

Il programma di dismissioni per caserme, ville e altri immobili pubblici entro il 2017

Demanio, una dote da 2 miliardi

■ Obiettivo 2,1 miliardi in tre anni, un miliardo già nel 2015. È quello che il Governo ha indicato nell'ultimo Documento di economia e finanza per il piano di alienazioni e valorizzazioni degli immobili pubblici. Ma risparmi aggiuntivi possono arrivare dal taglio degli «spazi», che abbatte i costi di affitto e libera ulteriori beni. Parte ora la sfida dell'attuazione.

Trovati ▶ pagina 4

Dismissioni di Stato per 2,1 miliardi

Il Governo «chiama» investitori istituzionali e privati - Entro giugno i tagli agli spazi dei ministeri

Gianni Trovati

■ Anche la villa Favorita di Ercolano, che nei suoi tempi d'oro ospitò le feste di Gioacchino Murat e vide tornare i Borboni dopo la parentesi francese, ora deve scendere in campo per puntellare i conti pubblici; lo stesso compito tocca alla Caserma Milano di Bari, che pure non è mai stata percorsa da piedi reali, e a tanti immobili pubblici sparsi per l'Italia e oggi in cerca di una destinazione più attuale.

L'obiettivo è scritto nell'ultimo Documento di economia e finanza con cui il Governo ha appena fissato gli obiettivi del bilancio pubblico, e parla di dismissioni per 2,1 miliardi fra 2015 e 2017. Già il calendario di quest'anno fissa un target da un miliardo, ma la partita non si ferma qui perché accanto al debito il mattone di Stato può aiutare nella gestione della spesa corrente, e quindi del deficit che con le sue clausole di salvaguardia (cioè il rischio di aumenti Iva) preoccupa parecchio imprese e consumatori: in questo caso la spesa da frenare è rappresentata dai 95

milioni di euro che le Pubbliche amministrazioni pagano ogni anno come affitti, e che potrebbero essere alleggeriti da una gestione più razionale degli spazi.

Passare dalla carta dei documenti ufficiali alla realtà degli incassi non è semplice, come dimostrano le esperienze del passato anche recente, e per evitare delusioni il Governo ha scelto di imboccare più strade parallele. La prima, la più semplice, porta in via Goito a Roma, dove ha sede la Cassa depositi e prestiti che è fuori dal perimetro del bilancio consolidato della Pa, ha mezzi finanziari importanti e può tornare ad acquistare immobili di Stato per metterli al centro di progetti di valorizzazione. Già nel 2013-2014 la Cassa ha fatto shopping per circa 750 milioni di euro, e dovrebbe partecipare al nuovo programma. Cdp però non sarà sola, perché numeri importanti come quelli a cui punta il nuovo piano non possono ignorare il coinvolgimento di investitori privati.

Proprio su questo punto l'esperienza del passato può dare

qualche insegnamento. Finora il mattone pubblico non ha scaldato più di tanto i privati anche per colpa delle procedure, che dai bandi di gara alle trattative sulla destinazione urbanistica del bene ha offerto più ostacoli che opportunità ai potenziali compratori. Per questa ragione il nuovo piano prevede bandi a procedura ristretta, una sorta di gara "ainviti" per la quale l'Economia sta definendo parametri e requisiti. Quando si invita qualcuno, però, occorre fargli trovare la tavola pronta, e in questa chiave sarà importante il ruolo di regia dell'agenzia del Demanio nel coordinamento dei vari enti pubblici coinvolti nella valorizzazione e nella definizione urbanistica dei beni da mettere sul mercato.

