

Intervista a Stefano Scalera

Stefano Scalera, Direttore dell'Agenzia del Demanio
Manager of the State Property Agency



intervista redazionale
del febbraio 2012

Da diverso tempo il tema del patrimonio pubblico è al centro del dibattito politico ed economico, in quanto rappresenta una grande risorsa per il Paese. Quale ruolo l'Agenzia del Demanio riveste in questo senso?

Stefano Scalera Da dieci anni l'Agenzia si occupa di gestire, razionalizzare e valorizzare il patrimonio immobiliare dello Stato, con l'obiettivo di ottimizzarne l'utilizzo e massimizzarne il valore economico e sociale. Una delle attività su cui oggi ci stiamo concentrando riguarda proprio la razionalizzazione di circa 20.000 immobili in uso alle Pubbliche Amministrazioni centrali, ottimizzando gli spazi utilizzati e liberando quelli non più necessari, al fine di ridurre i costi e contenere la spesa pubblica. Con questa attività, lo Stato potrebbe essere in grado di risparmiare 65 euro per ogni metro quadro liberato e di ridurre i costi derivanti dalle locazioni degli immobili in affitto dai privati e occupati dalla Pubblica Amministrazione. Sugli altri 26.000 beni in nostra gestione stiamo portando avanti attività di sviluppo economico-sociale, con l'obiettivo di migliorare il loro utilizzo e creare, di conseguenza, valore e crescita per il territorio.

Ci può spiegare meglio come l'Agenzia intende mettere a reddito il patrimonio immobiliare pubblico e con quali strumenti?

S.S. Molte delle nostre energie sono concentrate sui processi di valorizzazione degli immobili pubblici, con la collaborazione degli Enti locali, per creare opportunità di rigenerazione dei tessuti urbani e per immettere tali immobili in un circuito di redditività. Si tratta non solo di individuare, d'intesa con il Comune, nuove destinazioni urbanistiche che permettono un utilizzo più efficiente degli immobili stessi ma anche, spesso,

di cooperare con l'Ente locale per dare concretezza ai processi di trasformazione urbana. In alcuni casi, è stato possibile coinvolgere in queste operazioni una pluralità di beni nell'ambito dell'intera città oppure – caso ancora più interessante – grazie al coordinamento congiunto con la Regione, molti Comuni, in un processo unico di valorizzazione territoriale.

Per implementare ulteriormente questa linea di azione, stiamo effettuando un'operazione di segmentazione del portafoglio immobiliare e di individuazione del miglior percorso di valorizzazione per i beni statali, nel quale poter eventualmente coinvolgere anche beni di proprietà degli Enti locali interessati. Con Anci, Upi e altre associazioni di categoria stiamo condividendo, infatti, l'idea di predisporre modelli operativi idonei a valorizzare contestualmente e in modo sinergico beni di proprietà statale e locale. In questa attività, l'Agenzia svolge sempre più un ruolo di coordinamento e supporto nei processi di valorizzazione, avendo sviluppato nel tempo un *know-how* di competenze nella gestione degli immobili pubblici e nella loro utilizzazione razionale ed efficiente. Per questo tipo di operazioni, la «concessione di valorizzazione» rappresenta uno strumento efficace per generare valore economico e sociale, tutelare e incrementare il valore del patrimonio e, soprattutto, creare reddito di impresa e promuovere indotti locali. Lo Stato, utilizzando la concessione di valorizzazione con formule di locazione che arrivano fino a 50 anni, può recuperare e riqualificare, grazie agli investimenti dei privati, beni che altrimenti rimarrebbero non utilizzati (oppure, che per la loro qualità architettonica non sono alienabili), percependo un canone di locazione per la durata della concessione. Alla scadenza, il bene ritorna nella disponibilità dello Stato ristrutturato e valorizza-

An interview with
Stefano Scalera

Since long the theme of the public real estate properties is the heart of the economic and political debate, because it represents a very important resource for the Nation. Which is the role of the State Property Agency about it?

