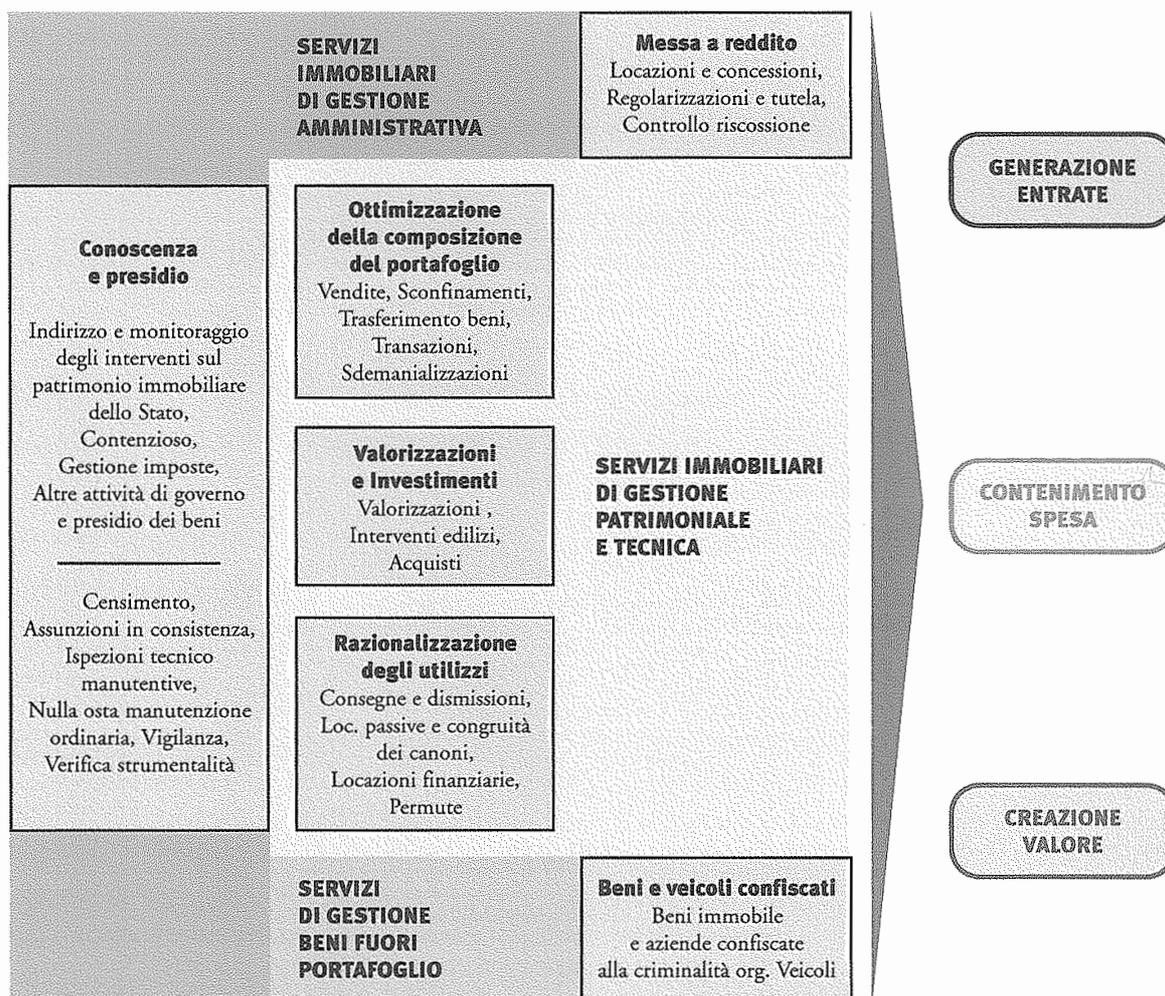
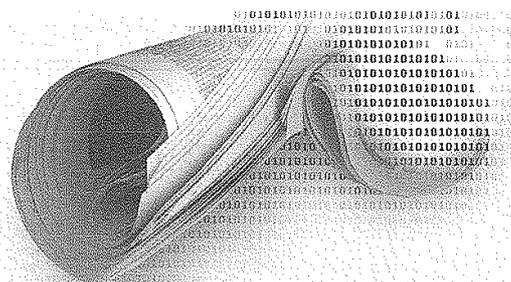


Il piano di attività concepito per il raggiungimento di tali obiettivi si è quindi tradotto nell'erogazione di una articolata serie di servizi che hanno trovato regolamentazione nel Contratto di Servizi 2007 – 2009 fra il Mini-

stero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia, contratto che ha definito da un lato i livelli prestazionali attesi, tanto in termini qualitativi che quantitativi, e dall'altro la relativa remunerazione.

### Classificazione dei servizi resi



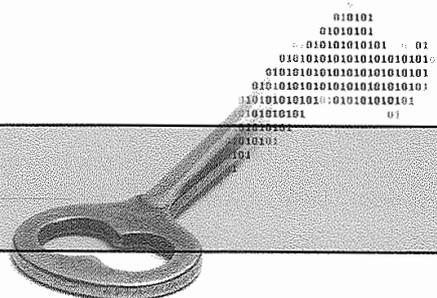


Di seguito si riporta la tabella sintetica dei corrispettivi previsti dal citato Contratto di Servizi e i relativi livelli di maturazione per singola attività.

