



COSTITUZIONE DI UN FONDO IMMOBILIARE PUBBLICO/PRIVATO PER LE OPERE PUBBLICHE

Sommare gli investimenti privati a quelli pubblici. E' già stato fatto nel 1946, quando l'Italia riuscì a risorgere dalle rovine della guerra. Ma più tardi anche l'IRI, negli anni '60, finanziò la costruzione delle autostrade con il medesimo sistema. Oggi però si potrebbero usare metodi più moderni e ottenere contemporaneamente sia fondi per sostituire gli immobili pubblici inefficienti, sia aumentare la capitalizzazione delle imprese, sia rilanciare gli investimenti ed i consumi, sia fornire una benefica iniezione di risorse agli enti locali stremati dai tagli dei trasferimenti. Mentre la borsa e le azioni sono considerate a rischio da tutti i risparmiatori, sale la richiesta di titoli rifugio garantiti dallo Stato. Allora un Fondo Immobiliare, per metà pubblico e per metà privato, che assumesse il compito di costruire nuove scuole, ospedali, uffici pubblici, parcheggi e nuovi istituti di pena, da dare in leasing alle pubbliche amministrazioni, potrebbe certamente attrarre capitali privati in cerca di sicurezza. Ovviamente, per godere della fiducia dei cittadini, un tale Fondo dovrebbe essere assolutamente "bloccato" e istituito con una legge, in modo tale che nessuno possa sognarsi di metterci le mani per altri scopi. E' una idea, da sviluppare e calibrare nella giusta misura, che può rilanciare in pochi mesi gli investimenti su tutto il territorio. Inoltre, poiché i titoli sarebbero del Fondo Immobiliare, l'operazione non comporterebbe alcun aumento del debito pubblico, anzi libererebbe notevoli risorse a favore degli enti locali che, una volta ottenuto il nuovo immobile, potrebbero cedere sul mercato quello ormai obsoleto da sostituire, conseguendo così nuova finanza da reinvestire.

COSTITUZIONE DI UN FONDO IMMOBILIARE PUBBLICO/PRIVATO PER LE OPERE PUBBLICHE

SCOPO DEL FONDO :

- Far costruire, dietro richiesta delle Amministrazioni, nuovi immobili che sostituiscano quelli obsoleti, inutilizzabili e a bassissima efficienza energetica. Il Fondo, essendo una entità privata (massimo 49 % di partecipazione pubblica), può affidare sia la progettazione che la costruzione con procedure rapide.
- Gli immobili così realizzati verranno consegnati alle Amministrazioni proponenti, che pagheranno un canone annuo, anche con possibilità di riscatto.

GESTIONE DEL FONDO :

- La gestione tecnico-finanziaria potrebbe essere utilmente affidata alla Cassa Depositi e Prestiti (per la storica conoscenza delle Amministrazioni locali) congiuntamente agli Istituti Bancari che effettuerebbero il collocamento delle quote. Le quote dovrebbero, almeno per il periodo di avvio dei primi 5 anni, godere della garanzia pubblica. La gestione dovrebbe essere sottoposta alla vigilanza della Banca d'Italia e/o del Ministro dell'economia.
- Le scelte di indirizzo di sviluppo economico e territoriale sarebbero di competenza del Ministro per lo Sviluppo Economico e del Ministro delle Infrastrutture.

PROPOSTA E SCELTA DEGLI IMMOBILI DA SOSTITUIRE :

- Le proposte debbono pervenire dalle Pubbliche Amministrazioni e, con esclusione dei parcheggi e degli istituti di pena, riguardare esclusivamente la sostituzione di edifici esistenti. Questo per consentire alle Amministrazioni, una volta spostata l'attività nel nuovo edificio, di cedere l'immobile obsoleto sostituito e così di risanare il proprio bilancio.
- L'Amministrazione, insieme alla proposta, indica l'area che ha preventivamente individuato. La delibera che individua l'area dove localizzare il nuovo edificio costituisce variazione di qualsiasi strumento urbanistico ed è immediatamente esecutiva.
- L'affidamento del progetto, della direzione dei lavori e della costruzione, è di competenza del Fondo, che opera sulla base di un prezzario unico nazionale e con criteri privatistici di economicità ed efficienza.

RENDIMENTO DELLE QUOTE :

- Il rendimento minimo garantito viene correlato a quello dei Titoli di Stato che, necessariamente, abbiano una scadenza analoga a quella dei contratti di locazione degli immobili, oltre ad un premio dell'1% .I canoni di locazione debbono essere adeguati ai rendimenti delle quote.

