



Rapporti Tecnici INAF INAF Technical Reports

Number	108
Publication Year	2021
Acceptance in OA@INAF	2021-12-31T10:28:29Z
Title	<p> Valori Inventariali Costi di costruzione e complessi immobiliari detenuti dallo Istit Astrofisica Periodo dal 31 dicembre 2007 </p>
Authors	DE FILIPPIS, LIANA; PORTA, FRANCESCA ROMANA; BARTONE, ELISABETTA; BELLASSAI, Giancarlo; DI CICCO, Nicola; INAMO, DAVIDE; LIGGIO, Giovanni; MATTANA, Simone; MIGLIETTA, Luciano; PACINELLI, Lucio Primo; RAGO, Matteo
Affiliation of first author	O.A. Capodimonte
Handle	http://hdl.handle.net/20.500.12386/31283 ; https://doi.org/10.20371/INAF/TechRep/108

**DIREZIONE GENERALE**

Tavolo Tecnico Permanente per il Patrimonio Immobiliare e i Lavori Pubblici

*Valori Inventariali – Costi di costruzione
degli immobili e/o complessi immobiliari detenuti dallo
“Istituto Nazionale di Astrofisica”*

Periodo dal 31 dicembre 2007 al 31 dicembre 2019

ai fini della verifica dei limiti di contenimento della spesa di cui all'articolo 2, commi da 618
a 623 della Legge 24 dicembre 2007, numero 244

*Liana De Filippis¹, Francesca R. Porta², Elisabetta Bartone³, Giancarlo Bellassa⁴, Nicola Di Cicco⁵,
Davide Inamo⁶, Giovanni Liggio⁷, Simone Mattana⁸, Luciano Miglietta⁹,
Lucio Pacinelli¹⁰, Matteo Rago¹¹*

Novembre 2020

¹ INAF - Osservatorio Astronomico di Capodimonte (Na).

² INAF – Direzione Generale.

³ INAF – Direzione Generale.

⁴ INAF – Osservatorio Astrofisico di Catania.

⁵ INAF – Osservatorio Astronomico di Padova.

⁶ INAF – Osservatorio Astronomico di Trieste.

⁷ INAF – Osservatorio Astronomico di Palermo.

⁸ INAF – Direzione Generale.

⁹ INAF – Osservatorio Astrofisico di Arcetri (Fi).

¹⁰ INAF – Osservatorio Astronomico d'Abruzzo.

¹¹ INAF – Osservatorio Astrofisico di Torino.

1. Premessa

Lo "**Istituto Nazionale di Astrofisica**" dispone, a vario titolo, di un patrimonio immobiliare vasto ed eterogeneo, con sedici "**Strutture di Ricerca**", che sono dislocate sull'intero territorio nazionale, la "**Amministrazione Centrale**" che ha sede a Roma, ed alcune importanti "**Stazioni Osservative**", dislocate sia in Europa che in Paesi Extraeuropei, tra le quali il "**Telescopio Nazionale Galileo**", che ha sede a Santa Cruz de Tenerife, in Spagna, ed è gestito dalla "**Fundación Galileo Galilei, Fundación Canaria**" ("**FGG**"), che operano, logisticamente, in complessi immobiliari utilizzati a vario titolo.

La seguente Tabella 1 riporta, in sintesi, i complessi immobiliari dello "**Istituto**":

TABELLA 1		
N.	DENOMINAZIONE	UBICAZIONE
1	ne Centrale	
1.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Monte Mario (complesso immobiliare)	Viale del Parco Mellini, n. 84, 00136 Roma (Rm)
2	INAF - Osservatorio Astronomico d'Abruzzo	
2.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Teramo (complesso immobiliare)	Via Mentore Maggini, 64100 Loc. Collurania, Teramo (Te)
2.2	Stazione Osservativa di Campo Imperatore	Piazzale di Campo Imperatore snc, 67100 Assergi (Aq)
3	INAF - Osservatorio Astrofisico di Arcetri	
3.1	Sede: Osservatorio Astrofisico di Arcetri (complesso immobiliare)	Largo Enrico Fermi, n. 5, 50125 Firenze (Fi)
4	INAF - Osservatorio di Astrofisica e Scienza dello Spazio di Bologna - OAS	
4.1	Sede: Sede del Plesso del Battiferro	Via Piero Gobetti, n. 93/3, 40129 Bologna (Bo)
4.2	Area della Ricerca di Bologna (Consiglio Nazionale delle Ricerche)	Via Piero Gobetti, n. 101, 40129 Bologna (Bo)

