



 A G E N Z I A D E L D E M A N I O

# **Piano degli investimenti immobiliari per il triennio 2014-2016 (capitolo 7754)**

**Revisione ottobre 2014**

## **Struttura del documento e logiche di pianificazione**

### **Piano degli Investimenti Immobiliari 2014-2016**

- ✓ Risorse finanziarie disponibili
- ✓ Impieghi

### **Dettaglio del Piano per categoria di Investimento**

- ✓ Iniziative speciali
- ✓ Interventi edilizi strumentali alla razionalizzazione
- ✓ Interventi edilizi di mantenimento del valore

### **Allegati**

- ✓ Dettaglio interventi edilizi strumentali alla razionalizzazione
- ✓ Dettaglio interventi edilizi di mantenimento del valore



## **STRUTTURA DEL DOCUMENTO E LOGICHE DI PIANIFICAZIONE**

Il presente Piano degli Investimenti Immobiliari 2014-2016 (di seguito Piano) costituisce la revisione del Piano degli Investimenti 2014-2016 già deliberato dal Comitato di gestione dell'Agenzia in data 13 dicembre 2013. Tale revisione si rende necessaria per tenere conto delle nuove disponibilità finanziarie per il triennio 2014-2016 che si sono ridotte rispetto alla legge di bilancio a seguito di ripetuti interventi normativi. Inoltre la revisione tiene conto delle effettive necessità relative alla quota premiale da riconoscere agli EE.TT. relativamente alle attività di valorizzazione svolte per gli immobili statali oggetto di alienazione.

Il presente Piano è stato elaborato considerando, da un lato, le iniziative di investimento previste in sede di pianificazione dalle Direzioni coinvolte e dall'altro le risorse finanziarie appostate all'attualità sul capitolo 7754 del Bilancio dello Stato per il prossimo triennio. Si precisa che le iniziative previste dal Piano sono indirizzate su immobili statali gestiti dall'Agenzia ma non esauriscono tutti gli investimenti previsti in altri ambiti operativi (quali ad esempio il manutentore unico ex art. 12 del D.L. 98/2011) finanziati attraverso altre fonti.

Nel dettaglio, il documento

- ✓ privilegia l'utilizzo di fondi per categorie omogenee di intervento, invece della puntuale indicazione sulle singole iniziative;
- ✓ mantiene distinta la componente progettazione da quella di realizzazione degli interventi edilizi correlati alle operazioni di razionalizzazione prevedendo integrazioni al fondo per interventi funzionali alle razionalizzazioni;
- ✓ riporta in allegato l'elenco aggiornato delle singole iniziative, individuate dalle strutture operative, opportunamente suddivise per Amministrazione interessata con evidenza dei fondi da utilizzare a mero titolo informativo.





## STRUTTURA DEL DOCUMENTO E LOGICHE DI PIANIFICAZIONE

In coerenza con le indicazioni delineate dal Piano Aziendale, le strutture territoriali dell'Agenzia, in sede di pianificazione, hanno formulato proposte relative ad **operazioni di razionalizzazione e mantenimento del valore**, nonché hanno individuato i compendi sui quali è necessario procedere a indagini finalizzate alla definizione degli interventi di **bonifica** da cemento amianto, prioritariamente sugli immobili dismessi dall'amministrazione della Difesa. Alle predette proposte si aggiunge uno specifico progetto, in ambito di **efficientamento energetico**, per attività di diagnosi propedeutiche alla definizione degli interventi manutentivi sugli immobili dello Stato.

Oltre ai fabbisogni sopra esposti, all'interno del Piano è previsto uno specifico fondo finalizzato a liquidare la quota spettante agli Enti Territoriali, secondo quanto previsto dall'art.3 comma 15 del D.L. n.351/2001, a seguito del perfezionamento dell'operazione straordinaria di vendita a Cassa Depositi e Prestiti avvenuta alla fine del 2013.

