

Gianni Guerrieri, Direttore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio
Manager of the Real Estate Market Observatory of the Land Agency

Intervista redazionale
del febbraio 2012

Prima di entrare nel tema della valorizzazione ed alienazione del patrimonio edilizio pubblico, forse è opportuno un breve inquadramento del ruolo e dell'attività che svolge l'Agenzia del Territorio.

Gianni Guerrieri L'Agenzia del Territorio è una delle quattro Agenzie nate dalla riforma del Ministero dell'Economia e delle Finanze nel 2001. Istituita ai sensi dell' articolo 57 del Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300, ha recepito tutte le competenze dell'ex Dipartimento del Territorio che gestiva il Catasto, le conservatorie e gli uffici tecnici che facevano stime per conto delle Amministrazioni finanziarie ai fini di accertamenti fiscali.

Nel corso di questi anni l'Agenzia del Territorio ha svolto una significativa operazione di riorganizzazione e innovazione, soprattutto nell'ambito dell'informatizzazione e del rinnovo e miglioramento delle banche dati.

Un'operazione molto profonda di trasformazione e rinnovamento i cui risultati sono tangibili: sono state infatti evase (dal 2001 al 2005) circa 14-15 milioni di pratiche arretrate. Il cambiamento è stato significativo, ma non definitivo: se da un lato si registra un netto miglioramento della qualità dei dati del Catasto, dall'altro si registrano ancora dei dati inesatti fra i quali i più ricorrenti si verificano sugli intestatari e sulle planimetrie. Negli ultimi anni, un forte impulso è stato dato alla telematizzazione. Infatti, la consultazione dei dati e la presentazione delle pratiche avviene per via telematica, con controlli di garanzia. A breve sarà possibile presentare per via telematica anche l'atto di compravendita, che ad oggi rappresenta uno dei documenti da presentare ancora allo sportello, sia pure in formato digitale. Il fatto che sussistano ancora dati

inesatti è dovuto a vari fattori tra i quali, ad esempio, la mancata automazione (fino al 2002-2004) tra gli atti notarili, che venivano portati in trascrizione, e la voltura catastale, ciò ha causato talvolta mancate volture catastali. Analogamente, è accaduto per le successioni, soprattutto per il Catasto terreni. Il rapporto Conservatoria-Catasto è stato risolto nel 2003 facendo in modo che con una nota unica, compilata dal notaio, le informazioni andassero simultaneamente a tutte le banche dati interessate, evitando problemi di mancato aggiornamento dei dati sugli intestatari; la stessa cosa si verificava per il registro delle imprese, ad oggi risolto tramite la via telematica. Da sottolineare un elemento molto importante che agisce sulla qualità dei dati, ma anche sulla coerenza tra i dati catastali e quanto avviene nel mondo reale: nelle ultime normative c'è l'obbligo di conformità tra quello che risulta nei dati e nelle planimetrie catastali e lo stato di fatto; laddove non risulti questa coerenza, bisognerà presentare un aggiornamento catastale.

Negli ultimi anni, oltre a quanto detto, c'è stata un'incisiva azione da parte dell'Agenzia del Territorio per farsi riconoscere il proprio ruolo significativo anche in termini di maggiore percezione e quindi d'immagine.

Gli altri due filoni importanti dell'Agenzia sono l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e l'attività di stime e valutazioni immobiliari che l'Agenzia del Territorio svolge per conto delle Pubbliche Amministrazioni. Un'altra attività importante, avviata nel 2008, è il cosiddetto 'accatastamento degli immobili fantasma', ovvero di tutti quei beni immobili che non erano censiti dal Catasto e sui quali, probabilmente, non sono state nemmeno pagate le dovute imposte.

Interview with Gianni Guerrieri

Before entering the subject of appreciation and alienation of public real estate properties, shortly situating the role and the activity of the Land Agency is perhaps advisable.

Gianni Guerrieri The Land Agency is one of the four Agencies risen in the Ministry of Economy and Finance reform in 2001.

It has been instituted under the article 57 of the Legislative Decree July 30th 1999, n. 300, and it has acknowledged the scopes of former Land Department. This last one managed cadastre, registries and technical offices that carried out valuations in behalf of financial Authorities for tax assessments. So it is the State technical body for advisory and valuation activities.

Over these years the Land Agency has carried out an important activity of reorganization in order to realign it-

self to other sectors of the Ministry of Finance especially in range of computerization and of renewal and improvement of database.

The results of this complex operation of renewal and change are tangible: in fact, from 2001 to 2005, about 14 - 15 millions of backlog files have been dispatched. The change has been significant but not decisive: if on the one hand we register an improvement of the cadastral data quality, on the other hand we still register inexact data, and the most frequent mistakes concern owners and plans.