4.3	Stazione Osservativa di Loiano (complesso immobiliare)	Via Nazionale n. 11, 40050 Loiano (Bo)
4.4	Stazione Osservativa di Loiano (REOSC)	Via Orzale, n. 16, 40050 Loiano (Bo)
5	INAF - Osservatorio Astronomico di Brera	
5.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Brera	Via Brera, n. 28, 20121 Milano (Mi)
5.2	Osservatorio Astronomico di Merate (complesso immobiliare)	Via Emilio Bianchi, n. 46, 23807 Merate (Lc)
6	INAF - Osservatorio Astronomico di Cagliari	
6.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Cagliari	Via della Scienza, n. 5, 09047 Selargius (Ca)
6.2	Sardinia Radio Telescope (SRT)	Pranusanguni, 09040 San Basilio (Ca)
7	INAF - Osservatorio Astronomico di Capodimonte	
7.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Capodimonte (complesso immobiliare)	Salita Moiariello, n. 16, 80131 Napoli (Na)
8	INAF - Osservatorio Astrofisico di Catania	
8.1	Sede: Osservatorio Astrofisico di Catania	Città Universitaria – Via Santa Sofia, n. 78, 95123 Catania (Ct)
8.2	Stazione Osservativa M. G. Fracastoro (complesso immobiliare)	Località Serra La Nave, 95030 Ragalna (Ct)
9	INAF - Osservatorio Astronomico di Padova	
9.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Padova (complesso immobiliare)	Vicolo dell'Osservatorio, n. 5, 35122 Padova (Pd)
9.2	Stazione osservativa di Cima Ekar	Via Leonida Rosino snc, 36012 Asiago (Vi)
10	INAF - Osservatorio Astronomico di Palermo	
10.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Palermo	Piazza Vittoria, n. 3, 90134 Palermo (Pa)
10.2	Nuova Sede Ex Pastificio SEPI	Via Tiro a Segno, n. 90, 90123 Palermo (Pa)
10.3	Laboratori	Via Gian Filippo Ingrassia, n. 31 e 31/A, 90123 Palermo (Pa)

11	INAF - Osservatorio Astronomico di Roma	
11.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Roma (complesso immobiliare)	Via di Frascati, n. 33, 00078 Monte Porzio Catone (Rm)
12	INAF - Osservatorio Astrofisico di Torino	
12.1	Sede: Osservatorio Astrofisico di Torino (complesso immobiliare)	Via Osservatorio, n. 20, 10025 Pino Torinese (To)
12.2	Museo dell'Astronomia con Planetario	Via Osservatorio, n. 30, 10025 Pino Torinese (To)
12.3	Villa Magliola	Via Osservatorio, n. 35, 10025 Pino Torinese (To)
12.4	Laboratorio Monte Cappuccini (in fase di rilascio)	Via Maresciallo Gaetano Giardino, n. 12, 10131 Torino (To)
13	INAF - Osservatorio Astronomico di Trieste	
13.1	Sede: Castello Basevi (complesso immobiliare)	Via Tiepolo, n. 11, 34143 Trieste (Ts) Via Besenghi n. 17, 34143 Trieste (Ts)
13.2	Villa Bazzoni	Via Riccardo Bazzoni, n. 2, 34143 Trieste (Ts)
13.3	Stazione Osservativa di Basovizza (complesso immobiliare)	Località Basovizza, n. 302, 34149 Basovizza (Ts)
14	INAF - Istituto di Astrofisica e Planetologia Spaziali di Roma	
14.1	Sede: Istituto di Astrofisica e Planetologia Spaziali di Roma	Via del Fosso del Cavaliere, n. 100, 00133 Roma (Rm)
15	INAF - Istituto di Radioastronomia	
15.1	Sede: Istituto di Radioastronomia	Via Piero Gobetti, n. 101, 40129 Bologna (Bo)
15.2	Stazione di Medicina (complesso immobiliare)	Via Fiorentina, n. 3508, 40059 Medicina (Bo)
15.3	Stazione di Noto (complesso immobiliare)	Contrada Renna Bassa snc, 96017 Noto (Sr)
16	INAF - Istituto di Astrofisica Spaziale e Fisica Cosmica di Palermo	
16.1	Sede: Istituto di Astrofisica Spaziale e Fisica	Via Ugo La Malfa, n. 153, 90146

	Cosmica	Palermo (Pa)
17	INAF - Istituto di Astrofisica Spaziale e Fisica Cosmica di Milano	
17.1	Sede: Istituto di Astrofisica Spaziale e Fisica Cosmica	Via Edoardo Bassini, n. 15, 20133 Milano (Mi)
18	Telescopio Nazionale Galileo	
18.1	Sede: Santa Cruz de Tenerife	Isole Canarie, Spagna
19	Large Binocular Telescope	
19.1	Sede: Monte Graham	Arizona, U.S.A.

