

6. RISULTATI DEL PRIMO SEMESTRE 2008

Il contratto di servizi con il MEF prevede che l'Agenzia, ogni quadrimestre⁵⁴, riferisca sui risultati raggiunti.

Nel 2008, in seguito alla "cessazione" del Comitato disposta dal comma 14 dell'art. 83 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008 il Comitato uscente, nell'ultima riunione utile (tenuta il 22 luglio 2008), ha ritenuto di presentare i risultati del primo semestre del 2008, unitamente ad un ampio report sull'attività svolta degli anni dal 2001-2008.

Dalla detta sintesi al 30 giugno 2008 risulta che l'avanzamento della produzione si presenta positivo, come pure i risultati delle attività di gestione dei beni fuori portafoglio con il superamento del numero dei beni destinati rispetto a quelli entrati in gestione nel periodo.

Il report sull'attività realizzata nel periodo 2001-2008 fornisce un ampio e dettagliato quadro dell'evoluzione della forma giuridica dell'Agenzia (dalla trasformazione in ente pubblico economico, alla patrimonializzazione, al sistema delle controllate, ecc.), dell'andamento della struttura organizzativa, delle risorse, dei sistemi gestionali (di gestione del personale, dell'amministrazione, del controllo, dell'attività negoziale, ecc.), dell'attività di promozione, di produzione, di conoscenza, presidio e valorizzazione del patrimonio, di gestione e della situazione degli immobili e dei vicoli confiscati, ecc..

La relazione indica anche quelle che potrebbero essere le linee di azione del prossimo futuro.

Si tratta, pertanto, di un resoconto d'interesse, oltre che per i nuovi organi di gestione dell'Agenzia, anche per lo svolgimento dell'attività di vigilanza e di controllo.

⁵⁴ In concreto, tali relazioni sono state usualmente disposte nei mesi di maggio, settembre e gennaio

7. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Dopo aver, negli esercizi precedenti, realizzato e consolidato la propria struttura organizzativa, nel 2007, l'Agenzia - che è intervenuta ulteriormente anche sull'affinamento dell'apparato, tra l'altro chiudendo 21 uffici periferici (SOT) - è divenuta pienamente operativa, muovendosi lungo le direttrici strategiche individuate in un apposito atto di indirizzo emanato dal Ministero vigilante, volte a perseguire gli obiettivi del contenimento della spesa pubblica; della generazione di entrate per lo Stato e di valore anche sociale per le comunità locali, attraverso l'utilizzazione di immobili pubblici; del rafforzamento del ruolo e della presenza dell'Agenzia nel comparto immobiliare.

Le leggi finanziarie del 2007 e del 2008 hanno recato disposizioni, relativamente alla gestione del patrimonio immobiliare pubblico, volte a ridurre la spesa per gli usi governativi degli immobili, anche mediante la razionalizzazione degli impieghi da parte delle Amministrazioni. Importante, innovativo strumento introdotto, in particolare, dalla legge finanziaria per il 2007 è stato quello dei Programmi Unitari di Valorizzazione (P.U.V.), ai quali si è aggiunta la possibilità di far luogo a concessioni di lungo periodo.

Ciò ha consentito di instaurare nuovi rapporti con gli Enti locali allo scopo di definire i bisogni oggettivi del territorio e di impostare attività di riqualificazione sociale ed urbana. In particolare, attraverso la stipula di specifici protocolli di intesa con gli Enti locali, si è potuto programmare serie di interventi coordinati relativi a patrimoni pubblici (non solo dello Stato) presenti in determinate località per realizzare iniziative di sviluppo e trasformazione territoriale, attraverso operazioni di permuta, di concessione d'uso e di trasferimento volte ad incentivare attività economiche di ampia portata.

Momenti importanti dell'attività svolta nel 2007, sotto il profilo della conoscenza del patrimonio, sono stati anche quelli della conduzione del censimento, con il quale sono stati organicamente raccolti i dati (sull'ubicazione, la tipologia, lo stato manutentivo, ecc.) di circa 30.000 immobili e che ha, tra l'altro, consentito di individuare gruppi omogenei di beni e circa 2.500 immobili ad elevato potenziale cui associare nuove iniziative di sviluppo.

