



Dipartimento
del Tesoro

Patrimonio immobiliare pubblico

«Proposte per un piano di riqualificazione e valorizzazione»

Patrimonio immobiliare pubblico

Agenda

- ❑ **Contesto di riferimento**
- ❑ **Quadro quantitativo di sintesi:**
 - *I dati rilevati dall'agenzia del Demanio*
 - *I dati rilevati dal Dipartimento del Tesoro*
- ❑ **Il mercato degli investimenti immobiliari in Europa**
- ❑ **Potenziali fonti di finanziamento per la riqualificazione energetica degli edifici della PA**

Patrimonio immobiliare pubblico

Contesto di riferimento

- A fronte di un debito pubblico pari a circa **2.166 miliardi di euro (gennaio 2015)**, il Governo italiano sta attuando un **piano straordinario su base pluriennale di valorizzazioni e dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico** che, congiuntamente alla vendita di partecipazioni azionarie, è volto a reperire risorse aggiuntive da destinare alla riduzione del debito e al finanziamento degli investimenti
- Le recenti manovre finanziarie hanno imposto un'accelerazione ai processi di dismissione e riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico; tuttavia, si tratta di processi che richiedono tempi di attuazione **di medio e lungo periodo**, nonché il pieno coinvolgimento, in un **piano di azione pluriennale e unitario**, di tutti gli attori istituzionali interessati. In tale contesto occorre ricordare la necessità di attirare capitali privati: una tematica di grande importanza che tuttavia può soffrire della mancanza di un interlocutore unitario generata dalla frammentazione istituzionale che caratterizza attualmente la proprietà degli immobili pubblici
- Il patrimonio immobiliare pubblico è molto eterogeneo e **solo in minima parte immediatamente disponibile per operazioni di dismissione** la cui attuazione richiede una complessa attività di valorizzazione e strutturazione dell'offerta e adeguate condizioni di mercato; occorre, inoltre, tener conto delle oggettive difficoltà di assorbimento e, contemporaneamente, della necessità di prevenire ogni rischio di "svendita"



Il difficile contesto descritto rende di **difficile quantificazione i risultati conseguiti e conseguibili attraverso le politiche economiche di dismissione immobiliare**

