

Massimo Sarzana



IL PATRIMONIO IN DISUSO DELLO STATO E DEGLI ENTI PUBBLICI

Uno strumento di politica economica concreto, volto alla estrazione del valore dai beni obsoleti con selettiva finalità di finanza pubblica e d'utilità sociale.

DOMANDE FREQUENTI. **F.A.Q.**

20.02.2025

Ecco un elenco di domande frequenti (FAQ) che potrebbero sorgere riguardo al progetto di riforma legale per l'adozione di uno strumento di valorizzazione e monetizzazione del patrimonio immobiliare pubblico obsoleto, spiegate in modo semplice e chiaro:

Che cos'è il patrimonio immobiliare pubblico obsoleto?

Si tratta di edifici e terreni di proprietà dello Stato o di enti pubblici che non vengono più utilizzati o sono in cattive condizioni. L'origine può essere legata al mancato completamento di investimenti, ovvero a salvataggi industriali con acquisizioni poi comunque rimaste prive di continuità operativa, ovvero strutture chiuse in quanto superate da aggiornamenti normativi, non escludendo i beni che lo Stato acquisisce a titolo definitivo per confisca nel contrasto alla criminalità, e che spesso risultano obsoleti al riguardo delle esigenze del mondo pubblico.

Perché è importante valorizzare e monetizzare questi beni?

Valorizzare e monetizzare questi beni significa, in primis, selezionarli oggettivamente per valutare se venderli, ove efficaci in tale sbocco, altrimenti destinarli a fini d'utilità sociale. Ciò genera entrate per lo Stato, o più efficienti e mirate spese sugli obiettivi del sociale, riducendo il debito pubblico in uno con la propulsione all'economia, ma sempre in assenza di fiscalità aggiuntiva.

In che modo la riforma dei beni pubblici può supportare una politica economica espansiva nell'attuale crisi della produzione industriale?

Lo sviluppo del comparto edile ha un'influenza significativa sulla produzione industriale nazionale in via diretta ed indiretta se pensiamo anche all'arredamento, ai macchinari utilizzati, alle componenti prefabbricate, generando un effetto moltiplicatore. È importante ottenere influenze positive sulla produzione industriale tramite uno strumento che non si finanzia con tasse aggiuntive, ed invece genera entrate dirette dalle dismissioni e indirette dai prelievi fiscali sugli appalti di trasformazione a vantaggio dello Stato. Se immaginiamo uno sviluppo dello strumento simile, nei volumi, a quello del superbonus, ma con effetti contabili esattamente inversi sui conti dello Stato, ecco che la scintilla innestata dalla riforma darebbe un benessere solido e diffuso in quanto centrato sullo Stato.

Come funziona il nuovo modello proposto?

Il nuovo modello prevede di coinvolgere il settore privato nella gestione e valorizzazione dei beni pubblici, riducendo i ruoli i rischi e i costi per lo Stato.

Qual è il ruolo dello Stato in questo nuovo modello?

Lo Stato agisce come proprietario e facilitatore, mentre il settore privato si occupa della creazione dei progetti di valorizzazione, della selezione circa lo sbocco dei beni, sulla base delle risultanze di mercato, della cessione delle porzioni e della realizzazione dei lavori.

Qual è il ruolo della sfera privata in questo nuovo modello?

La sfera privata entra in relazione con lo Stato attraverso reti professionali che accomunano professionisti della sfera tecnica (ingegneri, architetti, etc.) e professionisti della sfera legale/fiscale (avvocati, dottori commercialisti, etc.). I singoli nuclei di professionisti composti in rete dialogano con la sfera pubblica prendendo in carico un cespite immobiliare dall'elenco, sul quale si applicano per conseguire le due direzioni del successo (progettuale e commerciale), dal cui combinato attuarsi discende lo start del singolo intervento.

Quali sono gli elementi di assoluta novità di questa riforma?

