VALORIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE DEI BENI PUBBLICI IN DISUSO

Il patrimonio pubblico torna a vivere

Da costo a risorsa

Crescita, lavoro, case senza nuovo suolo e debito che scende: l'impatto per il Paese di un metodo che non chiede spesa pubblica.

Edizione arricchita per i decisori pubblici e i tecnici dello Stato

Superquadro
Iniziative di estrazione del valore

Massimo Sarzana · ottobre 2026

www.superquadroitaly.com

IN UNA PAGINA

Che cosa si mette in moto quando il metodo va a regime

PIL

Ogni euro investito in costruzioni ne attiva **3,3** nell'intera economia.

Cantieri

Centinaia di cantieri privati in tutte le province, **senza un euro di spesa pubblica**.

Lavoro

15.000 occupati per ogni miliardo investito, tra costruzioni e filiera.

Professioni

Lavoro qualificato per progettisti, commercialisti, avvocati, notai, periti.

Case

Nuovi alloggi ricavati in edifici che **esistono già**.

Suolo

Zero metri quadri di terreno libero consumato.

Debito, via diretta

Il prezzo incassato va a ridurre il debito dell'ente o dello Stato.

Debito, via indiretta

IVA, imposte e contributi su lavori che **oggi non esistono**.

Comuni

Oneri in denaro, contributo straordinario in **alloggi finiti**, tributi su unità nuove.

Quota sociale

In ogni progetto alloggi per famiglie con requisiti, studenti, lavoratori.

Quartieri

Recinti abbandonati che tornano **sicuri, illuminati, vissuti**.

Istituzioni

Uno Stato che incassa e crea lavoro **senza chiedere nuove tasse**.

Sviluppo economico e pace sociale **nello stesso progetto**: è la tesi delle pagine che seguono.

GUARDIAMOCI INTORNO

In ogni città ci sono edifici pubblici chiusi da anni

Caserme

svuotate dalla fine della leva obbligatoria

Ospedali

padiglioni dismessi e mai riconvertiti

Scuole

accorpate e lasciate vuote

Uffici e palazzi

nei centri storici, inutilizzati

Costano, si degradano, rendono insicuri i quartieri. E **non producono un euro**.

LE DIMENSIONI DEL FENOMENO

Un patrimonio enorme, quasi tutto in mano ai comuni

325

milioni di metri quadri di immobili pubblici censiti

80%

appartiene ad amministrazioni locali: comuni, province, regioni

4,8

milioni di metri quadri a cui lo Stato attribuisce valore zero, per metà caserme

Fonte: Ministero dell'economia e delle finanze, rilevazione del patrimonio pubblico



LA CHIAVE DEL PATRIMONIO PUBBLICO

Quel valore non manca. È chiuso a chiave.

Una caserma vale zero solo perché nessuno compra una caserma. Se potesse diventare case, studi, servizi, il suo valore tornerebbe a galla. Non è un problema di stima: è sempre un problema di chiave.

PERCHÉ OGGI RESTA TUTTO FERMO

Le strade tentate finora si sono inceppate

Vendere così com'è

All'asta, una caserma o un piccolo immobile malandato non trova compratori. Le gare vanno deserte.

Ristrutturare con soldi pubblici

Servono risorse che non ci sono, e il rischio di non vendere resta tutto sullo Stato.

Operazioni finanziarie

Società e fondi pubblici hanno spostato i beni da una tasca all'altra, con incassi modesti.

Regole che non si parlano

Gli strumenti esistono, ma ognuno lavora da solo e nessuno ha interesse a metterli in fila.

LA CHIAVE DEL PATRIMONIO PUBBLICO, IN UNA FRASE

Il bene si mette in vetrina, i privati lo progettano a proprio rischio, il mercato lo compra: e l'ente incassa prima che si apra il cantiere.

Senza tasse in più. Senza spesa pubblica. Senza rischio per lo Stato.

DA DOVE NASCE

Un metodo già messo alla prova sugli immobili privati

Nel privato

Anni di operazioni su compendi obsoleti: si progetta, si verifica che il mercato compri, si vende al grezzo, poi si costruisce. Ma si poteva agire solo dove il piano regolatore lo permetteva già.

