

Anche il settore terziario, che comprende le unità immobiliari adibite a uffici, con 2.798 compravendite ha mostrato nel IV trimestre 2013 un tasso tendenziale negativo del -12,4%, confermando in tal modo la progressiva contrazione del comparto, in flessione da otto trimestri consecutivi.

Tra le diverse aree geografiche la contrazione maggiore si è riscontrata al Sud, -15,9%, seguito dal Nord con un calo del 10,4% e infine dal Centro che ha visto una diminuzione dell'8,1% degli scambi.

Gli indirizzi strategici per il 2013

L'Atto di indirizzo per il triennio 2013-2015 emanato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze ha stabilito, 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, le principali priorità per l'Amministrazione finanziaria. 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.

L'Atto di indirizzo ha stabilito altresì il ruolo dell'Agenzia del demanio, chiamata a contribuire al conseguimento dei predetti obiettivi concentrando la propria attività, in relazione alle proprie 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.

GLI HIGHLIGHTS ECONOMICO – FINANZIARI**Analisi economica**

Al fine di una più chiara rappresentazione delle dinamiche economiche dell'Agenzia, nella tabella di seguito esposta sono stati riportati, come di consueto, i principali aggregati del conto economico, avendo provveduto ad una riclassificazione degli stessi finalizzata all'enucleazione di quelle partite di costo o di ricavo che, in considerazione delle pattuizioni contrattuali o dei particolari trattamenti contabili, non determinano effetti economici netti (partite evidenziate in colore grigio).

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO A VALORE AGGIUNTO					
INTEGRALE		Importi in €/mln	AL NETTO DELLE VOCI NEUTRE		variazioni
31/12/13	31/12/12		31/12/13	31/12/12	
voci neutre a c/e					
460,6	450,5	Valore della produzione			
17,0	11,3	Contributi programmi immobiliari e accatastamenti			
12,3	4,0	Contributi per lavori su immobili fondi			
0,0	0,0	Contributi ex art.12 c.8 DL98/2011			
0,1	0,0	Ricavi ex art 33, c.8bis D.L. 98/2011			
0,3	0,0	Ricavi per contributi potenziamento Agenzia (ex Comma 193/165)			
328,0	331,3	Canoni attivi fondi immobiliari			
5,5	6,0	Recupero oneri condominiali anticipati per c/terzi			
		Valore della produzione (al netto delle voci neutre)	97,3	97,9	-0,6
		di cui per:			
		Corrispettivi convenzione di servizi	88,4	87,6	
		Corrispettivi gestione fondi immobiliari	4,8	4,8	
		Altri ricavi	4,2	5,4	
-382,1	-372,9	Costi			
17,0	11,3	Spese programmi immobiliari e accatastamenti			
12,3	4,0	Spese per lavori su immobili fondi			
0,0	0,0	Spese ex art.12 c.8 DL98/2011			
0,1	0,0	Spese ex art 33, c.8bis D.L. 98/2011			
0,3	0,0	Spese potenziamento Agenzia (ex Comma 193/165)			
328,0	331,3	Canoni passivi fondi immobiliari			
5,5	6,0	Oneri condominiali sostenuti per c/terzi			
		Costi (al netto delle voci neutre)	-18,9	-20,3	1,5
78,5	77,5	Valore aggiunto	78,5	77,5	0,9
-58,8	-58,5	Costo del personale	-58,8	-58,5	-0,3
19,6	19,0	Margine operativo lordo (EBITDA)	19,6	19,0	0,5
-12,2	-14,6	Ammortamenti/accantonamenti	-12,2	-14,6	2,4
7,4	4,4	Risultato operativo (EBIT)	7,4	4,4	2,9
-0,2	-0,1	Gestione finanziaria	-0,2	-0,1	-0,1
0,0	0,4	Gestione straordinaria	0,0	0,4	-0,4
7,2	4,8	Risultato ante imposte	7,2	4,8	2,4
-4,0	-4,1	Imposte	-4,0	-4,1	0,0
3,2	0,7	Risultato d'esercizio	3,2	0,7	2,4

L'esercizio 2013 ha fatto registrare un risultato positivo pari a 3,2 mln €.

