

Immobili. Stime distanti fra enti e Invimit

Città e Province, dismissioni frenate dalle valutazioni

A Firenze la Questura di via Zara vale meno di 21,2 milioni secondo Invimit, che dovrebbe acquistarla, e 28,6 milioni secondo la Città metropolitana, che dovrebbe venderla. A poco più di un chilometro da lì c'è la caserma dei vigili del fuoco, che non arriva a 6 milioni secondo la proposta Invimit e ne raggiunge i 7,8 secondo le stime "minime" della Città. Ancora più ampie le distanze a Torino, dove per la Prefettura si passa dai 6,2 milioni proposti dal potenziale acquirente ai 17,8 calcolati dalla Città metropolitana, mentre per la caserma Borgia sono 4,4 milioni a separare i numeri di Invimit (11,2 milioni) da quelli dell'ente locale (15,6 milioni).

Il pacchetto dismissioni degli immobili che Città metropolitane e Province concedono in affitto allo Stato è una delle leve messe in campo per salvare i bilanci degli enti di area vasta, schiacciati dai tagli miliardari messi in campo dalla manovra dell'anno scorso e solo in parte attenuati, per il 2016, dalla nuova legge di stabilità in discussione al Senato. Il primo movimento di questo meccanismo è in apparenza semplice: lo Stato, tramite Invimit, acquista gli immobili, offre risorse fresche agli enti locali e smette di pagare il canone. Una volta costruito il portafoglio nelle varie città si passerà alle mosse ulteriori, che prevedono la valorizzazione degli immobili e la razionalizzazione nella geografia degli uffici pubblici.

Il braccio di ferro sulle valutazioni, però, complica parecchio il decollo del progetto, al punto che per esempio a Chieti la Provincia prima ha deciso di vendere gli immobili occupati

da Prefettura, Questura e Tribunale, e poi ha fatto marcia indietro sollevando un ginepraio di polemiche e più di un'incognita procedurale.

Attenzione, però, perché a frenare le valutazioni non è una strategia di Invimit, magari alimentata dalla debolezza dei bilanci, e quindi della posizione negoziale, che caratterizza gli enti "venditori". Il problema nasce altrove, e parte in particolare dai canoni di locazione pagati in questi anni dallo Stato, mai rivisti alla luce degli aggiornamenti Istat e anzi ridotti in questi anni

IL PROBLEMA

I calcoli si basano sull'entità degli affitti che non sono stati aggiornati e sono stati tagliati nel tempo dalle spending review

dalle varie spending review.

Il canone esprime la redditività dell'immobile, quindi è la base di calcolo per la sua valutazione (stimando una redditività del 5% l'offerta si attesta a 20 volte il canone annuale).

Se la base si abbassa, ovviamente scende anche il risultato. Per questa ragione il problema è stato sollevato ai tavoli tecnici dagli amministratori locali e dalla stessa agenzia del Demanio, ma finora la Ragioneria non ha dato il via libera agli aggiornamenti. L'aumento di questi canoni, in realtà, non farebbe crescere la spesa pubblica consolidata, anche perché il dare-avere è tutto interno alla Pa, ma l'ostacolo rimane sul campo.

G.Tr.

gianni.trovati@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

