

Bilancio L'ipotesi sul tavolo di Zaia; dubbi sui costi dell'operazione

Un fondo immobiliare per vendere palazzi e terreni della Regione

Piano da 92 milioni allo studio della giunta

VENEZIA — Un fondo immobiliare da 92 milioni di euro. E' questa l'ipotesi allo studio a Palazzo Balbi, dopo che la giunta ha deciso di procedere alla vendita di tutto il patrimonio della Regione ritenuto «non essenziale per l'esercizio delle funzioni istituzionali». Ci stanno lavorando, in silenzio, gli uomini più vicini al presidente Luca Zaia, ossia il segretario generale della Programmazione Tiziano Baggio ed il segretario della giunta Mario Caramel, ma a riprova di quanto sia delicato il dossier pare che lo stesso Zaia sia intenzionato ad occuparsene in prima persona. In questo senso avrebbe già preso contatto con un noto studio legale del Trevigiano, specializzato proprio nella creazione e nella gestione di fondi immobiliari pubblici e privati, per avere chiarimenti sui modi e sui tempi di realizzazione di una simile operazione.

La decisione di Palazzo Balbi di dare il via alla vendita del «patrimonio superfluo» risale, com'è noto, al marzo di quest'anno, quando in Finanziaria venne annunciata la predisposizione di un piano di «alienazioni e valorizzazioni» delle proprietà della Regione e delle società ad essa collegate (Usl e Ater escluse). Il piano, curato dagli uffici del Demanio, si è chiuso a metà settembre ed un mese dopo, il 18 ottobre, è stato definitivamente approvato dalla giunta, che lo ha poi girato alla commissione Bilancio per il parere di rito. E da lì, finora, non si è mosso.

A sfogliare la delibera, si scopre che il report è composto di tre parti. La prima contiene i beni «da valorizzare», quelli cioè che a giudizio degli uffici sarebbe bene non solo tenere, ma rilanciare, perché se rimessi in sesto potrebbero non solo essere utili ma perfino dare un reddito interessante. Un secondo elenco, quello delle «possibili dismissioni», conta invece gli immobili che i tecnici ritengono «non strategici» e quindi potrebbero essere venduti per un ammontare complessivo di 92 milioni. Tra questi si leggono il complesso termale di Battaglia Terme (valore oltre 15 milioni), l'Hotel Bella Venezia a San Marco (11 milioni), la Corte benedettina di Legnaro (8 mi-

lioni) e l'ex Gil di Vicenza (6 milioni). C'è poi un terzo elenco che conta proprietà per altri 42 milioni di euro, in parte già presenti nei due elenchi precedenti, per le quali il passaggio in commissione diventa essenziale nel caso in cui le si voglia mettere sul mercato, perché solo i consiglieri hanno il potere di trasferirle dall'elenco del patrimonio «indisponibile» (e cioè non vendibile) all'elenco del patrimonio «disponibile», incrementando così il possibile incasso della Regione (è il caso del celeberrimo Golf club del Cansiglio).

Nell'attesa che la commissione si pronuncerà, a Palazzo Balbi s'è iniziato a ragionare sul modo migliore per disfarsi degli immobili in questione, visto che come ama ripetere Zaia «non sta alla Regione gestire un golf club o un hotel», e magari sul come farlo nel tempo più breve possibile, «ché la politica vive dell'oggi e l'oggi non è tra i più rosei che si ricordino» postillano ai piani alti affacciati in laguna. La faccenda, però, è delicata. Perché si tratta pur sempre di dar via pezzi pregiati del tesoro pubblico, perché la crisi del settore è oramai proverbiale e perché su molti immobili gravano vincoli severissimi, come quelli legati all'uso di contributi Ue, mentre altri sono in possesso di enti pubblici diversi, come le università, ed altri ancora sono solo parzialmente di proprietà della Regione. Le ipotesi allo studio, dunque, sono tre: la vendita diretta, quella per il tramite delle due società immobiliari regionali (Edilizia Canalgrande e Marco Polo) e la creazione di un fondo pubblico. Proprio su quest'ultima opzione pare essersi concentrata negli ultimi tempi l'attenzione di «tutti gli uomini del presidente», convinti che sia quella con meno briglie d'intralcio, quella che permette di andar via più spediti. Il modello potrebbe essere quello già seguito dal Comune di Venezia con il fondo immobiliare «Città di Venezia» gestito dal dicembre del 2009 dalla EstCapital di Gianfranco Mossetto e Federico Tosato.

Se così fosse, la Regione dovrebbe prima individuare una Sgr per la gestione del fondo, quindi conferire in quest'ultimo una parte degli immobili che intende vendere (sotto-

stimati però dal 10 al 20% per il cosiddetto «sconto portafoglio») ricevendone in cambio delle quote, mentre la parte restante verrebbe venduta direttamente al fondo, che la acquisterebbe grazie ad un finanziamento bancario. A questo punto le quote del fondo, comprese quelle di proprietà della Regione, potrebbero essere vendute ad investitori qualificati, fermo restando che l'obiettivo finale rimane la vendita del portafoglio (che godrebbe di strumenti privilegiati per la conversione delle destinazioni urbanistiche) e la sua valorizzazione nel medio periodo, soprattutto grazie agli affitti. Rimangono però alcune perplessità di non poco conto. La prima è legata all'empasse dei mercati immobiliare e finanziario, che lasciano presagire sforzi titanici nel tentativo di vendere rapidamente sia i palazzi che le quote del fondo. La seconda riguarda lo «sconto portafoglio», che sa di regalo ai privati, se mai si faranno avanti. La terza è data dai costi che la Regione dovrebbe pagare per costituire il fondo e poi per gestirlo nel tempo: un migliaio di euro ad immobile per la stima iniziale, altri 20 mila all'anno per la banca depositaria, altri 10 mila per la società di revisione e almeno 300 mila euro alla Sgr (per 92 milioni salirebbero a circa 500 mila all'anno), più le «commissioni successo» da elargire in caso di vendita. Fermo restando che alla Sgr andrebbero pure buona parte delle plusvalenze. Così che cresce, anche in giunta, il numero di chi pensa sia meglio fidarsi dei tecnici della Regione, lasciando a loro l'arduo compito. A costo zero.

Marco Bonet