



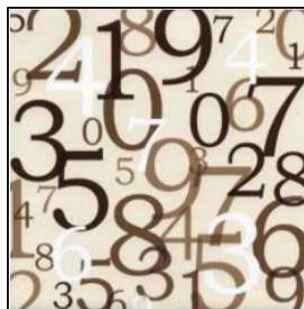
A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Pianificazione Strategica, Controllo e Amministrazione

Piano degli investimenti immobiliari 2024-2026

Cap. 7754

REVISIONE – 23 settembre 2024



Il presente documento illustra la **proposta di revisione del Piano degli Investimenti 2024-26 documento A (cap. 7754)** deliberato dal Comitato di Gestione dell'Agenzia nella seduta del 20 dicembre 2023 ed approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota 8855 del 23-03-2024.

La proposta di revisione del Piano si rende necessaria a seguito dell'approvazione del **DL 29 marzo 2024, n. 39, convertito con modificazioni dalla L. 23 maggio 2024, n. 67, con il quale sono state incrementate le risorse destinate all'Agenzia del Demanio per l'acquisto, la manutenzione e la ristrutturazione di immobili, di 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027**. Tali risorse sono allocate sul capitolo di spesa di investimento n. 7754, utilizzato dall'Agenzia per il finanziamento degli interventi immobiliari/acquisto di immobili statali.

Con l'assegnazione di tali risorse aggiuntive l'Agenzia potrà rafforzare e dare continuità alla propria azione istituzionale centrata sul soddisfacimento dell'utenza e sulla riduzione della spesa per oneri di funzionamento e fitti passivi della PA, mantenendo costante attenzione alla qualità della progettazione degli interventi sul patrimonio edilizio pubblico e continuando ad adottare soluzioni innovative, digitali e sostenibili, misurabili secondo indicatori ESG riconosciuti a livello europeo.

In particolare, nella presente revisione di Piano sono state inserite iniziative già precedentemente individuate ma che non avevano ancora trovato le necessarie coperture finanziarie nell'ambito delle vigenti Leggi di Bilancio. Alcune di queste iniziative presentano un grado di maturazione tale da consentire l'avvio delle procedure di affidamento e la successiva fase di contrattualizzazione già nei due esercizi 2024-2025, fermo restando il vincolo di prevederne gli esborsi di cassa negli esercizi 2026-2027.

Nell'individuazione delle nuove Iniziative da inserire è stata data massima priorità ad interventi funzionali alla ricollocazione in beni demaniali di Pubbliche Amministrazioni oggi in locazione passiva in immobili di proprietà dei Fondi immobiliari pubblici (FIP). Le ulteriori dotazioni finanziarie permetteranno infatti di avvalersi della nuova leva costituita dal diritto di recesso per gravi motivi qualificati, compresa la sopravvenuta disponibilità di immobile pubblico, sancita con l'accettazione delle proposte di rinuncia agli effetti della disdetta formalizzate da alcune proprietà dei Fondi immobiliari pubblici, ai sensi dell'art. 4, comma 2-octies, del D.L. n. 351/2001, così come introdotto dall'art. 1, comma 69, della Legge 30 dicembre 2023, n. 213.

Sono stati inoltre inseriti nella revisione interventi di riqualificazione individuati nell'ambito dei numerosi Piani Città in corso di predisposizione che concorrono quindi ad una pianificazione integrata, in accordo con enti territoriali e diverse amministrazioni competenti, dei fabbisogni delle pubbliche amministrazioni presenti sul territorio e delle esigenze di valorizzazione degli immobili pubblici.

L'ultimo aspetto che contraddistingue la revisione riguarda l'aggiornamento della lista degli interventi con le autorizzazioni rilasciate nel corso del primo semestre 2024, ai sensi dell'art. 32 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia, per esigenze sopraggiunte e manifestate dalle strutture tecniche dell'Agenzia.

Il Piano è stato predisposto sulla base del Regolamento dell'Agenzia del Demanio, approvato dal Comitato di Gestione in data 7 dicembre 2021, che all'art. 32 prevede una articolazione per «Categorie di investimento» da sottoporre all'approvazione del MEF.

