



domenica24 casa24 moda24 plus24 motori24 job24 mediacenter24 viaggi24 salute24 shopping24 radio24 altri

MY Accedi



Il Sole **24 ORE** IMPRESA & TERRITORI

Lunedì • 16 Settembre 2013 • Aggiornato alle 07:25

diritto24 lavoro24 English version
Professioni e Imprese24 Newsletter
Banche dati Servizi
Versione digitale

HOME ITALIA & MONDO NORME & TRIBUTI FINANZA & MERCATI IMPRESA & TERRITORI NOVA24 TECH PLUS24 RISPARMIO COMMENTI & INCHIESTE STRUMENTI DI LAVORO STORE24 **Acquista & abbonati**

Impresa & Territori ▶ Reti & Utility

La leva della valorizzazione per il patrimonio pubblico

16 settembre 2013

Tweet

My24 A A- A+ [Icone]

In Italia sono realizzabili iniziative finalizzate a promuovere politiche economiche anticicliche di tipo keynesiano, funzionali alla crescita del Pil, attraverso la infrastrutturazione e riqualificazione urbana, senza ulteriore "consumo di suolo", mediante la valorizzazione e dismissione dell'immenso patrimonio immobiliare pubblico.

Nonostante crescenti sforzi posti in essere dal Demanio e dagli enti preposti, buona parte del patrimonio immobiliare pubblico rimane sottoutilizzato, poco redditizio, caratterizzato da una costosa gestione e manutenzione, talvolta scarsamente funzionale all'assolvimento delle funzioni strategiche per cui è stato acquisito.

Un programma di valorizzazione, che coinvolga gli stakeholder nazionali e investitori internazionali costituirebbe una leva straordinaria per la promozione dello sviluppo economico – non solo per la riduzione del debito pubblico – con l'attuazione, tra l'altro, di progetti funzionali alla realizzazione di infrastrutture turistico-ricettive e smart cities.

Alcuni casi di studio su ex caserme situate a Torino, Milano e Roma confermano le notevoli potenzialità anche al fine della possibile attuazione di interventi di social housing ed edilizia universitaria. Si consideri, ad esempio, che la Sapienza di Roma è dislocata in oltre cento tra immobili di proprietà o concessi in uso perpetuo dal Demanio. L'offerta potrebbe essere qualificata anche mediante la creazione di moderni campus universitari, sull'esempio di quanto sussiste in altri Paesi. Gli edifici resi liberi potrebbero essere oggetto, a loro volta, di valorizzazione e di riutilizzazione. E analoghe opportunità di razionalizzazione e valorizzazione sono immaginabili anche per altri uffici e servizi pubblici.

I beni non direttamente funzionali alla realizzazione di investimenti infrastrutturali potrebbero essere oggetto di valorizzazione mediante strumenti di finanza immobiliare, quali Sgr, fondi immobiliari e Siig, i quali da un lato consentono la raccolta di risparmio presso investitori istituzionali nazionali ed internazionali e dall'altro semplificano e favoriscono performanti operazioni di valorizzazione, razionalizzazione e gestione degli asset.

Come si evince da queste ipotesi progettuali numerosi sono i soggetti coinvolti, molteplici le disposizioni normative vigenti, le interdipendenze tecniche, legali e fiscali, le opportunità e le criticità. Peraltro sono numerose anche le risorse e gli strumenti che risultano essere interconnessi ed interdipendenti ai fini della realizzazione degli obiettivi. Tra questi, in via esemplificativa:

- la sussistenza di norme specifiche univoche;
- la disponibilità di strumenti d'indirizzo, di promozione (anche indiretta) e di reperimento di risorse finanziarie necessarie per la realizzazione degli interventi. A tal fine potrebbe

