

DA BENI PUBBLICI A COMUNI IL CIRCOLO VIRTUOSO DELLA DISMISSIONE

Ilaria Amelia Caggiano

Da un censimento effettuato dall'Osservatorio CPI (Conti Pubblici Italiani) risulta che il patrimonio immobiliare della pubblica amministrazione non utilizzato per fini istituzionali ha un valore di 66 miliardi. Secondo uno studio della CGIA di Mestre, la voce infrastrutture incide sugli sprechi della PA per circa 40 miliardi. In questo quadro e perseguendo lo scopo di un abbattimento del debito pubblico, il Governo ha avviato una politica triennale di dismissione del patrimonio immobiliare della pubblica amministrazione, unitamente a quello degli enti locali. Il piano strategico approntato prevede la vendita di diverse tipologie di immobili: edifici commerciali, residenziali, ex caserme, ex carceri, ex conventi, forti, depositi, stazioni, terreni, strutture industriali, localizzati sul territorio nazionale, che sono oggetto di offerta agli stessi enti locali e ai privati cittadini, con il meccanismo dell'asta o della vendita diretta, attraverso diverse piattaforme o siti online (del notariato, di società di gestione del risparmio a partecipazione pubblica, siti degli enti locali). Considerando le opportunità che ne possono emergere per la società civile e la collettività, Il Sabato delle Idee è stato molto lungimirante nello scegliere di far partire la sua dodicesima edizione, nella sede della Fondazione Salvatore, proprio da questo tema con autorevoli testimonianze ed interessanti spunti di riflessione progettuale. La politica delle dismissioni non è nuova al legislatore italiano che, a partire dagli anni Novanta, nel quadro delle privatizzazioni, è intervenuto con numerosi strumenti volti, progressivamente, a snellire e accelerare le procedure di alienazione dei beni, a prevedere incentivi fiscali, a valorizzare i beni del patrimonio, seppur all'interno di un quadro normativo stratificato e complesso. Si pensi agli ultimi esempi di trasferimento di beni dallo Stato agli Enti realizzatisi nell'isola di Procida: l'ex-carcere e Palazzo d'Avalos (2013), il convento di Santa Margherita (2016), espressioni di quel cosiddetto federalismo culturale, volto alla promozione del valore culturale dei beni stessi. Nell'ottica di una più accentuata valorizzazione finanziaria, per garantire la redditività del patrimonio, l'attuale piano del governo, pur a seguito di un tentativo di dialogo con gli enti locali, ha ricompreso in Campania immobili storici quali il Compendio immobiliare, ex convento San Gabriello, realizzato nella prima metà del XVIII secolo, uno tra i più ricchi esempi del barocco introdotto a Capua nel Settecento, nonché altri beni dal forte richiamo per la collettività di riferimento quale l'Ufficio postale della Galleria Umberto I di Napoli. Tra gli ulteriori esempi virtuosi possono citarsi ancora i fondi immobiliari gestiti da SGR a partecipazione pubblica destinati al social housing, volti cioè a realizzare case a costi accessibili, destinate alle famiglie non in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative. In tali casi l'ammodernamento di edifici ed aree urbane pubbliche si unisce a progetti di carattere sociale



## Il Riformista (ed. Napoli)

Sabato delle idee

---

in questi e/o in altri luoghi o spazi a questi dedicati. Il quadro è tuttavia complesso, nell'ottica della realizzazione degli obiettivi di bilancio, per fattori esogeni collegati al mercato immobiliare ma, altresì, per ragioni di contesto, legate alla presenza di attori plurimi e procedure ancora complesse. All'auspicata semplificazione normativa possono pertanto aggiungersi proposte, anche di innovazione tecnologica, volte al miglioramento di incontro tra domanda e offerta e al potenziamento del partenariato pubblico - privato. \*Professore ordinario di Diritto privato all'Università Suor Orsola Benincasa di Napoli