

IMMOBILI Renzi rilancia le dismissioni di Stato, ma nel Def il target è rimasto 500 milioni d'incassi a fine 2014. Intanto il Demanio ha dato l'ok al trasferimento di 3.500 asset agli enti locali. Le mosse di Cdp e Invimit

Metti a dieta il mattone

di Luisa Leone

Altro giro altra corsa. Questa volta tocca all'esecutivo guidato da Matteo Renzi, da poco al timone del Paese, provare a muovere il granitico mattone dello Stato italiano. Il governo, alle prese con le riforme, dal taglio del cuneo fiscale al Jobs act, ha trovato il tempo per annunciare un rilancio delle privatizzazioni avviate dall'esecutivo Letta, spiegando di voler spingere

l'acceleratore anche sulle dismissioni immobiliari. Il Documento di Economia e Finanza (Def) approvato dal Consiglio dei ministri martedì 8 aprile, tuttavia, conferma il target di 500 milioni di incassi dalle cessioni di immobili pubblici per il 2014, come già previsto. Il che sembrerebbe una presa d'atto delle difficoltà cui si andrà incontro nel tentativo di valorizzare l'enorme patrimonio immobiliare pubblico. In questo difficile percorso una delle prime tappe sarà «la piena operatività del federalismo demaniale, che prevede il trasferimento dei beni immobili non utilizzati dallo Stato a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni», si legge nel Def. Questi asset dovranno poi essere valorizzati dagli enti, pena il loro ritorno allo Stato centrale. E su questo fronte il cantiere è già aperto: l'Agenzia del Demanio ha ricevuto quasi 9.400 richieste di trasferimento, grazie alla procedura semplificata prevista dal decreto del Fare, e ora è vicina a chiudere l'operazione. Tutte le pratiche sono state istruite e si è già provveduto a inviare una risposta a ben 5.200 richieste. Di queste oltre 3.500 sono state di accoglimento e hanno già dato o daranno seguito al trasferimento dei beni, mentre le rimanenti sono state rigettate. Le ragioni che impediscono il passaggio dallo Stato agli enti richiedenti degli immobili individuati sono ricorrenti e al primo posto nella casistica si collocano i rifiuti legati al fatto che il bene richiesto apparteneva al demanio idrico, pubblico, marino o artistico, mentre in alcuni casi, un centinaio, le domande sono state rigettate perché relative a immobili di

GLI STRUMENTI IN CAMPO PER LE DISMISSIONI

Demanio	Cdp Investimenti sgr	Invimit sgr
Aste on line (asset di valore superiore ai 400.000 euro)	Fondo Fiv Comparto Plus (sottoscritto da Cdp per 100 milioni)	Fondo I3- Core Comparto Stato
Avvisi pubblici (asset di valore inferiore ai 400.000 euro)	Fondo Fiv comparto Extra (sottoscritto da Cdp per 725 milioni)	Fondo I3 Core Comparto Territorio (impegno sottoscrizione Inail per complessivi 1,4 miliardi*)
Federalismo Demaniale (9.000 richieste dagli enti territoriali)		

* Cifra complessiva a disposizione del fondo per entrambi i comparti

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

proprietà non statale.

Per quanto riguarda la provenienza delle domande di trasferimento, in testa si colloca la Lombardia, i cui enti hanno avanzato oltre mille domande, seguita dal Veneto, dalla Toscana e dal Lazio, tutte più o meno intorno alle 900 istanze, mentre agli ultimi posti si collocano il Friuli, con sole otto domande di trasferimento e la Sicilia con appena quattro. Ma il federalismo demaniale, la cui attuazione non potrà dare i suoi frutti in tempi rapidissimi, non è l'unico strumento messo in pista dal Demanio per la valorizzazione degli immobili pubblici. L'agenzia guidata da Stefano Scalera, proprio il prossimo lunedì 14 aprile, sarà di scena a Milano con un road show sulle vendite previste per il 2014, a partire dalle aste on line già aperte, per cinque complessi immobiliari, situati tra Friuli, Veneto, Marche e Puglia. Ma questi ultimi sono solo gli asset di maggior valore già sul mercato, perché il Demanio ha anche avviato procedure di vendita per altri 150 immobili, il cui valore unitario è inferiore ai 400 mila euro, e che complessivamente potrebbero permettere di incassare quasi 10 milioni. La maggior parte si trovano in Friuli e Veneto, ma diversi sono anche in Lombardia, nel Lazio, in Puglia, Basilicata e Liguria.

Insomma i tentativi per alleggerire il portafoglio immobiliare dello Stato sono in atto e c'è da sperare che almeno qualcuno vada in porto. Per fine anno infatti si dovrebbero incassare almeno 500 milioni dalle dismissioni, come previsto dal Def, e non sarà certo possibile ricorrere a un'altra operazione straordinaria come quella

chiusa a fine 2013 con la Cassa Depositi e Prestiti, che per far tornare i conti dell'esecutivo Letta, ha acquistato in blocco 500 milioni di immobili dal Demanio e da alcuni enti locali. D'altronde la Cassa guidata da Giovanni Gorno Tempini ha iniziato a muoversi per valorizzare quel mattone, che ha fatto confluire nel comparto Extra del suo fondo dedicato agli immobili pubblici, Fiv, gestito dalla sgr Cdp Investimenti. In particolare Cdp ha messo sul mercato uno degli asset acquistati a fine anno, la sede storica degli Ospedali riuniti di Bergamo, che potrebbe essere presto seguito da altri, visto che per la maggior parte si tratta di beni già pronti per essere venduti. Ancora, nelle intenzioni dell'esecutivo c'è anche un potenziamento della neo-operativa Invimit, la sgr al 100% del Tesoro, nata proprio con la missione di incentivare la dismissione degli immobili pubblici tramite la creazione di fondi ad hoc e l'investimento in fondi settoriali, attraverso un fondo di fondi. Quest'ultimo, che si chiama I3 Core, è stato istituito a fine febbraio 2014 e dovrebbe essere a breve sottoscritto dall'Inail. L'ente ha deliberato di investire in questo strumento circa 1,4 miliardi, da versare in due tranche. Sono già in corso poi le valutazioni di immobili Inps e Inail, per le quali il ministero dell'Economia ha di recente dato l'ok al trasferimento in veicoli dedicati. Il processo non potrà essere breve, anche in questi casi, ma le tempistiche dipenderanno anche da come il Tesoro deciderà di utilizzare questo nuovo strumento di cui si è dotato. (riproduzione riservata)