



Ministero degli Affari Esteri

**DIREZIONE GENERALE DEGLI AFFARI
AMMINISTRATIVI
IL DIRETTORE GENERALE**

RELAZIONE

OGGETTO: **Cap. 7245 – Esercizio finanziario 2005.**
Programma di interventi relativi al patrimonio immobiliare dello Stato all'estero.

RIFERIMENTI: Art. 79 D.P.R. 5.1.1967 n. 18
 Artt. 14/16 D.lgs 30 marzo 200, n. 165
 Legge 31.12.1998, n. 477.

PREMESSA

La presente Relazione espone il programma per l'anno 2005 degli interventi relativi all'acquisto, alla ristrutturazione, al restauro, alla manutenzione straordinaria ed alla costruzione di immobili adibiti o da adibire a "sedi delle rappresentanze diplomatiche e di uffici consolari e ad alloggi per il personale" ai sensi dell'art. 1 della Legge 31 dicembre 1998, n. 477 che, pur avendo cessato i suoi effetti al 31.12.2004, è stata comunque rifinanziata in sede di Legge Finanziaria 2005 con un ulteriore accantonamento di 10 milioni di euro (Tabella D).

Il disegno di legge settennale predisposto fin dallo scorso anno dalla competente Direzione Generale, ai fini del rifinanziamento del capitolo di bilancio in oggetto, non ha infatti poi avuto alcun seguito per la mancanza di copertura finanziaria nell'ambito della Legge Finanziaria 2005.

E' evidente quindi che in assenza di prospettive di più lungo termine l'Amministrazione ha visto sacrificata la propria capacità di pianificazione pluriennale in campo immobiliare: in altri termini, in mancanza – da una parte - del sopraccennato strumento normativo ed in presenza – dall'altra - di un rifinanziamento di ammontare del tutto contenuto, il programma immobiliare per il

2005, riportato nella presente relazione, risulta essenzialmente limitato – salvo poche eccezioni - dall'esigenza di **condurre a termine**, conformemente peraltro alle direttive a suo tempo impartite dal Ministero dei Lavori Pubblici (art. 5, comma 2, del D.M. 21 giugno 2000), interventi da tempo avviati ovvero progettazioni che potranno essere poi concretamente realizzate soltanto ad avvenuta acquisizione di nuove disponibilità finanziarie.

E' conseguenziale pertanto – rispetto all'attuale situazione finanziaria – la difficoltà per l'Amministrazione di attenersi alle condizioni ed osservazioni espresse dalla III Commissione Permanente (Affari esteri e comunitari) in sede di esame del programma 2004, sebbene il programma immobiliare 2005 denoti comunque l'attenzione dell'Amministrazione verso il miglioramento delle condizioni ambientali e funzionali delle strutture consolari.

E ciò sia in via diretta per interventi su uffici consolari autonomi, sia in via indiretta laddove si tratti di operare su strutture consolari inserite all'interno della sede diplomatica (Kiev, Teheran, Cairo, Bucarest).

Alla stessa Relazione si allega lo schema di Decreto del Ministro degli Affari Esteri che indica le spese previste per l'esercizio finanziario 2005 a carico del capitolo in oggetto.

La Relazione e lo schema di Decreto vengono sottoposti alle competenti Commissioni Parlamentari per il parere di cui all'art. 1, punto 2, della Legge n. 477 citata.

FINALITA'

Come noto, le finalità del capitolo in oggetto sono intese all'incremento, miglioramento e valorizzazione del patrimonio immobiliare che lo Stato utilizza per la rete estera delle Rappresentanza diplomatiche e consolari, nelle seguenti forme:

- a) realizzazione di sedi adeguate per lo svolgimento del servizio, in particolare laddove gli edifici attualmente in uso versino in condizioni di degrado strutturale o presentino carenze sul piano funzionale, della sicurezza e degli impianti;
- b) acquisto o costruzioni di immobili di particolare pregio architettonico, particolarmente idonei per Rappresentanze diplomatiche per ragioni di decoro e prestigio;

