

3. L'attività istituzionale

3.1. I fini istituzionali

I fini istituzionali dell'Agenzia, di cui si è già riferito nelle precedenti relazioni, hanno formato oggetto delle direttrici strategiche indicate all'Ente nell'Atto di indirizzo per il triennio 2013-2015 adottato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze, che, in coerenza con i vincoli e gli obiettivi fissati nel Documento di Economia e Finanza, nonché con l'Atto di indirizzo per la definizione delle priorità politiche dell'azione del Ministero per l'anno 2013, ha stabilito le principali priorità per l'Amministrazione finanziaria, e nello specifico:

- consolidare il percorso di risanamento finanziario del Paese, attraverso il controllo del disavanzo pubblico e una rigorosa azione di contenimento della spesa, con particolare riferimento a quella corrente primaria;
- promuovere una gestione più efficiente e la valorizzazione del patrimonio delle Amministrazioni Pubbliche, anche attraverso la sistematica ricognizione e valutazione delle componenti degli attivi;
- contribuire alla realizzazione del risanamento attraverso il contenimento dei costi interni di funzionamento, il miglioramento dell'efficienza delle attività svolte e la definizione di costi e fabbisogni standard.

Con l'Atto di indirizzo l'Agenzia del demanio è stata chiamata a contribuire al conseguimento dei predetti obiettivi concentrando la propria attività, in relazione alle sue specifiche competenze, sulle seguenti aree strategiche:

- conoscenza e maggiore fruibilità, anche economica, dei beni amministrati;
- razionalizzazione delle attività di gestione del portafoglio immobiliare;
- supporto all'Autorità politica nel progetto di miglior utilizzo delle aree e dei beni demaniali e patrimoniali.

L'Agenzia ha quindi individuato i seguenti obiettivi strategici, lungo i quali dispiegare nel triennio la propria azione:

- contribuire alla riduzione del debito e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico;
- assicurare il contenimento della spesa attraverso l'efficientamento degli utilizzi della Pubblica Amministrazione Centrale;
- assolvere agli obblighi normativi e di tutela dominicale che le sono stati assegnati dal Legislatore;
- diversificare i ricavi propri e ottimizzare i costi.

Anche nel 2013 l'attività dell'Ente è stata rivolta al perseguimento concreto di tali obiettivi, che sono stati individuati e quantificati nell'apposita Convenzione per l'erogazione dei servizi immobiliari e la gestione del patrimonio dello Stato sottoscritta il 28 giugno 2013.

Nel 2013 il corrispettivo riconosciuto all'Agenzia dal MEF – Dipartimento delle Finanze a fronte del livello quali/quantitativo dei servizi resi, così come previsto dalla Convenzione di Servizi 2013–2015, è stato pari a €/migliaia 88.366.

3.2. Conoscenza, presidio e governo del patrimonio dello Stato

L'Agenzia gestisce un patrimonio immobiliare di proprietà statale organizzato in oltre 23.000 schede che includono circa 47.000 unità costituite da fabbricati e terreni di cui:

- circa 22.000 beni in uso governativo e di demanio storico artistico in uso governativo;
- circa 25.000 beni di patrimonio disponibile, indisponibile e di Demanio Storico Artistico non in uso governativo.

Nel 2013 l'Agenzia ha prodotto oltre 9.000 tra atti amministrativi e contratti, in aggiunta alle attività ordinarie di gestione non assimilabili a procedimenti amministrativi (es. razionalizzazione degli spazi, conduttore unico dei fondi immobiliari FIP/P.UNO, interventi edilizi, aggiornamento delle basi dati immobiliari, etc.).

Nel corso dell'esercizio sono stati redatti 2.357 verbali di ispezione/sopralluogo a seguito dell'attività di vigilanza svolta. I risultati in termini di efficacia dell'azione di vigilanza hanno fatto registrare un tasso di positività (rapporto tra numero di verbali con riscontro di irregolarità o abusi e numero complessivo di verbali) pari all'83%, a dimostrazione della particolare efficacia e selettività dei controlli posti in essere, con focalizzazione su situazioni di particolare criticità individuate, in via preliminare, attraverso opportune analisi di campionatura.

Nel corso del 2013 sono stati inoltre finalizzati 1.234 atti inerenti contenzioso ed azioni di tutela, che hanno riguardato, tra l'altro, rapporti all'organo legale contenenti le argomentazioni a supporto della difesa dell'Amministrazione (616), citazioni in cui l'Amministrazione è parte attrice (89), incarichi a intraprendere azioni legali (87).

Per quanto riguarda invece i nuovi beni assunti nelle consistenze patrimoniali nell'anno sono stati consuntivati 562 verbali di assunzione in consistenza e 18

incameramenti del demanio marittimo, per complessivi 580 atti, con un valore patrimoniale di circa 1,1 mld/€.