In particolare, sulla questione del riconoscimento della quota premiale agli EE.TT., in data 18 luglio u.s. si è svolta una riunione tra i rappresentanti del Dipartimento delle Finanze, del Dipartimento del Tesoro, della Ragioneria Generale dello Stato e dell'Agenzia del demanio nel corso della quale si è condivisa l'utilizzabilità delle somme appostate sul capitolo 7754. Nel corso del medesimo incontro è altresì emerso che l'ammontare complessivo delle somme da riconoscere agli EE.TT. (pari a 15 milioni di euro) risultava largamente inferiore a quanto previsto nel Piano degli investimenti originario (30 milioni di euro) e si è quindi condivisa l'opportunità di procedere alla sua revisione orientando le risorse «liberate» verso gli interventi edilizi funzionali a supportare iniziative di razionalizzazione delle PAC.

## **Struttura del documento e logiche di pianificazione**

### **Piano degli Investimenti Immobiliari 2014-2016**

- ✓ Risorse finanziarie disponibili
- ✓ Impieghi

### **Dettaglio del Piano per categoria di Investimento**

- ✓ Iniziative speciali
- ✓ Interventi edilizi strumentali alla razionalizzazione
- ✓ Interventi edilizi di mantenimento del valore

### **Allegati**

- ✓ Dettaglio interventi edilizi strumentali alla razionalizzazione
- ✓ Dettaglio interventi edilizi di mantenimento del valore





## PIANO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI 2014-2016

### RISORSE FINANZIARIE DISPONIBILI

Complessivamente le disponibilità finanziarie per la formazione del Piano degli Investimenti Immobiliari 2014-2016 revisionato risultano essere pari a **75,7 milioni di euro** così suddivisi:

- ✓ **21,5 milioni di euro** relativi a risorse finanziarie derivanti dagli stanziamenti di precedenti piani che si rendono libere e disponibili in quanto associate ad iniziative di investimento non avviate e/o concluse con costi inferiori all'iniziale assegnazione. Le risorse recuperate sono al netto dei tagli/accantonamenti disposti sull'annualità 2013, della perenzione amministrativa di circa 7,5 milioni di euro relativi all'annualità 2011 e dell'incremento delle somme assegnate, per un importo pari a 0,1 milioni di euro circa, all'intervento programmato sull'immobile di Via Egiziaca a Pizzofalcone – Napoli, resosi necessario, a seguito del completamento della progettazione, per l'avvio delle procedure di gara.
- ✓ **54,2 milioni di euro** relativi a risorse finanziarie stanziate per il triennio sul capitolo 7754 dal Bilancio dello Stato. In origine la quota ammontava a complessivi 57 milioni di euro (pari a 19 milioni di euro per ciascun esercizio del triennio); tuttavia a seguito di taluni interventi normativi la Ragioneria Generale dello Stato ha reso noto che le nuove disponibilità sul capitolo si sono nel frattempo ridotte e ammontano attualmente a complessivi (cfr. tabella sottostante e in particolare gli esercizi 2014, 2015 e 2016).

DISPONIBILITA' FINANZIARIE				
Fonti (mln/€)	Esercizi di competenza delle risorse			Totale
	Fondi ante 2014	2014	2015	
Capitolo 7754	21,5	18,3	18,4	17,5
				75,7



## **PIANO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI 2014-2016**

### **IMPIEGHI**

In considerazione delle risorse finanziarie disponibili - pari a **75,7 milioni di euro** - le nuove iniziative di investimento prevedono:

