



UNIONE EUROPEA
FONDO SOCIALE EUROPEO
FONDO EUROPEO DI SVILUPPO REGIONALE



*Agenzia per la
Coesione Territoriale*



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
**Dipartimento per gli
Affari Regionali
e le Autonomie**



**GOVERNANCE
E CAPACITÀ
ISTITUZIONALE
2014-2020**

Atelier di sperimentazione Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico

Work Package 4 - Le conferenze territoriali

Le conferenze territoriali

Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare pubblico: stato dell'arte in Italia, prospettive e opportunità per Enti locali e altri Attori istituzionali.

Relatore Pierpaolo Battista - Ministero dell'economia e delle finanze
« Politiche di valorizzazione degli immobili pubblici: il ruolo del MEF e degli operatori nel settore »

Milano - 15 giugno 2023

ITALIAE
Nuove formule organizzative per i territori



Agenzia del Demanio



Nelle ultime decadi il tema dei beni immobili pubblici è posto all'attenzione dei vari governi, prevalentemente nell'ottica di reperire risorse finanziarie utili a soddisfare le esigenze di bilancio dello Stato e delle Amministrazioni pubbliche in generale.

Secondo molti osservatori o addetti ai lavori, le principali considerazioni riscontrabili dalla gestione del patrimonio immobiliare pubblico del passato potrebbero essere riassunte nei seguenti punti:

- **Ogni azione strategica** è stata prevalentemente attivata **in un'ottica di breve periodo** in ragione dell'evidente necessità di riuscire a fare cassa.
- La progressiva azione dei vari governi sul tema della **gestione e valorizzazione degli immobili pubblici** ha, probabilmente, **mancato di corralità** e le **esigenze di breve periodo** hanno, in molti casi, **prevalso su quelle di medio/lungo periodo** che, presumibilmente, necessitano della predisposizione di una visione strategica dello Stato che dovrebbe, comunque, coinvolgere anche le amministrazioni locali, proprietarie di più del 70% del patrimonio pubblico.
- La stratificazione negli anni delle singole iniziative dei vari governi hanno portato **alla proliferazione di enti, società ed organi pubblici** ai vari livelli che avrebbero la necessità di **operare con un sufficiente grado di coordinamento** al fine di superare le criticità sopra evidenziate.





Ove si condividesse la precedente analisi, probabilmente l'elemento fondamentale per poter avviare le necessarie azioni di lungo periodo concernenti la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico è la **conoscenza degli immobili**.

In tale ambito, come è noto, l'attività di censimento e valutazione condotta dal Dipartimento del Tesoro con il progetto "**Patrimonio della PA**", avviato ai sensi dell'art. 2, comma 222, L. 191/2009, ha permesso di acquisire dati in grado di verificare l'effettivo utilizzo, la localizzazione e, eventualmente, l'appetibilità di mercato degli immobili pubblici, che potranno essere impiegati per la predisposizione di programmi di valorizzazione.

Al fine di presentare una prima visione complessiva sul patrimonio immobiliare pubblico, si riporta di seguito la sua struttura per cluster omogenei di tipologia (Istituzionale; Non Istituzionale) e Uso (Uso alla Pa, Non in uso alla PA) risultante dal censimento condotto dal DT e il valore stimato dei fabbricati per tipo e utilizzo.





296 € Mld ¹ (100%)

Patrimonio immobiliare appartenente al perimetro della PA¹

236 € Mld (80%)

Immobili Istituzionali

60 € Mld (20%)

Immobili non Istituzionali

205 € Mld (70%)

In uso PA

31 € Mld (10%)

Non in uso PA

25 € Mld (8%)

In uso PA

35 € Mld (12%)

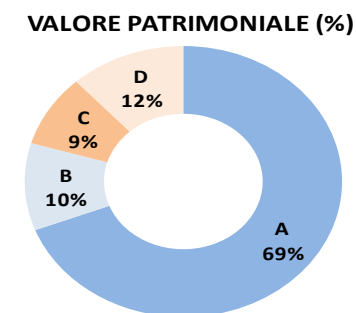
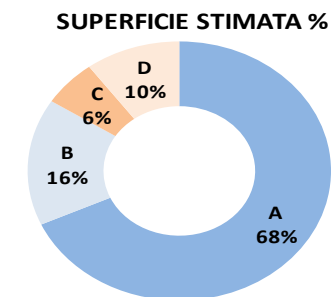
Non in uso PA

¹Il Valore patrimoniale complessivo dei fabbricati censiti per l'anno 2018 da: Amm. Locali, Amm. Centrali, Enti Naz. Prev., Amm. Locali non S13. Il dato deriva da un censimento effettuato sull'83% dei Comuni e degli enti afferenti alla PA e non comprende i valori dei terreni.



