



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Ufficio Stampa

Comunicato n. 76

Censimento MEF: il valore patrimoniale degli immobili pubblici (fabbricati) stimato in 283 miliardi.

Il valore patrimoniale dei fabbricati pubblici censiti dal MEF, circa 1 milione di unità catastali, è stimato in 283 miliardi di euro. Esso è per la maggior parte (77 per cento) riconducibile a fabbricati utilizzati direttamente dalla P.A. (circa 217 miliardi di euro) e quindi non disponibili, nel breve-medio termine, per progetti di valorizzazione e dismissione. Il restante 23 per cento è dato in uso, a titolo gratuito o oneroso, a privati (51 miliardi), oppure risulta non utilizzato (12 miliardi) o in ristrutturazione (3 miliardi). Il modello utilizzato, pur non consentendo di stimare il valore di mercato di singoli immobili, né il ricavo conseguibile dalla loro dismissione, arricchisce il sistema conoscitivo del MEF e fornisce un nuovo strumento all'autorità politico-amministrativa, anche locale, per individuare interventi di valorizzazione con riferimento sia alla vasta categoria di beni non direttamente utilizzati sia a quella degli immobili attualmente utilizzati dalla P.A. in un'ottica, in questo secondo caso, volta ad un più razionale utilizzo degli spazi.

Il valore patrimoniale dei fabbricati pubblici censiti dal MEF – circa 1 milione di unità catastali, con una superficie pari a 325 milioni di metri quadrati – è stimato in 283 miliardi di euro.

La valutazione, per la prima volta ottenuta attraverso un modello statistico-matematico e metodologie estimative *standard*, è basata sui dati dichiarati da circa 7.500 Amministrazioni coinvolte nella rilevazione dei beni immobili riferita all'anno 2015, condotta dal Dipartimento del Tesoro nell'ambito del progetto *Patrimonio della PA*.

Il modello è stato elaborato, nel biennio 2016-2017, dal Dipartimento del Tesoro in collaborazione con SOGEI, coinvolgendo, per un confronto tecnico-scientifico, le altre istituzioni pubbliche competenti nel settore: Dipartimento territorio dell'Agenzia delle entrate, ISTAT, Agenzia del demanio e SIDIEF (Banca d'Italia).

Il 74 per cento del valore del portafoglio immobiliare stimato è riconducibile a fabbricati di proprietà delle Amministrazioni locali. Il restante 26 per cento del valore complessivo è ripartito tra Amministrazioni centrali (17 per cento), Amministrazioni locali non incluse nel perimetro di consolidamento dei conti pubblici (6 per cento) - tra cui gli enti territoriali per l'edilizia residenziale - enti pubblici di previdenza e assistenza (3 per cento).

Occorre precisare che i risultati del modello non sono confrontabili con il valore di bilancio dei beni dello Stato gestiti dall'Agenzia del Demanio, registrato nel Conto Generale del Patrimonio dello Stato, che comprende anche il valore dei terreni e dei beni all'estero.

In termini di distribuzione territoriale, il valore del portafoglio immobiliare stimato mostra importi più elevati in Lombardia (53,8 miliardi di euro), nel Lazio (31,4 miliardi di euro) e in Emilia Romagna (29 miliardi di euro), mentre i valori più bassi si registrano in Valle d'Aosta (1,8 miliardi di euro), in Basilicata (1,6 miliardi di euro) e nel Molise (1,2 miliardi di euro).

Le analisi della tipologia immobiliare e del tipo di utilizzo evidenziano che il valore complessivo stimato è, per la maggior parte (77 per cento), riconducibile a fabbricati utilizzati direttamente dalla P.A. (circa 217 miliardi di euro). Il restante 23 per cento è dato in uso, a titolo gratuito o oneroso, a privati (51 miliardi), oppure risulta non utilizzato (12 miliardi) o in ristrutturazione (3 miliardi).

Il modello di stima del valore arricchisce il sistema conoscitivo del MEF sugli immobili pubblici e costituisce un ulteriore strumento a supporto dell'autorità politico-amministrativa, anche locale, per meglio individuare adeguati interventi di valorizzazione. Infatti, la possibilità di indagare le caratteristiche del patrimonio immobiliare, non solo in termini di consistenza (numerica e di estensione), tipologia immobiliare e localizzazione, ma anche in termini di valore, può favorire l'identificazione, nell'ambito della vasta categoria dei beni non direttamente utilizzati, di quelli che più si prestano ad essere inseriti in progetti di valorizzazione economica.

Al contempo, l'analisi dei dati disponibili con riferimento agli immobili utilizzati dalla PA, anche utilizzando il modello di stima, potrebbe orientare interventi volti a conseguire l'obiettivo di un più razionale utilizzo degli spazi, rendendo in tal modo disponibili per operazioni di valorizzazione immobili di particolare interesse per il mercato.

Partendo dai risultati finora conseguiti, il Dipartimento del Tesoro continuerà ad analizzare e approfondire casi pratici di *asset* individuati dal modello come potenzialmente suscettibili degli interventi sopra menzionati.

Per saperne di più

[Il documento integrale sul modello di stima](#)

[Il Rapporto sui beni immobili delle Amministrazioni pubbliche - dati anno 2015](#)

[I dati dichiarati dalle Amministrazioni sono disponibili, in formato aperto.](#)

Roma, 9 maggio 2018

Ore 15:45