

Titolo della tesi: **La dismissione degli immobili in capo al Ministero della Difesa non più in uso a fini istituzionali: quadro conoscitivo, due diligence preliminare, strategie di valorizzazione per il Piemonte**

Autore: Luca Consiglio

Abstract

ITALIANO

Il compito assegnato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze all' Agenzia del Demanio consiste nella gestione sul territorio nazionale del patrimonio immobiliare dello Stato, attraverso il monitoraggio delle spese e la verifica del ciclo di vita degli immobili. In passato i costi per la gestione, la manutenzione e la riqualificazione hanno superato la rendita¹ e questo è stato abitualmente accettato dalle amministrazioni pubbliche per diverse ragioni: in *primis* l'asse immobiliare pubblico ha svolto una funzione di "regolazione sociale", inoltre i rendimenti negativi sono stati accettati in virtù del sistematico incremento dei valori immobiliari degli edifici. Il ciclo negativo del mercato² ha determinato una inversione di tendenza nella rivalutazione nel tempo degli *asset* e ciò ha prodotto un nuovo modo di considerare gli edifici, spostando l'attenzione sui flussi di cassa periodici che un bene immobile (locato o in concessione) è in grado di produrre. Il passaggio da una logica *patrimoniale*, basata sulla

ENGLISH

The management and the development of public real estate, through cost monitoring and the examination of building life cycle, are demanded to the Agenzia del Demanio from Ministero dell'Economia e delle Finanze, according to many Italian laws.

In the past Public Agencies accepted that the administration, maintenance and refurbishment costs were higher than the revenues. There was reason to accept these differences: first, the social regulation function of public properties, secondly the systematic increase of property value justified the acceptance of negative gains.

The negative market cycle has determined an inversion in the asset revaluation trend; hence the new approach underlines that buildings and properties can and should yield a periodical cash flow.

The shift, from a "patrimonial logic" - based on capital gains and based on a physiological asset revaluation - to "income logic", implied a new important

¹ Percepita, ad esempio, da locazioni e concessioni.

² Non si fa riferimento ad un momento storico preciso, in quanto il ciclo immobiliare è strettamente correlato alle realtà locali (e non sarebbe corretto generalizzare). La volontà è di contestualizzare, con questa immagine, un diverso approccio alla lettura del valore di un immobile: un ciclo positivo comporta un incremento fisiologico del valore in termini patrimoniali, un ciclo negativo implica invece un approccio diverso all'edificio.

plusvalenza realizzabile grazie alla "naturale" rivalutazione nel tempo del cespite, ad una logica nuova, di tipo *reddituale*, ha comportato, anche per il settore pubblico, una significativa riconfigurazione dei criteri d'investimento: l'attenzione si sposta sulle potenzialità degli immobili attraverso la *trasformazione* e sulle relative redditività ritraibili. La missione attribuita all'Agenzia sottintende, quindi, un approccio innovativo al patrimonio: i beni pubblici hanno assunto il ruolo di risorse primarie, in grado di produrre *valore economico – sociale*; il portafoglio pubblico deve quindi essere reinterpretato per generare valore. Il progetto "Valore Paese", a cui ho collaborato durante il periodo di *stage*, si inserisce in questo quadro generale: gli immobili in capo al Ministero della Difesa, non più in uso a fini istituzionali³, verranno riconsegnati all'Agenzia che dovrà dismettere e valorizzare gli stessi, al fine di generare valore. Il segmento analizzato presenta numerose criticità dovute al degrado conseguente all'abbandono e al non utilizzo, ma le potenzialità (in particolare le *location* di questi immobili, che spesso si trovano in posizioni centrali) sono elevate. Si aprono così scenari di valorizzazione di ampio respiro che coinvolgono l'intero territorio e differenti soggetti. Per creare economie di scala, risulta necessario passare ad una logica d'investimento: diventa strategica la *partnership pubblico – privato* ed il coordinamento con gli Enti locali, che

reconfiguration of investment rules, also for public real estate agencies like Agenzia del Demanio: the focus is now on property potentials, based on transformation value and the income produced.

The Agenzia del Demanio's mission implies this new approach toward properties: public assets become primary resources that can produce "economic and social value" and the public portfolio has to be reinterpreted in order to produce real value.

During my internship experience, in which I collaborated on the "Valore Paese" project, the Ministero della Difesa's buildings (no longer used for institutional function) will be handed to the Agenzia del Demanio, that will have to dismiss and increase the value of these assets.

The critical state of this segment depends on the deterioration deriving from the state of abandonment, but there is an high potential (these buildings are usually located in city centres); there is consequently an interesting scenario of consistent revaluation, that will include all territories around and several social parties.

In order to create these economies of scale it is necessary to apply investment strategies: a public – private sector approach (public and private partnership – PPP -) together with the coordination with local administrations that can change destination uses through planning.

Italian economic laws are working in this

³ Successivamente denominati immobili "ex Difesa".

possono determinare le destinazioni d'uso attraverso gli strumenti della *pianificazione*. In questa direzione sono stati ripresi all'interno della Finanziaria 2007 due nuovi istituti che verranno analizzati all'interno dell'elaborato: la Concessione di Valorizzazione a 50 anni ed il Piano Unitario di Valorizzazione (PUV). Il tema risulta complesso, le variabili presenti sono multidimensionali e numerosi sono gli attori coinvolti: la tesi intende presentare il *progetto di conoscenza* svolto sugli immobili "ex Difesa" dalla Filiale Piemonte e Valle d'Aosta dell'Agenzia del Demanio ed alcune linee guida per condurre i successivi *studi di fattibilità* per la dismissione e la valorizzazione.

direction so that there are two new instruments in Finanziaria 2007 law:

- Concessione di Valorizzazione - 50 years - (lease contract);
- Piano Unitario di Valorizzazione (strategical planning).

The project has a complex nature, there are multidimensional variables and many stakeholders. My thesis aims to introduce the Filiale Piemonte e Valle d'Aosta's know how on these public building clusters and the strategy for the feasibility studies (in order to improve the casting off and increase the asset values).