Tabella corrispettivi 2007

Servizi	Area di risultato	Parametri/ Attività	Tariffe	Base di calcolo 2007	Corrispet. Obiettivo 2007	Base di calcolo Consuntivo 31 dic. 2007	Corrispet. Consuntivo 31 dic. 2007
IMMOB.	<i>Conoscenza,</i>	Valore del patrimonio	0,20%	26.778.223.434	53.556.439	26.778.223.434	53.556.439
GESTIONE	<i>presidio e governo</i>	Assunzioni in consistenza	0,40%	455.000.000	1.820.000	1.545.891.945	6.183.568
AMMINIST.	<i>Messa a reddito</i>	Riscossioni	7,50%	400.000.000	30.000.000	249.147.797	18.686.085
<b>SUBTOTALE</b>					<b>85.376.439</b>		<b>78.426.091</b>
IMMOB.	<i>Ottimizzazione</i>	<i>Composizione</i>	3,00%	90.000.000	2.700.000	106.317.189	3.189.516
GEST. PAT.	<i>Razionalizzazione degli utilizzi</i>		2,50%	350.000.000	8.750.000	994.630.433	24.865.761
E TECNICA	<i>Valorizzazioni e investimenti immobiliari?</i>		6,00%	50.000.000	3.000.000	191.753.936	11.505.236
<b>SUBTOTALE</b>					<b>14.450.000</b>		<b>39.560.513</b>
GESTIONE	<i>Beni confiscati</i>	Beni immobili e	€ 800	4.062	3.249.600	4.062	3.249.600
BENI	<i>alla criminalità</i>	aziende in gestione					
FUORI	<i>organizzata</i>	Beni imm. e aziende	€ 4.000	536	2.144.000	756	3.024.000
PORTAE		destinati/chiusi					
	<i>Beni confiscati</i>	Veicoli rottamati/alienati	€ 140	24.000	3.360.000	35.008	4.901.120
	<i>iscritti nei</i>	Liquidazione debiti	€ 375	1.809	678.375	2.344	879.000
	<i>pubblici registri</i>	pregressi: atti transattivi					
<b>SUBTOTALE</b>					<b>9.431.975</b>		<b>12.053.720</b>
<b>TOTALE</b>					<b>109.258.414</b>		<b>130.040.324</b>
°Rettifica per corrispettivi maturati in esercizi precedenti							-464.372
<b>TOTALE CORRISPETTIVI MATURATI</b>							<b>129.575.952</b>
Rettifica per disponibilità effettiva su Cap. 3901							-12.397.885
<b>TOTALE CORRISPETTIVI RETTIFICATI</b>							<b>117.178.067</b>

## LE PRINCIPALI ATTIVITÀ SVOLTE ED I RISULTATI CONSEGUITI



Nel corso del 2007 l'Agenzia è stata impegnata su una molteplicità di fronti, di diverso profilo e di complessa articolazione, che le hanno consentito il pieno conseguimento degli obiettivi indicati dall'Atto di indirizzo emanato dall'Autorità politica.

Proprio la molteplicità e diversità delle azioni intraprese e delle iniziative concepite hanno permesso il consolidamento delle strategie a suo tempo identificate, tutte protese ad una gestione immobiliare proattiva, innovativa ed efficiente.

Presupposti di questo nuovo corso sono certamente **la conoscenza, il presidio ed il governo** dell'ingente patrimonio immobiliare affidato.

Al riguardo va innanzitutto ricordato come lo scorso 18 ottobre, presso la sede di Palazzo Colonna ed alla presenza del Presidente della Repubblica, del Ministro per i Beni e le Attività Culturali nonché Vice Presidente del Consiglio, del Vice Ministro dell'Economia e delle Finanze e dei più alti rappresentanti delle istituzioni di riferimento, sono stati presentati i risultati complessivi del progetto "Censimento" giunto alla sua conclusione.

Considerata l'importanza storica di questo evento e per apprezzare appieno la complessità del progetto, giova ricordarne brevemente le tappe principali. Il decreto legislativo che nel 1999 istituì l'Agenzia del Demanio prevedeva, tra i suoi compiti fondamentali, quello di "sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del pa-

trimonio". Tale norma si inseriva nel più vasto disegno di un censimento generale dei beni dello Stato come presupposto per una loro moderna e redditizia gestione. Per questo, già nel corso del 2001 venne avviata una fase di sperimentazione per definire le modalità della ricognizione del patrimonio immobiliare. Si trattò di capire quali, all'interno della enorme massa di informazioni rilevabili su un bene, fossero quelle più adatte a qualificarlo, utili alla creazione di una griglia di dati confrontabili tra loro e in grado di interagire con i possibili diversi tipi di fruizione, tenendo conto, inoltre, che le informazioni raccolte sarebbero poi state riversate in una banca dati informatica centralizzata e che, quindi, avrebbero dovuto avere una strutturazione di raccolta adatta allo scopo.

Individuati quindi obiettivi e contenuti si procedette all'avvio vero e proprio delle attività. Per la raccolta sul campo dei dati l'Agenzia ritenne opportuno ricorrere a soggetti esterni particolarmente qualificati. Attraverso una gara europea, conclusa nel novembre 2003, furono individuate le cinque associazioni temporanee di impresa (i c.d. "assuntori") che si aggiudicarono i relativi appalti. Le prime attività di censimento partirono quindi nel dicembre 2003.

Al fine di regolare la complessa organizzazione del progetto fu creata una struttura centrale con funzioni di coordinamento, propulsione e vigilanza, la cosiddetta Cabina di Regia, alla quale si demandò anche il controllo e la garanzia dell'omogeneità dei dati raccolti. Complessi-

vamente, nei quattro anni di lavoro, sono state ben 1.600 le persone coinvolte: più di 50 hanno composto la Cabina di Regia, lavorando a stretto contatto con 150 dipendenti delle Filiali e di altre Amministrazioni, mentre più di 1.400 sono state le risorse utilizzate dagli assuntori che sull'intero territorio nazionale hanno raccolto e classificato le informazioni.

I dati acquisiti, riguardanti circa 30.000 beni immobili, spaziano dall'ubicazione alla tipologia, dalla consistenza allo stato manutentivo, dalla planimetria alla documentazione fotografica.

Nel contempo è stata avviata, ed è oggi in avanzata fase realizzativa, la c.d. "Mappatura" del territorio, finalizzata alla collocazione dei beni censiti in un più ampio contesto di riferimento (sociale, economico, urbanistico e culturale) con il supporto di un sistema informativo cartografico georeferenziato che permette di visualizzare e riconnettere i beni alle diverse peculiarità del territorio stesso.

Dalla combinazione delle risultanze informative appena accennate si è quindi potuto procedere in un'attività di segmentazione del portafoglio immobiliare gestito, allo scopo di individuare gruppi omogenei di beni cui associare specifiche iniziative di sviluppo.

Tale attività ha portato all'individuazione di un primo insieme di circa 2.500 beni ad elevato potenziale sul quale concentrare gli sforzi producibili.

L'iniziativa del Censimento non ha costituito solo la base di una informazione tecnica sul patrimonio immobiliare dello Stato, ma ha anche consentito di proporre uno specifico progetto di diffusione e conoscenza, allargata al pubblico non specializzato, denominato "Conoscere per

Riconoscere", nato per corrispondere all'esigenza di approfondire la conoscenza dei beni facenti parte della storia e dell'identità del nostro Paese e renderla così accessibile ai cittadini per sviluppare la consapevolezza che il patrimonio dello Stato è, per definizione, patrimonio di tutti.

