





L'andamento della vendita del patrimonio immobiliare pubblico in Europa nello studio di Scenari

## Dismissioni, previsioni di ripresa

### Breglia: servono un tavolo con la p.a. e un fondo pubblico

DI SIMONETTA SCARANE

**A**riportare d'attualità, in Italia, il tema della vendita del patrimonio pubblico è il nuovo decreto Sviluppo in arrivo. Con tutta probabilità, prevederà l'alienazione degli immobili di enti e amministrazioni con i ricavi che andranno nelle casse per finanziare gli investimenti in deroga al patto di stabilità. E le previsioni di Scenari Immobiliari indicano che il processo di alienazione dovrebbe registrare una decisa crescita dal 2012 al 2015, dopo gli anni di calo dal 2008 ad oggi.

In Italia, da qualche anno, questo mercato ha perso smalto e appeal, dopo il boom della prima ora, nel biennio 2006-2007, quando il volume di vendite in Europa ha registrato l'impennata arrivando al valore complessivo di 13,4 miliardi di euro. Il quadruplo rispetto al biennio precedente, secondo i risultati dell'indagine sulla «Vendita dei patrimoni immobiliari pubblici in Europa 2000-2015» elaborata da Scenari Immobiliari, istituto di ricerca specializzato presieduto da Mario Breglia. Nel biennio 2008-2009 c'è stato poi un forte rallentamento, con 4,8 miliardi di beni venduti in Europa, dopo che il forte calo dei prezzi ha suggerito a molti governi una politica attendista per non svendere il proprio patrimonio. Dal 2006 al 2010, in Europa, sul valore totale di 19,3 miliardi di euro calcolato della vendita degli immobili pubblici, la Germania ha conseguito il primato delle vendite realizzando il 29%. L'Italia

l'ha seguita da lontano, piazzandosi al secondo posto ma realizzando un magro incasso arrivato soltanto a quota 14%, secondo Scenari Immobiliari. Il 2010 ha segnato un ulteriore dimezzamento del volume di vendite in Europa rispetto al biennio precedente con un valore di poco superiore al miliardo, molto sotto le previsioni e pari soltanto all'1,3% del mercato degli investimenti cross-border europeo. Il 2011 dovrebbe chiudersi, secondo Mario Breglia, con un ulteriore calo, «anche in conseguenza della debolezza dei mercati immobiliari in seguito all'inasprimento della recessione europea».

Eppure, in passato, ha fatto notare Breglia, «la Francia ha rimesso a posto i conti dell'esercito con le dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico, mentre la Thatcher si è pagata la guerra delle Falkland». Di fronte all'avanzare del debito pubblico la vendita di patrimoni immobiliari è ritenuta un mezzo in grado di contribuire al risanamento dei bilanci statali, ha spiegato Breglia, «perché oltre a comportare l'incasso di consistenti risorse che il governo potrà utilizzare per i suoi programmi, dovrebbe funzionare come attrazione di capitali privati da destinare al finanziamento di nuovi progetti di sviluppo», secondo quanto ha evidenziato

Breglia, «ma anche dovrebbe contribuire a ridurre le inefficienze nella gestione

del patrimonio immobiliare pubblico, determinare ritorni sociali potenzialmente elevati e aumentare la trasparenza dei mercati».

Ma il pacchetto di dismissioni pubbliche in Italia ultimamente non ha trovato grossa accoglienza con molte gare per caserme dismesse e altri beni dello stato andate deserte, mentre sono andati sotto le previsioni i ricavi delle operazioni di cartolarizzazioni Scip e le dismissioni di immobili di pregio attraverso il Fondo immobili pubblici (Fip).

Sul tema delle valorizzazioni il presidente di Scenari Immobiliari ha le idee chiare, e in accordo con il pensiero di Assoimmobiliare, ha suggerito di procedere in piccolo: pacchetti di dismissioni entro un centro valore. «La mia idea», ha specificato, «è prendere una serie di beni campione dal punto di vista progettuale, poi creare un fondo per mettervi dentro una trentina di beni pubblici da valorizzare e fare un tavolo di lavoro con la p.a. Il mondo pubblico ragiona in termini legali, invece bisogna ragionare in termini di mercato».







La legge 106/2011 aggira l'inerzia delle amministrazioni sui documenti per Scia e autorizzazioni

## P.a. pigra sul web? L'attività parte L'assenza di documenti online non blocca l'avvio dell'impresa

DI MARILISA BOMBI

**D**a lunedì 31 ottobre 2011, il diniego al rilascio dell'autorizzazione per l'esercizio di un'attività, a causa di incompletezza della domanda, è nullo qualora il Comune non abbia pubblicato sul proprio sito internet l'elenco dei documenti da presentare a corredo della domanda. È questo uno degli effetti di quanto espressamente previsto nel primo decreto sviluppo del luglio scorso che ha imposto alle pubbliche amministrazioni diversi obblighi al fine di ridurre gli oneri derivanti dalla normativa vigente e gravanti in particolare sulle piccole e medie imprese. Più in particolare, l'art. 6, comma 2 del dl decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 «Semestre europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia» (G.U. n.110 del 13 maggio 2011), così come convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 ha imposto l'obbligo per le pubbliche amministrazioni di pubblicare sui propri siti istituzionali, per ciascun procedimento amministrativo ad istanza di parte e rientrante nelle

proprie competenze, l'elenco degli atti e documenti che l'istante ha l'onere di produrre. Perché nel caso di mancato adempimento degli obblighi prescritti, la pubblica amministrazione non può respingere l'istanza adducendo la mancata produzione di un atto o documento, ma può soltanto invitare l'istante a regolarizzare la documentazione in un congruo termine. Ciò in quanto, in caso contrario, il provvedimento di diniego non preceduto dall'invito alla regolarizzazione è da considerarsi nullo, con le conseguenze giuridiche che ne derivano. Peraltro, il mancato adempimento dell'obbligo di pubblicizzazione, determina ripercussioni nei confronti dei dirigenti responsabili, perché viene considerato ai fini dell'attribuzione della retribuzione di risultato. Più complessa la questione nei procedimenti previsti dall'articolo 19 della legge 241/1990, perché in questi casi, la segnalazione certificata d'inizio attività, seppur incompleta, legittima comunque l'istante a iniziare l'attività dalla data di presentazione della Scia e, in tal caso, l'amministrazione non può

adottare i provvedimenti previsti dal comma 3 del medesimo art. 19 l. 241/1990, ovvero emettere un provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività, prima di aver concesso un congruo termine per la regolarizzazione. Rimangono esclusi dall'obbligo di pubblicità sul sito dell'Ente soltanto i procedimenti i cui documenti da presentare siano espressamente previsti da norme di legge, regolamento o da atti pubblicati sulla G.U. Tale disposizione, peraltro, va coordinata con quanto dispone il dpr 160/2010, ovvero il regolamento relativo all'istituzione dello Sportello unico per le attività produttive, che impone ai comuni di prevedere nei propri siti istituzionali una specifica sezione riservata al Suap telematico, dove vanno inseriti tutti i procedimenti e i relativi allegati di competenza del Suap stesso. In caso di mancato adempimento, comunque, in base a un'ulteriore disposizione contenuta nel medesimo articolo 3 del dl 70/2011, il prefetto nomina un commissario ad acta.

—© Riproduzione riservata—■

