



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

**Direzione Centrale Strategie, Progetti di Valorizzazione e Partecipazioni**

**SEMINARIO FORUM P.A.**

**PROPOSTA IMMOBILI 2015**

***Roma 26 maggio 2015***

# Contenuto della Presentazione

---

**Agenzia del Demanio**

**Normativa di Riferimento**

**Programmi Vendita Straordinaria 2013-14**

**Proposta Immobili 2015**

# Patrimonio immobiliare dello Stato e ruolo dell'Agencia del demanio

---



L'Agencia del Demanio è nata dalla suddivisione e dal conferimento delle funzioni del Ministero delle Finanze alle Agenzie Fiscali (Entrate, Territorio, Dogane e Demanio) istituite nell'ambito della nuova organizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze prevista dal D. Lgs. n. 300/1999. In seguito, il D. Lgs. n. 173/2003 ha trasformato l'Agencia in Ente Pubblico Economico.

All'Agencia è attribuito il compito istituzionale di amministrare i beni immobiliari dello Stato razionalizzandone e valorizzandone l'uso, anche attraverso la loro gestione economica.

L'Agencia persegue il soddisfacimento dell'interesse pubblico adottando criteri di economicità e di creazione di valore economico e sociale nella gestione del patrimonio immobiliare dello Stato.

L'Agencia intende realizzare la missione attribuitale proponendosi come autorevole punto di riferimento per le amministrazioni pubbliche e fornendo soluzioni efficaci ed innovative in campo immobiliare.

All'Agencia è attribuita la gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata, fornendo supporto all'“Agencia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità”, istituita con D.L. n. 4/2010.

# Patrimonio immobiliare dello Stato e ruolo dell'Agencia del demanio

---



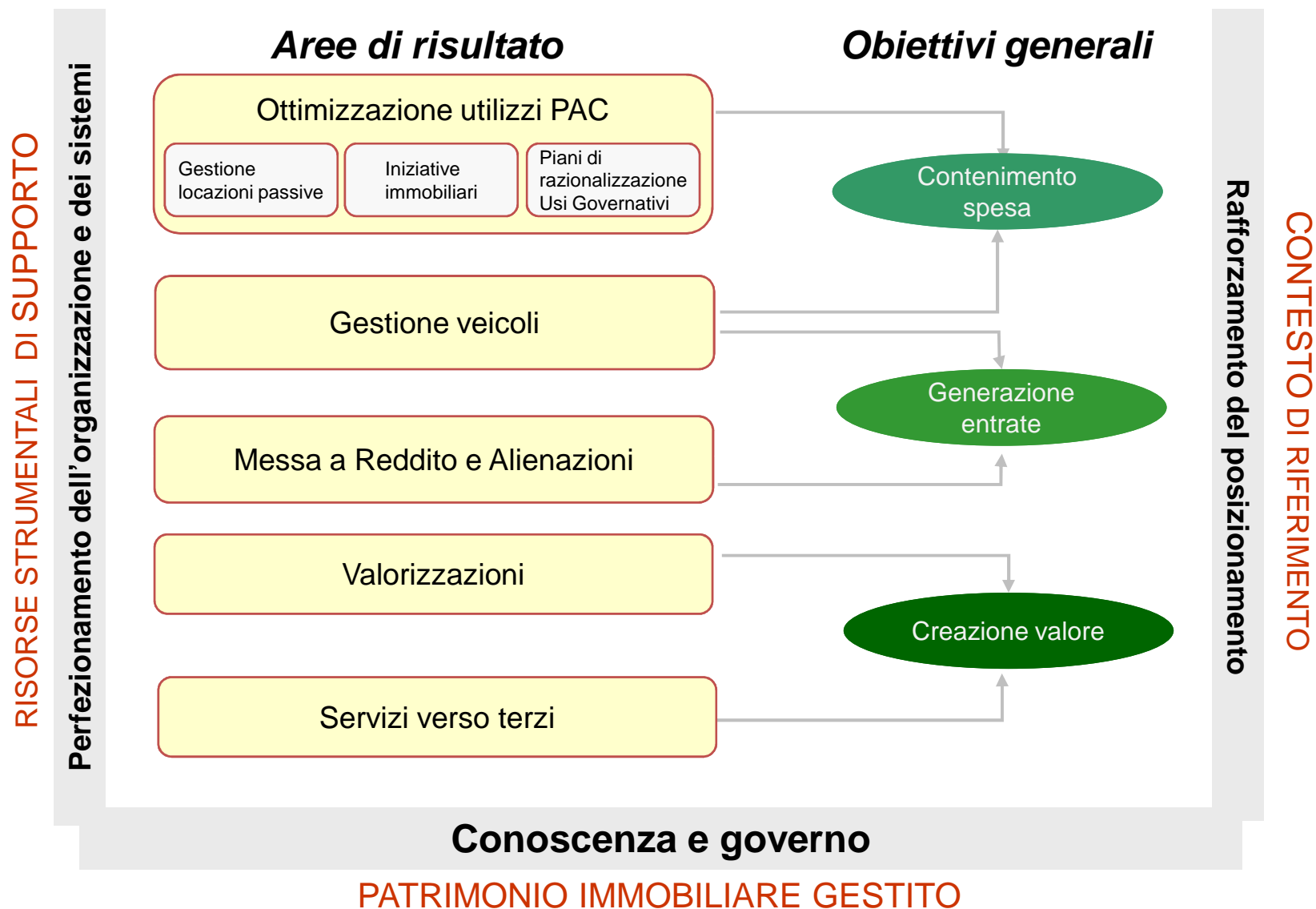
Secondo l'attuale configurazione organizzativa, l'Agencia si articola in una Direzione Generale (con sede in Roma) e in 16 Direzioni Regionali.

