

Inchiesta. Riqualficare per ripartire

Negli enti locali 500 miliardi da valorizzare

La crisi si supera rapidamente solo con il recupero del patrimonio immobiliare pubblico. È la convinzione e la strategia delle imprese del settore, che da tempo studiano progetti d'intervento, e anche di vari ministeri che sistano muovendo in questa direzione. Il ministero della Difesa, per esempio, sarà presente per la prima volta con un proprio stand al prossimo Mipim e presenterà il suo piano di dismissioni.

In un momento in cui serve rilanciare un'industria immobiliare che vale il 15% del Pil italiano, e le casse pubbliche non dispongono di mezzi adeguati, l'unica strada percorribile è rimettere in circolo una ricchezza dormiente che vale, secondo le stime realizzate da Nomisma, circa 500 miliardi di euro. Terreni, edifici spesso degradati, caserme in disuso che richiederebbero somme troppo ingenti per essere recuperati e che invece possono generare, se

ceduti ai privati a fronte di un canone per la concessione, entrate utili al funzionamento delle strutture che invece servono realmente alla pubblica amministrazione. Solo tra Comuni, Province e Regioni il valore del patrimonio potrebbe superare i 250 miliardi di euro, oltre poi agli enti previdenziali, ministeri, enti pubblici, università. Valorizzare significa anche, e in questo momento soprattutto, garantire già dal 2009 circa 100 mila posti di lavoro, senza l'utilizzo di incentivi che altri settori hanno ottenuto. E che sia questa la strada da seguire lo confermano i dati sull'utilizzo del territorio nelle grandi città. Non c'è più spazio per costruire e le imprese immobiliari, se vogliono restare sul mercato, devono necessariamente recuperare le costruzioni esistenti. Tutto sembra pronto per una nuova partenza.

Maurizio Cannone

► pagina 4

Dove va l'immobiliare. Il settore punta sull'esistente per poter ripartire

Il futuro passa attraverso le riqualificazioni urbane

Il territorio è quasi esaurito. A Milano resta da sfruttare il 20%

Maurizio Cannone

Il settore immobiliare punta sulle riqualificazioni per ripartire. Se da una parte i grandi sviluppi sono al momento accantonati, per il rischio legato all'andamento generale dell'economia e per il freno da parte delle banche ai finanziamenti, dall'altra il settore spinge sul recupero dell'esistente. Tanto che questo sarà l'argomento di confronto di uno dei più importanti eventi italiani al Mipim di Cannes. «Il patrimonio pubblico è ancora ingente tanto da sfuggire addirittura a stime precise - dice l'avvocato Umberto Borzi, socio dello **Studio Chiomenti**, che sarà relatore al convegno della prossima settimana -. Ma, dato che l'amministrazione spesso non è in grado di gestirlo con profitto, perché allora non concederlo ai privati? Caserme inutilizzate, colonie abbandonate, scuole senza studenti, potrebbero diventare alberghi e strutture che pagano un canone al Demanio, fondi che lo Stato potrebbe utilizzare per il miglioramento delle strutture che effettivamente utilizza. E con grande beneficio per le imprese del settore immobiliare che, senza nessuno degli incentivi ottenuti da altri comparti, potrebbero garantire decine di migliaia di posti di lavoro».

Un progetto a cui stanno lavorando da tempo i più grandi gruppi italiani: da **Pirelli Re** al **Gruppo Lamaro**, da Parnasi a Caltagirone, fino ai fondi immo-

biliari specializzati come quello di **Investire Immobiliare Sgr** o il nuovo Fondo per lo sviluppo del territorio delle **Casse di risparmio di Carrara, La Spezia e Livorno**. E i tempi sono davvero maturi, tanto che la prossima settimana al Mipim il ministero della Difesa presenterà il suo piano di dismissioni, che si preannuncia particolarmente corposo.

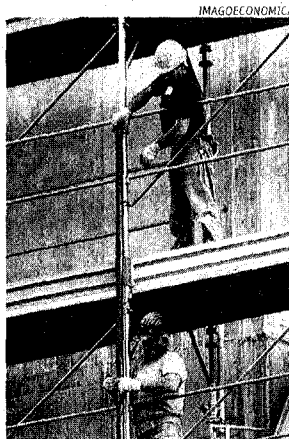
Perché recuperare insediamenti già esistenti è una scelta da anni obbligata, che solo il boom degli ultimi anni ha rimandato, visto che ormai manca lo spazio fisico per costruire in Italia. Secondo i dati dell'Istat, negli ultimi 15 anni sono stati erosi dalle costruzioni 3,663 milioni di ettari di terreno, grandi quanto Lazio e Abruzzo messi insieme. I dati dell'**Ance** mostrano la saturazione evidente delle metropoli. A Milano, per esempio, l'80% dei 182 chilometri quadrati che compongono il suo territorio è urbanizzato.

