



Rapporti Tecnici INAF INAF Technical Reports

Number	102
Publication Year	2021
Acceptance in OA@INAF	2021-12-30T11:19:09Z
Title	Il patrimonio immobiliare dello “Istituto Nazionale di Astrofisica” di proprietà e in uso a qualsiasi titolo. Quadro complessivo della consistenza.
Authors	PORTA, FRANCESCA ROMANA, BARTONE, ELISABETTA, DE FILIPPIS, LIANA, RAGO, Matteo, BELLASSAI, Giancarlo, DI CICCIO, Nicola, INAMO, DAVIDE, LIGGIO, Giovanni, MATTANA, Simone, MIGLIETTA, Luciano, PACINELLI, Lucio Primo
Affiliation of first author	Direzione Generale
Handle	http://hdl.handle.net/20.500.12386/31277 , https://doi.org/10.20371/INAF/TechRep/102

DIREZIONE GENERALE

Tavolo Tecnico Permanente per il Patrimonio Immobiliare e i Lavori Pubblici

**IL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DELLO “ISTITUTO NAZIONALE DI ASTROFISICA”
DI PROPRIETÀ E IN USO A QUALSIASI TITOLO.**

QUADRO COMPLESSIVO DELLA CONSISTENZA

*Francesca R. Porta¹, Elisabetta Bartone², Liana De Filippis³, Matteo Rago⁴,
Giancarlo Bellasari⁵, Nicola Di Cicco⁶, Davide Inamo⁷, Giovanni Liggio⁸,
Simone Mattana⁹, Luciano Miglietta¹⁰, Lucio Pacinelli¹¹*

Giugno 2021

¹ INAF – Direzione Generale.

² INAF – Direzione Generale.

³ INAF - Osservatorio Astronomico di Capodimonte (Na).

⁴ INAF – Osservatorio Astrofisico di Torino.

⁵ INAF – Osservatorio Astrofisico di Catania.

⁶ INAF – Osservatorio Astronomico di Padova.

⁷ INAF – Osservatorio Astronomico di Trieste.

⁸ INAF – Osservatorio Astronomico di Palermo.

⁹ INAF – Direzione Generale.

¹⁰ INAF – Osservatorio Astrofisico di Arcetri (Fi).

¹¹ INAF – Osservatorio Astronomico d'Abruzzo.

1. Premessa

Lo "**Istituto Nazionale di Astrofisica**" dispone, a vario titolo, di un patrimonio immobiliare vasto ed eterogeneo, assegnato alle sedici "**Strutture di Ricerca**", dislocate sull'intero territorio nazionale e alla "**Amministrazione Centrale**", che ha sede a Roma, e utilizzato a vario titolo (proprietà, di comodato, locazione, detenzione qualificata..).

Oltre alle "**Strutture di Ricerca**" sul territorio nazionale l'Istituto dispone di importanti "**Stazioni Osservative**" in Europa e nei Paesi Extraeuropei, tra le quali il "**Telescopio Nazionale Galileo**", che ha sede a Roque de Los Muchachos, isola di La Palma, Canarie (Spagna), ed è gestito dalla "**Fundación Galileo Galilei, Fundación Canaria**" ("**FGG**"), e il "**Large Binocular Telescope**" (**LBT**), Mount Graham in Arizona (USA).

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

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)

1	INAF - Istituto di Radioastronomia	
5		
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)
1	INAF - Istituto di Astrofisica Spaziale e Fisica Cosmica di Palermo	
6		
16.1	Sede: Istituto di Astrofisica Spaziale e Fisica Cosmica	Via Ugo La Malfa, n. 153, 90146 Palermo (Pa)
1	INAF - Istituto di Astrofisica Spaziale e Fisica Cosmica di Milano	
7		
17.1	Sede: Istituto di Astrofisica Spaziale e Fisica Cosmica	Via Edoardo Bassini, n. 15, 20133 Milano (Mi)
1	Telescopio Nazionale Galileo	
8		
18.1	Stazione Osservativa TNG: Roque de Los Muchachos	Isola di La Palma, Canarie, Spagna
1	Large Binocular Telescope	
9		
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, la Direzione Generale ha istituito, con Determina del 5 luglio 2017, numero 154, il **"Tavolo Tecnico Permanente in materia di Patrimonio Immobiliare e di Lavori Pubblici"**, costituito da figure professionali in possesso di specifica qualificazione tecnica e amministrativa, in materia edilizia e patrimoniale, scelte tra quelle che prestano servizio presso la Sede della **"Amministrazione Centrale"** e presso le **"Strutture di Ricerca"**.