Now both data consultation and files submission are performed electronically with warranty controls. Soon even sale certificates, that currently are one of the documents that must be still submitted at the front office even if in digital format, would be submitted electronically. This delay is

due to various factors such as the non automation (up to 2002-2004) between notarial deeds submitted for transcript and the cadastral transfer that determines the absence in Cadastre of a lot of them. Similarly, in case of successions, there were the same problems about transfers, especially in land Cadastre.

The relationship Registry-Cadastre has been solved in 2003 establishing that the one note that the notary drawn up is sent to all interested database, avoiding problems of non updating of owners' data; the same problem occurred in the companies register, but now it has been solved by electronic system.

A very important element acting on the quality of data but even on the coherence between cadastral data and real situation has to be underlined. Latest regulations provide for the



Registrati, e con soddisfazione, i significativi miglioramenti apportati (e quelli in corso) al ruolo ed al funzionamento dell'Agenzia del Territorio, si possono rilevare discrasie che ne impediscono un ottimale funzionamento?

G.G. Anche se nel 1998 era stato previsto il decentramento della funzione catastale che diventava di competenza dei Comuni, in questo quadro quello che è mancato è proprio un rapporto chiaro tra l'Agenzia del Territorio e i Comuni.

Il chiarimento consiste nel fatto che il Catasto ha una funzione sia inventariale che fiscale, dal momento che determina la base imponibile per il calcolo delle imposte.

A titolo del tutto personale, e non quindi come espressione dell'Agenzia del Territorio, ritengo che il decentramento stesso aveva un *vulnus* iniziale: questo processo, ideato a metà degli anni Novanta, si poneva l'obiettivo di portare il servizio vicino al cittadino, creando quindi non più lo sportello provinciale del Catasto, ma tanti sportelli a livello comunale. Questo aveva un senso nel periodo pre-web, ma ora non più: infatti il web offre la possibilità di una consultazione da parte del singolo cittadino direttamente da casa propria (previa registrazione sul sito dell'Agenzia delle Entrate), questo inoltre, aprendo la propria cartella fiscale, può avere le informazioni sulle sue proprietà censite presso il Catasto.

Lo stesso vale per i tecnici ed i professionisti che con la telematica presentano gli atti dei loro studi.

Questo per dire che il decentramento del servizio è avvenuto nei fatti 'per via tecnologica' ed è decaduta l'esigenza, peraltro anche antieconomica, di decentrare gli uffici provinciali presso i Comuni. In secondo luogo, l'altra criticità è quella della mancata riforma del sistema estimativo, ossia del me-

todo di calcolo delle basi imponibili; il parere dell'Agenzia è che l'attuale sistema di compravendita è obsoleto e quindi non va fatta una revisione del sistema in quanto tale, ma una riforma complessiva.

Rispetto al primo punto, il decentramento verso i Comuni, il processo, sotto un profilo formale, non è stato reso operativo per mancanza di decreti attuativi; si sono succedute solamente una serie di norme che hanno riscritto alcuni criteri per il decentramento.

Rispetto al secondo punto, l'attuale sistema di determinazione dell'imponibile è una modalità complessa di classificazione e di conseguenza numerosi possono essere gli elementi di arbitrarietà.

Vale la pena osservare che è del tutto diverso se tale calcolo viene elaborato da uffici e strutture con competenze consolidate, oppure da Comuni di piccola e/o piccolissima dimensione con rischi di alterazione non tanto all'interno dello stesso Comune, quanto tra Comuni limitrofi.

Una mia opinione, del tutto personale, è che si sia sbagliato lasciare il potere di determinare la base imponibile sugli immobili in via esclusiva ad un Ente come il Comune, dal momento che in tal modo non c'è adeguata garanzia dei risultati. Anche l'Agenzia del Territorio può, ovviamente, sbagliare, ma quantomeno può garantire un'uniformità di comportamento lungo tutta la Penisola, uniformità che invece i singoli Comuni non possono garantire. Quello che invece era importante fare, e che è stato fatto, è che i Comuni disponessero di tutte le informazioni catastali e di conservatoria; ed era altrettanto importante che i Comuni partecipassero al processo di unificazione delle informazioni di cui sopra.

conformity duty between data and cadastral plans and the condition of things; if there isn't this coherence, a cadastral updating shall have to be submitted. During last years, in addition to what above mentioned, there has been a forceful action of the Land Agency for obtaining the acknowledgement of its own important role in terms of higher perception and so of image.