- c) interventi immobiliari dettati da ragioni strettamente economico finanziarie, laddove l'occupazione di immobili in fitto comporti canoni gravosi per il bilancio dello Stato; si tratta di finalità che ha carattere generale, in quanto l'attività di gestione degli immobili tende ad aumentare la consistenza patrimoniale ed a ridurre, in modo corrispondente, gli oneri correnti di locazione;
- d) manutenzione e conservazione dei beni immobili in proprietà con interventi che, anche per l'anno 2005, sono mirati in primo luogo al recupero, ristrutturazione o restauro di edifici di particolare valore e pregio storico ed architettonico.

Il programma, in quanto inteso a proseguire e concludere operazioni già in corso, riflette dunque le direttive poste a suo tempo dal legislatore e costituisce un ulteriore passo nella attuazione degli obiettivi all'epoca prefissati.

Al contempo esso recepisce le esigenze maturate negli anni seguenti e mira a creare le premesse per gli anni a venire.

Come sopra accennato infatti si ricorda che il 2004 è stato l'ultimo anno del periodo di vigenza della L. n. 477/1998 e che nel corrente esercizio il capitolo in oggetto è stato rifinanziato nella misura di 10 milioni di euro soltanto per effetto dell'accantonamento disposto nella Legge finanziaria 2005 (Tabella D) : nell'esposizione del presente programma si cercherà pertanto di descrivere le ulteriori fasi di progetti ed interventi già in corso di svolgimento ed in via di conclusione ovvero quelli di cui è previsto l'inizio in corso d'anno in attesa della nuova legge pluriennale di assegnazione di fondi "in conto capitale" sullo stesso sopramenzionato capitolo di bilancio.

MEZZI FINANZIARI

Ai fini della attuazione del programma 2005, il capitolo in oggetto presentava, all'inizio dell'esercizio, le seguenti disponibilità finanziarie (importi arrotondati):

a) residui di stanziamento esercizi precedenti	€	43.700
--	---	--------

b) somme riassegnate al capitolo in oggetto secondo la procedura di cui alla Legge n. 34/1979 (proventi delle alienazioni di immobili patrimoniali)	€	2.363.000
c) assegnazione 2005 (Tabella D della legge finanziaria 2005)	€	10.000.000

Con Appunto n. 648/P/31902 del 25.01.2005, è stata chiesta - ai sensi dell'art. 36, comma 2 del RD n. 2440/1923 - l'integrale conservazione dei residui di stanziamento.

I fondi complessivamente disponibili sul Cap. 7245 per l'anno 2005 ammontano pertanto a:

EURO 12.406.700.

Il quadro di cui sopra non tiene conto naturalmente dei mezzi finanziari già impegnati negli anni precedenti (residui propri) e destinati ad interventi in corso di svolgimento e/o prossimi alla conclusione (esempi: opere di ristrutturazione a Tripoli, Kabul, Addis Abeba, Algeri, etc.).

PROGRAMMA INTERVENTI ANNO 2005

L'elenco che segue è articolato nei termini sottoindicati:

- in primo luogo, si riportano gli interventi che sono stati già avviati nel 2004 (o in anni precedenti) e di cui si prevede il completamento nel corrente esercizio (I);

- saranno quindi menzionati alcuni progetti di razionalizzazione del patrimonio immobiliare all'estero, per effetto dei quali – mediante il ricorso alla legge 34/79 ovvero in virtù dell'art. 6, comma 5, della legge 312/04 – il capitolo in oggetto potrà verosimilmente arricchirsi di nuovi proventi da impiegare in loco od altrove per quelle finalità d'istituto proprie del capitolo stesso: nel programma di cui alla presente relazione vengono perciò inseriti gli oneri preliminari di natura tecnico-amministrativa necessari per l'impostazione di detti progetti (II);
- da ultimo, saranno delineate le attività di progettazione già in corso di svolgimento, che si riferiscono ad interventi la cui realizzazione è subordinata all'entrata in vigore della nuova legge di assegnazione di fondi "in conto capitale" (III).

