



La svendita in corso da parte degli enti sarebbe dovuta alla difficoltà economica di provvedere alla manutenzione.

La Regione Toscana possiede 1038 fabbricati ed alcuni terreni: appartamenti, palazzi di rappresentanza, negozi, uffici, ex case cantoniere, magazzini e caselli Anas oltre al patrimonio delle aziende sanitarie. Un vasto patrimonio non completamente alienabile. Il valore stimato non è riferito alla quotazione di mercato, si riferisce invece alla rendita catastale e si aggira attorno a 391 milioni di euro.

Non tutto è messo a reddito, molti beni sono inutili, o peggio in perdita, mentre altri lo saranno presto se non si provvede alla loro manutenzione.

Nel 2016 nasce una strategia nuova? Risale oramai a circa 20 anni fa la scelta di vendere i beni pubblici, ed ha portato a più riprese ai relativi incassi. Oggi però è diverso, gli immobili sono tanti e si usano per i beni termini preoccupanti come "inutilizzati" e "degradati".

Nel mercato immobiliare non sarebbero questi i presupposti per poter "strappare" il miglior prezzo.

Ci sarebbero solo 100 milioni a disposizione per gli investimenti nel 2016. Questo sarebbe il grande problema. La Regione Toscana, con meno trasferimenti e nuovi tetti alla spesa imposti dal pareggio di bilancio statale, non può più permettersi i 500 milioni di euro di qualche anno fa, quando poteva accendere mutui che oggi il pareggio di bilancio impedisce.

La vendita, affitto o aggiudicazione di eventuali gestioni avverrà tramite asta o procedura di evidenza pubblica. Non ci sono altre strade possibili.

Una novità è che la Regione ha deciso di verificare l'interesse del mercato o di altri enti prima dell'asta e senza impegni od obblighi per alcuna delle parti, con un avviso a cui operatori privati e pubblici, cooperative, fondazioni e istituti bancari in Italia o all'estero, potranno rispondere illustrando il proprio progetto. Oltre all'organizzazione di sopralluoghi negli edifici, le presentazioni informali, possono contare su un catalogo con foto, video e schede on line pubblicate sulle pagine di InvestinTuscany.

E cos'è InvestinTuscany? "Il network coordinato da Regione Toscana con l'obiettivo di incoraggiare, sostenere e sviluppare l'ingresso di capitali esteri nella Regione. Lavorando in partnership con Comuni, Province, Camere di Commercio, Università, centri di ricerca e enti nazionali come Invitalia e ICE, si pone come interlocutore di riferimento per le aziende e per le multinazionali interessate ad investire in Toscana".

Occorre ricordare che sullo stesso portale la Regione ha raccolto le offerte dei privati cittadini ed imprenditori, possessori di immobili e terreni che potrebbero interessare gli investitori internazionali. I beni pubblici sono dunque in concorrenza con i beni privati?

Sul portale è possibile consultare anche le richieste degli investitori. Sbirciando nell'archivio troviamo ad esempio dalla Spagna un'azienda da 20.000 dipendenti ed un fatturato di 1.310 milioni di Euro che gestisce una rete di quasi 400 hotel e si dichiara interessata alla "Conversione di edifici alberghieri in hotel o di un palazzo non hotel in un hotel" e valuta strutture da prendere in gestione perché nel giro dei prossimi 5 anni ha in programma l'apertura di 5 hotel in Italia e la Toscana è tra le mete preferite.

Dalla Francia una catena con oltre 300 alberghi in Francia, Germania, Marocco, Polonia, Portogallo e Repubblica Ceca ha aperto 19 hotel in Italia, in Toscana ce ne sono 4, 3 a Firenze e 1 a Pisa e cerca strutture "da destinare ad hotel con dotazione di 50 camere con bagno, senza ristorante".

Dall'Inghilterra una azienda operante nel business degli sport estremi cerca "una location ampia ed isolata adatta a sport quali trial, skating, cross happenings per ampi raduni ed anche hotel con minimo 100 camere".

Dagli Emirati Arabi Uniti uno dei gruppi più importanti nello sviluppo di progetti Real Estate degli Emirati Arabi, possiede le più importanti catene alberghiere soprattutto nel segmento luxury ed è interessata ad "acquistare un albergo a Firenze nel segmento lusso".

La vendita. Annunciato dal Presidente Enrico Rossi a fine gennaio 2016, il prossimo avviso di vendita uscirà entro metà giugno.

