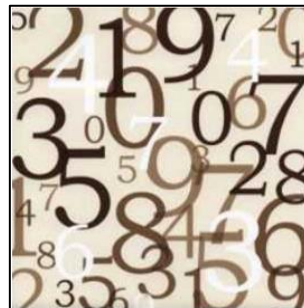




AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Pianificazione Strategica, Controllo e Amministrazione

Piano degli investimenti immobiliari per il triennio 2026-2028 del capitolo 7754 DOCUMENTO A



Il presente documento illustra la proposta di Piano degli Investimenti 2026-28 finanziato con le risorse del Capitolo 7754 destinate all'Agenzia del Demanio per «l'acquisto di beni immobili, per la manutenzione, la ristrutturazione, il risanamento e la valorizzazione dei beni del demanio e del patrimonio immobiliare statale; per gli interventi sugli immobili confiscati alla criminalità organizzata».

Il Piano è stato predisposto sulla base del vigente 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.

Con l'entrata in vigore dal 1 gennaio del 2019 delle disposizioni previste dall'art. 42, comma 1, della legge n. 196 del 31/12/2009, il **Piano deve illustrare, con la massima attendibilità consentita, le previsioni annuali di cassa per l'intera vita dell'intervento** in modo da consentire al Ministero vigilante di procedere all'approvazione del Piano medesimo e, successivamente, all'emissione degli impegni pluriennali di spesa da parte del Dipartimento delle Finanze che saranno basati per l'appunto sull'ammontare delle uscite di cassa previste per ciascuna annualità.

Il Piano consiste quindi nelle previsioni di realizzazione relative ai nuovi Interventi proposti (interventi «da deliberare») ma include anche l'aggiornamento delle previsioni di realizzazione degli Interventi già pianificati ed autorizzati nelle precedenti annualità. A tal proposito, per gli interventi pianificati a partire dal 2019, compresi quelli di nuova programmazione, il Piano prevede la coerenza del profilo di spesa, definito nei cronoprogrammi di pagamento degli Interventi, con gli stanziamenti di cassa previsti nel disegno di legge del bilancio dello Stato mentre, per gli interventi pianificati prima del 2019, il Piano segue la logica dello «stanziamento» (competenza e cassa) allora in vigore che non contemplava il principio della «competenza finanziaria rinforzata».

A seguito di approvazione da parte delle competenti strutture del MEF, il Piano sarà quindi 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.

Le nuove iniziative del Piano sono state individuate privilegiando interventi finalizzati al **mantenimento del valore ed alle urgenze manutentive incluse le bonifiche sugli immobili statali in gestione**, allo scopo di salvaguardare la pubblica e privata incolumità oltre a tutelare l'Agazia, e quindi lo Stato, da conseguenze pregiudizievoli.

Inoltre, in accordo con quanto previsto dal DL n.13 del 24 febbraio 2023 art. 15 c.2, convertito dalla Legge n.41 del 21 aprile 2023, secondo il quale l'Agazia del Demanio, previa comunicazione al Ministro dell'economia e delle finanze, è autorizzata a utilizzare le risorse previste a legislazione vigente per gli investimenti della medesima Agazia, per contribuire, entro il limite non superiore al 30% del quadro economico degli interventi necessari di recupero, ristrutturazione e rifunzionalizzazione di beni immobili di proprietà dello Stato inutilizzati, che possono essere destinati ad alloggi o residenze universitarie, **sono state proposte 2 nuove iniziative per la categoria RES «Residenze universitarie»**.

Infine, a seguito dello specifico stanziamento operato sul Capitolo, le risorse finalizzate all'**acquisto di immobili attualmente di proprietà FIP-P1** già allocate nei precedenti Piani, sono state rimodulate, così come già evidenziato nella delibera di aggiornamento del Piano degli Investimenti 2025-2027 capitolo 7754 sezione Acquisti deliberata dal Comitato della gestione in data 4 dicembre 2025.

