

I legali esperti di real estate commentano il piano del governo per ridurre il debito pubblico

Dismissione immobili pubblici, una strada irta d'ostacoli

*Pagine a cura
di DUILIO LUI*

Il piano governativo che prevede la dismissione di immobili pubblici per abbattere il debito dello Stato trova concordi sul principio i consulenti legali specializzati nel real estate. In una fase di ricaduta in recessione come quella attuale, è l'opinione condivisa, la misura sembra andare nella giusta direzione, ma a patto di evitare gli errori commessi nel corso di precedenti tentativi e di sciogliere, attraverso i decreti attuativi, i dubbi interpretativi sollevati da alcune disposizioni di legge. Certo, il recente stop al federalismo demaniale imposto dal parlamento ha un po' raffreddato gli animi dei legali. Nel limbo rischiano così di restare circa 12 mila immobili, inseriti da circa due anni in una «white list» di beni attribuibili dallo Stato agli enti locali. congelati in attesa che parta un progetto di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, così come già definito dal governo. Il ministero dell'economia avrebbe già dovuto costituire una sgr alla quale affidare la costituzione di fondi immobiliari, che avrebbero potuto essere promossi anche da Regioni, province e comuni attraverso il conferimento del mattone. Ma al momento è tutto fermo, e si ipotizza una norma ad hoc da inserire in uno dei prossimi provvedimenti del governo Monti.

Poche ore fa il direttore dell'Agenzia del demanio, **Stefano Scalera**, ha annunciato un piano B sul patrimonio immobiliare, che potrebbe allattare gli investitori: anziché dismettere caserme e altri immobili pubblici, si daranno in concessione per 50 anni. Secondo questo progetto, centro immobili verranno messi sul mercato con canoni più bassi per i primi 4-5 anni. Una soluzione che potrebbe interessare anche

gli esperti di real estate degli studi legali d'affari.

Occhio a non ripetere gli errori del passato

Lenorme mole di debito pubblico (circa 1.900 miliardi di euro) può essere affrontata solo con dismissioni massicce di beni pubblici. È la convinzione che si sta facendo strada a livello istituzionale, nella consapevolezza che la messa in sicurezza dei conti è stata solo la prima fase del risanamento.

«Si tratterebbe di una buona opportunità per il nostro paese», commenta **Francesco Arangio dello studio Graziadei**. Che tuttavia solleva qualche dubbio sugli strumenti scelti: «Il legislatore ha optato per soluzioni di ingegneria finanziaria, già sperimentati in passato con le operazioni di cartolarizzazione immobiliare (Scip 1 e Scip 2), i cui risultati sono stati deludenti».

«Dopo un buon avvio, facilitato anche da un contesto di mercato favorevole, il meccanismo della cartolarizzazione si è inceppato e, all'esito della seconda ondata delle dismissioni», concorda **Matteo Troni di Jones Day**. «La sfida del decreto Monti, dunque, è di evitare gli errori del passato».

È presto per capire se, e in che misura, il nuovo corso delle dismissioni potrà avere successo. «Molto dipenderà da tre discriminanti: i costi, che non devono essere eccessivi per lo Stato; il quadro normativo complessivo, che deve riuscire a snellire e facilitare l'opera di dismissione, riducendo anche i rischi di contestazione giudiziaria; infine l'andamento del mercato immobiliare nonché dell'economia nazionale, che incideranno non poco sull'appeal degli immobili pressopotenziali investitori/acquirenti».

Su questa linea si muove anche il pensiero di **Alvise Donà dalle Rose**, partner di **Eversheds Bianchini**: «La precedente edizione di dismissioni si è dimostra-

ta del tutto insoddisfacente: gli immobili rimasti invenduti sono stati ritrasferiti agli stessi enti previdenziali che ne erano gli originari proprietari», ricorda. «Ora attendiamo i decreti attuativi che individueranno criteri, procedure e veicoli delle dismissioni».