In coerenza con tale progetto, volto a promuovere la conoscenza del patrimonio immobiliare dello Stato, è stato avviato il progetto "Targhe" che rappresenta anche il contributo dell'Agenzia alle celebrazioni per i 150 anni dell'unità d'Italia previste nel 2011.

Il progetto prevede l'installazione, sugli immobili dello Stato, di una targa appositamente progettata e realizzata che ne segnala l'appartenenza e ne indica le informazioni principali. A ciascun immobile è poi associato un codice, che permetterà di accedere tramite il portale Demanio:Re ([www.demanio.com](http://www.demanio.com)), attivo dal 2006, ad una scheda descrittiva più ampia e dettagliata. Lo sviluppo del progetto avverrà su un arco temporale quadriennale e arriverà ad interessare circa cinquemila immobili.

Il 14 marzo scorso, a conclusione della partecipazione dell'Agenzia al MIPIM – Marché International des Professionnels de l'Immobilier – di Cannes, è stata apposta la prima targa sull'edificio sede del Consolato Generale di Italia a Nizza, alla presenza del Vice Ministro dell'Economia e delle Finanze, del Console Generale e del Sottosegretario al Ministero degli Affari Esteri.

Sempre nell'ambito dell'obiettivo di accrescimento della conoscenza del patrimonio immobiliare è emersa l'importanza di rendere consapevoli i cittadini italiani della rilevanza e del valore dei beni dello Stato, non solo perché essi costituiscono un valore economico, ma anche e soprat-

tutto per il ruolo identitario che gli stessi rivestono rispetto alla collettività nazionale. Per soddisfare questa esigenza l'Agenzia ha accolto con favore, e quindi supportato, l'iniziativa editoriale denominata "Tesoro Italia", una guida che raccoglie e illustra i più significativi immobili di proprietà dello Stato. Attraverso tale strumento si è inteso offrire ad un ampio pubblico la conoscenza di una selezione del patrimonio del nostro Paese: circa 1.000 immobili scelti su tutto il territorio nazionale in base all'interesse e all'emblematicità degli stessi nel contesto in cui si collocano. Per favorire la più ampia diffusione di tale patrimonio informativo è stato avviato un programma coordinato di distribuzione della guida che riguarda, fra l'altro, tutte le istituzioni, le amministrazioni pubbliche, le università, gli istituti scolastici e le biblioteche.

Sul piano degli strumenti gestionali finalizzati anch'essi al miglioramento dei livelli di conoscenza del patrimonio va ricordato come il censimento abbia reso disponibili una serie di informazioni di tipo quali - quantitativo che tuttavia richiedono apposite strumentazioni per il loro pieno ed efficace utilizzo.

Proprio per far fronte a queste esigenze, l'Agenzia ha da tempo avviato un progetto di rivisitazione del proprio sistema informativo *core business* sia in termini di nuove modalità di strutturazione e fruizione delle informazioni, tanto a livello strategico che operativo, sia per quanto concerne gli aspetti più propriamente tecnologici.

In tal senso il nuovo sistema realizzato, che è stato messo in esercizio a partire dal mese di marzo 2008 in sostituzione del precedente (SGAP), si presenta come un vero e proprio "portale interno" delle applicazioni *core*, teso a

superare una logica meramente amministrativa e gestionale per passare ad un più moderno sistema integrato cui ogni utente dell'Agenzia avrà la possibilità di accedere in maniera personalizzata, anche da dispositivi mobili come i palmari, a seconda dello strato informativo di interesse e dei relativi livelli autorizzativi.

Il nuovo sistema consentirà, così, all'Agenzia di operare sempre più efficacemente nell'ambito delle aree di "asset" e "property management", secondo logiche che perseguono la massimizzazione della efficienza e della qualità dei servizi resi e, al tempo stesso, di disporre di strumenti evoluti di *data warehousing* e di analisi di portafoglio immobiliare, in linea con i continui mutamenti di scenario in ambito immobiliare, sia a livello nazionale che internazionale, e con le conseguenti crescenti esigenze informative.

Fra i diversi fronti d'azione particolare rilievo ha assunto quello del **rafforzamento del posizionamento dell'Agenzia** nel proprio settore di riferimento che costituisce uno dei quattro obiettivi strategici assegnati. A tal riguardo le iniziative intraprese si sono principalmente sostanziate:

- nello sviluppo e implementazione del portale *Demanio:Re*, interamente dedicato ai temi del settore immobiliare;
- nella creazione di un network internazionale fra gestori europei di patrimoni immobiliari pubblici;
- nella partecipazione attiva ad una serie di manifestazioni del settore.

Ideato e realizzato dall'Agenzia, il portale *Demanio:Re* fornisce ogni giorno notizie e approfondimenti relativi al settore immobiliare anche grazie alla collaborazione di due importanti partner quali ANSA e Il Sole 24 Ore. At-

tivo da settembre 2006, in poco più di un anno ha raggiunto i 16 milioni di accessi con oltre 4 milioni di pagine visitate, affermandosi come un punto di riferimento per chi si occupa di real estate in Italia e all'estero. *Demanio:Re*, infatti, è un portale italiano ma con una forte vocazione internazionale in grado sia di supportare le scelte degli operatori interessati ad effettuare investimenti immobiliari, sia di fornire un'informazione completa sulle più recenti operazioni ed iniziative di sviluppo territoriale che muovono il mercato immobiliare italiano. In quest'ottica *Demanio:Re* è presente alle più importanti fiere del settore, promuove iniziative tese ad accrescere i numerosi contatti da altri paesi e segue i principali eventi internazionali attraverso la propria *web tv*.

Proprio da questa logica del confronto e della condivisione di informazioni è nata l'idea di dare vita a nuove e più efficaci forme di collaborazione fra organizzazioni che, a livello europeo, gestiscono patrimoni immobiliari pubblici, costituendo così un originale *network internazionale*.