Al predetto **"Tavolo Tecnico Permanente"**, è attribuito, tra gli altri, il compito *"...di esaminare tutte le problematiche che riguardano il patrimonio immobiliare dello "Istituto Nazionale di Astrofisica", ivi comprese le "Grandi Attrezzature Scientifiche", e di proporre le relative soluzioni, di effettuare una analitica ricognizione ed un completo censimento di tutto il patrimonio e di fornire, ove*

richiesto, il supporto tecnico alla "Struttura Stabile di Supporto Strategico agli Organi di Governo e di Supporto Tecnico ai Direttori delle Strutture di Ricerca e ai Responsabili Unici dei Procedimenti"...

Con Determina Direttoriale del 12 ottobre 2018, numero 263, sono stati aggiornati funzioni e compiti attribuiti al "**Tavolo Tecnico Permanente in materia di Patrimonio Immobiliare e di Lavori Pubblici**", ampliando e rendendo stabili nel tempo anche le sue specifiche competenze in materia di lavori pubblici.

2. Obiettivi e azioni del "Tavolo Tecnico Permanente in materia di Patrimonio Immobiliare e di Lavori Pubblici".

Nell'ambito delle proprie attività, il "**Tavolo Tecnico Permanente in materia di Patrimonio Immobiliare e di Lavori Pubblici**" della Direzione Generale ha perseguito i seguenti obiettivi:

- consolidare, ampliare ed assestare tutti i dati e le informazioni che riguardano il patrimonio immobiliare dell'Ente;
- quantificare il valore dei beni immobili dell'Ente, di proprietà e in uso a qualsiasi titolo, con riferimento sia al valore inventariale che assicurativo;
- acquisire un "**software**" che consenta di ottimizzare la gestione del patrimonio immobiliare;
- programmare ed avviare, in relazione al contesto territoriale, economico e sociale nel quale operano le singole "**Strutture di Ricerca**" la realizzazione di progetti di "**razionalizzazione**", di "**efficientamento**" e di "**valorizzazione**" del patrimonio immobiliare.

Per il raggiungimento dei predetti obiettivi particolarmente complessi, è stato preliminarmente definito un programma di azioni suddiviso per "**fasi**", così come di seguito elencate:

Fase 0: "Analisi dello stato di fatto e definizione del piano di interventi";

Fase 1: "Digitalizzazione";

Fase 2: "Quadro Riassuntivo della Consistenza dei Beni Immobili";

Fase 3: "Valori catastali rivalutati";

Fase 4: "Revisione straordinaria e urgente dell'inventario dei beni immobili", articolata, a sua volta, nel modo seguente:

Fase 4a: "Valutazione degli immobili di proprietà dell'Ente";

Fase 4b: "Valutazione degli immobili utilizzati dall'Ente ad altro titolo".

In particolare, una volta consolidate le azioni relative alle "**Fasi**" "0", "1", "2" e "3" finalizzate alla "**analisi dello stato di fatto**", alla acquisizione di dati, di informazioni e di documenti ed alla predisposizione di strumenti idonei alla corretta gestione del patrimonio immobiliare ("**Database Unificato**", "**Software**", "**Quadro Riassuntivo**", ecc.), il "**Tavolo Tecnico Permanente in materia di Patrimonio Immobiliare e di Lavori Pubblici**" si è dedicato allo svolgimento delle attività propedeutiche alla definizione del "**valore**" del "**patrimonio immobiliare**", partendo dagli immobili e/o ai complessi immobiliari che l'Ente utilizza nella qualità di proprietario e successivamente dedicandosi agli immobili e/o ai complessi immobiliari che l'Ente utilizza a qualunque altro titolo.

Per avviare, quindi, la "**Fase 4**", il "**Tavolo Tecnico Permanente**" ha:

- esaminato le diverse tipologie di perizie di stima, ritenendo che, in base alle attuali esigenze dell'Ente, è necessario che vengano eseguite perizie di tipo "**Full**", per gli immobili di cui l'Ente è proprietario e/o detentore qualificato in vista dell'acquisizione in proprietà, e di tipo "**Desk**", per tutti gli altri immobili che l'Ente utilizza a qualunque altro titolo;
- redatto, conseguentemente, 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";

- a seguito dell'espletamento dei necessari accertamenti e procedure, ha individuato un professionista in possesso dei requisiti richiesti dal predetto **"Capitolato Tecnico"**;
- avviato le procedure preordinate alla acquisizione delle perizie di stima degli immobili di proprietà dell'Ente e di tutti gli altri immobili che l'Ente utilizza a qualunque altro titolo.