Dall'analisi delle principali variazioni intervenute emerge una marginale diminuzione del valore della produzione al netto delle voci neutre (-0,6 mln €) da attribuirsi essenzialmente al decremento degli *altri ricavi e proventi* (-1,2 mln €) dovuto in particolare agli effetti del minor disaccantonamento di quote eccedenti del fondo rischi rispetto al 2012 e alla diminuzione dei ricavi da attività commerciale, effetti solo in parte compensati dall'incremento dei corrispettivi da Convenzione di servizi (+0,8 mln €).

Sul piano dei costi (al netto delle voci neutre) si è registrato un decremento di 1,5 mln € rispetto all'esercizio precedente, dovuto principalmente al contenimento di alcune spese fra le quali, in termini di maggiore significatività, quelle per missioni, formazione, custodia veicoli sequestrati, servizi dalla controllata. Il costo del personale ha invece registrato un lieve incremento rispetto al 2012 (+0,3 mln €) dovuto all'avvio del piano assunzionale negli ultimi mesi dell'anno.

La voce *ammortamenti/accantonamenti* ha registrato complessivamente una riduzione rispetto all'esercizio precedente (-2,4 mln €) da attribuirsi ai minori accantonamenti per oneri futuri (-3,8 mln €), il cui effetto è stato però in parte bilanciato dai maggiori accantonamenti per rischi (+1,4 mln €).

Sia la gestione finanziaria che la gestione straordinaria non hanno mostrato variazioni significative rispetto all'esercizio precedente.

Anche gli oneri fiscali si sono attestati su valori pressoché invariati rispetto al passato esercizio.

Analisi patrimoniale e finanziaria

STRUTTURA PATRIMONIALE			
<i>(importi in €/mil)</i>	31/12/2013	31/12/2012	variazioni
Liquidità immediate	513,9	499,8	14,1
Liquidità differite	198,1	196,6	1,5
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	2,5	2,5	
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	145,1	150,9	
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	0,0	0,3	
Immobilizzazioni	147,6	153,6	-6,0
Totale Impieghi	859,6	850,0	9,6
Passività correnti	90,3	92,1	-1,7
<i>TFR</i>	1,7	1,6	
<i>Fondo rischi ed oneri</i>	33,5	31,6	
<i>Ratei e risconti passivi</i>	409,9	403,3	
Passività non correnti	445,0	436,5	8,5
Patrimonio netto	324,2	321,4	2,8
Totale Fonti	859,6	850,0	9,6

Sul piano patrimoniale si evidenzia l'incremento delle *liquidità immediate* da ascriversi prevalentemente all'incasso di partite creditorie relative all'esercizio precedente, afferenti ai corrispettivi della Convenzione di servizi.

Il decremento delle *immobilizzazioni materiali* (-5,8 mln €), dovuto alla quota di ammortamento dell'anno e solo in minima parte compensato dalle nuove acquisizioni, ha determinato il saldo complessivo della voce *immobilizzazioni*.

Per quanto concerne l'aumento registrato delle *passività non correnti*, lo stesso è da attribuirsi in massima parte all'incremento dei risconti passivi (+6,6 mln €), legato al saldo della gestione dei fondi annualmente stanziati in favore dell'Agenzia con specifico vincolo di utilizzo (programmi immobiliari, manutenzioni e canoni di affitto anticipati degli immobili dei fondi immobiliari, etc.).

Si evidenzia altresì l'aumento del fondo per rischi ed oneri futuri, essenzialmente dovuto ai probabili oneri derivanti dal contenzioso legale ed ai compensi dovuti alle depositerie giudiziarie per la custodia dei veicoli sequestrati.

		2013	2012
INDICI DI REDDITIVITA'	ROE	1,0%	0,2%
	ROI	1,1%	0,6%

ROE (Return on equity)

L'incremento del valore dell'indice rispetto al 2012 è strettamente correlato all'utile d'esercizio conseguito nell'anno, stante la marginalità dell'incremento del patrimonio netto.

ROI (Return on investment)

Il ROI, per il cui calcolo il denominatore è stato opportunamente depurato delle componenti riferibili alle c.d. gestioni "neutre", si è attestato su un valore superiore rispetto all'esercizio precedente, riflettendo l'incremento del risultato operativo.

		2013	2012
INDICI DI STRUTTURA	LIQUIDITA'	5,7	5,4
	PROTEZIONE DEL CAPITALE	1,5	1,5

Indice di Liquidità (Liquidità immediate/ Passività correnti)

L'indice in parola risulta leggermente incrementato a seguito della maggiore liquidità disponibile a fine 2013 rispetto all'esercizio precedente.

