

Relazione sull'Integrazione del “Modello V/M di valorizzazione e monetizzazione” nel DDL S. 29 per una Riforma Strutturale della Rigenerazione Urbana e della Valorizzazione dei Beni Pubblici

Introduzione

L'analisi comparata del Disegno di Legge S. 29 "Misure per la rigenerazione urbana" e dello studio "Il Patrimonio in Disuso dello Stato e degli Enti Pubblici" di Massimo Sarzana rivela un'opportunità unica per il legislatore italiano. Se il DDL S. 29 rappresenta un'importante cornice di principi per affrontare il degrado urbano, il “modello V/M” offre uno strumento operativo e finanziariamente auto-sostenibile per trasformare un problema – l'immenso patrimonio pubblico obsoleto – in una leva strategica per lo sviluppo economico, il risanamento del debito pubblico e il progresso sociale, il tutto **senza gravare sulla fiscalità generale**. Pertanto, potrebbe rapidamente attuarsi con livelli dimensionali adeguati all'ampiezza del problema/opportunità.

Questa relazione illustra come l'innesto dei principi cardine del “modello V/M” all'interno del DDL S. 29 possa evolvere la proposta legislativa da una legge di settore a una **riforma strutturale di politica economica**, in grado di colmare un vuoto normativo e di fornire allo Stato un potente strumento per generare nuove entrate, promuovere la crescita e rafforzare la coesione sociale.

Analisi Critica dei Documenti

DDL S. 29: Una Cornice di Principi

Il DDL S. 29 si prefigge di definire i principi fondamentali in materia di rigenerazione urbana, delineando un processo che coinvolge Stato, Regioni e Comuni. I suoi obiettivi sono lodevoli e ampi: dal riuso edilizio al miglioramento del decoro urbano, dal contenimento del consumo di suolo al sostegno dell'edilizia sociale (social housing). L'impianto normativo prevede l'istituzione di una Cabina di Regia nazionale, un piano Nazionale e un Fondo Nazionale per la Rigenerazione Urbana, indicando un approccio che, pur corretto, dipende intrinsecamente da finanziamenti pubblici e da una complessa orchestrazione tra diversi livelli amministrativi.

Criticità: Il DDL, pur delineando un "cosa fare", non offre una soluzione strutturale al "come finanziare" su larga scala, se non attraverso fondi pubblici che, in un contesto di finanza pubblica tesa, rischiano di limitare la portata e la velocità degli interventi. **Manca inoltre un meccanismo oggettivo e di mercato**

per la selezione e la prioritizzazione degli interventi, lasciando ampi margini di discrezionalità e potenziali inefficienze e/o sprechi in grado di frenare le valutazioni dei managers chiamati a decisioni di pieno rischio non godendo di un sistema di test preliminare ed oggettivo.

Il “Modello V/M di valorizzazione e monetizzazione”: Uno Strumento Operativo a Rischio Zero per lo Stato

Lo studio di Massimo Sarzana propone un cambio di paradigma radicale. Il modello non si limita a enunciare principi, ma descrive un processo operativo preciso e collaudato, finalizzato a estrarre valore dai beni pubblici obsoleti. I pilastri del modello sono:

Nuovo Ruolo dello Stato: Lo Stato non è più un imprenditore che si assume i rischi della riqualificazione, ma un "possidente" che valorizza i propri assets. Il suo strumento principale è l'introduzione di una deroga urbanistica mirata sui cespiti da dismettere, rendendoli appetibili per il mercato privato. Questo atto normativo è la chiave che innesca l'intero processo, generando un plusvalore che affluisce interamente nelle casse pubbliche.

Selezione Oggettiva e Gestione del Rischio: Ogni bene pubblico viene sottoposto a un duplice test, tecnico e di mercato, evitando che venga speso un solo euro pubblico. Un gruppo di professionisti privati sviluppa il progetto di riqualificazione e lo "testa" sul mercato attraverso un portale dedicato, raccogliendo le manifestazioni di interesse vincolanti da parte dei futuri acquirenti sulle singole porzioni ora fungibili. Se il progetto non raggiunge una soglia minima di successo commerciale (ad esempio, il 75% delle unità pre-vendute), l'operazione si ferma senza alcun costo o rischio per lo Stato.

