

## COVER STORY

EIRE/1

### Cercasi mercato per l'Italia da valorizzare

Più di 80 enti locali propongono sviluppi e gare di concessione ma la burocrazia frena gli investimenti

**Michela Finizio**

■ Patrimonio Italia in cerca d'autore. Si potrebbe intitolare così la fiera delle opportunità generate dalle valorizzazioni immobiliari delle pubbliche amministrazioni. Quest'anno gli enti pubblici saranno protagonisti ad Eire, la fiera del real estate che inaugura martedì prossimo a Milano. Sono più di 80 quelli che metteranno in mostra le loro proposte di sviluppo e rigenerazione urbana (vedi a destra), nella speranza di intercettare i desiderata del mercato.

«Il problema è che il mercato manca», afferma l'avvocato Riccardo Delli Santi del comitato scientifico di Eire e presidente dell'Associazione Giuristi Diritto Immobiliare che presiederà il ciclo di conferenze "Modelli e metodi: la valorizzazione del patrimonio pubblico", in cui si cercherà di fare il punto sulle procedure e i finanziamenti per questo tipo di operazioni. Anche Delli Santi ammette di nutrire «perplexità» di fronte all'incredibile risposta delle pubbliche amministrazioni, corse in fiera con centinaia di progetti più o meno avanzati: «Sono tutti immobili su cui bisogna lavorare - dice - e il real estate italiano non mai stato abituato a riqualificare e trasformare. Il nostro è un mercato di trader, le Sgr sono gestori e liquidatori di patrimoni, ma non developer. Anche Fip e Patrimonio Uno sono stati programmi di vendita. La finanziabilità di questi progetti, invece, è vincolata alla rigenerazione degli immobili, per la loro messa a reddito». Partecipa in prima fila alla sfida delle valorizzazioni pubbliche anche il Demanio, che gestisce 56 degli oltre 380 miliardi di beni immobiliari della Pa, stimati a ottobre dell'anno scorso dal ministero dell'Economia (il censimento è ancora in corso). Sotto i riflettori l'inaugurazione

della settimana scorsa: Villa Tolomei è il primo esperimento di valorizzazione concluso dal Demanio con una concessione in affitto di 50 anni, assegnata nel 2008 tramite gara pubblica. Procedono spediti anche i progetti delle caserme di Peschiera e del castello Orsini Soriano nel Cimino (Vt), oggetto di una consultazione pubblica per la sua riconversione turistico-ricettiva. Potrebbero andare in gara presto anche i caselli daziari di Milano e il Podere Colombaia a Firenze.

In fiera il Demanio presenterà i risultati di Valore Paese: dal 12 febbraio scorso al 31 maggio (domani), gli enti locali potevano richiedere l'inserimento dei propri immobili nel portafoglio dell'iniziativa, che già ne conta oltre 100 valorizzabili. «Qui confluiscono i prodotti più prestigiosi - afferma Delli Santi - che intercettano nicchie di lusso, ideali per finalità ricettive. In parallelo procedono anche le iniziative di social housing, sostenute da una forte domanda e dalla presenza di risorse pubbliche. Per tutto il resto però mancano i finanziamenti».

Tra i nodi più spinosi, che frenano i processi nonostante l'enorme patrimonio a disposizione, c'è la bu-

rocrazia: la strada più battuta è quella della vendita delle concessioni di valorizzazione con diritto di superficie, «ma - afferma l'avvocato - bisogna trovare il gestore prima, altrimenti, chi sarebbe disposto a prendersi in carico un immobile sapendo già che servono più di due anni per l'aggiudicazione della gara pubblica e altrettanti per l'iter urbanistico? L'aggiudicazione e i permessi urbanistici devono essere approvati in parallelo, da commissioni composte dagli stessi soggetti che devono dare le autorizzazioni. Bisogna fare delle varianti aperte, perché il gestore investe solo se ha il titolo esecutivo in mano».