Analogamente è a dirsi in ordine all'implementazione del portale "Demanio Re", che, attivo dal 2006, fornisce quotidianamente notizie sul settore immobiliare e che, in poco più di un anno di attività, ha raggiunto i 16 milioni di accessi.

A tale riguardo è stata evidenziata nel testo della relazione l'esigenza dell'individuazione di un soggetto unico per il sistema immobiliare pubblico – quale ben potrebbe essere l'Agenzia – che, disponendo di informazioni generali e complete, sia in grado di impostare nel settore politiche gestionali unitarie e coordinate.

Quanto ai profili più prettamente gestionali, si è visto come anche l'esercizio 2007 si sia chiuso con un utile (di 17,7 milioni di euro) che, sia pur inferiore (di circa 6,7 milioni di euro) a quello realizzato nel 2006 (che questa stessa Corte aveva a suo tempo indicato come risultato eccezionale e difficilmente ripetibile), è, comunque, di rilievo ed in linea con l'impostazione economica della gestione attuata. Va, peraltro, sottolineata la mancata corrispondenza – determinata dagli accantonamenti disposti dalla legge finanziaria del 2007 - tra l'importo dei corrispettivi maturati sulla base del contratto di servizi (circa 130 milioni di euro) e quello (di 117,2 milioni di euro) riconosciuto all'Ente a valere sul capitolo 3901 del bilancio del MEF.

Nel 2008 l'Agenzia dovrà attenersi con rigore alla linea della massima attenzione ai costi atteso che, come in precedenza cennato, in tale esercizio continueranno a trovare applicazione le misure di contenimento della spesa recate dalle passate leggi finanziarie ed, in particolare, quella sull'accantonamento delle risorse stanziare nel capitolo 3901 del bilancio del MEF, di cui al comma 507 dell'art. 1 della legge 296/2006.

In effetti, anche tale ultima circostanza, unitamente a quella dell'incremento dei costi del personale – determinato dal venir meno dell'apporto lavorativo dei dipendenti c.d. "optanti" (a costo zero per l'Agenzia) e della conseguente necessità di far luogo a nuove assunzioni (onerose) - dovrà indurre l'Ente ad ulteriormente ridurre gli oneri generali di gestione, continuando in un'attenta e costante azione di monitoraggio degli stessi, con particolare riguardo a quelli del personale che, per le ragioni ora cennate e per l'effetto delle previsioni contrattuali, sono risultati in crescita nel periodo.

Nel corso del presente referto, che ha riguardato la gestione del 2007, ma ha anche analizzato eventi e fatti gestori intervenuti nel 2008, sono state individuate alcune criticità, che si riassumono di seguito, anche perché suscettive di riverberare riflessi pure sui futuri esercizi:

- la legge finanziaria del 2007 ha recato disposizioni sull'adeguamento dei canoni sul demanio marittimo, richiamando gli enti gestori (Regioni e Comuni) alla puntuale riscossione degli stessi. L'Agenzia si è attivata con la diramazione di linee guida operative ed attraverso l'emissione di chiarimenti per l'uniforme applicazione di tale normativa su tutto il territorio nazionale. Non risulta che,

peraltro, tutte le Regioni ed i Comuni abbiano in concreto applicato le nuove disposizioni; dal che è conseguito il mancato introito di maggiori entrate per canoni di concessioni demaniali marittime turistico ricreative e per nautica da diporto;

