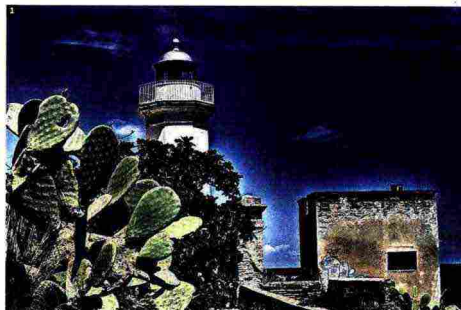


PIANO FEDERAL BUILDING

Le caserme diventano uffici pubblici



di Paola Dezza

◆ Sarà concentrato soprattutto sul Federal building il focus dell'agenzia del Demanio per i prossimi anni. Progetti di ampio respiro, che richiedono lunghe fasi tra progettazione e realizzazione, ma che consentiranno allo Stato di razionalizzare il proprio portafoglio immobiliare e ottimizzare gli uffici pubblici.

È su questo progetto che pone l'accento, ormai da tempo, Roberto Reggi, direttore del Demanio. Il Federal building punta a concentrare sedi di amministrazione dello Stato in uno o più immobili pubblici, garantendo così risparmi e servizi più efficienti. Complessa la recente operazione che porterà a Milano alla razionalizzazione delle caserme Montello e Santa Barbara. Si tratta dell'acquisizione della Caserma Garibaldi da parte dell'Università Cattolica per 88 milioni di euro che non verranno corrisposti cash ma erogati come finanziamento per riqualificare la Caserma Montello per le esigenze della Polizia di Stato e la Caserma Santa Barbara per il ministero della Difesa.

A oggi sono partiti nove progetti di Federal building per oltre 300 milioni di euro, ma ce ne sono altri 20 che valgono ulteriori 800 milioni e che partiranno l'anno prossimo, e per i quali inizierà nel 2017 la fase di progettazione e poi si procederà con gli interventi. «La

prossima sfida, parte di un piano lavori 2018/2019, riguarda la riqualificazione delle caserme - spiega Reggi -. Il primo e maggiore progetto è relativo alla caserma Boscarello a Napoli con l'obiettivo di concentrare tutte le forze di polizia della città con un risparmio di 3,2 milioni di euro all'anno di affitto. Il progetto richiede cento milioni di investimento e cinque milioni per la fase di progettazione. L'operazione sarà consentita dalla norma approvata nella finanziaria quest'anno che permette di utilizzare fondi Inail. L'ente finanzia il progetto in cambio di un rendimento garantito del 3 per cento».

E i risparmi del Federal building? A fine 2016 il risparmio cumulato sarà di 75 milioni di euro, 13 milioni i minori costi annui. Si arriverà a risparmi di 116 milioni a fine 2021. L'importante contributo del Federal building alla finanza pubblica si concretizza come riduzione della spesa corrente.

E il capitolo vendite? Qualcosa è cambiato perché per mantenere fede agli impegni presi in sede europea è necessario creare un equilibrio tra investimenti e disinvestimenti. E le vendite rientrano in quest'ultima categoria. Lo scenario è quindi variato e tra il 2017 e il 2019 le vendite saranno dell'ordine dei 900 milioni di euro. «Dal picco di 1,687 miliardi di euro del 2013 si è quindi scesi progressivamente fino ai 750 milioni di euro del 2016» dice ancora il direttore dell'agenzia.

Sempre meno viene quindi venduto alla

Cassa depositi e prestiti, che nel corso del 2015 sul totale di 946 milioni di euro di vendite del Demanio ha acquistato solo 50 milioni di euro.