Per la predisposizione del Piano è stata adottata la oramai consueta procedura, in accordo alla quale le competenti funzioni centrali (Direzione Governo del Patrimonio, Direzione Servizi al Patrimonio e Direzione Strategie Immobiliari e Innovazione) hanno fornito specifiche indicazioni tecniche e criteri di valutazione delle priorità alle strutture territoriali che hanno a loro volta sviluppato le proposte d'intervento edilizio, successivamente oggetto di validazione finale da parte della Direzione Generale.

Struttura e contenuti del documento

Il documento è strutturato in due sezioni distinte, la prima dedicata alla categoria «**Acquisti FIP**» e la seconda relativa agli «**Interventi**» edilizi, articolata per «**Categorie di Investimento**», quali:

- **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**: spese per servizi finalizzati alla valorizzazione dei beni del patrimonio statale e alla definizione di eventuali varianti urbanistiche e nuove destinazioni d'uso anche con la collaborazione degli Enti Locali ai quali vengono corrisposte specifiche Premialità per il contributo fornito nell'ambito del processo valorizzativo;
- **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.
- **Residenze universitarie – RES**: contributo entro il limite del 30% del quadro economico per interventi edilizi su immobili di proprietà dello Stato inutilizzati, che possono essere destinati ad alloggi o residenze universitarie.

In allegato al Documento sono riportati gli elenchi di dettaglio degli Interventi, opportunamente distinti in «**Nuovi interventi**» da **deliberare**», che rappresentano gli Interventi aggiuntivi proposti grazie alle nuove disponibilità finanziarie e gli «**Interventi già deliberati**», per i quali si presentano gli aggiornamenti dei quadri economici e/o delle relative tempistiche realizzative in termini di fabbisogni di cassa. **L'elenco degli Interventi comprende anche informazioni relative agli impatti stimati dagli Interventi in termini di Risparmi da Locazione Passiva ed Efficientamento Energetico.**

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

Le operazioni di Acquisti immobili FIP-P1

La revisione della sezione Acquisti FIP-P1 del «Piano degli Investimenti cap. 7754 - per il triennio 2025-2027», deliberata dal Comitato di Gestione in data 4 dicembre 2025, ha indicato per l'annualità 2025 la conclusione di 5 operazioni di acquisto e l'esercizio del diritto di opzione per altre 3 iniziative che saranno poi perfezionate nel corso del 2026 e per le quali il MEF ha già reso disponibili le relative coperture finanziarie.

Nel corso del 2026 saranno realizzate ulteriori 3 operazioni (acquisto immobili Pescara e Permuta immobile Roma- Via Cassia) per un fabbisogno complessivo pari a **36,2 €/mln.**

DR COMPETENTE	CODICE INTERVENTO	DESCRIZIONE	VALORE	ACQUISTI al 31/12/2025	Orizzonte di Piano		
					ACQUISTI 2026	ACQUISTI 2027	ACQUISTI 2028
ABRUZZO E MOLISE	INVIMM_783	Pescara - Piazza Italia 15 (acquisto FIP-FP1)	17.500.000	-	17.500.000	-	-
ABRUZZO E MOLISE	INVIMM_784	Pescara - Via Salaria Vecchia n. 13 (acquisto FIP-FP1)	16.900.000	-	16.900.000	-	-
CALABRIA	INVIMM_667	Cosenza - Via Popilia snc (acquisto FIP-FP1)	11.500.000	11.500.000	-	-	-
LIGURIA	INVIMM_677	La Spezia - Via San Bartolomeo 27 (acquisto FIP-FP1)	4.625.000	4.625.000	-	-	-
MARCHE	INVIMM_668	Ascoli Piceno - Via Luigi Marini 15 (acquisto FIP-FP1)	11.500.000	11.500.000	-	-	-
MARCHE	INVIMM_672	Pesaro - Via A.J. Gagarin, 100 - 102 (acquisto FIP-FP1)	5.500.000	5.500.000	-	-	-
PIEMONTE E VALLE AOSTA	INVIMM_673	Asti - Via Arò 39 (acquisto FIP-FP1)	10.625.000	10.625.000	-	-	-
PUGLIA E BASILICATA	INVIMM_676	Potenza - Via dei Mille snc (acquisto FIP-FP1)	6.875.000	6.875.000	-	-	-
ROMA CAPITALE	INVIMM_770	IVA permuta con CDP immobile Roma - Via Cassia 176 (razionalizzazione FIP-FP1)	1.800.000	-	1.800.000	-	-
SARDEGNA	INVIMM_674	Cagliari - Via Lo Frasso 4 (acquisto FIP-FP1)	10.000.000	10.000.000	-	-	-
TOSCANA E UMBRIA	INVIMM_666	Perugia - Via Luigi Canali 12 (acquisto FIP-FP1)	38.875.000	38.875.000	-	-	-
Totale			135.700.000	99.500.000	36.200.000	-	-