Nel pubblico

Lo stesso metodo funziona meglio: l'ente può aprire la valorizzazione urbanistica del proprio bene, e un venditore pubblico ispira fiducia agli acquirenti.

Non un'idea a tavolino: **un meccanismo che ha già funzionato**, adattato alla sfera pubblica.

COME FUNZIONA

Cinque passi, dal bene chiuso all'incasso

1

L'ente sceglie

Mette il bene in una lista, solo se vuole

2

Il comune fissa le regole

Decide che cosa si può fare e con quali limiti

3

I privati progettano

A proprie spese e a proprio rischio

4

La gara fa il prezzo

Vince chi offre di più all'ente

5

Prima si vende

Poi si costruisce. L'ente incassa prima del cantiere

PASSI 1 E 2 · CHI DECIDE

Nessuno è obbligato: si parte solo se chi possiede e chi governa il territorio lo vogliono

L'ente proprietario

Sceglie quali beni inserire nella lista, quando vuole e a suo giudizio. Indica il prezzo minimo sotto il quale non vende. Può ritirarli in ogni momento.

Il comune

Decide in consiglio se il bene può cambiare uso e quanto può crescere, entro tetti fissati in anticipo. Se dice no, la vicenda finisce lì.

PASSI 3 E 4 · CHI PROGETTA E CHI FA IL PREZZO

Il progetto lo pagano i privati. Il prezzo lo fa la concorrenza.

La proposta

Una squadra di professionisti studia il bene: progetto, case da ricavare, prezzi di vendita, costi dei lavori, somma offerta all'ente.

La gara

La proposta migliore va in gara aperta. Altri possono rilanciare: vince chi offre di più all'ente.

Chi ha avuto l'idea

Può pareggiare l'offerta migliore, oppure gli vengono rimborsate le spese dal vincitore. Mai dallo Stato.

Il prezzo concordato è **fisso**: se i lavori costano di più, è un problema di chi li ha stimati.

PASSO 5 · LA PROVA DEL MERCATO

Prima si vende, poi si costruisce

75%

Il progetto è offerto al pubblico a prezzi pubblicati. Se le prenotazioni coprono il 75% delle porzioni destinate al mercato, si parte.

Se si parte

Si fanno i rogiti, l'ente e il comune incassano, e solo dopo si apre il cantiere.

Il 25% che resta

Si continua a vendere a cantiere aperto. Ciò che resta alla fine si divide in alloggi finiti tra chi ha fatto i lavori, il comune e l'ente, ciascuno per il suo valore.

Se non si parte

Ci si ferma prima di spendere. L'ente non ha perso nulla e riceve gratis tutti gli studi fatti.

L'ente non progetta, non appalta, non anticipa soldi: l'eventuale invenduto gli torna in alloggi finiti, mai in debiti.

PASSO 5 · SE ALLA FINE RESTA UN INVENDUTO

Nessuno resta con un credito: l'invenduto si divide in alloggi finiti

Se alla scadenza della finestra di vendita restano porzioni non collocate e l'aggiudicatario non le ha pagate, le porzioni ormai finite si dividono **ai prezzi del piano di vendita** tra chi vi ha un credito.

- **Il comune** riceve per primo gli alloggi che gli spettano come contributo straordinario.
- **Chi ha fatto i lavori** riceve tanti alloggi quanti ne valgono le opere anticipate; per l'ultimo versa la differenza all'ente.
- **L'ente** tiene gli altri, che valgono esattamente il prezzo non ancora incassato: li rivende o li destina a case sociali.

Esempio di Roma: 14 alloggi invenduti	Valore
Credito dell'ente (14 × 205.043 €)	2.870.600 €
Credito di chi ha fatto i lavori (14 × 178.957 €)	2.505.400 €
A chi ha fatto i lavori: 6 alloggi + il settimo con conguaglio	7 alloggi
Conguaglio versato all'ente	182.600 €
All'ente: 7 alloggi finiti + 182.600 €	**2.870.600 €**

È una **permuta scritta nel bando prima delle offerte**, sulla cessione di immobili in cambio di opere già prevista dal Codice dei contratti. L'ente non paga, non garantisce, non compra nulla: al più, fino a un quarto del prezzo gli arriva in alloggi anziché in denaro.

Art. 26, comma 1, lett. d), dell'articolato; art. 202 d.lgs. 36/2023. Porzioni individuate con sorteggio notarile per gruppi omogenei.

