

Dismissioni: da dicembre 60 immobili dal Demanio alla Cassa depositi e prestiti

15 Ottobre 2013

[Il Sole 24 Ore - 15/10/2013 - Isabella Bufacchi]

Demanio. Nel 2014 altra tranche da 1,5 miliardi

Subito alla Cdp 50-60 immobili per 525 milioni

È deciso. Entro i primi di dicembre il Demanio trasferirà alla Cassa depositi e prestiti un pacchetto di immobili, tra le 50 e le 60 unità, per un valore per ora stimato tra i 450 e i 550 milioni ma che, se tutto andrà come prestabilito, verrà fissato a quota 525 milioni. Si tratta degli immobili “disponibili”, che escludono quelli destinati al federalismo demaniale e quelli di valore storico-artistico non richiesti dalle pubbliche amministrazioni e non soggetti già a programmi di valorizzazione e razionalizzazione. Questa operazione serve a contenere il deficit di quest'anno e, attraverso il fondo di ammortamento dei titoli di Stato, a ridurre il debito pubblico.

Per il 2014, inoltre, risultava ieri già imbastita una seconda operazione di trasferimento di immobili pubblici: questa volta si tratta di un pacchetto dal valore di libro di almeno 1,5 miliardi che passerà dal Demanio a Invimit, la Sgr immobiliare del Tesoro in via di decollo.

Quel che non risultava ancora deciso ieri, per contro, è dove andranno a finire gli immobili contabilizzati all'interno delle mura della Cassa e usciti dal perimetro della pubblica amministrazione: due le alternative, il Fiv (Fondo investimenti per la valorizzazione) oppure Fintecna immobiliare. Tutto dipenderà dalla lista definitiva di queste proprietà immobiliari, anche se i margini di manovra sono alquanto stretti. La Cdp avrebbe imposto i suoi paletti, che derivano dal fatto che il colosso di Via Goito può entrare solo in operazioni di mercato, remunerative e non ad altissimo rischio. Stando a fonti bene informate, la Cdp avrebbe bocciato i terreni a sviluppo, gli uffici e si sarebbe concentrata sugli immobili con iter urbanistico concluso (destinazione d'uso e quant'altro) posizionati nelle grandi città. La crema della crema degli immobili disponibili, dunque, pronta a essere venduta e senza bisogno di essere “lavorata”. Se così andranno le cose, sarà il Fiv ad occuparsene, anche se la vocazione di questo fondo è assistere gli enti locali sul fronte immobiliare. Se invece gli immobili del Demanio dovessero finire sul tavolo di Fintecna, allora la Cassa potrebbe decidere di includere

nella lista anche immobili che possono rendere di più in prospettiva ma che richiedono competenze specialistiche prima di approdare sul mercato: un know-how, questo, che caratterizzerà l'operatività di Invimit.

La necessità del Tesoro di far cassa, in tempi rapidi ed entro fine anno, ha velocizzato il processo delle dismissioni immobiliari dello Stato. Ma non lo ha snaturato, almeno non per ora. La Cassa depositi e prestiti, che si occupa oramai di mercato immobiliare sotto vari profili (dal social housing a Fintecna immobiliare ai fondi immobiliari con Fiv), è in grado di acquistare in contanti e quindi può “pretendere” di acquisire beni immobiliari pronti per la vendita. Invimit, per contro, attraverso il fondo dei fondi immobiliari e il fondo sviluppo, avrà il compito di “lavorare” gli immobili (con iter dell'urbanistica da completare) per poterli poi valorizzare o dismettere al meglio: i tempi e le procedure sono più complessi e Invimit deve collocare le quote dei fondi per fare cassa. Cdp e Invimit potranno lavorare fianco a fianco e svolgere ruoli complementari senza sovrapposizioni: anche se il rischio è quello di Fintecna e Invimit in rotta di collisione. Un modo per evitare qualsiasi impasse potrebbe vedere Invimit nel ruolo di investitore nelle operazioni Fintecna.