Acquisti immobili FIP-P1

Verifica di sostenibilità finanziaria

Come evidenziato nella tabella riepilogativa alla pagina precedente, con riferimento agli Acquisti FIP-P1, **Il fabbisogno complessivo a valere sul capitolo 7754 è pari a 135,7 milioni di euro, di cui 36,2 nel 2026.**

Per fare fronte a tale necessità di cassa si farà ricorso alle **disponibilità indicate dal disegno di Legge di Bilancio 2026-28 sul Capitolo 7754 che ammontano, per il 2026, a 118,6 €/mil.**

Di seguito il prospetto riepilogativo del fabbisogno di risorse e delle relative voci di copertura.

Valori in €/mln	Orizzonte temporale di piano			
	Esercizio	2026	2027	2028
A) Fabbisogno per Acquisti FIP/P1		36,2	-	-
B) Disponibilità del Capitolo 7754		118,6	168,2	73,2
Saldo disponibile al finanziamento delle altre Categorie di Investimento del Capitolo 7754 (B – A)		82,4	168,2	73,2

Sezione 2: Le categorie di investimento relative agli Interventi edilizi



Di seguito si riporta una tabella con indicazione delle risorse pianificate (come da **quadro economico** degli Interventi) per le diverse Categoria di Investimento. **Il Valore dei Nuovi Interventi da deliberare con il presente Piano è pari a 69,2 €/mln** di cui **54,2 €/mln** riferiti ad Iniziative puntualmente individuate e **15 €/mln** milioni appostati su Fondi indistinti a copertura di varianti ed esigenze sopraggiunte

Valori in €/mln

Già deliberati	ACQ	BON	INAIL	MAV	PFTE	RAZ	VAL	RES	TOT
Piani annualità precedenti - Interventi chiusi	0,9	11,5	0,4	43,9	0,8	70,5	3,8	-	131,8
Piani annualità precedenti - Interventi attivi	-	49,7	-	193,0	9,9	456,7	3,2	31,3	743,8
Da deliberare									
Nuovi interventi Piano 2026-2028	-	6,0	-	35,5	-	17,1	-	10,6	69,2
Totale	0,9	67,2	0,4	272,4	10,7	544,3	7,0	41,9	944,8

La quasi totalità dei Nuovi interventi da deliberare sarà avviata nel 2026 come evidenziato nella tabella seguente:

Valori in €/mln

	BON	MAV	RAZ	RES	TOT
2026	6,0	35,2	17,1	10,6	68,9
2027	0,0	0,3	0,0	0,0	0,3
2028	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totale	6,0	35,5	17,1	10,6	69,2

Tiraggio annuale stimato per categoria di investimento

L'avanzamento degli Interventi attivi determina un **fabbisogno finanziario complessivo per il triennio pari a 309,2 €/mln**, di cui 277,6 relativi all'avanzamento di interventi già deliberati e 31,6 relativi all'avanzamento dei Nuovi interventi da deliberare

