

# Immobili, Stato sprecone Un tesoro da 300 miliardi

Eugenio Occorsio

**P**alazzi storici di incommensurabile prestigio e case cantoniere, terreni agricoli, crinali boschivi, fari sulle scogliere più affascinanti, miniere dismesse, cavernose ex fabbriche. È infinito il patrimonio immobiliare dello Stato e delle altre amministrazioni pubbliche: non meno di 300 miliardi di valore, esclusi monumenti come il Colosseo

Pompei. Se gestito opportunamente, da questo tesoro si potrebbero ricavare subito almeno 12 miliardi a diretto beneficio dei disastri conti pubblici. Sarebbe solo l'inizio, perché la cifra, una volta avviato il processo, potrebbe crescere ancora. Non è finita: i conti trarrebbero ulteriore conforto da un'operazione simmetrica e di altrettanto immediata utilità: la razionalizzazione degli utilizzi.

segue a pagina 8

## Immobiliare Stato, quel tesoro nascosto da 300 miliardi

SI STA COMPLETANDO IL CENSIMENTO DI PALAZZI, TERRENI E ALTRI BENI PUBBLICI: PER ORA INDIVIDUATI CESPITI PER ALMENO 12 MILIARDI VENDIBILI. ULTERIORI RISORSE SONO POSSIBILI RAZIONALIZZANDO GLI UFFICI: LA PA SPENDE IN AFFITTI 830 MILIONI L'ANNO

Eugenio Occorsio

*segue dalla prima*

**N**el 2017 le sole amministrazioni centrali dello Stato (senza contare cioè la miriade di enti locali e istituzioni varie) hanno pagato quasi 830 milioni di "locazioni passive", affitti insomma, e questo nonostante ci siano quasi 19 milioni di metri quadrati di spazi inutilizzati negli edifici pubblici.

A fare i conti in tasca a quest'ennesima mutazione dello "Stato sprecone" è ancora una volta l'Osservatorio sui conti pubblici diretto da Carlo Cottarelli presso l'università Cattolica di Milano, che ha sintetizzato le cifre essenziali in un rapporto che verrà pubblicato questa settimana sul sito dell'Osservatorio stesso. C'è, nel rapporto, innanzitutto la denuncia di un ritardo: nel lontano 2009 la legge 191 dispose l'obbligo di un puntuale censimento di tutto il patrimonio immobiliare della pubblica amministrazione, centrale e periferica, da aggiornare addirittura annualmente. Il Mef doveva svolgere una funzione di coordinamento e raccolta dei dati. L'opera si è rivelata improba: il lavoro si è avviato lentamente solo nel 2011 e nel 2012 solo il 45% degli enti coinvolti aveva comunicato i dati. Nel 2015 si era arrivati al 69% di amministrazioni che aveva adempiuto agli obblighi di comunicazione, ma dopo di allora l'operazione è rimasta avvolta in una cortina fumogena. Tanto che oggi il team di Cottarelli, coordinato nell'occasione dal ricercatore

Piorgiorgio Carapella, è stato costretto a lavorare sui dati di tre anni fa.

**Valori da aggiornare**

A quel momento, il patrimonio immobiliare della PA ammontava a 283 miliardi a prezzi di mercato, la metà dei quali relativi a immobili di proprietà dei Comuni. Visto che all'appello manca ancora un terzo dei beni, è realistico immaginare che il valore complessivo superi oggi i 300 miliardi, per quanto le continue oscillazioni del mercato immobiliare alterino di continuo il quadro. Senza contare che per i palazzi quattrocenteschi affrescati e per simili gioielli della storia dell'arte italiana è quasi impossibile fissare un valore monetario. Del resto, per questo tipo di immobili è anche arduo ipotizzare una vendita. Questa cifra, puntualizza ancora il rapporto, riguarda solo gli edifici: il valore sale ancora, e non di poco, se si aggiungono i terreni, ma per la stima del valore di questi - ritardo nel ritardo - una metodologia è ancora in preparazione. Quelli che si potrebbero vendere sono quindi gli edifici (e eventualmente i terreni) abbandonati e improduttivi. Il rapporto quantifica in circa 12 miliardi il valore degli immobili non utilizzati, e quindi almeno in parte cedibili. Inoltre, scrive il rapporto, "anche se non immediatamente disponibili, risorse potrebbero essere liberate nel medio periodo implementando un piano di riduzione degli spazi occupati, come hanno fatto altri paesi. Riducendo gli spazi occupati e accorpando sedi distacca-

te, si possono liberare dall'uso istituzionale alcuni immobili che possono poi essere messi sul mercato. Si potrebbe inoltre pensare di spostare alcuni uffici fuori dai centri cittadini, in modo da poter dismettere gli immobili di maggior pregio presenti nel centro delle città".