Le attività dell'Agencia sono sottoposte alla vigilanza del Ministero dell'Economia e delle Finanze che ne detta gli indirizzi mediante l'Atto di indirizzo triennale, inviato annualmente dal Ministro. Annuale è anche il Contratto di Servizi, stipulato tra il Ministero e l'Agencia, che ne regola i rapporti, i servizi prestati e i relativi corrispettivi.

Inoltre, l'Agencia, anche grazie recenti interventi normativi, si pone come:

- promotore e/o gestore di fondi immobiliari;
- struttura di servizio del Real estate "pubblico" per:
  - favorire lo sviluppo delle capacità di risposta degli EE.TT. alla complessità delle operazioni di valorizzazione richieste dall'intervento tramite Fondi comuni di investimento immobiliare
  - supportare le attività negoziali urbanistiche, economiche e finanziarie necessarie per sviluppare gli interventi che interessano i beni pubblici, tenendo conto della necessità di equilibrio tra il reddito di impresa, la rendita fondiaria e le utilità sociali della collettività, nonché la promozione dei valori economico-sociali dei territori di riferimento

# Patrimonio immobiliare dello Stato e ruolo dell' Agenzia del demanio



# Patrimonio immobiliare dello Stato e ruolo dell'Agazia del demanio

---



A fondamento degli indirizzi strategici dell'Agazia del Demanio si pone il pieno riconoscimento del patrimonio immobiliare pubblico quale risorsa in grado di produrre valore economico e sociale.

In tal senso le Valorizzazioni rappresentano i processi attivati al fine di determinare un aumento del valore economico e sociale di singoli beni o di sistemi di beni di proprietà dello Stato.

Il processo di valorizzazione prevede, generalmente, un cambio di destinazione, attraverso idonee varianti alla strumentazione urbanistica vigente, e/o l'applicazione degli strumenti e dei procedimenti previsti dalla legge quadro in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare statale (D. L. n. 351/2001).

Nel caso di concessioni di valorizzazione, deve inoltre essere considerato il valore degli investimenti che soggetti terzi (diversi dalle Amministrazioni centrali dello Stato) si impegnano ad effettuare con fondi propri su beni che rimangono di proprietà dello Stato.

# Patrimonio immobiliare dello Stato e ruolo dell'Agenzia del demanio



La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico è attuata attraverso diversi strumenti previsti dalla normativa, nonché canalizzando risorse pubbliche per sostenere il percorso verso il mercato.

## CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

Art. 3-bis, D.L. 351/2001  
Art. 58, D.L. 112/2008

Strumento innovativo attraverso cui i beni immobili statali e locali, non strumentali ai fini istituzionali, possono essere concessi o locati a titolo oneroso fino a 50 anni, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, al fine di massimizzarne le potenzialità di uso economico, attraendo investimenti privati

## ALIENAZIONI

Art. 3, c. 15, D.L. 351/2001  
Art. 1, c. 436-438, L. 311/2004  
Art. 11-quinquies, D.L. 203/2005  
Art. 7, c. 1, D.L. 282/2002

L'alienazione dei beni immobili pubblici può avvenire secondo diverse modalità, e in particolare:

- Invito pubblico ad offrire
- Asta pubblica
- Trattativa privata
- Procedura ristretta (nel triennio 2015-2017)

## CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Art. 952 c.c.

Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà, ovvero può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo

## FONDI IMMOBILIARI INVIMIT

Art. 33, D.L. 98/2011

Creazione di un sistema integrato di fondi immobiliari, gestiti direttamente o indirettamente dalla Invimit SGR che può, nell'ambito della propria attività: a) partecipare in fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, promossi da EE.TT./EE.PP. (cd "Fondi di fondi"); b) investire direttamente nell'acquisto di immobili in locazione passiva alle PP.AA., in ottica di razionalizzazione; c) partecipare, sulla base dell'eventuale emanazione di uno specifico decreto del MEF, a fondi titolari di diritti di concessione o d'uso su beni indisponibili e demaniali; d) acquistare immobili di proprietà degli EE.TT. ad uso ufficio o già inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio

## VEICOLI SOCIETARI E FINANZIARI

Art. 33-bis, D.L. 98/2011

Nuovi veicoli finanziari e societari costituiti con l'obiettivo di incrementare il valore economico e sociale dei patrimoni immobiliari di proprietà dello Stato, EE.TT., altri EE.PP. e enti vigilati da questi, con l'obiettivo di accrescere l'efficienza dei processi di sviluppo e valorizzazione di detti patrimoni pubblici

## FEDERALISMO CULTURALE

Art. 5, c. 5, D.L. 85/2010

L'eventuale trasferimento agli EE.TT. dei beni appartenenti al patrimonio culturale statale avviene in base al Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.). Nell'ambito di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, lo Stato provvede, entro un anno dalla data di presentazione della domanda, al trasferimento alle Regioni e EE.TT.. Gli accordi di valorizzazione costituiscono condizione necessaria, ma non sufficiente per il trasferimento della proprietà dei beni, che avverrà sulla base della stipula di uno specifico atto pubblico a cura dell'Agenzia del demanio.