Se manca totalmente il terreno sul quale edificare nuove costruzioni, abbondano ancora aree produttive dismesse, scali ferroviari in disuso. Una necessità, il recupero, se è vero che secondo il **Comune di Milano** saranno 700mila i nuovi abitanti che giungeranno in città nei prossimi anni. Calcolando 50 mq a persona, servirebbe costruire qualcosa come 700 grattacieli da 200 metri d'altezza. Si comprende allora come l'utilizzo dei beni demaniali, che comprendono anche i porti turistici, potrebbe rappresentare davvero il rilancio del settore. E non si tratta affatto di un favore alle imprese, visto che recuperare costa più che costruire ex novo. «Per recuperare un ufficio in centro storico a Milano, occorrono 1.300 euro al metro quadrato, mentre per una nuova costru-

IL TESORO

Tempi maturi

Che i tempi siano maturi per la valorizzazione del patrimonio pubblico lo conferma anche il dipartimento del Tesoro. «Le attività avviate da circa un anno dallo Stato in merito alla potenzialità del proprio patrimonio passano attraverso gli strumenti della conoscenza e della valorizzazione - dice Tiziana Mazzarocchi, dirigente dipartimento del Tesoro, **Mef**. Strumenti che peraltro rispondono anche al rigore della contabilità nazionale ed ai saldi finanziari, con l'obiettivo di riduzione del debito pubblico, anche attraverso la riduzione dei costi di gestione del patrimonio. Nel 2008 sono stati varati strumenti normativi di indirizzo generale, che consentono sia a livello centrale sia a livello locale di avviare piani di valorizzazione e/o di riconversione degli asset pubblici. La normativa peraltro sembra suggerire l'avvio di una interazione tra pubblico e privato, tra risorse apportate dall'uno e dall'altro, per realizzare una programmazione mirata degli interventi».



Edifici pubblici. Lavori in corso

zione ne servono solo 1.200 - spiega Amos Sormani, responsabile consulenza e valutazioni di **Dtz** -. Oltre al prezzo pagato per l'immobile da ristrutturare che, anche se in cattive condizioni, in centro città è sempre molto alto. Quindi recuperare è sicuramente più oneroso, ma è la strada che assicura i migliori risultati. Costruire in zone periferiche limita gli investimenti ma anche la platea dei potenziali utilizzatori. In centro, dove è quasi impossibile costruire il nuovo, si è invece sicuri della tenuta dei prezzi e della domanda».

E i capitali non dovrebbero tardare ad arrivare, nonostante la congiuntura economica, appena si aprirà la riconversione delle aree. L'esperienza del **Fip**, Fondo immobili pubblici, pare positiva. Aperto nel 2004 e sottoscritto prevalentemente da investitori privati, detiene un patrimonio immobiliare da circa 3,7 miliardi di euro, interamente locato allo Stato. E i rendimenti fino a oggi sono stati positivi. Ma il settore immobiliare si sta muovendo anche verso il mercato degli affitti residenziali. Riqualificazione dei beni demaniali e realizzazione di residenziale per locazione sono interventi che **Aspesi** stima possano attivare già nel 2009 qualcosa come 75mila posti di lavoro, vitali in un periodo in cui da **Ance** a **Confindustria** si valuta un calo di occupati nel settore delle costruzioni che potrebbe raggiungere quota 250mila. Il recupero di posti di lavoro potrebbe salire a oltre 100mila, secondo un'analisi di **Nomisma**, se il via libera alla valorizzazione dei beni pubblici arrivasse nei prossimi mesi. E secondo l'istituto bolognese, dopo gli errori del passato, oggi tutto è pronto per potersi attivare immediatamente. Mancano solo le firme del Governo.

Da sfruttare

Gli immobili e i terreni nei grandi Comuni italiani

Grandi comuni	Abitanti	Valore di libro (mln di €)	Valore di mercato (mln di €)
Ancona	100.507	270	510
Bari	316.532	540	1.021
Bologna	371.217	922	1.743
Cagliari	164.249	524	990
Catania	313.110	815	1.540
Firenze	356.118	461	871
Genova	610.307	2.299	4.345
Latina	107.898	98	185
Milano	1.256.211	948	1.792
Modena	175.502	471	890
Napoli	1.004.500	2.155	4.073
Palermo	686.722	594	1.123
Parma	163.457	369	697
Perugia	149.125	167	316
Roma	2.546.804	3.193	6.035
Terni	105.018	79	149
Torino	865.263	2.568	4.854
Trento	104.946	249	471
Trieste	211.184	774	1.463
Venezia	271.073	812	1.535
Totale	9.879.743	18.308	34.602

Fonte: Nomisma sul Conto patrimoniale delle Amministrazioni pubbliche 2004