Indice di protezione del capitale (Patrimonio netto/ Capitale)

L'indice è risultato invariato rispetto all'esercizio precedente.

LE PRINCIPALI ATTIVITA' SVOLTE E I RISULTATI CONSEGUITI

Con riferimento agli obiettivi strategici anzi richiamati, nonché alle aree di risultato individuate dal modello di funzionamento, sono di seguito sinteticamente ripercorse le tappe più salienti della gestione 2013 e descritti i principali risultati raggiunti.

LA CONVENZIONE DI SERVIZI

(con il Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze)

Come di seguito dettagliato, l'Agenzia del Demanio ha conseguito i livelli di servizio concordati nella Convenzione per l'esercizio 2013.

Si ritiene opportuno sottolineare che tale risultato è stato raggiunto sia mantenendo il necessario presidio dei beni in gestione sui livelli standard abituali, come comprovato dal raggiungimento degli obiettivi specifici di presidio e tutela, sia rispondendo con la consueta flessibilità alle nuove richieste intervenute in corso d'anno.

Tra le attività svolte, si evidenzia come l'Agenzia abbia dovuto far fronte anche ad alcune operazioni straordinarie inizialmente non pianificate e, più in particolare:

- alla vendita a Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr S.p.A. (CDPI SGR) di 34 compendi immobiliari statali, per un valore di 320 milioni di euro e di ulteriori beni ceduti al fondo, di proprietà di Enti Territoriali, che erano stati interessati da processi di valorizzazione promossi in collaborazione con questa Agenzia, dimostrando così la bontà del percorso di riqualificazione del patrimonio pubblico attraverso gli interventi di valorizzazione avviati negli ultimi anni;
- al nuovo impulso dato dal D.L. 69/2013 al cosiddetto Federalismo Demaniale, cui l'Agenzia ha risposto con soluzioni all'avanguardia e, soprattutto, di semplice utilizzo, ottenendo un'adesione straordinaria in termini di richieste di trasferimento da parte degli enti territoriali (circa 9.000 istanze), trovando quindi conferma la versatilità e l'efficacia dell'Agenzia nel dare attuazione alle indicazioni normative.

Infine, non può essere trascurata la creazione della nuova struttura dedicata

all'efficientamento della spesa per interventi edilizi (Manutentore Unico), capace di dare piena attuazione alla norma, con l'avvio di tutti i rapporti con le pubbliche amministrazioni, i provveditorati e le società appaltatrici, nonché di definire il primo Piano Generale degli Interventi.

L'Agenzia del Demanio ha dunque confermato con gli importanti risultati conseguiti il suo costante impegno per lo sviluppo del Paese, in continuità con il passato ed in vista delle sfide future.

GENERAZIONE ENTRATE DA MESSA A REDDITO DI BENI STATALI

I risultati registrati nell'anno nell'ambito dell'area "Generazione entrate da messa a reddito di beni statali" – pari al 105% dell'obiettivo - possono sintetizzarsi nel modo seguente:

- stipula/rinnovo di 1.805 atti di concessione e contratti di locazione, pari al 113% dell'obiettivo pianificato;
- emissione di 54.658 atti di riscossione e bollettazione, pari al 93% dell'obiettivo pianificato.

Gestione contratti di locazione e concessioni

Nel corso dell'anno l'Agenzia ha svolto le attività finalizzate alla regolarizzazione delle posizioni senza titolo, al rinnovo di quelle scadute ed alla stipula di nuovi contratti di locazione, concessione e couso. Al 31 dicembre sono stati stipulati e rinnovati 1.805 atti, fra concessioni e contratti di locazione.

Riscossioni

Sono complessivamente aumentate a circa 203 milioni di euro, così ripartite:

- 62 milioni di euro relativi ai codici direttamente gestiti, a fronte di un obiettivo previsto di 57 milioni;
- 141 milioni di euro relativi ai codici non direttamente gestiti, a fronte di un obiettivo previsto in sede di assestamento del bilancio dello Stato di 165 milioni.

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.