Per i singoli interventi si riporta, a completamento della descrizione, il valore complessivo previsto, espresso in EURO al margine destro del foglio.

(I) Nell'esercizio 2004 sono stati inizialmente previsti n. 29 interventi immobiliari che, secondo lo schema generale delle spese a carico del cap. 7245, sono stati suddivisi in:

- a) acquisti e costruzioni di nuove sedi;
- b) ristrutturazioni, restauri e manutenzioni straordinarie di sedi, con particolare riguardo ad immobili patrimoniali di particolare pregio storico ed architettonico.

Purtroppo l'avvento del decreto c.d. taglia-spese ha notevolmente penalizzato l'attuazione del programma di investimenti immobiliari predisposto lo scorso anno, imponendo – con la drastica riduzione di circa 9 milioni di euro apportata alle risorse finanziarie a quel momento disponibili – un difficile ridimensionamento del programma per le responsabili scelte di priorità ad esso connesse.

Al momento risultano portate a conclusione, ovvero in fase di avanzata realizzazione, le seguenti operazioni:

- acquisto della nuova sede del Consolato Generale d'Italia a San Paolo del Brasile per l'importo di Euro 3.219.063,96;
- costruzione della nuova sede consolare di Cordoba per l'importo di Euro 707.861,46 ;

- esecuzione di un secondo lotto di lavori nel complesso immobiliare di Kabul (importo appaltato pari ad Euro 3.721.649,24);
- restauro, ristrutturazione ed adattamento funzionale dell'immobile della Cancelleria e dell'ex Cine Teatro di Algeri (importo appaltato pari ad Euro 5.950.699,16);
- lavori di adattamento parziale della sede consolare di Buenos Aires (importo appaltato pari ad Euro 598.109,07).

Il programma 2005 prevede un completamento ed ulteriori sviluppi degli interventi relativi alla **RETE CONSOLARE SUD AMERICA**, che possono essere così riepilogati:

- 1-5) lavori di adattamento ed opere di sicurezza nelle nuove sedi consolari di **Buenos Aires, Cordoba, Mar del Plata, Bahia Blanca, Mendoza** (per le ultime due sono in via di conclusione le relative progettazioni).

Le spese previste ammontano complessivamente a:

Buenos Aires (completamento)	€	934.000
Cordoba (completamento)	€	140.000
Mar del Plata	€	343.000
Bahia Blanca	€	498.000
Mendoza	€	515.000

- 6) è previsto a breve termine l'acquisto di un nuovo edificio per l' Agenzia Consolare di **LOMAS DE ZAMORA**, per una spesa complessiva – inclusi gli adattamenti – di:

€ 400.000

- 7) è già stato approvato in CIMAE il progetto di ampliamento della sede di **SANTIAGO del CILE**.

La spesa complessiva che ricadrebbe sul 2005 ammonterebbe a:

€ 275.000

- 8) un intervento di particolare rilevanza ed urgenza è costituito dall'esecuzione delle opere di adattamento funzionale della nuova sede consolare di **SAN PAOLO DEL BRASILE**, il cui acquisto ha rappresentato un momento qualificante del programma di investimenti immobiliari attuato nel 2004.

La nuova sede infatti ha determinato la possibilità di dare una sistemazione definitiva a tutte le istituzioni italiane operanti nella città brasiliana (la sede attuale verrebbe destinata all'Istituto Italiano di Cultura), realizzando al tempo stesso degli spazi per le attività collegate ai processi di internazionalizzazione delle attività produttive (Sportello Italia).

Spesa complessiva (compresi oneri amministrativi e progettazioni):

€ 910.000

- 9) Sempre in Sud America, è stata avviata da tempo la ricerca di una sede adeguata per il Consolato d'Italia a **MONTEVIDEO**.

In anni passati, era stato previsto l'acquisto dell'edificio attuale, una palazzina di due piani, che si è però rivelata insufficiente per le esigenze del servizio. Tenuto conto infatti anche della prevista elevazione della sede a Consolato Generale, si ritiene che siano necessari non meno di 700/800 mq.

