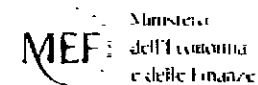


*INFORMALE*

**Audizione sulla gestione, razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio  
immobiliare pubblico  
presso la Commissione Finanze della Camera dei Deputati**

**12 Dicembre 2012**

*VI FINANZE*



## PROGETTO «PATRIMONIO DELLA PA»



TESORO

MEF

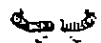
Ministero  
dell'Economia  
e delle Finanze

# VALORIZZAZIONE E DISMISSIONE DI IMMOBILI

- ❖ La dismissione del patrimonio pubblico è un'operazione complessa, ma rappresenta uno sforzo imprescindibile per la riduzione del debito pubblico
- ❖ Piano Pluriennale: Operazioni "massive" e indifferenziate di privatizzazione e di vendita di asset pubblici non coincidono con una strategia di massimizzazione e tutela del valore, né risultano compatibili con la dimensione attuale dei mercati di riferimento.
- ❖ Si punta quindi su un meccanismo sostenibile e credibile, basato sulla maggiore conoscenza degli asset (Conto del Patrimonio a valori di mercato) e sul progressivo accesso al mercato grazie all'attivazione di idonei strumenti finanziari
- ❖ Il Piano straordinario di valorizzazione e vendita comporta scelte strutturali, come la necessità di far fronte ai minori dividendi o al pagamento del canone di locazione per la parte non coperta dai minori interessi pagati sul debito

## PROGETTO «PATRIMONIO DELLA PA»

- ❖ Il valore del debito pubblico è conosciuto con certezza (circa 1.975 miliardi di euro)
- ❖ Il grado di conoscenza delle componenti dell'attivo, invece, non consente ancora di fornire valori completi, aggiornati e, quindi, del tutto attendibili
- ❖ Il primo approccio sistematico per una completa conoscenza dell'attivo pubblico è rappresentato dal progetto «Patrimonio della PA», avviato dal Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi della Legge Finanziaria 2010
- ❖ Una prima fase di raccolta dei dati dei beni immobili e delle partecipazioni delle Pubbliche Amministrazioni si è conclusa nel 2011
- ❖ Il progetto «Patrimonio della PA» si pone quale obiettivo la rilevazione completa delle consistenze degli attivi delle Amministrazioni pubbliche: in particolare, i beni immobili (fabbricati e terreni) e le partecipazioni



TESORO

MEF: Ministero  
dell'Economia  
e delle Finanze

# PROGETTO «PATRIMONIO DELLA PA»

- ❖ Il perimetro della rilevazione comprende le Amministrazioni pubbliche di cui al decreto legislativo 165 del 2001 e alla legge 196 del 2009
- ❖ Si tratta di circa 11.000 Amministrazioni, insieme più ampio di quello considerato ai fini del calcolo del debito pubblico:

**Amministrazioni Centrali  
(208)**

- ❖ **Ministeri**
- ❖ **Le Agenzie fiscali (Demanio – Dogane – Entrate – Territorio)**
- ❖ **Organi Costituzionali (es. Presidenza Rep., Camere, Corte Costituzionale)**
- ❖ **Authorities**
- ❖ **Enti e Istituti di ricerca (es. CNR, ISTAT)**

