

**FOCUS. PARLA IL DIRETTORE DEL DEMANIO ROBERTO REGGI**

# Operazione «federal building»: si parte con 38 progetti per le città

di **Massimo Frontera**

**I** numeri di partenza sono consistenti: 38 grandi operazioni di sviluppo in vari capoluoghi, per 1,3 miliardi di investimenti. La parola chiave è federal building, «cittadelle» degli uffici di varie amministrazioni pubbliche, dall'Agenda delle Entrate alle caserme dei vigili del Fuoco ai ministeri, dalle prefetture ai tribunali. Edifici nuovi o riqualificati - sicuri ed efficienti sotto il profilo energetico.

Il colpo dello start sarà l'approvazione della legge di bilancio. Poi per l'Agenda del Demanio comincia una nuova fase. Il terzo cambiamento importante dopo la grande stagione delle alienazioni del patrimonio pubblico (lanciate dall'allora ministro dell'Economia Giulio Tremonti) e dopo quella delle valorizzazioni. La terza fase ai nastri di partenza è quella degli investimenti: progetti, lavori, cantieri.

I numeri sono ancora bassi, ma cresceranno. «Ora siamo qui», dice il direttore dell'Agenda Roberto Reggi puntando il dito sulla cifra di 42 milioni entro la fine del 2016 che si legge nel grafico degli interventi di manutenzione e razionalizzazione, «ma il numero si moltiplicherà per dieci». «Dal 1° gennaio - spiega Reggi - grazie a una norma nella legge di bilancio che consente all'Inail di acquistare immobili pubblici vuoti da rifunzionalizzare, per noi si aprono spazi di manovra praticamente illimitati, grazie alle risorse dell'Ente e alla sua potenzialmente capacità di investire 1,2 miliardi l'anno». Mal'Inail è solo l'ultimo arrivato nella "squadra" che gioca la partita del mattone pubblico. «Invimit, Inail e Cassa depositi e prestiti - dice Reggi - formano il "nostro schema a tre punte" con cui possiamo riorganizzare il patrimonio». Nei federal building l'obiettivo di risparmio sulle locazioni passive si salda perfettamente con l'esigenza di stimolare gli investimenti nell'economia reale. Un esempio? «L'ex ospedale Forlanini a Roma - dice Reggi citando uno dei più casi in pipe line - ha un valore di libro di 70 milioni, ma richiede interventi per almeno

220 milioni. Lavori per imprese e per tecnici». Al momento l'ex ospedale romano è tra quelli che Cdp potrebbe acquistare, nello shopping immobiliare di fine anno che è diventato uno degli appuntamenti fissi a corredo della manovra economica del governo.

Il piano "federal building" conta 38 progetti. «I primi nove sono stati finanziati e sono già in corso». Le operazioni sommano oltre 332 milioni di euro e riguardano la sistemazione di strutture vuote, spesso ex militari, lasciando immobili di privati. I cantieri sono a Roma (Viale Europa, Ministero Economia), Potenza, Firenze (Caserma de Laugier), Cagliari, Milano (Caserma Montello e Santa Barbara), Chieti, Aosta. Una volta completata la "migrazione" dei dipendenti pubblici, lo Stato comincerà a risparmiare 33 milioni l'anno.

Poi ci sono altri due maxi-portafogli di federal building allo studio. Il primo è tutto dedicato alla riorganizzazione degli uffici giudiziari: conta 16 progetti per 421 milioni di investimento. Ne fanno parte, per esempio, la rifunzionalizzazione dell'ex caserma Stanoto a Bologna (48,5 milioni), l'ex ospedale militare a Catanzaro (10 milioni), il nuovo palazzo di Giustizia a Reggio Calabria (40 milioni), l'ex carcere San Sebastiano a Sassari (12 milioni) e la caserma Manara a Roma (32 milioni) che ospiterà gli uffici giudiziari della Capitale. L'altro portafoglio di federal building include 13 operazioni in progettazione, per 437 milioni. Ne fanno parte, per esempio la Caserma Mucci di Bologna (32 milioni), che potrebbe andare all'Inail, e la caserma Fantuzzi di Belluno (30 milioni).

Un capitolo a parte sono gli interventi per l'efficientamento energetico degli immobili pubblici. «Tra la fine dell'anno e l'inizio dell'anno prossimo partirà il primo bando per mettere in efficienza 156 caserme dei vigili del fuoco, che stiamo preparando con Consip - annuncia Reggi - e poi usciranno i nostri bandi per l'efficientamento dei Beni dello Stato finanziati con 55 milioni che vengono dal ministero dello Sviluppo economico».

