie attività di real estate. Nei primi sei mesi del 2014 la Cdp ha effettuato un aumento di capitale da 60 milioni a vantaggio di Cdp **Immobiliare**, la ex Fintecna **immobiliare** che nel 2013 era stata scissa cambiando nome e passando sotto il diretto controllo del

gruppo presieduto da Franco Bassanini. L'ex Fintecna ha portato in dote asset immobiliari per un totale di 380 milioni. Il fine di questo aumento di capitale era quello di creare sinergie con le altre attività di real estate presenti nella Cassa depositi e prestiti, tutte coordinate da Giovanni Paviera, l'ex manager del gruppo Generali arrivato in Cassa all'inizio di quest'anno.

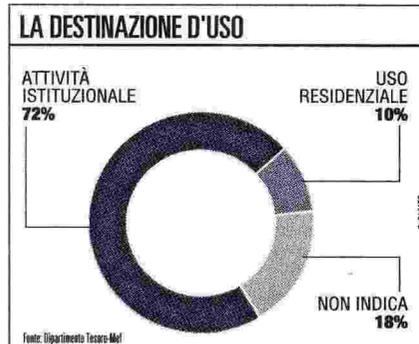
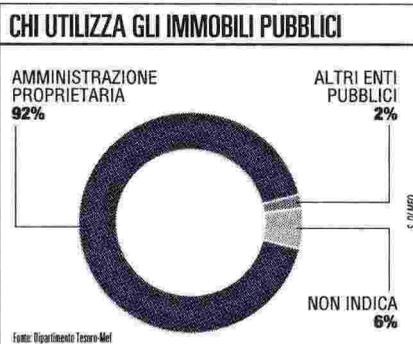
(a. bon.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

[I PROTAGONISTI]

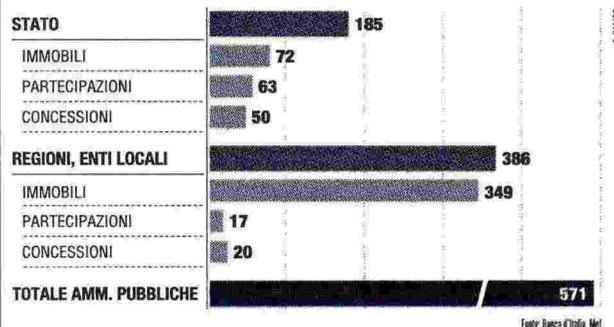


Qui sopra, **Elisabetta Spitz** (1), ad di Invimit sgr e **Stefano Scalerà** (2),



IL PATRIMONIO PUBBLICO

Valore stimato di mercato, in miliardi di euro 2011



LA SVOLTA

All'interno del governo è maturata una svolta per una nuova strategia coordinata a livello centrale sul patrimonio **immobiliare pubblico** che dovrebbe far capo al ministero dell'Economia in stretto contatto con la presidenza del Consiglio. Il ricambio degli uomini è già cominciato ma nei prossimi mesi si vedrà quale sarà il nuovo organigramma al vertice



Qui sopra,
il premier
**Matteo
Renzi**
con il ministro
dell'Economia,
**Pier Carlo
Padoan**