Stefano Scalera Since ten years the Agency is interested in managing, rationalizing and appreciating the State real estate properties. The Agency is aimed at optimizing their use and at maximizing their economic and social value. At present we concentrate on an activity concerning exactly the rationalization of about 20000 properties for central public authorities' use. We optimize the spaces in use and we release those no longer necessary, in order to reduce the costs and to limit the public expense. Through this activity the State could be able to save 65

Euro for every square metre released and to reduce the costs for properties rent, either those rented to private people or those occupied from Public Authorities. Concerning the other 26000 properties we manage, we are carrying out an activity of economic and social development. We aim at improving their use and at creating, as a consequence, value and growth for the territory.

Can you explain us better how does the Agency intend to make profitable the public real estate properties and through what kind of instruments?

S.S. A large quantity of our energy concentrates on the processes for appreciating the public properties, in close collaboration with local Bodies, in order to give the chance to regenerate the urban tissue and to let these properties in a movement

of return. It means not only determining, in agreement with the Municipality, new urban destinations that allow a more efficient use of the same properties, but it often means too cooperating the local Body in giving concreteness to the processes of urban change. Sometimes involving in these operations a plurality of properties within the whole city, has been possible. In some other particularly interesting cases involving a lot of municipalities in one process of territorial appreciation has been possible thanks to the combined coordination with the Region.

In order to implement farther on this action line we are breaking up the real estate portfolio and we are determining the best way for appreciating the State properties. This process can involve even the properties of the interested local Bodies.

to. Una prima esperienza è stata la riqualificazione della Villa Tolomei, bene dal grande valore storico-artistico, a pochi chilometri dal centro di Firenze locato, a seguito di gara pubblica, a un gruppo di investitori privati che presto lo trasformeranno in albergo di lusso, in un circuito territoriale di straordinaria valenza storico-architettonica e paesaggistica.

Ultimamente si parla anche di vendita dei terreni agricoli di proprietà dello Stato: quale sarà il ruolo dell'Agenzia?

S.S. Recenti normative, in particolare l'art. 66 del D. Lgs. sulle liberalizzazioni, affidano all'Agenzia del Demanio il compito di vendere i terreni agricoli sia di proprietà dello Stato che degli Enti territoriali, al fine di promuovere lo sviluppo del settore agroalimentare, favorire l'accesso dei giovani agricoltori alla proprietà, sostenere forme di manutenzione del territorio contribuendo, nel contempo, al risanamento del debito pubblico. Il 30 giugno di ogni anno verrà stilata una lista di beni vendibili da mettere sul mercato mediante: trattativa privata, per quelli di valore inferiore a 100.000 euro, e asta pubblica, per quelli di valore superiore. Per rendere più agevole e celere la vendita, prima dell'estate partiremo con un sistema di aste *on line* con documentazione in lingua inglese e tedesca, così da attrarre anche investitori esteri.

We share, together with Anci, Upi and other associations, the idea of arranging operational models fit to appreciate, contextually and in a synergic way, State and local properties. In this activity the Agency has a coordination and supporting role in the appreciation processes, because it has developed a know-how of skills in managing public properties and in their rational and efficient use. For this kind of operations the «concession of appreciation» represents an effective instrument for producing economic and social value, for protecting and increasing the value of properties and, particularly, for creating company profit and promoting local linked activities. The State, using the concession of appreciation,

with renting form up to 50 years, can recover and requalify, thanks to private investments, properties that otherwise would remain unused (or properties that are not alienable because of their architectural quality) receiving a rent for the duration of the concession. At the expiry the property is again at the State disposal and it is renovated and appreciated. One of the first experiences has been the requalification of Villa Tolomei, a property of great artistic and historical value near the centre of Florence. Through a public tender Villa Tolomei has been rented to a group of private investors and it will become soon a luxury hotel, in a territorial circuit of extraordinary historical, architectural and landscape value.

Lately there's a lot of talk about selling the State agricultural lands too: which will be the role of the Agency?

S.S. The new Regulations, in particular the art. 66 of the dl concerning liberalizations, assign the State Property Agency the task of selling the agricultural lands, both the State ones and the territorial Bodies ones, in order to promote the development of the food processing sector, to support the access of young farmers to property, and to support systems of maintenance of the territory, contributing, at the same time, to balance the public debt. The 30th of June of every year it will be written out a list of saleable properties to put on the market, through: negotiated contract, for properties with a value lower than 100000 euro, and

auction sale for properties with an higher value. In order to make the sale much more easy and rapid, before summer, we will start a system of on line auction with documents in English and German, for attracting even foreign investors.