Le procedure saranno al centro dei dibattiti, insieme alla necessità di defiscalizzare le trasformazioni per spingere le Sgr a fare progetti e riattivare il mercato. Lo chiede anche Fondazione Patrimonio Comune dell'Ance che in fiera porterà le iniziative di una trentina di Comuni. Molti di loro, di recente, hanno partecipato - anche senza vincere - al Piano per le città e al bando del Miur per l'edilizia scolastica: «Stando alle domande pervenute per questi due bandi - dice Roberto Reggi, presidente di Fpc - in Italia oggi ci sono 400 amministrazioni in grado di assecondare progetti pronti a partire, cantierabili. A tutti però serve una spintarella, vanno supportati in modo adeguato».

Ad oggi lo strumento del fondo immobiliare, anche misto, è l'unica strada percorribile. Ecco perché tutti guardano con grande attesa alle decisioni della costituente Sgr pubblica, istituita dall'ex ministro Vittorio Grilli poco prima del fine mandato, che gestirà il "fondo dei fondi" previsto dal decreto legge n. 87 del giugno 2012, e dovrà veicolare le risorse degli enti previdenziali (circa 500 milioni nel triennio 2012-2014) nei fondi locali. «Siamo solo all'inizio di questo processo - aggiunge Antonio Intiglietta, presidente di Eire - . Dobbiamo creare le condizioni per un'adeguata valorizzazione del patrimonio pubblico: non basta avere un immobile, bisogna facilitare i cambi di destinazione d'uso, definirne il giusto mix funzionale, la gestione e la redditività. Solo così il mercato risponde».

#### IL NODO



#### Il grande assente

Non ancora operativa a tutti gli effetti, la Sgr posseduta al 100% dal ministero dell'Economia per velocizzare il piano di dismissioni degli immobili pubblici non sarà presente ad Eire. Potrebbe sembrare un paradosso, visto che al centro della manifestazione ci sono centinaia di progetti e immobili delle Pa locali. Senza conoscere i dettagli del fondo Invimit e dei finanziamenti nei fondi locali, è come cercare di partire senza benzina. «Abbiamo invitato rappresentanti della nuova società - fa sapere Antonio Intiglietta, presidente di Eire - , saranno sicuramente presenti in veste informale, ma il loro lavoro è ancora in fase di definizione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



### I NUMERI DELLA FIERA

La nona edizione di Eire (Expo Italia Real Estate), in programma dal 4 al 6 giugno 2013 per la prima volta a FieraMilanoCity (padiglione 4, ingresso Porta Teodorico, gate 5), presenterà le iniziative di ben 507 operatori (tra espositori, relatori e sponsor). La manifestazione, che l'anno scorso ha chiuso con 10mila visitatori, occuperà 18mila mq dove

verranno esposti centinaia di progetti di enti pubblici e società immobiliari. Nel dettaglio saranno presenti 86 società di investimento e 80 realtà pubbliche (Comuni, Province, Regioni, enti istituzionali), di ogni dimensione, con i loro immobili e progetti di rigenerazione urbana. Ricco anche il calendario di incontri tecnici e tavole rotonde: sono in tutto 90 gli appuntamenti

in programma, nelle sale conferenza e tra gli stand degli operatori. Casa24 Plus, negli ultimi mesi ha anticipato i principali progetti e iniziative che verranno presentate in fiera: su [www.casa24plus.it](http://www.casa24plus.it) le preview e gli approfondimenti sui temi legati al retail, alla riciccatività, al social housing e alla logistica. Per tutte le altre informazioni: [www.eire.mi.it](http://www.eire.mi.it)



### IL CONVEGNO INAUGURALE

«La valorizzazione del patrimonio, una grande occasione per l'Italia» è in programma martedì 4 giugno 2013, dalle ore 10,30 presso la Blue Conference Room di Fieramilanocity. Sponsorizzato da Prelios Spa, presenterà le proposte per un reale sviluppo del patrimonio immobiliare italiano. Introduce l'onorevole Maurizio Lupi, ministro delle

Infrastrutture e dei Trasporti. Intervengono: Andrea Boltho Emeritus Fellow, Magdalen College Università di Oxford; presidente di Federimmobiliare; Nicholas Van Ommen Non, supervisory board member of Immofinanz; Matteo Del Fante, presidente Cdp Investimenti Sgr; Roberto Reggi, presidente Fondazione Patrimonio Comune; Stefano

Scalera, direttore Agenzia del Demanio; Massimo Brunelli, a.d. Idea Fimit; **Paolo Buzzetti**, presidente Ance; Claudio De Albertis, presidente di Assimpredil Ance; Cesare Ferrero, country manager Bnp Paribas Re; Sergio Iasi, a.d. Prelios; Giancarlo Scotti, a.d. Generali Real Estate. Le conclusioni saranno presentate da Aldo Mazzocco, presidente Assoimmobiliare.