"Vogliamo procedere ad una chiamata per verificare se c'è interesse ad acquistare l'ampio patrimonio immobiliare inutilizzato di cui disponiamo - ha dichiarato Rossi - un valore di 650 milioni di Euro. Non c'è esigenza di ripianare il Bilancio che è in pareggio, ma c'è il buon

senso del buon padre di famiglia che decide di alienare i beni inutilizzati e in qualche caso degradati. L'eventuale ricavato sarà investito sulla sanità, riassetto idrogeologico, opere pubbliche e cultura. Vogliamo raggiungere due obiettivi: aumentare gli investimenti e fare in modo che il patrimonio non vada perduto e non si deteriori come in alcuni casi è già accaduto. In un paio di mesi contiamo di predisporre le carte. Poi intendiamo discutere con i Comuni della destinazione d'uso degli immobili".

Durante il Mipim di Cannes del 15 marzo scorso, la fiera dedicata agli investitori immobiliari, "I contatti avuti ci fanno ben sperare - ha raccontato Bugli - l'impegno è quello di continuare a partecipare a iniziative del settore ed avere un sito dedicato, cioè svolgere quell'attività promozionale in Italia e all'estero che è un punto nodale di questa nuova strategia e politica di valorizzazione. Potrebbe valere - ha aggiunto l'assessore - anche per gli immobili delle nostre partecipate e per il patrimonio di Comuni o altri enti pubblici".

Ma perché vendere? "Vuol dire - ha sottolineato Rossi - attuare un principio di buona gestione ed evitare situazione di degrado o abbandono che non hanno senso e sicuramente risultano incomprensibili ai cittadini. La bellezza della Toscana deriva da secoli di cura del territorio. La conservazione e valorizzazione di questa immensa eredità è un punto di impegno per la Regione. Vogliamo salvaguardare i luoghi di pregio e lo vogliamo fare anche vendendone alcuni. Può sembrare un paradosso ma non lo è. Vendere immobili inutilizzati e che non possono essere più salvaguardati a sufficienza con le risorse a disposizione è un modo per salvarli e valorizzarli".

La Toscana ci guadagna o ci perde? La Regione abbozza un valore commerciale dei beni "Ma sono stime - sottolineano gli uffici tecnici - e nell'avviso cifre non saranno inserite. Nel giudicare le offerte Regione e Asl sono pronte a valutare anche possibili cambi nella destinazione d'uso". Come poter valutare infatti il valore commerciale di un bene di cui non si conoscono le potenzialità?

La Regione cerca dunque investitori interessati ad acquistare, oppure prendere in gestione, alcuni immobili compresi i beni delle aziende sanitarie: 34 edifici, alcuni storici di cui molti di pregio ed altri 26 del sistema sanitario oltre ai beni del piano di dismissione di appartamenti e immobili, inutilizzati o che non fruttano entrate significative come affitti, già avviato nel 2012.

Un elenco destinato ad essere aggiornato ogni due mesi.

Sono ad oggi 29 case ed annessi, 4 complessi di particolare pregio, 38 tra magazzini, laboratori, spazi espositivi e perfino un albergo e 38 porzioni di terreno sparsi in tutta la regione oltre al patrimonio agricolo forestale, che spetta però agli enti gestori dismettere.

Ma dei 102 beni messi in vendita nel 2012 cosa ne è stato? "La crisi del mercato immobiliare ha raffreddato le transazioni - fanno sapere da Palazzo Sacratì Strozzi - ed in tre anni sono stati trovati acquirenti solo per una casa cantoniera, sei terreni, un ufficio in via Verdi e il complesso immobiliare di via Modena entrambi a Firenze. Sono stati incassati 4.600.600 Euro realizzati nel 2015, quando il mercato ha registrato una ripresa. Un quarto del ricavato è stato reinvestito nella manutenzione di altre proprietà".

Tra il 1997 ed il 2006 la Regione Toscana aveva già venduto 400 immobili, in alcuni casi proprietà, come le case cantoniere, che la Regione non aveva acquistato ed erano diventate parte del patrimonio con lo scioglimento nel 1977 di una serie di enti, dall'Ente profughi dalmati e istriani (38 appartamenti a Massa e 12 a Firenze) all'Ente nazionale ciechi. Altri 100 immobili e terreni sono stati venduti dopo il 2006 ed entro il 2012, molti offerti in prelazione ed acquistati da chi già li abitava per un incasso di 24 milioni.