Patrimonio immobiliare pubblico

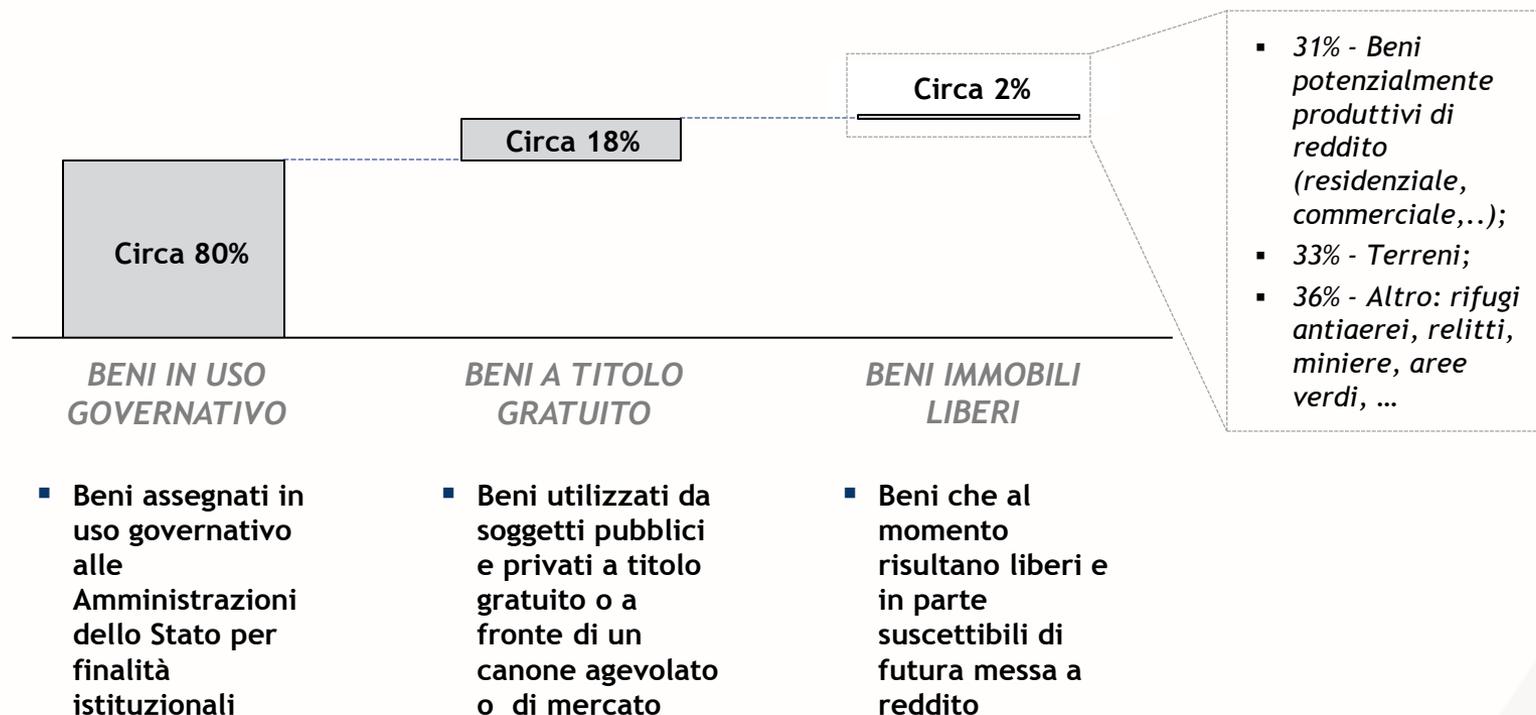
Quadro quantitativo di sintesi - i dati dell'Agenzia del Demanio



Immobili dello Stato gestiti dalla Agenzia del Demanio

(fonte rapporto Annuale 2013-2014 - Agenzia del Demanio)

Fabbricati e terreni per un valore stimato di oltre € 56 mld



Patrimonio immobiliare pubblico

Quadro quantitativo di sintesi - considerazioni generali

L'analisi di contesto evidenzia i seguenti elementi:

- ❑ la **gran parte del patrimonio immobiliare dello Stato è in uso governativo**. I fabbricati e i terreni dello Stato gestiti dall'Agenzia del Demanio (AdD) hanno un valore di oltre 56 miliardi di euro: la quota più consistente del patrimonio immobiliare gestito dall'AdD, in termini di valore (80 per cento), è rappresentata da beni assegnati in uso governativo alle Amministrazioni dello Stato per finalità istituzionali. Esclusivamente il 2 per cento del patrimonio gestito dall'AdD risulta libero e, soltanto in parte, esso è suscettibile di futura messa a reddito*;
- ❑ **gli immobili pubblici** idonei ad essere collocati sul mercato a breve termine sono in numero estremamente limitato. Il **demanio militare** non utilizzato a fini istituzionali è costituito in prevalenza da immobili di non immediata commercializzazione, richiedendo interventi di «**sdemanializzazione**» e successiva **valorizzazione** (riqualificazione e messa a norma, bonifica ambientale, acquisizione titoli abilitativi, regolarizzazioni catastali, varianti urbanistiche);
- ❑ per quanto attiene al **patrimonio immobiliare di proprietà degli Enti territoriali**, il più consistente in termini di numerosità dei beni e di superfici disponibili, è anch'esso **in larga parte utilizzato per fini istituzionali**. Dunque, anche per tali immobili è necessario avviare processi di valorizzazione propedeutici alla **dismissione**, nel rispetto delle autonomie costituzionalmente garantite;
- ❑ le PP.AA. utilizzano, per fini istituzionali, **immobili in locazione passiva da privati**, con costi che superano due miliardi di euro annui. Parte del patrimonio pubblico non utilizzato potrebbe essere destinato a coprire le esigenze attualmente assicurate da immobili locati, ma tale obiettivo sarebbe conseguibile in casi limitati e a valle di una complessa attività logistico-amministrativa;
- ❑ i processi di razionalizzazione degli spazi, pur previsti da norme primarie, presuppongono (ai fini della liberazione di immobili da immettere sul mercato) **decisioni coraggiose e radicali**, in grado di produrre **risultati tangibili nel quadro di un orizzonte di medio periodo**.