In termini di uscite, l'Agenzia ha provveduto ad effettuare complessivamente 4.637 trasferimenti così suddivisi:

- 96 atti relativi a cessioni a titolo gratuito finalizzati al trasferimento della proprietà di unità immobiliari ad Enti locali e Università, in forza di diverse disposizioni normative, per un controvalore complessivo di circa 53,2 milioni di euro;
- 66 contratti di alienazione di alloggi costruiti in base a leggi speciali mediante trattativa privata con gli assegnatari che hanno maturato le condizioni (di cui 41 in Campania, 19 nel Lazio, 1 in Lombardia, 1 in Sicilia, 3 in Toscana Umbria ed 1 in Veneto);
- 4.475 unità immobiliari costruite in base a leggi speciali trasferite ai Comuni/ATER (di cui 1 in Abruzzo Molise, 7 in Calabria, 46 in Campania, 1.149 nel Lazio, 22 in Lombardia, 476 in Piemonte Valle d'Aosta, 110 in Puglia Basilicata, 2.629 in Sicilia, 27 in Toscana Umbria e 8 in Veneto).

Si è pervenuti, inoltre, alla conclusione dell'iter istruttorio di 5 operazioni di permuta: Napoli - Parco Marinella, Caserta - area ex Caps, Casale Monferrato - Caserma Mameli, Bolzano - ex anas Dogane, Vicenza - Carcere giudiziario San Biagio.

Per quanto concerne le alienazioni, il valore complessivamente registrato è stato pari a 371,2 mln/€. Tale risultato è stato determinato, oltre che dai 493 beni messi in vendita con procedura ad evidenza pubblica e relativi atti stipulati a trattativa privata, dall'operazione straordinaria di vendita in blocco, inquadrata nell'ambito dell'art. 11-quinquies del D.L. 203/05 e s.s.m.i. e autorizzata dal MEF con apposito decreto, che ha riguardato 34 complessi immobiliari, per un valore di 320 mln/€, avviata nel secondo semestre dell'anno e conclusa con Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr S.p.A. (CDPI SGR) in data 28 dicembre 2013. Inoltre, è stata perfezionata la vendita a Poste Italiane di un immobile sito in Roma con una entrata pari a 18 milioni di euro.

Relativamente ai risultati di produzione identificati nella Convenzione di Servizi con il parametro sintetico del numero di consegne e dismissioni dei beni (in quanto atti finali caratteristici in cui esita l'intero macroprocesso), l'Agenzia nel corso dell'esercizio 2013 ha prodotto 562 atti così suddivisi:

- 366 verbali di consegna per un valore di circa 573 mln/€,
- 182 verbali di dismissione per un valore di circa 335 mln/€,
- 14 recessi da immobili FIP/P1.

Infine, l'Agenzia ha proceduto al completamento dell'iter istruttorio per 32 procedure di sdemanializzazione per un controvalore complessivo di circa 2 milioni di euro. Sono stati, inoltre, sottoscritti nell'anno 64 Decreti di sdemanializzazione.

Nel 2013, come di consueto, particolare attenzione è stata posta alle attività finalizzate alla realizzazione degli interventi di aggiornamento e manutenzione delle banche dati immobiliari del sistema REMS, nonché di miglioramento e razionalizzazione degli strumenti di governo a disposizione dell'Agenzia.

In particolare, sul tema dell'approfondimento della conoscenza, l'attività, particolarmente intensa, posta in essere dall'Agenzia ha perseguito le seguenti linee di azione:

- acquisizione/aggiornamento di un set specifico di informazioni e documenti necessari ad assicurare la conoscenza completa del bene,
- verifica del valore dei beni in relazione ai correnti valori di mercato,
- analisi delle caratteristiche dei beni e degli elementi acquisiti ed aggiornamento dei sistemi informativi dell'Agenzia.

I fascicoli immobiliari complessivamente predisposti sono stati 1.436.

3.3. Federalismo demaniale

L'art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito con modificazioni dalla Legge 9 agosto 2013 n. 98 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 194 del 20 agosto 2013 – Suppl. Ordinario n. 63) ha introdotto procedure semplificate per il trasferimento agli Enti territoriali di immobili, in attuazione del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85.

In particolare, il citato articolo ha disciplinato il trasferimento in proprietà, a titolo non oneroso, a comuni, province, città metropolitane e regioni dei beni immobili di cui all'articolo 5, comma 1, lettera e), e comma 4, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, siti nel rispettivo territorio.

La norma ha previsto l'esclusione dal trasferimento dei beni in uso per finalità dello Stato o per quelle in materia di razionalizzazione degli spazi e di contenimento della spesa, dei beni per i quali siano in corso procedure volte a consentirne l'uso per le medesime finalità, nonché dei beni per i quali siano in corso operazioni di valorizzazione o dismissione ai sensi dell'art. 33 D.L. 98/2011.

L'articolo 56 bis ha indicato inoltre un arco temporale - dal 1° settembre 2013 al 30 novembre 2013 (termine perentorio) - entro il quale gli Enti Locali avrebbero potuto presentare le richieste di attribuzione, nonché un ulteriore termine ordinatorio

di 60 giorni (decorrenti dalla ricezione della richiesta di attribuzione) entro il quale l'Agenzia del Demanio comunica all'ente interessato l'esito delle verifiche condotte circa la sussistenza o meno dei presupposti per l'accoglimento della richiesta di trasferimento.