**Enti Territoriali  
(8.220)**

- ❖ **Regioni**
- ❖ **Province**
- ❖ **Comuni**


**Altre Amministr. Locali  
(2.156)**

- ❖ **ASL**
- ❖ **Università**
- ❖ **Unioni di Comuni – Comunità montane**

**Enti di Previdenza e  
altre Amministrazioni  
(430)**

- ❖ **Enti di Previdenza pubblici (es. Inps – Inail)**
- ❖ **IACP**
- ❖ **ACI**

 **TESORO**

 **MEF** dell'Economia  
e delle Finanze

## PROGETTO «PATRIMONIO DELLA PA»

- ❖ La risposta complessiva alla prima rilevazione è stata data da circa 5.900 Amministrazioni:
  - ❖ 53% del totale
  - ❖ 64% delle Regioni
  - ❖ 76% delle Province
  - ❖ 59% dei Comuni (questi ultimi rappresentano il 70% circa delle Amministrazioni incluse nel perimetro potenziale di rilevazione)
- ❖ Se si considerano solo le grandi Città (12 Comuni con popolazione superiore ai 250 mila abitanti), il «tasso di risposta» sale al 75%, rendendo quindi i dati ottenuti più significativi di quanto il semplice dato di adesione complessiva (come detto, il 53%) possa far ritenere
- ❖ La rilevazione aggiornata sui dati 2011, disponibile a breve, risulterà qualitativamente migliore anche grazie all'integrazione con banche dati ufficiali di altre istituzioni

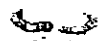


TESORO

MEF  
Ministero  
dell'Economia  
e delle Finanze

## PROGETTO «PATRIMONIO DELLA PA»

- ❖ La parziale risposta da parte di numerose Amministrazioni rende tuttavia evidente esigenza di una piena consapevolezza della strategicità del progetto da parte di tutti i soggetti interessati
- ❖ Come ricordato in premessa occorre pertanto il più elevato coinvolgimento di tutte le Amministrazioni pubbliche e porre in essere iniziative di coordinamento e di collaborazione istituzionale
- ❖ La conoscenza del patrimonio è il presupposto ineludibile per la strutturazione di operazioni credibili di valorizzazione o vendita



TESORO

MEF

Ministero  
dell'Economia  
e delle Finanze

# PROGETTO «PATRIMONIO DELLA PA»

## Fabbricati

- ❖ I dati comunicati dalle Amministrazioni sono relativi ad oltre 530.000 unità immobiliari, per una superficie complessiva di oltre 222 milioni di metri quadrati
- ❖ L'80% delle unità immobiliari comunicate è detenuto da Amministrazioni locali
- ❖ Con riferimento alla destinazione d'uso, il 70% della superficie è utilizzato per lo svolgimento di attività istituzionali
- ❖ Il 47% delle unità immobiliari (percentuale sensibilmente inferiore in termine di superficie) è destinato all'uso residenziale, in gran parte detenuto da Comuni, Enti Previdenziali e IACP



# PROGETTO «PATRIMONIO DELLA PA»

Fabbricati (seg)

- ❖ Valutando gli immobili dello Stato (non censiti nella prima rilevazione Progetto PA) sulla base del valore di bilancio (55 mldi circa) e quelli delle altre amministrazioni ai prezzi medi di mercato elaborati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (circa 285 mldi), una preliminare stima del valore di mercato delle unità immobiliari pubbliche risulta dell'ordine di 340 miliardi di euro



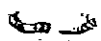
TESORO

MEF  
Ministero  
dell'Economia  
e delle Finanze

# PROGETTO «PATRIMONIO DELLA PA»

## Terreni

- ❖ I dati comunicati dalle Amministrazioni al marzo 2011 hanno permesso di censire quasi 760.000 terreni per una superficie corrispondente a oltre 1,3 milioni di ettari
- ❖ La distribuzione dei terreni censiti al 31 marzo 2011 evidenzia che il 98% circa è detenuto dalle Amministrazioni Locali. Tra queste vi è una netta prevalenza dei Comuni (82%)
- ❖ Una preliminare stima del valore dei terreni censiti, elaborata sulla base delle informazioni disponibili e i prezzi medi di mercato tratti da banche dati ufficiali, risulta dell'ordine di 30 miliardi di euro