In particolare, nella prima sezione è indicata la pianificazione della Categoria di Investimento «Acquisti Immobili FIP-P1» mentre nella seconda sezione sono indicate le pianificazioni relative alle Categorie di Investimento inerenti gli Interventi edilizi. A tal proposito, si sottolinea come **il Piano prevede l'illustrazione dell'aggiornamento dei valori relativamente agli Interventi già deliberati nelle annualità precedenti e l'indicazione delle nuove Pianificazioni relative all'orizzonte di Piano attuale (2024-2026) oggetto di delibera.**

Nella Presentazione del Piano è **stata considerata anche l'annualità 2027 per evidenziare l'ipotesi di utilizzo delle risorse messe a disposizione dal DL 39 del 2024 con la precisazione però che tali risorse dovranno essere confermate dalla prossima Legge di Bilancio (Legge di Bilancio 2025-2027)** e conseguentemente deliberate nel prossimo Piano 2025-2027.

Una volta approvato dalle competenti strutture del MEF, il Piano sarà inserito nell'applicativo informatico SIGOV per consentire al Dipartimento delle Finanze il monitoraggio degli avanzamenti come stabilito dalla vigente Convenzione di Servizi, nonché di provvedere alle relative scritture contabili di competenza.

Il Piano è articolato, come già anticipato, in base alle seguenti categorie di investimento:

- **Acquisti FIP-P1:** acquisti immobiliari funzionali al superamento delle problematiche connesse ai Compendi FIP/Patrimonio 1, per i quali sono state assegnate risorse specifiche nell'ambito del capitolo 7754
- **Acquisti – ACQ:** altri acquisti immobiliari per conto dello Stato;
- **Bonifiche – BON:** interventi volti ad eliminare le fonti di inquinamento dagli immobili e ad assicurare il ripristino delle condizioni d'uso, comprese le attività di caratterizzazione dei siti;
- **Mantenimento del valore - MAV:** interventi attivati per urgenze/esigenze manutentive, con particolare riferimento ai beni statali cosiddetti «liberi» in quanto privi di conduttore ovvero ai casi in cui sussistano specifici obblighi a carico dell'Agenzia quale rappresentante della proprietà statale;
- **Progetti di fattibilità tecnico - economica PFTE:** elaborazione dei progetti di fattibilità tecnico-economica ed eventuali spese per indagini preliminari;
- **Razionalizzazioni – RAZ:** interventi di ristrutturazione e rifunionalizzazione degli immobili finalizzati alla razionalizzazione degli spazi in uso alle Amministrazioni Statali;
- **Valorizzazioni – VAL:** iniziative destinate alla valorizzazione dei beni del patrimonio statale anche attraverso l'acquisizione di varianti urbanistiche e nuove destinazioni con la eventuale collaborazione degli Enti Locali ai quali vengono corrisposte specifiche Premialità per il contributo fornito nell'ambito dei processi valorizzativi;
- **Progettazioni INAIL – INAIL:** predisposizione di specifici progetti da sottoporre agli enti previdenziali pubblici per la valutazione degli investimenti finalizzati all'acquisto, da parte dei predetti enti, di immobili adibiti o da adibire ad ufficio in locazione passiva per le amministrazioni pubbliche.

Il documento è strutturato in due sezioni distinte, la prima dedicata alle categorie «**Acquisti**» e la seconda inerente le categorie di investimento relative agli «**Interventi**» edilizi.

In allegato al Documento sono presentati gli **elenchi di dettaglio degli Interventi**, distinguendo tra «Interventi già deliberati» (per i quali si presentano gli aggiornamenti dei quadri economici e/o delle tempistiche) e «Nuovi interventi» da deliberare, per i quali sono evidenziati gli Interventi aggiuntivi proposti grazie alle nuove disponibilità finanziarie.

Sezione 1: La categoria d'investimento «Acquisti immobili FIP-P1»

Acquisti immobili FIP-P1

L'operazione di Acquisto di compendi FIP-P1

Nell'ambito della definizione degli scenari conseguenti alla chiusura dei contratti FIP (fine 2022) e FP1 (fine 2023) nell'art. 69 del DL 104/2020 convertito con modificazioni dalla L. 13 ottobre 2020, n. 126 è stato espressamente previsto che *con la legge di bilancio possono essere definite le risorse da appostare nel bilancio dello Stato finalizzate all'acquisto di immobili aventi caratteristiche di strategicità, infungibilità ed esclusività, adibiti o da adibire ad uffici delle amministrazioni statali di cui all'articolo 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, n. 191.*

Nel corso dell'ultimo biennio, nell'ambito dei tavoli di lavoro finalizzati a definire con le Amministrazioni Statali i diversi scenari di chiusura dei suddetti contratti e di verifica sull'esistenza di valide alternative, queste ultime hanno provveduto a segnalare all'Agenzia del demanio quei beni che rispondono a requisiti di strategicità, infungibilità ed esclusività indicati dalla norma.