The other two important strands of the Agency are the Real Estate Market Observatory and the activity of real estate valuations that the Agency carries out in behalf of Public Authorities. Another important activity, started in 2008, is the so-called 'cadastral inclusion of ghost properties', that is the inclusion of all properties that were not registered in the land registry and on which the taxes due are probably never been paid.

Once recorded, with satisfaction, how the role and functioning of the Land Agency have been improved on (and the improvements in progress too), can we notice any distortion preventing the optimal functioning of the Agency?

G.G. Even if in 1998 the plan was the decentralization of the cadastral function, that had to come under the scope of Municipalities, a clear relationship between the Agency and the Municipalities is exactly what we don't have had.

The clarification lies in the fact that Cadastre has an inventory function more than a fiscal one, because it fixes the taxable base for calculating taxes. In my personal opinion, and so not as expression of the Land Agency, the decentralization had a starting *vulnus*: this activity, started in the mid 1990's, had the aim, without considering the web world, of drawing up the

service to citizens replacing the cadastral provincial counter with a lot of municipal counters. This project could have a sense before web, but not nowadays: in fact through web every citizen can consult directly at home (prior registration on the Land Agency web site) and, opening his tax file, he can receive information about his properties registered in Cadastre. This means that the decentralization has positively taken place 'by technology' and the demand, that was even uneconomic, of decentralizing the provincial offices at the municipalities has decayed.

The other aspect that is not completely successful is the reform of the valuation system, that is to say how to calculate the taxable bases; according to the Agency the current sale system is obsolete and for this reason we don't need a review of the system on

its own, but we need a global reform including an Agency whose job has been started in 2001. As regards the first point, the decentralization at the Municipalities, the process hasn't become operative, from a formal point of view, for lack of implementation decrees; there have been just a series of rules for meeting the decentralization requirement.

As regards the second point, the current system for determining the taxable income is a system handed down 'orally' and so it has many elements of arbitrariness.

There is an enormous difference if this calculation is elaborated in offices and structures with consolidated skills, or if it is elaborated in small or very small Municipalities, with risks of distortion not much within the same Municipality, but within adjoining Municipalities.

L'Agenzia ha un portale utilizzabile dai Comuni con modalità di accesso proprie delle regole del codice digitale della Pubblica Amministrazione, per cui il Comune entra ed accede secondo protocolli definiti. In questo modo si ha un primo stadio di informazione, con il completo accesso alle banche dati compresi gli atti di aggiornamento. Tutti questi dati sono quindi a disposizione dei Comuni che hanno la possibilità di valutare la proposta di rendita presentata dalla parte (sulla base delle informazioni e dei documenti che riguardano le varie DIA, SCIA e gli atti sui nuovi fabbricati in loro possesso) e conseguentemente possono verificare se quanto proposto è verosimile, oppure possono segnalare eventuali incoerenze.

Purtroppo rispetto a questa opportunità data ai Comuni, il tasso di risposta è ancora basso e denota una difficoltà che dipende, in parte, anche da come sono strutturati i Dipartimenti all'interno del Comune.

In particolare, all'interno del Comune si occupano del Catasto soprattutto le strutture dedicate alla gestione dei tributi (ICI/IMU). Tuttavia, le competenze tecniche in materia di immobili e di loro caratteristiche, sono invece all'interno delle strutture di gestione territoriale e urbanistica.

In sostanza l'Agenzia del Territorio è composta prevalentemente da personale tecnico che ha le competenze per intervenire sulla determinazione della rendita; nei Comuni, e in particolare negli uffici tributari, il personale ha invece prevalenti competenze amministrative, non sufficienti quindi per la determinazione della rendita stessa.

Si è parlato di dati e verifiche di tipo sostanzialmente quantitativo; si tiene conto, ad esempio, anche dello stato di obsolescenza di un fabbricato che potrebbe entrare nelle procedure di valutazione del reddito?

G.G. Attualmente le modalità con cui si definiscono le rendite si riferiscono a tariffe di estimo organizzate per categorie e classi; in queste viene collocato l'unità immobiliare oggetto di valutazione (tenendo conto anche delle sue caratteristiche interne).

La scelta della categoria e classe avviene mediante la comparazione con unità simili già censite.

Tornando, quindi, al discorso precedente, gli aspetti del decentramento catastale e il problema della riforma degli estimi rappresentano due questioni strategiche.

Personalmente collego molto il decentramento con la riforma del sistema estimativo del Catasto. Le due cose sono connesse in quanto per fare una riforma del sistema estimativo inevitabilmente occorre una fortissima sinergia tra Agenzia del Territorio e Comuni, perché un preciso censimento va fatto congiuntamente ai Comuni che conoscono meglio quali possono essere le caratteristiche del bene oggetto di valutazione. Deve rimanere all'Agenzia non solo la possibilità di indirizzare, ma anche quella di garantire l'uniformità operativa dei criteri di valutazione.