# Operazioni Vendita Straordinaria 2013 e 2014



## RISULTATI



Nel 2013 il 65% del valore è stato realizzato attraverso la vendita dei beni dello Stato, mentre la restante parte ha riguardato il patrimonio immobiliare degli EETT e degli EEPP.  
Nel 2014 si è assistito ad un progressivo livellamento delle percentuali di composizione degli immobili alienati tra quelli di proprietà statale e degli altri enti pubblici.



## Effetti sui saldi di finanza dell'alienazione di immobili degli EE.TT.

- I proventi da alienazione di immobili pubblici delle amministrazioni incluse nel settore S13 sono registrati nel conto economico consolidato delle AA.PP. dal lato della spesa in riduzione degli investimenti e contribuiscono alla riduzione dell'indebitamento netto.
- Inoltre, la normativa nazionale prevede vincoli di destinazione dei proventi da dismissione a fini di **riduzione dello stock di debito pubblico**.



<b>Beni dell'originario patrimonio immobiliare disponibile</b>	<p>I proventi da alienazione sono destinati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>90% a spese di investimento</b> ovvero, in assenza di queste o per la parte eccedente, per la riduzione del debito degli EE.TT. (art. 1, comma 443, L. 228/2012)</li><li>• <b>10% a Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato</b>, salvo che una percentuale uguale o maggiore non sia destinata per legge alla riduzione del debito del medesimo ente (art. 56 bis, c. 11, D.L. 69/2013)</li></ul> <p>Fa eccezione:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Conferimento/trasferimento a fondi comuni d'investimento immobiliare a gestione diretta InvImIt SGR (art. 33, c. 8 ter, D.L. 98/2011)</b>: la totalità delle risorse rivenienti dalla valorizzazione ed alienazione degli immobili è destinata alla riduzione del debito dell'Ente e, solo in assenza del debito, o comunque per la parte eventualmente eccedente, a spese di investimento</li></ul>
<b>Beni derivanti dal federalismo demaniale</b>	<p>Le risorse nette derivanti dall'alienazione degli immobili trasferiti ai sensi dell'art. 56 bis, D.L. 69/2013, ovvero dall'eventuale cessione di quote di fondi immobiliari cui i medesimi immobili siano conferiti sono destinate:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>75% a copertura del debito degli EE.TT.</b> e, solo in assenza o per la parte eventualmente eccedente, a spese di investimento (art. 56 bis, comma 10, D.L. 69/2013; art. 9, comma 5, D. Lgs. 85/2010)</li><li>• <b>25% a Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato</b></li></ul>

- La bozza di D.L. EE.TT. in discussione (art.7, comma 6) prevede per i comuni che la quota del 10% a Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato (art. 56 bis, c.11, D.L. 69/2013) venga destinata prioritariamente all'estinzione anticipata dei mutui.

# Proposta Immobili 2015 – Descrizione dell’iniziativa



- L’Agenzia del demanio e il MEF-DT – con il coordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri hanno avviato il progetto “Proposta Immobili 2015” con l’obiettivo di individuare portafogli immobiliari di proprietà pubblica da utilizzare per operazioni integrate di valorizzazione e dismissione.
- Il progetto intende sostenere le potenzialità di cessione da parte degli Enti del proprio patrimonio immobiliare, con l’obiettivo di generare risorse economiche da utilizzare per spese di investimento e per contribuire al miglioramento dei saldi di finanza pubblica.
- L’iniziativa prevede la possibilità da parte degli Enti di accedere a procedure di alienazione semplificate, con particolare riguardo alle procedure richiamate dall’art. 7 D.L. 282/2002 e dall’art 11-*quinquies* D.L. 203/2005, mediante **vendita a trattativa privata, anche in blocco**, ovvero, per gli anni 2015, 2016 e 2017, mediante **procedura ristretta** alla quale sono invitati a partecipare e a presentare offerte di acquisto investitori qualificati definiti con decreto direttoriale del MEF.
- Si rammenta che gli obiettivi di finanza pubblica definiti nel Documento di Economia e Finanza 2015 prevedono entrate da dismissioni immobiliari per € 2,1 mld da realizzare nel triennio 2015-2017.