* Fonte: Rapporto annuale 2013-2014 - Agenzia del Demanio

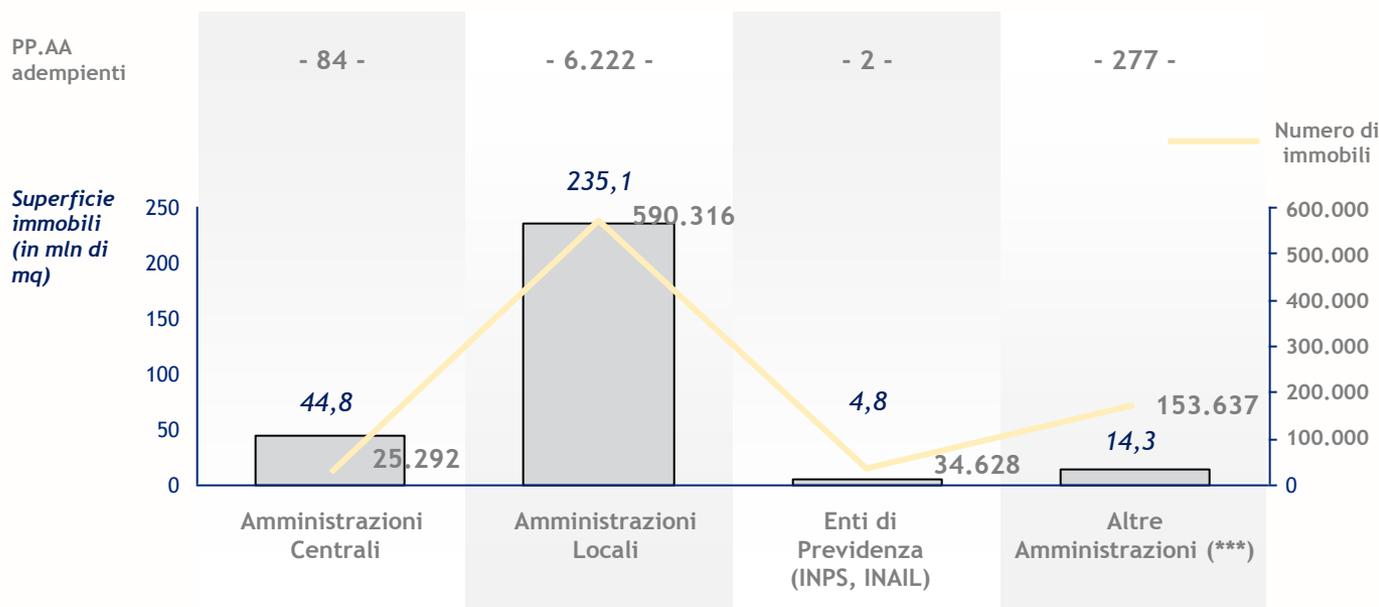
**Fonte: Documento del Gruppo di lavoro della spending review - Agenzia del Demanio

Patrimonio immobiliare pubblico

Quadro quantitativo di sintesi - la rilevazione del Dipartimento del Tesoro (1/3)

- La rilevazione sui beni immobili effettuata dal MEF per l'anno 2013 ha portato al censimento di **803.873 unità immobiliari*** (coincidenti con singole particelle catastali, non con «unità fisiche»), per una superficie complessiva di circa **300 milioni di mq**; la parte più consistente di tale patrimonio in termini di superficie è riferibile a PP.AA. locali (circa l'ottanta per cento del patrimonio totale)

U.I. dichiarate in termini di numerosità e superficie per tipologia di PP.AA. Proprietaria



Alla rilevazione 2013 ha partecipato il 61% delle PP.AA..