Quanto alla razionalizzazione degli spazi utilizzati, altro punto in discussione (insomma ridurre sia pure in minima parte le dimensioni degli uffici dei dipendenti pubblici), il rapporto suggerisce di prendere come spunto il lavoro svolto dell'Office of Government Property istituito nel 2010 nel Regno Unito. Il piano di valorizzazione di questo paese comprendeva interventi di riduzione degli spazi, di ricollocazione degli uffici e di dismissione degli immobili non utilizzati. Tra il 2010 e il 2016, il patrimonio immobiliare del Regno Unito è sceso del 25 per cento e lo spazio per adetto si è ridotto del 5 per cento. Tornando in Italia, il decreto legge 66 del 2014 ha introdotto nuove norme sulla gestione del patrimonio della PA. Entro il 30 giugno 2015 le amministrazioni dello Stato dovevano presentare un piano di razionalizzazione che prevedeva la riduzione degli spazi occupati dalla PA e dal 2016, una riduzione del 50 per cento della spesa per locazioni passive e del 30 per cento degli spazi utilizzati. La legge 135 del 2012 prevedeva anche l'introduzione di un vincolo di rife-

rimento compreso fra i 20 e i 25 metri quadri per dipendente e, per gli immobili di nuova costruzione, l'Agenzia del Demanio ha fissato un

parametro più stringente, ovvero da 12 a 20 metri quadri per addetto. Tutto questo è stato attuato solo in minima parte.

**Una storia a parte**

Per il caso specifico dei fari è in corso invece un programma di concessioni 25-50ennali che procede a sua volta a rilento (solo 9 concessioni attribuite su 85 fari all'incanto). Ma è l'unica vicenda di questo tipo. Per tutti gli altri casi, si tratta di alienare del tutto il bene. Non è semplice ovviamente vendere gli immobili pubblici (*vedere intervista in pagina*) ma qualcoso di più si potrebbe certamente fare: secondo la nota di aggiornamento al Def dell'anno scorso fra il 205 e il 2017 le dismissioni immobiliari hanno portato a un incasso di circa 2,6 miliardi di euro, che sono andati a diretto beneficio del debito pubblico. Attenzione, avverte il rapporto: per la maggior parte sono stati ceduti immobili dello Stato, ma se si continuerà su questa strada occorrerà tener presente che una parte molto consistente del valore immobiliare è di proprietà delle amministrazioni locali e non può quindi essere alienato direttamente dallo Stato centrale (a meno di non trasferirne la proprietà all'Agenzia del Demanio). Il debito pubblico è invece prevalentemente debito dell'amministrazione centrale.

**Il problema degli affitti**

La stessa legge del 2014 definiva gli obiettivi, che sono altrettanto se non più lontani, per quanto riguarda il problema degli affitti pa-

gati dalle amministrazioni pubbliche (che stridono con i tanti spazi inutilizzati). Anche se, secondo le

stime dell'Agenzia del Demanio, le amministrazioni dello Stato hanno pagato 826 milioni di affitti con una diminuzione di oltre 103 milioni rispetto al 2014 (-11%), il percorso di riduzione è troppo lento: l'Agenzia prevede ora di raggiungere l'obiettivo di riduzione del 50% della spesa per affitti entro il 2025. Inoltre, per legge, l'Agenzia del Demanio ha il compito di monitorare solamente la spesa per locazioni passive delle amministrazioni dello Stato, rimangono fuori dal perimetro del monitoraggio tutte le amministrazioni locali. Ciò significa che la spesa reale per le locazioni passive della PA è più elevata. Ma l'Osservatorio non si è arreso: "Poiché sono escluse dal monitoraggio, per avere un'idea delle spese per locazioni passive delle amministrazioni locali, occorre utilizzare i dati Siope sui pagamenti delle amministrazioni stesse. Guardando alle cinque maggiori città italiane, si nota che il Comune di Roma ha speso nel 2017 circa 90 milioni per gli affitti di immobili con un aumento, rispetto al 2014 di oltre il 20%. Anche il Comune di Napoli ha aumentato la spesa per locazioni, da circa 7,4 milioni del 2014 a oltre 9 milioni a fine del 2017. Invece Torino ha ridotto di oltre il 26% la propria spesa; così hanno fatto anche Milano (-3) e Palermo (-7,5). Vi sono differenze significative anche a livello di amministrazione regionale, dove la Lombardia ha speso nel 2017 solamente 234mila euro (anche grazie al recente completamento del federal building). Le locazioni pagate dalla Regione Siciliana ammontavano a 58 milioni, nonostante, secondo il Dipartimento del Tesoro, esistessero nel 2015 circa 17mila metri quadri di unità immobiliari inutilizzate relative al patrimonio disponibile.



