

INTERVENTO

Valorizzare il patrimonio: quattro punti da attuare

di **Giampiero Bambagioni**

La valorizzazione e la gestione efficiente del patrimonio immobiliare pubblico implica livelli di operatività diretta e indiretta in relazione ai programmi e ai progetti da sviluppare. Azioni dirette possono essere attuate, innanzitutto, dall'agenzia del Demanio e dagli enti territoriali. Livelli di azione indiretta potrebbero essere incentrati sulla finanza immobiliare e in particolare sul ruolo delle Sgr, delle Siiq, di Invimit Sgr, dei fondi d'investimento operativi a livello nazionale e internazionale (fondi pensione, fondi sovrani, Reits). Tuttavia, la chiave di volta potrebbe essere costituita dalla filiera economico-professionale (quindi le professioni tecniche, i valutatori, i gestori di patrimoni, le imprese di costruzione, le banche), chiamati a promuovere, sviluppare e supportare professionalmente ogni singolo intervento.

Tra le rilevanti e apprezzabili azioni introdotte dallo Sblocca Italia (Dl 133/2014) emerge il rafforzamento delle possibilità di valorizzazione del patrimonio pubblico mediante: 1) la semplificazione delle procedure volte a consentire progetti di recupero e cambi di destinazione agli immobili da parte dei Comuni per individuare in via preliminare i contenuti dell'accordo di programma; 2) l'attribuzione di un ruolo proattivo in capo al Demanio e al ministero della Difesa; 3) la rimodulazione degli sgravi fiscali per le Siiq, che uniforma la normativa fiscale a quella dei fondi immobiliari. Il decreto intende eliminare anche alcune delle criticità emerse finora, snellendo l'iter per il cambio di destinazione d'uso.

Permangono rilevanti difficoltà di reperimento delle risorse finanziarie e professionali interne necessarie per pianificare e sviluppare un'efficace gestione del processo edilizio. Carenze operative che potrebbero essere superate mediante iniziative in partenariato pubblico-privato, con l'utilizzo del project financing e con l'ausilio di fondi immobiliari. Altre criticità, laddove non rimosse, rischiano di fatto di rinviare ulteriormente l'attuazione di efficaci politiche di valorizzazione. Per cui, già in fase di conversione del Dl si potrebbero considerare quattro aspetti:

- il potenziamento dell'operatività del Demanio, ovvero l'attivazione di una sorta di Agenzia nazionale per l'assistenza tecnica degli enti territoriali quale supporto strategico-operativo per la gestione degli interventi (ideazione, studi di fattibilità, valutazione, promozione e realizzazione, analisi degli aspetti legali e fiscali) nonché per l'individuazione di appropriate modalità di finanziamento e implementazione di progetti economicamente sostenibili;
- la realizzazione di una banca dati degli immobili oggetto di valorizzazione (mediante esperimenti di gara), valutati e classificati anche rispetto a eventuali caratteri di rilevanza storico-artistica, architettonica, paesaggistica e ambientale, a beneficio della filiera e dei potenziali investitori internazionali;
- attività di promozione con tecniche proprie del marketing territoriale delle iniziative (anche normative) funzionali all'attrazione degli investimenti nel settore;
- attribuzione di un ruolo di sostegno nello sviluppo dei progetti di trasformazione e valorizzazione ad alcuni investitori istituzionali.

In questo contesto sarebbe utile anche adottare le *best practice* e gli standard condivisi a livello internazionale, quali le Linee guida strutturali per mercati immobiliari sostenibili adottate dalla Commissione economica per l'Europa dell'Onu (Unece).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

