



 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)

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) 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 presente Piano sono indirizzate su immobili statali gestiti dall'Agenzia e non esauriscono, quindi, tutti gli investimenti previsti in altri ambiti operativi (manutentore unico ex art. 12 del D.L. 98/2011) finanziati attraverso altre fonti.

Nel dettaglio, nella struttura del documento si

- ✓ privilegia l'utilizzo di fondi per categorie omogenee di intervento, invece della puntuale indicazione delle singole iniziative;
- ✓ mantiene distinta la componente progettazione da quella di realizzazione degli interventi edilizi correlati alle operazioni di razionalizzazione prevedendo integrazioni al fondo per il finanziamento delle fasi di realizzazione;
- ✓ allega al Piano l'elenco aggiornato delle singole iniziative individuate dalle strutture operative in fase di pianificazione degli interventi di razionalizzazione suddivise per Amministrazione, nonché i fondi da utilizzare per il relativo finanziamento, 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 ad 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 efficientamento energetico, per attività di diagnosi propedeutiche alla definizione degli interventi manutentivi sugli immobili dello Stato.

Oltre ai fabbisogni sopra esposti, per esigenze straordinarie di finanza pubblica, all’interno del Piano è stato appostato uno specifico fondo finalizzato a liquidare la quota spettante agli Enti Territoriali a titolo di valorizzazione dei beni oggetto di alienazione tramite vendita straordinaria, da effettuarsi entro il corrente mese di dicembre 2013, alla Cassa Depositi e Prestiti.

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 nuovo Piano degli Investimenti Immobiliari 2014-2016 risultano essere pari a **78,5 milioni di euro** così suddivisi:

- ✓ le 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, pari a circa **21,5 milioni di euro**. 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.
- ✓ le risorse finanziarie stanziatae per il triennio sul capitolo 7754 del Bilancio dello Stato pari a **57 milioni di euro**.

DISPONIBILITA' FINANZIARIE					
Fonti (mln/€)	Esercizi di competenza delle risorse				Totale
	Fondi ante 2014	2014	2015	2016	
Capitolo 7754	21,5	19,0	19,0	19,0	78,5

PIANO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI 2014-2016

IMPIEGHI

In considerazione delle risorse finanziarie disponibili - pari a **78,5 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'accantonamento di 30 milioni di euro** all'interno di uno specifico fondo destinato a garantire il riconoscimento agli Enti Territoriali della quota di competenza a valle dell'alienazione di beni oggetto di valorizzazione;
- ✓ **l'integrazione** del già costituito fondo destinato a finanziare le **realizzazioni** degli interventi edilizi strumentali alla razionalizzazione degli utilizzi dei beni statali non in consegna ad altre Amministrazioni per un importo complessivo di circa **29 milioni di euro** ripartito sul 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, suddivise per categoria:

Piano Investimenti Immobiliari 2014-2016					
	2014 €/mln	2015 €/mln	2016 €/mln	Totale €/mln	Distr %
Iniziative speciali	31,0	-	-	31,0	39,5%
Efficientamento Energetico	1,0	-	-	1,0	1,3%
Fondo valorizzazioni per vendita CDP	30,0	-	-	30,0	38,2%
Interventi edilizi di razionalizzazione	-	14,0	15,0	29,0	36,9%
Fondo Realizzazioni (integrazione)	-	14,0	15,0	29,0	36,9%
Interventi edilizi di mantenimento del valore	9,5	5,0	4,0	18,5	23,6%
Fondo Bonifiche	2,5	5,0	4,0	11,5	14,6%
Fondo interventi edilizi superiori a 100.000 euro	2,7	-	-	2,7	3,5%
Fondo interventi edilizi inferiori a 100.000 euro	4,3	-	-	4,3	5,4%
Totale Impieghi	40,5	19,0	19,0	78,5	100,0%

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.n. 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, si possa assegnare 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.