The process through which instructions are provided is not very easy: afterwards it's up to the Municipalities to apply them assuring equity, because this exercise needs a comparison activity; unfortunately without appropriate experiences and skills the risk is that of increasing iniquity.

In my personal opinion leaving to a Body as the Municipality the whole power of calculating the taxable base on properties is a mistake because there isn't an appropriate guarantee on results. Of course even the Land Agency can be wrong, but it can at least assure an uniform conduct in Italy, while individual municipalities can't assure the same uniformity.

What was important, and it has been done, was that Municipalities had at their disposal all cadastral and registries information; and it was as much important that Municipalities took

place in the process of unification of the above mentioned information.

The Agency has a portal and the Municipalities can use it with directions for access reporting to the rules of the tax code of Public Authorities. So the Municipality enters according to established protocols. This way there is a first information stage with the complete access to database, including the updating acts. The Municipalities have all data at their disposal and they can evaluate the direct proposal (on the basis of information and documents concerning various DIA, SCIA and the documents about new buildings in their possession) and consequently they can check if what is reported in the database is likely, or they can report and intervene in their proposal of rent on the basis of the available updating.

Unfortunately as for the opportunity

given to the Municipalities, the answer rate borders on 2-3 per mil and it denotes an indifference partly depending on how the Departments inside the Municipality are structured.

Always talking about cadastral reforms, the tax reforms are particularly interesting; unfortunately their effectiveness has been limited because inside the Municipalities the various Departments don't adequately pass the necessary information on the each other.

We even have to consider that the Land Agency is mainly made of technical employees with the right skills for acting in establishing the rent; in the Municipalities, and particularly in their tax offices, the employees have predominant administrative skills, that are not sufficient for establishing the rent.

We've talked about substantially quan-

titative data and checks; do you take into account, for example, the obsolescent state of a building that could be included in the procedures of income valuation?

G.G. At present the ways we establish the rents refer to survey rates organized in categories and classes; the building object of the valuation is placed inside them (considering its internal characteristics too); other buildings with partially different characteristics are placed in the same classes and categories of a building comparable with them. It's a problem of direct comparison.

Taking up the previous discussion, the aspects of the cadastral decentralization and the problem of surveys reform represent two strategic matters.

As already said, data are all consultable: electronically, but the Agency has even opened, at the request of some

Si può affermare che c'è una differenza fra la stima di cui si sta parlando e quella di mercato?

G.G. L'esigenza della riforma del sistema estimativo dipende da problemi di obsolescenza funzionale ed economica: quella economica deriva dal fatto che le rendite attuali, le tariffe d'estimo e anche le stime dirette che sono state effettuate per i cosiddetti «immobili speciali» (opifici, fabbriche, ecc.) fanno riferimento all'anno censuario 1988-89, quindi ai prezzi e ai valori esistenti in quel periodo.

Sono passati oltre 20 anni e con il ciclo immobiliare che ha chiaramente modificato il rapporto relativo dei valori tra «zone» all'interno di uno stesso Comune si è verificata un'obsolescenza economica.

Per il solo residenziale, e per tutta Italia, quindi, il valore medio nazionale cioè il valore patrimoniale rispetto al valore catastale inteso come base imponibile ex ICI, o meglio, il rapporto tra il valore di mercato medio e il valore catastale in Italia era del 370% in più. Questo era il differenziale.

Rispetto al dato medio, esiste una variabilità enorme, un ventaglio molto ampio, tra paesini che stanno quasi al valore catastale e le zone, per esempio, del centro storico di Roma nelle quali il divario è di circa 10 volte.

Quando si afferma che dall'alienazione del patrimonio edilizio pubblico si possono incassare circa 430 miliardi di euro, è una stima attendibile? Oppure può essere inferiore o superiore? Inoltre, ci possono essere elementi ostativi alla dismissione?

G.G. Il dato mi sembra sia scaturito dal rendiconto del patrimonio fatto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze sulla base dei dati inviati non da tutte le Amministrazioni, ma da una quota consistente, quindi una informazione non esaustiva di quelle Amministrazioni che detengono immobili e che hanno fornito tutti i relativi dati. È quindi una valutazione che il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha fornito 'a maglie larghe' utilizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Andrebbe a tale proposito sottolineato che, prescindendo dalla misura in base alla quale tale valutazione è da considerarsi orientativa, rimane il fatto che non è su questo dato che a mio parere possono basarsi linee di azione operative. Infatti, il patrimonio degli Enti Locali, delle Regioni ecc. è costituito da beni non sempre valorizzabili in modo congruo; attualmente rispetto al valore di mercato questi valgono molto meno proprio perché richiedono tutta una serie di operazioni complesse (non tutte possibili) che, appunto, dovrebbero valorizzarli per rialinearli al valore di mercato.