L'obiettivo di fondo è quello di sviluppare, grazie anche alla collaborazione di tutti quei paesi che hanno ritenuto opportuno sostenere una simile iniziativa, un *framework* di riferimento mirato e condiviso, che consenta al management la valutazione e l'analisi dei miglioramenti conseguiti nelle diverse aree – da quelle direttamente connesse al core business a quelle più legate ai cosiddetti processi di supporto - e, in ultima analisi, dei risultati raggiunti. Il lavoro che sarà sviluppato nel tempo dai partecipanti contribuirà, così, ad evidenziare e mettere a fuoco i principali fattori critici che possono determinare il successo di una organizzazione e che contribuiscono a

facilitarne l'indirizzo, la guida e la gestione da parte dell'Autorità politica e del management. Lo scorso ottobre, in concomitanza con la presentazione dei risultati del censimento, si è tenuto a Roma il primo meeting di avvio del *Network Pure-Net* a cui hanno partecipato 21 paesi dei 27 della Unione Europea. Nel corso del 2008 sarà data piena attuazione operativa al Network attraverso la costituzione di tavoli di lavoro, scambi di risorse e approfondimenti tecnici mirati.

Sempre nel quadro del progressivo rafforzamento della posizione dell'Agenzia da un lato, e della esigenza, dall'altro, di promuovere i progetti di sviluppo e di valorizzazione degli immobili gestiti, è emersa con sempre maggiore evidenza la necessità di porre attenzione alle occasioni di incontro e confronto con gli altri operatori del settore, pubblici e privati. Ciò si è tradotto in una partecipazione attiva ed intensa ad eventi e manifestazioni di settore, nazionali ed internazionali, nell'ambito delle quali l'Agenzia ha avuto modo di divulgare le proprie politiche di intervento, le opportunità di investimento, i nuovi strumenti messi a disposizione dal Legislatore per la gestione del patrimonio immobiliare statale – segnatamente sul versante delle valorizzazioni – nonché di illustrare specifiche iniziative progettuali. Tali occasioni hanno consentito di far conoscere agli operatori del settore le potenzialità e le opportunità correlate alla introduzione della concessione di lungo periodo (MIPIM, EIRE), alla riconversione e valorizzazione dei beni dismessi dal Ministero della Difesa (EIRE, EPIC), nonché di presentare in concreto i Programmi Unitari di Valorizzazione già avviati (MIPIM 2008, Urban Promo 2007). È da eviden-

ziare che l'impegno su tale fronte si è rivelato funzionale anche al rafforzamento della proiezione esterna ed al consolidamento dell'immagine dell'Agenzia, elementi questi in grado di incidere significativamente sul perseguimento della missione istituzionale assegnata.

Per quanto riguarda l'obiettivo di **creazione di valore, economico e sociale**, l'esercizio appena concluso ha visto la finalizzazione di una serie di iniziative di ampio respiro e di profilo decisamente innovativo.

Sono state così sviluppate numerose azioni, in via concertativa, con gli enti territoriali legate all'inserimento dei beni immobili dello Stato all'interno di politiche di riqualificazione e di rinnovo urbano delle città. Questi processi sono caratterizzati da una gestione di alta complessità, in quanto è necessario interagire con diversi soggetti istituzionali nonché con le amministrazioni preposte alle tutele differenziate. Pertanto, l'Agenzia si è posta nella logica di promuovere e partecipare alla *governance* di tali processi, in un ruolo anche di *“facilitatore”* della convergenza delle decisioni che interessano la valorizzazione dei beni dello Stato.

La fonte normativa di tale attività è principalmente rappresentata dalla legge 410/2001 la quale prevedeva, all'origine, la possibilità di attivare la concertazione con gli enti locali, attraverso protocolli d'intesa, per l'individuazione di nuove destinazioni d'uso degli immobili di proprietà dello Stato, principalmente per l'alienazione dei medesimi. Con la Finanziaria 2007 si è fatto un importante passo in avanti, in termini di concepimento di azioni “strutturali” rivolte alla valorizzazione dei beni immobili dello Stato,

promuovendone l'uso senza cederne la proprietà.

In attuazione di quanto indicato dalla Finanziaria 2007, l'Agenzia ha indirizzato il piano delle attività sui seguenti processi:

- di individuazione, all'interno del patrimonio immobiliare amministrato, di quelle parti di maggiore interesse e con più cospicua potenzialità di sviluppo e di generazione di valore economico e sociale, servendosi anche dei risultati della “segmentazione” del portafoglio già descritta;
- di incentivazione delle attività di programmazione negoziata, tramite la stipula di protocolli d'intesa, in particolare con gli Enti locali, finalizzate alla valorizzazione dei beni immobili di proprietà dello Stato, attraverso i cosiddetti *Programmi Unitari di Valorizzazione (PUV)*.

Il PUV, introdotto anch'esso dalla Finanziaria 2007, rappresenta una modalità di pianificazione, programmazione e attuazione di una serie di interventi che riguardano una pluralità di beni immobili pubblici, dello Stato e degli Enti territoriali, nonché degli altri soggetti pubblici, con il fine di costruire una ipotesi di sviluppo e trasformazione territoriale condivisa tra le Istituzioni di diverso livello. In estrema sintesi, è possibile affermare che i PUV mirino a conseguire due obiettivi principali:

- razionalizzare e ottimizzare i patrimoni pubblici presenti in un determinato contesto territoriale, attraverso operazioni di permuta, trasferimento, concessione d'uso, ecc. anche per ridurre le locazioni passive delle Amministrazioni pubbliche;
- rendere disponibili immobili pubblici, principalmente

in concessione d'uso, per lo sviluppo di attività economiche coerenti con le strategie di programmazione economica comunitaria, nazionale e regionale.

Nel corso del 2007 sono stati sottoscritti quattro programmi con le città di Bologna e Ferrara e con le Regioni Liguria e Lazio. La sottoscrizione di questi atti è avvenuta nel corso di cerimonie pubbliche cui ha partecipato, in qualità di firmatario, il Vice Ministro dell'Economia e delle Finanze e nel caso di Bologna alla presenza del Presidente del Consiglio.

Ad oggi sono state aggiudicate le gare relative agli studi di fattibilità, bandite in attuazione dei PUV di Bologna e della regione Liguria, mentre è in corso di pubblicazione il bando di gara per lo studio di fattibilità del PUV di Ferrara. Per quanto riguarda il PUV Lazio sono in corso le attività di definizione operativa del patrimonio immobiliare da interessare e, di conseguenza, le azioni di concertazione con gli Enti locali.

In particolare, nel caso della regione Liguria, l'inizio delle attività dello studio di fattibilità è stata anche l'occasione per proporre un dibattito aperto agli Enti locali interessati, in coerenza con il modello di concertazione di livello regionale, derivante dalla normativa sul governo del territorio, utile per comporre le "polverizzazioni" locali attraverso la guida istituzionale della Regione.

