

**Il rebus degli incassi**

Nessun monitoraggio sulle cessioni ma solo il 7% delle proprietà è pronto per la vendita

**I costi di gestione**

Tra bollette energetiche e manutenzione la spesa arriva a 7 miliardi l'anno

# I Comuni «padroni» a metà

Trasferito il 54% dei beni demaniali - Sulle caserme i sindaci prendono tempo

PAGINA A CURA DI  
**Antonello Cherchi**  
**Valeria Uva**

**Federalismo demaniale a metà strada:** il 2015 chiuderà con oltre la metà dei beni trasferiti gratuitamente dal Demanio ai Comuni. A fine novembre erano 3.027 gli asset passati di mano su un totale di 5.639 già dichiarati trasferibili, pari al 54 per cento. Un risultato significativo se si pensa che a inizio anno la quota era al 15%, ma ancora lontano dall'obiettivo, se si considera che l'operazione è stata avviata da circa due anni. Un tempo che non è bastato a molti enti locali per completare la (complessa) procedura di trasferimento, che prevede verifiche catastali, varianti urbanistiche e, da ultimo, il via libera del consiglio comunale. Sono oltre 2.600 gli asset (edifici, ma anche porzioni di strade, ferrovie, arenili), rimasti in un limbo: cedibili, ma non ancora "riscontati" dall'ente locale.

Anche per i beni di interesse culturale il federalismo va a rilento: le richieste sono state 646, ma le proprietà trasferite sono 61.

Secondo il direttore dell'Agenzia del Demanio, Roberto Reggi, «la metà dei beni bloccati è ferma per difficoltà legate ai canoni di lo-

cazione». Chi riceve un immobile affittato, infatti, si vede tagliare i fondi pubblici per il valore del canone, ma in via permanente, anche se l'immobile si libera. Difficoltà confermate anche da Alessandro Cattaneo, presidente della Fondazione Patrimonio comune dell'Anci, che aggiunge: «Alcuni hanno preferito accorpate più immobili, fermando anche alcuni beni trasferibili».

Più difficile è capire quanti tra i cespiti passati di mano siano stati poi dismessi quanto abbiano fruttato alle casse locali. Molte operazioni sono ancora alla fase iniziale: 12 asset (tre ex caserme, una ex scuola e qualche appartamento) sono confluiti in «Proposta immobili 2015», grande "contenitore" del Demanio che farà da advisor per la cessione. Altri vengono immessi direttamente dall'ente proprietario in un mercato ancora asfittico. Ma i tempi sono lunghi: basti pensare che per il capostipite del federalismo demaniale - l'ex complesso di San Domenico a San Gimignano, acquisito nel 2012 - si sta per aprire ora il bando con le manifestazioni di interesse. Rispetto agli oltre 560 mila immobili complessivamente in mano agli enti locali, pochi, poi, sono quelli effettivamente cedibili da subito: secondo

l'ultimo rapporto del Mef solo il 7% è disponibile e inutilizzato.

«Gran parte delle operazioni non è nata per fare cassa - aggiunge Reggi - ma per valorizzare beni altrimenti inutilizzati, con qualche risparmio sulle locazioni passive». Gli esempi sono numerosi (si veda l'articolo in basso). «Sta crescendo una cultura della rigenerazione urbana - precisa Cattaneo - e molti enti puntano a riutilizzare in proprio i beni». La Fondazione sta seguendo varie operazioni, anche finanziarie: a Lecce, ad esempio, un pacchetto di immobili dal valore di circa 100 milioni sta per essere conferito a un fondo con Invimit. Operazione analoga è allo studio in Lombardia, con il coinvolgimento della Regione.

**Le caserme**

Dei mille beni messi a disposizione di Regioni, Comuni e Province dal ministero della Difesa, solo un terzo ha ricevuto manifestazioni di interesse. Sono, infatti, 333 i cespiti richiesti e sui quali c'è stato il via libera dei militari. La procedura vuole, però, che l'ultima valutazione spetti all'Agenzia del demanio, che in 34 casi ha dato parere negativo. Dunque, a oggi sono 278 i beni che possono passare di mano. Su altri 21, invece, il Demanio ha anco-

ra la pratica aperta.

In realtà, tuttavia, solo 39 beni hanno effettivamente cambiato proprietario. Gli altri sono - loro malgrado - ancora in capo ai militari. In molti casi, infatti, nonostante le amministrazioni locali abbiano avuto il via libera al trasferimento, non vi danno poi corso. Ritardi o ripensamenti che hanno impedito il debutto del prestito d'onore, istituto che la Difesa ha congegnato a inizio 2014 proprio per incentivare, da parte delle realtà territoriali, l'interesse verso quei beni rimasti senza richieste. Il prestito d'onore prevede la concessione all'ente locale del cespite per dieci anni a fronte della presentazione di un progetto di valorizzazione. Finché, però, non si capisce che succederà con i beni già chiesti e trasferiti, il prestito d'onore rimarrà in stand by.

**I costi**

In attesa di essere ceduti o valorizzati, gli immobili pubblici però costano. Soltanto per manutenzione e bollette le amministrazioni locali spendono ogni anno 6,8 miliardi. La stima arriva dall'Osservatorio sulle partnership pubblico-private Mp3 dell'università Bocconi, che insieme con Goldmann & Partners, ha anche valutato in quasi tre milioni i metri quadrati da riqualificare.

RIPRODUZIONE RISERVATA

## I passaggi

I beni oggetto del federalismo demaniale richiesti dagli enti locali e quelli effettivamente trasferiti

### I CESPITI CON LE STELETTE

Richiesti dagli enti locali alla Difesa 333 Istanze accolte dal Demanio 278 Istanze in via di definiz. 21



Fonte: ministero della Difesa

### GLI ASSET DEL DEMANIO.

	Trasferibili	Trasferiti	%
Abruzzo	178	161	90,4
Basilicata	283	237	83,7
Calabria	498	257	51,6
Campania	500	322	64,4
E. Romagna	610	408	66,9
Lazio	350	82	23,4
Liguria	477	162	34,0
Lombardia	627	397	63,3
Marche	177	87	49,2
Molise	67	11	16,4
Piemonte	396	37	9,3
Puglia	403	359	89,1
Toscana	446	239	53,6
Umbria	71	28	39,4
Veneto	556	240	43,2
<b>Totale</b>	<b>5.639</b>	<b>3.027</b>	<b>53,7</b>

### I BENI DI INTERESSE CULTURALE

	Richieste di trasferimento	Trasferiti
Toscana	91	7
Veneto	81	8
Emilia Romagna	73	6
Liguria	68	9
Campania	62	4
Piemonte	60	6
Puglia	54	5
Lombardia	49	11
Lazio	45	-
Marche	24	2
Calabria	18	2
Abruzzo	9	-
Umbria	5	1
Molise	4	-
Basilicata	3	-
<b>Totale</b>	<b>646</b>	<b>61</b>

Fonte: Agenzia del demanio; Dati aggiornati al 27 novembre 2015