Le indagini di mercato svolte in via continuativa dalla sede sembrano ora aver evidenziato due possibili soluzioni acquisitive, una delle quali, un immobile di proprietà dello Stato francese, appare particolarmente interessante pur richiedendo alcuni lavori di ampliamento.

La spesa complessiva (acquisto, ampliamento, adattamento e spese tecniche) può essere stimata in:

€ 850.000

- 10) restando a **MONTEVIDEO**, vengono inseriti nel programma di interventi immobiliari per il 2005 anche i lavori di ristrutturazione e recupero dei locali della Cancelleria dell'Ambasciata, che consentiranno tra l'altro l'integrazione logistica con l'ICE ai fini della costituzione dello Sportello Italia;

Spesa complessiva

€ 510.000

Gli interventi di cui sopra completano dunque l'OPERAZIONE SUD AMERICA, che può essere attuata con i mezzi finanziari assegnati dalla Legge Finanziaria 2005 che ha rifinanziato (Tabella D) la citata Legge 477/98.

In materia di **RISTRUTTURAZIONI, RESTAURI E MANUTENZIONE STRAORDINARIA**, il programma 2005 prevede ulteriori svolgimenti o la conclusione di interventi avviati od in corso, tra cui:

- 11) maggiori lavori di restauro, ristrutturazione ed adattamento funzionale della nuova sede dell'Ambasciata a **SAN MARINO** per una spesa prevista di:

	€	190.000
12) lavori di completamento della nuova Cancelleria realizzata nel compound comunitario di ABUJA per una spesa prevista (compresi servizi tecnici) di:	€	270.000
13) lavori di completamento della nuova sezione consolare ad ADDIS ABEBA per una spesa prevista (compresi servizi tecnici) di:	€	74.000
14) opere complementari (compresi servizi tecnici) nel complesso immobiliare di KABUL per una spesa complessiva prevista di:	€	1.863.000
15) maggiori lavori di ristrutturazione del complesso immobiliare di TRIPOLI (compresi servizi tecnici) per una spesa complessiva prevista di:	€	700.000
16) Acquisto a KABUL per ragioni di funzionalità e sicurezza di un terreno limitrofo attualmente detenuto in regime di locazione. Spesa già iscritta in programma 2004 (essendo in corso ulteriori accertamenti di natura giuridica e verifiche catastali):	€	162.000
17) costruzione in <i>project financing</i> di un edificio sul terreno limitrofo all'Ambasciata d'Italia a BERLINO per la quale – fermo restando ogni approfondimento giuridico alla luce della più recente normativa al riguardo – si prevedono oneri preliminari di impostazione pari a:	€	100.000

Il **TOTALE** delle spese finora indicate ammonta ad **EURO 8.734.000**.

(II) Un elemento di novità nel presente programma immobiliare 2005 – dettato essenzialmente dall'esigenza di ottimizzare le risorse disponibili - è rappresentato dai progetti di vera e propria **razionalizzazione** che si intende attuare nei Paesi dove, a seguito di una attenta analisi politica, tecnica e finanziaria, l'attuale consistenza immobiliare può essere ricondotta a quella effettivamente necessaria per assicurare lo svolgimento delle funzioni istituzionali nel pieno rispetto dei principi di funzionalità e di sicurezza delle strutture e del personale.

Detta razionalizzazione, al di là dei risultati di immediato effetto pratico che consente di conseguire, risulta tanto più efficace ove si consideri che essa – ai sensi della legge 34/1979 – potrà essere condotta a costo zero ovvero determinare la riassegnazione di eventuali conguagli attivi a favore del capitolo in oggetto.