## Obiettivi di finanza pubblica – DEF 2015

	2015	2016	2017
	€ 1000 mln	€ 600 mln	€ 500 mln

**TABELLA II.2-3 ELENCO DELLE MISURE CONSIDERATE " ONE-OFF "**

	Risultati			Previsioni				
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Totale misure One-off	1.488	4.045	2.870	-913	-1.682	-655	-860	-560
in % del PIL	0,1	0,3	0,2	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0
a) Entrate	2.253	3.118	3.569	1.747	738	415	240	240
- Imposte sostitutive varie	770	541	739	701	355	175	0	0
- Condono edilizio	39	33	33	25	15	10	10	10
- Allineamento valori di bilancio ai principi IAS	774	2.544	578	350	350	230	230	230
- Sostitutiva plusvalenze BKI	0	0	2.219	0	0	0	0	0
- Contributo U.E. per sisma Emilia	670	0	0	0	0	0	0	0
- Emersione capitali all'estero (voluntary disclosure)	0	0	0	671	18	0	0	0
b) Spese	-1.938	-491	-1.647	-3.660	-3.000	-1.570	-1.550	-1.200
- Interventi per calamità naturali:	-1.703	-404	-1.179	-3.610	-2.970	-1.550	-1.550	-1.200
- Dividendi in uscita	-133	-87	-70	-50	-30	-20	0	0
- Compensazioni emittenti locali	-103	0	0	0	0	0	0	0
- Ridistribuzione per rivalutazione PNL bilancio UE (effetto netto)	0	0	-398,5	0	0	0	0	0
- c) Dismissioni immobiliari	1.154	1.418	948	1.000	600	500	450	400
PIL (x 1.000)	1.615	1.609	1.616	1.639	1.688	1.738	1.789	1.841
Ripartizione per sottosectori:								
- Amministrazioni Centrali	339	2.996	2.069	-1.403	-2.172	-1.115	-1.300	-1.000
- Amministrazioni Locali	702	706	481	240	260	250	240	240
- Enti di Previdenza	427	343	320	250	250	210	200	200



# Proposta Immobili 2015 – Descrizione procedure di vendita



- L'iniziativa prevede la possibilità da parte degli Enti di accedere a **procedure di alienazione semplificate**: procedure di dismissione degli immobili dello Stato, EE.TT. e altre PP.AA. di cui all'articolo 1, comma 2, del D.Lgs. 165/2001, di esclusiva prerogativa del MEF-Agenzia del demanio
- L'inserimento dell'immobile nel Piano di alienazione e valorizzazione di cui all'art. 58 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è condizione essenziale e imprescindibile per l'eventuale accesso alle procedure di alienazione semplificate

<b>Vendita a trattativa privata, anche in blocco</b> (art. 7 D.L. 282/2002 e art 11-quinquies D.L. 203/2005)	<p>Per il perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica, l'alienazione degli immobili pubblici ad uso non prevalentemente abitativo è considerata urgente con prioritario riferimento a quelli il cui prezzo di vendita sia determinato secondo criteri e valori di mercato.</p> <p>L'Agenzia del demanio è autorizzata, con decreto dirigenziale del MEF, di concerto con le amministrazioni che hanno i beni in uso.</p> <p>Gli EE.TT. interessati individuano, con apposita delibera, gli immobili che intendono dismettere.</p> <p>La delibera conferisce mandato al MEF per l'inserimento nel decreto dirigenziale.</p> <p>È in ogni caso vietata l'alienazione di immobili a società la cui struttura non consente l'identificazione delle persone fisiche o delle società che ne detengono la proprietà o il controllo.</p>
<b>Procedura ristretta</b> (art. 1, c. 270, L. 190/2014)	<p>Sono invitati a partecipare e a presentare offerte di acquisto investitori qualificati definiti con decreto direttoriale del MEF.</p> <p>Possono essere ammessi alle procedure ristrette di vendita di immobili pubblici:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- imprese di investimento; banche; SGR; società di investimento a capitale variabile; fondi pensione; imprese di assicurazione; società immobiliari di investimento quotate; fondi sovrani;</li><li>- soggetti esteri autorizzati;</li><li>- imprese in forma individuale o societaria.</li></ul> <p>In relazione a ciascuna procedura di dismissione, i soggetti da invitare sono individuati tenendo conto di:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- requisiti del soggetto di ordine generale;</li><li>- capacità economico-finanziaria del soggetto, comprovata da idonee dichiarazioni bancarie.</li></ul> <p>In data 12/05 si è conclusa la consultazione pubblica avviata dal MEF-Tesoro sui requisiti e caratteristiche degli investitori da ammettere alle procedure ristrette di dismissione di beni immobili pubblici.</p>

## Proposta immobili 2015 - Destinatari

---



- L'invito «Proposta Immobili 2015», pubblicato in data 1 aprile 2015 sui siti internet dell'Agenzia e del MEF-DT, è indirizzato agli **Enti pubblici proprietari o titolari di diritti reali di godimento su beni immobili**.
- Al fine di promuovere l'iniziativa, il MEF-DT ha trasmesso una nota informativa a:
  - Regioni, Province, Comuni capoluogo e non con popolazione superiore a 50.000 abitanti. Per il Molise, la Valle d'Aosta, il Friuli Venezia Giulia e il Trentino Alto Adige la soglia demografica dei comuni è ridotta a 20.000 abitanti;
  - altre Amministrazioni locali quali ASL e Università;
  - Enti nazionali di previdenza e assistenza inseriti nel conto economico consolidato delle PP.AA.
  - altri Comuni e Enti pubblici ricadenti in territori di particolare interesse turistico e produttivo.
- Gli immobili candidati devono rispondere alle seguenti caratteristiche:
  - valore indicativo all'attualità non inferiore a 1 mln €;
  - destinazioni d'uso preferenziali: turistico – ricettivo; produttiva – direzionale; commerciale;
  - non essere costituiti da terreni agricoli e aree a vocazione agricola.
- Le proposte presentate non hanno carattere vincolante per gli aderenti all'invito.