Il valore stimato dei fabbricati per tipo e utilizzo

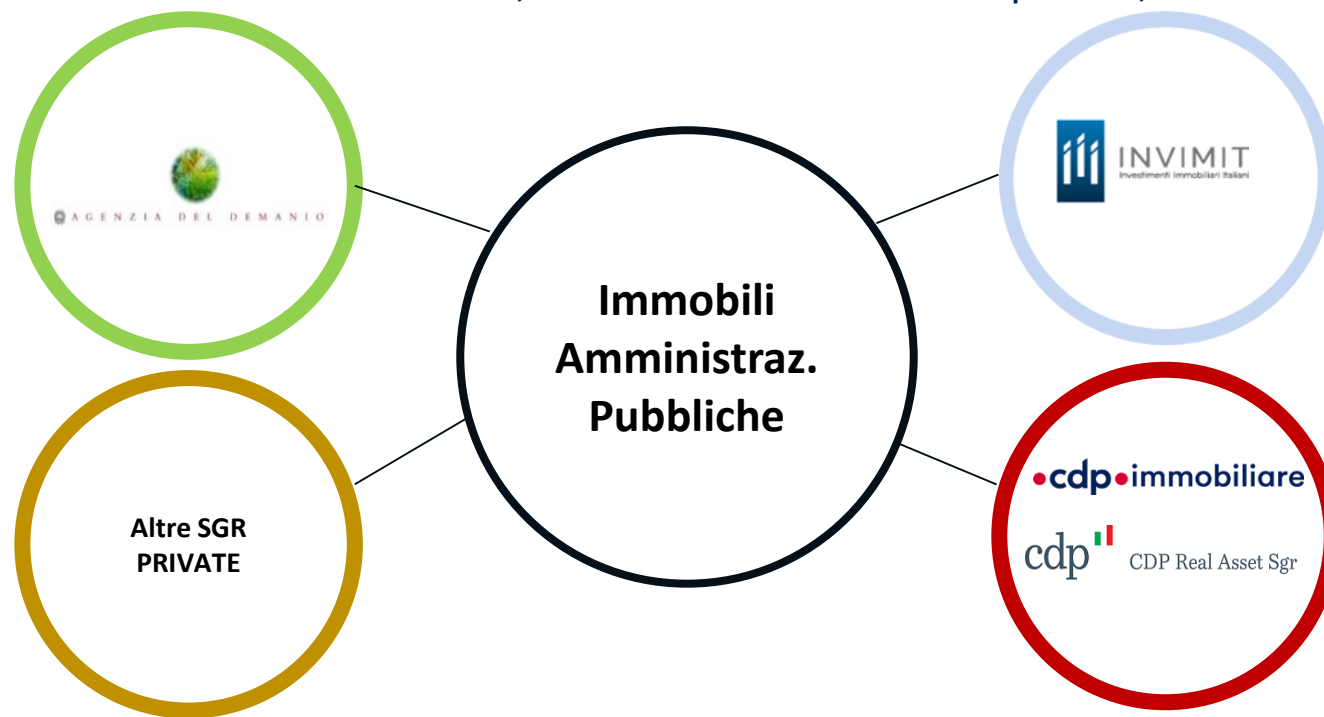
Tipologia immobiliare e utilizzo		Superficie stimata (mq/1000)	Valore Patrimoniale (€/mln)
A	Immobili di tipo "istituzionale" in uso alla PA	252.335	205.324
B	Immobili di tipo "istituzionale" non più in uso alla PA	58.610	30.940
	Dato in uso a titolo oneroso a privato	24.657	13.964
	Dato in uso a titolo gratuito a privato	16.243	5.375
	In ristrutturazione/manutenzione	2.254	2.012
	Non utilizzato	15.456	9.589
C	Immobili di tipo "residenziale e commerciale" (con relative pertinenze) in uso alla PA	21.520	25.620
D	Immobili di tipo "residenziale e commerciale" (con relative pertinenze) non più in uso alla PA	37.484	35.027
	In uso a titolo oneroso a privati - residenziale sociale	26.434	22.509
	In uso a titolo oneroso a privati - non residenziale sociale	5.498	7.614
	In uso a titolo gratuito a privati	1.329	1.185
	In ristrutturazione/manutenzione	238	243
	Non utilizzato	3.985	3.476
Totale		369.950	296.912