Accanto a queste attività di alta complessità permangono quelle relative alla stipula di protocolli puntuali, finalizzati alla valorizzazione di uno o più immobili, nonché alla razionalizzazione e ottimizzazione dell'uso dei beni dello Stato. Nel corso del 2007 sono stati sottoscritti protocolli d'intesa con i comuni di Firenze, Brescia, Fano, Follonica,

Pescara e Torino (Cavallerizza Reale e Carceri Nuove). Nei primi mesi del 2008 sono stati inoltre sottoscritti i protocolli con i comuni di Alessandria, Novara e Molfetta.

Particolare menzione va fatta del completamento delle procedure amministrative per la trasformazione di Punta della Dogana nel nuovo Centro di Arte Contemporanea di Venezia. Tale importantissimo compendio demaniale è stato dato in concessione dall'Agenzia al Comune di Venezia nel corso del 2006 per un periodo di 99 anni. Quindi lo stesso Comune, con la collaborazione dell'Agenzia, ha indetto una gara finalizzata ad individuare un partner-gestore dell'iniziativa, in grado di sostenere i rilevanti investimenti per la rifunzionalizzazione dell'immobile e per attivare eventi culturali a livello internazionale. Le procedure si sono concluse nel giugno 2007 con la sottoscrizione di una convenzione trentennale con Palazzo Grassi S.p.A., che prevede, fra l'altro, un progetto di restauro e recupero del compendio, elaborato da Tadao Ando.

Ulteriore strumento innovativo, introdotto anch'esso dalla Finanziaria 2007, è la *Concessione di valorizzazione di lungo periodo* che consente di utilizzare gli immobili di proprietà dello Stato come "contenitori" di attività di sviluppo economico, in relazione alle realtà locali e come attrattori di finanziamenti privati.

Più in particolare, questa forma di concessione, disciplinata dall'art. 3 bis della L. 410/01, è uno strumento finalizzato alla riqualificazione e alla riconversione di beni immobili di proprietà dello Stato che, una volta individuate le nuove destinazioni d'uso per attività economiche o di servizio ai cittadini, richiedano significativi interventi di recupero, restauro e ristrutturazione. La durata

della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e può estendersi fino a 50 anni. I canoni sono in linea con i prezzi di mercato e modulati tenendo conto del suddetto equilibrio. Oltre al possesso dei requisiti tecnici ed economico finanziari necessari per sostenere gli investimenti previsti, al concessionario è richiesta un'esperienza nei settori specifici delle attività prescelte come destinazione d'uso, poiché lo scopo di tale concessione è quello di utilizzare gli immobili per attività imprenditoriali, mantenendone la proprietà pubblica e contribuendo allo sviluppo dell'economia locale.

Nel corso dell'anno, dopo aver costruito la procedura di attuazione attraverso la predisposizione di un percorso "guidato" con documenti ed elaborati di riferimento (bando e contratto tipo, ecc), è stata data concreta operatività a questa linea di sviluppo con la pubblicazione del bando di gara per l'affidamento in concessione del "complesso di villa Tolomei" in Firenze, gara di prossima aggiudicazione.

Giova sottolineare come l'innovatività e complessità della nuova procedura richiedano una qualificata competenza specialistica per valutare le proposte degli investitori privati. Per questo l'Agenzia ha ritenuto di istituire il "Nucleo Tecnico Scientifico" il quale, composto da esperti esterni di chiara fama ed elevata competenza in diversi settori (economico, urbanistico, restauro, amministrativo) ha appunto il compito di esprimere pareri non vincolanti a supporto delle scelte decisionali dell'Agenzia.

Parallelamente a questa ultima tipologia concessoria, è stata prevista la possibilità, per gli Enti locali, di avere in

concessione beni di proprietà dello Stato per un periodo non superiore a 50 anni (la norma ordinaria, il DPR 296/2005, prevede un massimo di 19 anni) a fronte degli investimenti che gli stessi Enti intenderanno realizzare per il recupero e la rifunzionalizzazione dei beni concessi. Tale strumento, garantendo l'investimento sugli edifici di proprietà dello Stato, potrà favorirne un migliore utilizzo, anche sotto il profilo sociale, con l'allocazione di servizi e altre funzioni pubbliche, consentendo nel contempo agli Enti locali di poter ripartire gli oneri necessari per gli interventi di ristrutturazione, spesso di grande entità, su di un arco temporale adeguato.

Con riferimento alla logica di sviluppo di azioni di "sistema" l'Agenzia ha anche promosso la sottoscrizione di un apposito accordo con la Cassa Depositi e Prestiti per consentire agli Enti locali di usufruire di finanziamenti per periodi coerenti con la concessione di lungo periodo. Nel parlare di creazione di valore, in particolare "sociale", adeguato spazio di rappresentazione va dato all'attività svolta nella gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata. Nel corso del 2007 sono state consolidate più efficaci modalità operative per accelerare l'iter di destinazione dei beni che, con particolare riferimento ai Comuni con maggiore presenza di beni ancora in gestione, hanno condotto alla stipula di appositi *Protocolli d'intesa*.

Si è così pervenuti alla sottoscrizione del Protocollo d'intesa con il Comune di Roma (riguardante 57 unità immobiliari), con il Comune di Reggio Calabria (per 48 unità), con il Comune di Palermo (per 258 unità) e con quello di Bari (per 56 unità).

Sul versante della gestione delle aziende confiscate si evi-

denza la sottoscrizione, nello scorso mese di maggio, del Protocollo d'intesa tra Ministero dell'Economia e delle Finanze, Ministero del Lavoro, Agenzia del Demanio e Italia Lavoro Spa finalizzato all'elaborazione di azioni di supporto tecnico per assicurare la massima salvaguardia dei lavoratori dipendenti di aziende confiscate, sia in fase di gestione che in quella di successiva destinazione. Nell'ambito di tale rapporto di collaborazione con Italia Lavoro è stato elaborato un progetto che prevede la costituzione di tavoli di incontro (sia a livello nazionale che locale) tra i vari soggetti che possono essere coinvolti nella gestione dei beni confiscati, allo scopo di individuare congiuntamente procedure ed azioni comuni sia a livello nazionale che, nei casi specifici, a livello locale; ciò al fine di attivare tutte le più opportune misure per la salvaguardia dei livelli occupazionali e lanciare un forte messaggio circa l'impegno congiunto tra Stato e Imprese nella lotta alla criminalità organizzata.