Per quanto concerne in particolare il pacchetto di beni inclusi nel Fondo Immobili Pubblici (FIP) gestiti da Investire SGR in data 30.04.2024, l'Agenzia ha accettato la rinuncia agli effetti della disdetta formalizzata dalla Investire S.p.A. in qualità di Società di Gestione del Risparmio del FIP, ai sensi dell'art. 4, comma 2-*octies*, del D.L. n. 351/2001, così come introdotto dall'art. 1, comma 69, della Legge 30 dicembre 2023, n. 213 con la quale, tra l'altro, è stato riservato all'Agenzia il diritto di opzione all'acquisto esclusivo su 20 immobili, con la previsione del termine per la stipula dei contratti del 30 giugno 2026.

L'accettazione della rinuncia alla disdetta ha consentito l'avvio della programmazione delle possibili operazioni di acquisto, nonché delle attività propedeutiche alla definizione del piano degli acquisti. Al riguardo in considerazione dell'elevato numero di immobili da acquistare, l'Agenzia ha in primo luogo chiesto alle Amministrazioni Statali utilizzatrici di concorrere al finanziamento delle iniziative di acquisto con proprie risorse.

In riscontro, Guardia di Finanza, Agenzia delle Dogane e MIT-Capitanerie di Porto hanno formalizzato la disponibilità di fondi propri da destinare all'acquisto di immobili in uso.

Acquisti immobili FIP-P1

L'operazione di Acquisto di compendi FIP-P1

In relazione ai 20 immobili sui quali Investire ha riconosciuto il diritto di opzione, a seguito della disponibilità delle Amministrazioni utilizzatrici di finanziare le operazioni di acquisto con propri fondi, il piano degli acquisti risulta articolato come segue:

- per 2 immobili, utilizzati da INPS, l'acquisto sarà finanziato con fondi dell'Ente che curerà autonomamente la relativa operazione e i beni verranno acquisiti al patrimonio dell'Ente
- per 7 immobili, l'acquisto sarà finanziato con fondi delle Amministrazioni utilizzatrici (Guardia di Finanza, Agenzia delle Dogane e MIT-Capitanerie di Porto) e i beni verranno acquisiti al patrimonio dello Stato
- per 11 immobili, l'acquisto sarà finanziato dall'Agenzia del demanio con fondi del capitolo 7754 e i beni verranno acquisiti al patrimonio dello Stato

Oltre ai suddetti 11 immobili, l'Agenzia dovrà finanziare anche un'ulteriore possibile operazione di acquisto di un bene sito in Pescara Via Arapietra, di proprietà di Poste S.p.A., destinato alla riallocazione delle Amministrazioni attualmente ubicate presso un immobile, da rilasciare, ricompreso nel pacchetto FIP, gestito da Investire.

Inoltre, l'Agenzia dovrà sostenere la spesa relativa alla corresponsione dell'IVA (5.100.000 euro) dovuta per l'operazione di permuta con Poste Italiane, ai sensi e per gli effetti dell' art 11-quinquies del Decreto Legge n. 203/2005. Tale operazione di permuta - che dovrebbe concretizzarsi nel 2025 - prevede la cessione da parte dello Stato dell'immobile sito in Milano Via Cordusio a fronte dell'acquisizione dell'immobile sito in Palermo via Alcide De Gasperi e dell'area di Milano Piazzale Lugano, sulla quale edificare la nuova sede dell'Agenzia delle Entrate per il rilascio dell'immobile FIP – Investire sito in Milano via Moscova.

Acquisti immobili FIP-P1

Elenco dei beni e dettaglio importi

Si riportano di seguito gli importi necessari alla definizione delle operazioni di acquisto (12 immobili) da effettuare con fondi del capitolo 7754. Si tratta al momento di previsioni di massima dovendosi procedere per ciascun bene da parte delle DR e della Commissione di Congruità alle congruità del valore richiesto da Investire