	Natura entrate	Valore Riscosso 31/12	% Riscosso su tot.
Codici tributo direttamente gestiti dall'Agenzia			
809T	Indennità interessi di mora per entrate demaniali	1.672	0,8%
811T	Canonii/Indennità relative ai beni patrimoniali disp./indisp.	32.861	16,2%
834T	Canonii/Indennità relative ai beni di DSA	10.694	5,3%
837T	Proventi relativi a eredità giacenti	11.354	5,6%
847T	Proventi vendita beni mobili DPR 189/01, indennità condoni, etc	4.832	2,4%
854T	Indennità dovute per vendita arre con opera di urbanizzazione	352	0,2%
856T	Indennità per vendita aree con opere di sconfinamento	199	0,1%
Codici tributo non direttamente gestiti dall'Agenzia			
814T	Proventi miniere pertinenti allo Stato	380	0,2%
815T	Proventi sorgenti termali	0	0,0%
816T	Canone annuo per la ricerca e coltivazione risorse geotermiche	151	0,1%
817T	Diritti prospezione e ricerca mineraria	29.303	14,4%
818T	Proventi derivanti dai beni confiscati - somme di denaro	0	0,0%
825T	Canonii/Indennità relative ai beni di demanio idrico	1.603	0,8%
832T	Concessione di spiagge lacuali	129	0,1%
835T	Opere pubblica bonifica e relative pertinenze	18	0,0%
836T	Canonii/Indennità relative ai beni di demanio aeronautico	5.481	2,7%
840T	Canonii/Indennità relative ai beni di demanio militare	1.766	0,9%
842T	Canonii/Indennità relative ai beni di demanio marittimo	102.098	50,3%
Totale		202.802	100,0%

I dati sono espressi in €/ 000

La tabella - che riporta la distribuzione delle entrate sui singoli codici tributo - evidenzia come le entrate direttamente gestite siano provenute per circa il 90% dai beni patrimoniali, dal demanio storico artistico (codici 811T e 834T) e dai proventi da eredità giacenti (837T), mentre quelle non direttamente gestite siano derivate per oltre il 90% dai beni di demanio marittimo e dai diritti di prospezione e ricerca mineraria (codici 842T e 817T).

Si evidenzia, inoltre, che sulla base delle richieste di intervento pervenute, l'Agenzia, mediante attività di sopralluogo sul demanio marittimo, ha accertato abusi che hanno determinato entrate sul codice tributo 137T pari a circa 1,7 milioni di euro per irregolarità.

CREAZIONE VALORE STATO-TERRITORIO

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 di 118 fasi⁽¹⁾, 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 di 40 fasi⁽¹⁾, pari al 160% dell'obiettivo pianificato;
- le iniziative di valorizzazione su beni di proprietà di soggetti pubblici hanno maturato un avanzamento complessivo di 64 fasi⁽¹⁾, pari al 100% dell'obiettivo pianificato.

Al 31 dicembre l'attività di valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nell'area di "Creazione valore Stato – Territorio" ha fatto registrare complessivamente 222 avanzamenti di fase⁽¹⁾ – rispetto alle 211 pianificate ad inizio anno sulle diverse linee di servizio.

Tale risultato è stato in gran parte determinato 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, iniziative di "valorizzazione culturale" dei beni di maggior valore storico - artistico ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 85/2010.

Hanno contribuito al raggiungimento del risultato registrato 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.

¹ 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.

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 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 immobiliare "appetibile" da cui sono stati attinti gran parte dei beni trasferiti nell'ambito dell'operazione di vendita straordinaria, effettuata a fine anno, ai sensi dell'art. 11 quinquies del D.L. 203/2005 s.m.i. (vedi "Ottimizzazione

portafoglio beni non strategici”) 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.

Di seguito sono riportate con maggior dettaglio le attività svolte che hanno contribuito al raggiungimento del risultato, in relazione a ciascuna delle tre linee di servizio.

Iniziative di valorizzazione su beni del patrimonio dello Stato

Alla luce dei nuovi orientamenti normativi e strategie di valorizzazione, l’Agenzia ha avviato un processo di revisione del portafoglio complessivo delle valorizzazioni su beni di proprietà dello Stato, al fine di individuare gli scenari di miglior utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare, implementando piani di sviluppo dei beni, integrati con tutti i soggetti pubblici e privati interessati alla trasformazione di tale patrimonio.

Tale azione ha fatto registrare complessivamente - al 31 dicembre - 118 avanzamenti di fase⁽¹⁾ sul portafoglio immobiliare statale, pari al 97% dell’obiettivo pianificato.