Nel mese di marzo 2019 è stato conferito incarico all'Ingegnere **Giulio PALMA**, di redigere le perizie di stima, di tipo **"Full"**, per gli immobili e/o complessi immobiliari di cui l'Ente è proprietario e/o detentore qualificato, 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.

In data **15 maggio 2019**, il predetto professionista ha consegnato le 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, come programmato dal **"Tavolo Tecnico Permanente"** nella **"Fase 4a"**.

Conclusa la **"Fase"** precedente, l'Ingegnere **Giulio PALMA**, sempre con il supporto del **"Tavolo Tecnico Permanente"**, ha avviato la 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. Tale attività peritale è stata trasmessa all'Ente in data **19 dicembre 2019**.

La valutazione della documentazione relativa agli immobili utilizzati a titolo diverso dalla proprietà, stante la dimensione e la complessità del patrimonio immobiliare dell'Ente e l'effetto delle conseguenze della emergenza di sanità pubblica di

rilevanza internazionale dovuta alla epidemia da COVID-19 che hanno comportato una dilatazione dei tempi di verifica da parte del "**Tavolo Tecnico Permanente**", può considerarsi ad oggi conclusa.

Gli accertamenti non riguardano gli immobili che, detenuti dall'Ente, sono ubicati fuori dai confini nazionali i quali saranno oggetto di specifico successivo approfondimento da parte del "**Tavolo Tecnico Permanente**", con particolare riferimento al sito del "**Telescopio Nazionale Galileo**" (**TNG**) che ha sede a Roque de Los Muchachos, isola di La Palma, Canarie (Spagna), ed è gestito dalla "**Fundación Galileo Galilei, Fundación Canaria**" ("**FGG**"), e il "**Large Binocular Telescope**" (**LBT**) ubicato a Mount Graham in Arizona (USA).

Allo stato attuale, il "**Tavolo Tecnico Permanente in materia di Patrimonio Immobiliare e di Lavori Pubblici**", prosegue, dunque, le attività previste dal suo programma di azioni, finalizzate al censimento e, quindi, alla completa e analitica conoscenza dell'intero Patrimonio Immobiliare dell'Ente, con l'aggiornamento e il consolidamento del "**Quadro Riassuntivo**", in attesa di poter trasferire i dati nel summenzionato "**software**" in corso di acquisizione, di cui si ribadisce l'importanza strategica per la gestione informatizzata del 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.

3. Perizie di stima di tipo "Full".

La redazione delle perizie di stima di tipo "**Full**" ha riguardato i beni immobili di cui l'Ente è proprietario e/o detentore qualificato (procedura denominata "**Due Diligence Immobiliare Full**"), ed è stata articolata in tre diverse fasi:

- **"analisi dello stato di fatto"**, consultazione dell'archivio informatizzato reso disponibile dal **"Tavolo Tecnico Permanente"** e sopralluoghi tecnici nei cespiti di proprietà dell'Ente con i **"referenti tecnici"** dei beni immobili interessati;
- esame incrociato dei dati e dei documenti storici con i rapporti dei sopralluoghi tecnici;
- confronto con il **"Tavolo Tecnico Permanente"** per l'esame delle criticità emerse.

Gli esiti della attività svolte nei tre diversi periodi sono riportati dall'Ingegnere **Giulio PALMA** nella **"Relazione Illustrativa Generale"** e negli otto **"Rapporti di Valutazione"**, consegnati il 15 maggio 2019 depositati agli atti dell'Amministrazione.

I **"Rapporti di Valutazione"** 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.

Tali immobili/complessi immobiliari sono stati oggetto di duplice valutazione, sia ai fini inventariali che ai fini assicurativi, e i relativi valori sono riportati nella seguente **"TABELLA A"**

TABELLA A - Rapporto estimativo di sintesi ai fini inventariali degli immobili e/o dei complessi immobiliari di cui l'Ente è proprietario e/o detentore qualificato in vista dell'acquisizione in proprietà (maggio 2019).

