



LE ANALISI DELLA FABI

IL MATTONE DI STATO VALE 300 MILIARDI DI EURO CON FONDI CREATI DALLE BANCHE UN TESORETTO DI 50 MILIARDI AL GOVERNO PER RIDURRE LE TASSE SUL LAVORO

La proposta della FABI: un piano per valorizzare gli asset immobiliari della pubblica amministrazione, che valgono 296,9 miliardi di euro. Gli istituti potrebbero creare veicoli societari speciali al fine di attrarre risorse finanziarie dei privati. Obiettivo sarebbe comprare dall'amministrazioni statale e, in particolare, dagli enti locali parte del patrimonio edilizio, oggi inutilizzato. In poco tempo, nelle casse pubbliche potrebbero confluire decine di miliardi di euro da destinare alla riforma fiscale e all'abbattimento dei tributi sulle retribuzioni e sulle pensioni: si potrebbe raddoppiare la dote finanziaria per poter ridurre ancora di più il carico tributario sui redditi fino a 35.000 euro

SILEONI: «PRIVATIZZANDO GLI IMMOBILI PUBBLICI POTREBBERO RADDOPPIARE LE RISORSE PER TAGLIARE L'IRPEF, FONDAMENTALE ASSICURARE POTERE D'ACQUISTO ALLE FAMIGLIE»

IL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO ITALIANO

ELABORAZIONI FABI GIUGNO 2022 SULLA RELAZIONE ANNUALE MEF



(milioni di euro)

VALORE PATRIMONIALE		%
LOMBARDIA	48.068	16,2%
LAZIO	34.789	11,7%
EMILIA ROMAGNA	27.054	9,1%
VENETO	25.621	8,6%
TOSCANA	24.531	8,3%
CAMPANIA	23.535	7,9%
PIEMONTE	20.999	7,1%
SICILIA	14.781	5,0%
PUGLIA	13.222	4,5%
LIGURIA	9.661	3,3%
MARCHE	8.271	2,8%
SARDEGNA	8.222	2,8%
TRENTO	7.167	2,4%
FRIULI VENEZIA GIULIA	7.146	2,4%
CALABRIA	6.119	2,1%
ABRUZZO	5.257	1,8%
UMBRIA	3.994	1,3%
BASILICATA	2.800	0,9%
BOLZANO	2.287	0,8%
VALLE D'AOSTA	2.155	0,7%
MOLISE	1.233	0,4%
TOTALE ITALIA	296.912	100%



Vale quasi 300 miliardi di euro l'intera galassia del mattone di Stato, ma una buona parte è di fatto abbandonata o scarsamente utilizzata e, invece, potrebbe essere "messa a reddito". Di qui l'idea di costituire, grazie alle banche, fondi immobiliari *ad hoc* con l'obiettivo di attrarre ingenti risorse private, per poter acquistare, poi, dalle amministrazioni pubbliche una parte consistente del patrimonio edilizio. Tale operazione, secondo una stima prudenziale, potrebbe dirottare nelle casse statali almeno 50 miliardi di euro, un tesoretto corrispondente all'incirca a due "leggi finanziarie": somma che consentirebbe di raddoppiare, per un periodo di 5 anni, la dote finanziaria, pari a 10 miliardi annui, che il governo si appresta a stanziare, nell'ambito della riforma fiscale, per poter ridurre il carico tributario sui redditi fino a 35.000 euro. La proposta della Fabi mira a rilanciare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, facendo leva, in particolare, sulle importanti risorse finanziarie private: sui conti correnti delle famiglie italiane, giacciono, senza alcun rendimento, 1.640 miliardi e una percentuale di questi risparmi potrebbe confluire in questi speciali fondi *real estate*. Si raggiungerebbe un duplice obiettivo: valorizzare il mattone di Stato con vantaggi per le finanze pubbliche e, allo stesso tempo, impiegare i risparmi delle famiglie, oggi infruttiferi, verso un piano di riforma che assicura benefici alla collettività e al Paese. Nel portafoglio immobiliare della pubblica amministrazione, risultano 779.000 proprietà e quasi la metà è riconducibile ai comuni; in cinque regioni (Lombardia, Lazio, Emilia-Romagna, Veneto e Toscana), è localizzato il 52% del patrimonio edilizio pubblico.