Si precisa, inoltre, che, in termini di copertura della popolazione residente, i Comuni che hanno dichiarato beni immobili al Dipartimento del Tesoro rappresentano l'82,4 per cento della popolazione italiana

* Fonte: Dipartimento del Tesoro. Il dato comprende i soli fabbricati accatastrati, sono esclusi i terreni. Non sono stati considerati ai fini della presente analisi i dati comunicati da Agenzia del Demanio (per i beni in gestione per conto dello Stato) in quanto alcune delle informazioni non sono disponibili al livello di dettaglio richiesto dalla rilevazione

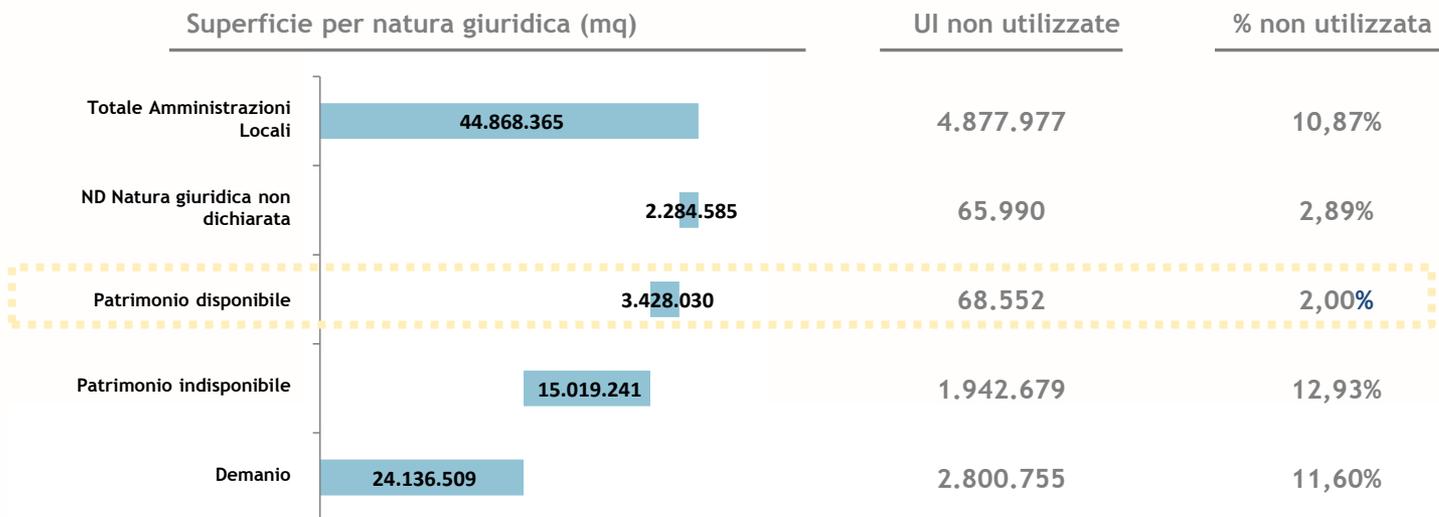
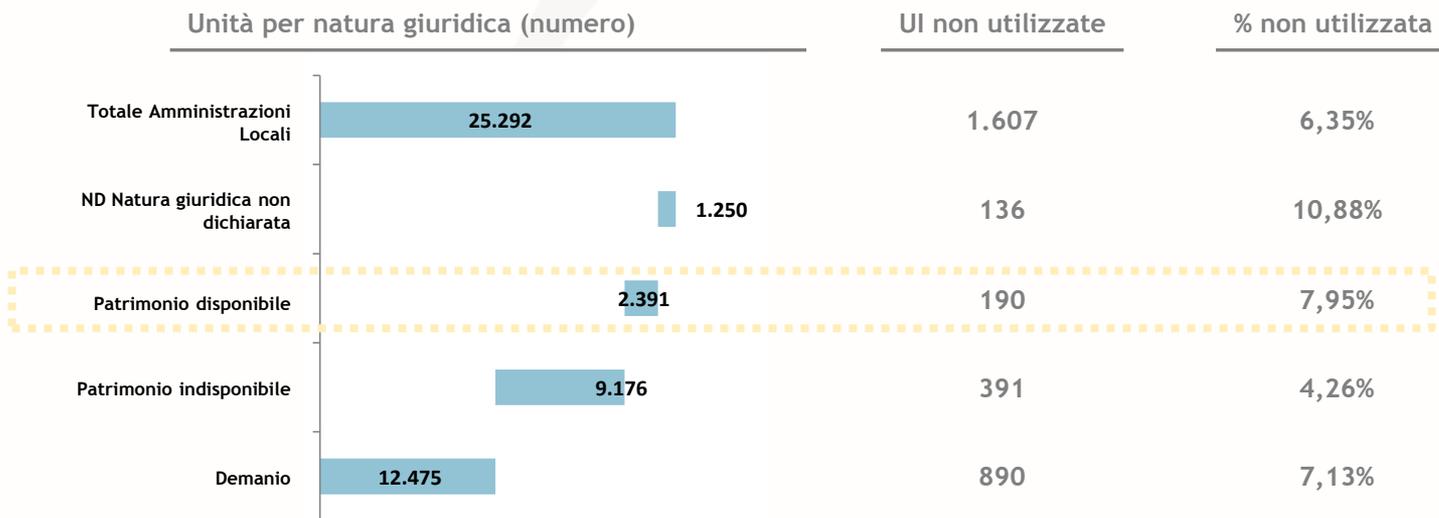
** Per circa il 10% delle unità immobiliari censite, le Amministrazioni hanno comunicato una superficie pari a 0 mq

