



AGENZIA DEL DEMANIO

Piano degli investimenti immobiliari per il triennio 2015-2017 (capitolo 7754)

4

Premessa

Struttura del documento e logiche di pianificazione

Piano degli Investimenti Immobiliari 2015-2017

- ✓ Risorse finanziarie disponibili
- ✓ Impieghi

Dettaglio del Piano per categoria di Investimento

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

Allegati

- ✓ Dettaglio interventi edilizi strumentali alla razionalizzazione
- ✓ Dettaglio operazioni finanziate attraverso le risorse economiche del "Fondo razionalizzazione degli spazi"
- ✓ Dettaglio iniziative di mantenimento del valore

✍



PREMESSA

Il Piano degli Investimenti Immobiliari 2015-2017 (di seguito Piano) è il risultato di un processo finalizzato ad individuare, sulla base delle proposte formulate dalle Direzioni Regionali, le iniziative di investimento da pianificare nel triennio a partire da quelle con maggiore convenienza economica, nel vincolo delle risorse finanziarie appostate sul capitolo 7754 del Bilancio dello Stato.

Il presente Piano è stato formulato nella opportuna considerazione delle novità introdotte dalla Legge 190/2014 (Legge di Stabilità 2015) che ha previsto, tra le altre cose, l'istituzione del "Fondo per la razionalizzazione degli spazi" con lo specifico scopo di finanziare le opere di ristrutturazione/riadattamento di immobili dello Stato necessarie per la riallocazione di amministrazioni statali in altre sedi.

Si precisa, infine, che le iniziative previste nel presente Piano sono inerenti agli immobili statali gestiti dall'Agenzia e non esauriscono tutti gli investimenti previsti anche in altri ambiti operativi (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 ai relativi Fondi;
- ✓ 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

Il documento di Piano si articola in una parte preliminare nella quale sono rappresentate in forma sintetica le risorse finanziarie disponibili e i relativi impieghi, una seconda parte nella quale sono descritte in dettaglio le scelte allocative per singola categoria di investimento e in allegato gli degli interventi programmati.

Relativamente alle logiche di pianificazione, il Piano tiene conto, nei limiti delle risorse disponibili sul Bilancio dello Stato, delle seguenti opportunità/necessità di investimento da finanziare:

- > interventi di **razionalizzazione** proposti dalle Direzioni Regionali in coerenza con gli indirizzi definiti nel Piano Aziendale e nell'Atto di indirizzo triennale e scelti in ragione dell'indice di convenienza economica (risparmio annuo locazioni passive/costo totale intervento);
- > interventi di **mantenimento del valore**;
- > interventi di **bonifica** da cemento amianto con particolare riferimento agli immobili dismessi dall'amministrazione della Difesa;
- > somme finalizzate a liquidare la **quota spettante agli Enti Territoriali**, secondo quanto previsto dall'art.3-ter comma 7 del D.L. n.351/2001, a seguito del perfezionamento dell'operazione straordinaria di vendita avvenuta alla fine del 2014 (in tal proposito la Ragioneria Generale dello Stato ha chiarito definitivamente con nota prot. 96840 del 9/12/2014 che la copertura finanziaria dei suddetti importi sia assicurata dal capitolo di spesa numero 7754, che è stato opportunamente integrato proprio al fine di garantire la corresponsione della citata premialità).

Si evidenzia, infine, che nel Piano non si rappresenta la necessità di ulteriori fondi da destinare alle attività di **efficientamento energetico** del patrimonio statale in quanto risultano ancora disponibili le risorse economiche necessarie già stanziata nelle precedenti annualità.