La *creazione* del valore dai beni obsoleti grazie alla deroga urbanistica, e la concreta *estrazione* a mani dello Stato di tale valore con la monetizzazione, consentita dall'efficace lavoro dei portali di offerta e domanda, sono gli elementi del tutto nuovi. Ad essi si ispira la nuova condotta dello Stato ed il nuovo angolo di visuale dell'argomento. Nuova ricchezza in mano allo Stato senza fiscalità aggiuntiva.

Cosa accade se vi sono più reti di professionisti interessate ad uno stesso cespite in lista?

Il principio di base vede il primo nucleo di professionisti acquisire una data e numero di protocollo d'adesione sulla lista beni pubblici in portale. Tale primo nucleo sarà sempre e comunque "il promotore", in un ipotetico successivo confronto, e godrà di una prelazione. La specifica natura dell'iter deve condurre "il promotore" ad un successo tecnico + un successo commerciale nel collocamento. Il progetto, inoltre, deve raggiungere il valore di monetizzazione asseverato uguale o superiore a quello preteso dall'ente cedente in lista, quale condizione essenziale per una concreta attuabilità dell'iter. Pertanto, gli eventuali concorrenti registratisi in coda temporale successiva rispetto al "promotore" potrebbero avere spazio d'ingresso solo nel caso di insuccesso tecnico del primo entro i termini fissati dalla legge, ovvero nel caso di insuccesso economico su quel progetto, qualora essi dimostrino invece di averlo conseguito. In tale caso potrebbero subentrare al promotore indennizzandolo in analogia a quanto accade sulle procedure di project financing, profondamente diverse nella propria natura, ma certamente analoghe sotto questo aspetto.

Perché è importante disporre di un modello preordinato da una norma?

La materia è ampissima ed abbraccia cespiti eterogenei. Il modello proposto, con la sua intrinseca attitudine selettiva, consente risultati quantitativi, rivolgendo un approccio oggettivo con una moltitudine di attuatori privati, dinanzi alla vastità dell'argomento, e risultati qualitativi, fornendo la risposta più opportuna e selettivamente vincente sotto il profilo economico puro e/o economico/sociale dinanzi alle variegate circostanze che emergono dalla gestione dei singoli episodi di valorizzazione/monetizzazione.

Perché è possibile raggiungere adesso risultati quantitativi sinora assenti?

La notevole massa di beni pubblici, in buona misura obsoleti, ammonta a 325 milioni di metri quadri, con diffusa eterogeneità. L'attuale gestione, con protagonismo pubblico del percorso di dismissione o trasformazione, implicherebbe un assorbimento di capitale, ed un immenso rischio, da debito pubblico, risorse di cui non si dispone. Il modello proposto, al contrario, arruola spontaneamente un esercito di professionisti privati che sono attratti dalle facilitazioni di legge per organizzare il successo di un iter prestabilito di natura progettuale/commerciale. L'unione crea la forza e garantisce la quantità dei risultati in assenza di rischi per lo Stato possidente, che resta destinatario di entrate dirette ed indirette, in tutti i casi di combinato successo progettuale/commerciale degli episodi gestiti.

Perché è possibile raggiungere adesso risultati qualitativi sinora assenti?

Gli aspetti qualitativi sono legati alla intrinseca natura selettiva del modello, in grado di dare sempre una risposta, sia in termini di successo progettuale/commerciale, smistando l'operazione nel cluster dei beni destinati a creare maggiori risorse liquide valorizzate nelle casse statali, ovvero in presenza di un insuccesso commerciale si consegue la chiara notizia che comprova la inadeguatezza di detti beni a coniugarsi col mercato degli acquirenti aprendosi la chiara direzione operativa verso l'utilizzo dei cespiti per tutte le finalità sociali,

finanziate dagli episodi del primo cluster di eventi, raggiungendo un apprezzabile esito qualitativo sia in termini di efficienza decisionale che di assenza di fiscalità aggiuntiva nello spendere i fabbisogni delle scelte d'impatto sociale.