*** Amministrazioni (come ACI, IACP,..) tenute all'obbligo di invio dei dati al DT ma non incluse nel Settore S13 e immobili per cui non è stato possibile definire l'Amministrazione proprietaria

Patrimonio immobiliare pubblico

Quadro quantitativo di sintesi - la rilevazione del Dipartimento del Tesoro (2/3)

- L'analisi delle U.I. delle Amministrazioni Centrali per natura giuridica e tipologia di utilizzo evidenzia che solo una limitata quota di beni immobili ha natura di **patrimonio disponibile** e risulta «non utilizzata»



Demanio:

beni inalienabili, destinabili all'uso pubblico, suscettibili di costituire oggetto di diritti di terzi attraverso la concessione.

Patrimonio indisponibile:

beni destinati ai fini istituzionali della PA e al soddisfacimento di interessi pubblici, suscettibili di costituire oggetto di diritti di terzi attraverso la concessione

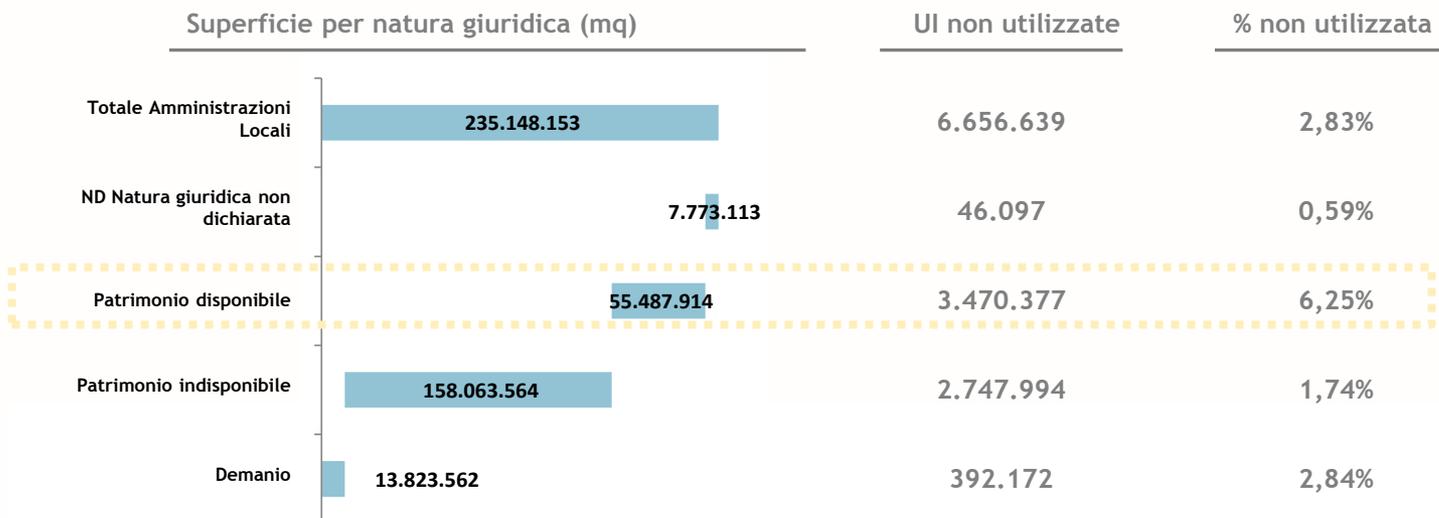
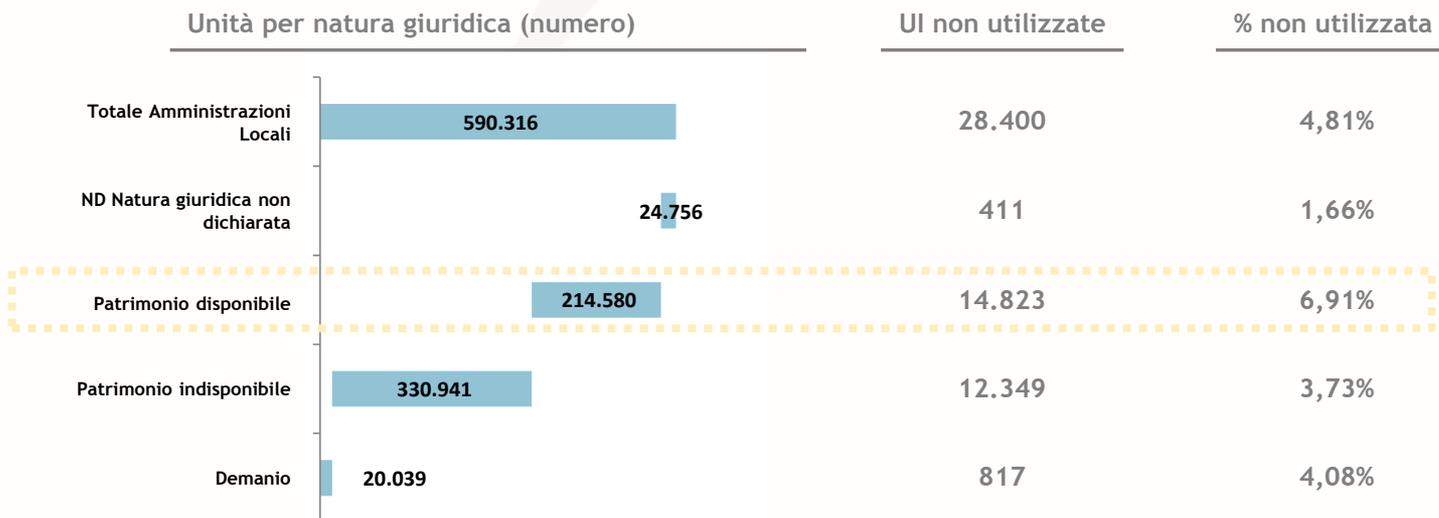
Patrimonio disponibile:

beni suscettibili di valorizzazione e successiva dismissione

Patrimonio immobiliare pubblico

Quadro quantitativo di sintesi - la rilevazione del Dipartimento del Tesoro (3/3)

- L'analisi delle U.I. Amministrazioni Locali per natura giuridica e tipologia di utilizzo, anche in questo caso, evidenzia che solo una limitata quota di beni ha natura di patrimonio disponibile e risulta «non utilizzata»



Demanio:

beni inalienabili, destinabili all'uso pubblico, suscettibili di costituire oggetto di diritti di terzi attraverso la concessione.