AS

Struttura del documento e logiche di pianificazione

Piano degli Investimenti Immobiliari 2015-2017

- ✓ Risorse finanziarie disponibili
- ✓ Impieghi

Dettaglio del Piano per categoria di Investimento

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

Allegati

- ✓ Dettaglio interventi edilizi strumentali alla razionalizzazione
- ✓ Dettaglio operazioni finanziate attraverso le risorse economiche del “Fondo razionalizzazione degli spazi”
- ✓ Dettaglio iniziative di mantenimento del valore



PIANO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI 2015-2017

RISORSE FINANZIARIE DISPONIBILI

Le disponibilità finanziarie per la formazione del Piano degli Investimenti Immobiliari 2015-2017 complessivamente disponibili sono pari a **128,2€/mln** così determinate:

- ✓ **86,3€/mln** relativi a risorse finanziarie previste per il triennio sul capitolo 7754 nel Disegno di Legge di Bilancio di previsione dello Stato per il triennio 2015-2017;
- ✓ **20€/mln** riferiti al “Fondo per la razionalizzazione degli spazi”, previsto dall’art.1, comma 272, della Legge di Stabilità 2015, destinato a finanziare le opere necessarie alla riallocazione delle Amministrazioni statali in altre sedi a seguito di attività di razionalizzazione degli spazi;
- ✓ **21,925€/mln** relativi a risorse finanziarie recuperate da fondi allocati in precedenti piani, di cui:
 - 7,5€/mln: recupero fondi (competenza esercizio 2014) destinati alla realizzazione di interventi già finanziati con risorse perenti del 2011 divenute nuovamente disponibili a seguito di nota del MEF-Dipartimento delle Finanze prot. n. 6978 del 6/11/2014);
 - 10,1€/mln: recupero somme destinate in precedenti Piani alla realizzazione di iniziative di investimento concluse con costi inferiori all’iniziale assegnazione ovvero non avviate;
 - 2,0 €/mln: recupero da fondo interventi urgenti <100.000€ relativi al Piano 2013;
 - 0,9 €/mln: recupero dal fondo per il riconoscimento della premialità agli EE.TT. (art.3-ter,7 del D.L. n.351/2001) del Piano 2014;
 - 1 €/mln: recuperi Fondo bonifiche del Piano 2014;
 - 0,3 €/mln: soppressione fondo advisor finanziario del Piano 2013;
 - 0,1 €/mln: nota di credito su economie realizzate per lavori Arsenale di Venezia (nota prot. 2015/40 int/DMC/IE);

Fonti (mln/€)	DISPONIBILITA' FINANZIARIE				
	Esercizi di competenza delle risorse				
	Fondi ante 2015	2015	2016	2017	Totale
Capitolo 7754	21,9	29,3	28,5	28,5	108,2
Fondo per la razionalizzazione degli spazi		20,0	-	-	20,0
TOTALE	21,9	49,3	28,5	28,5	128,2

Struttura del documento e logiche di pianificazione

Piano degli Investimenti Immobiliari 2015-2017

- ✓ Risorse finanziarie disponibili
- ✓ Impieghi

Dettaglio del Piano per categoria di Investimento

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

Allegati

- ✓ Dettaglio interventi edilizi strumentali alla razionalizzazione
- ✓ Dettaglio operazioni finanziate attraverso le risorse economiche del "Fondo razionalizzazione degli spazi"
- ✓ Dettaglio iniziative di mantenimento del valore



DETTAGLIO IMPIEGHI PER CATEGORIA DI INVESTIMENTO

Interventi edilizi strumentali alla razionalizzazione

FONDO PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE

I Fondi per la progettazione e la realizzazione di interventi edilizi funzionali ad iniziative di razionalizzazione degli spazi in uso alle PAC sono già costituiti da un ammontare totale di risorse finanziarie deliberate in precedenti Piani per circa **65€/mln**; il presente Piano incrementa la dotazione di tali Fondi per un importo complessivo pari a **78,1€/mln** nel triennio 2015-2017 consentendo, quindi, il finanziamento di iniziative di razionalizzazione per un importo totale pari a circa **143,1€/mln**.

Nella tabella in allegato è rappresentata la lista dei nuovi interventi con le corrispondenti assegnazioni previste, le amministrazioni coinvolte, la quantificazione dei risparmi che sarà possibile realizzare in termini di minori canoni per locazioni passive, nonché l'aggiornamento delle stime degli importi da allocare su interventi già programmati. Per completezza di informazione sono altresì riportati gli interventi già inclusi nella pianificazione elaborata a tutto il 2014.