LA TUTELA DELL'ACQUIRENTE

Chi compra è al sicuro

1 Proprietario dal primo euro

Compra subito la sua porzione con atto notarile, prima di qualsiasi lavoro. Il prezzo lo custodisce il notaio.

2 I soldi dei lavori restano suoi

Li versa nel conto vincolato del consorzio dei proprietari solo a lavori eseguiti e certificati.

3 Sa dove va ogni euro

Un prospetto pubblico, riprodotto nell'atto, dice quanto va all'ente, al comune, all'impresa, ai professionisti.

4 Impresa sostituibile

Se l'impresa sbaglia, ne subentra un'altra agli stessi prezzi, pagata con le cauzioni trattenute, senza cause.

5 Chi non paga non blocca gli altri

Viene sostituito da chi era in lista d'attesa, che gli rimborsa quanto ha versato. Il cantiere non si ferma.

6 Tutto alla luce del sole

Contratti uguali in tutta Italia, prezzi pubblicati, polizza decennale, cantiere visibile online.

Il veicolo dei proprietari è un **consorzio senza scopo di lucro**, non una società: non diventa mai padrone delle case, gestisce solo l'appalto.

CHI CI GUADAGNA · L'ENTE PROPRIETARIO

Un bene che costava diventa denaro in cassa

Incassa prima del cantiere

Almeno tre quarti del prezzo arrivano con i rogiti. Il resto con le vendite successive o in alloggi finiti di pari valore.

Riduce il debito

Gran parte dei proventi va ad abbattere l'indebitamento, il resto a investimenti.

Smette di spendere

Finiscono i costi di custodia, sorveglianza e degrado.

Non rischia nulla

Nessuna spesa per progetti e lavori, nessuna garanzia. L'invenduto gli torna in alloggi finiti, non in debiti.

CHI CI GUADAGNA · IL COMUNE

Il comune non fa un favore: sa in anticipo quanto vale il suo sì

Che cosa entra nelle casse del comune	Quanto
Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione	calcolati sull'intero nuovo progetto, versati al rogito
Contributo sul maggior valore creato	almeno la metà del valore aggiunto, in alloggi finiti per case sociali o servizi
Quota delle vendite, se il bene è di altri	una percentuale degli incassi
Verde, parcheggi, servizi e alloggi sociali	realizzati a spese dei privati
Tasse locali su case prima inesistenti	ogni anno, per sempre

Il contributo in alloggi alleggerisce il prezzo per le famiglie e rende più facile partire. **La cifra è scritta nella proposta**, prima che il consiglio comunale decida.

CHI CI GUADAGNA · PROFESSIONISTI E IMPRESE

Lavoro vero, pagato dal mercato e non dallo Stato

Ingegneri, architetti, commercialisti, legali, notai lavorano in squadra su progetti con dati certi e regole note prima, con un manuale per ciascuno.

Chi ha l'idea è premiato: può pareggiare l'offerta migliore o è rimborsato dal vincitore.

Le imprese aprono cantieri venduti almeno per tre quarti, pagati a prezzario regionale contro lavori certificati. Il resto è coperto dalle stesse case.

Il contrario del Superbonus

Con i bonus, più si spendeva più si guadagnava, e pagava lo Stato.

Qui il professionista guadagna di più quanto più **incassa l'ente**, e l'ultima parte del compenso arriva solo quando l'ente è pagato per intero. I costi dei lavori restano a rischio di chi li stima.

CHI CI GUADAGNA · LE FAMIGLIE E LA CITTÀ

Dove c'era abbandono tornano case, servizi e vita

Case per chi ne ha bisogno

In ogni progetto una quota di alloggi (dal 10 al 25%) va a famiglie con requisiti sociali, studenti, lavoratori.

Niente nuovo cemento

Si riusa ciò che esiste già, invece di consumare nuovo suolo in periferia.

Quartieri più vivi

Più verde, parcheggi e servizi, pagati dai privati. Più sicurezza dove prima c'era un recinto chiuso.

OGNI ESITO È UTILE

Quelli che valgono si vendono, gli altri diventano servizi

Il mercato dice sì

Il bene si trasforma e si vende. L'ente incassa, il comune incassa, la città riparte.