N.	DENOMINAZIONE	UBICAZIONE	VALORE INVENTARIALE (euro)
2	INAF - Osservatorio Astronomico d'Abruzzo		
2.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Teramo (complesso immobiliare)	Via Mentore Maggini, 64100 Loc. Collurania, Teramo (Te)	2.291.100,00

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)	6.569.500,00*
9	INAF - Osservatorio Astronomico di Padova		
9.2	Stazione osservativa di Cima Ekar	Via Leonida Rosino snc, 36012 Asiago (Vi)	2.876.450,00
10	INAF - Osservatorio Astronomico di Palermo		
10.2	Nuova Sede Ex Pastificio SEPI	Via Tiro a Segno, n. 90, 90123 Palermo (Pa)	109.500,00
12	INAF - Osservatorio Astrofisico di Torino		
12.2	Museo dell'Astronomia con Planetario	Via Osservatorio, n. 30, 10025 Pino Torinese (To)	5.040.800,00
12.3	Villa Magliola	Via Osservatorio, n. 35, 10025 Pino Torinese (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, 34133 Trieste (Ts)	2.089.500,00
13.2	Villa Bazzoni	Via Riccardo Bazzoni, n. 2, 34143 Trieste (Ts)	3.409.300,00
13.3	Stazione Osservativa di Basovizza (complesso immobiliare)	Località Basovizza, n. 302, 34149 Basovizza (Ts)	3.478.800,00
	TOTALE		25.864.950,00

(*) Detentore Qualificato

4. Perizie di stima di tipo **"Desk"**.

La redazione delle perizie di stima di tipo **"Desk"**, eseguita dall'Ingegnere **Giulio PALMA** con il supporto del **"Tavolo Tecnico Permanente"**, ha riguardato i 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.

Il **"Tavolo Tecnico Permanente"** ha concluso le necessarie attività di verifica delle perizie di stima, consegnate il 19 dicembre 2019, che hanno richiesto tempo e impegno considerata la dimensione e la complessità del patrimonio immobiliare dell'Ente e l'effetto delle conseguenze della emergenza di sanità pubblica di rilevanza internazionale dovuta alla epidemia da COVID-19.

Le risultanze di tale attività sono sintetizzate nella seguente “**TABELLA B**”.

TABELLA B - Rapporto estimativo di sintesi ai fini inventariali degli immobili e/o dei complessi immobiliari che l'Ente utilizza a qualunque titolo (dicembre 2019).

N.	DENOMINAZIONE	UBICAZIONE	VALORE INVENTARIALE (euro)
1	INAF - Amministrazione Centrale		
1.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Monte Mario (complesso immobiliare)	Viale del Parco Mellini, n. 84, 00136 Roma (Rm)	7.227.300,00
2	INAF - Osservatorio Astronomico d'Abruzzo		
2.2	Stazione Osservativa di Campo Imperatore	Piazzale di Campo Imperatore snc, 67100 Assergi (Aq)	1.195.150,00
3	INAF - Osservatorio Astrofisico di Arcetri		
3.1	Sede: Osservatorio Astrofisico di Arcetri (complesso immobiliare)	Largo Enrico Fermi, n. 5, 50125 Firenze (Fi)	3.808.600,00
4	INAF - Osservatorio di Astrofisica e Scienza dello Spazio di Bologna - OAS		
4.2	Area della Ricerca di Bologna (Consiglio Nazionale delle Ricerche)	Via Piero Gobetti, n. 101, 40129 Bologna (Bo)	3.911.100,00
4.3	Stazione Osservativa di Loiano (complesso immobiliare)	Via Nazionale n. 11, 40050 Loiano (Bo)	1.744.200,00
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)	1.468.600,00
5.2	Osservatorio Astronomico di Merate (complesso immobiliare)	Via Emilio Bianchi, n. 46, 23807 Merate (Lc)	2.731.300,00
6	INAF - Osservatorio Astronomico di Cagliari		
6.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Cagliari	Via della Scienza, n. 5, 09047 Selargius (Ca)	4.725.200,00
6.2	Sardinia Radio Telescope (SRT)	Pranusanguni, 09040 San Basilio (Ca)	2.282.800,00
7	INAF - Osservatorio Astronomico di Capodimonte		
7.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Capodimonte (complesso immobiliare)	Salita Moiariello, n. 16, 80131 Napoli (Na)	9.642.500,00
8	INAF - Osservatorio Astrofisico di Catania		
8.1	Sede: Osservatorio Astrofisico di Catania	Città Universitaria – Via Santa Sofia, n. 78, 95123 Catania (Ct)	2.843.400,00
8.2	Stazione Osservativa M. G. Fracastoro (complesso immobiliare)	Località Serra La Nave, 95030 Ragalna (Ct)	1.582.600,00
9	INAF - Osservatorio Astronomico di Padova		
9.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Padova (complesso immobiliare)	Vicolo dell'Osservatorio, n. 5, 35122 Padova (Pd)	3.320.400,00
10	INAF - Osservatorio Astronomico di Palermo		
10.1	Sede: Osservatorio Astronomico di Palermo	Piazza Vittoria, n. 3, 90134 Palermo (Pa)	877.400,00
10.3	Laboratori	Via Gian Filippo Ingrassia, n. 31 e 31/A, 90123 Palermo (Pa)	546.100,00
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)	10.446.100,00

