

**Dismissioni.** Pronto per la pubblicazione in Gazzetta il decreto che istituisce il maxi-fondo immobiliare di Economia e Demanio

# Sul mercato immobili fino a 319 miliardi

**Eugenio Bruno**

ROMA

La fase due delle dismissioni pubbliche sta per partire. Il decreto legge approvato venerdì scorso dal Consiglio dei ministri è ormai pronto per lo sbarco sulla Gazzetta Ufficiale dopo gli ultimi ritocchi al "fondo dei fondi" che sarà gestito dall'Economia, in collaborazione con il Demanio. Una partita che sul lungo periodo potrà valere quasi 320 miliardi di euro.

A confermarlo è la relazione tecnica all'articolo 2 del Dl. Nel quantificare gli impatti di quel «processo dinamico che, considerata la tempistica necessaria per la valorizzazione dei diversi asset di proprietà pubblica, sarà volto ad assorbire nel tempo il portafoglio di proprietà delle Pubbliche Amministrazioni», il documento richiama una recente stima del Tesoro che colloca nel range 239-319 miliardi il valore di mercato dei cespiti valorizzabili.

Lo strumento principale per il collocamento dei beni pubblici sarà il fondo immobiliare istituito dall'Esecutivo precedente con l'articolo 33 della manovra di luglio 2011 ma mai decollato. A farlo ci prova ora il governo Monti con un decreto

che ne potenzia i compiti e ne amplia i confini. Senza dimenticare l'intervento della Cassa depositi e prestiti (Cdp) attraverso due distinti veicoli, uno immobiliare e l'altro mobiliare, da 1 miliardo di euro ciascuno.

Il fulcro principale dell'operazione sarà una società di gestione del risparmio (Sgr) che il Mef dovrà costituire e che vedrà nell'Agenzia guidata da Stefano Scalerà uno dei soci "forti". La Sgr partirà con un primo nucleo di circa 350 beni dal valore di 1,5 miliardi che il Demanio provvederà a individuare nel giro di tre-quattro settimane. Dopodiché toccherà alle Pa centrali e locali fare la loro parte, individuando i cespiti da dismettere dopo un'adeguata valorizzazione. Ma anche gli enti previdenziali saranno chiamati a contribuire destinando alle fortune del fondo una dote complessiva di circa 500 milioni nel triennio 2012-2014.

L'articolo 2 del decreto in corso di pubblicazione prevede tre modalità di conferimento ai fondi comuni di investimento immobiliare che saranno gestiti dalla Sgr, regolate da altrettanti commi: il 2, l'8-ter e l'8-quater. Il primo prende in considerazione le cessioni

operate da Regioni, Province e Comuni o dalle loro società partecipate e approfondisce le possibilità già offerte dal 98/2011. Specificando ad esempio che gli introiti serviranno ad abbattere il debito locale e, solo dopo, a finanziare le spese di investimento.

A sua volta il comma 8-ter riguarda da un lato, le cessioni dello Stato e delle amministrazioni centrali del loro patrimonio inutilizzato e, dall'altro, quello delle partecipate statali. La stessa disposizione fornisce poi un link con il procedimento di federalismo demaniale che attende attuazione da oltre un anno e mezzo. Nel nuovo veicolo potranno infatti finire anche i cespiti che sarebbero dovuti transitare dal centro alla periferia ma che non sono mai stati trasferiti. In questo caso viene previsto che l'ente interessato al bene ottenga il 75% del suo valore in quote e il restante 25% in denaro.

Il comma 8-quater si sofferma invece sui "sotto-fondi" costituiti con gli asset della Difesa. Entro 60 giorni il dicastero guidato da Giampaolo Di Paola dovrà redigere l'elenco dei beni inutilizzati e valorizzabili. In cambio otterrà il 30% dei proventi con l'obbligo però di

destinarli in via prioritaria alla «razionalizzazione del sistema infrastrutturale». Un altro 25% andrà invece agli enti locali che sarebbero stati interessati a ottenerne la gestione. La parte restante - come del resto accadrà per gli introiti provenienti dai beni statali - servirà all'abbattimento del debito pubblico. Laddove sembra accantonata l'ipotesi di destinare una quota degli incassi al pagamento dei debiti della Pa sul modello di quanto prevede l'articolo 1 dello stesso Dl che trasferisce alla Cassa depositi e prestiti di cessione le partecipazioni detenute dallo Stato in Fintecna, Sace e Simest.

