Proposte e idee sulla questione dello sviluppo

LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI PER FAR RIPARTIRE L'ITALIA

di Silvano Moffa*

Gli economisti Alesina e Giavazzi hanno avanzato sul Corriere dieci proposte (a costo zero) per dare una scossa al Paese. Ci sono però almeno altri due argomenti sui quali far leva per individuare le risorse per la crescita e lo sviluppo. La previdenza complementare e la vendita del patrimonio pubblico. Di quest'ultimo si parla da tempo senza aver individuato un meccanismo che concili i tempi della vendita (brevi) con la percorribilità delle procedure (non farraginose). Una premessa: i beni immobiliari detenuti dalle pubbliche amministrazioni sono valutati in oltre 450 miliardi di euro. L'alienazione, anche parziale, di questo patrimonio ridurrebbe significativamente il debito e i pagamenti in conto interessi che su di esso gravano. Di questo immenso patrimonio immobiliare pubblico, l'85% appartiene agli enti territoriali e il 15% allo Stato. Il valore di mercato dei beni dello Stato ammonta a circa 60 miliardi, dei quali non più di 5 miliardi vendibili, sempre che una buona fetta di essi venga sgravato dai contenziosi e liberato dalle occupazioni abusive. La restante parte di quei beni sono utilizzati da uffici pubblici e ministeri. Insomma, la parte più consistente della partita la fanno i Comuni, le Regioni e le Province che dispongono di circa 390 miliardi di patrimonio. Va da sé che riuscire a vendere appena il 7-8 per cento - la cifra corrispondente agli immobili effettivamente alienabili - significherebbe introitare una bella somma per abbattere il debito pubblico e innescare la leva degli investimenti.

Si obietterà: anche in passato si è cercato di vendere tali immobili. Le difficoltà che si sono sempre incontrate nel rendere operativi i piani di dismissione immobiliari degli enti territoriali hanno riguardato soprattutto i tempi indeterminati delle procedure amministrative e il fatto che il patrimonio immobiliare pubblico è molto diversificato quanto a proprietà, utilizzo e distribuzione geografica, per non parlare dell'esigenza di trasparenza

Il patrimonio pubblico Appartiene in gran parte agli enti territoriali: cedendolo si attiverrebbero investimenti per le imprese

e di valutazione dei cespiti. Sarebbe, al contrario, necessario che almeno una parte di questo immenso patrimonio pubblico sia subito trasformato in liquidità senza attendere la lunga procedura della valorizzazione diretta. Un ruolo decisivo potrebbe averlo - proposta da noi già avanzata al premier e portata al ministro Romani - la Cassa Depositi e Prestiti. Quest'ultima ha in essere mutui verso gli enti territoriali per diverse decine di miliardi di euro che rappresentano debito pubblico. Se questi mutui potessero essere, almeno in parte, estinti con la cessione dei beni immobili, l'indebitamento potrebbe essere ridotto e gli enti territoriali investirebbero.

Quale la chiave? Potrebbe la stessa Cassa fornire ad una società interamente posseduta dallo Stato o a un ente pubblico del Ministero dell'Economia le risorse (con credito agevolato) per acquistare gli immobili degli enti territoriali i quali verrebbero pagati immediatamente con un acconto. Tale acconto dovrebbe essere utilizzato prioritariamente per estinguere i mutui accesi con la Cassa. Con la vendita degli immobili il soggetto pub-

blico rimborserebbe il capitale alla Cassa depositi e prestiti maggiorato degli interessi e a ciascun ente la differenza tra il ricavato della vendita e l'acconto versato. Con la riduzione dell'indebitamento, anche nei confronti della stessa Cassa, Comuni, Regioni e Province potrebbero investire nelle opere pubbliche, rianimando le piccole e medie imprese.

L'altra questione finora inesplorata è la previdenza complementare. Con l'introduzione della cosiddetta "seconda gamba" della previdenza, lo Stato ha trasferito un pezzo della funzione sociale legata alla corrispondenza di una pensione adeguata. Ciò significa che tra datore di lavoro e lavoratore si è sottoscritto un nuovo patto basato sulla "promessa" di una pensione integrativa capace di garantire un futuro stile di vita analogo a quello presente, a fronte di un sacrificio oggi. Il fatto è che la previdenza complementare non è cresciuta come si sperava. Ad oggi solo il 23% degli occupati vi ha fatto ricorso. Con il conferimento a tali fondi della gestione del Tfr il volume finanziario si è attestato oltre gli 85 miliardi di euro. Il guaio è che oltre la metà di tali risorse vengono investite sui mercati esteri. Con un doppio dan-

La previdenza complementare Occorre ottimizzare l'impiego delle risorse dei Fondi pensione creando prodotti specifici

no per il nostro sistema produttivo il quale, con la perdita del Tfr, ha perso forme di finanziamento a più basso costo e risulta svantaggiato dalla concorrenza estera di quelle imprese che si avvalgono invece delle risorse finanziarie sottratte a quelle italiane. Ma se non ride il sistema produttivo del nostro Paese, non se la passano meglio i fondi pensione integrativi. L'instabilità dei mercati si è riflessa sui loro rendimenti e non si concilia con la stessa mission della previdenza complementare che si fonda soprattutto sulla sicurezza e la certezza delle prestazioni come elemento fiduciario nel rapporto fra lavoratori e previdenza. Ne consegue l'urgenza di ottimizzare l'impiego delle risorse dei Fondi pensione, creando prodotti specifici, con rendimenti garantiti e stabili, che sostengano i settori e i mercati produttivi.

L'intervento dello Stato è essenziale soprattutto per garantire gli investimenti effettuati dai Fondi pensione, prevalentemente privati. Come? Si potrebbero utilizzare il "fondo di garanzia delle opere pubbliche", che potrebbe estendere la sua copertura in favore dei progetti finanziati con le risorse del risparmio previdenziale; o il "fondo di garanzia per le piccole e medie imprese", che potrebbe servire nella ricapitalizzazione delle Pmi; oppure, attraverso la creazione di un Fondo ad hoc idoneo a garantire questa tipologia di investimenti dei Fondi pensione. Questa operazione libererebbe risorse per 40-50 miliardi di euro. Sono proposte la cui fattibilità abbiamo verificato in numerose audizioni parlamentari con i rappresentanti dei Fondi pensione più importanti e per la cui praticabilità è nata dalla Commissione Lavoro della Camera "Previdenza Italia", un Comitato per la promozione e lo sviluppo della previdenza, che raccoglie la gran parte dei soggetti che operano nel settore.

* Presidente commissione Lavoro della Camera