Va quindi di nuovo rimarcato che i valori dell'Osservatorio sono valori medi riferiti ad un regime di ordinarietà di manutenzione.

Municipalities, a large series of municipal cadastral counters, through which consultation is done.

I personally relate very much the decentralization with the reform of the cadastral assessment system. Two connected things because in order to reform the assessment system, a strong synergy between the Land Agency and the Municipalities is unavoidably necessary. An exact census has to be done together with the Municipalities that evaluate and know better which can be the characteristics of the valued property.

Can we assert that there's a difference between the valuation we're talking about and the market one?

G.G. The required reform of the assessment system talks about functional and economic obsolescence: the economic one derives from the fact that

the current rents, the survey tariffs and even the indirect valuations concerning the so called «special properties» (factories, etc.) refer to the census year 1988-89, and so to prices and values existing in that period. About 20 years have drawn on and with the real estate cycle that has obviously changed the relative link within «sheets» or «areas» inside the same Municipality, the data obsolescence has occurred.

So, just about residential sector, and about all Italy, the National medium value, that is to say the patrimonial value compared to the cadastral value intended as taxable base ex ICI (the cadastral rent by 5%), or better, the ratio of medium market value to cadastral value was in Italy of 370% more. This was the differential. These are peaks that obviously have an enormous variability, a very large range. There are small villages that almost stay in

the cadastral value, while in the areas of the historical centre of Rome, for example, the gap is of about 10 times.

When we state that alienating the public real estate properties about 430 billions euro can be collected, is it a dependable estimate? Or can it be lower or higher? Besides there can be impediments to divestment?

G.G. The datum comes from the property report of the Ministry of Economy and Finance based on data sent from not all Authorities, but from a considerable part of them. So it is a non comprehensive information, concerning those Authorities that possess properties and that have provided the relative data. Therefore it is a 'wide mesh' estimate that the Ministry of Economy and Finance has provided using the data of the Real Estate Market Observatory of the Land Agency.

We would have to underline that, aside from how much this estimate has to be considered as indicative, the operative action strategies can't be based on this datum. In fact the Local Bodies, Regions, etc. property is made of properties that can't always be appreciated in a suitable way; at present they are more worth than market value because they need a lot of complex operations (that are not all possible) that should appreciate them in order to realign them to the market value. We have to point out again that the values of the Observatory are medium values referring to a system of ordinari-ness of maintenance.

For example the case of barracks is illuminating: obviously for barracks or you've got an agreement with the Municipality for changing their use or otherwise barracks don't have any value. But changing their use makes

Ad esempio, la storia delle caserme è illuminante: è chiaro che per una caserma o si ha un accordo con il Comune per fare un cambio di destinazione d'uso o altrimenti la caserma stessa vale poco o nulla. Ma il cambio di destinazione ha un senso quando la caserma è dislocata nei centri storici delle città; quando invece queste si trovano sparse lungo l'ex confine dell'est, e sono tante, è evidente che il cambiamento di destinazione d'uso non potrà comportare un'analoga valorizzazione economica.

Comunque, per quanto su accennato, la determinazione del valore complessivo del patrimonio immobiliare pubblico non spetta all'Agenzia del Territorio, ma è di competenza del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

In ogni caso una valutazione complessiva media del patrimonio è una cosa; altro è invece un'analisi caso per caso.

L'altro passaggio importante è che molte delle operazioni di valorizzazione non possono prescindere dal rapporto con il Comune dal momento, come anticipato, che necessitano del cambiamento di destinazione d'uso.

Una notazione a latere: sono importanti anche le norme introdotte recentissimamente in materia di vendita di terreni agricoli a giovani che vogliono mettersi in cooperativa e che vogliono costituire aziende agricole.

Questo è un modo indicativo di come possa essere coniugata la necessità di dismettere immobili pubblici per concorrere al risanamento finanziario dello Stato, e anche di stimolare sviluppo e crescita.

Da questo punto di vista sono state proposte varie idee. In realtà ci sono due aspetti: uno tecnico-procedurale e l'altro della finalità.

L'aspetto tecnico-procedurale è che ci si è resi conto dalle esperienze che si sono fatte sulle cartolarizzazioni degli Enti previdenziali e con altri Enti locali, che le dismissioni sono operazioni che richiedono del tempo e che non è assolutamente pensabile di farle in fretta. Richiedono tempo perché, molto spesso, la conoscenza che l'Ente pubblico ha del proprio patrimonio è scarsa, è incompleta e ci sono problemi di altra natura: ad esempio alcuni immobili possono essere stati occupati impropriamente e quindi non è semplice riaverne la piena disponibilità.

