

ORVIETO REAL ESTATE.

di Massimo Gnagnarini.

Il patrimonio cosiddetto non strumentale del Comune di Orvieto , stimato complessivamente 50 Mln di euro, per un quarto del suo valore (*Tabella 1*) è stato già alienato dalla passata amministrazione mentre per gli altri tre quarti (*Tabella 2*) è stato messo in vendita e interamente dichiarato vendibile dall'attuale amministrazione.

Questo modo di procedere si è rivelato disastroso per due motivi :

- In primo luogo perché la vendita del patrimonio, come stabilito dalla legge, deve essere finalizzata a nuovi investimenti e non certo al pagamento della spese come di fatto è avvenuto e sta avvenendo.
- In secondo luogo perché le vendite più strategiche vengono messe in atto proprio ora nelle peggiori condizioni di mercato immobiliare con la conseguenza che quand'anche esse si realizzassero comportano insostenibili ribassi sui valori di stima. Si osservi, a solo titolo d'esempio, l'abbattimento del prezzo del mattatoio passato da 2,4 Mln iniziale a 1,2 Mln.

La conseguenza sarà quella di vedere , nel giro di poco tempo, l'intero patrimonio letteralmente

Tabella 1

Centro Servizi di Bardano	1.000.000
Ex Ospedale S.M. della Stella	3.000.000
Fabbricato rurale al Foro Boario	156.800
Locali a Porta Romana	193.000
Ex Convento delle Zitelle Sperse	1.639.000
Mezzanino in Piazza della Repubblica	403.000
Locali in Strada Fontana del Leone	250.000
Edificio Mensa ex Caserma Piave	2.194.000
Edificio ex ECA	250.000
Ex Mattatoio in località Le Velette	1.400.000
Locali in via S. Leonardo	290.000
Locali in Piazza della Repubblica	300.000
Terreno in via Pecorelli	26.500
Terreno in località Fontana del Leone	34.000
Ex Scuola Rurale di Osarella	100.000
Piccolo Fabbricato in via 1° Maggio	26.400
Fabbricato ex scuola a Corbara	250.000
Terreno via dei Mercai a Bardano	150000
Superficie in via Cacciatori del Tevere	1.500
Edificio IPSIA	3.680.000

Tabella 2

Farmacia comunale	3.028.000
Terreno di Corte scuola T. S. Severo	2.400
Ex biblioteca di Orvieto Scalo	243.000
Terreno area industriale di Bardano	15.700
Terreni in Loc. La Svolta	3.780
Complesso del Fontanile di Prodo	60000
Mattatoio "Cimoa"	2.400.000
Complesso S. Francesco "Cramst"	1.900.000
Complesso P. Repubblica "Bar"	1.600.000
Ex Caserma Piave	30.000.000
310 Posti auto Parcheggi coperti	3.000.000

evaporato senza la contropartita di alcun investimento strutturale per la città e senza aver apportato alcuna riduzione dello stock del debito accumulato dal Comune che, come è noto, ammonta a 55 Mln tra mutui, boc e swap e che, in base ai nuovi parametri di finanza pubblica in vigore già da questo anno 2012, impedisce al Comune di accendere nuovi finanziamenti compresi quelli per far fronte alla semplice manutenzione della città.

Bisogna dire che la situazione non è più affrontabile con i mezzi di una ordinaria politica di bilancio che si limiti al riequilibrio tra le entrate e le spese correnti.

Obbiettivo, peraltro, niente affatto ancora raggiunto per l'evidente gap tra le previsioni e gli accertamenti degli ultimi bilanci compreso quello del 2011 per il quale, ancor prima di impostare quello del 2012, bisogna accertare quanti soldi realmente sono stati incassati a fronte delle poste previste sulla gestione diretta dei parcheggi, sul recupero dell'evasione, sulle contravvenzioni e sulle altre entrate straordinarie e aleatorie ricomprese.

Occorre tentare un'operazione straordinaria il cui successo possa garantire sia la messa in sicurezza dei conti del Comune sia di procrastinare a tempi migliori la gestione e le eventuali vendite del patrimonio impiegando questo tempo per definire un vero progetto di valorizzazione.

Lo strumento politico-finanziario per eccellenza adatto allo scopo è quello della cartolarizzazione del patrimonio immobiliare (Tabella 3). Una ipotesi di questo tipo di procedura, di cui esistono svariate tipologie da adattare al nostro caso, fu presentata già un paio d'anni orsono da me nel contesto di una conferenza stampa dell'UDC di Orvieto sui problemi del risanamento finanziario del Comune. Sfortunatamente, finora, non è mai stata presa in considerazione dall'attuale amministrazione comunale.

In ogni caso la questione della gestione

di Orvieto merita la visione e la decisione necessari.