Questo meccanismo annulla il rischio d'impresa per la parte pubblica.

Monetizzazione e Finalità Sociale:

Per i beni che superano il test: Si procede alla vendita frazionata del bene "grezzo" ai privati ("assuntori") che si sono impegnati all'acquisto. Sono questi ultimi, riuniti in un soggetto unitario, a gestire l'appalto privato per la realizzazione dei lavori. Lo Stato incassa immediatamente il valore del bene valorizzato, ottenendo liquidità da destinare primariamente all'abbattimento del debito pubblico.

Per i beni che non superano il test: Il modello non li abbandona. L'insuccesso commerciale è un'informazione preziosa che indica la non-vocazione del bene a generare cassa. Questi immobili diventano quindi candidati ideali per scopi

sociali (social housing, edilizia popolare, studentati). La vera potenza strutturale del modello risiede qui: una parte delle ingenti somme generate dagli episodi di successo può essere reinvestita per finanziare la riqualificazione a fini sociali di questi beni, creando un circolo virtuoso che unisce sviluppo economico e pace sociale, senza bisogno di coperture finanziarie aggiuntive.

Punti di Intelligente Innesto: Come il “Modello V/M” può potenziare il DDL S. 29

L'integrazione del “modello V/M di valorizzazione e monetizzazione” nel DDL S. 29 non richiede di stravolgerne l'impianto, ma di arricchirlo con meccanismi operativi che ne garantiscano l'efficacia, la sostenibilità finanziaria e l'impatto su larga scala.

La Deroga Urbanistica come Strumento di Politica Economica: Il DDL S. 29 prevede deroghe urbanistiche, ma il “modello V/M” le eleva a strumento cardine e generalizzato per la valorizzazione del patrimonio pubblico. Inserire nel DDL un articolo che conferisca allo Stato e agli Enti Pubblici la facoltà di applicare deroghe mirate sui propri beni obsoleti, con il preciso vincolo che il plusvalore generato sia di beneficio pubblico, darebbe al DDL una potenza finanziaria oggi assente.

Dal Fondo Pubblico alla Finanza di Progetto a Rischio Privato: Il "Fondo nazionale per la rigenerazione urbana" previsto dal DDL S. 29 potrebbe essere affiancato e potenziato dal meccanismo di finanziamento descritto nel modello Sarzana. Il DDL potrebbe normare i portali di domanda/offerta e il processo di test di mercato preventivo, stabilendo che gli interventi su beni pubblici possano accedere ai benefici (fiscali e normativi) della legge solo dopo aver dimostrato la loro sostenibilità commerciale e l'assenza di rischio per le finanze pubbliche. Questo trasformerebbe il DDL da una potenziale voce di spesa a una fonte di nuove entrate.

Un Percorso Strutturato per il Partenariato Pubblico-Privato: Il DDL S. 29 incoraggia la collaborazione pubblico-privato. Il modello Sarzana ne definisce un'applicazione concreta, innovativa ed efficiente, basata sulla figura dell'"assuntore". Il DDL potrebbe recepire e normare questo schema, definendo i ruoli: lo Stato come "regista e possessore" che valorizza e controlla, e i privati (professionisti, imprese, acquirenti finali) come attori che propongono, sviluppano e si assumono il rischio operativo in cambio di un profitto.

Doppio Binario: Sviluppo Economico e Pace Sociale: L'innesto più qualificante riguarda la duplice finalità. Il DDL S. 29 potrebbe adottare la classificazione degli esiti del test di mercato proposta da Sarzana:

Eventi di successo commerciale: Procedono alla monetizzazione, generando sviluppo (PIL, occupazione, cantieri) e risorse per lo Stato.