12	INAF - Osservatorio Astrofisico di Torino		
12.1	Sede: Osservatorio Astrofisico di Torino (complesso immobiliare)	Via Osservatorio, n. 20, 10025 Pino Torinese (To)	1.554.900,00
12.4	Laboratorio Monte Cappuccini (in fase di rilascio)	Via Maresciallo Gaetano Giardino, n. 12, 10131 Torino (To)	178.100,00
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)	3.197.000,00
15	INAF - Istituto di Radioastronomia		
15.1	Sede: Istituto di Radioastronomia	Via Piero Gobetti, n. 101, 40129 Bologna (Bo)	2.170.800,00
15.2	Stazione di Medicina (complesso immobiliare)	Via Fiorentina, n. 3508, 40059 Medicina (Bo)	2.409.300,00
15.3	Stazione di Noto (complesso immobiliare)	Contrada Renna Bassa snc, 96017 Noto (Sr)	1.037.400,00
16	INAF - Istituto di Astrofisica Spaziale e Fisica Cosmica di Palermo		
16.1	Sede: Istituto di Astrofisica Spaziale e Fisica Cosmica	Via Ugo La Malfa, n. 153, 90146 Palermo (Pa)	650.200,00
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)	1.483.100,00
	TOTALE		71.033.550,00

Si riporta di seguito la “**TABELLA C**” di riepilogo dei dati relativi ai valori ai fini inventariali degli immobili e/o dei complessi immobiliari che lo “**Istituto Nazionale di Astrofisica**” utilizza in proprietà e a qualunque altro titolo, con riferimento al momento della redazione delle predette perizie di stima.

TABELLA C – Riepilogo dei valori ai fini inventariali degli immobili e/o dei complessi immobiliari che l’Ente utilizza in proprietà e a qualunque altro titolo (anno 2019).

BENI IN USO ALL’INAF		VALORE INVENTARIALE (euro)
A	Immobili di cui l’Ente è proprietario	25.864.950,00
B	Immobili che l’Ente utilizza a qualunque altro titolo	71.033.550,00
	TOTALE	96.898.500,00

I Rapporti di Sintesi della consistenza del Patrimonio Immobiliare “Istituto

Nazionale Di Astrofisica in proprietà e in conduzione per titoli diversi dalla proprietà, redatti dall'Ingegnere **Giulio PALMA**, è stata oggetto di verifica da parte del ***"Tavolo Tecnico Permanente Permanente per il Patrimonio Immobiliare e i Lavori Pubblici"*** al fine di accertare la conformità delle attività svolte dall'Ingegnere Giulio Palma rispetto a quanto previsto dal capitolato allegato al contratto. Le attività di verifica possono ritenersi concluse con esito positivo.

La documentazione completa è depositata presso il ***"Tavolo Tecnico Permanente Permanente per il Patrimonio Immobiliare e i Lavori Pubblici"*** e una copia delle perizie di stima sarà formalmente consegnata ai Direttori delle ***"Strutture di Ricerca"*** per i seguiti di competenza.

5. Azioni in programma

Conclusa l'importante attività di valutazione dell'intero patrimonio immobiliare dell'Ente, il ***"Tavolo Tecnico Permanente Permanente per il Patrimonio Immobiliare e i Lavori Pubblici"*** sta procedendo all'attuazione del proprio programma di intervento perseguendo, in particolare, i seguenti obiettivi prioritari e urgenti:

a. Trasferimento di beni immobili da Consiglio Nazionale delle Ricerche.

