

## LA PROPOSTA

# DISMISSIONI E DEBITO/PIL SOTTO IL 100%

di LUIGI MARSULLO

**L**e attività patrimoniali dello Stato italiano ammontano a circa 1.850 miliardi di euro considerando sia i beni che le partecipazioni, le disponibilità liquide e i crediti. La valutazione dei soli immobili è di 425 miliardi di cui una percentuale compresa tra il 20 e il 25% potrebbe essere oggetto di dismissione che consentirebbe di generare un cash flow di 90 mld. A questi vanno aggiunte le risorse destinate dallo Stato alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, per cui è facile

ipotizzare un'ulteriore disponibilità liquida nel breve termine di alcuni ulteriori milioni di euro. Il debito pubblico certificato ammonta a 1.950 miliardi di euro circa. È evidente che trasformando in liquidità l'intero patrimonio pubblico si riuscirebbe a ridurre il debito pubblico a pochi miliardi di euro.

Il primo tentativo di avviare la vendita degli immobili pubblici è stato fatto nel 2002 con la costituzione della "Patrimonio dello Stato spa", che nel corso degli anni, senza mai aver esercitato l'attività di valorizzazione con successiva vendita degli immobili è stata incorporata nel 2011 in Fintecna Immobiliare srl. La gestione degli immobili da dismettere, secondo quanto annunciato dal Presidente del Consiglio Monti, verrà affidata a un

fondo di investimento immobiliare. Nel 2004 è stato creato il primo fondo di investimento promosso dalla Repubblica italiana FIP (Fondo Immobili Pubblici) nell'ambito di un più ampio processo di valorizzazione promosso dal MEF (Ministero dell'Economia e delle Finanze) attraverso il trasferimento/apporto di beni immobili a fondi comuni d'investimento immobiliare. I collocatori hanno sottoscritto il 100% delle quote di classe. A loro cedute dal MEF e nel luglio 2005 le quote sono state interamente collocate presso investitori istituzionali. Comunque gli effetti di tale operazione non hanno avuto alcun impatto sul debito pubblico e sul bilancio dello Stato a causa del numero limitato di beni in portafoglio. Tuttavia, la strada era stata trac-

ciata. Giovedì 21 giugno il professor Paolo Savona in collaborazione con Vincenzo Scotti, Presidente della Link Campus University in collaborazione con Antonio Maria Rinaldi, Guido Salernitano-Aletta e Giorgio Sbarbato hanno presentato nella Sala della Lupa nella Camera dei Deputati la seguente proposta innovativa. Infatti si tratterebbe di creare dei fondi di gestione con una maggiore dotazione di beni in portafoglio - 15/18 mld di euro - con una durata di 10/15 anni che abbiano come obiettivo finale la dismissione dell'immobile. Inoltre, a differenza del precedente tentativo e per rendere più appetibile l'operazione sarebbe utile emettere delle obbligazioni con "warrant" (buoni "spendibile" per l'acquisto degli immobili. Non va dimenticato

che la Pubblica Amministrazione utilizza circa 7.500 beni immobili in locazione. È di semplice intuizione che se vi è la possibilità di dismettere il 25% di immobili considerati in esubero ci si dovrebbe chiedere come mai la PA prenda immobili in locazione. Una revisione anche degli immobili in locazione consentirebbe di effettuare ulteriori riduzioni di liquidità in uscita come abbiamo segnalato nella nostra "Lettera Aperta al Prof. Monti" mesi orsono il cui contenuto è stato ripreso nelle recenti proposte di crescita del Governo.

Gli Enti Locali dovranno partecipare attivamente a tale attività, individuando i beni e i diritti da poter destinare alla SGR e per la quale verrà riconosciuta una percentuale sul ricavato della

vendita, da utilizzare in primis battuta per la riduzione del debito e il residuo per la crescita.

Nell'immediato vi sarebbe con la sola emissione di obbligazioni un abbattimento del debito nazionale di circa 90 mld. Ciò farebbe scendere sotto il 100% il rapporto debito/pil dando la possibilità al nostro Paese di avviare politiche di crescita serie e strutturali e non basate sulla capacità di spesa dello Stato ma su un comportamento virtuoso della PA e conseguentemente della società civile e possibilmente processi a un alleggerimento della leva fiscale e in particolare dell'odiosa tassa sulla prima casa come proposto anche dal Pdl. Con la suddetta proposta di riduzione di straordinaria autonomia del debito pubblico è possibile mantenere l'euro in vita.