- non è risultata particolarmente incisiva ed efficace l'azione di coordinamento e di stimolo svolta nel settore dei beni confiscati alla criminalità organizzata dai Commissari straordinari ripetutamente nominati dal Governo sin dal 1999⁵⁵. La Corte ha avuto già modo di osservare al riguardo che, in considerazione dell'esperienza sin qui vissuta, della complessità e delicatezza della materia, del numero e della diversità delle Amministrazioni interessate e degli interessi coinvolti, una gestione efficiente ed economica del settore postula un organico intervento legislativo che riordini la disciplina della gestione e della destinazione dei beni in questione. Intervento, che ben potrebbe muoversi lungo la linea tracciata con il disegno di legge di delega al Governo impostato nel 2003, d'intesa con l'allora Presidente della Commissione antimafia. Il disegno di legge, esaminato nella seduta del Consiglio dei Ministri del 23 dicembre 2003 – e, peraltro, non divenuto provvedimento normativo – era rivolto a fornire al Governo strumenti più efficaci per la lotta alla mafia anche dal punto di vista economico, attraverso l'attribuzione ad una Sezione specializzata dell'Agenzia del Demanio della gestione dei beni di cui trattasi;
- altra indicazione contenuta nel presente referto che si ritiene di richiamare è quella relativa all'esigenza che l'Ente valuti la convenienza del mantenimento in vita della Demanio Servizi S.p.A., ormai del tutto inattiva, in quanto, dal 2008, gran parte delle attività della società sono rientrate tra quelle di competenza dell'Agenzia. Valutazioni di cui dovrà darsi carico il nuovo organo di gestione dell'Ente, costituito dopo che il precedente Comitato di gestione ha cessato la propria attività (il 22 luglio 2008) in applicazione del comma 14 dell'art. 83 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008;
- è anche da rammentare quanto evidenziato nel precedente paragrafo 2.2. in ordine ai negativi riflessi che hanno comportato sul versamento dei diritti di prospezione mineraria le previsioni recate dalla legge n. 40/2007, di conversione del D.L. n. 7 del 31 gennaio 2007.



⁵⁵ Commissari straordinari sono stati nominati nel 1999, nel 2001 e nel novembre del 2007.

AGENZIA DEL DEMANIO

BILANCIO D'ESERCIZIO 2007

PAGINA BIANCA



INDICE

Organi deliberanti e di controllo

Messaggio del Direttore dell'Agenzia

RELAZIONE SULLA GESTIONE 2007

Il contesto di riferimento e gli indirizzi strategici

Le principali attività svolte ed i risultati conseguiti

I fondi immobiliari FIP e Patrimonio 1

La gestione dei fondi stanziati sui capitoli del bilancio dello stato

L'attività "commerciale"

L'attività delle società controllate

L'evoluzione del sistema organizzativo

L'evoluzione del sistema amministrativo contabile e di controllo di gestione

Il regime fiscale

L'applicazione delle disposizioni volte al contenimento della spesa

La tutela della privacy e protezione dati

L'applicazione del decreto legislativo 231/2001

Il risultato d'esercizio

Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

L'evoluzione prevedibile della gestione

Allegato A - Relazione sui livelli di servizio anno 2007

Allegato B - Appendice normativa

**STATO PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO**

NOTA INTEGRATIVA

Contenuto e forma del bilancio

Criteri di valutazione e metodi contabili adottati

Analisi delle voci di bilancio e delle relative variazioni

Raccordo del bilancio di esercizio con la contabilità di Stato

ALLEGATI

Rendiconto finanziario in termini di liquidità

Prospetto di Riconciliazione tra il bilancio civilistico e i capitoli del bilancio dello Stato

BILANCIO CONSOLIDATO DELL'ESERCIZIO 2007

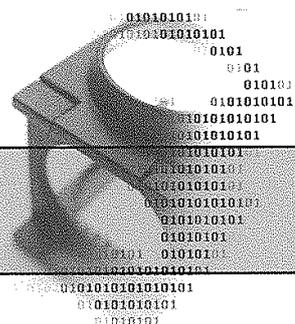
Relazione sulla Gestione

Stato Patrimoniale Consolidato

Conto Economico Consolidato

Nota Integrativa

ORGANI DELIBERANTI E DI CONTROLLO



COMITATO DI GESTIONE^(*)

Arch. Elisabetta Spitz *Presidente*
Ing. Carlo Petagna
Arch. Roberto Cecchi
Dott. Aldo Cosentino
Dott. Bruno Fimmandò
Ing. Paolo Maranca
Dott.ssa Alessandra Sartore

^(*) Istituito con D.P.C.M. del 03.11.2006, in virtù delle disposizioni contenute nel D.L. 262 del 3 ottobre 2006, convertito nella Legge 286 del 24 novembre 2006.

