

Immobili Pa, accelera il piano: sfida da tre miliardi in tre anni

Clausole salva-conti. Verso i primi due decreti sul programma di alienazioni da 1,2 miliardi, che si aggiungono agli 1,9 miliardi già previsti. Il ministero dell'Economia cerca gli advisor

Carlo Festa
Gianni Trovati
MILANO

Il ministero dell'Economia avvia i sondaggi per cedere il mattone di Stato. Nell'ultimo mese Via XX Settembre avrebbe infatti iniziato un «beauty contest» tra studi legali per dare concretamente inizio alla cessione di una prima importante tranche degli immobili pubblici: in gran parte si tratta di aree dismesse come ex-ospedali, strutture un tempo adibite a caserme oppure ex-scali ferroviari. La prossima mossa, attesa a breve, sarà un decreto del Mef per la pubblicazione della lista degli immobili. Un decreto parallelo è atteso dal ministero della Difesa.

Tutta l'operazione, sulla quale stanno per ora lavorando il Tesoro e il Demanio, è nata in un contesto di urgenza, quando si è cercato di far quadrare i conti della manovra «ripensata» con i limiti al deficit da mettere in programma per chiudere l'accordo con Bruxelles. In quell'ottica i 950 milioni previsti dalla vendita del mattone di Stato sono serviti, insieme ai 2 miliardi di spesa corrente congelata, a offrire un mini-paracadute ai rischi di sfiorare il 2% di disavanzo che già a dicembre si profilavano all'orizzonte.

L'aggiornamento progressivo delle previsioni sull'economia si è trasformato in una pioggia di revisioni al ribasso, chiusa (per ora) dal -0,2% di Pil ipotizzata ieri per l'Italia dall'Ocse. Entrambe le garanzie diventano quindi ancora più cruciali nell'ambito della correzione di un deficit nominale che a seconda delle stime è già indirizzato verso il 2,3-2,5%. E questo spiega l'accelerazione che al ministero dell'Economia vogliono dare al dossier del mattone di Stato. Il tentativo è di sfruttare l'occasione per far partire davvero un meccanismo di valorizzazione degli immobili, da sviluppare in più anni. Ma la sfida, sulla quale si erano già cimentati senza successo i passati Governi, non è semplice. Per due ragioni.

La prima è nei numeri. I 950 milioni (più 300 milioni nel 2020-21) si aggiungono alla quota di vendite immobiliari già previste dai programmi ordinari di finanza pubblica, che puntano a 640 milioni quest'anno e 600 milioni all'anno nel 2020 e 2021. Tutto compreso, insomma, la Pa dovrebbe disfarsi di immobili per oltre 3 miliardi in tre anni. Un valore assai ambizioso, soprattutto se confrontato con i livelli

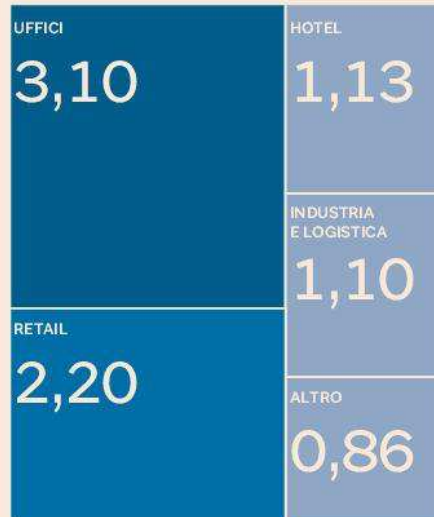
Il mercato

Il valore degli investimenti immobiliari in Italia per settore e per città nel 2018.
Valori in mld di euro