In particolare, a tale risultato hanno concorso le seguenti maggiori operazioni di valorizzazione, per le quali di seguito si riportano le principali attività svolte nell’anno:

– Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale (PUVaT) di Bologna

Gli avanzamenti di fase⁽¹⁾ registrati per le 15 iniziative di valorizzazione di immobili dello Stato ricadenti nel territorio del comune di Bologna sono riconducibili all’attuazione dell’accordo di programma - sottoscritto alla fine del 2012 - finalizzato ad individuare il percorso più idoneo per lo sviluppo dei portafogli immobiliari pubblici.

Nello specifico, gli avanzamenti di fase per 13 delle iniziative hanno riguardato le fasi di predisposizione del programma di valorizzazione, alienazione e razionalizzazione conseguente all’aggiudicazione della gara per l’affidamento a soggetti terzi dell’attività di *advisoring* finalizzata all’attuazione del Programma di Valorizzazione Territoriale.

Per le restanti due operazioni (“*Caserma Chiarini*” e “*Caserma S. Mamolo*”), si è registrato, invece, in attuazione degli impegni assunti, il perfezionamento dell’atto di trasferimento dei beni legato all’assegnazione ad uso governativo dei due compendi, al fine di soddisfare esigenze di razionalizzazione degli usi pubblici.

di settembre, sono stati pubblicati i bandi di gara per l'affidamento in concessione.

– **Accordo con il comune di Torino**

All'interno delle attività finalizzate a realizzare sinergie operative per la valorizzazione e razionalizzazione dei patrimoni immobiliari di proprietà statale, comunale o di altri enti pubblici ricadenti nel comune di Torino, si è registrato un avanzamento di fase⁽¹⁾ riconducibile alla realizzazione dello studio di fattibilità per l'immobile "Ex manifattura Tabacchi".

– **Investimenti di terzi su beni dello Stato**

Nell'anno sono stati stipulati 5 contratti di locazione con soggetti privati con l'obiettivo di effettuare interventi di ristrutturazione e recupero di immobili dello Stato ricadenti nelle regioni Veneto, Toscana, Abruzzo e Trentino Alto Adige.

Valorizzazioni ex art.5 comma 5 del D.Lgs. n. 85/2010

Nell'ambito delle procedure di valorizzazioni aventi ad oggetto immobili appartenenti al demanio storico-artistico, promossi ed attivati ai sensi dell'art. 5, c. 5 del D.Lgs. n. 85/2010, con la prospettiva di un trasferimento a titolo non oneroso agli enti territoriali, si sono registrati complessivamente 40 avanzamenti di fase⁽¹⁾, pari al 160% dell'obiettivo pianificato.

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.

Iniziative di valorizzazione su beni di proprietà di soggetti pubblici

Nell'ambito dei processi di valorizzazione attraverso iniziative di sviluppo che vedono il coinvolgimento del patrimonio immobiliare di proprietà di Enti pubblici ai sensi

dell'art. 33 bis del D.L. 98/2011, sono proseguite le attività di *scouting* e di promozione territoriale finalizzate ad individuare gli scenari di miglior utilizzo e valorizzazione dei portafogli immobiliari pubblici, lavorando in sinergia con tutti i soggetti, pubblici e privati, interessati allo sviluppo di tale patrimonio.

In tale ambito sono stati registrati 64 avanzamenti di fase⁽¹⁾, pari al 100% dell'obiettivo pianificato ad inizio anno. Tale risultato è stato determinato:

- dall'attuazione del PUVaT Bologna che coinvolge un bene di proprietà del Comune e uno di Ferrovie dello Stato;
- dalla conclusione degli studi di fattibilità per 4 immobili siti in Lombardia, Umbria e Veneto compresi nel portafoglio di beni del progetto DIMORE;
- dalla conclusione degli studi di fattibilità per 49 immobili siti in Toscana ricadenti nel portafoglio di beni del Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale (PUVaT) della Regione Toscana;
- dalla conclusione degli studi di fattibilità per 9 immobili a Torino compresi nell'Accordo con il Comune.

OTTIMIZZAZIONE PORTAFOGLIO BENI NON STRATEGICI

I risultati conseguiti nell'ambito dell'Area "Ottimizzazione portafoglio beni non strategici" – pari al 113% dell'obiettivo – discendono dai 493 beni messi in vendita con procedura di evidenza pubblica e relativi atti stipulati a trattativa privata.

