

IL RESPONSABILE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO, STEFANO SCALERA. SPIEGA COME INTENDE OPERARE

Immobili pubblici, è giunta l'ora della cessione. Forse

Dopo troppi stop and go e numerosi annunci, sembra arrivata la volta buona

DI GUGLIELMO PELLICCIOLI

Quella di Stefano Scalera all'Agenzia del Demanio è un'avventura iniziata poco più di un anno fa dopo la gestione effervescente di Elisabetta Spitz e quella dormiente di Maurizio Prato. L'ente gestisce per conto dello Stato 46.420 immobili per un valore complessivo di 55,6 miliardi di euro. Secondo stime del ministero dell'economia, i beni in gestione all'Agenzia rappresentano il 15% dell'intero patrimonio immobiliare pubblico che ammonta a 340 miliardi. Circa l'80% di quest'ultimo è di proprietà degli enti locali. Nello scenario di una drastica riduzione del deficit dello Stato questi beni rivestono un'importanza capitale anche se c'è la sensazione che la macchina abbia faticato parecchio per mettersi in moto. La gestione Scalera è arrivata nel momento in cui la necessità di trovare una soluzione a questo ingente patrimonio è diventata impellente.

Domanda: Quali sono gli obiettivi che si è posto arrivando all'Agenzia?

Risposta: Abbiamo focalizzato la nostra attività su due assi di intervento: la razionalizzazione degli spazi in uso alle Pubbliche Amministrazioni, al fine di ridurre la spesa pubblica, e la valorizzazione dei beni pubblici, in collaborazione con gli enti locali, per incrementarne il valore economico e sociale.

D: Cominciamo dal primo punto. In cosa consistono gli interventi mirati al contenimento dei costi di locazione?

R: Sono stati attivati 17 piani di razionalizzazione con l'obiettivo di ottimizzare gli spazi utilizzati e abbattere i costi per affitti da privati che ammontano a 1 miliardo e 215 milioni di euro. Lo Stato potrà così conseguire, entro il 2015, un risparmio annuo di 56 milioni, di cui 13 già contabilizzati nel 2011. Tra il 2012 e il 2015 si prevede un ulteriore risparmio di 43 milioni e una riduzione di circa 46 mila metri

quadrati di spazi utilizzati.

D: Qual è lo stato dell'arte sulle dismissioni del patrimonio pubblico per quanto compete all'Agenzia del Demanio?

R: Siamo pronti ad apportare al fondo immobiliare, appena verrà costituita la Sgr apposita, 350 immobili per un valore di libro di 1,2 miliardi di euro. Parallelamente a questi asset stiamo lavorando su altri 4.300 beni che saranno conferibili da fine gennaio 2013. Questi 4.300 beni valgono 4 miliardi di euro per arrivare con i 1,2 miliardi del fondo al valore di 5 miliardi di euro di dismissioni annunciate dal ministro Grilli il 25 ottobre scorso.

D: Mi scusi dottor Scalera, ma si sente parlare da un po' di questa Sgr. Si ha l'impressione che non tutto fili liscio.

R: Si stanno incontrando dei rallentamenti nella composizione del board perché si vuole inserire anche persone market friendly, cioè che sappiano dialogare col mercato. Credo però che il Mef sia alle battute finali.

D: Intanto questi 4.300 beni che fine faranno?

R: L'obiettivo è che tutti i beni che hanno una destinazione urbanistica di mercato vengano mobilitati perché altrimenti rimarrebbero inutilizzati. Cominceremo da subito a metterli in affitto o in concessione, in modo che, successivamente, se sarà necessario, potranno essere apportati al fondo già in parte valorizzati. Entro il 31 dicembre, pubblicheremo i primi due bandi di concessione in Toscana e nel Veneto. Complessivamente, si tratta di una quarantina di immobili. Entro marzo 2013, tutte le sedi regionali del Demanio dovranno emettere i bandi di concessione per gli immobili di loro pertinenza, compresi in questi 4.300 asset, in modo che il portafoglio cominci ad entrare in circolo.

D: Dopo questa operazione quale sarà il tassello successivo?

R: È l'approvazione della Legge di Stabilità che prevede il Fondo Affitti. Serve per poter affrontare operazioni di lease back sugli immobili. Io credo che le operazioni di sviluppo siano mol-

to importanti e stiamo lavorando con Confindustria per avvicinare il mondo imprenditoriale a questi progetti. In Spagna hanno tentato questa strada del lease back per complessivi 500 milioni e un rendimento dell'8%. Tuttavia i risultati sono stati deludenti perché la condizione necessaria affinché l'operazione stia in piedi è che gli immobili siano di qualità. Dobbiamo evitare di commettere quell'errore e avviare un progetto di tipo industriale, cioè che ci deve consentire di riqualificare il portafoglio. Per fare questo dobbiamo monitorare attentamente i beni e adattarli alle funzioni che richiede il mercato. La Sgr avrà a disposizione gli investimenti degli enti di previdenza pubblica pari a circa 1 miliardo di euro.

D: Questa Sgr che compagine azionaria avrà?

R: La Sgr sarà al 100% di proprietà del Mef perché solo così può rappresentare per le controparti una garanzia istituzionale.

D: La Sgr come opererà?

R: La Sgr avrà più fondi immobiliari che raggrupperanno gli immobili. Avremo bisogno anche dell'aiuto dei privati per gestirli. In questo modo credo che si arriverà a costituire le premesse per una moderna industria immobiliare. In questo senso si sta dimostrando importante la collaborazione con Assoimmobiliare.

D: Si parla di valorizzazione per gli immobili pubblici ma nella sostanza non si fa quasi nulla per mantenerli in buono stato. Non è una contraddizione?

R: Posso ufficialmente annunciare che, dal 1 gennaio 2013, partirà la manutenzione programmata degli edifici che è stata affidata interamente all'Agenzia del Demanio che opererà congiuntamente con i Provveditorati generali dello stato. Inizialmente abbiamo a disposizione 300 milioni (pari all'1% dei valori di libro degli immobili ad uso governativo) per i primi interventi di adeguamento e miglioramento. Entro i prossimi due anni tutte le nostre direzioni sul territorio avranno visitato tutti gli immobili e redatto un quadro degli interventi necessari.

da il Quotidiano Immobiliare