## Proposta immobili 2015 – Requisiti preferenziali

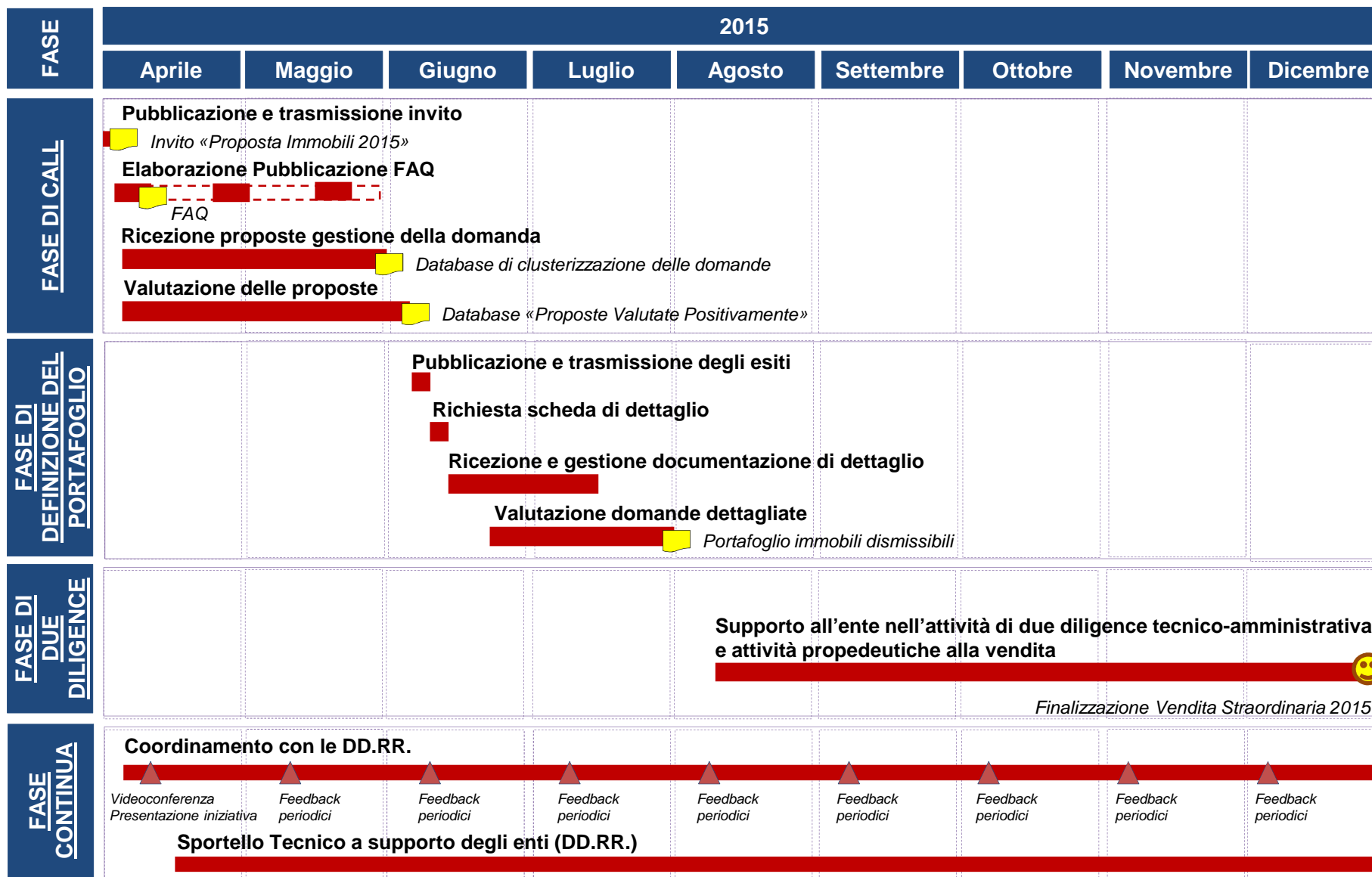
---



- Nella definizione del portafoglio di asset da inserire in operazioni di valorizzazione e alienazione, costituisce requisito di priorità in fase di valutazione preliminare della proposta:
  - la conformità delle ipotesi di trasformazione con le prescrizioni urbanistiche derivanti dallo strumento di pianificazione generale;
  - l'avanzato stato di attuazione delle procedure di trasformazione edilizia dell'immobile;
  - il potenziale di valore inespresso conseguibile, ad esempio, mediante variazione della destinazione d'uso/ ristrutturazione/ messa a reddito/ vendita frazionata;
  - l'inserimento degli immobili in un Piano di alienazione e valorizzazione (art. 58, D.L. 112/2008) o in altro atto che esprime la volontà di alienazione, previsto dal regolamento/statuto dell'Ente.
- Le destinazioni d'uso residenziali (libere o di edilizia residenziale sociale), potranno essere valutate solo in relazione a specifiche situazioni di sviluppo integrato con le altre destinazioni.