Codice	Regione	Provincia	Comune	Indirizzo	Prezzo di Opzione	IVA al 22%	Oneri accessori al 3%	Prezzo di Opzione +IVA al 22% e oneri al 3%
PGB045101	Umbria	PG	Perugia	Via Luigi Canali, 12	31.100.000,00	6.842.000,00	933.000,00	38.875.000,00
CSB099101	Calabria	CS	Cosenza	Via Popilia, snc	9.200.000,00	2.024.000,00	276.000,00	11.500.000,00
APB045301	Marche	AP	Ascoli Piceno	Via Luigi Marini, 15	9.200.000,00	2.024.000,00	276.000,00	11.500.000,00
ATB000401	Piemonte	AT	Asti	Via Arò 39	8.500.000,00	1.870.000,00	255.000,00	10.625.000,00
CAB055101	Sardegna	CA	Cagliari	Via Lo Frasso, 4	8.000.000,00	1.760.000,00	240.000,00	10.000.000,00
SOB011901	Lombardia	SO	Sondrio	Piazzale Lambertenghi,3,4	6.330.000,00	1.392.600,00	189.900,00	7.912.500,00
PZX0001	Basilicata	PZ	Potenza	Via dei Mille, snc	5.500.000,00	1.210.000,00	165.000,00	6.875.000,00
ANB002101	Marche	AN	Ancona	Corso Giuseppe Mazzini, 55	20.900.000,00	4.598.000,00	627.000,00	26.125.000,00
ANB004901	Marche	AN	Ancona	Via Palestro, 15	16.400.000,00	3.608.000,00	492.000,00	20.500.000,00
PSX0901	Marche	PU	Pesaro	Via A.J. Gagarin, 100 - 102	4.400.000,00	968.000,00	132.000,00	5.500.000,00
SPB019901	Liguria	SP	La Spezia	Via San Bartolomeo 27	3.700.000,00	814.000,00	111.000,00	4.625.000,00
TOTALE					123.230.000	27.110.600	3.696.900	154.037.500
Immobile Proprietà Poste					Stima di massima valore del bene			
POSTE*	Abruzzo	PE	Pescara	Via Arapietra, n. 43	6.740.000,00	1.482.800,00	202.200,00	8.425.000,00
IVA								5.000.000,00

TOTALE COMPLESSIVO DA FINANZIARE CON FONDI 7754

167.562.500

* Immobile da acquisire con ricorso ad una Permuta

Come precedentemente illustrato, **il fabbisogno complessivo stimato a valere sul capitolo 7754, comprensivo dell'IVA è pari a 167.562.500 euro** per il biennio 2025-2026.

Per fare fronte a tale necessità di cassa si dovrà ricorrere agli specifici stanziamenti del capitolo di spesa 7754 previsti per il 2023 (residui, utilizzabili fino al 2025) e per il triennio 2024-2026 (legge di Bilancio), per un ammontare complessivo di **disponibilità pari a 340 milioni di euro**.

Al fine di poter disporre dei suddetti fondi nel presente esercizio, l'Agenzia aveva anticipato al MEF le proprie necessità di cassa con nota del 13 novembre 2023.

Di seguito il totale delle risorse complessivamente disponibili per l'acquisto di immobili FIP-P1 fino al 2026:

	Residui	Legge di Bilancio		
Esercizio	2023	2024	2025	2026
Stanziamenti per Acquisti	75 €mln	75 €mln	105 €mln	85 €mln

Oltre alle operazioni di acquisto sopra delineate e per le quali è stato definito il fabbisogno economico, le disponibilità finanziarie residue potrebbero essere impiegate a copertura di ulteriori operazioni potrebbero scaturire da:

- immobili di proprietà di Terze Locatrici subentrate nel tempo ai Fondi originari FIP e FP1.
- immobili di proprietà di terzi che consentirebbero la chiusura di locazioni passive FIP e FP1.

Sezione 2: Le categorie di investimento relative agli Interventi edilizi

Risorse pianificate per Categoria di Investimento (come da quadro economico degli interventi) - Valori in Euro

	MAV	BON	RAZ	PFTE	ACQ	VAL	INAIL	TOT
Già deliberati								
Piani annualità precedenti - Interventi chiusi	42.062.416	9.908.935	56.556.665	4.232	924.429	3.704.509	5.707	113.166.894
Piani annualità precedenti - Interventi attivi	108.739.597	35.034.877	304.317.294	8.765.147	-	3.595.787	725.000	461.177.702
Da deliberare								
Nuovi interventi Piano 2024-2026	23.189.688	8.433.663	201.217.087	-	-	-	-	232.840.438
Totale	173.991.701	53.377.475	562.091.046	8.769.379	924.429	7.300.296	730.707	807.185.033