Eventi di insuccesso commerciale: Confluiscono in un "cluster" di beni da destinare a finalità sociali, come esplicitamente previsto tra gli obiettivi del DDL (social housing). Il DDL potrebbe normare che una quota (es. 10-20%) dei proventi netti derivanti dalle operazioni di successo sia vincolata a un fondo per finanziare la riqualificazione di questi beni, raggiungendo obiettivi di equità sociale senza intaccare il bilancio pubblico e senza ricorrere a fiscalità aggiuntiva.

Conclusioni e Prospettive

L'integrazione del "modello V/M" trasformerebbe il DDL S. 29 in una legge di portata storica per l'Italia, capace di:

Colmare un vuoto normativo sulla gestione e valorizzazione dell'enorme patrimonio pubblico inutilizzato.

Fornire allo Stato uno strumento di politica economica innovativo per trovare nuove entrate di bilancio al di fuori del classico e ormai logoro dilemma tra tagli alla spesa e nuove tasse.

Generare un forte e diffuso sviluppo economico attraverso l'apertura di migliaia di cantieri privati, con un impatto positivo su PIL e occupazione, in un momento in cui il settore edile soffre la contrazione dei bonus fiscali, ed è alle porte la scadenza del PNRR (agosto 2026).

Unire lo sviluppo economico al progresso sociale, creando un meccanismo virtuoso e auto-alimentato in cui la ricchezza prodotta dal mercato finanzia direttamente interventi di coesione sociale come l'edilizia popolare e il social housing.

L'adozione di questa ipotesi di convergenza darebbe al nostro Paese non solo una risposta a un problema annoso, ma soprattutto una visione strategica per il futuro: un'Italia in grado di trasformare i propri pesi in opportunità, generando ricchezza, lavoro e benessere diffuso con intelligenza, pragmatismo e senza costi aggiuntivi per i cittadini. Si tratterebbe di una vera svolta, un'iniezione di fiducia e di efficienza nel sistema-Paese.

Il “Modello V/M valorizzazione e monetizzazione” come "Superbonus al Contrario" – Dalla Spesa Pubblica alla Generazione di Entrate

L'analisi del “modello V/M”, se confrontata con la recente e imponente esperienza del Superbonus, svela una prospettiva tanto radicale quanto illuminante: la possibilità di attuare una politica economica di rigenerazione urbana che potremmo definire, senza timore di smentita, un "Superbonus al contrario". Se il Superbonus è stato un massiccio trasferimento di risorse pubbliche verso il settore privato, il “modello V/M” inverte il flusso, utilizzando l'energia e il rischio del privato per generare ingenti entrate dirette e indirette per lo Stato.

La Lezione del Superbonus: Costi, Iniquità e un'Unica, Preziosa Rivelazione

È fondamentale analizzare criticamente l'esperienza del Superbonus per comprendere appieno la portata innovativa del modello proposto. Il Superbonus, pur nato con l'intento di stimolare l'economia e l'efficienza energetica, ha presentato criticità strutturali innegabili:

Un Costo Esponenziale per la Collettività: Con una spesa che ha superato i cento miliardi di euro, la misura ha gravato in modo senza precedenti sul bilancio pubblico, assorbendo risorse che avrebbero potuto essere destinate ad altri settori strategici.

Impatto Limitato e Iniquo: A fronte di questo enorme esborso, l'intervento ha interessato una frazione minima del patrimonio immobiliare nazionale (circa il 4%), risultando inoltre una misura iniqua. Ha premiato i proprietari di immobili, spesso appartenenti alle fasce più abbienti della popolazione, lasciando esclusi i cittadini privi di patrimonio, che pure hanno contribuito a finanziarlo attraverso la fiscalità generale.

Introito Fiscale Modestissimo: La spesa pubblica ha generato un ritorno in termini di gettito fiscale del tutto marginale rispetto all'investimento iniziale, configurandosi come un'operazione a fondo perduto per le casse dello Stato.

