

Privatizzazioni, l'ultimo bluff

Roberto Mania

Come la Grecia. Per frenare la discesa agli inferi del default, gestita dai "commissari" tecnici degli organismi internazionali sotto la guida "politica" del super-governo Merkel-Sarkozy, ci sono sempre le stesse ricette: tagli al pubblico impiego, restringimento dei confini del welfare redistributivo padre di pensioni che non possiamo più permetterci, privatizzazioni e vendita degli immobili pubblici, dai ministeri e alle caserme. Atene l'ha deciso a giugno, noi ora. C'è solo uno sfaldamento dei tempi. Co-

me se fosse già tutto inesorabilmente previsto. Certo, ci si poteva pensare prima perché la vendita (ma anche la valorizzazione) del patrimonio immobiliare della pubblica amministrazione non fa fare sacrifici a nessuno, ha natura strutturale, serve a ridurre il debito pubblico (questo è quello che ci chiedono i "commissari" e i mercati che comparano i nostri titoli) e a ridimensionare, oltretutto - va da sé - la spesa per interessi, quella corrente, che - meglio ricordarlo - non è mai diminuita con Giulio Tremonti in via Venti settembre. Vendere ciò che non è utile possedere non è una ricetta originale, eppure serve la volontà politica per adottarla. E qui le cose si complicano. Leggiamo la pagina 18 della lettera di impegni del governo italiano alla Commissione di Bruxelles in risposta ai richiami europei.

segue alle pagine 2 e 3

IL GROSSO DELLE CESSIONI DOVREBBE RIGUARDARE IL PATRIMONIO IMMOBILIARE, CHE PER LA GRAN PARTE È POSSEDUTO DAI COMUNI. LA BASSA REDDITTIVITÀ E GLI ELEVATI COSTI DI GESTIONE SUGGERISCONO LA VENDITA, MA GLI ENTI LOCALI FANNO RESISTENZA

Roberto Mania

segue dalla prima

«Entro il 30 novembre 2011 - si legge nella lettera - il governo definirà un piano di dismissioni e valorizzazione del patrimonio pubblico che prevede almeno cinque miliardi di proventi l'anno nel prossimo triennio. Previo accordo con la Conferenza Stato-Regioni, gli enti territoriali dovranno definire con la massima urgenza un programma di privatizzazioni delle aziende da esse controllate. I proventi verranno utilizzati per ridurre il debito o realizzare progetti di investimento privati». Questo paragrafo della lettera se non l'ha scritto proprio Tremonti, certo l'ha condivisa del tutto nonostante il "nemico" Renato Brunetta, ritornato in auge come consigliere economico del premier, Silvio Berlusconi, in evidente discontinuità proprio con il tremontismo, sia da anni propugnatore della vendita del patrimonio immobiliare pubblico, comprese le case popolari. Ma l'obiettivo di cinque miliardi l'anno per un triennio non è affatto ambizioso. Si potrebbe fare di più, tanto che c'è chi addirittura ha ipotizzato 50 miliardi l'anno per portare nell'arco di un quinquennio il rapporto debito/Pil poco sopra il 100 per cento. D'altra parte solo nel periodo 2000-2008 attraverso le dismissioni di immobili pubblici si sono ricavati quasi 25 miliardi di euro; 19 sono andati allo Stato centrale e agli istituti previdenziali, circa sei agli enti locali. E si calcola che il processo di privatizzazione degli anni Novanta e dei primi anni del nuovo secolo abbia permesso di ridurre del 10 per cento circa il nostro debito pubblico.

Privatizzare dunque fa bene al debito pubblico e non solo perché può generare concorrenza e vantaggi pure per i consumatori. Ma sono i tempi che appaiono poco compatibili con la progressiva salita dello spread tra i nostri titoli pubblici decennali e i bund tedeschi. Dunque non saranno i palazzi privatizzati o le caserme trasformate in abitazioni o alberghi a salvarci. Ma, soprattutto, non è affatto scontato che i poteri locali si pieghino alla linea obortata dalla privatizzazione del governo centrale. Perché nel cosiddetto "capitalismo municipale" nella sua versione allargata ci sono le utility locali (non sempre efficienti e ben gestite, anzi) ma anche imponenti proprietà immobiliari. Il tutto è potere

che facilmente scivola nel clientelismo. Vale nelle regioni del centro-sud ma vale anche nei territori nordici a prevalente consenso leghista. L'avvicinarsi delle elezioni politiche non gioca a favore di una ritirata dello Stato (o dei partiti) dall'economia.

