

L'ultimatum ai Comuni per sbloccare gli asset

I progetti di dismissione destinati a decadere senza le autorizzazioni nei tempi

Scalera: «Sessanta giorni per trovare accordi con gli enti sulle valorizzazioni»

Evelina Marchesini

■ Se dal piccolo si vede il grande, il lavoro iniziato con gli accordi tra **agenzia del Demanio** e Comuni sembra aprire un primo varco di quella che sarà l'autostrada delle valorizzazioni appena disegnata con i nuovi provvedimenti del decreto Sviluppo. Quando gli operatori iniziavano a dare segni di nervosismo per la mancanza di regole applicative dell'articolo 27 del decreto Salva-Italia, ne è stato varato nei giorni scorsi l'impianto, che recepisce i desiderata degli operatori: vale a dire il fondo immobiliare pubblico a cui verranno conferiti gli asset da valorizzare e da vendere, gestito a monte dalla **Cassa depositi e prestiti**, con già un miliardo di euro di dotazione di capitale e con il meccanismo della costituzione dei fondi immobiliari operativi a valle, che si occuperanno delle singole operazioni.

Senza inventare nulla di nuovo, dunque, il Governo Monti ha adottato in pieno l'architettura finanziaria varata tre anni fa per il social housing, sempre attraverso la regia della Cdp. E qui andrebbe aperta una parentesi: proprio nell'ultima edizione di Eire (Expo Italia real estate) che si è svolta dal 5 al 7 giugno, lo stato di avanzamento del social housing in Italia è stato criticato perché, a fronte degli entusiasmi di un triennio fa e nonostante il capitale in dotazione di Cdp di due miliardi di euro, in realtà i progetti veri e proprio languono. Sono state infatti finora approvate in

via preliminare iniziative di sviluppo di social housing per circa 470 milioni ma, di questi, allocati ve ne sono ben pochi. I progetti che hanno davvero visto la posa della prima pietra si contano in Italia sulle dita di una mano e, nonostante l'inteso battage promozionale in atto nei confronti del social housing, l'architettura complessiva si sta dimostrando alquanto lenta e probabilmente molto prudentiale.

Per le valorizzazioni le speranze sono dunque di una maggiore snellezza e celerità nella costituzione dei fondi a valle che, di fatto, si occuperanno poi dei singoli progetti. I numeri parlano di circa uno-due miliardi l'anno di immobili pubblici che verranno collocati, dal 2013, sul mercato: «In un mercato che fattura 120 miliardi di euro – commenta Mario Breglia, presidente di **Scenari Immobiliari** – non ci saranno impatti negativi». Positiva, da parte anche di **Ance** e **Anci** (Associazione dei Comuni italiani), la reazione al provvedimento, anche in considerazione del fatto che è stato recepito l'importante principio per cui prima si valorizza il bene (e se ne decide la destinazione d'uso), poi si mette sul mercato.

Se le regole del decreto Sviluppo sono fondamentali, bisogna però entrare nel dettaglio delle modalità di valorizzazione dei beni per riuscire a far funzionare una macchina tanto complessa. Per dirla in breve, basta infatti che il singolo Comune in cui è ubicato l'immobile da valorizzare nicchi e giochi di rimpallo per mandare a monte l'operazione: senza la decisione della destinazione d'uso prima della valorizzazione stessa, infatti, tutto è inutile. Pensiamo, per esempio, a un'area di valore storico nel centro di un paese attualmente destinata a servizi sociali, ma con la potenzialità di un'ottima destinazione alberghiera: se il Comune non interviene a priori sul cambio di desti-

nazione d'uso e sull'inserimento dell'immobile in un contesto complessivo di valorizzazione, nessun privato sarà mai interessato a investirevi quattrini, né per l'acquisto né per il restauro né per una concessione. Ecco allora che Stefano Scalera, direttore dell'agenzia del Demanio, ha comunicato una novità fondamentale, dando un termine agli enti locali come ipotesi di attuazione dell'articolo 33-bis del Dl 98/2011. L'iter sarà il seguente. L'agenzia del Demanio promuove l'iniziativa di valorizzazione su beni dello Stato, degli enti territoriali o degli enti pubblici; successivamente si passa alla consultazione del mercato (quindi dei privati) con la definizione del programma di valorizzazione, anche mediante una struttura unica di attuazione (articolo 3-ter, comma 4, Dl n. 351/2001); a questo punto deve scattare la fase urbanistica, per esempio di cambio di destinazione d'uso, e la verifica di fattibilità dell'ente coinvolto (quindi anche dei permessi delle "Belle arti") deve avvenire entro 60 giorni, altrimenti il progetto decade. «Abbiamo moltissimi beni da valorizzare – spiega Stefano Scalera a Casa24 Plus – e non possiamo perdere tempo con enti territoriali che non trovino un accordo entro i suddetti 60 giorni. Se non ci riusciamo, noi passiamo ad altri progetti». Se, invece, tutto fila liscio, si passa alla fase di gara. E, quindi, al coinvolgimento anche dei privati e alla costituzione dei famosi fondi-veicolo di cui parla di decreto Sviluppo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