- ✓ **l'assegnazione di 1 milione di euro** per l'espletamento delle attività di **efficientamento energetico** del patrimonio statale;
- ✓ **l'assegnazione di 15 milioni di euro** per l'esercizio 2014, destinati a garantire il riconoscimento agli Enti Territoriali delle somme spettanti ai sensi dell'art.3 comma 15 del D.L. n.351/2001, rispetto ai precedenti 30 milioni.
- ✓ **l'integrazione del già costituito fondo** (con una dotazione al 31 dicembre 2013 di circa 26 milioni di euro) destinato a finanziare le **realizzazioni** degli interventi edilizi strumentali alla **razionalizzazione** degli utilizzi delle PAC; in particolare la dotazione del fondo si incrementa di complessivi **41,2 milioni di euro costituiti da 14,3 milioni di euro** relativi all'esercizio 2014 e di **26,9 milioni di euro** relativi a risorse del biennio 2015-2016;
- ✓ **l'assegnazione di 18,5 milioni di euro** di risorse complessive sul triennio per gli **interventi edilizi per il mantenimento del valore** degli immobili comprensive degli oneri connessi alle **bonifiche amianto**.



## PIANO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI 2014-2016

### IMPIEGHI

Di seguito si riporta uno schema che riassume l'insieme delle proposte degli investimenti immobiliari 2014-2016 esplicitati nel Piano revisionato, suddivise per categoria:

### SINTESI IMPIEGHI PROPOSTI

Piano Investimenti Immobiliari 2014-2016						
	2014 €/mn	2015 €/mn	2016 €/mn	Totale €/mn	Distr %	
<b>Iniziative speciali</b>	<b>16,0</b>	-	-	<b>16,0</b>	<b>21,1%</b>	
Efficientamento Energetico	1,0	-	-	1,0	1,3%	
Fondo valorizzazioni per vendita CDP	15,0	-	-	15,0	19,8%	
<b>Interventi e edilizi di razionalizzazione</b>	<b>14,3</b>	<b>13,4</b>	<b>13,5</b>	<b>41,2</b>	<b>54,5%</b>	
Fondo Realizzazioni (integrazione)	14,3	13,4	13,5	41,2	54,5%	
<b>Interventi edilizi di mantenimento del valore</b>	<b>9,5</b>	<b>5,0</b>	<b>4,0</b>	<b>18,5</b>	<b>24,4%</b>	
Fondo Bonifiche	2,5	5,0	4,0	11,5	15,2%	
Fondo interventi edilizi superiori a 100.000 euro	2,7	-	-	2,7	3,6%	
Fondo interventi edilizi inferiori a 100.000 euro	4,3	-	-	4,3	5,6%	
<b>Totale Impieghi</b>	<b>39,8</b>	<b>18,4</b>	<b>17,5</b>	<b>75,7</b>	<b>100,0%</b>	



## **Struttura del documento e logiche di pianificazione**

### **Piano degli Investimenti Immobiliari 2014-2016**

- ✓ Risorse finanziarie disponibili
- ✓ Impieghi

### **Dettaglio del Piano per categoria di Investimento**

- ✓ Iniziative speciali
- ✓ Interventi edilizi strumentali alla razionalizzazione
- ✓ Interventi edilizi di mantenimento del valore

### **Allegati**

- ✓ Dettaglio interventi edilizi strumentali alla razionalizzazione
- ✓ Dettaglio interventi edilizi di mantenimento del valore

## **DETTAGLIO DEL PIANO PER CATEGORIA DI INVESTIMENTO**

### *Iniziative speciali*

#### **EFFICIENTAMENTO ENERGETICO**

La direttiva 2012/27/UE fissa, in un'ottica di lungo termine (2020), la realizzazione dell'obiettivo di riduzione del 20% del consumo di energia primaria dell'Unione Europea prevedendo, inoltre, che ciascuno Stato membro provveda dal 1.01.2014 alla ristrutturazione del 3% della superficie coperta degli immobili di proprietà del proprio governo centrale e da esso occupati al fine di rispettare i requisiti minimi di prestazione energetica.

L'art. 14 ("Riduzione dei consumi d'energia e di efficientamento degli usi finali dell'energia") del Decreto Legge 7 maggio 2012 n. 52, inoltre, individua l'Agenzia del Demanio quale soggetto chiamato a dare indicazioni alle Amministrazioni di cui all'art. 1, comma 2, del D. Lgs. 165/2001 sulle misure finalizzate al contenimento dei consumi di energia e all'efficientamento degli usi finali, relativamente all'utilizzo di immobili strumentali.