L'Anci, l'associazione dei Comuni italiani annuncia battaglia. «I Comuni e le autonomie territoriali - spiega il neopresidente Graziano Delrio - non sono contrari alle liberalizzazioni, ma l'obbligo di dismissioni comporterebbe il rischio di una grave svendita». Chiedono più tempo gli enti locali e, intanto, non escludono un ricorso alla Corte costituzionale. C'è sempre un giudice sulla via delle ritirate dello Stato dai mercati e dall'economia.

In mano allo Stato e agli enti locali c'è un valore immobiliare superiore ai 400 miliardi di euro, più del 20 per cento del nostro Pil. Il 20 per cento è di proprietà dell'amministrazione centrale, l'80 per cento appartiene ai Comuni, Province e Regioni. Le stime e l'analisi sono di Edoardo Reviglio, *chief economist* della Cassa depositi e prestiti, uno dei maggiori esperti di questa materia. Il patrimonio delle amministrazioni statali è composto dagli immobili dello Stato, delle Università, degli enti pubblici e degli enti previdenziali. Ben 227 miliardi sono posseduti dai Comuni, 11 miliardi dalle Regioni e 29 dalle Province. Una quota rilevante di immobili è detenuta dalle Asl per un valore stimato intorno ai 25 miliardi. Numeri che spiegano benissimo come l'impostazione del governo, al di là delle crescenti debolezze della maggioranza, sia destinata a trovare ostacoli rilevanti proprio tra i poteri locali, già fiaccati dal drastico taglio dei trasferimenti e poco inclini, perciò, a contribuire a un processo di privatizzazione che non sia direttamente vantaggioso anche per le loro casse. Pensare che - come suggerisce il governo - possano cedere quote delle loro partecipazioni nelle aziende municipalizzate assomiglia in questa fase a poco più che un'illusione. Infatti hanno già detto che non lo faranno.

Dunque, c'è un patrimonio immobiliare impressionante e mal gestito. Secondo Alberto Mingardi dell'Istituto Bruno Leoni, e Salvatore Rebecchini, della Fondazione

Magna Carta, «i costi della gestione degli immobili affidati al pubblico sono particolarmente elevati, intorno al 3 per cento, da due a tre volte superiore ai costi dei privati». «A fronte di questi costi - hanno scritto in un paper per un seminario di qualche tempo fa sulla dismissione del patrimonio immobiliare - le pubbliche amministrazioni incassano dagli immobili in uso a terzi non più dello 0,5 per cento. Con questi numeri la cessione degli immobili migliorerebbe la spesa corrente anche se la pubblica amministrazione dovesse riprendersi in locazione gli immobili in uso strumentale, per il semplice fatto che dimezzerebbe i costi di gestione e probabilmente potrebbe razionalizzare l'uso degli spazi; ci sono immobili di pregio nei centri abitati adibiti a magazzino».

Il governo sembrerebbe orientato a muoversi lungo proprio questo sentiero. Solo oggi diventerà ufficiale, con la presentazione alla Commissione Bilancio del Senato, il testo del maxi emendamento approvato dal Consiglio dei ministri della settimana scorsa. Dovrebbe esserci la riconversione delle caserme in abitazioni civili o alberghi, dalla cui vendita il ministro della Difesa ha già chiesto risorse per il suo settore, e poi la costituzione del Fondo da 60 miliardi di euro per la cessione di parte del patrimonio immobiliare pubblico. Nascerebbe una società veicolo per la vendita dei beni immobiliari in uso da parte delle pubbliche amministrazioni. Che, in un secondo momento, li riaffitterebbero. Gli introiti derivanti dalla vendita andrebbero a riduzione del debito e i risparmi sui costi della manutenzione finirebbero per tagliare la spesa. Parallelamente, l'obiettivo del governo è quello di razionalizzare l'uso degli spazi ministeriali liberandone fino al 30 per cento.

Ed è la crisi a dettare le priorità: da qui - nel progetto del governo - prima la vendita degli immobili utilizzati dalla pubblica amministrazione perché così chi compra ha anche la certezza di ricavarne subito, attraverso gli affitti, un'entrata, poi le caserme. Sono 52 quelle individuate per la vendita e ci sono anche nove fari, da quello di Capo Rizzuto in Calabria a quello della Guardia sull'isola di Ponza. È lo Stato di cemento che non possiamo più permetterci. Noi, come la

Grecia.

