



AGENZIA DEL DEMANIO

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

Revisione novembre 2014

[Handwritten signature]

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 una seconda revisione del Piano degli Investimenti 2014-2016 dopo quella già deliberata dal Comitato di gestione dell'Agenzia in data 22 ottobre 2014. Tale revisione si rende necessaria per tenere conto delle nuove disponibilità finanziarie per il triennio 2014-2016, intervenute successivamente alla data di delibera sopra richiamata nell'ambito del recepimento delle "disposizioni per l'assestamento di bilancio" di cui alla legge 145/2014, che hanno determinato una variazione in aumento di 30€/mln per l'esercizio 2014 a cui vanno aggiunti ulteriori 2€/mln ca. relativi a residui correnti di "Lettera F" per complessivi 32€/mln ca.

La presente revisione di Piano è stata quindi elaborata 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 ed il 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.



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 **107,7€/mln** così suddivisi:

- ✓ **23,5€/mln** relativi a risorse finanziarie derivanti da fondi già allocati in 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 più 2€/mln ca. relativi a residui correnti di lettera F che, come comunicato da DAFI-GFPF con nota prot. 252/2014 del 31 ottobre, la legge di assestamento di bilancio ha reso utilizzabili. Le risorse recuperate sono al netto dei tagli/accantonamenti disposti sull'annualità 2013, della perenzione amministrativa di circa 7,5€/mln relativi all'annualità 2011 e dell'incremento delle somme assegnate, per un importo pari a 0,1€/mln 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.
- ✓ **84,2€/mln** relativi a risorse finanziarie stanziate per il triennio sul capitolo 7754 dal Bilancio dello Stato. In origine la quota ammontava a complessivi 57€/mln (pari a 19€/mln per ciascun esercizio del triennio); a seguito di taluni accantonamenti la Ragioneria Generale dello Stato ha ridotto le disponibilità sul capitolo a 54,2€/mln nel triennio (Piano revisionato ad ottobre 2014). Infine, in seguito al recepimento delle disposizioni di assestamento, comunicate con nota 2014/2525/DAFI-GFPF sopra richiamata, le risorse sono incrementate di 30€/mln per l'esercizio 2014.

DISPONIBILITA' FINANZIARIE				
Fonti (mln/€)	Esercizi di competenza delle risorse			Totale
	Fondi ante 2014	2014	2015	
Capitolo 7754	23,5	48,3	18,4	17,5
				107,7

PIANO DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI 2014-2016

IMPIEGHI

In considerazione delle risorse finanziarie disponibili pari a **107,7€/mln** le nuove iniziative di investimento prevedono:

- ✓ **l'assegnazione di 1€/mln** per l'espletamento delle attività di **efficientamento energetico** del patrimonio statale;
- ✓ **l'assegnazione di 15€/mln** 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€/mln.
- ✓ **l'allocazione di 46,3€/mln per l'esercizio 2014**, di **13,4€/mln** e di **13,5€/mln** rispettivamente nel 2015 e 2016, che si aggiungono ai 26 €/mln già assegnati in Piani precedenti, per la realizzazione degli **interventi edilizi strumentali alla razionalizzazione** degli utilizzi delle PAC
- ✓ **l'assegnazione di 18,5€/mln** 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 - rev.Novembre 2014					
	2014 €/mln	2015 €/mln	2016 €/mln	Totale €/mln	Distr %
Iniziative speciali	16,0	-	-	16,0	14,9%
Efficientamento Energetico	1,0	-	-	1,0	0,9%
Fondo valorizzazioni per vendita CDP	15,0	-	-	15,0	13,9%
Interventi edilizi di razionalizzazione	46,3	13,4	13,5	73,2	68,0%
Fondo Realizzazioni (integrazione)	46,3	13,4	13,5	73,2	68,0%
Interventi edilizi di mantenimento del valore	9,5	5,0	4,0	18,5	17,2%
Fondo Bonifiche	2,5	5,0	4,0	11,5	10,7%
Fondo interventi edilizi superiori a 100.000 euro	2,7	-	-	2,7	2,5%
Fondo interventi edilizi inferiori a 100.000 euro	4,3	-	-	4,3	4,0%
Totale Impieghi	71,8	18,4	17,5	107,7	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€/mIn** 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€/mIn.**

DETTAGLIO DEL PIANO PER CATEGORIA DI INVESTIMENTO

Interventi edilizi strumentali alla razionalizzazione

FONDO PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE

Il Fondo per la progettazione e la realizzazione di interventi edilizi funzionali ad iniziative di razionalizzazione degli spazi in uso alle PAC è già costituito da un ammontare di risorse finanziarie pianificate negli anni precedenti di circa **26€/mln**; tale dotazione si incrementa quindi di ulteriori **73,2€/mln** nel triennio 2014-2016 a seguito della presente revisione.

