

Gli avvocati

DI RICCARDO DELLI SANTI *

Il federalismo demaniale nasce per consentire una migliore valorizzazione dei beni pubblici. Lo Stato, distante dal territorio e spesso in contrasto con gli interessi locali, non ha storicamente avuto successo nel creare valore. Neanche le norme che ipotizzavano la ripartizione degli effetti della valorizzazione con il Comune di riferimento hanno avuto successo. È auspicabile che alcuni Enti locali, se non tutti, riescano a mettere in moto procedure che porteranno i beni oggetto di trasferimento verso la destinazione ottimale sia sul piano sociale che su quello economico finanziario.

Dal punto di vista dell'assistenza legale, sia al privato sia agli operatori pubblici, che deriverà dalla nuova normativa è da sottolineare che la valorizzazione del patrimonio pubblico è una attività correlata direttamente all'urbanistica, alla produzione di energia alternati-



Riccardo Delli Santi



al fianco delle amministrazioni locali per riqualificare il territorio

va, alle locazioni, agli appalti, all'M&a, alla pianificazione fiscale. Sarà infatti essenziale una assistenza specializzata ma necessariamente interattiva con tutte le branche del diritto interessate in tali processi.

Solo operando in modo integrato, a fianco dei progettisti e degli economisti, è possibile immaginare un programma che, nella distinzione dei ruoli di ciascuno, consenta di attingere alle risorse pubbliche e private per una riqualificazione urbana che sia ad un tempo sostenibile ed attraente per gli investitori.

A titolo esemplificativo, per chiarire questo concetto, si potrebbe pensare al caso della progettazione urbanistica e edilizia di un pezzo di città che dovrebbe essere sotto il controllo della

pubblica amministrazione, la quale però non è dotata dei capitali per affrontare tale spesa. I privati in questo caso, non avendo certezze sui tempi, alle volte biblici, dei processi decisionali degli enti locali, non investirebbero se non a valle del procedimento di trasformazione urbanistica. In questo gioco entrerebbero così in campo la disciplina

delle procedure di evidenza pubblica (gare), i contratti di progettazione, lo studio della struttura societaria o dei fondi immobiliari preposti allo sviluppo, la disciplina dei contratti, preliminari e/o definitivi, di locazione e di compravendita anche di cosa futura.

Tutto ciò comporterebbe la necessità di una approfondita conoscenza della materia dei fondi immobiliari e quella della pianificazione territoriale anche a livello locale (re-

gionale, provinciale e comunale). Da ultimo una buona programmazione dell'intervento non potrebbe prescindere dalla disciplina del risparmio energetico e della qualificazione o riqualificazione ambientale.

La soluzione che potrebbe essere prospettata potrebbe

essere quella di una società di trasformazione urbana a partecipazione pubblica che stipuli un contratto con un gruppo privato (selezionato con una procedura competitiva). In tale accordo il privato s'impegnerebbe a fornire alla Stu i mezzi finanziari per progettare gli interven-

ti. La Stu a sua volta s'impegnerebbe a conferire in un fondo di sviluppo, gestito dal privato, tutti gli immobili, aree e/o edifici, suscettibili, al termine della fase progettuale, di utilizzazione commerciale privata. Il privato avrebbe così il ritorno del proprio investimento e una rendita gestionale di lunga durata.

Tutto ciò implicherebbe ovviamente mille dettagli da mettere a fuoco, quali: classi di quote del fondo, commissioni di gestione, collocamento nel mercato delle quote del fondo, pluralità degli investitori nel fondo, livello di indebitamento, richiedendo dunque un'assistenza legale integrata e molto articolata che solamente i grandi studi possono mettere a disposizione.

Il federalismo demaniale rappresenta quindi una importante occasione per gli studi legali che dovranno organizzarsi per poter fornire risposte complesse sia al privato sia alle società partecipate dagli operatori pubblici. Rimane comunque doveroso ricordare che a monte di queste enormi possibilità non mancano anche i lati negativi della normativa quali il mancato coordinamento con la normativa sulle procedure, la mancata semplificazione dei nulla osta delle troppe autorità che intervengono nel processo di valorizzazione e talvolta l'incertezza del diritto nel nostro Paese che può allontanare gli investitori internazionali.

** partner NCTM Studio Legale
Associato*

— © Riproduzione riservata — 