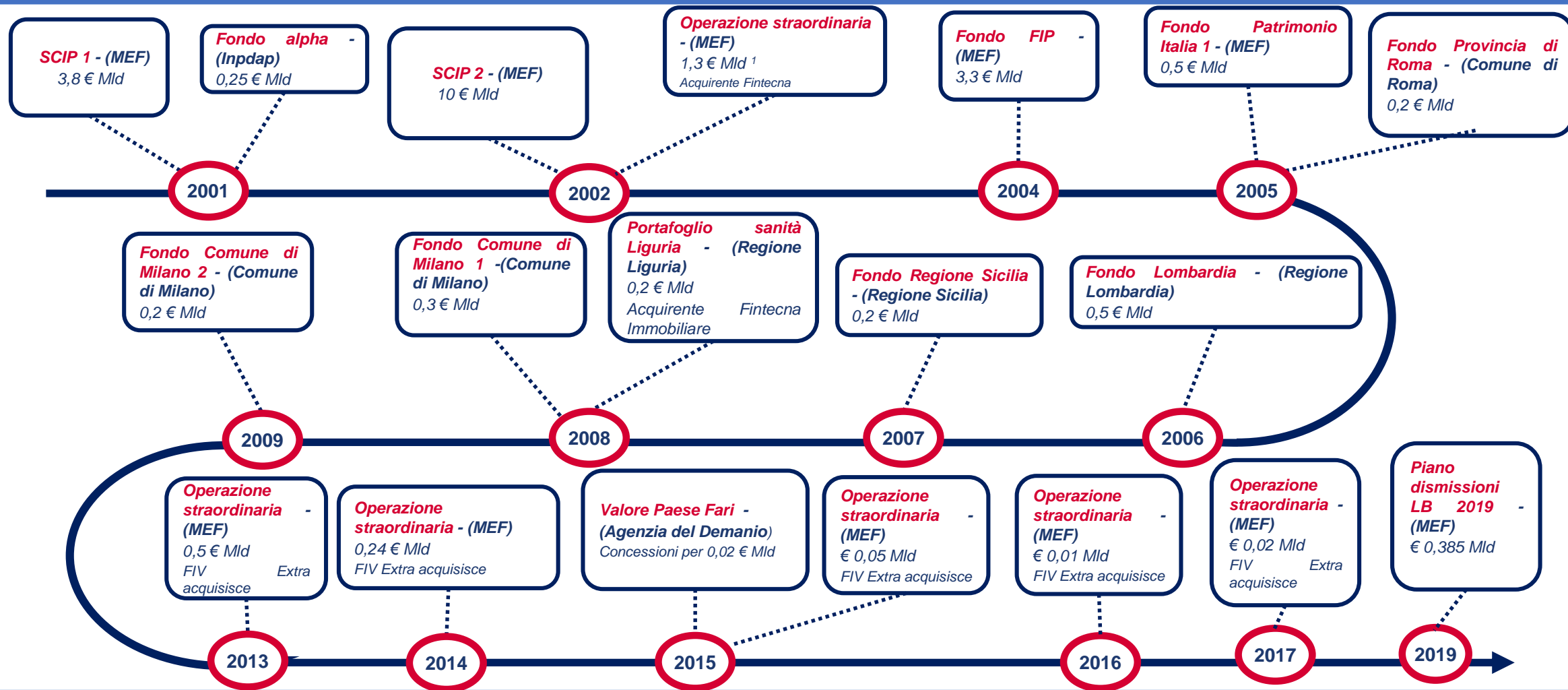


Gli immobili di tipo "istituzionale" includono le tipologie immobiliari come: caserme, carceri, ospedali, scuole, impianti sportivi, ecc..

