

Dismissioni. Cdp e Demanio puntano ad un'intesa con i Beni culturali

Per gli immobili pubblici valorizzazione senza vendita

Saverio Fossati

BOLOGNA Dal nostro inviato

■ vendere per ora non ci si pensa. L'impegno di **Cassa depositi e prestiti** e dell'**agenzia del Demanio** è mirato piuttosto a rendere il patrimonio fruibile ai cittadini e agli enti locali, coinvolgendo i Beni culturali in intese preventive dove l'apporto dei privati venga visto in modo laico e senza preconcetti. Vendendo se e quando è possibile, senza svendite e caso per caso. Insomma, l'era di Scip e Fip è davvero finita e nessuno li ricorda positivamente. E il buon esempio di Peschiera Borromeo può diventare non solo un caso di scuola ma il modello, come ha detto ieri al convegno sul governo dei patrimoni immobiliari pubblici (nell'ambito di Urbanpromo a Bologna) Aldo Patruno, dell'agenzia del Demanio, dei nuovi utilizzi dei beni pubblici.

I convegni di Bologna (Cdp, Demanio e Territorio hanno presenziato a sette eventi) hanno fotografato una situazione dinamica, che è il naturale sviluppo degli ultimi provvedimenti legislativi. Dall'idea un po' ingenua del "vendere il patrimonio" con i famosi 100 miliardi sbandierati come panacea immediata ai mali del debito, nell'arco di poco tempo si è passati a considerare il patrimonio come una risorsa e non una zavorra di cui liberarsi. Il cambio di rotta è dovuto a un mercato congelato ma anche a riflessioni che nella pubblica amministrazione e negli enti locali si sono fatte strada.

Come ha detto Stefano Scalera, direttore dell'agenzia del Demanio, «il mercato sfida la pubblica amministrazione a un diverso atteggiamento e noi rispondiamo cercando di coinvolgere i privati definendo obiettivi e regole». L'azione del Demanio, che si affianca a quella di Cdp, è rivolta soprattutto agli enti locali «che noi supportiamo tecnicamente ma anche con la

nostra rete di rapporti istituzionali» ha proseguito Scalera. Una delle chiavi di volta è proprio il diverso rapporto con i Beni culturali: «Paradossalmente, l'unica parte del federalismo demaniale a funzionare bene è stato il comma 5 dell'articolo 5, che consente una concertazione tra enti locali, Demanio e Beni culturali in presenza di progetti seri per i beni vincolati» ha spiegato Carmelina Cicchiello dell'Anci. E in effetti, dice Patruno, sono già stati presentati 400 progetti, di cui 50 hanno dato vita a valorizzazioni in corso o anche concluse: cessione con utilizzo parziale del bene demaniale da parte dell'ente locale e concessioni cinquantennali ai privati per l'esercizio di attività ricettive, turistiche o commerciali sono le soluzioni più frequenti. «Ormai è viva - spiega Patruno - l'idea della conservazione attiva, contrapposta alla tutela passiva dell'involucro sino al suo crollo. Il Mibac, a livello centrale e di soprintendenza, collabora attivamente ai tavoli che noi creiamo quando il progetto viene presentato, in modo che i problemi si risolvano prima del giudizio finale, anche con una consultazione pubblica online. E stiamo lavorando con il Mibac a linee guida cui si possano attenere le soprintendenze».

Anche la Cdp si è impegnata su un fronte che non è quello delle vendite pure e semplici. Matteo Del Fante di Cdp ha ricordato che il ruolo della Cassa non è di comperare gli immobili degli enti ma di accompagnare l'immobile alla cessione. Solo dopo, però, che i beni, siano emersi come non strategici per gli enti: «Noi censiamo e regolarizziamo, poi valorizziamo e solo dopo dismettiamo o mettiamo a reddito i beni» ha spiegato Stefania Macchia di Cdp. Nessuno si illude di trovare acquirenti facili; conviene piuttosto organizzare un riuso parziale del bene da parte degli enti in un contesto di

riqualificazione con un intervento mirato dei privati che ne sfruttino le potenzialità. E solo in casi precisi, a fine percorso, può intervenire il fondo Plus (dotazione iniziale 250 milioni), che acquisisce immobili (da qualche milione in su) con lo scopo di rivenderli a breve dopo avervi effettuato interventi per renderli appetibili per il mercato.

RETROMARCIA

Il blocco del mercato e il relativo crollo dei prezzi fanno finire l'era di Scip e Fip. Meglio riuso e fruizione da parte della collettività



Scip

● Scip 1 e Scip 2 sono i nomi con i quali si indicano le due operazioni di cartolarizzazione degli immobili pubblici varate dagli allora ministri delle Finanze, Vincenzo Visco, (prima con gli immobili Inps) e Giulio Tremonti. Di fatto si trattava dell'idea di far cassa vendendo gli immobili a coloro i quali li avevano in uso o a terzi acquirenti. L'incasso atteso superava i 10 miliardi di euro ma dopo l'esito positivo di Scip 1, con vendite mediamente vicine al 90% del prezzo e un livello di retrocessioni (non venduto) di 542 unità si è registrato il sostanziale fiasco di Scip 2. L'interruzione della seconda cartolarizzazione ha riportato a casa 10 mila unità immobiliari, essenzialmente costituite dall'ex patrimonio Inpdai