Esiti 1 e 2: prezzo sopra o in linea con le attese

Il mercato dice no

Ci si ferma senza spese. Il bene diventa casa sociale, studentato o sede di uffici, con i soldi dei progetti riusciti.

Esiti 3 e 4: prezzo o vendite insufficienti

In ogni caso l'ente riceve gratis studi e progetti sul suo bene.

L'IMPATTO PER IL PAESE

Sviluppo economico e pace sociale, nello stesso cantiere

Che cosa sprigiona il metodo quando passa dai cinque beni pilota a centinaia di operazioni l'anno: misurato con i parametri prudenziali della relazione tecnica e con i coefficienti ufficiali di settore.

LA CATENA DEL VALORE

Da un edificio chiuso al PIL, in sei passaggi

1

Il bene entra in lista

Oggi vale zero a bilancio e costa: custodia, vigilanza, degrado.

›

2

La gara fissa il prezzo

Vince chi offre di più all'ente. Il valore della trasformazione resta pubblico.

›

3

Le famiglie comprano

Il risparmio privato fermo trova un impiego sicuro: proprietà dal primo euro.

›

4

Si apre il cantiere

Impresa, operai, direzione lavori, collaudi: a prezzario regionale.

›

5

Lavora la filiera

Materiali, impianti, serramenti, arredi, trasporti, credito, servizi.

›

6

Lo Stato incassa due volte

Il prezzo del bene e il gettito su tutto ciò che il cantiere muove.

Nessun passaggio richiede denaro pubblico. **Il motore è il risparmio delle famiglie**, che oggi resta fermo in attesa di un'occasione sicura, e un patrimonio che oggi produce solo costi.

UN'OPERAZIONE TIPO

Un edificio di medie dimensioni, in numeri

40
alloggi da 85 mq, ricavati in un edificio esistente

3.400 mq
di superficie commerciale riportata in uso

9,9 mln €
di vendite alle famiglie

6,3 mln €
di lavori e servizi professionali nel territorio

2,86 mln €
all'ente proprietario: almeno tre quarti prima del cantiere, il resto in denaro o in alloggi finiti

1,26 mln €
di gettito allo Stato: IVA, imposte sui redditi, contributi, registro

0,39 mln €
al comune: oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

0 €
di spesa pubblica per progetti, lavori, garanzie

Fonte: relazione tecnica al disegno di legge, parametri prudenziali — prezzo medio 2.900 €/mq, costo di trasformazione 1.850 €/mq comprensivo di spese tecniche e oneri, 20% della capienza trattenuto dall'operatore a remunerazione del rischio.

CENTINAIA DI CANTIERI

Lo scenario a regime: che cosa vale ogni anno

Operazioni avviate in un anno	100	250	500
Alloggi riportati sul mercato	4.000	10.000	20.000
Superficie riattivata, senza nuovo suolo	340.000 mq	850.000 mq	1,7 mln mq
Investimento privato di trasformazione	0,63 mld €	1,57 mld €	3,15 mld €
Ricaduta sull'economia (coefficiente 3,3)	**2,1 mld €**	**5,2 mld €**	**10,4 mld €**
Occupati attivati (15.000 per miliardo)	**9.400**	**23.600**	**47.200**
Incassi agli enti proprietari, a riduzione del debito	0,29 mld €	0,71 mld €	1,43 mld €
Gettito diretto allo Stato sui lavori e sui trasferimenti	126 mln €	316 mln €	631 mln €
Entrate ai comuni	39 mln €	99 mln €	197 mln €

Anche a 500 operazioni l'anno si muoverebbe circa **lo 0,5% dello stock** di 325 milioni di mq: il serbatoio basta per decenni.

Scenario illustrativo, costruito moltiplicando l'operazione tipo; non è una previsione. Ricaduta e occupati: coefficienti ANCE-Istat (2024) sull'investimento in costruzioni, qui applicati all'intero investimento di trasformazione come ordine di grandezza. Il gettito è stimato al solo primo livello, senza l'indotto.