Tabella 1. Immobili e/o complessi immobiliari detenuti in proprietà e a qualunque titolo dallo **"Istituto Nazionale di Astrofisica"** alla data del 12 dicembre 2020, allegata al Conto Consuntivo 2019, così come ripresa dal **"Quadro Riassuntivo della consistenza dei Beni Immobili"** elaborato dal **"Tavolo Tecnico per il Patrimonio Immobiliare e i Lavori Pubblici"**.

Ai fini del censimento, della registrazione inventariale e della corretta gestione dell'intero patrimonio immobiliare, con riferimento sia agli immobili e/o ai complessi immobiliari di cui l'Ente è proprietario che agli immobili e/o ai complessi immobiliari che l'Ente utilizza a qualunque altro titolo (concessione in uso, comodato, detenzione qualificata, locazione), la Direzione Generale ha istituito, con Determina del 5 luglio 2017, numero 154, aggiornata con Determina Direttoriale del 12 ottobre 2018, numero 263, la Direzione Generale, il **"Tavolo Tecnico Permanente in materia di Patrimonio Immobiliare e di Lavori Pubblici"**, costituito da figure professionali in possesso di specifica qualificazione, sia tecnica che amministrativa, in materia edilizia e patrimoniale, scelte tra quelle che prestano servizio sia presso la Sede della **"Amministrazione Centrale"** che presso le **"Strutture di Ricerca"**.

Nell'ambito della propria attività, il predetto **"Tavolo Tecnico"**, ha individuato una serie di azioni finalizzate alla verifica e alla applicazione delle disposizioni normative in materia di patrimonio immobiliare, anche con specifico riferimento alle norme finalizzate al contenimento della spesa annua sostenuta per la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, dei beni immobili contenute nell'articolo 2, commi 618-623, della legge 24 dicembre 2007, numero 244, e successive modifiche ed integrazioni, con la quale sono

state emanate le “*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*” (Legge finanziaria 2008), che costituiscono l’oggetto del presente approfondimento.

2. Quadro normativo di riferimento

Le norme di contenimento delle spese pubbliche riguardano numerosi aspetti della gestione dello “*Istituto*”, il presente documento riguarda, in particolare, le spese relative agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Stante l’ampio contesto normativo, per eventuali altri approfondimenti, si rimanda al “*Quadro sinottico*” sulle “*Norme di contenimento della spesa pubblica*”, aggiornato a marzo 2020, del “*Ministero della Economia e delle Finanze*” (MEF), “*Ragioneria Generale dello Stato*”.

Relativamente al contenimento delle spese di manutenzione per le “*Amministrazioni dello Stato*”, i commi da 618 a 622, dell’articolo 2, della Legge 24 dicembre 2007, numero 244, “*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*” (Legge Finanziaria 2008) innanzi citata, stabiliscono, tra l’altro, che: “*...le spese annue di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili utilizzati dalle amministrazioni centrali e periferiche dello Stato non possono superare, per l’anno 2008, la misura dell’1,5 per cento e, a decorrere dal 2009, la misura del 3 per cento del valore dell’immobile utilizzato. Detto limite di spesa è ridotto all’1 per cento nel caso di esecuzione di interventi di sola manutenzione ordinaria. Per gli immobili in locazione passiva, è ammessa la sola manutenzione ordinaria nella misura massima dell’1 per cento del valore dell’immobile utilizzato. Dall’attuazione del presente comma devono conseguire economie di spesa, in termini di indebitamento netto, non inferiori a euro 650 milioni per l’anno 2008, 465 milioni per l’anno 2009 e 475 milioni a decorrere dall’anno 2010. [...] L’Agenzia del demanio entro il mese di febbraio 2008 provvede a determinare il valore degli immobili a cui devono fare riferimento le amministrazioni ai fini dell’applicazione del comma 618 e a renderlo pubblico anche mediante inserimento in apposita pagina del sito web dell’Agenzia stessa...*”