**Possono essere candidati gli immobili che non siano conformi alle prescrizioni urbanistiche, non abbiano la destinazione d'uso prevista dall'invito o non siano inseriti nel Piano di alienazione e valorizzazione. La rispondenza dell'immobile a tali requisiti conferisce, bensì, priorità in fase di valutazione preliminare della proposta.**

# Proposta immobili 2015 – Cronoprogramma delle attività



# Proposta immobili 2015 – Iter di presentazione delle proposte



- ❑ Ai fini della valutazione delle proposte, è necessario che il soggetto proponente, insieme alla **domanda di partecipazione**, compili una **scheda tecnica dell'immobile** con informazioni relative a:

- Anagrafica dell'immobile;
- Stato dell'immobile;
- Vincoli;
- Conformità urbanistica, edilizia, catastale;
- Valori;
- Piano di alienazione e valorizzazione ex art.58 del DL 112/2008.

- ❑ A seguito della valutazione positiva, l'Ente sarà invitato a fornire informazioni di dettaglio.

- ❑ La domanda di partecipazione deve essere inviata all'indirizzo di posta elettronica: **propostaimmobili2015@agenziademanio.it**



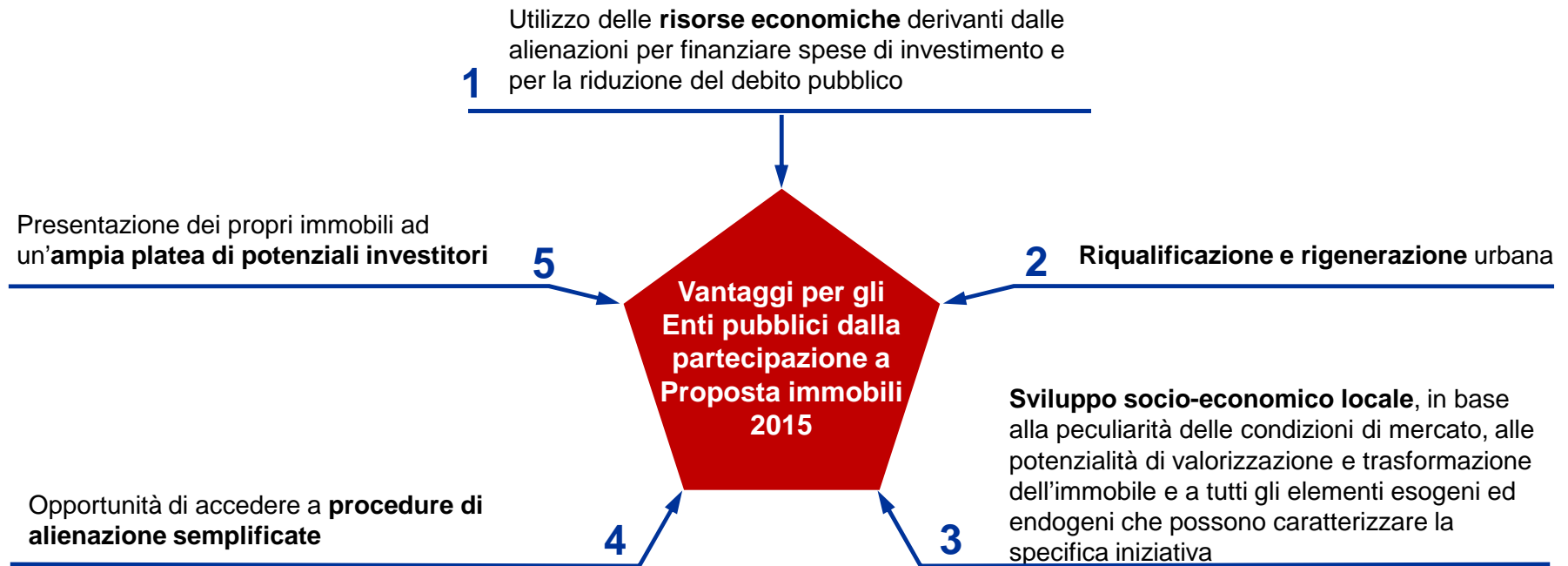
- ❑ La documentazione (invito, FAQ, domanda di partecipazione, scheda tecnica) è disponibile al link **<http://www.agenziademanio.it/opencms/it/propostaimmobili2015/>**

- ❑ Il termine per la presentazione della candidatura è il **31 maggio 2015**



- ❑ Presso le Direzioni regionali dell'Agenzia del Demanio è attivo lo **sportello tecnico** con il compito di gestire le proposte pervenute e prestare supporto tecnico-amministrativo ai partecipanti.