IL PIL

Ogni euro di cantiere ne muove 3,3 nell'economia

3,3

miliardi di euro di ricaduta complessiva sul sistema economico per ogni miliardo investito in costruzioni

Fonte: Centro Studi ANCE con Istat, tavole intersettoriali, 2024

CHI LAVORA QUANDO SI RIAPRE UN EDIFICIO

- Cave, cemento, laterizi, legno, acciaio
- Impianti elettrici, termici, fotovoltaici
- Serramenti, finiture, ascensori
- Arredi, cucine, elettrodomestici
- Trasporti e logistica di cantiere
- Banche, mutui, assicurazioni
- Studi tecnici, legali, notarili
- Agenzie, manutenzioni, gestione

L'edilizia attiva una filiera lunga e radicata nel territorio. **Qui il moltiplicatore si accende con risparmio privato, non con deficit**: la crescita non lascia debito da pagare dopo.

IL LAVORO

15.000 posti di lavoro per ogni miliardo investito

9.300

occupati nel settore delle costruzioni

5.700

occupati nei settori collegati della filiera

9.400 – 47.200

occupati attivati ogni anno, tra 100 e 500 operazioni

Lavoro dove serve

I beni in disuso sono in ogni provincia: città, centri minori, aree interne. Il lavoro arriva dove l'edificio è chiuso, non dove c'è già.

Lavoro che non si interrompe

Il cantiere parte solo quando il 75% è venduto a famiglie con copertura documentata: niente cantieri fermi, niente imprese non pagate.

Lavoro regolare

Appalti a prezzario regionale, asseverazioni, atti pubblicati: un mercato trasparente, che premia le imprese in regola.

Fonte coefficienti: Centro Studi ANCE con Istat, «Il ruolo del settore delle costruzioni nel sistema economico», 2024. Scenario: elaborazione su operazione tipo.

LE PROFESSIONI

Un mercato nuovo per le professioni tecniche, economiche e giuridiche

Architetti, ingegneri, geometri

Studi di fattibilità, progetti, direzione lavori, sicurezza, collaudi, certificazioni energetiche.

Commercialisti e avvocati

Consorzio dei proprietari, gara, asseverazioni anche finanziarie, banche convenzionate, fiscalità, rendicontazione.

Notai

Rogiti di ogni porzione sui testi tipizzati del prontuario, deposito e riparto del prezzo, sorteggio e permuta finale.

Periti indipendenti

Una perizia di stima per ogni bene messo in lista: un'attività che oggi semplicemente non esiste.

Imprese e artigiani

Appalti con il prezzo coperto dalle famiglie prima di partire, e sostituzione garantita in caso di inadempimento.

Banche e assicurazioni

Mutui a famiglie su titoli edilizi espressi e inattaccabili; polizze decennali e cauzioni.

Ogni professione ha già il suo manuale: **circolare tecnica, circolare legale e fiscale, prontuario notarile**. I compensi sono commisurati alla base su cui si forma il prezzo per l'ente: chi lavora bene per l'ente lavora bene per sé.

CASE SENZA NUOVO SUOLO

Più case, zero terreno consumato

2,7 m²

di suolo consumato **ogni secondo** in Italia nel 2024: 78,5 km² netti in un anno, il valore più alto degli ultimi dodici anni

Fonte: SNPA-ISPRA, Rapporto sul consumo di suolo, edizione 2025

CHE COSA FA IL METODO

- **Alloggi dentro volumi esistenti**: caserme, padiglioni, uffici, scuole dismesse
- **Nessuna edificabilità ad aree libere**: la legge lo esclude espressamente
- **Quota obbligatoria a finalità sociale** in ogni progetto: canone calmierato, studentati, alloggi per lavoratori
- **Edifici energivori portati in classe alta**: meno consumi, meno emissioni
- **Standard e parcheggi aggiuntivi** a carico dei privati, a beneficio del quartiere
- **Vincoli storici e paesaggistici intatti**: il vincolo guida il progetto

Ogni 100 operazioni: **4.000 alloggi e 340.000 mq restituiti alla città** senza toccare un metro di campagna.

IL DEBITO PUBBLICO

Il debito scende per due strade, e il PIL lo aiuta da sé

VIA DIRETTA

Il prezzo del bene

L'incasso della gara è destinato per legge alla riduzione dell'indebitamento: Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato per i beni statali, riduzione del debito per gli altri enti. Ogni bene venduto è debito in meno.