Inoltre, il comma 623 prevede che *"...a decorrere dall'anno 2008 gli enti ed organismi pubblici inseriti nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione individuati dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 5, della legge 30 dicembre 2004, numero 311, con esclusione degli enti territoriali e locali e degli enti da essi vigilati, delle aziende sanitarie ed ospedaliere, nonché degli istituti di ricovero e cura a carattere scientifico, si adeguano ai principi di cui ai commi da 615 a 626, riducendo le proprie spese di manutenzione ordinaria e straordinaria in modo tale da rispettare i limiti previsti ai commi da 615 a 626. L'eventuale differenza tra l'importo delle predette spese relative all'anno 2007 e l'importo delle stesse rideterminato a partire dal 2008 secondo i criteri di cui ai commi da 615 a 626, è versata annualmente all'entrata del bilancio dello Stato entro il 30 giugno. Gli organi interni di revisione e di controllo vigilano sull'applicazione del presente comma..."*.

Si richiamano inoltre:

- l'articolo 8, comma 1, della Legge 30 luglio 2010, numero 122, Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2010, numero 78, recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica, che conferma l'applicazione delle norme contenute nei commi da 618 a 623 precisando che le limitazioni *"...non si applicano nei confronti degli interventi obbligatori ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, numero 42 recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e del decreto legislativo 9 aprile 2008, numero 81, concernente la sicurezza sui luoghi di lavoro..."*;
- l'articolo 1, comma 590, della Legge 27 dicembre 2019, numero 160, Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022, che dispone che *"...ai fini di una maggiore flessibilità gestionale, di una più efficace realizzazione dei rispettivi obiettivi istituzionali e di un miglioramento dei saldi di finanza pubblica, a decorrere dall'anno 2020, agli enti e agli organismi, anche costituiti in forma societaria, di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, numero 196, ivi comprese le autorità indipendenti, con esclusione degli enti del Servizio sanitario nazionale, cessano di applicarsi le norme in materia di contenimento e di riduzione della spesa di cui all'allegato A, annesso alla presente legge..."*;

- l'articolo 1, comma 594, della Legge 27 dicembre 2019, numero 160, Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022, innanzi citata, che dispone che *"...al fine di assicurare il rispetto degli obiettivi di finanza pubblica, gli enti e gli organismi di cui al comma 590, ivi comprese le autorità indipendenti, versano annualmente entro il 30 giugno di ciascun anno ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato un importo pari a quanto dovuto nell'esercizio 2018 in applicazione delle norme di cui all'allegato A annesso alla presente legge, incrementato del 10 per cento..."*.

Tenuto conto inoltre che, come premesso, le **"Strutture"** dello **"Istituto"** si articolano sul territorio nazionale, a riguardo si ritiene utile citare l'articolo 1, comma, 455, della legge 27 dicembre 2006, numero 296, che dispone che, ai fini del *"... contenimento e della razionalizzazione della spesa per l'acquisto di beni e servizi, le regioni possono costituire centrali di acquisto anche unitamente ad altre regioni, che operano quali centrali di committenza ai sensi dell'articolo 33 del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, in favore delle amministrazioni ed enti regionali, degli enti locali, degli enti del Servizio sanitario nazionale e delle altre pubbliche amministrazioni aventi sede nel medesimo territorio..."*

Per approfondimenti in materia di **"Lavori Pubblici"** e relativamente alle **"opere incompiute"**, si rimanda ai **"Rapporti Tecnici"** del **"Tavolo Tecnico"** relativamente alla **"Programmazione annuale e triennale dei Lavori Pubblici dello Istituto Nazionale di Astrofisica"**.

3. Programma di intervento

Ai fini della applicazione delle disposizioni contenute ai commi da 618 a 622, dell'articolo 2, della Legge 24 dicembre 2007, numero 244, *"Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato"* (Legge Finanziaria 2008) innanzi citata, relativamente allo **"Istituto Nazionale di Astrofisica"**, il **"Tavolo Tecnico per il Patrimonio Immobiliare e i Lavori Pubblici"**, ha definito un **"Programma di intervento"** articolato come segue:

- 1) determinazione del valore del patrimonio immobiliare dello "**Istituto Nazionale di Astrofisica**" ricalcolato alla data del 31 dicembre 2007:
 - a. analisi e definizione della consistenza del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2019;
 - b. analisi e definizione della consistenza del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2007;
- 2) calcolo della variazione del valore del patrimonio immobiliare per ognuno degli anni dal 2008 al 2019 parametrato agli indici di costruzione di riferimento.