IN QUESTO ARTICOLO

Argomenti: Normativa | Consiglio Europeo | Italia | Cdp | Giampiero Bambagioni

ULTIMI DI SEZIONE

RETI E UTILITY

La leva della valorizzazione per il patrimonio pubblico

INDUSTRIA

Un potere nuovo con limiti già scritti dalla Consulta

INDUSTRIA

Deroghe locali per le distanze

INDUSTRIA

Una rossa «Speciale» guida le italiane

Corrado Canali

RETI E UTILITY

Grande kermesse tedesca

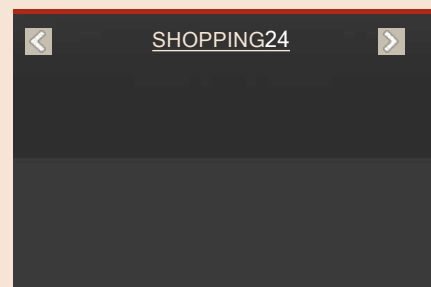
Mario Cianflone

INDUSTRIA

Verso una ripresa breve e poco intensa

Gian Primo Quagliano

Tutto su Impresa e Territori?



avere un ruolo strategico la Cassa depositi e prestiti (Cdp);

- la pianificazione di iniziative realizzabili mediante strumenti dedicati, quali fondi immobiliari, Sgr e Siiq, ovvero strumenti in grado di attivare, anche mediante joint venture con investitori istituzionali italiani ed esteri, risorse importanti per iniziative in Project financing con investitori e promotori in grado di apportare direttamente una minima componente di equity;
- l'attivazione di procedure di evidenza pubblica atte ad assicurare la massima trasparenza e competitività nella dismissione dei complessi posti sul mercato (ovvero dati in concessione per lunghissimo tempo);
- il conseguimento di riforme strutturali volte alla perequazione fiscale, componente che si ritiene strategica per la realizzazione delle precondizioni funzionali all'attrazione degli investitori internazionali (istituzionali e non);
- l'appropriata analisi della sostenibilità economica dei progetti mediante studi di fattibilità (Sdf). Tanto anche tenuto conto della selettività nell'erogazione di finanziamenti e mutui edilizi da parte del sistema bancario;
- la valutazione appropriata e trasparente, mediante l'adozione di criteri di stima intelligibili a livello internazionale, dei cespiti oggetto di dismissione;
- il più ampio coinvolgimento delle professionalità di riferimento, ad esempio mediante concorsi di idee per proposte progettuali. Iniziative funzionali alla partecipazione creativa anche dei giovani architetti/ingegneri italiani ed esteri.

Il programma, che potrebbe essere supportato anche con rilevanti fondi europei, individuati nel Consiglio europeo di giugno, presuppone una visione e una pianificazione strategica delle necessità del sistema Paese e la capacità di coinvolgimento proattivo dei soggetti chiave: dalle università agli enti, dalle varie categorie professionali alla filiera industriale.

Docente di Economia ed Estimo Civile Università di Perugia
Responsabile attività scientifiche
e internazionali di Tecnoborsa
© RIPRODUZIONE RISERVATA di Giampiero Bambagioni

CLICCA PER CONDIVIDERE



TAG: [Normativa](#), [Consiglio Europeo](#), [Italia](#), [Cdp](#), [Giampiero Bambagioni](#)

Permalink

DA NON PERDERE

[Il posto italiano sul treno cinese](#)

di Fabrizio Galimberti

Dapprima le cattive notizie: l'anno appena trascorso è stato, per gli italiani, il peggiore del

[Grillo è tornato e vuole contendere l'elettorato a Berlusconi](#)

Stefano Folli

Una mossa a effetto di Beppe Grillo era attesa come inevitabile ormai da qualche settimana. Da

[Produrre per sopravvivere](#)

di Alberto Orioli

I tempi della giustizia e del conflitto tra poteri non sono quelli di un ciclo industriale,

[Una strategia unica per il turismo](#)

Piero Gnudi

Ieri ho presentato al Consiglio dei Ministri il Piano strategico per lo sviluppo del turismo

[Luigi Arcuti, un banchiere per l'Europa](#)

di Alfonso Iozzo

Profonde innovazioni sono state introdotte da Luigi Arcuti, all'Istituto San Paolo di Torino - ove