VIA INDIRETTA

Il gettito sui lavori

Cantieri che oggi non esistono generano IVA, imposte sui redditi e contributi: circa 20 centesimi per ogni euro di lavori nella stima prudenziale, senza contare l'indotto. Migliora il saldo di bilancio.

EFFETTO DENOMINATORE

Il PIL che cresce

Il rapporto debito/PIL migliora anche perché cresce il PIL. Con una pressione fiscale al 42,9%, una parte rilevante della crescita torna comunque nelle casse pubbliche.

137,1%

debito pubblico sul PIL nel 2025: 3.096 miliardi di euro

3,9%

del PIL in interessi: circa 88 miliardi l'anno che non producono servizi

42,9%

pressione fiscale 2025: la crescita, non nuove imposte, è la leva che resta

Fonti: Istat, conti economici nazionali (22.9.2026) e notifica sull'indebitamento e sul debito (22.4.2026); interessi in euro calcolati sul PIL nominale 2025. In contabilità europea la cessione riduce lo stock di debito ma non l'indebitamento netto; il gettito sui lavori migliora il saldo.

LE DUE DIMENSIONI

Crescita e coesione, di solito in competizione per le risorse, qui camminano insieme

SVILUPPO ECONOMICO

- Crescita del PIL senza deficit e senza nuovo debito
- Risparmio privato trasformato in investimento produttivo
- Lavoro per imprese, artigiani, professionisti, filiera
- Gettito nuovo su attività che oggi non esistono
- Debito ridotto con gli incassi da monetizzazione
- Patrimonio pubblico finalmente misurato e leggibile dai mercati

PACE SOCIALE

- Case in più, e una quota riservata a chi ha requisiti sociali
- Quartieri recuperati, più sicuri, senza occupazioni abusive
- Nessuna nuova tassa, nessun taglio ai servizi
- Lavoro diffuso nei territori, anche per i giovani
- Famiglie proprietarie dal primo euro, mai creditori a rischio
- Istituzioni che incassano mantenendo ciò che promettono

Di solito la crescita si compra con il debito e la coesione con la spesa. **Qui nascono entrambe dallo stesso atto: riaprire un edificio chiuso.**

L'ELENCO COMPLETO · 1 DI 2

Tutti gli effetti virtuosi, in un colpo d'occhio

ECONOMIA REALE

- Crescita del PIL trainata dal risparmio privato, non dalla spesa
- Centinaia di cantieri distribuiti in tutte le regioni
- Domanda per la filiera di materiali, impianti, arredi, servizi
- Commesse per piccole e medie imprese e artigiani locali
- Un mercato nuovo e stabile per le professioni
- Credito sano: mutui su titoli edilizi espressi e inattaccabili
- Offerta di case nuove in zone centrali e servite
- Attrattività per famiglie e investitori, italiani ed esteri

FINANZA PUBBLICA

- Incassi da cessione, senza costi di progettazione per l'ente
- Riduzione dello stock del debito per via diretta
- Nuovo gettito IVA, IRPEF, IRES e contributi sui lavori
- Fine dei costi di custodia, vigilanza e manutenzione
- Nessuna garanzia pubblica; l'invenduto si regola in alloggi, mai in debiti
- Legge a invarianza finanziaria: nessun onere nuovo
- Un inventario attendibile del patrimonio pubblico
- Un segnale di capacità di riforma letto dai mercati

L'ELENCO COMPLETO · 2 DI 2

Territorio, società, istituzioni

TERRITORIO E AMBIENTE

- Riuso dell'esistente, zero suolo nuovo
- Efficienza energetica su edifici obsoleti
- Standard urbanistici e parcheggi in più
- Vincoli culturali e paesaggistici intatti
- Rigenerazione di aree degradate e recinti chiusi

SOCIETÀ

- Alloggi sociali, studentati, case per lavoratori
- Quartieri più sicuri, fine delle occupazioni abusive
- Famiglie tutelate: proprietarie dal primo euro
- Opportunità aperte a tutti, con gare pubbliche
- Nessun nuovo peso fiscale sui cittadini

ISTITUZIONI

- Comuni remunerati in modo trasparente e calcolabile
- Una via d'uscita per gli enti in difficoltà finanziaria
- Tutti gli atti pubblicati sul portale
- Leale collaborazione tra Stato, Regioni e comuni
- Una regola utile a qualunque maggioranza

Nessuno di questi effetti richiede di scegliere tra crescita e coesione: **sono conseguenze dello stesso meccanismo**.