Step 1, punto a)

Ai fini della definizione della consistenza del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2019, di cui allo "*Step*" numero 1 del "**Programma**", e ai fini del censimento e, quindi, della puntuale conoscenza, catalogazione, classificazione e quantificazione del patrimonio immobiliare dello "**Istituto Nazionale di Astrofisica**", il "**Tavolo Tecnico**" ha eseguito le seguenti azioni riportate in estrema sintesi:

- a. redatto una Relazione Tecnica "**Rilievo della consistenza del patrimonio immobiliare dello Istituto Nazionale di Astrofisica**", del 9 giugno 2017;
- b. predisposto un "**Documento**", denominato "**Quadro Riassuntivo della consistenza dei Beni Immobili**", dove sono riportati in modo analitico, per ogni "**Struttura**", tutti i dati e le informazioni che riguardano le pertinenti "**unità immobiliari**", aggiornato al 31 dicembre 2017. Si tratta di un elaborato soggetto a continuo aggiornamento, che rappresenta la situazione del patrimonio immobiliare attraverso informazioni di carattere amministrativo, legale, catastale, tipologico e fiscale;
- c. sulla base delle informazioni raccolte in sede di aggiornamento del "**Quadro Riassuntivo**", ha eseguito una prima provvisoria stima del "**valore catastale rivalutato**", alla data di dicembre 2017, degli immobili e/o dei complessi immobiliari che concorrono alla formazione del patrimonio immobiliare dell'Ente;
- d. ha quindi avviato le attività propedeutiche alla definizione del "**valore**" del patrimonio immobiliare, con specifico riguardo sia agli immobili e/o ai complessi immobiliari che l'Ente utilizza nella qualità di proprietario che agli immobili e/o ai complessi immobiliari che l'Ente utilizza a qualunque altro titolo;

- e. valutato la possibilità di richiedere le perizie di stima direttamente alle competenti "**Agenzie del Territorio**" mediante convenzioni o accordi di collaborazione, atteso che, tra le competenze delle predette "**Agenzie**", rientrano anche le predette attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative per conto delle amministrazioni pubbliche, ai sensi dell'articolo 64 del Decreto Legislativo del 30 luglio 1999, numero 300, come modificato dall'articolo 6 del Decreto Legge del 2 marzo 2012, numero 16, convertito, con modificazioni, dalla Legge del 26 aprile 2012, numero 44;
- f. verificato che le predette "**Agenzie**" richiedono, per eseguire le predette perizie di stima, un termine non inferiore a sei mesi dalla data di sottoscrizione della convenzione o dell'accordo di collaborazione e accertato, inoltre, che l'applicazione della complessa procedura avrebbe richiesto la stipula di singole convenzioni di collaborazione tra le "**Strutture di Ricerca**" e le competenti "**Agenzie del Territorio**", dilatando ulteriormente e sensibilmente i tempi del suo perfezionamento;
- g. esaminato le diverse tipologie di perizie di stima individuando, in base alle attuali esigenze dell'Ente, perizie di tipo "**Full**", per gli immobili di cui l'Ente è proprietario, e di tipo "**Desk**", per tutti gli altri immobili che l'Ente utilizza a qualunque altro titolo, e redatto un "**Capitolato di appalto per l'affidamento esterno della procedura di revisione straordinaria urgente dell'inventario immobiliare e, in particolare, della stima del valore venale, ai fini inventariali e assicurativi, dei beni immobili (terreni e fabbricati) di proprietà dell'Ente o utilizzati dall'Ente a qualunque altro titolo**";
- h. individuato un professionista in possesso dei requisiti richiesti dal predetto "**Capitolato Tecnico**", incaricato il 27 marzo 2019 per redigere perizie di stima di tipo "**Full**", per gli immobili e/o complessi immobiliari di cui l'Ente è proprietario, e le perizie di stima, di tipo "**Desk**", per tutti gli altri immobili e/o complessi immobiliari che l'Ente utilizza a qualunque altro titolo;
- i. supportato il predetto professionista, Ingegnere Giulio Palma, nella sua attività peritale, provvedendo alla produzione ed alla raccolta dei documenti tecnico-amministrativi necessari e partecipando ad alcuni sopralluoghi tecnici;