Vendite, entrate da vendite transattive, maggiori incassi da permuta

Il valore complessivamente registrato è stato pari a 371,2 milioni di euro, a fronte di un obiettivo di 33 milioni.

Tale risultato è stato determinato in gran parte dall'operazione straordinaria di vendita in blocco, inquadrata nell'ambito dell'art. 11-quinquies del D.L. 203/05 e s.s.m.i., che ha riguardato 34 complessi immobiliari, per un valore di 320 milioni di euro, 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.

Di seguito si riporta la ripartizione del risultato tra le diverse tipologie di beni, escluse le vendite a CDPI Sgr e a Poste Italiane anzi dette.

Tipologia di Beni	Entrate da vendite
Residenziali	2,0
Non strategici	30,6
Transazioni	0,6
TOTALE	33,2

(importi in € mln)

Alienazione/locazione dei terreni a vocazione agricola di proprietà dello Stato e degli Enti pubblici nazionali

Nel corso dell'esercizio è stata svolta un'attività di interlocuzione con Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali tesa alla condivisione del testo del decreto di individuazione dei beni, anche sulla base dell'elenco fornito da questa Agenzia già nel 2012, e delle procedure da adottare per l'alienazione/locazione di tale portafoglio immobiliare.

Si fa presente che il MEF – Ufficio del Coordinamento Legislativo – Finanze, ha, di fatto, sospeso tale attività, avendo chiarito, con nota del novembre scorso, che le richieste degli Enti Territoriali, ai sensi dell'art. 56-bis del D.L. n. 69/2013 in materia di Federalismo Demaniale, possono avere ad oggetto anche questa categoria di beni.

Emissione dei visti di congruità per gli alloggi della Difesa

L'Agenzia, anche nel corso del 2013, è stata impegnata nell'emissione dei visti di congruità circa il corretto utilizzo dei criteri di stima finalizzati alla vendita degli alloggi non più funzionali al Ministero della Difesa, ai sensi del DPR n. 90 del 15 marzo 2010, art. 403 c. 5. In particolare, dall'inizio dell'attività nell'ambito dell'accordo con la Difesa, sono stati rilasciati 2.230 visti su 2.273 richieste pervenute, di cui circa 800 nell'anno.

RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI E DEGLI UTILIZZI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE CENTRALE

Al termine dell'esercizio i risultati conseguiti nell'ambito dell'Area "Razionalizzazione degli spazi e degli utilizzi PAC" - pari al 99% dell'obiettivo - possono sintetizzarsi nel modo seguente:

- avanzamento di 38 fase⁽¹⁾ per interventi edilizi gestiti da Provveditorati alle Opere Pubbliche, pari al 100% dell'obiettivo;
- avanzamento di 73 fase⁽¹⁾ per gli interventi edilizi gestiti direttamente dall'Agenzia, pari al 82% dell'obiettivo;
- 660 atti di consegna e dismissione dei beni e nulla osta alla stipula per locazioni passive, pari al 106% dell'obiettivo;
- istruite 5 operazioni di permuta, pari al 28% dell'obiettivo.

Rilascio nulla osta alla stipula dei contratti di locazione passiva da parte delle Amministrazioni dello Stato

Il processo di rilascio del nulla osta, condotto ai sensi dell'articolo 2, comma 222, della L. 191/2009, è finalizzato a garantire l'obiettivo di razionalizzazione della spesa pubblica attraverso un'attività di verifica e valutazione delle nuove richieste di fabbisogni allocativi delle Amministrazioni dello Stato. In particolare l'Agenzia nel corso dell'esercizio ha analizzato tutte le nuove richieste di fabbisogni allocativi attraverso la verifica preliminare di esistenza di immobili di proprietà dello Stato/Fondi Immobili Pubblici eventualmente utilizzabili per soddisfare le istanze pervenute. Nei casi di accertata indisponibilità e conseguente esigenza di ricorrere al mercato privato, si è proceduto all'analisi della documentazione necessaria alla stipula del contratto e alla valutazione della congruità del canone richiesto da parte della proprietà. Inoltre, relativamente al rinnovo di contratti già in essere, è stato accertato il rispetto dell'accettazione da parte della proprietà della riduzione del 15% del canone corrisposto.

L'Agenzia ha quindi proseguito nella continua attività di sollecito e supporto alle Amministrazioni per quanto concerne il corretto svolgimento dell'iter finalizzato al