La normativa prevede, poi, un eventuale riesame del provvedimento di diniego e, laddove le richieste abbiano ad oggetto immobili assegnati alle Amministrazioni dello Stato, la verifica dell'effettiva sussistenza delle esigenze istituzionali all'utilizzo dell'immobile.

In caso di parere favorevole al trasferimento, eseguite le necessarie attività tecnico/amministrative, il procedimento si conclude con l'emissione del decreto di trasferimento in proprietà del bene richiesto, a titolo non oneroso, da parte del Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente.

Con riferimento allo stato di attuazione della procedura al 31 dicembre 2013, si segnala che nei termini previsti dalla norma (30 novembre 2013) sono pervenute all'Agenzia n. 9.367 istanze, a fronte delle quali sono stati rilasciati n. 458 pareri (di cui n. 315 favorevoli e n. 143 non favorevoli al trasferimento) ed emessi n. 7 decreti di trasferimento.

I 143 pareri sfavorevoli al trasferimento si riferiscono ad istanze presentate da enti locali siti in regioni a statuto speciale (escluse dalle disposizioni in parola), ovvero relative a beni appartenenti al demanio storico artistico, al demanio pubblico dello stato (idrico, marittimo, ecc.), assegnati in uso governativo, non di proprietà dello Stato.

Gli Enti Locali interessati dalla procedura sono n. 1302 (di cui n. 1267 comuni, n. 27 province e n. 8 regioni).

Nel corso del 2013, inoltre, sono proseguite le attività concernenti l'art. 5, comma 5, del decreto legislativo n. 85/2010 relativo all'attribuzione agli Enti territoriali della proprietà dei beni appartenenti al patrimonio culturale, storico, artistico.

Il percorso di attribuzione, individuato dalle linee guida tecnico-procedurali emanate dal MIBAC nel maggio 2011, prevede la presentazione da parte dell'Ente territoriale richiedente di un programma di valorizzazione volto al recupero, alla conservazione ed alla fruizione pubblica degli immobili richiesti con l'indicazione della sostenibilità economico finanziaria dell'operazione e del piano di gestione dei beni, e prosegue con la stipula dell'accordo di valorizzazione, ai sensi dell'art. 112 del Testo Unico dei Beni Culturali, con cui vengono definiti gli impegni dell'Ente territoriale all'attuazione del programma. La procedura si conclude con la stipula da parte dell'Agenzia del Demanio e dell'Ente territoriale dell'atto di trasferimento gratuito dei beni.

Con riferimento, pertanto, all'attuazione dell'art. 5, comma 5, del suddetto decreto legislativo n. 85/2010, le istanze pervenute dagli enti territoriali hanno riguardato un totale di 615 immobili. La procedura è in corso, o conclusa, per 409 immobili, mentre per 206 beni l'istanza è stata dichiarata non ammissibile ovvero è stata revocata o considerata come decaduta.

In particolare, alla data del 31/12/2013, complessivamente, risultano esser stati approvati Programmi di valorizzazione per 54 immobili, per 33 dei quali sono stati sottoscritti i relativi Accordi di valorizzazione. Tra di essi, 23 immobili hanno visto il completamento dell'iter procedurale giungendo al trasferimento del bene all'Ente territoriale richiedente.

Nel 2013 sono registrati complessivamente 40 avanzamenti di fase¹⁰.

A tale risultato hanno contribuito, sinteticamente:

- il perfezionamento dell'atto di trasferimento per il recupero e la valorizzazione di 10 immobili ricadenti nelle Regioni Campania, Marche, Puglia e Veneto;
- la sottoscrizione dell'accordo di valorizzazione per 3 iniziative ricadenti nelle regioni Calabria e Emilia Romagna;
- l'approvazione del programma di valorizzazione per 11 iniziative ricadenti nelle Regioni Campania, Emilia Romagna, Lazio, Liguria, Lombardia, Puglia e Veneto.

Nel corso del 2013, inoltre, l'Agenzia ha condotto un'azione rivolta all'ottimizzazione e semplificazione della gestione delle fasi di processo, nonché al suo monitoraggio, tramite il coordinamento con le Strutture territoriali del MIBAC, sia relativamente al corretto adempimento degli impegni assunti dall'Ente beneficiario del trasferimento, sia, a monte, attraverso un'azione di verifica della persistenza dell'interesse degli EE.TT. all'acquisizione dei beni, dato che è ancora alto il numero delle iniziative ferme alla sola presentazione dell'istanza, senza, cioè, la conseguente elaborazione di un programma per la valorizzazione del bene da parte dell'Ente richiedente.

3.4. Incremento della redditività del portafoglio

Nel 2013 i risultati registrati, in termini di livelli di servizio, nell'area "Generazione entrate da messa a reddito di beni statali" possono sintetizzarsi nel modo seguente:

¹⁰ Per fase si intende un insieme di attività, stabilite nella Convenzione di servizi, connesse alla produzione di output rappresentativi dello stato di avanzamento di ciascun processo caratteristico.

- stipula/rinnovo di 1.805 atti di concessione e contratti di locazione;
- emissione di 54.658 atti di riscossione e bollettazione.