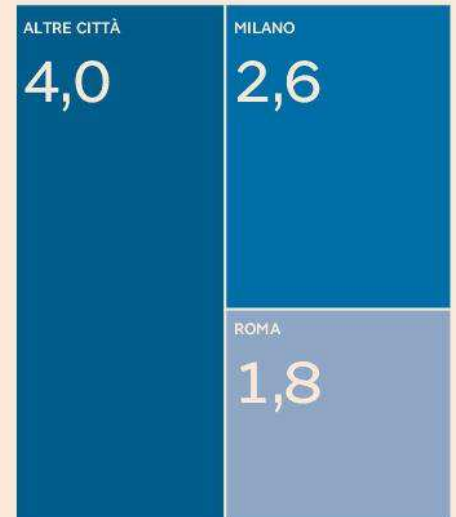
TOTALE
8,40

Fonte:
Cushman & Wakefield

PER SETTORE



PER CITTÀ



a cui si è fermato il contatore delle entrate negli ultimi anni.

Con dimensioni così imponenti, si complica anche la sfida della valorizzazione, già tentata con successi alterni. Il lavoro di regia del governo punta appunto alla costruzione di due elenchi, sotto forma di decreti dell'Economia e della Difesa, chiamati a definire gli elenchi del mattone da vendere.

I decreti saranno figli di un check up su oltre 58 mila unità immobiliari, in cui è articolato lo Stato immobiliare: i ministeri sono titolari di 43.500 beni, mentre gli altri 14 mila abbondanti sono in capo ad altri settori della Pa centrale: 33 mila immobili ministeriali sono «in uso governativo», circa 6 mila sono «in gestione per conto dello Stato» mentre gli altri sono concessi, gratis o con un canone, ad altre amministrazioni o ad associazioni. Il primo esame ha puntato quindi ad aggiornare queste etichette, per allargare il campo dei beni vendibili. In prima fila, fra questi, ci sono i 4.300 immobili che già sono indicati come «non utilizzati».

I decreti dovrebbero però riunire gli immobili da dismettere in pacchetti omogenei, per geografia e tipologia, con diverse fasce di valore. Tra le ipotesi che stanno circolando in queste ore c'è una suddivisione in tre fasce: la prima che comprenderebbe immobili del valore di alcune centinaia di migliaia di euro, un'altra fino a 2 milioni di euro e l'ultima oltre la so-

glia dei 2 milioni di euro.

Resta da capire come verrà valorizzato il patrimonio immobiliare. Con semplici aste si rischierebbe un insuccesso e una valorizzazione ben sotto le attese. C'è poi la strada di affidarsi a un soggetto di emanazione statale: prende infatti piede l'ipotesi di una cabina di regia affidata a Cdp, che già in passato aveva studiato un piano di valorizzazione del real estate di Stato tramite fondi immobiliari.

Il tutto finirebbe dunque per costruire fondi immobiliari che in quota sarebbero acquisiti anche da Cassa depositi e prestiti e Invimit. L'ingresso in campo della Sgr del Tesoro è in questa strategia una delle chiavi di volta per avviare la valorizzazione di beni, dalle caserme agli uffici passando per abitazioni e terreni più o meno inutilizzate dallo Stato, che nella loro condizione attuale non sono certo un piatto particolarmente invitante per gli investitori privati.

Un ruolo chiave è poi affidato alle amministrazioni locali, a partire dai Comuni che con la variazione di destinazione d'uso sono indispensabili per trasformare un'ex caserma in un albergo o in un centro commerciale. Non a caso, il piano prevede premi consistenti, dal 5 al 15% del ricavato della vendita, per gli enti locali che «collaborano». A dettagliare tutta la procedura sarà un secondo decreto, targato Palazzo Chigi, da definire entro il 30 aprile.

PAROLA CHIAVE

Beauty contest

La scelta

Il beauty contest («concorso di bellezza») è una procedura mediante la quale si giunge all'assegnazione di un bene ad un soggetto con un duplice obiettivo: la massimizzazione del valore del bene e la miglior allocazione possibile del bene stesso in ordine alla sua utilizzazione.



© RIPRODUZIONE RISERVATA