SOTTOSCRITTORI :

- **Volontari** : persone fisiche e giuridiche residenti nei paesi U.E. ,con il vincolo di una quota massima ciascuno non superiore allo 0,1 % .Le quote non sono rivendibili per i primi 5 anni,ma possono essere date in garanzia.
- **Incentivati**: persone giuridiche residenti in Italia,nella misura minima 10 % e massima del 20 % dell'utile d'esercizio per i prossimi 5 anni.Le societa' debbono accantonare a "Riserva Straordinaria" le quote del fondo cosi' sottoscritte,in modo da aumentare il loro patrimonio netto ed ottenere,per questa via,una sostanziale ricapitalizzazione.L'utile così investito e' esente da imposta sulle societa' cosi' come la rendita annuale delle stesse quote,purche' le quote non vengano rivendute nei successivi 5 anni.Si puo' prevedere che,per le societa' affidatarie dei lavori tale quota da accantonare a Riserva sia maggiore (minimo 20 % , massimo 30 % dell'utile d'esercizio).
- **Pubblici (Cassa Depositi e Prestiti ?)**: oltre alla dotazione iniziale di 15 miliardi di euro,dovrebbe garantire una sottoscrizione annuale tale da mantenere un rapporto paritario tra investitori privati ed investitore pubblico (51 % e 49 %). Nel momento in cui il capitale gestito dal fondo divenisse maggiore del necessario per l'esecuzione del programma,cioe' tutte le richieste di immobili da sostituire diventassero minori del capitale disponibile,la quota pubblica dovrebbe essere rimborsata ed il Fondo potrebbe venire quotato in Borsa.

GARANZIE SULLE QUOTE DEL FONDO :

Il Fondo Immobiliare avrebbe sicuramente una base di garanzie estremamente importante perche' :

- Per i primi 5 anni le quote godono della garanzia dello Stato,in modo da favorire l'immediata percezione della sicurezza dell'investimento.
- Il Fondo investe esclusivamente in immobili dati in locazione ad Amministrazioni pubbliche e percio' il rendimento e' assicurato da contraenti solvibili.
- Gli immobili non vengono acquistati sul mercato,cioe' a prezzi alti,ma costruiti.Perciò avranno un costo particolarmente contenuto.Ad abbattere il costo di costruzione,inoltre,collabora in misura notevole la disponibilita' di aree pubbliche o espropriate.

EFFETTI DELLO OPERAZIONE :

- Rilancio immediato e duraturo degli investimenti in opere pubbliche.
- Diffusione su tutto il territorio nazionale degli effetti della manovra,con maggiore efficacia nei territori dotati di infrastrutture piu' obsolete.
- Nessun aumento del debito pubblico.
- Ricapitalizzazione delle imprese e parziale detassazione degli utili cosi' investiti a "Riserva Straordinaria".
- Riduzione del pericolo imminente di aumento delle sofferenze bancarie,specie quelle dovute alla recessione del settore delle costruzioni e dell'indotto.
- Opportunita' di un investimento sicuro ai piccoli risparmiatori,esigenza oggi particolarmente sentita dalle famiglie che,secondo i dati Banca d'Italia,risparmiano tendenzialmente circa il 10 % del reddito.
- Effetto anticiclico rispetto all'attuale recessione.

- Miglioramento dell'efficienza della Pubblica Amministrazione e razionalizzazione delle strutture.
- Miglioramento del traffico mediante la costruzione di parcheggi.
- Miglioramento dell'offerta di studio, con l'utilizzo di immobili moderni ed appositamente progettati e costruiti, per scuole ed università
- Efficienza energetica e risparmio, mediante la sostituzione di edifici che, nella maggior parte dei casi hanno una dispersione termica notevolissima e costosissima. Con effetto positivo, perciò anche rispetto ai parametri del protocollo di Kyoto.
- Miglioramento a breve della finanza locale che può vendere a prezzi di mercato immobili che, sovente, sono inefficienti ma in aree di pregio, senza diminuire l'offerta di servizi anzi aumentandola.
- Miglioramento della finanza locale, di lunga durata, per effetto del risparmio energetico conseguito con i nuovi edifici e delle minori spese di manutenzione.
- Miglioramento dell'offerta dei servizi sanitari, mediante la sostituzione con edifici efficienti ed appositamente progettati.
- Miglioramento del sistema carcerario, con sostituzione di immobili inadatti, insalubri e assolutamente obsoleti, spesso collocati in aree vocate a ben altre destinazioni. Gli immobili così sostituiti, inoltre, potrebbero essere ceduti per recuperare le risorse per ampliare il numero degli istituti di pena, che oggi notoriamente scarseggiano.



PRESTITO
DELLA RICOSTRUZIONE