

GIUSEPPE FALCONE *

LA STIMA DEI BENI PUBBLICI E IL RECUPERO E IL RIUSO DEI BENI IMMOBILI PUBBLICI

Permettetemi, pur brevemente, di fare alcune precisazioni sul leasing.

Proprio in questa sala, in occasione di un convegno sul leasing pubblico, ebbi occasione di porre in evidenza come al di fuori di facili suggestioni, il leasing rappresentasse uno strumento finanziario più costoso rispetto ai normali canali di finanziamento in quanto, ovviamente, la società di leasing, che si approvvigiona sul mercato come qualsiasi altro prenditore, deve aggiungere al costo della provvista uno spread tale, che consenta un utile: in pratica, per l'utente si tratta di ottenere un finanziamento ad un costo superiore di almeno tre o quattro punti superiore all'analoga operazione di mutuo.

Per il privato, i riflessi di ordine fiscale e finanziario connessi alla diversa prospettiva contabile dell'indebitamento giustificano il maggior costo ed, anzi, possono costituire un serio vantaggio rispetto all'operazione di credito a medio termine, ma, per un Ente pubblico, per un Ente locale tutto ciò non esiste.

Il maggior onere sarebbe puramente una maggiore spesa che andrebbe vieppiù a gravare il già difficile equilibrio del bilancio: ecco perché, tranne particolarissimi casi, io ritengo sia da escludere un tale strumento finanziario.

Ma veniamo al tema di questa tavola rotonda.

Il recupero, risanamento, ristrutturazione ed il riuso del patrimonio artistico pubblico, specie per incentivare il turismo, è argomento di estrema importanza, che io stesso ho tentato di portare avanti con la mia Istituzione.

La Cassa DD.PP. credo sia stata una delle prime Amministrazioni che si sia prefissa di indurre gli Enti locali, attraverso finanziamenti agevolati, a recuperare il proprio patrimonio artistico e storico invece di indirizzare l'attività di investimento, specie sotto tornate elettorali, ad interventi non necessari.

* Direttore Generale della Cassa Depositi e Prestiti, Roma.

Per rimanere in sede, proprio Firenze è stata la prima città a richiedere alla Cassa finanziamenti per restauri dei suoi tesori. (Abbiamo scoperto che le Chiese di Firenze sono di proprietà comunale perché furono cedute, all'epoca della conquista di Napoleone, in cambio della manutenzione « perpetua » degli edifici).

L'esperienza di Firenze si è naturalmente estesa a molti altri Comuni e sono in aumento gli Enti che preferiscono puntare la loro attività di investimento verso questi obiettivi. La Cassa continua a guardare con particolare favore questi ultimi ed ha esteso il proprio intervento non solo alle strutture murarie ma anche a tutti gli interventi comunque necessari al ripristino funzionale dell'opera: stucchi, affreschi, trabeazioni, ecc.

Parliamo adesso dell'uso finalizzato di questo patrimonio sommerso, a volte più grande e ricco di quello conosciuto.

Ritengo che l'obiettivo debba essere quello di mettere gli Enti Locali non soltanto in grado di avere dotazioni finanziarie idonee a recuperare il bene, ma anche a poter programmare, su scala regionale, i mezzi per la fruizione esterna del bene con la creazione di quelle infrastrutture indispensabili come parcheggi, strade, attrezzature ricettive e ricreative.

Bisogna cioè, creare nuovi itinerari turistici; bisogna fare in modo che il turista richiamato dalla fama di Firenze, ad esempio, sia stimolato a vedere Siena o Pienza o qualsiasi altra località, anche minore, che sia in grado di solleticare la sua attenzione con nuovi o sconosciuti beni artistici.

Così il discorso e la proposta comincia ad avere una propria validità e si potrà sollecitare l'approccio dell'investitore privato al quale in definitiva desideriamo rivolgerci.

Se non vi è mercato, se non c'è area di utenza è perfettamente inutile regalare terreni edificabili per iniziative turistico-ricettive, che non verranno utilizzati se l'operatore economico non avrà la certezza sia del rientro dell'investimento, che un utile di gestione.

L'integrazione tra l'azione pubblica e l'investimento privato, purché coordinati, non potrà che aumentare la positività degli interventi compiuti.

Certamente la Cassa DD.PP. si troverebbe in prima linea nell'assicurare, una volta accertati il coordinamento degli interventi su base regionale o provinciale, la provvista dei mezzi finanziari occorrenti alla realizzazione dei piani.

D'altra parte si tratterebbe di attuare in altro campo, una proposta rimasta senza seguito diretta a vedere la Cassa come intermediario finanziario per lo smobilizzo del demanio militare nelle città.

La Cassa potrebbe porsi come una sorta di polmone finanziario in grado di assicurare, nell'intervallo tra l'acquisizione di un bene pubblico o privato da utilizzare per i fini sopradetti e la sua alienazione sul mercato, la necessaria copertura ad evitare intempestive immissioni e frettolosa selezione dei potenziali acquirenti. Su questo punto, comunque, altri oratori potranno portare più precisi elementi.

Un'ultima annotazione per quanto concerne i rapporti tra l'Ente Locale ed il suo territorio.

Credo sia notorio che né lo Stato né gli Enti Locali, specie se grandi, conoscano neppure l'esatta consistenza ed ubicazione del proprio patrimonio. Fra le opzioni per dotare gli stessi enti di nuovi mezzi finanziari vi è quella relativa ad una propria area impositiva, che, in ricordo delle allucinanti vicende dell'imposta di famiglia dell'epoca, non può che avere una base obbiettiva e quindi immobiliare; perché non cogliere l'occasione della coincidenza di interessi ed affidare ai Comuni la gestione diretta del Catasto?

Già da molto i Comuni gestiscono fondamentali servizi per lo Stato: lo stato civile, il servizio elettorale e quello di leva. Non è certo molto differente schedare degli immobili anziché dei soggetti. Inoltre poiché è il Comune stesso che rilascia le licenze edilizie molto più facile sarebbe combattere il fenomeno dell'evasione.

A livello centrale, con gli strumenti elettronici di cui disponiamo, sarebbe altrettanto facile avere il riepilogo nazionale, ma con un aggiornamento in tempo reale oggi impensabile.

Anche su questo progetto la Cassa aveva manifestato una disponibilità al finanziamento. Sono interessato a sentire al riguardo l'opinione del Direttore Generale del Catasto che mi seguirà negli interventi.

Vi ringrazio per l'attenzione.