«Grazie alle banche, si potrebbe dare una mano concreta per mettere a reddito il "mattone di Stato" oggi abbandonato. Questa idea è stata lanciata dall'amministratore delegato di Intesa Sanpaolo, Carlo Messina, e io l'ho subito condivisa. Con tutto quel denaro, il governo potrebbe tagliare il debito pubblico che ha raggiunto i 2.750 miliardi di euro, oppure, ed è l'ipotesi preferibile, avere risorse in più per abbassare le tasse sui lavoratori e i pensionati. Il punto fondamentale è assicurare potere d'acquisto alle famiglie. Devono aumentare gli stipendi e, per prima cosa, è necessario rinnovare tutti i contratti collettivi scaduti, alcuni da molti anni, che interessano 7-8 milioni di lavoratrici e lavoratori. Deve essere tagliato il cuneo fiscale, con vantaggi che possano andare esclusivamente ai lavoratori, riducendo le tasse sugli stipendi cioè l'Irpef. Il beneficio sarebbe generale, perché aumentando il reddito disponibile crescono anche i consumi. Il tema chiave, però, sono le risorse: il governo sta facendo alcuni ragionamenti mettendo a disposizione 10 miliardi di euro che si tradurrebbero, in 70-80 euro in più al mese per chi ha redditi fino a 35.000 euro, grosso modo 800-1.000 euro l'anno in più. Tuttavia, con l'inflazione al 6-7%, il costo della vita aumenterà di oltre 2.000 euro l'anno. Quindi, il vantaggio fiscale sarebbe inferiore alla perdita di potere d'acquisto dei salari che di fatto non aumenterebbero, ma, rispetto alla spesa, diminuirebbero. Il problema non è la volontà del governo, ma le risorse finanziarie per "coprire" interventi economicamente più importanti e con il fondo per il mattone di Stato, privatizzando e valorizzando gli immobili pubblici, si raddoppierebbe la capacità di intervento fiscale sui redditi per cinque anni consecutivi» commenta il segretario generale della Fabi, Lando Maria Sileoni.

**NEL REAL ESTATE DI STATO UN PORTAFOGLIO DI 779.000 IMMOBILI DA 300.MILIARDI DI EURO
IN CINQUE REGIONI IL 53% DEI FABBRICATI PUBBLICI, AI COMUNI LA METÀ DELLE PROPRIETÀ**

Il tesoretto immobiliare dello Stato ha un valore stimato complessivo di circa 300 miliardi di euro. Più della metà dei fabbricati statali censiti è distribuito in cinque regioni italiane: Lombardia (16%), Lazio (11,7%), Emilia-Romagna (9,1%), Veneto (8,6%) e Toscana (8,3%). Queste cinque regioni pesano, insieme, per il 53,2% del portafoglio immobiliare statale e per un valore complessivo di 160 miliardi di euro. Gli importi più importanti – in termini di valore - appartengono alla Lombardia (48 miliardi di euro), seguita dal Lazio (circa 35 miliardi di euro) mentre agli ultimi posti ritroviamo il Molise (1,2 miliardi) e la Valle d’Aosta (circa 2 miliardi). Le amministrazioni locali (regioni, province, comuni) detengono la fetta più importante del tesoretto, sia in termini di numero di fabbricati (779.000) sia di valore stimato, pari a circa 290 miliardi di euro. Tra queste, ai comuni corrisponde quasi il 50% dell’intera ricchezza patrimoniale, con 719.000 fabbricati e un importo stimato di 141 miliardi: spetta dunque ai sindaci il primato della proprietà immobiliare. Seguono a ruota le aziende sanitarie locali e gli ospedali, a cui tocca il 13% del *real estate* statale, per un valore di 17 miliardi. Su un totale di 779.000 immobili, quelli di proprietà delle regioni pesano per solo per il 3% e la stessa percentuale è quella che spetta alle università. La fetta meno consistente di tutto il patrimonio appartiene agli Enti nazionali di previdenza che sono proprietari di circa il 3,4% del valore immobiliare nazionale e l’1,5% degli edifici (in termini di numerosità).

	Unità immobiliari	Superficie	Valore patrimoniale	Valore patrimoniale
	Numero	mq/1000	milioni di euro	%
AMMINISTRAZIONI CENTRALI	38.773	38.503	51.283	17,3%
Stato e Agenzie Fiscali	32.776	35.044	47.288	15,9%
Altre amministrazioni centrali	5.997	3.459	3.995	1,3%
AMMINISTRAZIONI LOCALI	778.860	286.475	218.297	73,5%
Regioni	16.244	6.766	8.764	3,0%
Città Metropolitane	12.624	22.124	16.205	5,5%
Comuni	719.038	200.693	140.796	47,4%
Unione di Comuni e Com.Montane	1.583	1.328	807	0,3%
Camere di Commercio, etc..	1.633	1.092	2.023	0,7%
Enti locali del Servizio Sanitario	17.078	38.320	37.834	12,7%
Università	4.914	12.112	8.540	2,9%
Altre amministrazioni locali	5.746	4.040	3.328	1,1%
ENTI NAZIONALI DI PREVIDENZA	32.275	5.145	10.111	3,4%
ALTRE AMMINISTRAZIONI	272.168	22.213	17.221	5,8%
Automobile Club d'Italia	525	210	324	0,1%
Aziende, Enti per l'edilizia residenziale	261.331	17.851	12.194	4,1%
Altre	10.312	4.152	4.703	1,6%
TOTALE	1.122.076	352.336	296.912	100%