Sull'altro importante fronte del **contenimento della spesa**, oltre ai rilevanti effetti economici attesi dalle numerose iniziative immobiliari intraprese nel corso del 2007, va ricordato come la Legge Finanziaria 2008 abbia dettato disposizioni finalizzate alla razionalizzazione dell'uso degli immobili dello Stato ed alla riduzione della spesa derivante dalle locazioni passive di immobili di proprietà privata da parte delle Amministrazioni dello Stato.

In particolare, la legge citata fissa dei limiti di spesa per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili in uso governativo, nonché per la manutenzione ordinaria per gli immobili in locazione passiva. Tali limiti sono de-

terminati mediante l'applicazione di specifiche percentuali, indicate al comma 618 dell'art. 2 della Legge Finanziaria, commisurate al valore di mercato degli immobili.

In attuazione delle predette disposizioni, il 29 febbraio scorso, sul proprio sito web, l'Agenzia ha provveduto alla pubblicazione dell'elenco degli immobili in uso governativo e di quelli in locazione passiva, corredati dei relativi valori a cui devono fare riferimento le Amministrazioni ai fini della determinazione dei menzionati limiti di spesa.

Va poi ricordato il rilevante impegno profuso nella complessa gestione dei debiti pregressi (ante 2001) ereditati dall'Agenzia e connessi alla gestione della imponente mole di veicoli confiscati accumulatasi negli anni passati a seguito del contenzioso insorto con il concessionario, poi fallito, che avrebbe dovuto farsene carico sulla base della convenzione stipulata nel 1999, a seguito di gara, con l'allora Ministero delle Finanze.

A tal riguardo è appena il caso di segnalare come, a seguito della complessa mole di lavoro svolto dall'Agenzia per la puntuale ricognizione delle migliaia di posizioni debitorie pendenti, nonché della defatigante attività di transazione svolta singolarmente con la maggior parte delle depositarie creditrici, l'onere complessivo risulti oggi ridotto di più di un terzo rispetto alla stima iniziale di 204 milioni di euro.

Sul fronte delle iniziative volte alla **generazione di entrate per lo Stato** l'azione condotta dall'Agenzia si è caratterizzata per:

- l'intensificazione dell'azione di messa a reddito e regolarizzazione dei beni del patrimonio dello Stato affidato in gestione;

- l'attuazione di quanto previsto nella Legge Finanziaria 2007 in materia di adeguamento dei canoni e di accertamento delle irregolarità sul demanio marittimo;
- la prosecuzione delle azioni connesse alla vendita dei beni cosiddetti "marginali" (relitti, quote indivise, opere di urbanizzazione, ecc) e l'avvio delle operazioni di alienazione dei beni dismessi dall'Amministrazione della Difesa non suscettibili di interventi valorizzativi.

Con particolare riferimento ai beni del patrimonio in gestione le azioni condotte hanno permesso di conseguire sostanziali miglioramenti in termini di gettito per il bilancio statale rispetto a quelli già ottenuti nel precedente esercizio. Per quanto attiene invece l'adeguamento di canoni sul demanio marittimo, è noto, a riguardo, come la Legge Finanziaria 2007 abbia legiferato sulla specifica materia e come gli Enti Gestori siano pertanto chiamati alla puntuale riscossione dei canoni secondo quanto previsto dalla norma. L'Agenzia ha quindi provveduto, nell'ambito delle proprie competenze, ad emettere linee guida di carattere operativo e numerosi chiarimenti per permettere la pronta e uniforme applicazione della norma su tutto il territorio nazionale.

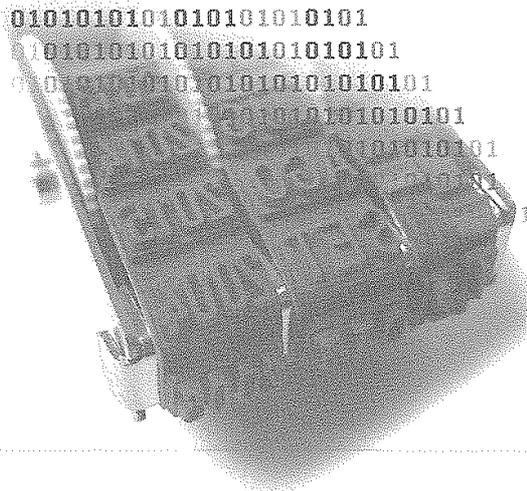
L'attività dell'Agenzia si è anche estrinsecata, oltre che nell'ordinaria vigilanza di cui al D.P.R. 367/1998, anche nel fornire chiarimenti ai quesiti sollevati da soggetti pubblici e privati in ordine all'attuazione della norma, avendo cura di acquisire la condivisione del Ministero dell'Economia e delle Finanze sulle varie problematiche. Nonostante tale molteplice e tempestiva attività e le iniziative a livello locale, si è riscontrato da parte di alcuni Enti Gestori ( Regioni e Comuni) la non applicazione

della nuova normativa, con conseguente mancato introito delle maggiori entrate connesse alla riscossione dei canoni per concessioni demaniali marittime turistico ricreative e per nautica da diporto.

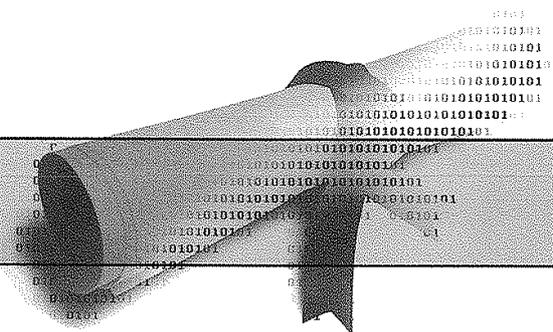
Di tali comportamenti si sono informate tanto le Regioni che la Corte dei conti, oltre, come naturale, i Ministri dell'Economia e delle Finanze e quello dei Trasporti.

Per quanto specificatamente attiene i servizi resi nel corso del 2007 ed i relativi corrispettivi maturati in applicazione del Contratto di Servizi 2007-2009, si rimanda alla "Relazione sui livelli di servizio – Anno 2007" trasmessa al Dipartimento delle Finanze (già Dipartimento per le Politiche Fiscali) in data 31 gennaio 2008 e da quest'ultimo positivamente riscontrata in data 10 marzo 2008 (Allegato A).