COLLEGIO DEI REVISORI

Dott. Biagio Mazzotta *Presidente^(**)*
Dott. Lelio Fornabaio *Membro effettivo*
Dott. Marco Gallone *Membro effettivo*
Dott. Sandro Cegna *Membro supplente*
Dott. Giuseppe Frisone *Membro supplente*

^(**) Nominato con Decreto del Vice Ministro dell'Economia e delle Finanze del 03.11.2006.

MAGISTRATO DELLA CORTE DEI CONTI

Pres. Raffaele Squitieri

SOCIETÀ DI REVISIONE

Mazars & Guerard Spa

ORGANISMO DI VIGILANZA

Gen. Antonio Musolino *Presidente*
Dott. Francesco Rotundo
Dott. Giuseppe Vingiani

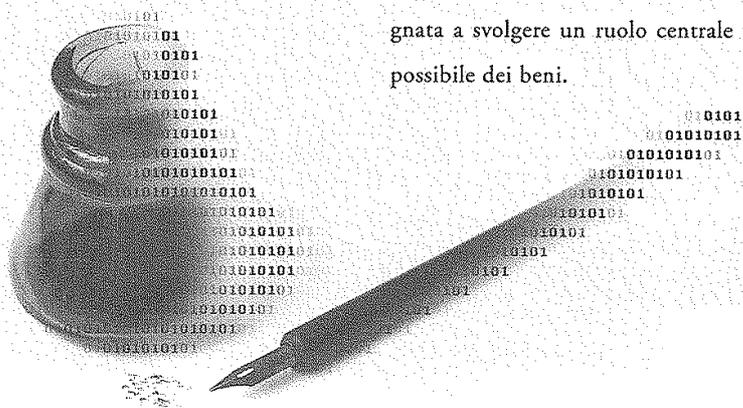
Messaggio del Direttore dell'Agenzia

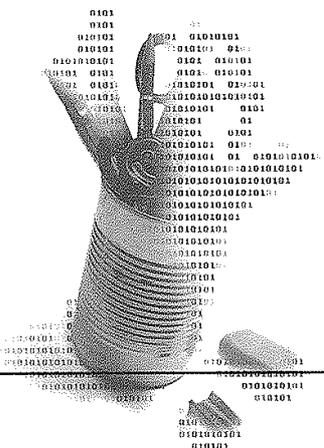
L'obiettivo di una efficiente gestione del patrimonio immobiliare dello Stato, unitamente ad una proattiva azione di valorizzazione del medesimo, hanno da sempre ispirato il percorso evolutivo dell'Agenzia del Demanio.

L'esercizio appena concluso ha, tuttavia, segnato un punto di indubbia svolta sotto molti aspetti. È stato possibile, anche in virtù dei nuovi strumenti normativi messi a disposizione dal Legislatore, concepire e in alcuni casi compiutamente realizzare una serie di iniziative di carattere strutturale e non più contingente, capaci di ridisegnare il ruolo economico e sociale del patrimonio immobiliare pubblico. Si sono così introdotte e in parte attuate nuove modalità di gestione e di valorizzazione dei beni teso, fra l'altro, a realizzare la più stretta connessione fra bene immobile e contesto territoriale e sociale.

Tutto questo rappresenta un punto di arrivo di un insieme coordinato di iniziative, nonché la stimolante sintesi di una pluralità di qualificati contributi di ampia trasversalità, che si intende ulteriormente sviluppare nel futuro.

Un nuovo corso, quindi, per una rinnovata stagione di concertazione e di responsabilità istituzionale nella quale l'Agenzia sarà impegnata a svolgere un ruolo centrale teso a garantire il migliore uso possibile dei beni.