L'esperienza, tuttavia, non depone a favore degli strumenti (da Scip 1 e Scip 2 fino al Fondo immobili pubblici) con cui si è venduto a partire dall'inizio del nuovo secolo parte del patrimonio immobiliare pubblico, compreso quello degli enti pensionistici. Un sintetico bilancio l'hanno scritto due economisti, Emilio Barucci e Federico Pierobon nel loro "Stato e mercato nella seconda Repubblica" (Mulino): «La dismissione del patrimonio immobiliare ha conosciuto due fasi: una prima vendita all'ingrosso tramite le cartolarizzazioni, una seconda con la partecipazione a fondi immobiliari. Nel primo caso l'operazione si è tramutata in un significativo costo per la finanza pubblica, nel secondo caso gli intermediari finanziari hanno lucrato commissioni significative». Si è optato poi per una strategia di valorizzazione delle proprietà pubbliche. Che ora andrebbe rafforzata. Perché l'esperienza ci dice anche che sul mercato è rimasto poco di appetibile, a parte gli immobili utilizzati dalla pubblica amministrazione. Non sarà facile, quindi, trovare acquirenti in questa stagione, e prima ancora investitori per valorizzare gli immobili. Ecco perché il piano del governo arriva tardi. Cisi doveva pensare prima. Prima che lo spread superasse l'asticella dei 400 punti. Ma prima - assicuravano Berlusconi-Tremonti-Brunetta - la crisi non c'era. Appunto.

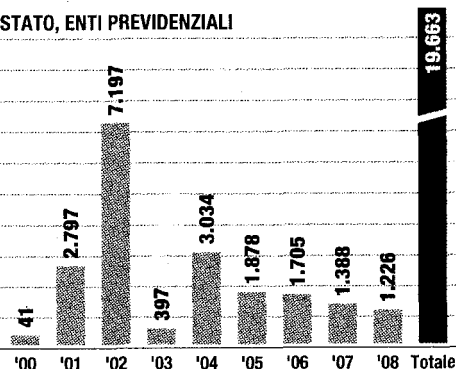
© RIPRODUZIONE RISERVATA

La fine dello "stato di cemento" beni cedibili per 400 miliardi

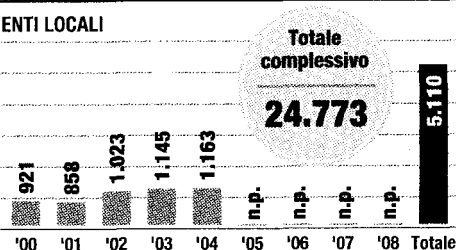
LE DISMISSIONI DI IMMOBILI

In milioni di euro

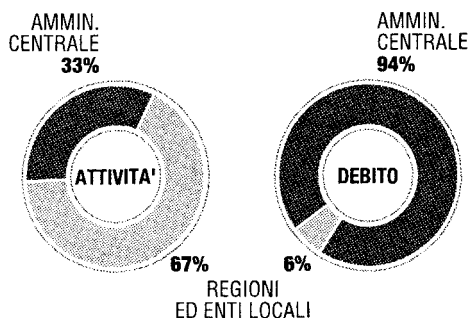
STATO, ENTI PREVIDENZIALI



ENTI LOCALI



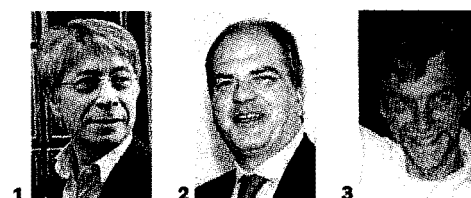
DEBITO AL "CENTRO", ATTIVO ALLA "PERIFERIA"



IL PATRIMONIO PUBBLICO RENDE TROPPO POCO

Amministrazione	Valore stimato di mercato (mil. euro)	Rendimento attuale	Rendimento obiettivo
STATO	185		
IMMOBILI	72	0,1%	6,0%
PARTECIPAZIONI	63	5,4%	7,4%
CONCESSIONI	50	0,5%	6,3%
REGIONI, ENTI LOCALI	406		
IMMOBILI	348	0,5%	6,0%
PARTECIPAZIONI	38	2,0%	4,0%
CONCESSIONI	20	0,5%	6,0%
TOTALE PA	591	0,9%	5,7%

[[PROTAGONISTI]]



Vasco Errani (1), presidente della Federazione delle Regioni; **Giuseppe Castiglione** (2), presidente dell'Unione delle Province; **Graziano Delrio** (3), presidente dell'Anci: gli enti locali detengono la maggior parte del patrimonio immobiliare pubblico, eppure in varie forme proprio da loro vengono critiche e polemiche sulla privatizzazione

GLI IMMOBILI DELLA PA

In miliardi di euro

	STIMA VALORE MERCATO	STIMA PARTE LIBERA (per libera si intende non utilizzata direttamente dalla PA)
COMUNI	25	227
STATO	7	72
PROVINCE	3	29
REGIONI	2	11



Una caserma: dalle "cittadelle" militari, che peraltro sono oggi sovradimensionate rispetto alle necessità della Difesa, potrebbe venire una delle più cospicue alienazioni