Tutto questo lavoro significa

opportunità per il mercato, ma an-

che nuovi occupati: il Demanio ha assunto 104 tecnici (per la maggior parte interinali) per tutto il lavoro preparatorio. «Noi - dice Reggi - abbiamo il compito di raccogliere le richieste degli spazi, definire il layout, approvare il progetto di fattibilità con l'analisi costi-benefici e predisporre le bonifiche, ma poi mandiamo in gara la **progettazione** definitiva ed esecutiva». Ai lavori invece ci pensa il soggetto attuatore di turno: Cdp e Inail principalmente, Invimit, oppure - come nel caso dei nove federal building in corso - l'Agenda del Demanio con propri fondi di bilancio.

Se gli investimenti crescono, le vendite diminuiranno, almeno quelle di beni ceduti dal Demanio (che quest'anno si attesteranno a controvalore di 50 milioni). Saranno molti di più i beni alienati da enti locali ed enti previdenziali. In tutto (considerando anche i 50 milioni del Demanio) si stimano 750 milioni di incassi entro quest'anno, il valore più basso raggiunto a partire dal picco del 2013 con 1,7 miliardi.

Il fatto è che oggi molti beni disponibili per la vendita sono oratornati agli enti locali in nome di quel federalismo demaniale che ha finora trasferito a 1.212 Comuni circa 3,889 asset (di cui 80 immobili tutelati) per un valore di 1,4 miliardi (le richieste al Demanio sono aperte fino al 31 dicembre). Un portafoglio variamente assortito, dalla microporzione di terreno fino all'ex complesso museale. «Per lo Stato sono solo costi, per gli enti locali possono essere opportunità o incassi», sottolinea Reggi. Se il comune vende, incassa il 75% del prezzo e gira il 25% al Demanio. Se il bene viene valorizzato, ancora una volta ci guadagna il Comune e l'economia reale.

«A La Spezia - citò ad esempio il capo del Demanio - abbiamo appena concesso le mura fortificate, che la città si impegna a valorizzare con 500 mila euro l'anno per tre sei anni; lo Stato non avrebbe mai messo dei soldi per rilanciare le mura di La Spezia». Esempi così se trovano a decine. Anche il caso dei fari è una best practice "win win" che avrà seguito. Il primo bando ha assegnato 9 fari e un secondo bando è in

corso. «I nove fari concessi finora ai privati a noi costavano 210 mila euro; e avremmo dovuto spendere 400 mila a testa per metterli in sicurezza. Ora non solo non spendiamo più nulla ma incassiamo 340 mila euro di canoni l'anno: abbiamo messo in moto 6 milioni di investimenti e creato occupazione». E il lavoro prosegue. «Abbiamo 153 fari e un numero ancora maggiore di edifici costieri e torri».

Per chi è interessato a investire esiste comunque una vetrina istituzionale. «Si chiama Invest in Italy - spiega sempre Reggi - l'abbiamo presentata al salone immobiliare di Cannes per la prima volta quest'anno e ha un portafoglio di 200 immobili, tra quelli nostri, di Cassa depositi, Ferrovie e altri. Non sono molti, ma sono pronti: regolarizzati sotto il profilo urbanistico e catastale. E con il nuovo portale Open Demanio chiunque può accedere ai beni disponibili: informazioni a disposizione di tutti».

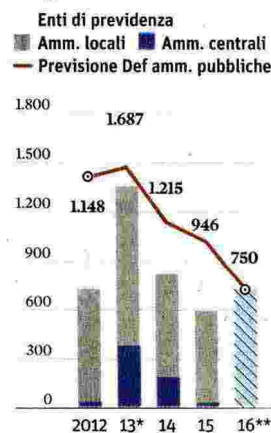
© RIPRODUZIONE RISERVATA

## RIQUALIFICAZIONE

«Nella legge di bilancio la norma che ci consente di accelerare investimenti per 1,2 miliardi». Nel 2016 vendite a 750 milioni

## Le vendite

Patrimonio immobiliare pubblico allargato. Valori in milioni di euro



(\*) 1° anno vendite straordinarie; (\*\*) previsione. Fonte: Ag. del Demanio



**Demanio.** Il direttore Roberto Reggi