IL CONTO PER LO STATO

Che cosa costa: quasi nulla, e si ripaga da solo

0 €

di spesa pubblica per progetti e lavori

0

garanzie, anticipazioni o impegni all'acquisto a carico dello Stato

0

nuove imposte: l'articolato è a invarianza finanziaria

4–5

operazioni l'anno bastano a ripagare una struttura dedicata con il solo gettito indiretto

Se il mercato dice no

L'operazione non parte, nessuno è pagato con denaro pubblico, e l'ente acquisisce gratis studi e progetti sul proprio bene.

Se il mercato dice sì

L'ente incassa almeno tre quarti prima del cantiere; l'eventuale invenduto si divide in alloggi finiti tra chi ha fatto i lavori, il comune e l'ente, ciascuno per il suo valore.

Fonte: relazione tecnica al disegno di legge, soglia di pareggio a regime (circa 4,4 operazioni annue di dimensione media); articolato completo, clausola di invarianza finanziaria.

FONTI E METODO

Ogni numero ha una fonte, ogni stima un parametro dichiarato

FONTI

- Ministero dell'economia e delle finanze, rilevazione del patrimonio pubblico
- Centro Studi ANCE con Istat, il ruolo del settore delle costruzioni nel sistema economico, 2024
- SNPA-ISPRA, Rapporto sul consumo di suolo, edizione 2025
- Istat, conti economici nazionali 2010-2025 (22.9.2026)
- Istat, notifica su indebitamento e debito delle AP (22.4.2026)
- Relazione tecnica al disegno di legge e articolato completo, settembre 2026

CAUTELE

- Lo scenario a regime è illustrativo, non una previsione: dipende dalle adesioni volontarie degli enti
- I coefficienti di ricaduta e occupazione sono medie di settore, applicati come ordine di grandezza
- Il gettito è calcolato al solo primo livello: l'indotto non è incluso
- La cessione riduce il debito; il gettito migliora il saldo: le due grandezze sono tenute distinte
- La fase pilota su cinque beni serve proprio a sostituire le stime con dati veri

PERCHÉ È SOLIDO

Un treno nuovo su binari collaudati

Che cosa serve	La regola che già c'è
L'elenco dei beni da vendere	Piano delle alienazioni, art. 58 D.L. 112/2008
Il permesso di trasformare	Permesso in deroga, art. 14 DPR 380/2001, o accordo di programma, art. 34 TUEL
La gara e il premio a chi propone	Finanza di progetto, art. 193 Codice dei contratti
La quota al comune, in alloggi	Contributo straordinario, art. 16, c. 4, lett. d-ter) DPR 380/2001
L'invenduto pagato in alloggi finiti	Cessione di immobili in cambio di opere, art. 202 Codice dei contratti
Il prezzo custodito dal notaio	Deposito del prezzo, art. 1, c. 63 e ss., L. 147/2013
Il consorzio dei proprietari	Consorzi volontari tra proprietari, sul modello dei consorzi di urbanizzazione
L'IVA al 4% sui lavori della prima casa	Equiparazione alle cooperative edilizie, tabella A, parte II, n. 39 DPR 633/1972
Chi non paga è sostituito	Patto di riscatto, artt. 1500 e ss. codice civile
I grandi compendi, come le caserme	Programma unitario di valorizzazione, art. 3-ter D.L. 351/2001
La regia nazionale	Cabina di regia presso il MEF, D.L. 75/2023

Tutto esiste già ed è pronto, sul trampolino di lancio. Il meccanismo è **la chiave** che lo mette in moto.

LE GARANZIE

Che cosa questa proposta non fa

- Non tocca i vincoli storici, paesaggistici e di sicurezza
- Non approva nulla col silenzio degli uffici
- Non mette nuove tasse
- Non toglie potere ai comuni
- Non chiede garanzie pubbliche ai privati
- Non crea società o fondi nuovi

Chiede soltanto una facoltà, e la rende conveniente per chi decide di usarla.

UN ESEMPIO PER IMMAGINARE · ROMA

Una palazzina di un ex ospedale a Roma, zona Monte Mario

Analisi svolta sulla città di Roma, con prezzi di vendita del quartiere: 4.500 € al metro quadro.