Con quale criterio vengono selezionati i professionisti?

Le reti di professionisti si formano spontaneamente tra soggetti iscritti negli appositi albi professionali, e che dispongono di comprovate esperienze pregresse nei rispettivi ambiti di sviluppo progettuale e di esperienza legale/fiscale e gestionale di organismi collettivi veicolo del conseguimento di operazioni di valorizzazione o gestione patrimoniale. I detti professionisti assumeranno le rispettive responsabilità nello sviluppare ed asseverare il graduale percorso tecnico/esecutivo, ed il correlato cammino di composizione delle variabili economiche a supporto di ogni episodio patrimoniale.

Con quali concreti strumenti lo Stato agisce da facilitatore?

Lo Stato agisce come proprietario e facilitatore introducendo la deroga urbanistica che rende fertile l'opera del progettista, e vi abbina due portali sui quali si concentra l'offerta, con analitica descrizione delle risultanze dei singoli progetti autorizzati, e la domanda, raccogliendo le iscrizioni di tutti i potenziali aderenti cui si rivolgono servizi di assistenza per i propri fabbisogni finanziari di lungo periodo a sostegno del proprio obiettivo d'investimento.

Che cos'è la deroga urbanistica e perché è importante?

La deroga urbanistica permette di modificare le regole di destinazione e finalizzazione dei beni del progetto, nel rispetto dei vincoli fondamentali, per rendere i beni pubblici più appetibili sul mercato, aumentandone sia il valore economico, che la fungibilità commerciale.

Come si gestiscono i rischi in questo modello?

Il modello contiene test preliminari per valutare la sostenibilità economica dei progetti, annullando i rischi per lo Stato. I test di fatto selezionano i beni individuando quelli che esprimono una forte attitudine alla generazione di valore che possa essere estratto a vantaggio delle casse statali, rispetto ad altri beni che non possiedono tale vocazione e pertanto possano fare da valvola di sfogo per assorbire tutti i fabbisogni del sociale nel loro processo di adeguamento e riutilizzo. Il mancato raggiungimento di parametri tecnici ed economici prefissati impedisce l'attuazione del singolo episodio progettuale/commerciale, e ciò annulla concretamente i rischi per lo Stato possidente lasciando sul team dei professionisti il rischio tipico delle "obbligazioni di risultati" che essi assumono quali controparte dello Stato.

Chi può acquistare i beni valorizzati?

I beni valorizzati possono essere acquistati da privati, aziende e anche dai dipendenti pubblici, che avranno condizioni vantaggiose, ma sempre rientranti su regole di mercato. Le logiche del modello portano alla composizione di una fondamentale figura assuntrice, che svolge una funzione essenziale nello sviluppo del meccanismo.

Quali sono i benefici economici e sociali di questa riforma?

La riforma mira a generare entrate significative per lo Stato, ridurre il debito pubblico e promuovere lo sviluppo economico e sociale attraverso la riqualificazione dei beni pubblici. Genera risorse che possono essere modulate nelle due classiche direzioni del rientro del debito pubblico e del sostegno degli investimenti necessari per le finalità sociali.

Quale impatto positivo sulle poste di bilancio pubblico si determina per effetto della riforma?

Un primo risultato si appalesa con la corretta misurazione del maggiore valore dei beni pubblici disponibili, per effetto della deroga urbanistica, il che elimina ogni rischio di “svendita”, grazie agli impulsi di maggiore valore dati dal detto strumento; Ciò influisce sul rating e migliora lo spread sul debito pubblico, con notevoli economie.

Un secondo risultato è quello del maggiore incasso di entrate dirette (da dismissione di beni grezzi) ed indirette, da fiscalità sugli appalti per lavori di riuso, con riduzione dei fabbisogni del bilancio statale.