A tale proposito, in aggiunta ai progetti già attivati in:

- 18) **ROMANIA**, dove la ricognizione dell'ottobre 2004 ha consentito di delineare un possibile programma di alienazioni a favore di investimenti immobiliari nello stesso Paese che potrebbero consentire di abbattere gli attuali oneri locativi ma soprattutto di fornire un decoroso e funzionale servizio consolare nella città di Bucarest;
- 19) **SVIZZERA**, dove – previo approfondimento dell'opportunità politica e sociale nonché della convenienza tecnico-economica – potranno essere alienati quegli immobili inutilizzati il cui ricavato potrà essere utilmente investito a favore di talune rappresentanze consolari nello stesso Paese tuttora situate in sedi in regime di locazione,

ci si propone di procedere in maniera analoga in:

- 20) **EGITTO**, dove particolarmente avvertita è l'esigenza di addivenire ad un assetto logistico maggiormente idoneo per gli uffici governativi ivi rappresentati, che possa realizzarsi tesaurizzando le proprietà attualmente inutilizzate a favore delle strutture diplomatico-consolari al Cairo ed Alessandria.
- 21) **MAROCCO**, dove le esigenze connesse alla conservazione del patrimonio immobiliare non più utilizzato a fini istituzionali (Palazzo delle Istituzioni ed ex Consolato a Tangeri), congiuntamente alle esigenze di razionalizzazione e sicurezza evidenziate anche nelle sedi di Rabat e Casablanca, richiedono un'attenta programmazione di interventi negli anni a venire;
- 22) **GRECIA (Salonico)**, dove la ricognizione del patrimonio storico ivi presente consente di ipotizzare la possibilità di procedere ad eventuali alienazioni ovvero di programmare possibili misure di preservazione e di destinazione ad usi maggiormente proficui;

Ricorrendo infine alla possibilità offerta dall'art.6, comma 5, della Legge 312/2004 (utilizzo in loco di valuta locale inconvertibile ed intrasferibile), si intende avviare un processo di razionalizzazione anche in:

- 23) **ALBANIA**, dove detta disponibilità finanziaria potrà essere utilmente investita con interventi di valorizzazione degli immobili patrimoniali di Tirana e Scutari.
- 24) Particolare menzione merita l'operazione immobiliare avviata a NIZZA dove - a seguito della proposta di cambio della sede inoltrata dal Consolato Generale ma alla luce delle misure di contenimento della spesa pubblica adottate in concomitanza - è stato possibile impostare la conseguente operazione quale permuta immobiliare (vendita dell'attuale sede in cambio di un nuovo edificio ristrutturato e con un utile netto per l'Amministrazione).

L'ammontare degli oneri preliminari correlati all'impostazione dei progetti di razionalizzazione sopra delineati, può essere stimato in **EURO 700.000.**

(III) Nell'esercizio scorso e nei precedenti sono state inoltre avviate progettazioni che si riferiscono a nuove sedi (Kiev) o a ristrutturazioni o restauri (V. elenco) che – come in precedenza detto - potranno essere realizzate negli esercizi a venire solo se si renderanno disponibili nuove risorse finanziarie.

Si tratta quindi di attività già in corso, avviate sulla base di esigenze manifestatesi nel tempo che devono essere portate ad ulteriori sviluppi, in previsione delle successive fasi di attuazione. Esse si riferiscono a:

- 25) ATENE, Ambasciata:** consolidamento statico, restauro architettonico e sostituzione degli impianti tecnologici esistenti.
Progettazione e richiesta autorizzazioni enti locali/lavori parziali di salvaguardia e bonifica € 600.000
- 26) VIENNA, Ambasciata:** restauro delle facciate e di elementi architettonici esterni ed interni, degli infissi, delle inferriate, del muro di cinta di Palazzo Metternich; sostituzione di parte della copertura esistente; lavori di adeguamento ed ammodernamento degli impianti termico, idrico, sanitario, elettrico ed antintrusione.
Progettazione / attività preliminari 2005 ivi compresi minimi interventi di restauro € 540.000
- 27) TEHERAN, Ambasciata:** recupero, restauro ed adattamento funzionale dell'ex Residenza Invernale e dei corpi annessi. Il palazzo principale, con facciata neoclassica, versa in grave stato di abbandono ed è solo parzialmente utilizzato. Per il valore storico ed architettonico del complesso, si ritiene necessario prevedere un intervento di generale ripristino, di consolidamento strutturale, di recupero dei corpi annessi, unitamente ad un completo rinnovo degli impianti.
Progettazione / aggiornamento attività 2005 € 400.000
- 28) KIEV, Ambasciata:** costruzione immobili Residenza ed Uffici (Cancelleria Diplomatica, Sezione Consolare/Visti, Addettanza Militare, Istituto Italiano di Cultura, ICE)
Progettazione / aggiornamento attività 2005 € 500.000
- 29) TOKYO, Ambasciata:** restauro Residenza.
Progettazione / attività preliminari 2005 € 150.000