L'allocazione di risorse economiche pari a **1 milione di euro** prevista nel Piano è finalizzata a dare avvio alle attività di diagnosi energetica propedeutiche alla definizione degli interventi manutentivi di efficientamento sugli immobili dello Stato.



## **DETTAGLIO DEL PIANO PER CATEGORIA DI INVESTIMENTO**

### *Iniziative speciali*

#### **FONDO VALORIZZAZIONI PER VENDITA CASSA DEPOSITI E PRESTITI**

L'art.3, comma 15, del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni dalla L. 410/2001 e ss.mm.ii. prevede che, in caso di immissione sul mercato dei compendi immobiliari di proprietà dello Stato inseriti in processi di valorizzazione, venga riconosciuto agli Enti Territoriali interessati dal procedimento una quota non inferiore al 5% e non superiore al 15% del ricavato attribuibile alla rivendita sul mercato dei beni valorizzati. L'operazione di dismissione di immobili pubblici perfezionata (ai sensi dell'art.11 quinquies del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito in legge, con modificazioni, dall'art.1, L. 2 dicembre 2005, n. 248) alla fine del 2013 con Cassa Depositi e Prestiti, includeva alcuni immobili già interessati da processi di valorizzazione (Protocolli d'Intesa, PUV, PUVaT). Tale operazione ha consentito quindi ai Comuni coinvolti nei processi valorizzativi di maturare un credito al quale si farà fronte ricorrendo al presente fondo la cui **dotazione viene aggiornata in 15 milioni di euro.**



## **DETTAGLIO DEL PIANO PER CATEGORIA DI INVESTIMENTO**

### *Interventi edilizi strumentali alla razionalizzazione*

#### **FONDO PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE**

Il Fondo per la progettazione e realizzazione di interventi edilizi funzionali ad iniziative di razionalizzazione degli spazi in uso alle PAC è attualmente costituito da un ammontare di risorse finanziarie già pianificate negli anni precedenti di circa **26 milioni di euro**. Il Piano 2014-2016 aveva in origine previsto una integrazione di tale dotazione per un importo pari a 29 milioni di euro, derivanti interamente dagli stanziamenti di bilancio dello Stato previsti sul capitolo 7754 per il biennio 2015-2016. Tuttavia, a seguito dei tagli operati sul bilancio statale l'integrazione del fondo con risorse del biennio 2015-2016 diviene pari a **26,9 milioni di euro** ai quali si aggiungono, con la presente revisione del Piano, i **14,3 milioni di euro relativi all'esercizio 2014** e derivanti dalla rimodulazione del Fondo Valorizzazioni. Complessivamente quindi il Fondo interventi funzionali ad iniziative di razionalizzazione risulta costituito, a seguito della revisione del Piano, da circa **67,2 milioni di euro**.

A fronte di tale disponibilità l'Agenzia ha individuato all'attualità interventi per un valore complessivo stimato pari a circa **92,6 milioni di euro**. Il dettaglio di tali iniziative, risultato delle attività di razionalizzazione in essere, è riportato nella tabella in allegato che evidenzia, rispetto al Piano 2014-2016, gli aggiustamenti operati mediante l'annullamento di quattro interventi per quali sono nel frattempo venuti meno i presupposti di realizzazione e l'inserimento di quattro nuove operazioni di particolare complessità. Il fabbisogno stimato di risorse finanziarie per la progettazione sugli interventi previsti risulta complessivamente pari a circa 6,1 milioni di euro ampiamente coperti dalle attuali disponibilità. Solo a valle della progettazione si procederà all'affidamento dei lavori nei limiti delle risorse finanziarie effettivamente disponibili.