Patrimonio indisponibile:

beni destinati ai fini istituzionali della PA e al soddisfacimento di interessi pubblici, suscettibili di costituire oggetto di diritti di terzi attraverso la concessione

Patrimonio disponibile:

beni suscettibili di valorizzazione e successiva dismissione

Patrimonio immobiliare pubblico

Il mercato degli investimenti immobiliari* pubblici in Europa (1 di 2)

- Nel 2014 il volume di investimento registrato in Europa per *commercial real estate asset* è stato pari a circa € 184 mld, di cui circa l'82% concentrato sui primi sei paesi per volume di transazione registrato.

Volumi di investimento sui principali mercati Europei
(2014 - €/mln)

<u>Nazioni</u>	<u>uffici</u>	<u>industriale</u>	<u>retail</u>	<u>hotel</u>	<u>sviluppo</u>	<u>totale</u>	<u>%</u>
1 Regno unito	34.007	8.875	16.688	4.672	1.948	66.190	36,0%
2 Germania	16.876	3.877	7.529	3.508	1.532	33.322	18,1%
3 Francia	15.044	1.762	5.845	1.636		24.287	13,2%
4 Svezia	5.310	1.854	2.098	879	598	10.739	5,8%
5 Spagna	2.684	608	3.787	1.254	546	8.879	4,8%
6 Paesi Bassi	3.533	1.256	1.261	444	14	6.508	3,5%
subtotale	77.454	18.232	37.208	12.393	4.638	149.925	81,5%
altri paesi	15.391	5.392	8.121	2.393	2.841	34.138	18,5%
totale	92.845	23.624	45.329	14.786	7.479	184.063	

I primi sei paesi per volume transato rappresentano circa il 81,5% del totale Europeo.

L'Italia, in termini di volumi di investimento, cuba circa € 5.000 mln

Fonte dati : Elaborazioni su dati Real Capital Analytics

*Il dato è da riferirsi esclusivamente al:

- Prodotto definibile ai *commercial real asset*, ovvero immobili acquistati per finalità di investimento da operatori istituzionali e qualificati; non viene contemplata, in tale dato la destinazione residenziale
- Al netto delle operazioni di compravendita immobiliare tra parti correlate, sia pubbliche sia private

Patrimonio immobiliare pubblico

Il mercato degli investimenti immobiliari* pubblici in Europa (2 di 2)

- La percentuale di incidenza dell'investimento in immobili di proprietà della pubblica amministrazione, da parte di investitori istituzionali e qualificati, sul totale volume di investimento transato nel 2014 per *commercial real estate asset* nei principali sei mercati europei è stata pari a circa il 2,6%

Volumi di investimento in immobili pubblici sui principali mercati Europei
(2014 - €/mln)

<u>Nazioni</u>	<u>uffici</u>	<u>industriale</u>	<u>retail</u>	<u>hotel</u>	<u>sanitario</u>	<u>sviluppo</u>	<u>totale</u>	% di investimento pubblico sul totale investito
1 Regno unito	1.094	28	-	69	-	195	1.386	2,1%
2 Germania	69	70	7	17	13	403	579	1,7%
3 Francia	440	-	-	-	-	-	440	1,8%
4 Svezia	84	-	17	126	-	274	501	4,7%
5 Spagna	341	-	62	-	-	375	778	8,8%
6 Paesi Bassi	160	16	-	-	-	14	190	2,9%
subtotale	2.188	114	86	212	13	1.261	3.874	2,6%
totale	2.301	146	295	377	13	2.027	5.159	2,8%

