

L'inchiesta Pronta la convenzione per trasferire una parte del patrimonio alla Cassa depositi e prestiti

Immobili della Regione in vendita Ma le aste fanno quasi tutte flop

NAPOLI — L'assessore regionale al Patrimonio, Ermanno Russo, nel settembre del 2011 definì «un fallimento» il programma di dismissione immobiliare seguito dalla Regione Campania negli ultimi dieci anni. Dato che l'impegno per alienare i beni da parte delle passate amministrazioni di palazzo Santa Lucia aveva concluso «procedimenti di vendita per un importo di poco superiore ai 19 milioni e 806 mila euro». A distanza di due anni e mezzo, e benché il patrimonio della Regione valga oltre un miliardo di euro, tra immobili e terreni, il risultato delle alienazioni è stato ancora più fallimentare. La giunta Caldoro prevedeva un incremento del 2,3 per cento delle entrate. Certo, i contenziosi per sfratti sono aumentati. Così le occupazioni abusive. Nel report del 2011, alla luce delle problematiche connesse prevalentemente al fatto contenzioso, si prevedevano dismissioni di immobili il cui valore, riportato in consistenza (ovvero senza la valutazione dell'Agenzia del Territorio sul reale valore di ogni singolo bene) ammontava a circa 77 milioni di euro. Ma a fronte di tale previsione, gli introiti registrati tra il 2012 e il 2013 sono stati di appena 546 mila 799,25 euro, mentre l'asta dello scorso 6 febbraio 2014 per un importo complessivo di 1 milione 167 mila 348 euro ha prodotto l'aggiudicazione di soli due immobili per un importo complessivo offerto pari a circa 170 mila euro, mentre per gli altri cinque lotti non sono pervenute offerte.

Insomma, come già pronosticava nel 2011 l'assessore regionale al Patrimonio, Russo, vendere fabbricati e terreni, disseminati tra varie località della Campania e non solo, è una impresa più che complicata. «Le difficoltà legate alla dismissione del patrimonio regionale erano note da tempo — conferma oggi —, io stesso avevo consegnato a più riprese alla giunta considerazioni e stime prudenziali sulle ipotesi di realizzazione derivanti dalla vendita dei be-

ni. È chiaro che la contingenza di un mercato fermo, stagnante, ha peggiorato le previsioni. Ciononostante, l'assessorato al Demanio e Patrimonio non ha voluto lasciare nulla di intentato, affiancando alle procedure per l'alienazione dei cespiti disponibili, una politica di rilancio delle valorizzazioni, di cui la convenzione in fieri con la Cassa depositi e prestiti ed il relativo Fondo è un pezzo importante, ma anche di riforma della normativa regionale vigente e di riduzione del contenzioso pendente». Di cosa si tratta? Di un autentico salvacondotto che, utilizzando la Cassa depositi e prestiti, salverebbe capra e cavoli. Ovvero, soprattutto le casse degli enti territoriali. Lo illustrano gli uffici regionali in una nota: «Nell'ambito degli strumenti finanziari e societari si inserisce l'operatività della Cassa depositi e prestiti Investimenti Sgr e del suo Fondo immobiliare FIV plus. Tale strumento rappresenta, limitatamente agli immobili identificati ed oggetto di apposito protocollo di intesa, una garanzia per il buon fine del procedimento di dismissione dei beni, con conseguente certezza di entrata per la Regione, in quanto, in caso di esito negativo delle procedure di gara espletate dal soggetto proprietario ai sensi della normativa vigente, la Cdpi stessa si impegna all'acquisto dell'immobile. Gli effetti apprezzabili, anche nell'immediato periodo, di questo strumento sono: la riduzione del livello di debito della Regione, potendo utilizzare i flussi di cassa che si vengono a generare, per ridurre l'ammontare dei debiti che gravano sul bilancio, con conseguente immissione di liquidità nel sistema produttivo e riduzione dei tempi di pagamento nell'ottica di quanto richiesto dalla normativa nazionale e comunitaria; il contenimento delle spese correnti che vengono sostenute a titolo di manutenzioni e altri oneri connessi alla proprietà e al possesso dei beni; l'incremento della redditività degli asset coinvolti dal progetto attraverso la loro destinazio-

ne a forme di sfruttamento economico e/o sociale che costituiscono il contenuto del piano di valorizzazione con ricadute positive nei territori interessati».

Dunque, ciò che non si riesce a vendere direttamente, attraverso le aste pubbliche, passa alla Cassa depositi e prestiti. Ora, il valore dei beni immobili regionali inseriti in via sperimentale nel programma di valorizzazione, sulla base della stima della consistenza al 31 dicembre 2012, ammonta a oltre 50 milioni di euro. Tuttavia, negli ultimi due anni, la Regione Campania ha posto in essere iniziative che di fatto hanno avviato processi per immobili (fabbricati e terreni) il cui valore complessivamente stimato è pari a circa 63 milioni di euro. «Il fatto che siano state avviate operazioni, di varia natura, per consentire l'incasso di 63 milioni di euro negli ultimi quattro anni è la dimostrazione più eloquente di come la giunta regionale non sia stata con le mani in mano — conclude Russo — e abbia cercato sempre soluzioni alternative al "muro" opposto dal mercato. Mercato che continueremo comunque a sondare per tutto il 2014, ponendo in vendita beni per circa 9 milioni di euro». Certo, ma con il paracadute finale se anche questi tentativi di vendita diretta dovessero andare a vuoto.

Angelo Agrippa



Peso: 33%