La copertura economica di tutte le progettazioni riferite ai nuovi interventi proposti è garantita nella prima annualità di Piano; la disponibilità complessiva di 78,1€/mln assicura la copertura dei costi di esecuzione di tutti gli interventi nel triennio oggetto di pianificazione.

FASANO (BR) – OPIFICIO INDUSTRIALE

L'operazione sull'immobile denominato "Opificio Industriale" di Fasano (BR) è stata finanziata nell'ambito del Piano degli Investimenti 2012 -2014 al fine di razionalizzare gli utilizzi della Guardia di Finanza nel comune di Fasano. A seguito dell'espletamento delle attività progettuali è emersa la necessità di integrare le somme già assegnate all'iniziativa per un importo pari a **0,24€/mln**.



DETTAGLIO DEL PIANO PER CATEGORIA DI INVESTIMENTO

Interventi edilizi strumentali alla razionalizzazione

FONDO RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI

L'art.1, comma 272, della legge di Stabilità 2015 ha integrato l'art. 2 della L.191/2009 introducendo il comma 222 *quinquies*. Tale comma prevede l'istituzione di un apposito «Fondo per la razionalizzazione degli spazi» con una iniziale dotazione di **20 milioni di euro** appostata sul capitolo di bilancio 7596 assegnato al Centro di Responsabilità Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato. Il Fondo ha la finalità di finanziare le opere di riadattamento e ristrutturazione di immobili di proprietà statale ai fini di dare concreta e sollecita attuazione ai piani di razionalizzazione degli spazi in uso alle PAC.

Il Fondo, oltre alla iniziale dotazione che nel presente Piano viene destinata alla realizzazione di due specifici interventi riportati in allegato, si alimenterà in futuro mediante:

- a) il versamento di una quota non superiore al 10 per cento dei proventi derivanti dalle nuove operazioni di valorizzazione e vendita degli immobili di proprietà dello Stato;
- b) il versamento di una quota non superiore al 10 per cento derivante dalla riduzione della spesa per locazioni passive.



15

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 complessivi **21,1€/mln** di cui **16€/mln** relativi all'annualità 2015 e **5,1€/mln** al biennio 2016 - 2017.

Nell'ambito di questa categoria di Piano sussistono risorse economiche destinate alla costituzione di uno specifico Fondo Bonifiche che prevede uno stanziamento di ca. **9,3€/mln** apposti sull'annualità 2015 e **5,1€/mln** nel biennio 2016-2017. Tale fondo è finalizzato 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) e all'esecuzione delle lavorazioni derivanti dall'espletamento delle attività di caratterizzazione che si prevede di avviare in seguito alla perdita dello status di "uso governativo" di 11 caserme come indicato dal decreto del 24 dicembre 2014. Gli interventi di bonifica scaturenti dalle fasi di analisi sopra esposte saranno finanziati, a valle di una più precisa quantificazione economica, con le risorse allocate sulle annualità 2016 e 2017 del Piano.

Nella categoria Mantenimento del Valore sono, inoltre, stanziati circa **4€/mln** allocati sull'annualità 2015, 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 2015, pari a circa **2,7€/mln**, 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 2015-2017

- ✓ Risorse finanziarie disponibili
- ✓ Impieghi

Dettaglio del Piano per categoria di Investimento

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

Allegati

- ✓ Dettaglio interventi edilizi strumentali alla razionalizzazione
- ✓ Dettaglio operazioni finanziate attraverso le risorse economiche del "Fondo razionalizzazione degli spazi"
- ✓ Dettaglio iniziative di mantenimento del valore