Quindi molto spesso si procede in operazioni che per vari problemi non possono essere portate a reddito, o comunque non in tempi brevi.

Per fare questa operazione occorre un'informazione adeguata sullo stato del patrimonio e soltanto dopo si possono avviare processi di valorizzazione, di dismissione ecc.

C'è una circolare programmatica del Ministero dell'Economia e delle Finanze, direzione VIII, che propone a tutti gli Enti (Enti locali, Regioni, ecc.) che detengono patrimoni di creare un fascicolo del fabbricato in cui sono raccolte tutte le informazioni. All'interno di questa circolare sono anche indicate le informazioni che deve contenere questo fascicolo. Con la predisposizione di questo strumento la determinazione dei tempi attuativi per capire cosa è possibile fare con un determinato immobile pubblico diventa più semplice. Diversamente si parte pensando di poter mettere in bilancio il denaro di un'eventuale dismissione, ma in realtà non ci si riesce. Questo atteggiamento di voler far cassa può addirittura comportare il fatto di sostenere costi invece che entrate. Può succedere che un Ente ha cartolarizzato e magari ha

sense when barracks are displaced in the historical centres of cities; but when they are scattered along the east border, and they are a lot, it is clear that for them the change of use won't imply the same economic appreciation.

However, because of what we've mentioned, determining the global value of the public real estate properties is not up to the Land Agency, but it comes under the Ministry of Economy and Finance and under the Treasury's jurisdiction; in any case a medium global estimate of the property is something; the analysis case by case is another thing.

The other important step is that all activities of appreciation can't prescind from the relation with the Municipality because, as told in advance, they need a change of use. A quite different case is that of the State Property. It had

some houses that had been almost all sold because they didn't need any change or something else.

A marginal note: even the latest rules about the agricultural lands sold to young people who want to create cooperative societies and who want to institute farms are important.

This is indicative of the fact the public real estate properties have as their only destination that of reducing the debt and of solving the State financial problems.

Various ideas have been proposed. Actually there are two aspects: the technical and procedural one, and that of the aim.

The technical and procedural aspect concerns the fact that we have understood, thanks to the experiences made with the securitizations of the Social Security Bodies and with other Local Bodies, that these are operations that

require time and that is not thinkable they can be carried out rushing. They need time because often the Local Body has a lacking and incomplete knowledge of its property and because there are other kind of problems: for example some properties can be improperly occupied and so having again their full availability is not easy.

So very often we carry on operations that for various problems can't bear an income, completely or in a short time. For this activity a suitable information on the state of the property is necessary and only after that processes of appreciation, divestments, etc can begin. There is a program circular of the Ministry of Economy and Finance, direction VIII, proposing to all Bodies (Local Bodies, Regions, etc) that are property owners, to create a building file collecting all information. The circular even reported the information

the file had to contain. With this instrument establishing the implementation times, in order to understand what can be done with a particular public property, becomes easier. Otherwise we start thinking of having in budget the money coming from a possible divestment, but we can't really obtain it. This attitude to cash can even entail costs instead of incomes. It can happen that a Body has securitised and perhaps has secured loans and financial prepayments, but at the end it can't succeed in closing the operation. So, pay great attention!

The other aspect, that is not less important, concerns the aims of the divestment operations. It is obvious that the conditions of the Italian finances don't allow large margins. This is a pity because, for example, in this operation nothing can be done for the houses section and for social housing, even

assunto prestiti e anticipazioni finanziarie, ma alla fine non riesce a chiudere l'operazione. Quindi, grande attenzione! L'altro aspetto, non meno importante, è quello della finalità delle operazioni di dismissione. È chiaro che lo stato delle finanze italiane non permette grandi margini. Questo è un peccato perché, ad esempio, in questa operazione si potrà fare poco per le politiche sulla casa.

Per esempio facendo diventare le abitazioni di sua proprietà una sorta di fondo di rotazione per alcune fasce di popolazione.

In effetti, il problema del disagio abitativo riguarda solo determinate fasce, perché l'83% delle famiglie è detentore della proprietà della casa dove abita.

Il disagio appartiene a giovani, famiglie che si dissolvono, immigrati: fasce deboli spesso a livello transitorio. In questo senso, se un Ente locale detiene un patrimonio residenziale non c'è bisogno di costruire o di acquisire nuovi immobili da destinare alle fasce deboli, ma potrebbe essere gestito meglio il patrimonio in dotazione, magari vendendo i pezzi pregiati e acquistando pezzi di periferia oppure utilizzando quelle risorse per pagare affitti sociali. È chiaro che tutto questo dipende dalla capacità dell'Amministrazione di agire con equità e fermezza.

