



DIPARTIMENTO DEL  
**TESORO**

**RENDICONTO PATRIMONIALE  
A PREZZI DI MERCATO AL 31 MARZO 2011**

*Prime analisi dei dati raccolti*

Il Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'Economia e delle Finanze, sulla base di quanto previsto dall'articolo 2, comma 222, della Legge 191/2009, ha avviato nel febbraio 2010 un progetto di ricognizione delle consistenze degli *asset* pubblici al fine di redigere il Rendiconto patrimoniale a prezzi di mercato.

In questa nota vengono presentati i primi risultati dell'analisi condotta relativamente ai beni immobili, di proprietà dello Stato o di altra Amministrazione Pubblica. Non sono pertanto compresi nella rilevazione i beni immobili in locazione passiva da soggetti esterni al perimetro di rilevazione che prende in considerazione solo le Amministrazioni Pubbliche.

Il progetto si pone come ulteriore contributo al miglioramento della gestione e del concreto processo di valorizzazione del patrimonio pubblico, attraverso la conoscenza sistematica degli attivi e del loro valore di mercato.

### **I BENI IMMOBILI CENSITI AL 31 MARZO 2011**

Le comunicazioni ricevute da febbraio 2010 a marzo 2011 hanno riguardato il 53% delle Amministrazioni Pubbliche.

Sono stati censiti oltre 530.000 unità immobiliari (per una superficie complessiva di oltre 222 milioni di metri quadrati) e quasi 760.000 terreni (pari a oltre 13 miliardi di metri quadrati).

### **LE UNITÀ IMMOBILIARI**

In termini di superficie, il 92% è utilizzato dall'amministrazione proprietaria mentre il 2% delle superfici è in locazione passiva da altre Amministrazioni Pubbliche. Per il 6% delle superfici non è stato indicato un preciso titolo d'utilizzo.

Con riferimento alla destinazione d'uso emerge che il 72% circa della superficie è utilizzato per lo svolgimento dell'attività istituzionale, mentre il 10% è destinato all'uso residenziale (percentuale che sale al 47% se espresso in termini di unità immobiliari). Per il restante 18% le Amministrazioni non hanno specificato la destinazione d'uso.

## I TERRENI

I dati comunicati dalle Amministrazioni al 31 marzo 2011 hanno permesso di censire quasi 760.000 terreni per una superficie corrispondente a oltre 13 miliardi di metri quadrati.

In termini di superficie, il 96% circa dei terreni è utilizzato dall'amministrazione proprietaria. Solo l'1% è in locazione passiva da altre Amministrazioni Pubbliche.

## PRIME STIME DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI RILEVATI – PREMESSA METODOLOGICA

Le stime sul valore dei beni immobili sono state elaborate utilizzando i dati comunicati dalle Amministrazioni relativamente alla superficie (distinta, per ciascuna unità immobiliare, per destinazione d'uso e comune di localizzazione e, per ciascun terreno, per provincia di localizzazione) mentre, per quanto concerne i prezzi, sono stati utilizzati i dati disponibili in banche dati istituzionali. In particolare, sono stati utilizzati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, per le unità immobiliari, e quelli dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA), per i terreni.

La scelta metodologica per la stima del valore del patrimonio immobiliare è stata di utilizzare i prezzi di mercato minimi e massimi rilevati dall'OMI e dall'INEA pervenendo, pertanto, non ad un valore puntuale ma ad un intervallo di stima (minimo – massimo). Le stime qui presentate, inoltre, risentono da un lato della qualità dei dati raccolti e dall'altro di approssimazioni dovute all'attuale impossibilità di collegare puntualmente le informazioni disponibili nelle varie banche utilizzate. Le attività intraprese con l'Agenzia del Territorio e con l'Agenzia per le Erogazioni in Agricoltura (AGEA) consentiranno di affinare la valutazione del patrimonio immobiliare.

Il progressivo miglioramento del contenuto informativo dei dati sugli immobili saranno invece perseguiti attraverso un'attività di coinvolgimento e sensibilizzazione delle Amministrazioni Pubbliche, ma anche attraverso la collaborazione con l'Agenzia del Demanio.

Occorre sottolineare che le stime del valore così ottenute servono per fornire un ordine di grandezza del valore di mercato aggregato del patrimonio immobiliare pubblico; pertanto, per i singoli beni immobili, i valori così determinati non sostituiscono, in caso di alienazione o di altre specifiche finalità, le stime puntuali di un esperto valutatore.

## STIMA DEL VALORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

La stima del valore delle unità immobiliari è stata ottenuta utilizzando come fonte per i prezzi la banca dati per le quotazioni del mercato immobiliare gestita dall'Agenzia del Territorio, attraverso l'OMI, aggiornata alla data del 31 dicembre 2010.

La banca dati OMI suddivide il territorio nazionale in porzioni che esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio economiche, dotazione di servizi, ecc.). Pertanto, ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone territoriali (cosiddette "zone OMI") omogenee per livello di prezzo. Per ciascuna zona è indicato il valore minimo e il valore massimo per destinazione d'uso (residenziale, commerciale, terziario, produttivo).

Poiché non è ancora disponibile la georeferenziazione dei singoli immobili censiti, non è possibile associare la singola unità immobiliare (in base ai riferimenti catastali) con la corrispondente zona OMI. La stima pertanto è stata effettuata sulla base del valore medio OMI aggregato a livello comunale, per ciascuna destinazione d'uso e calcolata distintamente per i valori minimo e massimo. I valori medi OMI (minimo e massimo) così individuati sono stati applicati alle superfici delle singole unità immobiliari segnalate dalle

Amministrazioni. Per i Comuni per cui non era disponibile alcun valore OMI, è stato utilizzato il valore medio della provincia di riferimento.

Una prima stima così ottenuta del valore di mercato delle unità immobiliari censite si attesta tra i 239 e i 319 miliardi di euro. L'intervallo dei valori deriva dall'aver utilizzato i prezzi di mercato minimi e massimi, rilevati, su tutto il territorio nazionale dall'OMI.

### STIMA A VALORI DI MERCATO DEI TERRENI

La stima dei valori di mercato dei terreni è stata elaborata utilizzando i prezzi di riferimento della banca dati dell'INEA che presenta i valori, minimi e massimi, per tipologia di coltura a livello provinciale.

La stima è stata effettuata sulla base del valore medio a livello di Provincia, distintamente per i valori minimo e massimo. Detti valori medi sono stati calcolati come medie ponderate dei prezzi provinciali per coltura e pesi pari alla superficie destinata, nella Provincia, a ciascuna coltura. I valori sono stati moltiplicati per la superficie comunicata dalle amministrazioni.

La stima del valore dei terreni così ottenuta risulta compresa tra 11 e 49 miliardi di euro. L'intervallo dei valori dipende dall'aver utilizzato i prezzi di mercato minimi e massimi, rilevati nella base dati INEA.