ALLEGATO

DETTAGLIO INTERVENTI EDILIZI STRUMENTALI ALLA RAZIONALIZZAZIONE 2015-2017

Amministrazioni	Immobile	Importo complessivo	di cui progettazione	di cui realizzazione	Risparmio oneri da locazioni passive
Ministero dell'Interno - Polizia di Stato	Bologna - Piazza Mappigni (realizzazione)	1.575.000		1.575.000	92.774
MEF - Guardia di Finanza	Monopoli - Zona capannoni (realizzazione)	781.116		781.116	93.081
MEF - Agenzia delle Dogane e Monopoli	Roma Via Salaria	1.000.000		1.000.000	n.d.
Ministero Sviluppo economico	Roma - Viale America 201 (realizzazione)	23.800.000			
	Roma - Viale America 201 (integrazione)	1.300.000		25.100.000	3.900.000
Ministero dell'Interno - Polizia di Stato	Firenze - Località Rovezzano	4.520.000	284.059	4.235.941	* 5.070.505
Ministero dell'Interno	Scafa (PE) - Edificio ex Foresteria Sama	252.000	19.136	232.864	23.314
Ministero dell'Interno - Polizia di Stato	Monopoli (BA) - Via Aldo Moro	990.000	98.768	891.233	102.260
Ministero dell'Interno	Bergamo - Viale Vittorio Emanuele II, 16-18	350.000	25.000	325.000	50.000
MEF - Agenzia delle Entrate	Oristano - Piazza Manno	7.500.000	1.265.233	6.234.767	719.427
MEF-Polizia di Stato-Ministero Giustizia-Arma Carabinieri-GdF-altri	Chieti - Progetto chiusura locazioni passive città di Chieti - ex Ospedale Militare	3.600.000	285.006	3.314.994	59.530
Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e MEF	Verona - Strada della Genovese	1.160.000	192.843	967.157	408.402
Ministero delle Politiche Agricole - ICQRF	Catania - Via Mellilli	2.400.000	327.600	2.072.400	223.148
Ministero della Difesa - DIA	Barl - Via Alberto Tarza	3.200.000	315.644	2.884.357	350.000
Motorizzazione Civile	La Spezia - Viale Armendola, 196	1.247.500	137.000	1.110.500	109.000
Ministero Sviluppo economico	Roma - Viale Boston, 25	9.700.000	1.250.000	8.450.000	5.077.000
Ministero Sviluppo economico - CSM	Roma - Viale Trastevere 185-189 (integrazione)	7.500.000		7.500.000	
Ministero della Difesa; MIBACT	caserma Redi; caserma Florentia; caserma Simoni	300.000		300.000	
MEF - Guardia di Finanza	Napoli - Piazza Nazionale - Alloggi GdF	250.000		250.000	128.481
Ministero dell'Interno - Polizia di Stato	Carbonia Iglesias - Ex Ufficio del Registro	980.000	111.873	868.127	74.051
Ministero dell'Interno	Vibo Valentia - Caserma Florestano Pepe	3.370.000	581.005	2.788.995	234.301
MIBACT - Archivio di Stato	Sesto Fiorentino - Ex Caserma Quarleri	2.350.000	350.000	2.000.000	141.015
	TOTALE	78.125.616	5.243.165	72.882.451	16.867.289

* Il dato si riferisce alla complessiva operazione di razionalizzazione della Polizia di Stato di Firenze già finanziata nei Piani vigenti per 21,6 €/mln