Purtroppo il mercato immobiliare prevede che la valorizzazione sarà incentrata soprattutto su destinazioni d'uso come uffici, centri commerciali o alberghi; ma, visti i tempi lunghi dell'operazione e visto il ruolo determinante del Comune, si può sperare che, oltre a 'fare cassa', si riesca a fornire una risposta in termini di edilizia abitativa in modo che una parte dei benefici attesi riguardi anche le fasce più deboli?

G.G. Penso che per alcuni Comuni ed Enti locali questo si possa fare. Questo è un primo passo. Un ulteriore passo è quello di migliorare la qualità urbana destinando il patrimonio pubblico non solo a centri commerciali, ma anche a destinazioni tipo parchi, giardini, luoghi di ritrovo, centri culturali, ecc.

A tale proposito, come Osservatorio stiamo predisponendo anche delle statistiche sul consumo del suolo. In certe aree è impressionante come si sia verificato un uso poco controllato, andando verso una congestione eccessiva.

In realtà Regioni che hanno avuto a cuore la tutela del paesaggio e del territorio, e penso alla Toscana, si sono trovate un patrimonio capace di produrre valore perché preda appetibile di investitori che vengono, acquistano per trasformare, tra l'altro riqualificando ulteriormente il paesaggio e dando un'entrata patrimoniale non piccola ai proprietari. La tutela del paesaggio rappresenta quindi un investimento di lungo periodo.

if the local Body shall be able to carry out a housing policy for its own houses making them a sort of endowment fund for some population brackets.

The problem is very relevant and it concerns certain brackets: that's because 83% of families are owners of their house and often the remaining bracket is a transient one; they are young people and dissolving families or single people and immigrants: weak brackets at a transient level. So if a local Body possesses real estate properties there's no need of building or buying new properties for weak brackets, but the property it is equipped with could be managed better, perhaps selling prized pieces and buying suburban pieces or using those resources for paying social rents. Of course everything depends on the ability of the Authority in acting firmly and with equity.

Unfortunately the real estate market forecasts that appreciation is centred around uses such as offices, shopping centres or hotels; but, considering the long terms of the operation and the leading role of the Municipality, can we hope that, apart from 'cashing', an answer about housing can be given so that a part of the expected advantages concern even the weaker brackets?

G.G. I think that for some Municipalities and local Bodies this is possible. This is a first step. Another step is that of improving the urban quality designing the public property not only for shopping centres but even for uses like parks, meeting places, cultural centres, etc.

To this hand we are realizing statistics about soil consumption and it is clearly impressive that in certain areas there has been a little controlled use, heading toward a congestion that doe-

sn't represent the Italian tradition. Actually the Regions that have taken the safeguard of both landscape and territory to heart, and I think to Tuscany, have found a property able to produce revenue because it is desirable for foreigners, like the English. They come, they buy to modify, requalifying further more the landscape and giving a not small revenue to the owner Bodies. So the landscape safeguard represents a long term investment.

The matter is strictly linked to the difficult balance existing between these public needs, that give welfare but that don't make money, and the public interest in collecting money in order to recover financially the sinking boat. But if it is true that such operation requires a long time, then we can even say that the whole operation can be useless because ordering the accounts through revenues at long term doe-

sn't solve the problem today. In other words or we solve now the problem of public accounts or in a few years it is useless because when you have divested everything is over.

Could there be speed-up operations involving the Agency?

G.G. A recent choice has been now that of the City of Rome. It has undersigned an agreement protocol with ANCI and State Property and we are involved too as support for valuation aspects. This agreement aims at selecting the initiatives serving as expenses minimization, because this is necessary, and the medium term initiatives such as a better use of municipal spaces and capital goods: a great saving can even come reorganizing the municipal offices because there are a lot of red rents that have to be solved. Of course there are even appreciation

La questione è molto legata al difficile equilibrio che c'è tra le esigenze pubbliche, che danno benessere ma che non fanno incassare un soldo, e l'interesse pubblico ad incassare denaro per rimettere in sesto la barca che sta andando a fondo. Per completare il quadro, un altro punto delicato è quello che, a volte è meglio dismettere perché semplicemente da un immobile si può avere un tasso di rendimento negativo invece che positivo.

Ci potrebbero essere delle operazioni di accelerazione coinvolgendo l'Agenzia del Territorio?

G.G. Una scelta recente è quella compiuta dal Comune di Roma sottoscrivendo un protocollo di intesa in cui c'è l'ANCI, il Demanio, il Comune di Roma e l'Agenzia del territorio come supporto per gli aspetti di valutazione.