Ai sensi dell'articolo 22, comma 2, del Decreto Legislativo 4 giugno 2003, numero 127 *"Riordino del Consiglio nazionale delle ricerche (C.N.R.)"*, per alcuni degli immobili oggetto di perizia di valutazione inventariale da parte dell'Ingegnere Giulio Palma, si rende necessario attivare una specifica procedura di trasferimento *"ex lege"* dal ***"Consiglio Nazionale delle Ricerche"*** allo ***"Istituto Nazionale di Astrofisica"***, anche in conformità con il Contratto di Comodato stipulato il 20 novembre 2018 che costituisce atto preliminare al trasferimento dei beni immobili ivi elencati.

La predetta procedura comporta la necessità di eseguire ulteriori approfondimenti

tecnici finalizzati al perfezionamento dell'atto notarile, quindi alla trascrizione nei registri immobiliari e alla voltura catastale delle “**Strutture**” interessate.

In particolare, ai fini della corretta definizione del predetto trasferimento “**ex lege**” è opportuno allegare all'atto negoziale di natura ricognitiva una relazione tecnica contenente l'individuazione e l'esatta descrizione dei beni immobili con indicazione della consistenza, dei confini e dei dati catastali nonché l'attestazione della conformità dello stato dei luoghi alle risultanze catastali ed urbanistiche.

Si tratta di una necessità prioritaria dell'Ente, che richiede l'esecuzione di prestazioni professionali da condurre con urgenza e comunque nel minor tempo possibile, strettamente correlate alla attività di “*revisione straordinaria urgente dell'inventario dei beni immobili di proprietà e a qualunque titolo in uso*” allo “**Istituto Nazionale di Astrofisica**”.

b. Grandi Attrezzature Scientifiche (GAS), incluso il "Sardinia Radio Telescope" ("SRT").

Tra le tipologie del patrimonio immobiliare dell'Ente, caratterizzato da una consistenza molto variegata e complessa, particolare rilievo rivestono le “**Grandi Attrezzature Scientifiche**” (GAS), alcune delle quali progettate e realizzate direttamente da personale interno e riferite alle “**Strutture**” oggetto di perizia di valutazione inventariale appena conclusa.

Ai fini della definizione patrimoniale delle “**Grandi Attrezzature Scientifiche**” è necessario eseguire uno “*screening*” di carattere urbanistico e catastale, volto alla individuazione di eventuali criticità e alla pianificazione e programmazione di eventuali azioni correttive, inclusa la stima dei costi stimati relativi.

Tra le “**Grandi Attrezzature Scientifiche**”, il programma del Tavolo Tecnico rimanda ad una fase successiva le “**Strutture**” collocate in territorio estero come il “**Large Binocular Telescope**” (LBT) e il “**Telescopio Nazionale Galileo**” (TNG), mentre resta incluso il “**Sardinia Radio Telescope**” (SRT) per il quale lo “*screening*” ha assunto carattere prioritario.

In ordine agli esiti delle predette stime, si fa altresì presente che i valori risultanti dall'attività peritale sono stati oggetto di studio da parte del **"Tavolo Tecnico Permanente"** al fine di confrontare il valore con il limite di spesa stabilito per le manutenzioni ordinarie e straordinarie come disposto dall'articolo 2, comma 618, primo periodo, e 623 della Legge 244/2007, modificato dall'articolo 8, comma 1, del Decreto Legge 78/2010, convertito, con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, numero 122.

Lo studio è stato approfondito nel Rapporto Tecnico *"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"* del 16 novembre 2020, redatto dal **"Tavolo Tecnico Permanente"**.

6. Conclusioni.

Il censimento del patrimonio immobiliare dell'Ente, ovvero l'acquisizione della sua piena ed integrale conoscenza, attraverso la procedura denominata **"Due Diligence Immobiliare"**, è finalizzata sia all'utilizzo efficiente e razionale di strutture, infrastrutture e spazi disponibili che alla promozione e allo sviluppo delle conseguenti azioni di tutela e di salvaguardia, di crescita, di rigenerazione e di riqualificazione del predetto patrimonio, anche nell'ottica di un futuro passaggio dal sistema di contabilità finanziaria al sistema di contabilità economico-patrimoniale.

Le azioni finora intraprese dal **"Tavolo Tecnico Permanente in materia di Patrimonio Immobiliare e di Lavori Pubblici"** (censimento del patrimonio immobiliare, acquisizione di un idoneo **"software"**, ecc.) consentiranno, tra l'altro, di avviare, in relazione al contesto territoriale, economico e sociale nel quale operano le singole **"Strutture di Ricerca"**, anche la realizzazione di progetti di **"razionalizzazione"**, di **"efficientamento"** e di **"valorizzazione"** del predetto patrimonio.