### LA PA È PROTAGONISTA

La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico (in foto Villa Tolomei a Firenze) sarà il filo conduttore dell'edizione 2013 di Eire. La sfida si ripropone, oltre che nel convegno di apertura, in una serie di incontri tecnici sui «Modelli e i metodi» da adottare. Inoltre la Fondazione Patrimonio Comune dell'Anci porta in fiera le proposte di una trentina di enti, all'interno di

uno stand dedicato. Uno degli appuntamenti più importanti sul tema delle valorizzazioni, si tiene il 6 giugno dalle 10 alle 12.30 presso la Red conference room e si propone di rispondere alla domanda: «Sono i fondi e le Siiq la strada per la valorizzazione del patrimonio?». Attraverso una serie di esperienze condivise di utilizzo dei fondi, l'obiettivo sarà dunque quello della verifica della correttezza degli

strumenti esistenti ed, eventualmente, dei correttivi che si potrebbero introdurre. Tra i relatori, Silvia Rovere di Assoimmobiliare; Marco Sangiorgio, direttore generale di Cdp Investimenti Sgr; Roberto Busso, presidente di Abaco Servizi; Armando Borghi, a.d. di Gabetti property solutions; Emanuele Caniggia, a.d. di Ire; Alberto Segnèghi di Bnp Paribas Reim; Riccardo Serrini, d.g. di Prelios Sgr.



**A Nord di Torino.** Il Comune cerca investitori per l'ambizioso progetto Variante 200, che insiste su un'area di 1,25 milioni di mq

## Immobili, gestioni e aree: la Pa invita ad investire

### LE OPPORTUNITÀ

Le vecchie dimore cercano gestori turistici e gli ex scali ferroviari si trasformano

■ Delibere e brochure - con foto troppo spesso di scarsa qualità - mettono in mostra i gioielli immobiliari di oltre 80 enti locali. Sul palcoscenico di Eire ciascun Comune arriva con le sue opportunità, più o meno appetibili per gli investitori. C'è chi offre concessioni ventennali su immobili di pregio con opzione di riscatto, in cambio di progetti di riqualificazione. Chi, invece, è pronto a vendere subito. Altri, in cambio di opere pubbliche e housing sociale, mettono a disposizione aree e waterfront.

La **Patrimonio Trentino**, ad esempio, che gestisce gli asset della Provincia autonoma, proporrà due strutture alberghiere da valorizzare, una a Levico Terme e l'altra sulla rocca sopra Trento. La prima è inserita in un parco, offre una fonte d'acqua termale e 80 camere con possibilità di ampliamento. Una stima conservativa gli attribuisce un valore di circa 15 milioni. «Il contratto d'affitto in essere scade a inizio 2015 - afferma il presidente Claudio Bortolotti - poi lanceremo una gara per cederlo per 25 anni, anche a una cifra simbolica, a un'operatore con un progetto di ristrutturazione complessiva. Manca ad esempio l'aria condizionata». Inutilizzato da tempo, il vecchio hotel Panorma che

guarda dall'alto la città: «Siamo aperti alle proposte degli operatori, veniamo in fiera per capire cosa si aspettano», spiega Bortolotti.