Questo accordo è mirato a selezionare le iniziative che servono per tamponare la cassa, perché ce n'è bisogno, e quelle a medio termine, quali ad esempio una migliore utilizzazione di spazi per i beni strumentali del Comune: un grande risparmio può derivare anche riorganizzando le sedi comunali in quanto ci sono tanti affitti passivi che andrebbero risolti. Certo ci sono anche aspetti di valorizzazione che mirano a riuscire a costruire con il privato ipotesi di vendita del bene

pubblico od operazioni che danno benessere direttamente nelle casse del Comune, oppure per prendere iniziative di sviluppo di alcune zone.

Questo è un programma che ha dei tempi rapidi per quello che si cercherà di fare sugli aspetti di cassa, ma avrà bisogno di un tempo maggiore per crescere e svilupparsi.

Questo è un esempio di come può essere organizzata una collaborazione tra Stato ed enti locali per fare operazioni complesse in cui si richiedono competenze specifiche sulla valorizzazione dei beni.

Si sente dire che tutto il patrimonio sarà fatto afferire ad un Fondo: ma tutte le operazioni tecniche di valorizzazione certo non può farle un fondo che sarà presumibilmente una banca.

G.G. Questo potrebbe avere il vantaggio che cambiando la struttura proprietaria (il fondo diventa proprietario) cambia anche la governance del determinato immobile e quindi il processo di valorizzazione può seguire logiche non associate ad interessi politici.

In qualche modo si mette l'immobile nelle mani della struttura tecnica.

Non è impossibile pensare che questo si possa fare; tutto dipende dall'orizzonte temporale che si ha a disposizione.

aspects aimed at establishing selling hypothesis with private people about public properties or operations that directly produce welfare in the Municipality's coffers, or for taking the initiative in developing certain areas. This is a program with rapid times about the cashing aspects, but it shall need a longer time for growing and developing. This is an example of how the City of Rome needs an institutional support (as can be the State Property) in carrying out complex operations for whom particular skills about the appreciation of properties are requested. The example can't be generalized for other Municipalities, because neither the State Property nor us have the resources for supporting all Municipalities.

Completing the description, another tricky point is, as for Social Security Bodies, that sometimes the di-

vestment is the better choice just because a property can have a negative return instead of a positive one.

We have heard that the whole property will be flown up in a Fund: but a fund, that will presumably be a bank, can't surely carry out all technical operations of appreciation.

G.G. This could have the advantage that changing the property structure (the fund becomes the owner) even the governance of a certain property changes and so the appreciation process can follow logics that are not associated to politic interests. Somehow the property is in the banks internal technical structure's hands. Thinking of doing this is not impossible; everything depends on the temporal horizon at disposal. As above mentioned, the theme has been faced just in the agreement protocol with the City

Non si può però non auspicare un attivo coinvolgimento dell'Agenzia per tutte le garanzie di trasparenza e competenza che offre.

G.G. Nelle regole che vigono attualmente non c'è nessun obbligo da parte di nessuna Pubblica Amministrazione, tranne che per alcuni aspetti specifici come ad esempio gli abusi edilizi, di fare valutazioni rivolgendosi all'Agenzia del Territorio; noi siamo ovviamente disponibili nei limiti delle nostre attività programmate nel tempo garantendo, appunto, trasparenza e competenza.

Lo dicono a volte gli stessi cittadini: in alcune operazioni fatte con alcuni Enti previdenziali sono stati loro stessi a richiedere che le valutazioni arrivassero dall'Agenzia del Territorio.

Questo è stato il riconoscimento della nostra serietà e della nostra affidabilità; debbo dire che grosse contestazioni sulle nostre stime non ci sono mai state.

of Rome: we have moved aside with respect to the appreciation process, and so proposing, about a property, what can be done with it and which are the best strategies to carry out. We have rather carved out a role that is more strictly our one: in fact who decides on the scenes will need a technician valuating the economic terms of the various identified scenes. So our role is that of evaluating the real estate properties or the scenes for the transformation of the real estate properties and we don't enter fields requesting skills of real estate development.

But we have to hope for an active involvement of the Agency because of all guarantees of openness and experience it offers.

G.G. Nowadays, in the rules in force, there isn't any duty for the Public Authorities in carrying out valuations

addressing to the Land Agency, except for some particular aspects like building abuses: we are of course at disposal in the limits of our planned activities, assuring exactly openness and experience.

Citizens have sometimes said it: the same citizens have asked, in some operations made with Social Security Bodies, that the valuations come from the Land Agency.

This has been the acknowledgment of our seriousness and reliability; I have to say that there have never been important disputes about our valuations.