La missione assegnata, infatti, si è arricchita di contenuti volti a fare “sistema” con il mondo degli Enti territoriali e a fungere da *trait d'union* fra i diversi attori interessati, anche a livello europeo. I beni pubblici, non solo quelli dello Stato, si inseriscono in questo modo in una visione ampia e sistemica dello sviluppo economico e territoriale, così da poter contribuire efficacemente al rafforzamento della capacità del Paese di competere sui diversi mercati europei.

Tale visione richiede di mettere in campo iniziative e strumenti volti a valorizzare non solo singoli immobili, ma a contribuire, talvolta in modo sostanziale, allo sviluppo delle città o di intere aree territoriali, che vengono così a configurarsi come vere e proprie piattaforme di svi-



luppo economico e sociale. Il patrimonio immobiliare pubblico assurge così finalmente a “tessuto” infrastrutturale diffuso, con potenzialità di utilizzo e di sviluppo del tutto originali e coerenti con il rapido profilarsi di modificazioni sociali ed economiche del territorio, senza dimenticare la sua natura di “bene comune” in particolare nel caso in cui sia costituito da risorse naturali non rinnovabili.

Appare chiaro come alla base di questo nuovo modo di interpretare il ruolo del patrimonio immobiliare pubblico vi sia, sempre più, la necessità di mettere in relazione i soggetti decisori, i portatori di interesse, la domanda sociale e quella di sviluppo produttivo, definendo e condividendo finalità, obiettivi, metodologie e strumenti.

Rendere concreta questa visione rappresenta per l’Agenzia del Demanio una grande sfida, che porta con sé l’ambizione di supportare il miglioramento dei livelli di innovazione e competitività del nostro Paese, con un contributo sostanziale allo sviluppo economico e sociale, nazionale e locale.

Direttore dell’Agenzia

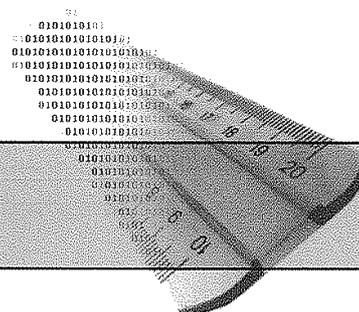
Elisabetta Spitz



PAGINA BIANCA

RELAZIONE SULLA GESTIONE

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO E GLI INDIRIZZI STRATEGICI



Il contesto

Come nel più recente passato, tra i temi di maggior attenzione che hanno orientato le scelte dell'Autorità politica si sono posti in evidenza il risanamento della finanza pubblica e il sostegno alla crescita economica. Questo per l'Agenzia del Demanio si è tradotto, da un lato, nell'esigenza di incrementare i risultati della gestione del patrimonio immobiliare dello Stato anche al fine di contribuire al riequilibrio dei conti pubblici, e dall'altro, nella necessità di attivare iniziative che enfatizzassero sempre più il ruolo del patrimonio dello Stato quale risorsa strategica per lo sviluppo del sistema Paese.

Con le Leggi Finanziarie del 2007 e del 2008 sono stati raggiunti importanti risultati sotto il profilo degli strumenti normativi messi a disposizione dal Legislatore per la gestione del patrimonio immobiliare dello Stato. Ciò è avvenuto seguendo tre assi di intervento: la riduzione della spesa per gli usi governativi e la razionalizzazione degli utilizzi da parte delle Amministrazioni pubbliche; l'incremento delle entrate attraverso il rafforzamento dell'attività di gestione ordinaria; l'introduzione di nuovi strumenti per la valorizzazione degli immobili pubblici, come la concessione di lungo periodo ed i Programmi Unitari di Valorizzazione.

Inoltre, sono rientrati nella disponibilità dell'amministrazione civile alcuni importanti beni della Difesa non più utili ai fini militari i quali, pertanto, potranno essere

oggetto di pregevoli iniziative di valorizzazione, mentre è ancora in corso l'ulteriore processo di trasferimento all'Amministrazione civile di tali beni, come previsto dalla Finanziaria 2008. Le significative esperienze maturate nel corso del 2007, a valle di questi interventi normativi particolarmente incisivi, hanno indubbiamente rafforzato la possibilità per l'Agenzia di attivare con successo iniziative complesse, sia per la numerosità dei beni interessati sia per la pluralità delle istituzioni e dei soggetti coinvolti.