Già deliberati

Categoria di investimento	Pianificato	Consuntivo al 31/12/2025		2026		2027		2028		TOTALE triennio	
		Contrattu alizzato	Contabilizzato	Contrattu alizzato	Contabilizzato	Contrattu alizzato	Contabilizzato	Contrattualizzato	Contabilizzato	Contrattualizzato	Contabilizzato
ACQ	0,9	0,9	0,9	-	-	-	-	-	-	-	-
BON	61,2	24,3	20,9	8,4	3,3	13,3	16,6	4,9	11,8	-	-
MAV	236,9	127,3	114,8	30,4	18,1	22,8	20,7	18,7	25,4	-	-
PFTE	10,7	5,5	3,7	0,1	1,2	2,0	2,4	0,0	0,0	-	-
RAZ	527,2	330,3	263,1	17,3	15,2	78,8	64,9	19,5	66,7	-	-
VAL	7,0	4,2	4,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-
RES	31,3	0,0	0,0	0,0	0,0	31,3	31,3	0,0	0,0	-	-
INAIL	0,4	0,4	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	875,6	492,9	408,0	56,2	37,8	148,2	135,9	43,1	103,9	247,5	277,6

Da deliberare

Categoria di investimento	Pianificato	Consuntivo al 31/12/2025		2026		2027		2028		TOTALE triennio	
		Contrattu alizzato	Contabilizzato	Contrattualizzato	Contabilizzato	Contrattualizzato	Contabilizzato	Contrattualizzato	Contabilizzato	Contrattualizzato	Contabilizzato
ACQ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BON	6,0	0,0	0,0	0,1	0,0	1,7	1,2	2,3	2,8	-	-
MAV	35,5	0,0	0,0	5,0	3,2	11,2	9,8	3,2	5,8	-	-
PFTE	-	0,0	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-	-
RAZ	17,1	-	-	0,2	0,1	7,5	1,9	3,3	3,0	-	-
RES	10,6	-	-	-	-	10,6	-	-	3,8	-	-
INAIL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	69,2	0,0	0,0	5,3	3,3	31,0	12,9	8,8	15,4	45,1	31,6
TOTALE	944,8	492,9	408,0	61,5	41,1	179,2	148,8	51,9	119,3	292,6	309,2



I **309,2 milioni** di fabbisogno finanziario complessivo del triennio 2026-2028 si riferiscono, per **33,6 milioni**, all'avanzamento di interventi facenti parte di Piani ante 2019, deliberati cioè con il precedente sistema del Bilancio dello Stato (per «annualità di stanziamento»). Queste somme saranno quindi rese disponibili dal MEF nel momento in cui l'Agenzia ne richiederà la reiscrizione in bilancio a seguito del sorgere delle obbligazioni, a prescindere dalle disponibilità della Legge di Bilancio vigente, come appositamente definito da Ragioneria con la nota 249031 del 25 ottobre 2023.

I restanti **275,6 milioni** di fabbisogno finanziario (309,2 – 33,6) si riferiscono invece all'avanzamento di interventi facenti parte di Piani dal 2019 in poi, la cui copertura, in relazione al cronoprogramma dei pagamenti, viene garantita con le disponibilità annuali di cassa stabilite dalle Leggi di Bilancio. **Per tali somme occorre quindi verificare la sostenibilità finanziaria, illustrata nella tabella che segue.**

Valori in €/mln	2026	2027	2028
A) Stanziamenti di cassa Disegno di Legge di Bilancio 2026-2028 al netto del Fabbisogno Acquisti FIP-P1	82,4	168,2	73,2
B) Cassa effettivamente esigibile dall'Agenzia sulla base delle stime di avanzamento dei Contratti degli Interventi facenti parte dei Piani dal 2019 in poi*	59,2	162,8	49,0
C) Fondi 7754 già disponibili nella Cassa dell'Agenzia al 31-12 anno precedente*	15,9	40,6	70,5
D) Cronoprogramma dei pagamenti degli Interventi dei Piani dal 2019 in poi (fabbisogno finanziario da coprire)	34,5	132,9	108,2
E) Saldo di cassa (B+C-D)	40,6	70,5	11,3

La tabella evidenzia saldi positivi per ognuna delle annualità di Piano definendone così la piena sostenibilità finanziaria

* L'Agenzia presenta al MEF la richiesta di fondi a valere sul capitolo 7754 sulla base dei Contratti stipulati, con limite massimo annuale stabilito dalla somma prevista dalla Legge di Bilancio. I fondi, una volta incamerati, vengono utilizzati per il pagamento dei SAL a copertura del fabbisogno finanziario che può manifestarsi anche in annualità diversa rispetto a quella della stipula del Contratto