

Fondi immobiliari, vendite cumulative e strumenti flessibili. L'Agenzia del Demanio punta alla dismissione

Author : Cinzia Colosimo

Date : 27 aprile 2015



Un punto sullo stato delle trattative e l'illustrazione degli strumenti previsti dal decreto Sblocca Italia per accelerare le procedure di trasferimento dei beni immobili dall'agenzia del Demanio ai Comuni. Questa la sintesi di un importante appuntamento che si è tenuto ieri a Palazzo Fiumi e Fossi, con il **direttore dell'Agenzia Nazionale del Demanio, Roberto Reggi**, insieme al **direttore regionale Stefano Lombardi**, l'assessore al patrimonio **Andrea Serfogli** e il sindaco di Pisa, **Marco Filippeschi**, presente solo per un breve intervento perché poi impegnato nella Giornata della Solidarietà.

Reggi parte proprio dagli strumenti, a partire da quelli per favorire la vendita dal demanio a privati con il tramite di comuni e province, queste ultime particolarmente interessate all'operazione visto che hanno debiti da pagare. Nella [provincia di Pisa il trasferimento dei beni ha raggiunto lo stato del 75%](#) sulle istanze pervenute, una percentuale alta da cui però manca un sostanziale 25% di fetta più interessante, oltre alla totalità del patrimonio inserito nel cosiddetto federalismo culturale per cui non vi sono trattative andate a buon fine. "Vanno trovate compensazioni economiche sensate", dice Reggi.

Che si sofferma quindi sui possibili utilizzi dei beni. "Ogni cittadino che vede un bene allo stato di non utilizzo può chiedere al sindaco di utilizzarlo. Se questi usi corrispondono alle volontà dell'amministrazione, il sindaco chiede al Demanio l'autorizzazione ad usarlo, ed entro 30 giorni deve ricevere una risposta. A quel punto, il Demanio può negarla solo qualora vi fossero già progetti di altro tipo, come la vendita. Se nulla osta si procede quindi all'accordo di programma e al rilascio dei pareri di tutti gli enti coinvolti. E quindi in consiglio comunale.

Le prospettive sono diverse: si va dalla vendita alla concessione, alla costituzione del diritto di superficie al conferimento del bene in fondi immobiliari. Viene data una priorità ai progetti di edilizia residenziale pubblica per i Comuni che decidono di chiedere il trasferimento di un bene a questo scopo e concorrono all'obiettivo di riduzione del disagio abitativo. Sono anche previste le iniziative di autorecupero, come la ristrutturazione ad opera dei futuri abitanti, che costituiti in cooperativa intervengono direttamente nelle opere mettendo un monte ore lavorativo. La partecipazione, in questo caso, è normata da bandi comunali.

Ma dato che il mercato immobiliare è in crisi e "i privati non comprano volentieri dai Comuni", ciò che vuol fare l'Agenzia del Demanio è razionalizzare l'offerta dei comuni in un piano nazionale, "accompagnare i comuni", dice

Reggi, verso vendite fruttuose: "Ogni comune che ha un bene del valore di almeno 1 milione di euro, può segnalarlo al demanio, che procede poi a gare cumulative e alla promozione di più beni con destinazione omogenea".

Tra gli strumenti a disposizione, Riggio ha sottolineato **la flessibilità e l'opportunità di usare i fondi immobiliari**. Illustrando quelli su cui l'Agenzia punta, o che sta per lanciare.

Il primo è il fondo *i3-Core*, investe nei cosiddetti fondi obiettivo, cioè in quote di fondi comuni di investimento promossi o partecipati da Regioni, Province e Comuni, e da altri enti pubblici o società partecipate, per valorizzare o dismettere il loro patrimonio immobiliare. In pratica un "fondo dei fondi".

Il secondo si chiama *i3-università* investe in beni immobili e diritti reali immobiliari destinati a edilizia universitaria, anche residenziale, o edifici per usi di ricerca. Il terzo, *i3 Stato*, non ancora istituito, investe in immobili di proprietà statale.

L'ultimo, il fondo *Locazioni Passive*, anche questo di prossima istituzione, investe in immobili in locazione passiva allo Stato di proprietà di enti pubblici, nel duplice intento di contribuire alla riduzione del debito pubblico e di rendere più efficienti la gestione del patrimonio in uso alla pubblica amministrazione. Un primo portafoglio all'esame riguarda gli immobili di proprietà delle province in locazione passiva al Ministero dell'Interno. Diventa così destinato a caserme, sia dei carabinieri che dei vigili del fuoco, prefetture, questure, di proprietà delle province, che possono essere cedute al fondo, che vedrà anche quote dei privati. L'obiettivo è uscire dal perimetro pubblico e contemporaneamente ottenere risorse per ripianare i debiti delle province, se ne hanno, o per investire in altri fondi.

Anche per l'edilizia scolastica si va nella direzione del fondo immobiliare, "ipotesi alla qualche abbiamo pensato anche noi per il Buonarroti", dice **Giovanni Viale**, dirigente della provincia ed ex assessore comunale. Le finalità sono il recupero del patrimonio scolastico e interventi di messa in sicurezza, attraverso il coinvolgimento di capitali pubblici e privati. Il fondo verrà finanziato dai contributi del fondo unico per l'edilizia scolastica, assegnati dal Miur.