## **DETTAGLIO DEL PIANO PER CATEGORIA DI INVESTIMENTO**

### *Interventi edilizi di mantenimento del valore*

#### **MANTENIMENTO DEL VALORE**

Le risorse assegnate agli interventi edilizi finalizzati al mantenimento del valore degli immobili ammontano a **9,5 milioni di euro** per l'annualità 2014 e a **9 milioni di euro** nel biennio 2015 - 2016.

All'interno di questa categoria di Piano è contemplata la costituzione di un Fondo Bonifiche, per **2,5 milioni di euro** appostato sull'annualità 2014, finalizzato prevalentemente all'esecuzione di attività di valutazione del rischio, caratterizzazione del materiale inquinante e bonifica da cemento amianto (D.M. 6/09/1994 e Regolamenti regionali). Si interverrà prioritariamente sugli immobili dismessi dal Ministero della Difesa con i tre decreti Direttoriali del 27/02/2007, pubblicato in G.U. n.155 del 6/07/2007, del 25/07/2007, pubblicato in G.U. n. 293 del 18/12/2007 e del 23/12/2008, pubblicato in G.U. n. 126 del 3/06/2009; verrà comunque garantita la messa in sicurezza di tutti gli immobili facenti parte del portafoglio immobiliare gestito dall'Agenzia. Gli interventi di bonifica scaturenti dalla fase di analisi sopra esposta saranno finanziati, a valle di una precisa quantificazione economica, con le risorse allocate sulle annualità 2015 e 2016 del Piano.

Nella categoria Mantenimento del Valore sono, inoltre, stanziati circa **4,3 milioni di euro** allocati sull'annualità 2014, destinati all'esecuzione di lavori di importo unitario inferiore a 100 mila euro direttamente gestiti dalle Direzioni Regionali dell'Agenzia anche per fare fronte alle esigenze di urgenza e somma urgenza sul patrimonio affidato (Fondo interventi inferiori ai 100.000 euro).

La restante quota dello stanziamento 2014, pari a circa **2,7 milioni di euro**, è finalizzata al finanziamento del Fondo interventi superiori a 100.000 euro, la cui articolazione è riportata in allegato al presente Piano.



## **Struttura del documento e logiche di pianificazione**

### **Piano degli Investimenti Immobiliari 2014-2016**

- ✓ Risorse finanziarie disponibili
- ✓ Impieghi

### **Dettaglio del Piano per categoria di Investimento**

- ✓ Iniziative speciali
- ✓ Interventi edilizi strumentali alla razionalizzazione
- ✓ Interventi edilizi di mantenimento del valore

## **Allegati**

- ✓ Dettaglio interventi edilizi strumentali alla razionalizzazione
- ✓ Dettaglio interventi edilizi di mantenimento del valore



# ALLEGATO

## DETTAGLIO INTERVENTI EDILIZI STRUMENTALI ALLA RAZIONALIZZAZIONE

Ministero dell'Interno

Amministrazioni	Immobile	Importo complessivo	di cui progettazione	Risparmio da chiusura locazioni passive
Ministero dell'Interno - DIA	Milano - Palazzo delle Poste e dei Telefoni	1.250.000	70.000	730.000
Ministero dell'Interno - Prefettura	Udine - Caserma Regimato	1.623.000	240.000	316.175
Ministero dell'Interno - Polizia di Stato	Firenze - Ex Deposito Coverciano		Intervento annullato	
Ministero dell'Interno - Arma dei Carabinieri	Cagliari - Caserma Cascino	8.500.000	377.520	1.079.727
Ministero dell'Interno - Arma dei Carabinieri	Fano (PU) - Ex Caserma Paolini	4.400.000	280.000	339.000
Ministero dell'Interno - Arma dei Carabinieri	Rosarno (RC) - Beni confiscati in danno di Bellocchio Carmelo	850.000	36.300	52.864,52
Ministero dell'Interno - Polizia di Stato	Bologna - Piazza Malpighi	1.665.000	90.000	92.773,71
Ministero dell'Interno - Arma dei Carabinieri	Casale Monferrato (AL) - Nuova Caserma Compagnia CC	3.800.000	350.000	136.974,18
Ministero dell'Interno - Arma dei Carabinieri	Bolzano - Piazza Rottenburg	147.147	13.852	21.653,56
<b>TOTALI</b>		<b>22.235.147</b>	<b>1.457.682</b>	<b>2.789.167</b>