Si presentano uniti, sotto la guida della Regione, anche 11 comuni pugliesi. Tra questi il Comune di Bari che punta a dare vita a due eco-quartieri destinati in parte ad housing sociale (200 milioni per ciascuno) e il Comune di Ruffano, nel Salento, che cerca 2 milioni per riqualificare circa 16mila mq di immobili nel borgo, da destinare ad «albergo diffuso» e alle botteghe artigiane. Non manca Torino, che chiama a raccolta i privati intorno all'ambiziosa Variante 200 che insiste su un'area di 1,25 milioni di mq nel quadrante Nord. Così come il network di enti locali Invest in Tuscany che presenta ben 24 progetti, dall'ampliamento dell'Interporto della Toscana Centrale (Po), alla riqualificazione della marina di Cecina (Li). A riscuotere grande appeal, inoltre, sono gli ex scali ferroviari, a ridosso delle stazioni dell'alta velocità, in zone semi-centrali. Il Comune di Parma, ad esempio, propone il progetto Stazione Fs, a ridosso del centro storico: a fine 2013 dovrebbero concludersi i lavori del primo stralcio e per il secondo (dove sono previsti uffici, retail e residenze) ora si cercano investitori. Anche **Fs Sistemi Urbani** si presenterà in fiera con le rigenerazioni di Roma Tiburtina, Torino Porta Susa, Bologna Ravone, Firenze Porta al Prato e Napoli Campi Flegrei. «Abbiamo un patrimonio molto costoso - afferma l'a.d. Carlo De Vito - le aree richiedono manu-

tenzione e presidio. Tramite gare pubbliche cerchiamo partner e acquirenti interessati a sviluppare».

Sullo sfondo, anche i mega progetti pubblico-privati, come la valorizzazione della Grande Pompei: con un programma articolato di investimenti per 500 milioni (di cui 200 privati), il territorio chiede di rigenerare 42 ville vesuviane in stato di abbandono, sottoposte a vincoli di tutela, ideali per accogliere il turismo locale. I siti archeologici e l'area, che coinvolge sei comuni da Pompei fino a Castellammare di Stabia, attira ogni anno più di 5 milioni di visitatori, più del Colosseo, ma il loro tempo di permanenza media è pari a sole tre ore. Mancano le infrastrutture, i servizi e un'industria moderna dell'entertainment. Ecco le ragioni che hanno spinto gli imprenditori, insieme con le amministrazioni locali, a presentare il progetto Pompei Extra Moenia: un pre-studio di fattibilità è stato consegnato a marzo; ora se la Regione deciderà di adottarlo, candidandolo all'assegnazione dei fondi europei 2014-2020, potrebbe diventare il più grande programma di rigenerazione urbanistica del Sud. «Se si innesca una dinamica che rende l'investimento appetibile - afferma Ivano Russo della Fondazione Mezzogiorno Europa - i privati sono pronti a fare la loro parte». — **Mi. F.**

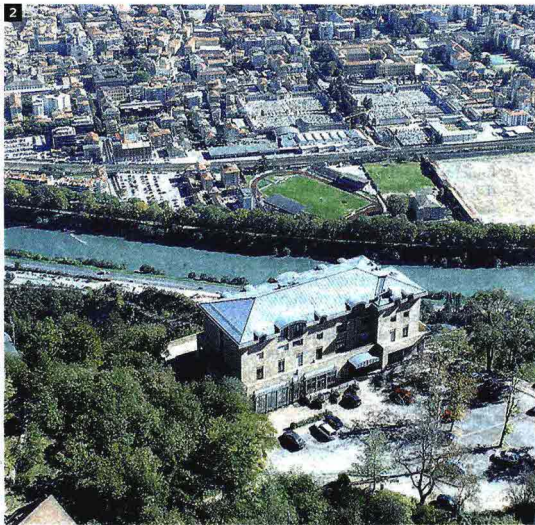
© RIPRODUZIONE RISERVATA

### PHOTOGALLERY



Asset pubblici da valorizzare  
[www.casa24plus.it/mercato](http://www.casa24plus.it/mercato)

## Patrimonio pubblico sotto i riflettori



1. Il Comune di Parma cerca acquirenti per il secondo stralcio del Pru Stazione Fs, dove sono previsti uffici, retail e residenze
2. La Patrimonio Trentino metterà in gara la concessione pluriennale con valorizzazione dell'hotel Panorama, oggi in disuso
3. Il network Invest in Tuscany presenta ben 24 opportunità di investimento, tra cui la riqualificazione della Marina di Cecina (Li)
4. Il Comune di Bari punta a dare vita a due eco-quartieri, destinati in parte a social housing
5. Fs Sistemi Urbani vende i diritti edificatori acquisiti sulla trasformazione di 92 ettari intorno a Roma Tiburtina