- j. collaborato alla verifica delle perizie di stima, di tipo "**Full**", del valore venale, sia ai fini inventariali che ai fini assicurativi, dei beni immobili (terreni e fabbricati) di cui l'Ente è proprietario, che quantificano esattamente il valore dei predetti beni ("**Due Diligence Immobiliare Full**"), consegnati dal professionista il 15 maggio 2019, costituita da una "**Relazione Illustrativa Generale**" e otto "**Rapporti di Valutazione**", e sono depositati agli atti dell'Amministrazione;
- k. preso atto che, i "**Rapporti di Valutazione**" consegnati all'Amministrazione, riguardano i beni immobili e/o i complessi immobiliari di cui l'Ente è proprietario e/o detentore qualificato in vista dell'acquisizione in proprietà, come nel caso del Complesso Immobiliare sito in Bologna, in Via Gobetti, numero 93, che diventerà di proprietà dello "**Istituto Nazionale di Astrofisica**", successivamente al versamento dell'ultima rata pattuita prevista per il 30 settembre 2021;
- l. supportato il professionista nel corso della procedura preordinata alla redazione delle perizie di stima, di tipo "**Desk**", dei beni immobili (terreni e fabbricati) che l'Ente utilizza a qualunque altro titolo (locazione, comodato, concessione in uso...) per la definizione del loro valore venale, sia ai fini inventariali che ai fini assicurativi, eseguita senza sopralluogo e sulla scorta dei documenti disponibili;
- m. acquisito la documentazione peritale trasmessa all'Ente il 19 dicembre 2019;
- n. eseguito puntuali verifiche che riguardano la prima stima del "**Valore degli immobili**" utilizzati a qualunque titolo, che hanno richiesto molto impegno, anche in considerazione della dimensione e della complessità del patrimonio immobiliare dell'Ente e per l'effetto delle conseguenze della emergenza di sanità pubblica di rilevanza internazionale dovuta alla epidemia da COVID-19;
- o. pianificato le azioni volte al trasferimento delle informazioni nel software unico per tutto l'Ente, in corso di acquisizione, per la gestione informatizzata del predetto patrimonio immobiliare e finalizzato alla costituzione di una banca dati centralizzata strutturata e navigabile, all'interno della quale saranno immessi, senza duplicazioni e/o sovrapposizioni, i dati distintivi del patrimonio immobiliare.

Step 1, punto b)

Una volta definita la consistenza del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2019, il "**Tavolo Tecnico**" ha lavorato alla determinazione del valore del patrimonio immobiliare



dello “**Istituto Nazionale di Astrofisica**” ricalcolato alla data del 31 dicembre 2007, necessario alla verifica dei limiti di contenimento della spesa previsti dall’articolo 2, commi da 618 a 623 della Legge 24 dicembre 2007, numero 244.

Per procedere al predetto calcolo, è stato necessario definire un “**set**” di informazioni e avvalersi di parametri di riferimento, come di seguito indicato in estrema sintesi:

- a. immobili e/o complessi immobiliari detenuti in proprietà e a qualunque titolo dall’Istituto a partire da gennaio 2008 a dicembre 2019;
- b. stima dei suddetti cespiti e/o complessi immobiliari, la data della stima e il soggetto valutatore;
- c. variazione del valore del patrimonio immobiliare per ognuno degli anni dal 2008 al 2019 parametrato agli indici di costruzione di riferimento;
- d. indici di costruzione per anno come rilevati e pubblicati dall’ISTAT (riferimento Base 2015=100 Dicembre/Anno).

Per la stima dei cespiti di cui al punto b. si è fatto riferimento alle perizie di stima redatte nel 2019 dal professionista incaricato, Ingegnere Giulio Palma, e per i cespiti non più detenuti dall’Istituto nel 2019, e pertanto non oggetto di stima, alla Relazione Tecnica del “**Tavolo Tecnico**” “**Rilievo della consistenza del patrimonio immobiliare dello Istituto Nazionale di Astrofisica**”, del 9 giugno 2017, e alle valutazioni acquisite dai siti web istituzionali degli Enti proprietari, così come indicato nella “**Scheda Patrimonio Immobiliare 2007**” alla colonna denominata “**soggetto valutatore**” (Allegato 1).