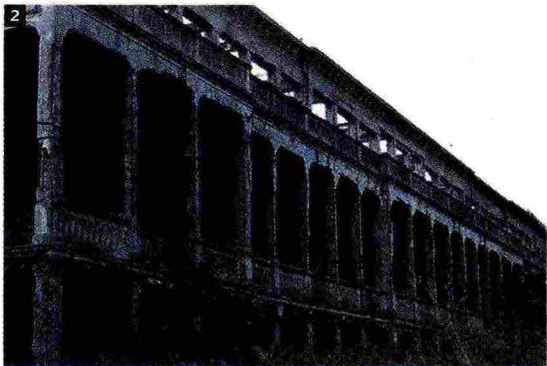
A oggi il Demanio gestisce 45.397 immobili per un controvalore di quasi 60 miliardi di euro. Di questi 16.499 beni (il 4% del valore totale con un prezzo medio di 145 mila euro) sono asset disponibili per la valorizzazione. Immobili per i quali farsi venire delle idee. Non sono asset di pregio, anzi, sono immobili difficili la cui manutenzione pesa sul bilancio dello Stato. Delle idee sono un esempio le gare sui fari (si veda altro articolo in pagina) e lo studio di una riqualificazione delle case cantoniere che potrebbero diventare punti di ospitalità e ristoro nell'ambito di percorsi cicloturistici. «In quest'ultimo caso il lavoro da fare è complesso - commenta Reggi -. Il lavoro preparatorio con i diversi comuni è impegnativo, dato che le amministrazioni devono fare le varianti urbanistiche per la destinazione dei beni a funzioni di servizio».

Ulteriore focus è sulla voce manutenzione, che dovrebbe crescere nei prossimi anni, dice Reggi. Non solo. Il Demanio dovrà presto strutturarsi anche per dare vita al progetto Casa Italia sulla messa in sicurezza degli edifici. Un compito non da poco. Come il progetto messo sul tavolo con Cncc (consiglio nazionale dei centri commerciali) per riportare gli shopping center in città in edifici pubblici abbandonati. Sfida difficile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

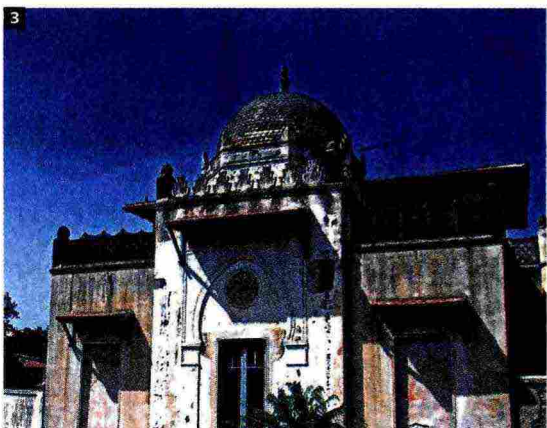
Dal 2017 venti piani di razionalizzazione dal Demanio per risparmiare sui canoni di affitto





QUATTRO CASI VERSO IL RECUPERO

1. Il Faro di Capo Zafferano a Santa Flavia in provincia di Palermo
2. Lo stato attuale dell'edificio ex Smom a Pozzuoli (Napoli) struttura militare da anni in stato di abbandono.
3. L'immobile Stand Florio a Palermo
4. La Caserma Gavoglio a Genova



Le valorizzazioni regione per regione

BENI CEDUTI AL TERRITORIO PER ESSERE VALORIZZATI

Dati al 30 novembre 2016

	FEDERALISMO DEMANIALE ORDINARIO		FEDERALISMO DEMANIALE CULTURALE	
	BENI TRASFERITI	VALORE (MLN €)	BENI TRASFERITI	VALORE (MLN €)
Abruzzo e Molise	217	20,93	-	-
Calabria	320	37,79	3	5,4
Campania	390	70,35	5	70,0
Emilia Romagna	468	68,38	14	57,3
Lazio	126	24,77	-	-
Liguria	270	24,67	17	57,2
Lombardia	509	56,99	14	49,5
Marche	112	21,96	2	0,225
Piemonte	198	106,10	7	36,5
Puglia e Basilicata	623	75,12	9	20,2
Toscana e Umbria	359	116,73	-	-
Toscana	-	-	7	78,7
Umbria	-	-	1	3,6
Veneto	328	73,49	13	81,9

Fonte: Agenzia del Demanio