Un terzo risultato è la oggettiva selezione tra beni da vendere ad alto introito e beni da destinare a fini sociali con risorse che non implicano fiscalità aggiuntiva.

Un quarto risultato è la anticipata estinzione dei debiti a medio termine verso i dipendenti pubblici che optino per il reinvestimento del TFS/TFR verso le proposte immobiliari. Il sollievo sul bilancio pubblico è finanziato dalla maggiore valorizzazione dei cespiti, senza gravare sui contribuenti né ora né in futuro. Si tratta di una politica economica espansiva che genera entrate pubbliche o coperture di passività anticipate, liberando così il bilancio da ulteriori imposte.

Un ulteriore vantaggio è rappresentato dall'incremento del gettito delle imposte locali derivante dalla riqualificazione di beni obsoleti, nonché dai redditi generati dalle diverse destinazioni d'uso delle unità create. Questo processo contribuisce a una base imponibile più ampia e omogenea, fornendo le premesse per una possibile riduzione delle aliquote fiscali.

Cosa accade se un bene non può essere venduto, pur in presenza di deroga urbanistica e progetto di valorizzazione?

Se un bene non può essere venduto, in quanto il test lo appalesa come non appetibile sul mercato, verrà utilizzato per scopi sociali, come la costruzione di case popolari, housing sociale, o residenze per studenti, nella certezza che tale utilissimo sbocco sia anche quello meglio sostenibile dal punto di vista delle strategie di bilancio.

L'attività svolta dalla rete di professionisti ha consegnato comunque un utile risultato conoscitivo nella selezione dello sbocco dei cespiti, e sarà remunerata in seno alla nuova destinazione finale dei beni.

Cosa accade se il piano di collocamento delle porzioni non raggiunge il 100% delle unità di progetto?

Una percentuale di collocamento uguale o superiore al 75% delle superfici di progetto consente il pieno successo dell'episodio di valorizzazione in quanto la residua porzione uguale o inferiore al 25% viene temporaneamente finanziata o acquisita da CDP per la successiva rivendita, visto l'evidente successo di adesioni.

Una percentuale di collocamento che raggiunge comunque il 50-60% consente una rimodulazione quantitativa del progetto stralciandone una porzione che resta a mani dello Stato in attesa di successivi sviluppi o destinazioni, dandosi corso alla attuazione del programma con un progetto rimodulato ma efficiente nel suo equilibrio di porzione maggioritaria collocata.

Una percentuale di collocamento inferiore al 50% evidenzia che il cespite, pur progettato con ampia deroga non viene gradito dal mercato e si renderebbe più utile un suo riuso per

fini sociali. In tal senso il team dei professionisti potrà condurre in porto un nuovo sbocco verso finalità diverse dalla monetizzazione a prezzi valorizzati.

In tutte le ipotesi lo Stato non assume mai rischi, e le scelte sono ottimizzate dalle risposte di mercato favorite dagli strumenti messi a disposizione dallo Stato.

Quali margini di autonomia e indipendenza decisionale vengono riservati agli enti pubblici e territoriali in materia di gestione immobiliare?

L'ipotesi normativa lascia piena autonomia agli enti possidenti già nella individuazione dei beni da porre in elenco, in quanto obsoleti, da sottoporre al test di valorizzazione e successivo sbocco. Al termine del test, l'ente otterrà informazioni utili per orientare la sua strategia e massimizzare i risultati dalla gestione degli episodi di valorizzazione.

L'ente può autonomamente decidere quali beni inserire in lista, oppure accettare o respingere le proposte di un team di professionisti che ha valutato beni non presenti con probabile vantaggio economico.

Ci sono esempi concreti di questo modello in azione?

Sì, un esempio concreto, in termini di simulazione di calcolo, è la valorizzazione del complesso di Santa Maria della Pietà a Roma, che ha dimostrato l'efficacia del modello proposto nel generare entrate significativamente incrementate e riqualificare beni pubblici abbandonati.