Una volta acquisite le informazioni di cui ai punti a. e b., individuato i parametri di cui al punto c., ai fini del calcolo del valore del patrimonio immobiliare alla data del 31 dicembre 2007, il “**Tavolo Tecnico**” ha utilizzato gli indici di costruzione dello Istituto Superiore di Statistica (**ISTAT**), di cui al punto d., riportati nella seguente “**Tabella n. 2**”:

TABELLA 2
Indici nazionali del costo di costruzione di un fabbricato residenziale aggiornati a luglio 2020

<i>(Fonte: Istat - base: 2015=100)</i>													
Anno	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic	Media
2000	69,3	69,4	69,5	69,5	69,6	69,9	70,0	70,2	70,3	70,4	70,6	70,8	70,0
2001	71,1	71,1	71,1	71,1	71,2	71,4	71,7	71,7	71,7	71,8	72,0	72,0	71,5
2002	73,9	73,9	74,0	74,0	74,2	74,2	74,4	74,5	74,7	74,7	74,7	74,7	74,3
2003	76,0	76,3	76,4	76,5	76,5	76,5	76,7	76,7	76,7	76,7	76,8	76,8	76,6
2004	77,6	78,3	78,5	78,8	79,8	79,9	80,4	80,5	80,6	80,8	80,9	81,0	79,8
2005	81,6	81,9	83,0	83,0	82,8	82,9	83,2	83,4	83,5	83,4	83,5	83,3	83,0
2006	83,6	83,8	85,2	85,2	85,3	85,3	85,5	85,7	85,7	85,7	85,9	85,9	85,2
2007	87,4	87,9	88,0	88,4	88,6	88,5	88,5	88,6	88,7	88,5	88,6	88,7	88,4
2008	89,4	89,7	89,8	90,2	90,8	93,6	93,5	93,4	93,3	92,8	92,2	92,2	91,7
2009	93,0	92,9	92,7	92,6	92,7	92,6	92,4	92,5	92,5	92,6	92,5	92,5	92,6
2010	92,6	92,7	93,0	94,4	94,5	94,4	94,4	94,5	94,5	94,5	94,4	94,5	94,0
2011	96,1	96,0	96,4	96,5	96,7	97,1	97,1	97,2	97,3	97,3	97,3	97,3	96,9
2012	98,5	98,8	98,9	99,2	99,2	99,2	99,1	99,0	99,2	99,3	99,2	99,2	99,1
2013	99,5	99,8	99,6	99,5	99,9	99,7	99,7	99,8	99,9	99,6	99,6	99,5	99,7
2014	99,3	99,5	99,2	99,3	99,2	99,3	99,7	100,0	99,9	99,7	99,7	99,8	99,6
2015	99,8	99,6	99,6	99,5	99,6	99,6	100,4	100,5	100,5	100,2	100,2	100,2	100,0
2016	100,2	100,2	100,1	100,2	100,3	100,3	100,3	100,3	100,4	100,5	100,5	100,5	100,3
2017	100,7	100,5	100,7	100,8	100,8	100,8	100,8	100,9	101,0	101,1	101,2	101,1	100,9
2018	101,6	101,5	101,5	101,6	101,7	101,7	102,6	102,9	102,8	102,9	103,0	103,0	102,2
2019	102,9	102,9	102,9	102,4	102,5	102,6	102,9	103,0	103,0	102,9	102,9	103,0	102,8
2020	103,1	103,0	103,0	103,1	103,0	102,9	103,0						

Indici di Costruzione ISTAT, in cui sono evidenziati i parametri di riferimento per la devalutazione al 2008 degli immobili detenuti a qualunque titolo dallo "Istituto Nazionale di Astrofisica".

Step 2 - Calcolo della variazione del valore del patrimonio immobiliare per ognuno degli anni dal 2008 al 2019 parametrato agli indici di costruzione di riferimento.

L'ultimo "Step" del "Tavolo Tecnico" ha riguardato il calcolo della variazione del valore del patrimonio immobiliare per ognuno degli anni dal 2008 al 2019 parametrato agli indici di costruzione di riferimento.