Nell'ambito dell'operazione di dismissione di beni immobili pubblici che l'Agenzia sta svolgendo 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, sono inclusi alcuni immobili già interessati da processi di valorizzazione (Protocolli d'Intesa, PUV, PUVaT).

Ciò premesso, al fine di far fronte agli impegni di spesa connessi al riconoscimento di detta premialità, si è proceduto prudenzialmente ad accantonare **30 milioni di euro** ad uno specifico fondo. Le predette risorse potranno essere utilizzate, a valle delle conclusioni della procedura di vendita, in presenza dei valori di alienazione dei beni.

DETTAGLIO DEL PIANO PER CATEGORIA DI INVESTIMENTO

Interventi edilizi strumentali alla razionalizzazione

FONDO REALIZZAZIONI

Allo scopo di dare continuità alle operazioni di razionalizzazione già previste nel Piano 2013 – 2015, si è provveduto ad allocare ulteriori risorse economiche sul Fondo Realizzazione anche allo scopo di permettere il finanziamento di **quattro nuovi interventi** individuati a valle della revisione dei piani di razionalizzazione operata negli ultimi mesi del 2013. In allegato al presente Piano si riporta l'elenco aggiornato delle iniziative di razionalizzazione, con evidenza in giallo dei nuovi inserimenti, per un totale complessivo di circa 57,5 milioni di euro (*).

Sulla base di quanto sopra esposto, sono stata previste risorse aggiuntive sul **Fondo Realizzazioni**, ripartite sul biennio 2015-2016, dedicate al finanziamento dei fabbisogni previsti a seguito dell'espletamento delle attività progettuali per un importo pari a **29 milioni di euro**.

Si segnala, infine, che si è provveduto ad **eliminare** le seguenti operazioni già previste nel vigente Piano degli investimenti 2013 - 2015:

- ✓ Ex Polveriera di Santa Bona, Treviso – soppresso a causa del diniego espresso dal Comune sulla variante al Piano Regolatore e sulla conformità urbanistica da ottenersi per la finalizzazione dell'intervento di razionalizzazione;
- ✓ Caserma Rosolino Pilo, Genova – annullato in quanto l'immobile è tuttora in consegna al Ministero della Difesa;
- ✓ Caserma Doria, Genova – annullato in quanto il piano di razionalizzazione che coinvolgeva l'immobile non è risultato più perseguibile.

(*) *Si rammenta che le iniziative di razionalizzazione sono già state parzialmente finanziate sull'annualità 2013 con circa 26 milioni di euro comprensivi della quota necessaria alla progettazione.*

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 Covercianino	6.440.000	257.000	5.000.000
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	13.862	21.653,56
TOTALI		28.675.147	1.714.682	7.769.167

Ministero delle Finanze

Amministrazioni	Immobile	Importo complessivo	di cui progettazione	Risparmio da chiusura locazioni passive
MEF - Ragioneria 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	232.758	20.300	30.000,00
MEF - Agenzia delle Dogane	Treviso - Via Serenissima, 10	1.590.000	135.000	229.616,82
TOTALI		15.657.758	762.447	3.011.014

Altri

Amministrazioni	Immobile	Importo complessivo	di cui progettazione	Risparmio da chiusura locazioni passive
Ministero della Giustizia USSM e UEPE - Ministero della Salute UVAC	Bolzano - Palazzo Uffici Finanziari	405.100	49.000	68.430
MEF - Commissione Tributaria 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	500.000	20.000	52.000
MEF Ragioneria Territoriale dello Stato e Ministero della Giustizia UEPE	Bari - Ospedale Militare	7.000.000	300.000	656.822
Presidenza del Consiglio dei Ministri	Roma - Via Salaria	2.700.000	300.000	1.064.352,22
TOTALI		13.136.365	849.370	2.158.171
TOTALE GENERALE		57.469.270	3.326.499	12.938.352

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
			TOTALE	2.729.569