Trasformare una caserma in un centro di servizi, però, non è operazione che si concluda dalla sera alla mattina. Spesso questi beni hanno bisogno di essere bonificati e rigenerati, dopo decenni di utilizzo pubblico o, nel caso di molte caserme, di quasi-abbandono. In questi passaggi entra in campo Invimit, la società di

gestione del risparmio creata due anni fa dal ministero dell'Economia e impegnata nella gestione di fondi chiusi per gli investimenti immobiliari. Secondo i piani, Invimit potrebbe investire nel piano un miliardo di euro (500 milioni nel 2015), acquistando immobili da ristrutturare e rimettere sul mercato con nuovo valore. Al centro di questi progetti saranno in particolare i beni delle forze dell'ordine nelle varie province, interessate dai piani di razionalizzazione delle amministrazioni territoriali dello Stato che dovrebbero accompagnare la riforma delle Province. Il Demanio ha pubblicato sul proprio sito un censimento con 696 uffici pubblici "razionalizzabili", ed entro il 30 giugno i ministeri dovranno inviare all'Agenzia i propri piani per ridurre i propri spazi e quindi i costi, a partire dall'affitto. L'obiettivo è di tagliare del 30% gli spazi per addetto, con una mossa che oltre a ridurre la spesa può liberare interi immobili con quali alimentare ulteriori piani di alienazione.

gianni.trovati@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le vie della ripresa

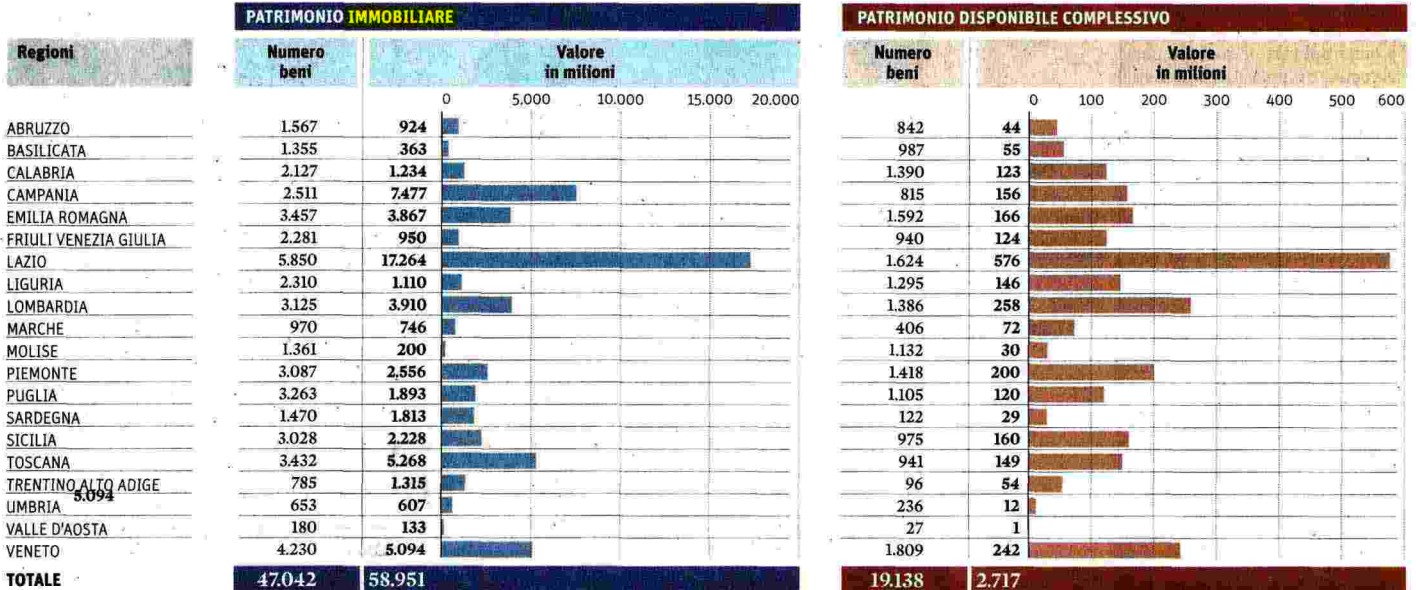
LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

La strategia
 In vista procedure ristrette rivolte ai player e definizioni urbanistiche concordate

Le locazioni
 Dalla riduzione di spazi, possibili risparmi fino a 200 milioni all'anno per gli affitti

La mappa dei beni

Il patrimonio totale e quello disponibile dello Stato nelle regioni italiane



Fonte: Agenzia del Demanio



In vendita. La facciata della Real Villa della Favorita a Ercolano, in provincia di Napoli: la villa fa parte del patrimonio immobiliare pubblico in via di dismissioni