In queste ultime settimane il confronto sulla centralità di questo tema sta crescendo. Ne sono testimonianza la mozione in Consiglio comunale presentata dal PD e dalle altre forze di opposizione, il distinguo e il voto diverso su uno specifico caso da parte di Orvieto Libera, l'intervento sulla stampa, anticipatorio di una apposita conferenza, di In Movimento Per Orvieto e i puntuali riferimenti che Alleanza Per Orvieto ne ha fatto nel suo primo comunicato alcune settimane fa.

Non voglio tirare conclusioni, tuttavia mi sembra del tutto evidente che si tratta di una discussione fondamentale che la città deve affrontare subito coinvolgendo anche il Sindaco e la sua maggioranza che, stando agli ultimi resoconti consiliari, sembrerebbe però affatto convinta della sua urgenza e opportunità.

Cartolarizzare per nuovi investimenti

1. Il Comune fa l'elenco dei beni da cartolarizzare: Ex caserma Piave, ecc., per un valore stimabile intorno a 40 ML e nel contempo costituisce la SRL veicolo di cui è socio unico e alla quale offre i beni in questione e fissa il termine di cinque dieci anni per la conclusione delle operazioni di vendita.
2. La SRL veicolo stipula con le banche un finanziamento fondiario per il valore degli immobili con il quale paga al Comune il corrispettivo del conferimento che servirà ad abbattere il suo stesso stock del debito e avvia trattative per la cessione in concessione ai soggetti privati interessati all'uso dei beni per il quale fissa un canone con il quale farà fronte all'ammortamento del finanziamento ottenuto. Qualora la destinazione dei beni, compatibilmente con il progetto di sviluppo della città, suggerisca la loro vendita, l'estinzione del finanziamento coinciderà con il corrispettivo della stessa.
3. Il Comune, in alternativa al punto 1 e 2 conferisce a un Fondo Immobiliare, quale quello partecipativo dalla Regione dell'Umbria, il patrimonio a fronte del quale saranno emessi titoli liquidando quote di valore allo stesso Comune. Ciò consente al Comune di abbattere il deficit accumulato e lo stock del suo debito, ripristinando così la propria capacità di contrarre nuovi mutui da destinare agli investimenti.

COS'E' LA CARTOLARIZZAZIONE

L'istituto in questione è regolato dalla legge 23 novembre 2001 n. 410; a tale disciplina hanno fatto seguito un nuovo decreto legge (del 15 aprile 2002 n. 63, poi convertito nella legge 15 giugno 2002 n.112), nonché l'art. 84 della legge 27 dicembre 2002 n. 289 (Finanziaria 2003) con cui la possibilità di cartolarizzare è stata estesa al patrimonio immobiliare degli enti locali (Regioni, Province e Comuni).

In estrema sintesi il meccanismo delle operazioni di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico consiste in una prima fase di ricognizione della consistenza del patrimonio da alienare che quindi dovrebbe venire conferito ad una società a responsabilità limitata, con capitale iniziale di 10.000 euro, avente ad oggetto esclusivo una o più operazioni di cartolarizzazione, ossia senza spazio per attività di altro genere, appositamente creata da parte del Comune e avente lo stesso come unico socio.

La società così creata (società veicolo) ha un patrimonio separato da quello sociale costituito dai beni individuati per l'operazione di cartolarizzazione per la quale il patrimonio pubblico viene ceduto alla predetta società dietro corresponsione, a titolo definitivo, di un prezzo iniziale, sostenuto grazie a finanziamenti bancari o all'emissione di titoli obbligazionari.

Inoltre ai sensi della normativa in questione, il patrimonio separato della società non è soggetto alle imposte sui redditi né a quella regionale sulle attività produttive e le operazioni di cartolarizzazione sono pressoché esenti da ogni forma di imposta, diritto o tributo (es. di registro, di bollo, ipotecaria, catastale, etc.).

I VANTAGGI DELLA CARTOLARIZZAZIONE APPLICATA AL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI ORVIETO

- Il comune mantiene il controllo strategico dei beni dei quali incassa subito una parte del corrispettivo in denaro in totale esenzione fiscale.
- Il comune incassa le eventuali plusvalenze create, sia in caso di concessione sia in caso di vendita, derivanti dalla valorizzazione dei beni per effetto di varianti di destinazione d'uso, rimozione vincoli urbanistici, aumento di volumi, etc... e non ultimo dai migliori trend di rivalutazione del mercato immobiliare.

GLI SVANTAGGI di una concessione o vendita diretta da parte del Comune sarebbero speculari a quelli qui sopra evidenziati, con la preoccupazione di dover concludere la trattativa, per l'urgenza di bilancio, anche al cospetto di proposte di acquisto non eque e in condizioni di mercato proibitive.