Nella tabella in allegato è proposta la lista degli interventi, le assegnazioni previste, le amministrazioni coinvolte ed una quantificazione dei risparmi che sarà possibile realizzare in termini di minori canoni per locazioni passive.

La disponibilità complessiva di 99,2€/mln risulta in grado di assicurare la copertura dei costi di progettazione e di esecuzione di tutti gli interventi previsti.

Nella medesima tabella sono evidenziati, in grassetto, gli interventi aggiunti rispetto alla precedente revisione (immobili di Ancona; Monopoli; Bari e Potenza) e l'aggiornamento delle stime degli importi da assegnare su interventi già presenti nel precedente Piano (immobile di Venezia "Ex casa del fascio" al quale sono stati conferiti ca. 400.000€ ulteriori e Roma-Viale Trastevere per il quale si è provveduto esclusivamente ad un aggiornamento della somme necessarie alla progettazione a parità di assegnazione complessiva iniziale).

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€/mln** per l'annualità 2014 e a **9€/mln** nel biennio 2015 - 2016.

All'interno di questa categoria di Piano è contemplata la costituzione di un Fondo Bonifiche, per **2,5 €/mln** 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€/mln** 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€/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 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

Amministrazione	Immobile	Importo complessivo	di cui progettazione	Risparmio oneri da 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 Cavouriano		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 Paoletti	4.400.000	280.000	339.000
Ministero dell'Interno - Arma dei Carabinieri	Rosarno (RC) - Beni confiscati a Bellocchio Carmelo	850.000	36.300	52.865
Ministero dell'Interno - Polizia di Stato	Bologna - Piazza Malpighi	1.665.000	90.000	92.774
Ministero dell'Interno - Arma dei Carabinieri	Casale Monferrato (AL) - Nuova Caserma CC	3.800.000	350.000	136.974
Ministero dell'Interno - Arma dei Carabinieri	Ancona - Via della Montagnola/Via C. Colombo	5.020.000	n.d.	703.500
Ministero dell'Interno - Arma dei Carabinieri	Bolzano - Piazza Rottenburg	147.147	13.862	21.654
	TOTALI	27.265.147	1.467.682	3.472.667

Ministero delle Finanze

Amministrazione	Immobile	Importo complessivo	di cui progettazione	Risparmio oneri da 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 Gobbia		Intervento annullato	
MEF - Guardia di Finanza	Monopoli - Zona capannoni deposito carburanti	870.000	88.884	93.081
MEF - Agenzia delle Dogane e Monopoli	Bari - Porzione stazione marittima	180.000	n.d.	207.000
MEF - Agenzia delle Dogane e Monopoli	Treviso - Via Serenissima, 10		Intervento annullato	
MEF - Agenzia delle Dogane e Monopoli	Roma Via Salaria	1.000.000		337.846
	TOTALI	15.885.000	696.031	3.389.324

Altri

Amministrazione	Immobile	Importo complessivo	di cui progettazione	Risparmio oneri da 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	2.930.000	180.370	316.567
Ministero dell'Interno - Polizia di Stato e MEF Guardia di Finanza	Borgomanero - Via Cureggio, 13		Intervento annullato	
MEF Ragioneria 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 - altri	Chieti - Progetto chiusura locazioni passive città di Chieti	15.000.000	1.800.000	1.281.728
Ministero Ambiente	Potenza - Palazzo degli uffici governativi	115.000	14.700	78.114
Ministero Sviluppo economico	Roma - Viale Trastevere 185-189	5.500.000	641.000	n.d.
Presidenza del Consiglio dei Ministri	Roma - Viale America 201	25.100.000	1.300.000	3.882.328
	Roma - Via Salaria		Intervento annullato	
	TOTALI	56.050.100	4.285.070	6.283.989
	TOTALE GENERALE	99.190.247	6.438.783	13.145.980

NB. In grassetto nuovi interventi proposti a saturazione disponibilità risorse finanziarie sul capitolo 7764 in seguito alla legge di assetto 2014



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