Valore dei «Nuovi interventi» articolati per Categoria di investimento ed anno di avvio degli iter realizzativi (stipula convenzioni, avvio bandi di gara, ecc.) – Valori in Euro

<i>Categoria di investimento</i>	2024	2025	Totale
MAV	23.189.688		23.189.688
BON	8.433.663		8.433.663
RAZ	68.529.822	132.687.265	201.217.087
Totale	100.153.173	132.687.265	232.840.438

Tiraggio annuale stimato per categoria di investimento

Avanzamento complessivo degli Interventi del Capitolo 7754 per Categoria di Investimento. Nell'analisi è stato ricompreso il 2027 con l'obiettivo di evidenziare gli avanzamenti dei Nuovi Interventi pianificati grazie alle risorse messe a disposizione dal DL 39/2024

Orizzonte di Piano

Già deliberati

Categoria di investimento	Pianificato	Consuntivo al 31/12/2023		2024		2025		2026		2027	
		Contrattu alizzato	Contabili zzato	Contrattual izzato	Contabili zzato	Contrattual izzato	Contabili zzato	Contrattua lizzato	Contabili zzato	Contratt ualizzato	Contabili zzato
MAV	108,7	56,6	46,5	8,0	10,3	16,7	10,2	3,7	12,3	2,8	7,5
BON	35,0	6,0	5,1	0,4	1,0	6,7	5,2	7,6	8,8	9,0	8,9
RAZ	304,3	216,2	153,2	6,5	20,6	32,8	39,6	12,7	27,0	11,4	17,6
PFTE	8,8	3,6	3,2	0,0	0,4	2,4	0,8	0,4	1,9	-	0,1
ACQ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VAL	3,6	0,5	0,4	0,2	0,2	0,7	0,7	-	0,3	0,3	0,3
INAIL	0,7	0,4	0,3	-	0,0	-	-	-	-	-	-
Totale	461,2	283,3	208,8	15,0	32,6	59,2	56,4	24,3	50,3	23,6	34,4

Da deliberare

Categoria di investimento	Pianificato	Consuntivo al 31/12/2023		2024		2025		2026		2027	
		Contrattu alizzato	Contabili zzato	Contrattual izzato	Contabili zzato	Contrattual izzato	Contabili zzato	Contrattua lizzato	Contabili zzato	Contratt ualizzato	Contabili zzato
MAV	23,2	-	-	0,5	0,2	12,2	6,2	4,2	6,8	1,1	4,6
BON	8,4	-	-	1,6	0,2	0,7	1,6	0,5	1,0	2,4	2,5
RAZ	201,2	-	-	-	-	25,2	-	87,1	43,2	15,8	50,9
PFTE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ACQ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VAL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INAIL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	232,8	-	-	2,1	0,3	38,2	7,8	91,8	51,0	19,3	58,0

290,8 mln di Euro di realizzazioni (fabbisogno finanziario) nel periodo 2024-2027

I **290,8 milioni** di fabbisogno finanziario nel quadriennio 2024-2027 si riferiscono, per **72,7 milioni**, ad interventi facenti parte di Piani ante 2019, e quindi a fondi già integralmente impegnati nelle rispettive annualità - oggi in parte accreditati all'Agenzia e in parte andati perenti. Questi ultimi, in ogni caso, saranno resi disponibili dal MEF nel momento in cui l'Agenzia ne richiederà la reiscrizione in bilancio, come da ultimo richiamato in sede di previsione dei fabbisogni per il triennio 2025 -2027.

I restanti **218,1 milioni** di fabbisogno finanziario si riferiscono invece ad interventi facenti parte di Piani dal 2019 in poi, la cui copertura, in relazione al cronoprogramma dei pagamenti, viene garantita con le disponibilità di cassa stabilite dalle annuali Leggi di Bilancio* come riportato nella seguente tabella:

	Orizzonte di Piano				Totale 2024-2027
	2024	2025	2026	2027	
A) Stanziamenti di cassa Legge di Bilancio 2024-2027 *	29,7	28,1	135,4	130,0	323,2
B) Cronoprogramma dei pagamenti	17,9	36,2	86,1	78,0	218,1
C) Saldo di cassa progressivo	11,8	3,7	53	105	

* Gli stanziamenti di cassa sono stati estrapolati dal Sistema Informativo «SICOG» del Ministero dell'Economia e delle Finanze.