Quanto ai risultati in termini di riscosso, l'Agenzia ha assicurato entrate per:

- 62 milioni di euro relativi ai codici direttamente gestiti;
- 141 milioni di euro relativi ai codici non direttamente gestiti.

Complessivamente le entrate dell'anno sono risultate inferiori di circa 25 milioni di euro rispetto a quelle registrate nell'esercizio 2012 (pari a circa 228 milioni). Nel dettaglio, tale calo è stato dovuto alle entrate non direttamente gestite, che hanno registrato un decremento del 16% rispetto all'anno precedente, ed in particolare ai diritti di prospezione e ricerca mineraria, attività caratterizzate, per loro natura, da un'elevata variabilità nel tempo.

3.5. Ottimizzazione e razionalizzazione

Nel corso del 2013 l'Agenzia ha proseguito nel dare massimo impulso alle attività di razionalizzazione in linea con quanto disposto dall'art. 2, comma 222 della L. n. 191/2009, attraverso l'integrazione ed implementazione di mirati piani di razionalizzazione finalizzati alla riduzione degli spazi utilizzati dalle Amministrazioni Statali ed al contenimento della spesa pubblica per locazioni passive.

I menzionati piani sono stati elaborati ed aggiornati sulla base dei fabbisogni comunicati dalle Amministrazioni Statali nell'apposito applicativo informativo Portale PA – RATIO e nel rispetto del parametro mq./addetto previsto dal comma 222-bis della richiamata disposizione, facendo leva quanto più possibile sulle Amministrazioni al fine di continuare a sensibilizzare le medesime sul tema. E' proseguita infatti l'interlocuzione diretta intrapresa con i vari Ministeri nell'ambito dei numerosi tavoli tecnici avviati con le singole P.A., nei quali l'Agenzia ha continuato a coadiuvare gli interlocutori istituzionali, fornendo al contempo il massimo supporto anche sotto un profilo strettamente operativo.

In fase di individuazione di soluzioni logistiche meno onerose, le Amministrazioni sono state indirizzate verso la ricerca di sedi delocalizzate in zone periferiche, spesso corrispondenti ad immobili di recente costruzione, maggiormente efficienti sotto il profilo energetico e funzionale ed a canoni di locazione più contenuti. Iniziative di delocalizzazione condotte su importanti realtà metropolitane potrebbero infatti consentire il perseguimento di consistenti risparmi; a tal fine il Ministero dell'Economia e delle Finanze, sulla base di alcune analisi condotte dall'Agenzia nelle maggiori città italiane (Roma, Milano, Napoli), ha invitato i principali Ministeri ad avviare ricerche di

mercato mirate a decentrare le sedi ministeriali, consentendo una sensibile riduzione della spesa per locazioni passive (l'attività di decentramento degli uffici è peraltro ad oggi normativamente prevista dall'art.1, comma 387, della Legge 147/2013 che ha modificato l'art. 2, comma 222, della L. n. 191/2009).

Sempre nell'intento di massimizzare il risparmio, l'Agenzia ha profuso un forte impegno nel sollecitare gli Enti Pubblici non territoriali a mettere a disposizione delle P.A. immobili di loro proprietà da locare a condizioni particolarmente agevolate a norma di quanto disposto dall'art.3, comma 10 del D.L. n. 95/2010. Al riguardo è stata più volte richiamata l'attenzione dei menzionati Enti a caricare gli immobili a tal fine disponibili nell'applicativo informatico PALOMA all'uopo predisposto dall'Agenzia.

L'attività posta in essere è stata ovviamente condotta nel rispetto delle norme nel frattempo intervenute, con particolare riferimento all'art. 12, comma 1-quater, del D.L. n. 98/2011 - inserito dall'art. 1, comma 138, della L. n. 228/2012 - che ha imposto per l'intera annualità 2013 il divieto di acquistare immobili a titolo oneroso e di stipulare contratti di locazione passiva, salvo che si trattasse di rinnovi di contratti, ovvero la locazione fosse stipulata per acquisire, a condizioni più vantaggiose, la disponibilità di locali in sostituzione di immobili dismessi ovvero per continuare ad avere la disponibilità di immobili venduti. Nel garantire l'osservanza delle citate disposizioni, l'Agenzia, in materia di locazioni passive, ha al contempo indirizzato la sua azione tenendo conto di quanto previsto dall'art.3, commi 4, 6 del D.L. n. 95/2012 in merito all'applicazione delle riduzioni del 15% dei canoni di locazione in caso di nuovi contratti, rinnovi utilizzi extracontrattuali, e di quanto disposto dal comma 10 del medesimo D.L. in tema di abbattimento del 30% del canone rispetto a quanto congruito dall'Agenzia del demanio, nelle ipotesi di locazione di immobili di proprietà degli Enti Pubblici non Territoriali.

L'importante lavoro sopradescritto nel suo complesso ha consentito di ottenere notevoli risultati nel corso dell'anno per un risparmio complessivo di € 12,8 mln/€ generato dalla chiusura di locazioni passive per la consegna di immobili in uso governativo, di beni appartenenti a Fondi o confiscati alla criminalità organizzata, dall'abbattimento dei canoni di locazione dovuta alla riduzione degli spazi in uso, all'individuazione da parte delle Amministrazioni di soluzioni allocative meno onerose ed all'applicazione delle misure di riduzione del canone previste dalla legge.