**Riccardo Carpino** (1), appena nominato direttore dell'Agenzia del Demanio; **Alessandro Rivera** (2) direttore generale del Tesoro; **Carlo Cottarelli** (3), direttore dell'Osservatorio sui conti pubblici della Cattolica; **Antonio Decaro** (4), presidente dell'Anci

© RIPRODUZIONE RISERVATA

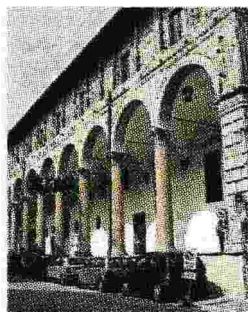
## LA SPESA PER AFFITTI PUBBLICI

Valori in milioni di euro

	2014	2015	2016	2017
ROMA	77,1	64,5	83,5	90,4
PALERMO	7,6	7,9	6,4	7,0
NAPOLI	7,4	6,9	3,9	9,2
MILANO	4,6	5,5	4,1	4,4
TORINO	3,6	2,6	2,5	2,1

Fonte: elaborazione Osservatorio CPT-Siope su dati Banca d'Italia

S. DI MED



**BOLOGNA**



**VENEZIA**

L'ex Ospedale dei Bastardini a Bologna e le Fondamenta di S. Lorenzo (l'edificio più alto) a Venezia



**PALERMO**



**NAPOLI**

Un faro (da dare in concessione) di Palermo e il complesso dell'ex Polveriera a Bacoli vicino Napoli



**CAMOGLI (GE)**



**BERGAMO**

Un complesso immobiliare a Corso Mazzini di Camogli e il Palazzo Lupi (del '500) a Bergamo Alta



**PESCHIERA (VR)**



**FIRENZE**

Il complesso della Serenissima a Peschiera del Garda e un palazzo del '400 vicino a piazza della Signoria



**GORO (FE)**



**LORETO (AN)**

Il faro sulla foce del Po di Goro e Casa Nappi, un edifici del XVII secolo vicino alla "Santa casa" a Loreto



**VENEZIA**



**PIACENZA**

Palazzo Manfrin a Venezia e l'ex sede dell'Intendenza di Finanza (Palazzo della Spezzeria ducale) di Piacenza