Anche **Domenico Tulli**, partner di **Gianni, Origoni, Grippo, Cappelli & Partners**, promuove lo spirito dell'iniziativa, ma lega il successo «al rigore con cui il percorso dettato dalle norme verrà eseguito e alla capacità di vincere le resistenze che hanno in passato rallentato o impedito il processo». Più che imitare iniziative realizzate all'estero, per il legale è meglio perseguire una via italiana, migliorando alcune normative esistenti. «Per prima la riforma delle Siiq, attualmente penalizzate da una disciplina molto rigida che disincentiva i potenziali investitori e che non trova eguali nella Ue», annota Tulli.

Il nuovo ruolo dei fondi immobiliari

L'articolo 6 della legge n. 183/2011 prevede il conferimento di immobili a uso non residenziale a uno o più fondi comuni di investimento immobiliare. «La buona riuscita del programma non potrà essere affidata soltanto alla tecnica finanziaria, ma dipenderà dalla volontà del governo di percorrere la via della semplificazione amministrativa nelle procedure di vendita, anche rafforzandone la gestione privata, e di ricorrere a misure che incentivino le iniziative immobiliari, tra cui un alleggerimento dei vincoli di destinazione d'uso sugli immobili», mette in guardia Arangio.

Sul ruolo dei fondi immobiliari si sofferma anche **Francesco Assegnati**, di **Cba Studio Legale e Tributario**. «Su questo

versante è necessario fare chiarezza sulle disposizioni normative e fiscali di riferimento garantendo, soprattutto agli investitori esteri, la stabilità delle stesse nel tempo», reclama.

Mentre **Filippo Satta**, name partner di **Satta & Associati**, si chiede: «Chi può avere interesse all'acquisto di quote dei fondi?». La sua risposta è nella necessità che «l'investimento si presenti lucroso, ovvero, che garantisca un reddito significa-

tivo o una plusvalenza del capitale investito». Quindi i fondi proprietari dei beni messi in vendita troveranno compratori solo se i beni stessi verranno inseriti in un piano di sviluppo. «Tutto il disegno tracciato dal legislatore post-Scip dipende da un coacervo di soggetti pubblici chiamati a concorrere nell'approvare il progetto di sviluppo immobiliare, capace di attrarre investitori od operatori commerciali, e di soggetti privati che lo finanzino», aggiunge Satta. Una bella sfida, insomma.

Molto dipenderà anche dalla tipologia degli immobili messi sul mercato e dalle competenze vantate dai vari enti pubblici. Per **Guido Molinari**, socio di **Carnelutti**, «buone potenzialità di valorizzazione ci sono sicuramente tra i beni delle Forze Armate. «Gli immobili della Difesa, infatti, sono collocati in punti strategici della città e la loro gestione e valorizzazione consentirebbe una notevole riqualificazione del territorio senza impatti ambientali negativi».

Il nodo dei tempi sarà però decisivo

Spesso le iniziative legislative riguardanti i beni pubblici si scontrano con il nodo dei tempi, decisivo quando entrano in gioco investimenti privati. «Questa volta affronta la questione, stabilendo che i programmi di valorizzazione si devono 'avviare, attuare e concludere, in tempi certi'. Una precisazione non banale», osserva **Filippo Pacciani** di **Legance**. Secondo il quale comunque, «le iniziative non dovranno rispondere a una logica squisitamente commerciale, ma puntare a interventi di sviluppo sostenibile e a incrementare il patrimonio abitativo». L'avvocato non scioglie i dubbi sulla fattibilità del piano a fronte «di un sistema che risulta piuttosto complesso e, soprattutto, legato in modo forse troppo vincolante alla capacità di impulso delle amministrazioni pubbliche. Probabilmente un più ampio coinvolgimento dell'investitore privato avrebbero portato a scelte più adattabili alle esigenze del mercato».

© Riproduzione riservata



Filippo Pacciani



Francesco Arangio



Filippo Satta



Guido Molinari



Matteo Troni



Alvise Donà dalle Rose



Domenico Tulli



Francesco Assegnati