La Regione Toscana gestisce bene i propri immobili? "Su 1038 beni immobili di proprietà, la Regione riscuote affitti o concessioni su 118 fabbricati e 33 terreni per un incasso di 2 milioni e 916 mila euro solo nel 2015. L'affitto che la Regione ha pagato nel 2015 per l'uso invece di altri immobili, non di sua proprietà, è di 1 milione e 666 mila euro". Una spesa inferiore alle entrate, ma è una spesa utile?

Ecco alcuni degli immobili toscani presenti nella lunga lista:

A Firenze Villa Olga Basilewsky e Villa Fabbricotti, il Palazzo di via Pietrapiana. Villa Larderel a Pozzolatico e l'ex ospedale di Luco del Mugello, già in vendita da tempo.

A Pisa Palazzo Battaglia e casa Cecconi e il complesso di via Roma.

A Pistoia Corso Gramsci.

Ben 26 edifici sono delle aziende ospedaliere.

A Firenze l'ex Meyer di via Giordano.

A Prato Villa Filicaia e una casa colonica in via della Sacca a Santa Lucia.

A Sesto Fiorentino l'ex sanatorio Luzzi.

A Vaglia l'ex ospedale Banti.

A Fiesole l'ex presidio ospedaliero Sant'Antonino.

A San Miniato di Empoli l'ex fattoria della Badia di Santa Gonda, con poderi e terreni.

A Lucca la residenza assistita per tossicodipendenti di Arliano.

A Pisa il centro direzionale in via Zamenhoff.

A Volterra i padiglioni Tanzi e Morselli dell'ex ospedale psichiatrico.

A Livorno la piscina di rieducazione di via San Gaetano e l'ex distretto di via Rossi, l'ex sede legale dell'ex sanatorio di via di Monterotondo.

A Cecina gli uffici amministrativi in via Savonarola. A Pietrasanta una porzione dell'ex ospedale

Lucchesi e l'ex colonia Laveno.

Ad Arezzo il centro diurno disabili "Villa Chianini" nel capoluogo, l'ex Rsa di Castiglion Fiorentino in piazza Sant'Agostino, il podere Tinzinosa e Casagosto a Poppi, l'ex residenza sociale assistita e Css di Lucignano in via Matteotti.

A Massa Marittima il castello regio in piazza Becucci.

A Pisa la divisione ortopedica dell'ex ospedale di Calambrone nel viale del Tirreno e il Palazzo dei trovatelli in via Santa Maria.

Anche la Città Metropolitana di Firenze, da poco insediatasi al posto della ex Provincia, intende alienare alcuni immobili: la Caserma dei Vigili del Fuoco in via Giuseppe La Farina a Firenze, il Palazzo ex Ospedale Bonifacio ora sede della Questura di Firenze, in via Zara, una ex casa cantoniera a Sandetole, nel comune di Dicomano ed un terreno lungo la Strada provinciale Lucchese.

Le offerte sono attese entro le ore 12 del giorno 15 giugno, ma a maggio è stato inviato un avviso ai Comuni nei cui territori sono ubicati i beni, per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione, in tal caso ne seguirebbe una trattativa privata. Anche se risulta poco probabile che un Comune possa sostituirsi alle mancanze della Regione con fondi propri.

Curiosità, si compra sulla fiducia: "Le visite agli immobili relativi alla Caserma e alla Questura - spiegano gli uffici di Palazzo Medici - in considerazione delle attività in essi ospitate, non potranno interessare tutti i locali e gli spazi occupati dagli immobili stessi, ma verranno limitate a quelle porzioni per cui i sopralluoghi saranno autorizzati dagli attuali utilizzatori" e non tutti sono ammessi "con riferimento alle visite da effettuare presso la Questura di Firenze, le generalità del soggetto che effettuerà il sopralluogo e la fotocopia del documento di identità dello stesso verranno trasmessi al fine di consentire le opportune verifiche. Qualora la Questura non dia il proprio benestare, dovrà essere indicato altro soggetto per effettuare il sopralluogo";

Inoltre una nota d'epoca e poco multimediale "Presso l'Ufficio Patrimonio della Città Metropolitana di Firenze sono depositati specifici fascicoli degli atti tecnici ed amministrativi relativi agli immobili in questione: tutti gli interessati potranno prendere visione della documentazione e anche richiedere ogni informazione utile per l'elaborazione dell'offerta. Non potranno essere rilasciate fotocopie della suddetta documentazione di cui sarà solo possibile prendere visione";

Fonte: <http://www.nove.firenze.it/toscana-in-vendita-nuove-destinazioni-per-immobili-inutili-e-degradati.htm>

Antonio Lenoci

Aiutaci ad informarti meglio visitando il sito: www.rivista.lagazzettaonline.info