01010101  
010101010101  
01010101010101  
010101010101010101  
01010101010101010101  
0101010101010101010101  
010101010101010101010101  
01010101010101010101010101  
0101010101010101010101010101  
010101010101010101010101010101  
0101010101010101010101010101010101



## I FONDI IMMOBILIARI FIP E PATRIMONIO 1



### Il Fondo Immobili Pubblici (FIP)

In relazione alla gestione immobiliare avente ad oggetto gli immobili conferiti al Fondo Immobili Pubblici, si è assistito, nel corso dell'esercizio 2007, al graduale passaggio dalla fase di avvio, che ha caratterizzato il precedente esercizio, alla stabilità nella gestione delle attività. Il riflesso di tale consolidamento è stato evidente nelle modalità attraverso cui sono stati resi i servizi caratterizzati da una articolazione progressivamente sempre più complessa.

Si rileva, inoltre, che nel corso dell'esercizio Investire Immobiliare SGR ha completato l'attività di alienazione del primo lotto di immobili che ha avuto come acquirenti una molteplicità di soggetti. Tale circostanza ha comportato la necessità, per l'Agenzia, di gestire rapporti contrattuali con più locatrici, facendosi carico del governo della cresciuta complessità amministrativa e finanziaria dovuta alle differenti modalità di corresponsione dei canoni nonché alla pluralità dei soggetti coinvolti.

Sono poi proseguite le attività di analisi e studio dei dati e delle informazioni disponibili sui singoli immobili e ciò ha consentito di raggiungere un miglior livello di conoscenza del patrimonio gestito, anche attraverso la costante collaborazione con gli utenti, nonché la continua interlocuzione sia con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, sia con il Fondo, al fine di dirimere in maniera efficace e tempestiva le principali criticità legate al governo di un compendio di tali dimensioni.

### Il Fondo Patrimonio Uno

Anche nel caso del fondo Patrimonio Uno, l'anno 2007 ha visto l'Agenzia impegnata nel consolidamento delle attività di *start-up* iniziate nell'esercizio precedente.

Tra le attività straordinarie poste in essere si evidenzia la presentazione alla locatrice del "*Piano di Razionalizzazione*", determinato secondo quanto disciplinato dal contratto di locazione. Gli effetti di tale piano si manifesteranno, in termini di riduzione dei beni locati e conseguentemente del canone di locazione applicato alla conduttrice, a partire da gennaio 2009, con la riconsegna alla locatrice di tre immobili.

Si è approfondita, inoltre, la conoscenza amministrativa, fisica e tecnica degli immobili assegnati in uso alle pubbliche amministrazioni utilizzatrici, mediante approfondimenti *ad hoc* realizzati per il tramite delle amministrazioni medesime, delle Filiali regionali dell'Agenzia, nonché dell'esperto indipendente nominato dalla proprietà.

Al fine di una migliore leggibilità dei dati di bilancio riconducibili alla gestione dei fondi immobiliari si riportano i dettagli relativi ai canoni di locazione per anno di competenza:

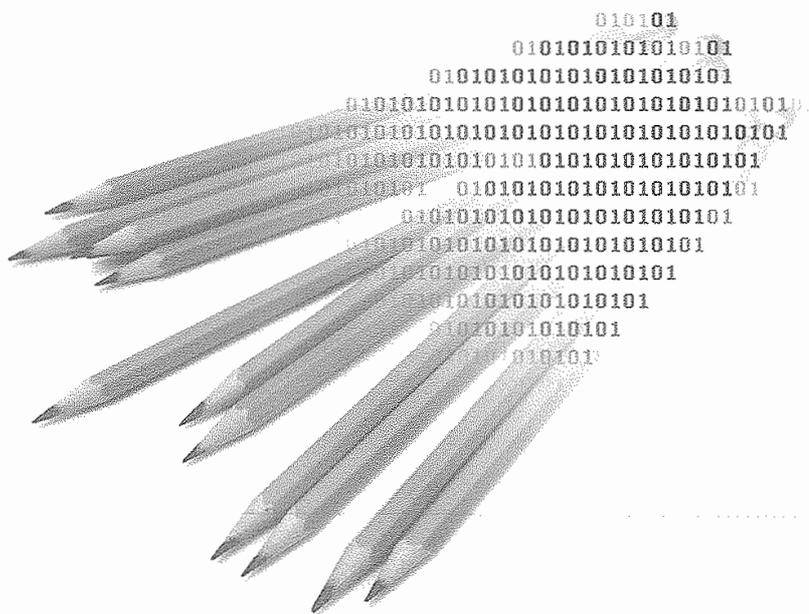
(migliaia di euro)	FIP	Patrimonio 1
	anno 2007	anno 2007
Canoni di locazione attiva	276.834	34.061
Canoni di locazione passiva	279.586	34.200

La differenza pari a 2.891 €/000 fra l'ammontare dei canoni di locazione attiva e quello dei canoni di locazione passiva rappresenta la quota di canone relativa agli spazi occupati dall'Agenzia a titolo strumentale.

Dal lato dei ricavi, derivanti dai Contratti di Servizi Immobiliari (CSI) stipulati tra l'Agenzia ed il Dipartimento del Tesoro per la gestione tecnica-amministrativa dei due fondi immobiliari pubblici, l'anno 2007 ha evidenziato le seguenti poste attive:

**Ricavi da Contratto di Servizi**

(migliaia di euro)	anno 2006	anno 2007
FIP	6.856	5.568
PATRIMONIO UNO	457	613



## LA GESTIONE DEI FONDI STANZIATI SUI CAPITOLI DEL BILANCIO DELLO STATO

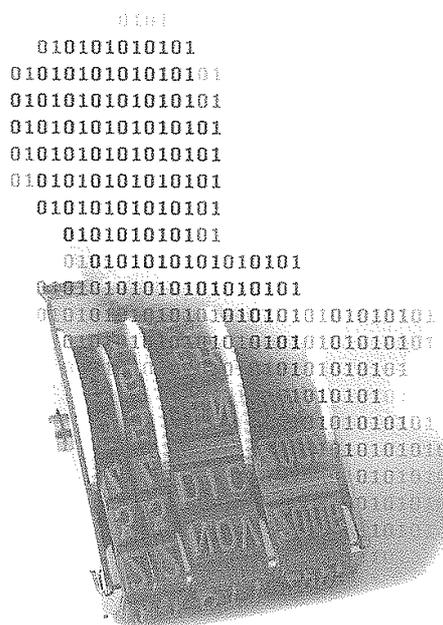
Anche nel corso del 2007 l'Agenzia ha provveduto alla gestione dei fondi stanziati sui capitoli di spesa del bilancio dello Stato assegnati al Centro di Responsabilità Dipartimento delle Finanze (già Dipartimento per le Politiche Fiscali) per le materie di competenza, nonché alla gestione dei residui passivi propri risultanti dagli impegni assunti sino al 31 dicembre 2000 dal soppresso Dipartimento del Territorio – Direzione Centrale del Demanio.

