

COMMENTI & ANALISI

*Per non svendere il patrimonio lo Stato deve capire cosa cedere e quando***Al mercato interessa una caserma se questa è già pronta a utilizzi alternativi**

DI DOMENICO TULLI*

Il tema delle dismissioni degli immobili pubblici offre non da oggi forti suggestioni al mondo della politica e dell'economia. Da un lato l'abnorme dimensione del patrimonio immobiliare dello Stato italiano rispetto a quello di qualunque altro Paese dell'area Ocse, dall'altro la stessa entità del debito pubblico del Paese - male cronico che ha afflitto i pensieri di tutti i governi da decenni a questa parte - hanno fatto sì che, periodicamente, ma ovviamente con grande intensità nei momenti di crisi economica o di dichiarata insostenibilità del debito pubblico, il tema della cessione si riproponga e generi interventi normativi volti a riproporla.

Ragione vorrebbe che questi interventi fossero parte di una riflessione di respiro strutturale sul senso stesso della proprietà immobiliare pubblica; tuttavia, non sorprende che il tema si imponga all'attenzione del legislatore quando bussano alle porte esigenze immediate di cassa della parte pubblica.

Ma quando queste esigenze si presentano in concomitanza di un lungo periodo di stagnazione del mercato immobiliare e in un contesto di recessione economica, un nuovo intervento normativo con finalità propulsive del processo di dismissione del patrimonio pubblico, come quello culminato con il decreto 6 dicembre 2011, n. 201 impone qualche riflessione in più.

La prima e più ovvia osservazione è che la dismissione immobiliare in un momento di mercato come quello attuale non appare uno strumento particolarmente efficace rispetto alla finalità di un sollecito reperimento di risorse.

Se, d'altro canto, si pensasse di forzare in ogni caso la mano al mercato puntando a una liquidazione di parte del patrimonio pubblico alle condizioni comunque reperibili nell'attuale momento, diversi ma altrettanto rilevanti problemi si pongono all'attenzione.

In primo luogo, non si può certo ignorare che gli atti di disposizione dei beni pubblici impongono un accresciuto livello di attenzione e di responsabilizzazione rispetto a equivalenti operazioni tra privati. Sotto questo profilo, accelerare un processo di cessione andandolo a collocare in un momento di profonda depressione dei

valori immobiliari pone un grande tema di opportunità e forse di etica economica e politica: si può scegliere la peggiore crisi degli ultimi 50 anni per mettere sul mercato i beni pubblici? La risposta a questa domanda credo debba suscitare qualche perplessità.

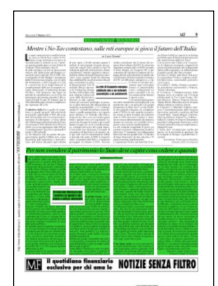
Dobbiamo quindi concludere che non è assolutamente il momento di cedere gli immobili pubblici e che sia meglio attendere tempi migliori?

Nient'affatto. Piuttosto è vero il contrario. Bisogna cioè tornare a pensare al patrimonio immobiliare pubblico da un punto di vista strutturale e di lungo periodo, al fine di ricondurre a razionalità il sistema delle proprietà dello Stato.

I recenti interventi normativi sembrano peraltro suggerire una possibile lettura proprio in tale chiave. Le cessioni di cespiti pubblici infatti partono, nel pensiero dell'attuale legislatore, dal principio della preventiva mappatura del patrimonio immobiliare, e della valorizzazione tramite il ricorso a operatori professionali, quali sono i gestori dei fondi comuni di investimento. Tutte cose che sono più consona a una ponderazione di interessi rapida ma non immediata e in ogni caso attenta al principio che i beni di tutti non sono in svendita per fare cassa.

Le riflessioni tuttavia si possono spingere oltre, alla luce di una esperienza ormai più che decennale di dismissioni, prime fra tutte le creazioni dei fondi immobiliari pubblici Fip e Patrimonio Uno, che hanno visto andare sul mercato immobili per oltre quattro miliardi di euro. In effetti, si potrebbe osservare, gli strumenti oggi disponibili non sono dissimili, pur costituendone un rilancio e una evoluzione, da quelli già testati nelle operazioni sopra citate. Occorre allora cercare di capire cosa è stato carente in passato e cosa oggi si può fare di più.

È un tema vasto, su cui si possono fare molte elaborazioni. Una tuttavia ci pare importante, ed è la seguente. Tutti i tentativi di cessione del patrimonio pubblico si sono accompagnate all'attenzione per la sua valorizzazione prima che questo sia immesso sul mercato, al fine di restituire tutto il plusvalore potenziale dei beni che lo compongono. In altri termini, la caserma deve andare sul mercato già accompagnata dalla possibilità di essere trasformata e utilizzata per le finalità proprie dei beni «di diritto comune», siano essi residenziali, direzionali, commerciali o di altro genere. Tale obiettivo, che non può prescindere dalla partecipazione di molte pubbliche amministrazioni, è stata sinora rimessa principalmente al sistema delle intese tra le parti pubbliche. La valorizzazione dei beni immobili, in particolare quelli provenienti da situazioni così peculiari (oltre alle caserme,



le aree dismesse, gli scali ferroviari, o le officine), si presenta invece come un fenomeno complesso, in cui l'esatta misurazione dell'interesse del mercato in un dato momento per quel certo cespite è fondamentale alla massimizzazione del suo valore. Se non si troveranno le modalità attuative o i procedimenti - ovvero quei correttivi - che consentano di realizzare la sintesi tra la richiesta del mercato e la pianificazione pubblica, è facile prevedere che la collettività non sarà in grado di realizzare pienamente il valore del suo patrimonio quando questo verrà ceduto. Se non si riesce a venir fuori da questa antinomia, lo spettro della «svendita del patrimonio pubblico» così spesso ideologicamente agitato in questi anni, non potrà essere fugato. (riproduzione riservata)

**partner, studio legale Gianni
Origoni Grippo & Partners*