# Proposta immobili 2015 – Vantaggi





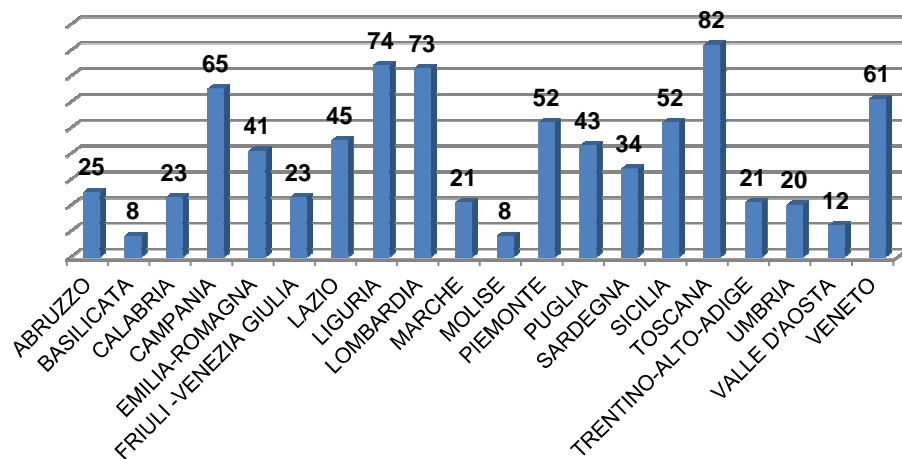
# Dati su EE.PP. destinatari della nota informativa del MEF



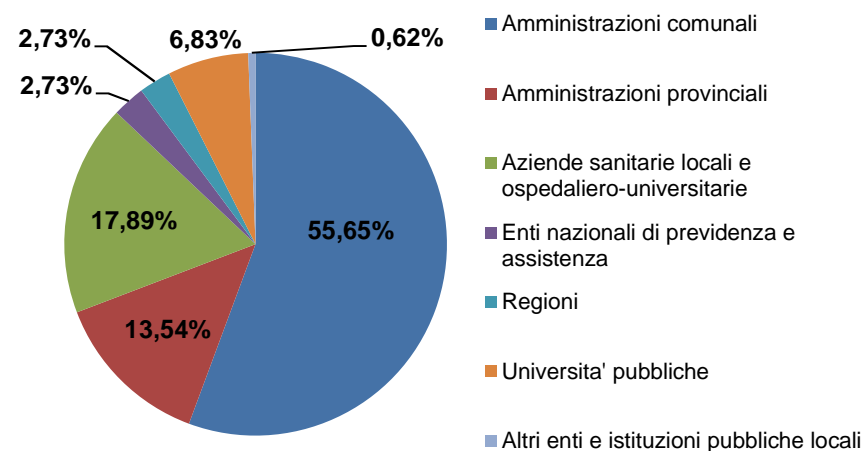
**805 EE.PP.** destinatari della nota informativa del MEF, **di cui 298** proposti ad **integrazione dalle DD.RR.:**

- EE.PP. locali: **783**
- EE.PP. Nazionali: **22** (Enti nazionali di previdenza e assistenza)

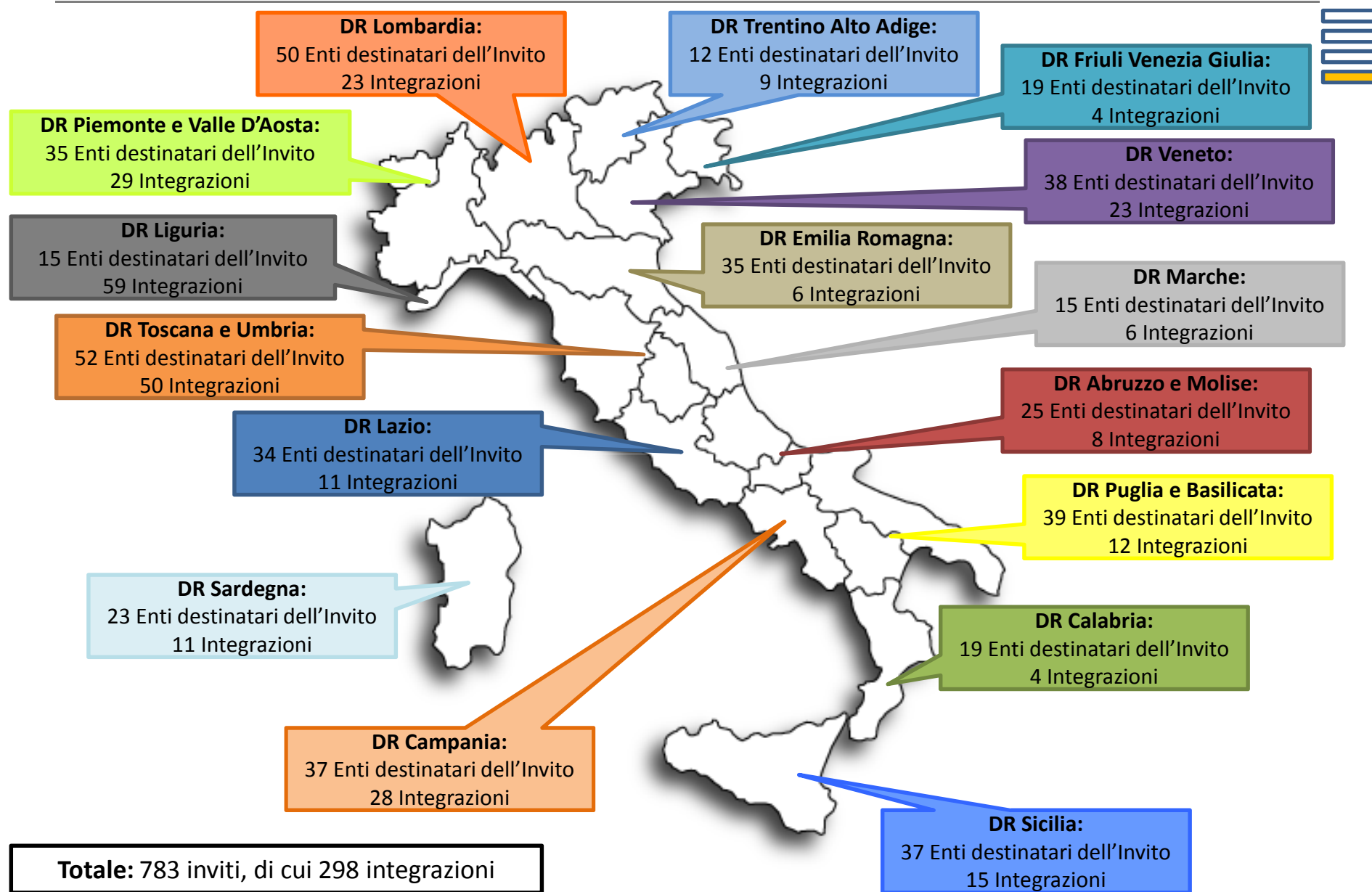
**Distribuzione territoriale EE.PP. locali destinatari informativa MEF**



