

**INTERVENTO**

# La leva della valorizzazione per il patrimonio pubblico

di **Giampiero Bambagioni**

**I**n Italia sono realizzabili iniziative finalizzate a promuovere politiche economiche anticicliche di tipo keynesiano, funzionali alla crescita del Pil, attraverso la infrastrutturazione e riqualificazione urbana, senza ulteriore "consumo di suolo", mediante la **valorizzazione e dismissione dell'immenso patrimonio immobiliare pubblico**.

Nonostante crescenti sforzi posti in essere dal Demanio e dagli enti preposti, buona parte del patrimonio immobiliare pubblico rimane sottoutilizzato, poco redditizio, caratterizzato da una costosa gestione e manutenzione, talvolta scarsamente funzionale all'assolvimento delle funzioni strategiche per cui è stato acquisito.

Un programma di valorizzazione, che coinvolga gli *stakeholder* nazionali e investitori internazionali costituirebbe una leva straordinaria per la promozione dello sviluppo economico - non solo per la riduzione del debito pubblico - con l'attuazione, tra l'altro, di progetti funzionali alla realizzazione di infrastrutture turistico-ricettive e *smart cities*.

Alcuni casi di studio su ex caserme situate a Torino, Milano e Roma confermano le notevoli potenzialità anche al fine della possibile attuazione di interventi di *social housing* ed edilizia universitaria. Si consideri, ad esempio, che la Sapienza di Roma è dislocata in oltre cento tra immobili di proprietà o concessi in uso perpetuo dal Demanio. L'offerta potrebbe essere qualificata anche mediante la creazione di moderni campus universitari, sull'esempio di quanto sussiste in altri Paesi. Gli edifici resi liberi potrebbero essere oggetto, a loro volta, di valorizzazione e di riutilizzazione. E analoghe opportunità di razionalizzazione e valorizzazione sono immagi-

nabili anche per altri uffici e servizi pubblici.

I beni non direttamente funzionali alla realizzazione di investimenti infrastrutturali potrebbero essere oggetto di valorizzazione mediante strumenti di finanza immobiliare, quali Sgr, fondi immobiliari e Siiq, i quali da un lato consentono la raccolta di risparmio presso investitori istituzionali nazionali ed internazionali e dall'altro semplificano e favoriscono performanti operazioni di valorizzazione, razionalizzazione e gestione degli asset.

Come si evince da queste ipotesi progettuali numerosi sono i soggetti coinvolti, molteplici le disposizioni normative vigenti, le interdipendenze tecniche, legali e fiscali, le opportunità e le criticità. Peraltro so-

**LE CRITICITÀ**

**Il potenziale può essere sfruttato solo se ci sono norme univoche e strumenti adeguati**

no numerose anche le risorse e gli strumenti che risultano essere interconnessi ed interdipendenti ai fini della realizzazione degli obiettivi. Tra questi, in via esemplificativa:

- la sussistenza di norme specifiche univoche;
- la disponibilità di strumenti d'indirizzo, di promozione (anche indiretta) e di reperimento di risorse finanziarie necessarie per la realizzazione degli interventi. A tal fine potrebbe avere un ruolo strategico la Cassa depositi e prestiti (Cdp);
- la pianificazione di iniziative realizzabili mediante strumenti dedicati, quali fondi immobiliari, Sgr e Siiq, ovvero strumenti in grado di attivare, anche mediante *joint venture* con investitori istituzionali italiani

ed esteri, risorse importanti per iniziative in *Project financing* con investitori e promotori in grado di apportare direttamente una minima componente di *equity*;

- l'attivazione di procedure di evidenza pubblica atte ad assicurare la massima trasparenza e competitività nella dismissione dei complessi posti sul mercato (ovvero dati in concessione per lunghissimo tempo);

- il conseguimento di riforme strutturali volte alla perequazione fiscale, componente che si ritiene strategica per la realizzazione delle precondizioni funzionali all'attrazione degli investitori internazionali (istituzionali e non);

- l'appropriata analisi della sostenibilità economica dei progetti mediante studi di fattibilità (Sdf). Tanto anche tenuto conto della selettività nell'erogazione di finanziamenti e mutui edilizi da parte del sistema bancario;

- la valutazione appropriata e trasparente, mediante l'adozione di criteri di stima intelligibili a livello internazionale, dei cespiti oggetto di dismissione;

- il più ampio coinvolgimento delle professionalità di riferimento, ad esempio mediante concorsi di idee per proposte progettuali. Iniziative funzionali alla partecipazione creativa anche dei giovani architetti/ingegneri italiani ed esteri.

Il programma, che potrebbe essere supportato anche con rilevanti fondi europei, individuati nel Consiglio europeo di giugno, presuppone una visione e una pianificazione strategica delle necessità del sistema Paese e la capacità di coinvolgimento proattivo dei soggetti chiave: dalle università agli enti, dalle varie categorie professionali alla filiera industriale.

*Docente di Economia ed Estimo Civile  
Università di Perugia  
Responsabile attività scientifiche  
e internazionali di Tecnoborsa*

© RIPRODUZIONE RISERVATA