Allineandosi al dato medio dei principali sei mercati europei per volume di transazioni, l'Italia dovrebbe ambire a collocare sul mercato asset pubblici non residenziali per un controvalore compreso tra € 100 mln ed € 150 mln

Fonte dati : Elaborazioni su dati Real Capital Analytics

*Il dato è da riferirsi esclusivamente al:

- Prodotto definibile ai *commercial real asset*, ovvero immobili acquistati per finalità di investimento da operatori istituzionali e qualificati; non viene contemplata, in tale dato la destinazione residenziale
- Al netto delle operazioni di compravendita immobiliare tra parti correlate, sia pubbliche sia private

Patrimonio immobiliare pubblico

Potenziali fonti di finanziamento per la riqualificazione energetica

- In considerazione degli obiettivi previsti dall'Unione Europea e dal Governo Italiano in ambito di efficienza energetica, le Amministrazioni che procedono all'indizione di procedure di gara per l'affidamento di servizi volti a riqualificare il patrimonio puntando sull'efficienza energetica e sull'innovazione tecnologica possono godere delle seguenti fonti di finanziamento

Potenziali fonti di finanziamento						
FONDI STRUTTURALI	FONDI NAZIONALI	FONDI EUROPEI (gestione diretta)		CONTO TERMICO (GSE)	BANCA EUROPEA INVESTIMENTI (BEI)	
FONDO EUROPEO SVILUPPO REGIONALE	FONDO SVILUPPO E COESIONE	HORIZON 2020	LIFE		FINANZIAMENTI AGEVOLATI	FONDO ELENA
<p>Obiettivo:</p> <p>La riqualificazione energetica degli edifici pubblici attraverso i POR FERS 2014 - 2020 mira a una importante riduzione dei consumi, un sensibile abbattimento delle emissioni di CO2 e ad una contestuale riattivazione dell'economia edile legandola al "verde" (green jobs)</p>	<p>Dare unità programmatica e finanziaria all'insieme degli interventi aggiuntivi a finanziamento nazionale rivolti al riequilibrio economico e sociale tra le diverse aree del Paese, in relazione a obiettivi e risultati quantificabili e misurabili. L'articolazione pluriennale del Fondo, coerente con quella della programmazione dei Fondi Europei, è volta a garantire l'unitarietà e la complementarietà delle procedure di attivazione delle relative risorse</p>	<p>Riduzione del consumo di energia e delle emissioni di CO2; Energia elettrica a basso costo e a basse emissioni; Fonti energetiche mobili e combustibili alternativi; Unica rete elettrica EU intelligente; Adozione delle innovazioni in campo energetico.</p>	<p>Contribuire al passaggio a un'economia efficiente in termini di risorse, con minori emissioni di carbonio e resistente ai cambiamenti climatici; Migliorare lo sviluppo e l'attuazione della politica/legislazione ambientale e climatica dell'UE; Sostenere maggiormente la governance ambientale e in materia di clima a tutti i livelli</p>	<p>Il Conto Termico (Decreto Ministeriale del 28.12.2012) definisce un regime di sostegno per interventi di piccole dimensioni per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili e per l'incremento dell'efficienza energetica</p>	<p>Il fondo ELENA copre circa il 90 per cento del supporto tecnico necessario per predisporre, implementare e finanziare il programma di investimento. Il finanziamento include attività rivolte a indagini di mercato, audit energetici e procedure per la predisposizione della documentazione di gara. Inoltre concorre a aiutare l'Amministrazione ad ottenere finanziamenti da private bank e altre fonti (inclusa la EIB)</p>	
<p>Beneficiario:</p> <p>Amministrazione</p>	<p>Amministrazione</p>	<p>Amministrazione</p>	<p>Fornitore</p>	<p>Fornitore</p>	<p>Fornitore</p>	<p>Amministrazione</p>