**Tipologia Enti destinatari informativa MEF**



# Distribuzione territoriale degli EE.PP. locali destinatari dell'Invito MEF



# Proposta immobili sul sito dell'Agenzia del Demanio



Al seguente link: <http://www.agenziademanio.it/opencms/it/propostaimmobili2015> è possibile consultare tutto il materiale pubblicato inerente l'iniziativa Proposta Immobili 2015.

## PROPOSTA IMMOBILI 2015

Invito agli Enti territoriali e agli altri soggetti del settore pubblico a proporre immobili di proprietà da valorizzare e alienare.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia del Demanio con il coordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri avviano il progetto 'Proposta Immobili 2015' per coinvolgere attivamente gli Enti territoriali e gli altri soggetti del settore pubblico nell'individuazione di portafogli immobiliari di proprietà pubblica da utilizzare per operazioni di valorizzazione e dismissione.



Avvertenze Le proposte non hanno carattere vincolante né per i soggetti promotori, né per gli aderenti all'invito, e non costituiscono titolo o condizione per eventuali pretese rispetto alle successive decisioni assunte dai soggetti promotori nella loro discrezionalità.

### ULTIME NOTIZIE

archivio

- ⊕ Entra nel vivo la procedura delle candidature dei beni pubblici per il progetto "Proposta Immobili 2015"
- ⊕ Il Dipartimento del Tesoro del MEF e l'Agenzia invitano gli Enti locali e alle Pubbliche Amministrazioni a segnalare immobili di proprietà da valorizzare o vendere

### DOWNLOAD DOCUMENTI

archivio

- 📄 FAQ\_Proposta immobili 2015
- 📄 Invito Proposta Immobili 2015
- 📄 Scheda tecnica immobile
- 📄 Domanda di partecipazione
- 📄 Scheda attribuzione proventi dismissioni immobili EE.TT.
- 📄 Normativa di riferimento

### INFORMAZIONI E CONTATTI

archivio

- 🏢 Dipartimento del Tesoro

### PER CANDIDARE UN IMMOBILE

archivio

- ⊕ Finalità
- ⊕ Destinatari
- ⊕ Obiettivi, condizioni per la candidatura, vantaggi
- ⊕ Documenti da presentare
- ⊕ Modalità e termini di presentazione delle proposte
- ⊕ Informazioni e contatti

### AREA STAMPA

archivio

- 📄 Il Sole 24 Ore - Mattone di Stato: sulle dismissioni tarinet a 2,5 miliardi

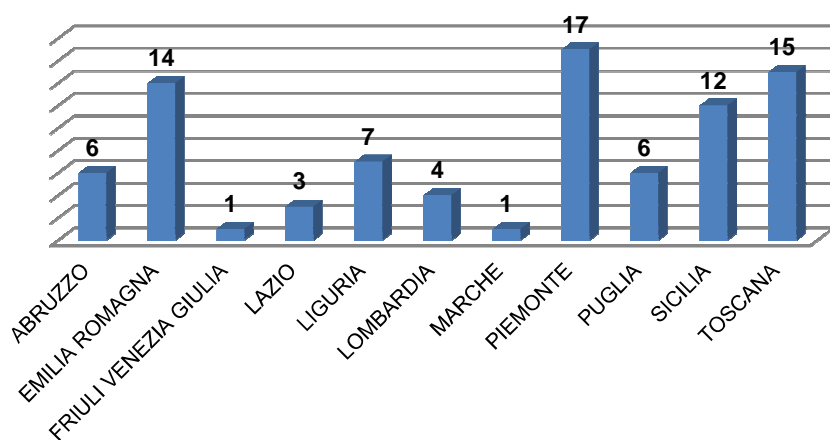
# Contatti e candidature su Proposta immobili 2015



L'ultimo aggiornamento disponibile conta **35 domande di partecipazione** all'iniziativa per un totale di **91 immobili candidati**.

Il valore complessivo degli immobili candidati, sulla base delle dichiarazioni dei proponenti, è pari a circa **241 mln €**

Distribuzione territoriale candidature pervenute  
Proposta Immobili 2015



Tipologia Enti proponenti