Nel compiere tale lavoro, le principali difficoltà sono state riscontrate nel reperimento dei fondi necessari a realizzare le iniziative programmate e nella particolare conformazione degli immobili demaniali, spesso caratterizzati da peculiarità

strutturali che li rendono difficilmente adattabili ad ipotesi logistiche di ottimizzazione degli spazi (presenza di ampi corridoi, larghi atri, ecc..).

Da un'analisi prospettica del quinquennio 2014-2018, condotta sulla base dei piani allo stato predisposti dall'Agenzia e relativi ad operazioni ancora in fase di attuazione ovvero da avviare *ex novo*, è possibile prevedere un risparmio potenziale pari a complessivi 75 mln/€. Tale dato è da intendersi in misura puramente orientativa, tenuto conto che l'attuazione di molte delle iniziative proposte è condizionata all'espletamento di interventi edilizi su beni di proprietà dello Stato e/o appartenenti a Fondi.

In merito a tale aspetto, preme prioritariamente segnalare che l'Agenzia ha già stanziato nel proprio piano degli investimenti i fondi di cui la stessa dispone per tali finalità (capitoli 7754 e 7755); ciò nonostante molti degli interventi proposti sono al momento privi della relativa copertura economica, per cui, qualora questi ultimi non dovessero venir diversamente finanziati, non sarà possibile dare attuazione alle previste operazioni di razionalizzazione, con conseguente notevole riduzione dei risparmi attesi. Tale aspetto, come già rappresentato lo scorso anno, costituisce una forte criticità nella realizzazione di importanti iniziative di razionalizzazione, che molto spesso prevedono la rifunionalizzazione/ristrutturazione di beni di proprietà statale.

In secondo luogo si segnala altresì come le tempistiche previste per il completamento delle operazioni pianificate potrebbero subire variazioni in funzione dei lavori da eseguirsi a cura dei competenti Provveditorati.

Con riferimento alle disposizioni di cui al comma 6 dell'art. 8 del D.L. n. 78/2010, sono stati individuati dal Ministero del Lavoro, di concerto con gli Enti Previdenziali, 21 immobili strumentali di proprietà degli Enti previdenziali volti all'attuazione del modello logistico denominato "Sinergie Bilaterali", per i quali devono essere riconosciuti al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali canoni e oneri agevolati nella misura ridotta del 30% rispetto al parametro minimo locativo fissato dall'OMI. Per tali beni, nel corso del 2013, sono stati rilasciati dalle competenti Direzioni Regionali n. 2 nulla osta alla stipula, (n. 3 nulla osta alla stipula erano già stati rilasciati dall'Agenzia del Demanio nel corso del 2012) mentre risultano in via di definizione ulteriori n. 5 istruttorie.

Gli Enti Previdenziali, inoltre, in quanto Enti Pubblici non Territoriali, hanno comunicato tramite il sistema informativo PALOMA gli immobili di proprietà o porzioni di essi da offrire in locazione alle Amministrazioni dello Stato con il riconoscimento di canoni ridotti del 30% rispetto a quanto congruito dall'Agenzia del demanio.

In merito agli acquisti da parte degli Enti Previdenziali pubblici di immobili occupati da Amministrazioni dello Stato, previsti dal comma 4 dell'art. 8 del D.L. 78/2010, in accordo con INAIL si sono concluse le attività finalizzate all'individuazione degli immobili oggetto di possibile acquisto da parte dell'Ente Previdenziale. Su n.5 immobili sono state avviate, a fine 2013, le attività finalizzate alla verifica di congruità delle offerte trasmesse dalle varie proprietà all'INAIL. Le citate verifiche di congruità, così come la determinazione del canone che le Amministrazioni saranno tenute a corrispondere all'Ente Previdenziale (minimo OMI), successivamente all'acquisto dell'immobile, sono attività che richiederanno, sempre, l'intervento della Commissione delle valutazioni tecnico estimative dell'Agenzia del demanio

3.6. Gestione dei beni fuori portafoglio. Beni confiscati alla criminalità organizzata. Beni confiscati iscritti nei pubblici registri

Come si è avuto modo di evidenziare nel precedente referto, nel corso del 2012 il legislatore è più volte intervenuto al fine di chiarire le competenze in materia di confische. In particolare il D.L. n. 95/2012, convertito in L.135/2012, ha circoscritto le competenze dell'Agenzia del demanio alla sola gestione dei beni immobili in coerenza con la sua missione istituzionale, escludendo dalla propria competenza le altre tipologie di beni confiscati. Successivamente, la Legge di Stabilità 2013 ha esteso la competenza dell'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC)¹¹ anche alla gestione delle confische disposte ex art. 12-sexies D.L. n.306/1992 (ad esempio confische per reato di usura, di peculato, di ricettazione, di riciclaggio), che in precedenza, in mancanza di un'attribuzione normativa chiara, pervenivano all'Agenzia del Demanio. Pertanto, alla luce di tali modifiche normative, l'Agenzia ha provveduto a garantire:

- la gestione ordinaria (assunzione in consistenza, stima, attribuzione della categoria patrimoniale, etc.) per le confische di beni immobili per titolo di confisca diverso dalla criminalità organizzata (es. reati per truffa aggravata in danni dello Stato, reati tributari, per immigrazione, per reati ambientali) e la restituzione agli Uffici giudiziari delle procedure di confisca relative ai beni diversi dagli immobili;

¹¹ L'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata è stata istituita con il D.L. n. 4/2010, convertito con modificazioni nella L. n. 50/2010, subentrando in tutti i compiti in precedenza attribuiti all'Agenzia del Demanio in materia di gestione e destinazione dei beni confiscati alla criminalità organizzata.

- la remissione alla competenza dell'ANBSC di tutte le procedure di confisca disciplinate dal citato articolo 12-sexies, avendone appunto la legge di stabilità 2013 ampliato le competenze;
- le verifiche dell'idoneità all'uso governativo per tutte le confische rientranti nella competenza della ANBSC;
- il supporto operativo all'ANBSC per la gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata, al fine di poter trasferire definitivamente le attività di competenza.

I veicoli alienati/rottamati hanno seguito il seguente iter di trasferimento:

- 34.469 veicoli confiscati/abbandonati smaltiti tramite le procedure "transitoria" e dei "veicoli abbandonati" (D.P.R. 189/01);
- 11.658 veicoli confiscati smaltiti tramite la procedura a regime custode acquirente (L. 326/03 art. 38).

Relativamente alla c.d. "Procedura Straordinaria", disciplinata ai sensi dell'articolo 38 del DL n. 269/2003 convertito in Legge n. 326/2003, la Corte Costituzionale con la Sentenza n. 92/2013 del 20/05/2013 ne ha dichiarato la parziale illegittimità costituzionale. E' il caso di evidenziare che la stessa normativa prevedeva la possibilità di alienare i veicoli direttamente ai custodi riconoscendo tariffe di custodia in deroga (inferiori) a quelle "prefettizie" normalmente applicate. A tal riguardo, è in corso di definizione da parte del Ministero dell'Interno con il concerto dell'Agenzia del Demanio, il decreto attuativo dell'art. 1, comma 447, della legge n.147/2014 (legge di stabilità per il 2014) con il quale vengono disciplinate le modalità di alienazione dei veicoli giacenti nelle depositerie giudiziarie da oltre due anni, con riferimento alle 16 province ove i lavori delle Commissioni Prefettizie non sono stati conclusi con la procedura ora dichiarata incostituzionale nonché, nelle altre province, per la gestione dell'eventuale residuo costituitosi.

Nel corso dell'esercizio l'Agenzia ha perseguito l'obiettivo di estensione della procedura "custode-acquirente" agli ulteriori ambiti territoriali nei quali sono stati sottoscritti i contratti di affidamento del servizio promuovendo specifiche attività formative, finalizzate a presentare agli attori interessati (Prefetture/UTG, Organi Accertatori e Custodi acquirenti) le procedure e le modalità di utilizzo dell'applicativo informatico SIVES, sviluppato e gestito dalla stessa Agenzia. Proprio attraverso l'attività di formazione è stato possibile estendere la procedura ad ulteriori ambiti territoriali portando a 82 il numero complessivo di province nelle quali è attiva la procedura SIVES che annovera oltre 34.000 utenti accreditati.

L'Agenzia ha inoltre assegnato a titolo gratuito 340 veicoli alle pubbliche amministrazioni richiedenti per lo svolgimento di compiti istituzionali, ai sensi dell'art. 214 ter del Codice della Strada nonché dell'art. 3, comma 3, del D.P.R. n. 189/01.

3.7. Valorizzazione del patrimonio immobiliare

I risultati raggiunti nell'area "Creazione valore Stato-Territorio" - pari al 103% dell'obiettivo - possono essere così sintetizzati:

- le iniziative di valorizzazione su beni del patrimonio dello Stato hanno maturato un avanzamento complessivo pari al 97% dell'obiettivo pianificato;
- le iniziative di valorizzazione ex art. 5, comma 5, del D.Lgs. 85/2010 hanno maturato un avanzamento complessivo pari al 160% dell'obiettivo pianificato;
- le iniziative di valorizzazione su beni di proprietà di soggetti pubblici hanno maturato un avanzamento complessivo pari al 100% dell'obiettivo pianificato.

I risultati raggiunti sono stati in gran parte determinati dalle operazioni di valorizzazione finalizzate a costituire un network di strutture turistico - ricettive e culturali a livello nazionale dei beni del demanio storico artistico (Valore Paese - Dimore), a mettere a reddito e recuperare i beni non utilizzati a fini istituzionali (Valore Paese - Affidiamo Valore), nonché a sviluppare, in collaborazione con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, iniziative di "valorizzazione culturale" dei beni di maggior valore storico - artistico ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 85/2010¹².