ALLEGATO

DETTAGLIO INTERVENTI EDILIZI STRUMENTALI ALLA RAZIONALIZZAZIONE ANTE 2015

Amministrazioni	Immobile	Importo complessivo	di cui progettazione	di cui realizzazione	Risparmio oneri da locazioni passive
Ministero dell'interno - DIA	Milano - Palazzo delle Poste e dei Telefoni	1.250.000	70.000	1.180.000	730.000
Ministero dell'interno - Prefettura	Udine - Caserma Regimale	1.623.000	240.000	1.383.000	316.175
Ministero dell'interno - Arma dei Carabinieri	Cagliari - Caserma Cascino	8.500.000	377.520	8.122.480	1.079.727
Ministero dell'interno - Arma dei Carabinieri	Fano (PU) - Ex Caserma Paolini	4.400.000	280.000	4.120.000	339.000
Ministero dell'interno - Arma dei Carabinieri	Rosarno (RC) - Beni confiscati a Bellocchio Carmelo	850.000	96.300	813.700	52.865
Ministero dell'interno - Polizia di Stato	Bologna - Piazza Maipighi (progettazione)	90.000	90.000	-	-
Ministero dell'interno - Arma dei Carabinieri	Casale Monferrato (AL) - Nuova Caserma CC	3.800.000	350.000	3.450.000	136.974
Ministero dell'interno - Arma dei Carabinieri	Ancona - Via della Montagnola/Via C.Colombo	5.020.000	350.000	4.670.000	703.500
Ministero dell'interno - Arma dei Carabinieri	Bozano - Piazza Rottenburg	147.147	13.862	133.285	21.654
MEF - Ragioneria Territoriale di Treviso	Treviso - Riviera Santa Margherita	370.000	53.418	316.582	166.125
MEF - Commissioni Tributarie 1 e 2 grado	Bozano - Palazzo Uffici Finanziari	375.000	45.000	330.000	167.098
MEF - Agenzia del Territorio	Villasanta (VR) - Caserma Alberto Riva	6.090.000	308.729	5.781.271	568.174
MEF - Guardia di Finanza	Monopoli - Zona capannoni deposito carburanti (progettazione)	88.884	88.884	-	-
MEF - Agenzia della Dogane e Monopoli	Bari - Porzione stazione marittima	180.000	15.000	165.000	207.000
Ministero della Giustizia USSM e UEPE - Ministero della Salute UVAC	Bozano - Palazzo Uffici Finanziari	405.100	49.000	356.100	68.430
MEF-Commissione Tributaria e Ministero dell'Agricoltura- Corpo Forestale dello Stato	Venezia - Ex Casa del Fascio	2.930.000	180.370	2.749.630	316.567
MEF Ragioneria Territoriale dello Stato e Ministero della Giustizia UEPE	Bari - Ospedale Militare	7.000.000	300.000	6.700.000	656.822
Corpo Forestale dello Stato	Polenza - Palazzo degli uffici governativi	115.000	14.700	100.300	78.114
MEF-Polizia di Stato-Ministero Giustizia-Arma Carabinieri-GdF-altri	Chieti - Progetto chiusura locazioni passive città di Chieti - Ex Caserma Berardi	15.000.000	1.800.000	13.200.000	-
Ministero Sviluppo economico - CSM	Roma - Viale Trastevere 185-189	5.500.000	641.000	4.859.000	-
Ministero Sviluppo economico	Roma - Viale America 201	1.300.000	1.300.000	-	-
	TOTALE	65.034.131	6.503.783	58.430.347	5.608.223

I risparmi da chiusura di locazioni passive vengono riportati al completamento delle attività realizzative delle singole iniziative.

ALLEGATO

DETTAGLIO OPERAZIONI FINANZIATE ATTRAVERSO LE RISORSE ECONOMICHE DEL "FONDO RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI" – Capitolo 7596

Amministrazioni	Immobile	Importo complessivo	di cui progettazione	Risparmio oneri da locazioni passive
Min. Difesa, Corte dei Conti, TAR e Ag. Dogane	Catanzaro - Ospedale Militare	9.870.000	1.697.880	916.076
MEF - Guardia di Finanza	Treviso - ex Caserma Tommaso Salsa	9.495.000	1.071.999	764.237
	TOTALE	19.365.000	2.769.879	1.680.313



ALLEGATO**DETTAGLIO INIZIATIVE DI MANTENIMENTO DEL VALORE**

DR	Immobile	Città	Descrizione intervento	Importo complessivo
Campania	Chiosstro monumentale di Montisoliveto	Napoli	Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzato al ripristino estetico dei prospetti e all'adeguamento dell'impianto elettrico	350.000
Campania	Archivio di Stato	Napoli	Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzato al ripristino estetico dei prospetti e all'adeguamento dell'impianto elettrico	255.000
Emilia Romagna	Piazza Malpighi, 11	Bologna	Consolidamento solajo di porzione dell'edificio sede della Direzione Regionale Emilia Romagna	183.134
Liguria	Fabbricato rurale e muro a secco in comune di Rezzo (IM)	Rezzo (IM)	Manutenzione straordinaria messa in sicurezza	101.802
Marche	Fabbricato Caserma detta delle Vergini	Ascoli Piceno	Manutenzione straordinaria della copertura di porzione del complesso	290.000
Centro	altri interventi urgenti >100.000 euro	-	Fondo interventi urgenti di importo > 100.000 euro	1.500.000
			TOTALE	2.679.936