Utilizzando i valori, parametri e indici ricavati attraverso gli approfondimenti svolti nel corso del primo "step", il "Tavolo Tecnico" ha implementato un "database", di cui alla "Scheda Patrimonio Immobiliare 2007" (Allegato 1) che rappresenta il quadro di sintesi, e costituisce parte integrante del presente documento, che ha permesso, sulla base di informazioni verificate, di procedere al calcolo dei "Valori Inventariali, costi di costruzione degli immobili e dei complessi immobiliari detenuti in proprietà e a qualunque titolo dallo "Istituto Nazionale di Astrofisica" dal 31 dicembre 2007 al 31 dicembre 2019" di nostro interesse.

4. Limiti di spesa teorici per l'"Istituto Nazionale di Astrofisica"

Attraverso il calcolo dei "Valori Inventariali, costi di costruzione degli immobili e dei complessi immobiliari detenuti in proprietà e a qualunque titolo dallo "Istituto Nazionale di Astrofisica" dal 31 dicembre 2007 al 31 dicembre 2019" di cui alla predetta "Scheda Patrimonio Immobiliare 2007", il "Tavolo Tecnico" ha potuto procedere alla individuazione dei valori riportati nella "Tabella 3":

TABELLA 3
Spese di manutenzione ordinaria straordinaria degli immobili utilizzati a qualunque titolo dallo "Istituto Nazionale di Astrofisica"

Limiti di spesa di cui all'articolo 2, comma 618, primo periodo e 623 della Legge 244/2007 come modificato dall'articolo 8, comma 1, del D.L. 78/2010		
Valore del Patrimonio Immobiliare al 31 dicembre 2007	€ 77.609.827,89	
	MANUTENZIONE	
	ORDINARIA	STRAORDINARIA
Limite di spesa teorico	€ 776.098,28 (1%)	€ 1.164.147,42 (1.5%)

I valori considerati sono dunque:

1. **Valore del patrimonio immobiliare dell'Ente** alla data del 31 dicembre 2007:
Euro 77.609.827,89;
2. **Limiti di spesa teorici**, come conseguenza del predetto valore:
 - a. **interventi di manutenzione straordinaria**
Euro 1.164.147,42 (1,5% di 77.609.827,89);
 - b. **interventi di manutenzione ordinaria**
Euro 776.098,28 (1% di 77.609.827,89);
3. **Spesa complessivamente impegnata sul Bilancio dello "Istituto Nazionale di Astrofisica"** nell'anno 2007:
 - a. **interventi di manutenzione straordinaria**
Euro 1.160.373,82;
 - b. **interventi di manutenzione ordinaria**
Euro 689.012,15.

Tanto premesso, le spese sostenute dallo "**Istituto Nazionale di Astrofisica**" nell'anno 2007, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, rientrano nei limiti imposti dalla normativa di riferimento e pertanto non è dovuto alcun versamento all'entrata del Bilancio dello Stato così come disposto, in caso contrario, dall'articolo 2, comma 623, della legge 24 dicembre 2007, numero 244

5. Conclusioni

Nell'ambito della propria attività il "**Tavolo Tecnico**" ha competenza esclusiva in materia di Lavori Pubblici e si occupa, pertanto, della "**Programmazione dei Lavori Pubblici**" dello "**Istituto Nazionale di Astrofisica**".

Gli interventi contenuti nella "**Programmazione**" annuale e triennale dello "**Istituto Nazionale di Astrofisica**", rientrano tra gli "...interventi obbligatori previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, numero 42, con il quale è stato approvato il "**Codice dei Beni culturali e del Paesaggio**", e dal Decreto Legislativo 9 aprile 2008, numero 81, che contiene le "**Disposizioni in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro**"...", e, pertanto, non sono soggette al "...limite delle spese annue di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili..." fissato dall'articolo 2, commi 618, 619, 620, 621, 622 e 623 della Legge 24 dicembre 2007, numero 244, e confermato dall'articolo 8, comma 1, del Decreto Legge del 31 maggio 2010, numero 78, convertito, con modificazioni, dalla Legge del 30 luglio 2010, numero 122.

Tanto premesso, il "**Tavolo Tecnico Permanente in materia di Patrimonio Immobiliare e di Lavori Pubblici**", ha più volte rilevato la necessità di monitorare gli interventi e verificare la coerenza con i limiti di spesa annui di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili, operazione che sarà possibile in modo analitico attraverso l'utilizzo di "**software**", unici per tutto l'Ente, in corso di acquisto, per la gestione del patrimonio immobiliare, e per la gestione dei "**Lavori Pubblici**" dell'Istituto.

Allegati:

1. "**Scheda Patrimonio Immobiliare 2007**".