Hanno contribuito al raggiungimento dei risultati registrati anche l'attuazione dei Programmi Unitari di Valorizzazione Territoriale (PUVaT), sottoscritti rispettivamente con i comuni di Torino e Bologna e con la Regione Toscana, per i quali sono state indette e aggiudicate le gare per l'affidamento del servizio di supporto tecnico-economico finalizzato a delineare la migliore strategia di valorizzazione degli immobili pubblici interessati e a strutturare iniziative in base agli strumenti normativi disponibili.

In tale area di risultato rientrano anche:

- il protocollo d'intesa stipulato con il Comune di Codognè (TV), nel mese di marzo, finalizzato alla valorizzazione del compendio immobiliare denominato "Caserma

¹² Con riferimento all'attuazione dell'art. 5, comma 5, del decreto legislativo n. 85/2010 si veda anche il paragrafo 3.3.

Maset", individuato quale area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;

- l'accordo per lo sviluppo dei patrimoni immobiliari pubblici presenti sul territorio del comune di Novara, firmato nel mese di giugno, finalizzato ad individuare gli strumenti più efficaci per l'attuazione di percorsi di valorizzazione, ottimizzazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico centrale e territoriale;
- il protocollo, firmato ad ottobre, con l'Ente Nazionale per il Microcredito per l'avvio di una collaborazione finalizzata a sostenere il microcredito e la microfinanza e a promuovere lo sviluppo dei territori, attraverso l'utilizzo economico del patrimonio immobiliare pubblico;
- il protocollo d'intesa con la Regione Lazio, sottoscritto nel mese di novembre, per lo sviluppo del patrimonio immobiliare regionale. La collaborazione sarà finalizzata all'individuazione, analisi e segmentazione del portafoglio immobiliare di proprietà della Regione, dello Stato e di eventuali altri Enti pubblici, al fine di elaborare un Piano Regionale di dismissione, razionalizzazione e valorizzazione;
- il protocollo d'intesa con il Comune di Firenze, firmato a novembre, finalizzato ad una collaborazione istituzionale per l'utilizzo efficiente delle proprietà pubbliche ricadenti nel Comune.

Infine, nel corso del 2013 sono proseguite le attività propedeutiche alla stipula di un ulteriore protocollo d'intesa con il Comune di Orvieto, sottoscritto nel mese di gennaio 2014, finalizzato al recupero e alla trasformazione di un patrimonio pubblico dall'alto potenziale turistico e culturale che consentirà di rivitalizzare il centro storico e di promuovere lo sviluppo del territorio.

Va sottolineato che l'attività di valorizzazione dei beni immobili dello Stato, estesa di recente anche ai patrimoni immobiliari di altri Enti pubblici, ha consentito di costruire un portafoglio di iniziative immobiliari "appetibile" da cui sono stati attinti gran parte dei beni trasferiti nell'ambito dell'operazione di vendita straordinaria, effettuata a fine 2013, ai sensi dell'art. 11 quinquies del D.L. 203/2005 s.m.i. e che potrà contribuire, negli esercizi seguenti, al conseguimento dell'obiettivo di realizzazione di entrate per lo Stato, derivanti dalle dismissioni di immobili pubblici, fissato dalla Legge di Stabilità 2014.

3.8 Il ruolo di "Manutentore unico"

L'Agenzia, nel corso del 2013, è stata impegnata nell'avvio e nella messa a regime delle attività, attribuitele dall'articolo 12 del D.L. 98/2011, relative al sistema

accentrato delle manutenzioni - il c.d. "Manutentore Unico" - finalizzato a contribuire alla razionalizzazione ed all'efficientamento delle spese manutentive degli immobili pubblici. In particolare, si sintetizzano di seguito le attività sviluppate per le tre principali macrofasi in cui si articola il funzionamento di tale sistema.

1) Predisposizione del Piano triennale degli interventi manutentivi

Nella prima parte dell'anno, l'Agenzia è stata impegnata a garantire la necessaria assistenza alle Amministrazioni e ai Provveditorati ai fini della corretta comunicazione e utilizzo degli strumenti informatici appositamente sviluppati per l'acquisizione dei fabbisogni manutentivi delle Amministrazioni dello Stato relativi al 2013 ed al triennio 2014-2016.

Il Piano Generale degli Interventi relativo all'anno 2013 è stato emanato e pubblicato sul sito internet dell'Agenzia nel novembre 2013, essendo stato necessario attendere la definizione dell'ammontare esatto delle disponibilità finanziarie sui capitoli 3905 e 7753 in esito alle variazioni derivanti della Legge di Assestamento del Bilancio dello Stato 2013.

Nel mese di aprile 2014 è stato inoltre emanato il Piano Generale per il triennio 2014-2016 in seguito alla conclusione delle attività di validazione degli interventi da parte dei Provveditorati, che tiene conto delle disposizioni recate dall'art. 1 comma 390 della Legge di Stabilità 2014 che ha introdotto il comma 2 bis all'art. 12 del D.L. n. 98/2011, disponendo l'esclusione dal Sistema Accentrato delle Manutenzioni, a partire dal 2014, delle sedi della Polizia di Stato, dell'Arma dei Carabinieri e del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco e prevedendo un'ulteriore deroga in favore della Guardia di Finanza.