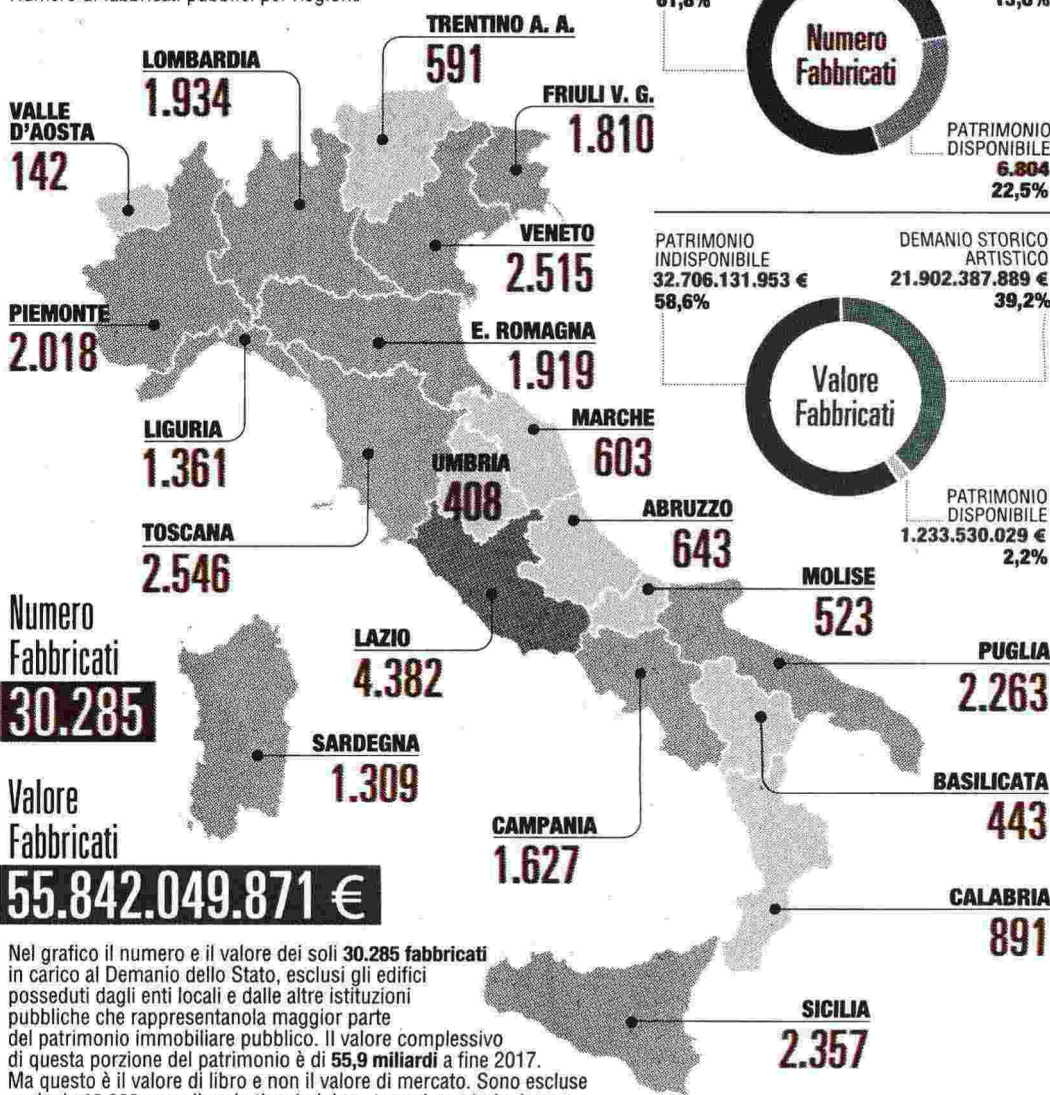
**[IN VENDITA]**

**LE OCCASIONI**

Nelle foto di queste pagine alcuni degli edifici pubblici in vendita, pubblicati sul sito del Demanio. Per i fari si parla invece di concessioni onerose dalla durata variabile, fino a 50 anni

**LO STATO PADRONE DI CASA**

Numero di fabbricati pubblici per Regione

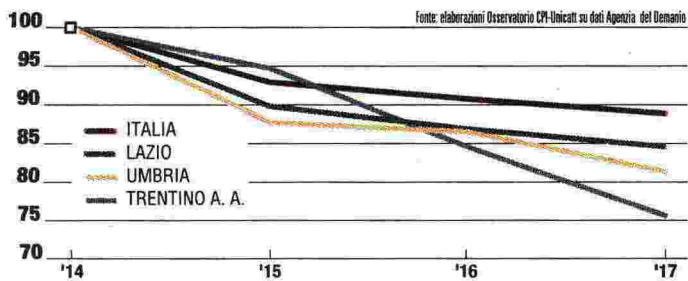


Nel grafico il numero e il valore dei soli 30.285 fabbricati in carico al Demanio dello Stato, esclusi gli edifici posseduti dagli enti locali e dalle altre istituzioni pubbliche che rappresentano la maggior parte del patrimonio immobiliare pubblico. Il valore complessivo di questa porzione del patrimonio è di 55,9 miliardi a fine 2017. Ma questo è il valore di libro e non il valore di mercato. Sono escluse anche le 12.900 aree di vario tipo (miniere, terreni, ecc.) che hanno, sempre d'inventario per il solo Demanio, un valore stimato di 4,6 miliardi.

Fonte: Demanio dello Stato, dati a fine 2017

## LE SPESE PER AFFITTI DELLA PA

Indice base 2014 = 100



S. DI MEO

## IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA PA

Valore di mercato attuale del primo 70% del patrimonio censito ufficialmente dal Mef

	Numero amministrazioni adempienti	% di adempimento	Unità catastali	Superficie dichiarata (migliaia mq)	Valore patrimoniale (milioni euro)
<b>AMMINISTRAZIONI CENTRALI</b>	<b>111</b>	<b>67%</b>	<b>34.979</b>	<b>40.211</b>	<b>47.968</b>
<b>AMMINISTRAZIONI LOCALI</b>	<b>7.057</b>	<b>70%</b>	<b>702.260</b>	<b>262.273</b>	<b>208.265</b>
<i>di cui</i>					
Regioni	20	100%	14.465	6.514	8.244
Comuni	6.174	77%	655.383	190.806	138.933
Università	68	100%	4.552	11.362	8.167
Enti locali del SSN	243	78%	14.626	30.875	31.599
Altre amministrazioni	552	32%	13.234	22.716	21.322
AMMIN. LOCALI NON S13	306	60%	202.676	15.725	16.500
ENTI NAZ. PREVID. E ASSIST.	2	100%	34.831	4.930	10.171
<b>TOTALE</b>	<b>7.476</b>	<b>69%</b>	<b>974.746</b>	<b>323.139</b>	<b>282.904</b>

Fonte: Osservatorio Osservatorio CPI su dati Mef

S. DI MEO

la Repubblica

**A&F**  
AFFARI & FINANZA

Alitalia, Ferrovie, Atac  
le mani del governo  
sulla "Trasporti Spa"

Immobili. Stato sberleffo  
Un tesoro da 300 miliardi

Gioco "Zarochenye"  
Piacere del Festival

Il ministro  
Della cultura  
Stefano Di Matteo

Immobiliare Stato, quel tesoro nascosto da

Così arrivano sul mercato gli stabili

300 miliardi

Artificial Intelligence  
Workshop