- 30) **ALGERI**, Ambasciata: restauro, ristrutturazione ed adattamento funzionale della Cancelleria e dell'ex Cine Teatro
 Progettazione/ aggiornamento attività 2005 (inclusi minimi lavori d'urgenza)
 € 271.000
- 31-32) Sedi consolari in Germania: **MONACO, COLONIA**. Sono state avviate fin dal 2003 e sono in corso di ulteriori approfondimenti progettazioni intese al recupero, ristrutturazione e miglioramento degli spazi a disposizione del servizio consolare.
 Progettazioni /attività preliminari 2005 € 300.000

Le progettazioni di cui sopra comporterebbero un impegno di spesa, che viene quantificato in circa:

EURO 2.761.000

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

1. Da quanto sopra, discende che il quadro complessivo delle attività in corso a carico del Cap. 7245 comporta un fabbisogno finanziario così articolato:

- | | |
|---|-------------|
| ▪ interventi in corso di svolgimento (paragrafo I) | € 8.734.000 |
| ▪ oneri preliminari ad interventi di razionalizzazione immobiliare (paragrafo II) | € 700.000 |
| ▪ progettazioni (paragrafo III) | € 2.761.000 |

per un TOTALE di **EURO 12.195.000**

Detto importo trova dunque copertura finanziaria nei mezzi finanziari a disposizione, restando la quota differenziale accantonata per far fronte ad inevitabili oneri imprevisti ed imprevedibili.

2. Gli interventi di cui sopra assolvono alla finalità generale della conservazione e del miglioramento del patrimonio immobiliare in dotazione alla rete estera, ed al tempo stesso rispondono alle esigenze della funzionalità, efficacia e sicurezza del servizio e del prestigio dell'Italia all'estero.

Sulla base dei mezzi disponibili e su conforme parere del Parlamento, della Commissione Immobili di questo Ministero degli Affari Esteri e degli Organi di Controllo, si provvederà agli ulteriori svolgimenti amministrativi di seguito indicati:

- tutte le operazioni di cui al paragrafo I – già in avanzato svolgimento – saranno portate a conclusione;
- i progetti di razionalizzazione di cui al paragrafo II saranno portati ad ulteriore sviluppo nell'intento di determinare con speditezza i presupposti necessari all'avvio di concrete fasi operative;
- le progettazioni di cui al paragrafo III saranno oggetto di ulteriori elaborazioni, in vista degli auspicati interventi "in conto capitale" dei prossimi esercizi finanziari.

3. Si è ritenuto di rappresentare l'intero quadro delle attività di gestione del patrimonio immobiliare all'estero, per richiamare l'attenzione ed il giudizio del Parlamento sull'importanza e sull'urgenza di nuove risorse per il capitolo in oggetto. Nel sottolineare nuovamente infatti come il programma di interventi immobiliari per il 2005 risulti inevitabilmente limitato dalla mancanza di favorevoli prospettive finanziarie a lungo termine, preme qui ribadire, a conclusione della presente Relazione, come le finalità di conservazione, manutenzione e le nuove acquisizioni immobiliari richiedano un processo ininterrotto di attività tecniche, amministrative, finanziarie, al fine di salvaguardare e migliorare un patrimonio immobiliare di grande valore storico ed architettonico, e assicurare allo Stato sedi prestigiose, adeguate e sicure per svolgere compiti di fondamentale importanza nei Paesi di accreditamento.

IL DIRETTORE GENERALE

(Rita Di Giovanni)