2) Realizzazione degli interventi manutentivi

Ad inizio 2013, l'Agenzia ha proceduto - ai sensi del c. 5 dell'art. 12 del D.L. 98/2011 - alla pubblicazione dei bandi di gara per la stipula di Accordi Quadro con gli operatori specializzati ai quali verrà affidata la realizzazione degli interventi manutentivi. Tale attività si è pressoché conclusa nel primo semestre del 2014 per la quasi totalità delle Direzioni Regionali. Inoltre, sono state sottoscritte tutte le convenzioni quadro per il 2013 con i Provveditorati territorialmente competenti per l'affidamento della gestione e realizzazione degli interventi manutentivi identificati all'interno del Piano generale. Sono in corso di sottoscrizione quelle relative al 2014.

3) Sviluppo del sistema di monitoraggio degli interventi

Nel corso dell'anno 2013 l'Agenzia ha sviluppato l'applicativo finalizzato al monitoraggio dei lavori, della corretta esecuzione degli interventi, del rispetto dei tempi, dei costi e dei risultati previsti nelle convenzioni quadro.

E' stato inoltre rilasciato, in collaborazione con SOGEI, l'applicativo di gestione degli Accordi quadro, finalizzato ad automatizzare l'individuazione degli operatori cui affidare l'esecuzione degli interventi manutentivi.

3.9. Fondi immobiliari F.I.P. e Patrimonio 1

Si segnala che per gli immobili apportati ai fondi immobiliari pubblici, del valore complessivo di circa 4 miliardi di euro, l'Agenzia svolge il ruolo di conduttore unico provvedendone alla gestione per conto dello Stato.

Con riferimento agli immobili conferiti al Fondo Immobili Pubblici, anche l'esercizio 2013 si è caratterizzato per il perfezionamento di numerose vendite da parte di Investire Immobiliare SGR S.p.A., gestore del Fondo, il che ha determinato l'ulteriore moltiplicarsi delle controparti, con conseguente aggravio dei carichi di lavoro connessi alla gestione amministrativa e tecnica dei beni.

La gestione degli spazi del Compendio è stata ricompresa nell'attività di "razionalizzazione degli utilizzi" posta in essere dall'Agenzia sulla base di quanto previsto all'art. 2, comma 222, della Legge 191/2009 (Finanziaria 2010); ciò ha comportato una sistematica attività di verifica della disponibilità di spazi negli immobili, con particolare riferimento alle porzioni non assegnate, ovvero a quelle assegnate ma sottoutilizzate. Gli esiti di tali verifiche sono stati quindi inseriti all'interno dei "Piani di Razionalizzazione" in corso di predisposizione, con conseguenti assegnazioni, laddove possibile, alle Pubbliche Amministrazioni interessate.

Sempre nell'ottica della razionalizzazione, nell'ambito dei recessi previsti per l'anno, sono stati riconsegnati 12 beni ed è stata condotta l'attività finalizzata alla programmazione dei recessi futuri, da aggiungere a quelli già previsti. Permangono, tuttavia, rilevanti difficoltà nel rispettare le tempistiche per la riconsegna dei beni, in ragione del fatto che spesso le Amministrazioni Utilizzatrici, contravvenendo agli obblighi imposti dal Disciplinare di Assegnazione, rilasciano gli immobili senza aver eseguito gli interventi necessari alla riconsegna dei beni in "buone condizioni di manutenzione e conformi alla normativa vigente alla data del conferimento".

Per quanto attiene agli aspetti afferenti ai contratti di sublocazione è proseguita l'attività di revisione delle modalità di gestione dei soggetti terzi presenti negli immobili pervenendo ad uniformare l'azione delle Direzioni Regionali.

In particolare, l'Agenzia ha gestito canoni di locazione per gli importi di seguito indicati:

(in migliaia di euro)

	FIP	PATRIMONIO 1
Canoni di locazione attiva	293.002	35.045
Canoni di locazione passiva	294.857	35.172

I canoni di locazione attiva sono quelli che l'Agenzia percepisce dal Ministero dell'Economia e delle Finanze per conto delle Amministrazioni utilizzatrici in virtù dei disciplinari di assegnazione in essere, mentre quelli di locazione passiva si riferiscono ai canoni che l'Agenzia versa, in qualità di Conduttore Unico, ai Fondi o ai nuovi proprietari successivamente subentrati.

La differenza, pari a €/migliaia 1.982, fra l'ammontare dei canoni di locazione attiva e quelli di locazione passiva rappresenta la quota di canone relativa agli spazi occupati dall'Agenzia a titolo strumentale che, pertanto, rimane a carico della stessa in quanto ente pubblico economico

Per la gestione dei beni in discorso, disciplinata da appositi Contratti di servizi immobiliari (CSI) con il Mef, l'Agenzia ha maturato i corrispettivi di seguito indicati:

(in migliaia di euro)

	ANNO 2013	ANNO 2012
F.I.P.	4.240	4.325
PATRIMONIO UNO	522	517
TOTALE	4.762	4.842