56

appartamenti da 80 mq, tra recupero dell'esistente e ampliamento senza nuovo suolo

42

prenotazioni bastano per partire (75%)

11,5 mln €

all'ente proprietario, al netto di lavori, compensi e oneri

384.000 €

prezzo di una casa con due posti auto

Al rogito la famiglia versa circa **221 mila €**, che il notaio divide tra ente, comune e professionisti. Gli altri **163 mila €** restano suoi e li versa nel consorzio man mano che i lavori avanzano. Imposte, notaio e accatastamento sono a parte: circa 21 mila €, perché sui lavori della prima casa l'IVA è al 4%.

Calcolo puramente raffigurativo del metodo, tratto dall'allegato dello studio su un compendio reale. Non è una stima né una proposta su quel bene.

UN ESEMPIO PER IMMAGINARE · ROMA

Dove vanno i 384.000 € di una famiglia

Al rogito · quota grezza	220.768 €
All'ente proprietario	205.043 €
Al comune: oneri e costo di costruzione	5.357 €
Ai professionisti, fino al permesso e alla vendita	10.368 €
Con i lavori · quota lavori	**163.232 €**
All'impresa, a prezzario regionale	150.560 €
Ai professionisti, direzione e asseverazioni	12.672 €

A parte, fuori prezzo	21.342 €
Registro 2% prima casa, sulla sola quota dell'ente	4.201 €
IVA 22% sui compensi professionali	5.069 €
IVA 4% sulle opere, come per i soci di cooperativa	6.022 €
Notaio, con IVA	3.050 €
Frazionamento e accatastamento	1.500 €
Quota al consorzio per le spese generali	1.500 €

Sull'edificio: **53%** all'ente, 39% all'impresa, 6% ai professionisti, 1,4% al comune in denaro, oltre al contributo straordinario in alloggi. Il prospetto è pubblico e riprodotto in ogni atto.

Ipotesi: ente che vende fuori dal regime d'impresa, acquirente prima casa (IVA al 4% sulle opere, art. 25-ter; 10% per gli altri acquirenti). Ogni cifra è una formula del gestionale che accompagna lo studio.

PRONTO PER PARTIRE

Le regole sono già scritte, fino all'ultimo atto

50

Articoli di legge

Disciplina generale e fase pilota su cinque beni, a invarianza finanziaria.

I

Circolare tecnica

Per i progettisti: le norme urbanistiche ed edilizie, commentate, con i margini di utilizzo.

II

Circolare legale e fiscale

Per avvocati e commercialisti: gara, consorzio, asseverazioni, imposte, banche.

III

Prontuario notarile

26 formulari: opzione, rogito al grezzo, statuto del consorzio, appalto, permuta finale.

1

Gestionale di calcolo

Il piano economico di ogni operazione, riproducibile su qualunque bene.

Un ente, un comune e una squadra di professionisti possono cominciare **il giorno dopo l'approvazione**: sanno già che cosa scrivere, che cosa firmare, che cosa pagare.

COME SI PARTE

Prima si prova in piccolo, poi si allarga

5
beni pilota, scelti tra quelli già pronti

24
mesi di sperimentazione

0 €
di spesa pubblica per progetti e lavori

1
relazione al Parlamento sui risultati

Il testo di legge è già scritto, con le relazioni, le circolari attuative e i formulari degli atti. **Sono i fatti a dover convincere**, non le promesse.

FACCIAMOLO INSIEME

Che cosa chiediamo a ciascuno

Ai comuni e all'ANCI

Scrivere con lo Stato le regole con cui i comuni saranno remunerati. E indicare i beni da cui partire.

Ai professionisti

Formare le prime squadre, leggere il testo con occhio critico e preparare i progetti pilota.

Alla politica

Esaminare la norma sperimentale nella sede tecnica. Una proposta senza colore, utile a chiunque governi.

Superquadro
Iniziative di estrazione del valore

Il valore c'è già. Serve la chiave.

La chiave del patrimonio pubblico: tutto è pronto, sul trampolino di lancio, per il benessere economico e sociale della nazione.

Massimo Sarzana · m.sarzana@gmail.com

Lo studio completo: www.superquadroitaly.com