TESORO

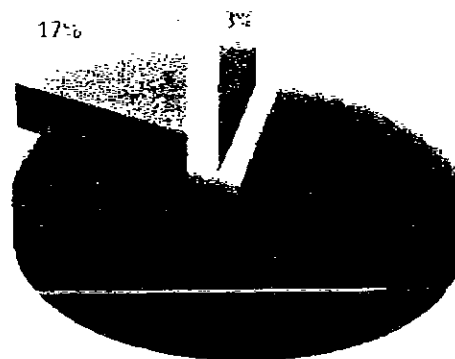
MEF

Ministero  
dell'Economia  
e delle Finanze

# PROGETTO «PATRIMONIO DELLA PA»

## Partecipazioni

- ❖ Sulla base della rilevazione effettuata per l'anno 2011, le Amministrazioni pubbliche detengono partecipazioni in circa 7.300 società (di cui 6.000 dirette)
- ❖ L'80% delle partecipazioni dirette è detenuto dagli Enti Territoriali
- ❖ Il numero delle partecipazioni dirette detenute dallo Stato Centrale è pari a circa il 3% del totale
- ❖ La rilevazione dei dati per l'anno 2011 ha avuto un buon tasso di risposta: hanno inviato i dati tutte le Regioni, il 97% delle Province, il 100% dei Comuni con popolazione superiore ai 250 mila abitanti e l'86% dei Comuni con popolazione tra 100 e 250 mila abitanti.



- ◆ Amministrazioni Centrali
- Enti Territoriali
- ▷ Altre Amministrazioni

## AVVIO DELLA VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI PUBBLICI

- ❖ Una conoscenza dettagliata del patrimonio immobiliare rappresenta quindi il presupposto indispensabile per avviare azioni di valorizzazione e dismissione
- ❖ Il Progetto PA è funzionale a tale scopo e consentirà di avere un *data base* completo e costantemente aggiornato della situazione dell'attivo pubblico, in particolare della componente immobiliare
- ❖ Gli Enti Territoriali, che possiedono la maggior parte del patrimonio immobiliare pubblico, devono necessariamente essere coinvolti per la realizzazione di un meccanismo efficiente delle valorizzazioni e dismissioni
- ❖ La dismissione presuppone un adeguato coordinamento tra i vari soggetti pubblici, inclusa l'Agenzia del Demanio, atto a consentire il collocamento sul mercato degli immobili alle migliori condizioni e secondo una tempistica adeguata

## AVVIO DELLA VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI PUBBLICI

- ❖ Il Ministero dell'economia e finanze si propone di dare impulso al processo di valorizzazione e dismissione: recente predisponendo di misure normative e amministrative idonee per agevolare l'avvio dell'operatività e previsioni di specifici strumenti operativi per la valorizzazione e la dismissione di immobili pubblici (SGR, Fondi immobiliari, Fondi di fondi)
- ❖ In tale contesto l'Agenzia del Demanio ha individuato circa 350 immobili - rappresentati essenzialmente da beni non strumentali - del valore di circa 1,2 miliardi - potenzialmente conferibili ad uno o più fondi immobiliari per dare concreto avvio al processo di dismissione



TESORO

MIEF

Ministero  
dell'Economia  
e delle Finanze

# SGR ex art. 33 decreto-legge 98/2011

# SGR EX ART. 33 DL 98/2011

## SGR ex art. 33 DL 98/2011 – costituzione

- ❖ A breve sarà emanato un decreto del Ministro dell'economia per la costituzione della società di gestione del risparmio ex art. 33
- ❖ Successivamente alla costituzione sarà avviata la predisposizione della documentazione necessaria all'ottenimento dell'autorizzazione da parte di Banca d'Italia.
- ❖ L'operatività della SGR sarà avviata prevedibilmente entro il primo semestre 2013, ad esito dell'ottenimento della autorizzazione della Banca d'Italia e della costituzione dei fondi previsti dalla legge

# SGR EX ART. 33 DL 98/2011

SGR ex art. 33 DL 98/2011 – operatività

❖ **Costituzione di fondi comuni di investimento allo scopo di:**

- partecipare a fondi di investimento immobiliare chiusi (cd. fondo di fondi) promossi o partecipati dagli Enti pubblici anche territoriali, per fornire la liquidità necessaria per la realizzazione di interventi di valorizzazione;
- valorizzare e dismettere, allo scopo di ridurre il debito pubblico, immobili:
  - a) dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali
  - b) del Ministero della Difesa e non più utilizzati per finalità istituzionali
  - c) degli Enti Territoriali anche provenienti da atti di trasferimento ai sensi del cd. federalismo demaniale
  - d) di società controllate dallo Stato o di Enti pubblici
  - e) dello Stato, anche ad uso governativo(art. 6 L.183/2011)



# SCHEMA DI FUNZIONAMENTO DEI FONDI