Tuttavia, da questa complessa esperienza emerge una lezione di valore inestimabile: il Superbonus ha dimostrato l'esistenza e la reattività di un vasto "esercito" di professionisti privati (ingegneri, architetti, geometri, advisor finanziari) disposti a mobilitarsi, a strutturare progetti complessi e a lavorare esponendosi a un significativo rischio d'impresa. La loro remunerazione, legata

al successo delle proposte di efficientamento presentate ai condomini, li ha spinti a operare con proattività e a farsi carico in prima persona del rischio di un eventuale insuccesso.

Invertire il Paradigma: Lo Stato come "Abilitatore" di Valore, non come "Erogatore" di Fondi

È proprio qui che il “modello V/M” si innesta, capitalizzando questa lezione per ribaltare completamente il risultato per la finanza pubblica. Mantiene la stessa dinamica di mobilitazione del capitale professionale privato, ma la applica a un obiettivo opposto: non più assorbire risorse pubbliche, ma crearne di nuove.

Ecco come si realizza il "Superbonus al contrario":

Delega al Rischio Privato: Similmente a quanto accaduto nel Superbonus, lo Stato delega a reti di professionisti il compito di sviluppare progetti. Tuttavia, l'obiettivo non è solo un successo tecnico (la riqualificazione), ma un duplice successo, tecnico e commerciale, sui beni pubblici obsoleti inseriti in una lista di valorizzazione.

Remunerazione Legata al Successo di Mercato: La similitudine con il Superbonus risiede nel fatto che il lavoro professionale è esposto a un totale rischio di insuccesso. Se il bene, una volta progettata la sua valorizzazione, non supera il test di mercato – ovvero non raccoglie manifestazioni d'interesse vincolanti da parte di acquirenti privati – i professionisti non percepiscono alcun compenso. La loro parcella è una percentuale del valore generato solo a operazione conclusa con successo.

Effetto Contrario sulla Finanza Pubblica: Qui risiede la rivoluzione. Questo massivo sforzo professionale privato, invece di generare un debito per lo Stato, converge nel creare flussi di cassa positivi:

Entrate Dirette e Immediate: Per ogni operazione di successo, lo Stato incassa il controvalore della cessione delle porzioni patrimoniali "grezze", ma già valorizzate dalla deroga urbanistica e dal progetto approvato dal mercato. Si tratta di liquidità pura, ottenuta senza aver speso un euro e immediatamente disponibile per ridurre il debito pubblico o finanziare altri interventi.

Entrate Indirette e Ricorrenti: La cessione del bene è solo l'inizio. Gli acquirenti privati dovranno poi avviare gli appalti per i lavori di costruzione, innescando un enorme indotto economico. Ogni cantiere genera IVA, imposte

sui redditi di imprese e lavoratori, oneri concessori e un'ampia gamma di entrate fiscali e contributive che oggi semplicemente non esistono.

In sintesi, se il Superbonus ha pagato i professionisti per creare progetti che gravavano sullo Stato, il “modello V/M” ricompensa i professionisti solo se riescono a creare progetti che arricchiscono lo Stato. È il passaggio da una politica di sussidi a una politica di abilitazione, dove il ruolo pubblico non è finanziare, ma sbloccare il potenziale latente del proprio patrimonio attraverso un atto normativo intelligente (la deroga urbanistica) e un processo trasparente e meritocratico (il test di mercato).

L'integrazione di questo approccio nel DDL S. 29 rappresenterebbe il culmine di un percorso di apprendimento, trasformando gli errori di una politica dispendiosa in un'opportunità strategica per dotare l'Italia di uno strumento di crescita potente, auto-sostenibile e, soprattutto, a costo zero per i cittadini.

Fonte dei documenti oggetto del paragone:

<https://www.senato.it/leg/19/BGT/Schede/FascicoloSchedeDDL/ebook/55205.pdf>

<https://superquadroitaly.com/wp-content/uploads/2025/07/IL-PATRIMONIO-IN-DISUSO-DELLO-STATO-E-DEGLI-ENTI-PUBBLICI.pdf>