Il valore complessivo stimato è per il **78%** riconducibile a **fabbricati utilizzati direttamente dalla PA** (circa 231 miliardi). Il restante **22%** è **dato in uso**, a titolo gratuito o oneroso, **a privati** (51 miliardi), **oppure risulta non utilizzato** (13 miliardi), **o in ristrutturazione** (2,2 miliardi).

Nel sistema, sinteticamente, operano principalmente due categorie di attori: da una parte, le **Amministrazioni pubbliche proprietarie degli immobili** (Amministrazioni Centrali, Amministrazioni Locali, Enti previdenziali) e, dall'altra, i **soggetti**, sia pubblici che privati - oltre alle Amministrazioni pubbliche proprietarie - **chiamati a gestire i beni, con l'obiettivo della loro valorizzazione**, ossia l'Agenda del demanio, CDP Immobiliare SRL e CDP Real Asset SGR, Invimit SGR S.p.A. e le altre SGR private, facenti tutti capo, direttamente o indirettamente, con l'eccezione delle SGR private, al Ministero dell'economia e delle finanze.





E' opinione di molti operatori che le attività dei soggetti coinvolti nella gestione e valorizzazione degli immobili pubblici devono purtroppo tener conto di **diverse criticità operative e gestionali che si prova a riportare di seguito**, che rischiano di complicare la gestione delle diverse *asset class* oltre che alimentare possibili diseconomie e un indebolimento della capacità dei medesimi operatori nel rendere il patrimonio commercializzabile e valorizzabile.



Molteplici soggetti dedicati alla valorizzazione del patrimonio con **sovrapposizioni di ruoli ed obiettivi**.



Difficoltà di **riconoscimento di un unico interlocutore** da parte di investitori privati.



Difficoltà di iterazione operativa tra i vari soggetti e **rallentamento degli impatti economici** sul territorio italiano.



Inefficienza nel **cogliere sinergie valorizzando le esigenze del mercato e degli investitori privati**.



Difficoltà per ogni governo di **disporre di una visione di insieme** utile a **definire indirizzi strategici** di medio e lungo periodo.



Moltiplicazione dei centri di costo per ogni funzione sovrapposta e diseconomie di bilancio.



Tempi più lunghi dei soggetti afferenti alla PA nel concludere operazioni di sviluppo dovuti al codice degli **appalti pubblici**.

L'assetto gestionale del patrimonio immobiliare pubblico sembrerebbe presentare, allo stato attuale, delle criticità, quali:

- prevalenza di un'ottica di breve periodo nell'azione strategica;
- scarsa corralità nella gestione e valorizzazione degli immobili pubblici;
- presenza di enti, società ed organi pubblici spesso operanti in modo non coordinato.

Potrebbe quindi essere necessaria riconsiderare l'organizzazione dell'attuale assetto gestionale degli immobili pubblici, attraverso la razionalizzazione di quelle attività che spesso vengono svolte in parallelo tra gli enti che gestiscono gli immobili stessi.

La valorizzazione degli immobili può beneficiare dei dati relativi al censimento del patrimonio immobiliare pubblico redatto dal DT, allo scopo di verificarne l'effettivo utilizzo, la localizzazione e valutarne una prima appetibilità per il mercato;

Possibili ipotesi di azione finalizzate a superare anche in parte alcune delle criticità appena evidenziate:

A) predisposizione di una cabina di regia, la cui struttura e linee di attività potrebbero essere delineate con un intervento normativo, che potrebbe implementare una *task force* dedicata per le attività di valorizzazione economica e sociale degli immobili pubblici

B) delineare possibili interventi normativi che provino a semplificare le attività degli operatori specializzati nel settore e che potrebbero altresì favorire l'attrazione di maggiori risorse da parte di investitori nazionali ed esteri

C) altro?