Ministero delle Finanze

Amministrazioni	Immobile	Importo complessivo	di cui progettazione	Risparmio da chiusura locazioni passive
MEF - Racioneria Territoriale di Treviso	Treviso - Riviera Santa Margherita	370.000	53.418	166.125
MEF - Commissioni Tributarie 1 e 2 grado	Bolzano - Palazzo Uffici Finanziari	375.000	45.000	167.098
MEF - Guardia di Finanza	Napoli - Arsenale Militare	7.000.000	200.000	1.850.000
MEF - Agenzia del Territorio	Villasanta (VR) - Caserma Alberto Riva	6.090.000	308.729	568.174
MEF - Guardia di Finanza	Follonica (GR) - Casa Gobba		Intervento annullato	
MEF - Agenzia delle Dogane	Treviso - Via Serenissima 10		Intervento annullato	
MEF - Agenzia delle Dogane	Roma Via Salara	1.000.000		337.846
<b>TOTALI</b>		<b>14.835.000</b>	<b>607.147</b>	<b>3.089.243</b>

Altri

Amministrazioni	Immobile	Importo complessivo	di cui progettazione	Risparmio da chiusura locazioni passive
Ministero della Giustizia USSM e UEPE - Ministero della Salute LIVAC	Bolzano - Palazzo Uffici Finanziari	405.100	49.000	68.430
MEF - Commissione Tribunale Regionale e Ministero dell'Agricoltura Comando Provinciale del Corpo Forestale dello Stato	Venezia - Ex Casa del Fascio	2.531.265	180.370	316.567
Ministero dell'Interno - Polizia di Stato e MEF Guardia di Finanza	Borgomanero - Via Cureggio, 13		Intervento annullato	
MEF Regione Toscana Territoriale dello Stato e Ministero della Giustizia UEPE	Bari - Ospedale Militare	7.000.000	300.000	656.822
MEF - Polizia di Stato - Ministero Giustizia - Arma Carabinieri - Gdf - ecc.	Chieti - Progetto chiusura locazioni passive città di Chieti	15.000.000	1.800.000	1.591.862
Ministero Ambiente	Roma - Viale Trastevere 185-189	5.500.000	400.000	n.d.
Ministero Sviluppo economico	Roma - Valle Aniene 201	25.100.000	1.300.000	3.882.328
Presidenza del Consiglio dei Ministri	Roma - Via Salara		Intervento annullato	
<b>TOTALI</b>		<b>55.536.365</b>	<b>4.029.370</b>	<b>6.506.009</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>92.606.512</b>	<b>6.094.199</b>	<b>12.364.419</b>

nuovi interventi



## ALLEGATO

### DETTAGLIO INTERVENTI EDILIZI DI MANTENIMENTO DEL VALORE

DR	Immobile	Città	Descrizione intervento	Importo complessivo
Emilia Romagna	Via Macedonio Melloni	Parma	Ripristino delle coperture e del sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche	105.000
Emilia Romagna	Via Giordani	Piacenza	Ripristino delle coperture e del sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche	800.000
Marche	Ex Casa del Fascio	Ascoli Piceno	Manutenzione straordinaria	504.569
Veneto	Caserma Tasso	Belluno	Rifacimento tetto della chiesa (integrazione)	320.000
Veneto	Ex Polveriera di Santa Bona	Treviso	Manutenzione straordinaria	1.000.000
			<b>TOTALE</b>	<b>2.729.569</b>

*AS*