A prescindere dal tipo di procedura attivata e dal comma di riferimento, fa notare chi ha messo a punto le norme, il "fondo dei fondi" contiene in sé una clausola di garanzia che dovrebbe rendere appetibile l'investimento per i soci privati. Ogni conferimento è condizionato infatti in via sospensiva al completamento del processo di valorizzazione. La ratio è chiara: fare del Sgr un incubatore che scelga i beni da collocare, li renda appetibili e solo dopo li collochi presso le Sgr private che decideranno di partecipare all'investimento.

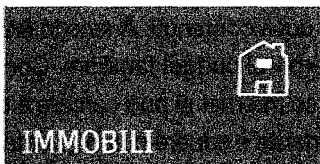
© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IL PIANO DI DISMISSIONI



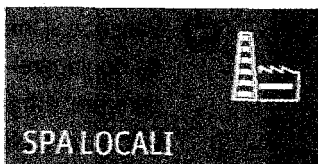
### SOCIETÀ STATALI

Il Governo ha varato un decreto legge per la dismissione del patrimonio pubblico che fissa, all'articolo 1, a favore di Cassa depositi e prestiti il diritto di opzione per l'acquisto delle partecipazioni detenute dallo Stato in Fintecna, Sace e Simest. Dalla vendita si stima un ricavo di circa 10 miliardi



### IMMOBILI

All'articolo 2 il Governo ha previsto un maxi-fondo per la gestione dei migliori beni di Stato ed enti locali. Si parte con 350 cespiti dal valore inventariale di 1,5 miliardi, valore che sul mercato potrebbe triplicarsi. Nel contenitore potranno entrare anche i beni individuati per il federalismo demaniale e quelli della Difesa



### SPA LOCALI

Oltre a un fondo immobiliare da 1 miliardo, la Cassa depositi e prestiti istituirà un fondo mobiliare da 1 miliardo nell'ambito del Fondo strategico italiano (Fsi) che servirà ad acquistare quote di partecipazione all'interno delle Spa locali sparse lungo lo Stivale. Purché siano in bonis e offrano prospettive di redditività

## I PROVENTI

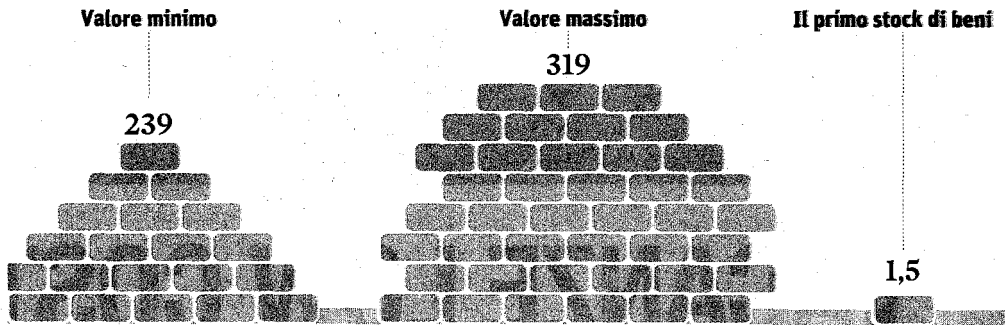
Accantonata l'ipotesi che una quota degli introiti sia destinata al pagamento dei crediti delle imprese oltre che alla riduzione del debito

## LA CLAUSOLA DI GARANZIA

I beni potranno essere collocati presso gli investitori privati solo al termine del procedimento di valorizzazione

## Il patrimonio collocabile sul mercato

Dati in miliardi di euro



Nuovo piano di cessioni di immobili pubblici - Il premier: lotta all'evasione prioritaria

# Dismissioni per 319 miliardi

Sul Ddl lavoro quattro fiducie, voto finale mercoledì 27

■ Fase due delle dismissioni pubbliche: verso la Gazzetta il Dl approvato venerdì dal Consiglio dei ministri; stimato fino a 319 miliardi il valore degli immobili cedibili. Intanto il premier Monti rilancia la lotta all'evasione, «priorità assoluta» del Governo. In dirittura d'arrivo la riforma del lavoro: quattro le fiducie sul Ddl, voto finale il 27. Il ministro Fornero: riforma non dogmatica.

**Bruno, Colombo, Pesole** ▶ pagine 9 e 11