La missione

Dopo un periodo caratterizzato dall'impegno teso a creare e consolidare una struttura che fosse in grado di dare adeguato riscontro alla missione affidatale, l'Agenzia è entrata nel 2007 in una fase di piena operatività, focalizzando le proprie risorse e le capacità acquisite sull'elaborazione di nuove strategie di gestione del patrimonio immobiliare pubblico, anche attraverso lo sviluppo di network mirati con soggetti operanti nel *real estate*.

In quest'ottica assume grande rilievo il rapporto di collaborazione che l'Agenzia ha saputo costruire con gli Enti locali, interlocutori fondamentali per individuare i bisogni delle realtà territoriali e per promuovere specifiche attività di riqualificazione sociale e urbana, anche in base alle loro competenze istituzionali.

A riguardo va ricordato come la trasformazione in ente pubblico economico abbia dato grande impulso al cambiamento, consentendo all'Agenzia di definire una pro-

pria peculiare identità, in cui si contemperano la natura pubblica delle funzioni che è chiamata a svolgere e l'adozione di modalità organizzative e strumenti gestionali di tipo privatistico.

Oggi, a fondamento degli indirizzi strategici dell'Agenzia, si pone il pieno riconoscimento del ruolo assunto dal patrimonio immobiliare pubblico quale risorsa in grado di produrre sia valore economico, attraverso opportuni processi valorizzativi, sia sociale, in considerazione delle sue caratteristiche storiche, artistiche, urbane e territoriali.

In linea con questi indirizzi, l'Agenzia ha posto a base del proprio sistema di valori i principi di responsabilità sociale, integrità morale e rispetto dell'individuo, e ne promuove la condivisione — anche attraverso l'emanazione del Codice Etico — con tutti i propri interlocutori al fine di consolidare un profilo istituzionale di eccellenza. L'adozione di tale sistema di valori si traduce in una costante verifica della correttezza, imparzialità e regolarità dell'azione amministrativa e nell'apertura al dialogo e al confronto con il proprio contesto di riferimento in modo da creare relazioni stabili e durature.

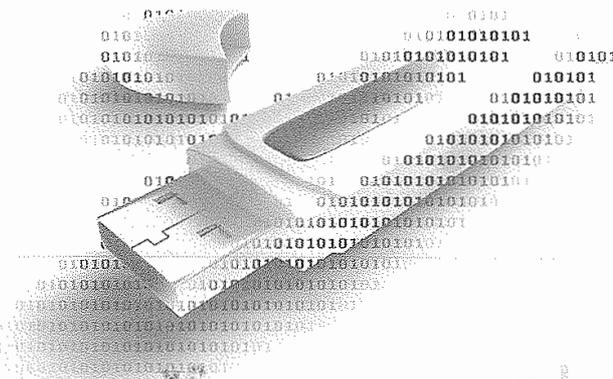
Gli obiettivi strategici

Coerentemente con la missione sopra richiamata l'Atto di indirizzo emanato dall'Autorità politica ha individuato alcune direttrici strategiche lungo le quali si è svolta l'attività dell'Agenzia nel corso del 2007. Tali linee, così come già nel precedente esercizio, sono state concepite

nella logica di perseguire quattro principali obiettivi:

1. **Contenimento della spesa** a carico del Bilancio dello Stato;
2. **Generazione di entrate** per lo Stato provenienti dall'utilizzo degli immobili del Patrimonio e del Demanio;
3. **Creazione di valore** economico e sociale per lo Stato e le collettività locali;
4. **Rafforzamento del posizionamento** dell'Agenzia nell'ambito del settore immobiliare.

Per il conseguimento degli obiettivi generali sopra enunciati sono state altresì individuate una serie di "aree di risultato" le quali, unitamente ad altre di profilo gestionale interno, formano quella che può oggi definirsi come la mappa strategica dell'Agenzia.



La Mappa strategica 2007