La gestione dei fondi, ed in particolare dei residui passivi, propri e di stanziamento nonché perenti, ha impegnato costantemente l'Agenzia in tutto l'arco dell'anno, in continuo raccordo con il Dipartimento delle Finanze (già Dipartimento per le Politiche Fiscali), con l'Ufficio Centrale del Bilancio presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze e con il Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato.

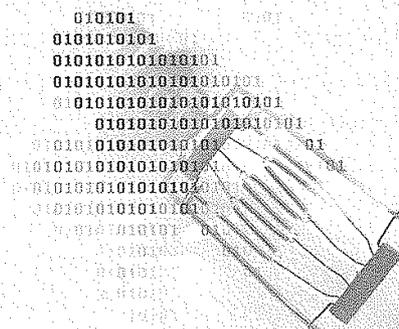
Rispetto alle normali attività di gestione, si segnala che con i Decreti Dirigenziali n. 24751 e n. 54224 è stata disposta sul capitolo 3566, *“Fondo da ripartire per l'estinzione dei debiti pregressi nei confronti di enti, società, persone fisiche, istituzioni ed organismi vari contratti dai soppressi Dipartimenti dell'Amministrazione Finanziaria”*, l'assegnazione in termini di competenza e cassa della somma complessiva di € 43.714.680,38 quale seconda tranche dello stanziamento triennale da destinare all'Agenzia del Demanio per il pagamento dei debiti contratti dall'Amministrazione finanziaria nei confronti delle

depositerie giudiziarie di veicoli confiscati.

Al fine di fornire un quadro di insieme dell'attività svolta, si riporta di seguito un prospetto che indica per ciascun capitolo di spesa del bilancio dello Stato i risultati conseguiti nella gestione dei fondi assegnati e “lo smaltimento dei residui propri” reiscritti sui capitoli appositamente reistituiti nello stato di previsione della spesa del Ministero dell'Economia e delle Finanze.



Competenza Capitolo	Capitolo	Denominazione Capitolo di Spesa	Numero Ordini di Accredit.	Numero Mandati Informatici	Importo Euro
Dipartimento per le Politiche Fiscali	3545	Spese per liti, arbitraggi, risarcimenti ed accessori	1	0	36.236,29
Agenzia del Demanio	3566	Fondo per la ripartizione ecc.	Contabilità civilistica	Contabilità civilistica	43.714.680,38
"	3866	Restituzioni e rimborsi	16	60	5.998.158,49
"	3867	Restituzione di depositi per adire agli incanti per spese d'asta ed altre	4	4	16.617,46
"	3950	Somme da versare in entrata a titolo di ammortamento di beni immobili patrimoniali	0	1	162.683.923,00
"	3955	Imposte sovrainposte addizionali e contributi gravanti su beni demaniali	58	455	7.443.927,38
Ex Dipartimento del Territorio	7810 (ex 7161)	Acquisto e costruzione di immobili da adibire a sedi degli uffici finanziari Ristrutturazione...	0	3	276.490,50
<b>TOTALE</b>			<b>78</b>	<b>523</b>	<b>220.170.033,50</b>



Per quanto riguarda la gestione dei capitoli 7777 e 7754 e quindi degli investimenti immobiliari (interventi edilizi, acquisti, ecc.) contabilizzati nell'anno 2007, gli stessi risultano così suddivisi per macro-categoria:

<b>Categorie</b>	<b>Importi contabilizzati (€/000)</b>
Manutenzioni - Ristrutturazioni	10.052
Articolo 28	3.971
Valorizzazioni	2.218
Acquisti	21.119
Altre Manutenzioni	1.241
<b>TOTALE</b>	<b>38.601</b>

A riguardo va detto che le scelte di investimento sul patrimonio immobiliare dello Stato sono state orientate costantemente a supportare il conseguimento di due principali obiettivi:

- contribuire al riequilibrio dei conti pubblici attraverso il contenimento della spesa per locazioni passive e l'incremento delle entrate da concessioni e locazioni attive;
- supportare le politiche di sviluppo con particolare riferimento alla crescita delle comunità locali.

Tali contributi sono stati assicurati svolgendo con accresciuto impegno il duplice ruolo di:

- investitore istituzionale, impegnato nella allocazione efficace ed efficiente delle risorse finanziarie stanziata nel bilancio dello Stato (cap.7754) per gli obiettivi generali assegnati;
- promotore di iniziative funzionali alla creazione dei presupposti per l'utilizzo economico degli immobili statali (anche mediante l'attrazione di risorse finan-

ziarie di terzi) ovvero per una loro trasformazione volta anche all'ottenimento di una maggiore utilità sociale.

Nel ruolo di investitore istituzionale, l'Agenzia ha privilegiato gli interventi volti ad assicurare, nei limiti delle risorse finanziarie disponibili e dei piani prestabiliti, la manutenzione dei beni finalizzata alla loro messa a reddito. Circa un terzo delle risorse impegnate nel 2007 ha riguardato tale tipologia di intervento.

Sul versante degli Acquisti è stato dato corso all'operazione di acquisizione di Palazzo Altemps, operazione contrattualmente finalizzata nel 2006 ma finanziariamente perfezionata nel 2007. Al di là del particolare pregio che caratterizza l'immobile, si rammenta che tale acquisto ha fra l'altro permesso di aderire alla richiesta del Comune di Roma di trovare una adeguata sistemazione alle collezioni lapidee dell'Istituto Geologico Nazionale.

Per quanto riguarda invece il ruolo di soggetto promotore di iniziative di sviluppo immobiliare, l'Agenzia ha operato lungo tre direttrici distinte:

- assicurare la prosecuzione delle iniziative puntuali per i beni già presenti nel portafoglio valorizzazioni;
- intensificare le azioni per la valorizzazione dei cosiddetti "sistemi di beni a rete" e per l'attrazione di fondi di terzi;
- favorire l'utilizzo del nuovo strumento dei PUV (Programmi Unitari di Valorizzazione).

Il dettaglio degli interventi contabilizzati nel corso dell'anno a valere sui fondi disponibili sui capitoli suddetti è riportato nella seguente tabella: