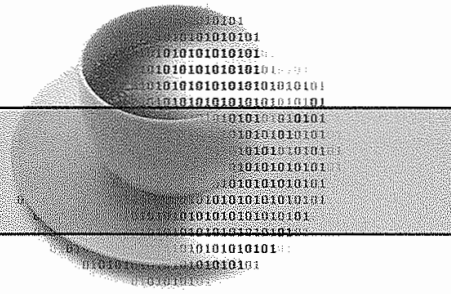
IL RISULTATO D'ESERCIZIO



Il risultato economico conseguito nell'anno è la complessa risultante di molteplici fattori di segno diverso che hanno caratterizzato la gestione operativa dell'Ente.

Le diverse componenti che hanno contribuito alla formazione di tale risultato sono analiticamente dettagliate e commentate nella nota integrativa allegata al Bilancio.

In via preliminare è opportuno ricordare come nel corso del passato esercizio siano intervenuti alcuni fattori di carattere straordinario che hanno in parte contribuito a determinare il risultato economico conseguito.

Va infatti rammentato come, in relazione agli accantonamenti disposti dalla Ragioneria Generale dello Stato in applicazione del comma 507 della Legge Finanziaria 2007, il Contratto di Servizi è stato inizialmente concepito prevedendo un ridotto ammontare di corrispettivi, in coerenza con la diminuita disponibilità finanziaria sul capitolo 3901.

Altresì, sempre con riguardo alla iniziale pianificazione, si è provveduto all'accantonamento delle somme da riversare all'entrata del bilancio dello Stato in applicazione del comma 1 dell'articolo 22 del D.L. 223/2006.

A fronte di tali impostazioni iniziali è quindi sopravvenuto un importante cambiamento di scenario con l'emanazione del D.L. 81 del 2 luglio 2007 che ha da un lato previsto l'abolizione dell'obbligo di versamento di cui al citato art. 22, e dall'altro disposto il parziale disaccantonamento delle somme "congelate", circostanza, quest'ultima, che ha reso possibile il riconoscimento di maggiori corrispettivi in ragione dei risultati operativi particolarmente brillanti.

A tutto ciò si è aggiunta una particolare attenzione al controllo dei costi ed il continuo monitoraggio della spesa reso possibile dai sempre più evoluti e diffusi strumenti di controllo di gestione che hanno proficuamente supportato tutte le funzioni dell'ente.

Nel porre a confronto il risultato 2007 con quello del precedente esercizio si ritiene opportuno evidenziare comunque alcune peculiarità al fine di una migliore comprensione delle dinamiche economiche sottostanti.

In primo luogo va sottolineato come i corrispettivi teoricamente maturati nell'esercizio sulla base del Contratto di Servizi siano stati pari a circa 130 milioni di euro (cfr. tabella pag 12) e che, solo per effetto della clausola che ne limita l'ammontare alle disponibilità sul cap. 3901, quelli effettivamente riconosciuti siano stati pari a soli 117,2 milioni, scontando quindi una decurtazione di oltre 12 milioni di euro.

Va quindi evidenziato che nell'esercizio 2006 l'Agenzia beneficiò del contributo professionale, ancorché oggettivamente limitato dal particolare contesto organizzativo in cui fu fornito, di un consistente numero di optanti (circa 370 all'inizio dell'anno) che furono poi progressivamente destinati ad altre amministrazioni.

Detto contributo, ancorché di sicura significatività ai fini del raggiungimento degli obiettivi di produzione di quell'anno, non ebbe rilievo economico per l'Agenzia in relazione agli specifici accordi intercorsi con il Dipartimento per le Politiche Fiscali che ne assunse l'onere a partire dal luglio 2005, nelle more della definitiva assegnazione ad altre amministrazioni.

Nel 2007 è stato quindi dato ulteriore corso al previsto piano di assunzioni, che ha così portato alla contabilizzazione di maggiori costi del personale per il cui dettaglio si rimanda alla Nota Integrativa al bilancio.

A riguardo va comunque ulteriormente posto in evidenza come parte di tale aumento sia da ascriversi alla necessità di ricorrere alla somministrazione di lavoro interinale per far fronte alla rilevante mole di attività generata dal ben noto problema della liquidazione delle "depositerie" di cui già si è detto in precedenza, attività straordinaria per la quale l'Agenzia percepisce corrispettivi che solo in minima parte coprono i cospicui costi sostenuti.

Più precisamente va infatti detto che l'incremento registrato è stato pari a circa 1,7 milioni di euro, per gran parte dovuto proprio alla necessità di far fronte alla eccezionalità dei carichi di lavoro determinati da tale particolare gestione la cui efficacia ha determinato, come già si è detto, assai rilevanti risparmi per lo Stato.

In altro ambito gestionale va anche rilevato come a fronte di un consistente aumento delle attività legate alla gestione dei fondi immobiliari, aumento fra l'altro determinato dalla progressiva vendita a terzi degli immobili e quindi all'insorgenza di numerosi nuovi rapporti contrattuali, il corrispettivo percepito sia andato riducendosi di oltre 1,1 milioni di euro per effetto del meccanismo contrattuale di calcolo, ingiustamente penalizzante alla luce dell'evoluzione dei compendi gestiti.

È pertanto di tutta evidenza come l'Agenzia abbia saputo ben governare il consistente rischio d'impresa insito nel proprio meccanismo di remunerazione stabilito dal Contratto di Servizi, facendosi carico dell'assorbimento di importanti variazioni nella disponibilità dei fondi determinate (vedi comma 507) da provvedimenti normativi del tutto indipendenti dai criteri di gestione economica che informano la pianificazione dell'Agenzia dal momento della sua trasformazione in ente pubblico economico.

Proprio in considerazione di quanto sopra esposto il nuovo Contratto di Servizi per il triennio 2008-2010 prevede un particolare meccanismo in base al quale, laddove al termine di un esercizio le risorse disponibili sul Capitolo 3901 eccedano i corrispettivi liquidati all'Agenzia, il Ministero impegnerà tali risorse sul capitolo, sotto forma di residui, per utilizzarle in anni successivi a fronte di maggiori risultati eventualmente realizzati.

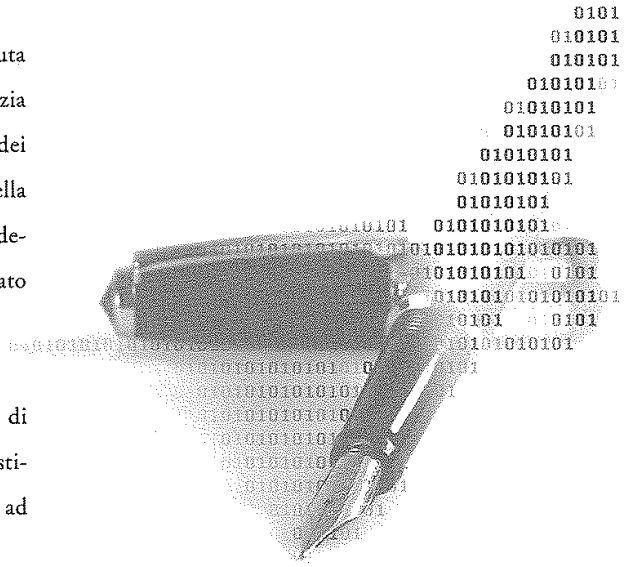
Preliminarmente alla indicazione della proposta di destinazione dell'utile di esercizio, si rammenta come delle oltre 90 sedi in cui era presente l'Agenzia sull'intero territorio nazionale, solo per 8 di esse i relativi immobili sono stati conferiti in proprietà a titolo strumentale con Decreto Ministeriale del luglio 2005, essendosene poi aggiunti ulteriori due per effetto del successivo Decreto Ministeriale del 17 luglio 2007.

Per tutte le altre sedi che oggi residuano in considerazione del piano di razionalizzazione attuato, la disponibilità

degli uffici è assicurata da concessioni a titolo oneroso, da concessioni a titolo gratuito ma con scadenza 2017, o da contratti di locazione onerosa, trattandosi in quest'ultimo caso di immobili FIP per i quali, peraltro, potrebbe configurarsi una necessità/opportunità di rilascio anticipato in relazione al più generale piano di razionalizzazione degli usi pubblici del compendio immobiliare.

Si conferma quindi la necessità per l'Agenzia di utilizzare le riserve accantonate al fine di acquisire spazi adeguati per alcune sedi territoriali di particolare rilievo strategico ed operativo, a completamento del piano di ristrutturazione concepito e già largamente realizzato.

Si rammenta inoltre come, a seguito della intervenuta trasformazione in ente pubblico economico, l'Agenzia non è più destinataria di risorse per il finanziamento dei propri investimenti finalizzati al miglioramento della propria funzionalità strutturale, investimenti ai quali deve quindi provvedere con l'autofinanziamento generato dall'utile conseguito.



In considerazione delle risultanze del bilancio 2007 e di quanto anzi rappresentato, si propone la seguente destinazione dell'utile d'esercizio pari, complessivamente, ad euro 17.659.861 :

- quanto ad euro 882.993 a riserva legale;
- quanto ad euro 16.776.868 a riserve facoltative da destinare, fra l'altro, all'autofinanziamento di investimenti finalizzati al completamento della dotazione di sedi territoriali, al miglioramento strutturale, nonché alla realizzazione di progetti legati alle finalità istituzionali dell'Agenzia.

FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

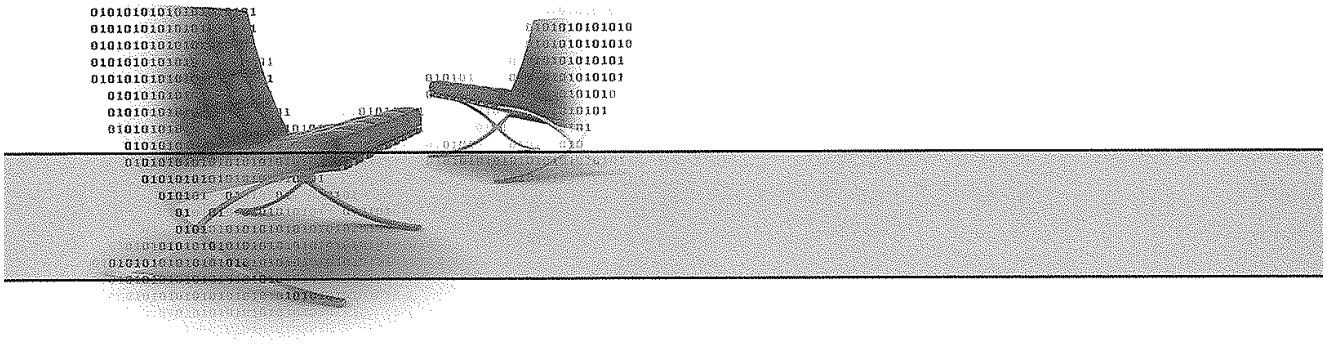
Con lo scorso mese di febbraio è stata portata a conclusione l'operazione di chiusura dei 28 uffici territoriali (SOT) ritenuti non più funzionali all'operatività dell'Agenzia.
La chiusura degli ultimi 7, avvenuta appunto nel 2008, è stata possibile grazie anche al distacco di alcune risorse presso le locali sedi dell'Agenzia delle Entrate, mentre altre sono state trasferite in diverse sedi dell'Agenzia del Demanio.

Il susseguirsi di alcuni importanti eventi nel corso del 2007, quali il completamento dell'attività di censimento del patrimonio immobiliare dello Stato, ma anche il consolidamento delle strutture organizzative dell'Agenzia, hanno suggerito di far rientrare nell'ambito delle attività tipiche dell'Agenzia medesima gran parte di quanto è stato fino a tutto il 2007 svolto dalla Demanio Servizi SpA. In data 24 gennaio si è pertanto tenuta l'Assemblea dei Soci che ha preso atto della volontà espressa dal Socio di maggioranza e ha deliberato la costituzione di un nuovo CdA con un numero ridotto di componenti in ragione della prevista forte contrazione delle attività, nonché al fine di perseguire il contenimento dei costi operativi così come previsto dalla Legge Finanziaria 2008.

Con riguardo alle varie disposizioni concernenti misure di contenimento della spesa e con riferimento alla nota n. 9282 del 18 gennaio 2008 con la quale il Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato ha inteso condividere la proposta e le motivazioni addotte dall'Agenzia a riguardo, si è quindi provveduto con nota n. 7836 del 14 febbraio u.s., così come richiesto, a fornire a tutti i referenti istituzionali uno specifico quadro esigenziale, coerente con le previsioni del budget 2008 approvato dal Comitato di Gestione in data 18 gennaio.

In data 21 gennaio 2008 è stato firmato, presso la Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio, l'atto che prevede il trasferimento in proprietà all'Università degli studi di Roma "La Sapienza" di alcuni immobili costituenti la città universitaria. Con l'accordo firmato dal Rettore e dal Direttore dell'Agenzia del Demanio, alla presenza dell'Assessore ai Lavori Pubblici del Comune di Roma, si è data completa attuazione alla "Convenzione per l'Assetto Edilizio della Regia Università di Roma" del 1932, che sanciva il trasferimento in proprietà all'Università "La Sapienza" della Città Universitaria.

Dall'11 al 14 marzo si è tenuto a Cannes il MIPIM 2008, vetrina internazionale per gli investitori del mercato immobiliare. L'Agenzia del Demanio ha partecipato facendosi promotrice di due eventi dal titolo "*Public Real Estate, Real Business in Italy, Nuove opportunità per le città storiche: risultati e progetti*" e "*Programmi Unitari di Valorizzazione: Bologna e Liguria, Innovazione nel Real Estate pubblico*



italiano". L'occasione è stata preziosa per illustrare agli operatori del mercato immobiliare intervenuti i principali progetti di sviluppo e valorizzazione portati avanti nell'ultimo anno dell'Agenzia, delineando i progressi e gli obiettivi del progetto "Valore Paese" e le iniziative future. Sono stati presentati fra gli altri il "*case history*" di Villa Tolomei e il programma di valorizzazione degli ex immobili della Difesa.

Con l'art.41 della legge 222/2007 (collegato alla Finanziaria 2008) è prevista dal costituzione di una newco, il cui scopo è quello di incrementare il patrimonio immobiliare destinato alla locazione residenziale, con particolare riguardo a quello a canone "sostenibile" avvalendosi dei beni immobili di proprietà pubblica. Nel corso dei primi mesi del 2008 sono state formulate le ipotesi di struttura della newco e, in particolare, l'Agenzia ha supportato il Ministero dell'Economia e delle Finanze nella definizione di un atto di indirizzo, sottoscritto dai Ministri concertanti (delle Infrastrutture e della Solidarietà sociale), che definisce gli elementi essenziali della società di scopo.

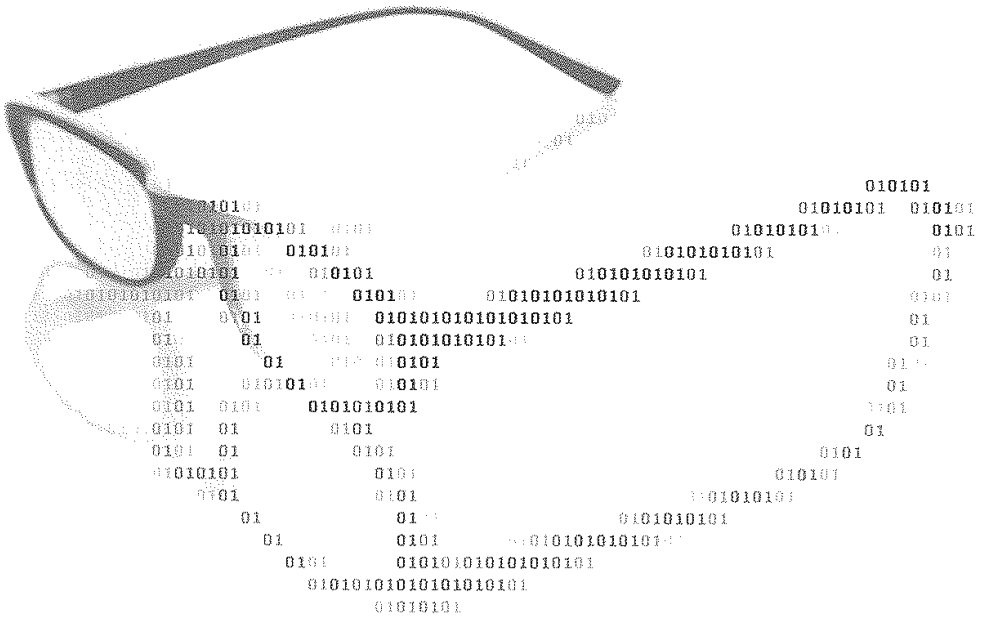
Si segnalano, infine, due importanti accordi sottoscritti con la Regione Sardegna il 7 marzo 2008. Il primo ha riguardato la definizione in via stragiudiziale dei rapporti relativi alla successione della Regione nella titolarità dei beni e diritti patrimoniali dello Stato di natura immobiliare ai sensi dell'art. 14 dello Statuto Sardo. Con il medesimo accordo sono state altresì risolte in via bonaria le connesse controversie promosse dalla Regione Sardegna. Il secondo accordo, firmato anche dal Ministero della Difesa, ha avuto ad oggetto alcune importanti infrastrutture militari insistenti sul territorio regionale. Si evidenzia come, tra le strutture militari trasferite alla Regione vi siano gli immobili dell'Isola della Maddalena che ospiteranno nel 2009 il G8 e gli eventi ad esso connessi.

Nell' ambito di quanto previsto dal Regolamento di amministrazione e di contabilità ed in coerenza con gli obiettivi stabiliti dal piano strategico, in data 18 gennaio il Comitato di gestione dell'Agenzia ha deliberato l'approvazione del budget per l'esercizio 2008.

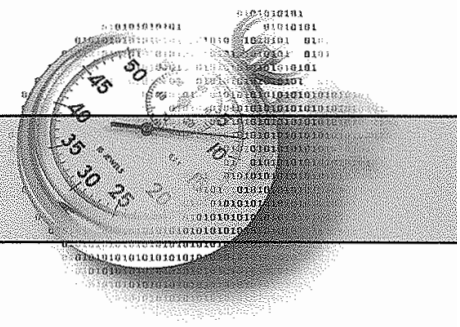
Il 1° aprile 2008 il Vice Ministro dell'Economia e delle Finanze ed il Direttore dell'Agenzia hanno firmato il Contratto di Servizi per il triennio 2008-2010.
Il nuovo contratto traduce così in obiettivi quantitativi e qualitativi le indicazioni fornite dall'Autorità Politica nell'Atto di Indirizzo Triennale e nella Legge Finanziaria 2008. A riguardo va evidenziata l'importante novità introdotta dal comma 4 dell'art. 7 del Contratto stesso che prevede, da parte del Ministero, in coerenza con l'estensione al triennio dell'arco temporale di riferimento, l'impegno di tutte le risorse residue eventualmente disponibili sul Ca-

pitolo 3901 dopo la liquidazione dei corrispettivi già maturati, per l'eventuale loro riassegnazione all'Agenzia negli anni successivi a fronte delle realizzazione di nuove iniziative, piuttosto che del compimento di quelle già avviate.

In data 2 aprile 2008 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha provveduto con proprio Decreto al perfezionamento del processo di patrimonializzazione dell'Agenzia che può dirsi pertanto concluso.



L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE



Il patrimonio immobiliare dello Stato – inteso in senso più ampio come quello di proprietà dei soggetti pubblici – per dimensione, collocazione, pregio e rilevanza deve essere considerato, oggi, come una opportunità straordinaria di rivitalizzazione e di rilancio dell'economia del Paese, proprio nell'ottica di una competitività del "sistema Italia" nel contesto europeo.

Punti qualificanti dell'azione dell'Agenzia saranno il consolidamento del portale Demanio:Re, quindi, la prosecuzione della collaborazione con organismi di altri Paesi dell'Unione Europea con il rafforzamento del network di cui si è detto all'inizio, anche al fine di individuare best practice da rileggere alla luce delle singole realtà nazionali, contribuendo così alla costruzione della "società della conoscenza e dell'innovazione" europea.

Si tratta, per l'Agenzia, di promuovere un processo di progressiva "internazionalizzazione" dei metodi e degli strumenti di governo dei patrimoni immobiliari pubblici, che appare coerente con le istanze di miglioramento della qualità della vita nelle città e nel territorio.

Una prima occasione di aprire il dibattito su questo argomento, ponendo al centro dell'attenzione il patrimonio immobiliare pubblico, sarà rappresentata dal Festival della città e del territorio promosso dal comune di Ferrara nel periodo tra il 17 e il 19 aprile 2008, che prevede numerosi eventi di livello internazionale volti ad approfondire il tema del "centro e della periferia", in una accezione ampia e multi disciplinare.

L'Agenzia è anche impegnata, in relazione a questo argomento, a portare il tema della rigenerazione del patrimonio immobiliare pubblico nell'ambito della Esposizione Universale di Shanghai che si svolgerà nel 2010. Il tema prescelto per l'Expò Universale è "*Better city, better life*" e avrà come oggetto l'esplorazione degli stili di vita urbana del XXI secolo, come occasione per riflettere sull'evoluzione della città e sulle opportunità di miglioramento nel futuro. è la prima volta che una esposizione mondiale si focalizza su questo tema e può rappresentare la vetrina ottimale per proporre l'Italia come modello di integrazione tra storia delle città, tradizione e tecnologia, anche per quanto riguarda l'asset immobiliare pubblico.

In continuità con le strategie di gestione impostate negli ultimi anni e in conformità alle nuove direttive dell'Organo politico, l'Agenzia, per il triennio 2008-2010, perseguirà con decisione i tre macro obiettivi che costituiscono, nel loro insieme, la missione caratteristica:

- il contenimento della spesa a carico del bilancio dello Stato;
- la generazione di entrate derivanti dagli utilizzi degli immobili pubblici;
- la creazione di valore economico e sociale per lo Stato e per le collettività locali.

Sarà, quindi, preciso impegno dell'Agenzia mettere in atto le diverse attività, di varia complessità, che consentiranno di dare corpo agli obiettivi anzidetti tenendo conto sia della

composizione e della localizzazione del portafoglio immobiliare, sia delle diverse opportunità che si possono cogliere per creare e potenziare le sinergie istituzionali, il partenariato pubblico-privato, nonché la coerenza degli obiettivi di gestione del patrimonio immobiliare dello Stato con le esigenze di sviluppo locale e con le linee di indirizzo della programmazione economica nazionale e regionale.

L'insieme dei risultati economico-finanziari prodotti dal raggiungimento dei livelli attesi per tali macro obiettivi può offrire un contributo, anche importante, alla riduzione della pressione fiscale.

Verrà proseguita l'azione finalizzata alla conoscenza dei beni amministrati e quindi portato a regime anche il sistema di "manutenzione" e aggiornamento delle informazioni e dei dati acquisiti, nonché ulteriormente promossa la conoscenza diffusa dei beni dello Stato, già avviata con il progetto "Conoscere per riconoscere". Al miglioramento della conoscenza del patrimonio immobiliare pubblico contribuirà anche la prosecuzione dell'iniziativa, di cui si è già detto, che prevede l'apposizione di targhe sui beni di proprietà dello Stato, per accrescerne la riconoscibilità ed evidenziarne il valore storico, artistico e culturale, iniziativa che avrà un ulteriore importante sviluppo nella prossima ricorrenza della festa della Repubblica.

Avendo chiaro il quadro informativo e tenendo conto del grado di maturità degli strumenti operativi raggiunto con la Finanziaria 2008, verrà perseguita la razionalizzazione degli usi da parte delle Amministrazioni dello Stato, la ristrutturazione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili in uso governativo, siano essi di proprietà ovvero in locazione passiva; parimenti verrà perseguita la deframmentazione del portafoglio immobiliare attraverso l'alienazione dei beni non strategici.

È intenzione dell'Agenzia proseguire il progetto "*Valore Paese*" in modo anche più strutturato, per implementare i piani e le azioni relative alla creazione di valore economico e sociale. Il progetto continuerà a basarsi su tre assi fondamentali: il primo che riguarda l'identificazione di un insieme di beni che possano essere oggetto di una strategia unitaria di valorizzazione e di reddito, grazie all'azione di "accorpamento" qualitativo dei beni immobili, configurandone delle "reti"; il secondo, incentrato sulla visione di "sistema" degli strumenti di governance introdotti dalla Finanziaria 2007 e ampliati da quella del 2008, come il *Programma Unitario di Valorizzazione*; infine il terzo, ma sicuramente non in ordine di importanza, costituito dalla concessione di lungo periodo che consente di selezionare gestori e produttori di beni e servizi, interessati al recupero e alla riqualificazione di immobili pubblici, anche di pregio, per introdurre nuove destinazioni d'uso coerenti con le attese di sviluppo locale.

Al raggiungimento dei macro obiettivi concorre anche l'ottimizzazione della gestione dei beni non inclusi nel portafoglio immobiliare dello Stato. In particolare, per quanto riguarda i beni immobili confiscati alla criminalità organizzata, l'impegno dell'Agenzia sarà orientato ad una sostanziale riduzione dello stock esistente, attraverso la stipula di nuovi protocolli d'intesa con gli Enti locali, e l'individuazione di insiemi di beni che possano essere utilizzati per usi governativi o destinati ad una più ampia platea di soggetti, come le Università statali ed altri Enti o Istituzioni di rilevante interesse pubblico.

ALLEGATO A

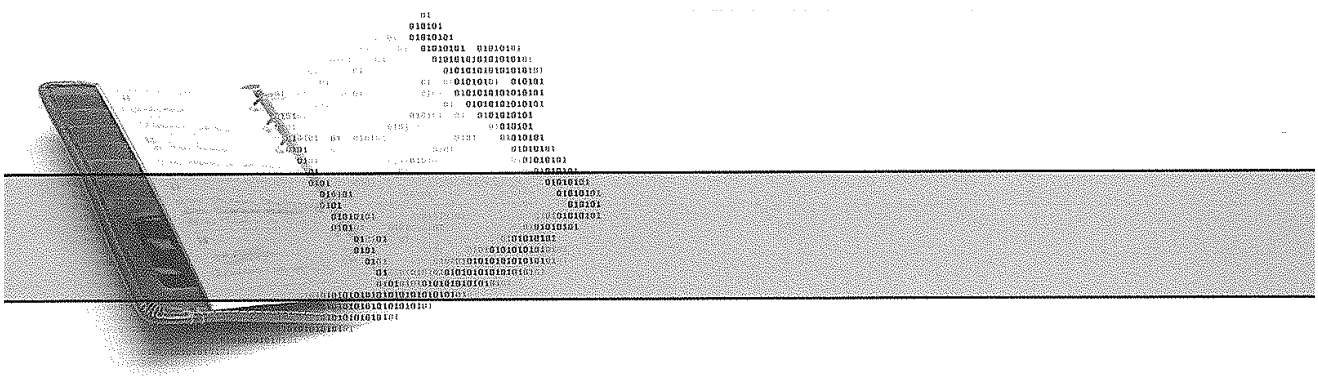
ALLEGATO A
RELAZIONE SUI LIVELLI DI SERVIZIO ANNO 2007

Servizi Immobiliari di Gestione Amministrativa

58	**1.1**	**Conoscenza, presidio e governo del patrimonio amministrato**
58		Andamento rispetto agli obiettivi
58		Attività di censimento
59		Beni dismessi dal Ministero della Difesa (art.1 comma 263 L. Finanziaria 2007)
61		Ulteriori attività finalizzate al miglioramento della conoscenza
62		Attività di vigilanza sul patrimonio immobiliare dello Stato
63		Azioni di tutela
63		Università
63		Aggiornamento valore beni del patrimonio dello Stato
63		Assunzioni in consistenza
64		Relazione ex art. 1 comma 448 della L.311/2004
64	**1.2**	**Messa a reddito**
64		Andamento rispetto agli obiettivi
64		Riscossioni
67		Analisi riscossioni relative a Beni patrimoniali e del Demanio Storico Artistico
68		Grandi Clienti

Servizi Immobiliari di Gestione Patrimoniale e Tecnica

70	**2.1**	**Ottimizzazione composizione**
70		Andamento rispetto agli obiettivi
70		Contratti di vendita ed entrate relative a vendite transattive
71	**2.2**	**Razionalizzazione utilizzi**
71		Andamento rispetto agli obiettivi
71		Consegne, dismissioni, permute e trasferimenti a titolo gratuito
71		Razionalizzazione degli immobili di proprietà dello Stato
73		Locazioni passive
73		Consolidamento destinazioni d'uso
73		Alloggi costruiti in base a leggi speciali



74 2.3 Valorizzazioni e investimenti immobiliari

74 Andamento rispetto agli obiettivi

74 Il Piano degli Investimenti Immobiliari 2007-2009

76 Valorizzazioni

82 Attrazione fondi di terzi

83 Interventi edilizi

85 Acquisti immobiliari

Servizi di Gestione Beni fuori portafoglio

86 3.1 Gestione Beni confiscati

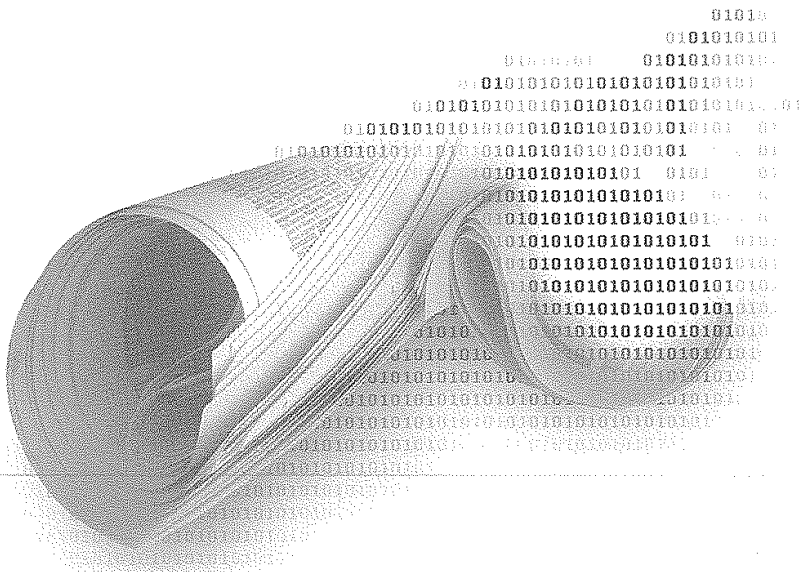
86 Andamento rispetto agli obiettivi

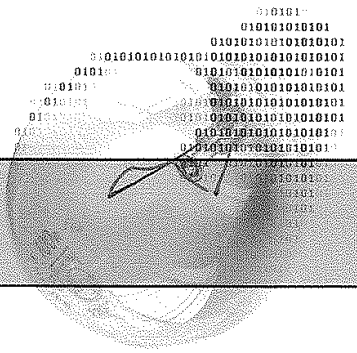
86 Beni immobili ed aziende confiscate alla criminalità organizzata

87 Beni confiscati iscritti nei pubblici registri

Tabella dei corrispettivi

89 Tabella dei corrispettivi a fronte dei servizi resi





SERVIZI IMMOBILIARI DI GESTIONE AMMINISTRATIVA

1.1 Conoscenza, Presidio e Governo del Patrimonio amministrato

Andamento rispetto agli obiettivi

I risultati conseguiti al 31 dicembre 2007 relativamente all'area di risultato "Conoscenza, presidio e governo del patrimonio amministrato" possono sintetizzarsi nel modo seguente:

- completamento del censimento dei beni di patrimonio disponibile, di demanio storico artistico e in uso governativo inseriti negli ordinativi emessi tra il 2004 e il 2006;
- supporto all'emanazione dei due decreti di dismissione dei beni del Ministero della Difesa ai sensi del comma 263 L.F. 2007, avvio delle attività di ripresa in consegna nonché delle attività ricognitive per i beni a più elevato valore potenziale;
- assunzione in consistenza di beni per un valore pari a 1.546 milioni di euro, a fronte di un obiettivo annuale pari a 455 milioni di euro;
- emissione nel corso del 2007 di 2 nuovi ordinativi contenenti 1.424 schede relative ai beni recentemente assunti in consistenza, ai beni non censiti in precedenza e ai beni dismessi dal Ministero della Difesa;
- emissione di 3.259 verbali di ispezione/sopralluogo realizzati ai sensi del DPR 367/98 a fronte di un obiettivo pianificato pari a 2.100;
- perfezionamento di 2.395 atti inerenti azioni di tutela a fronte di un obiettivo annuale pari a 1.500.

Attività di censimento

Nel corso del 2007, dopo quattro anni di lavoro e attraverso un forte impegno di risorse e competenze, si sono concluse le attività di rilevazione dei beni inseriti negli ordinativi emessi tra il 2004 e il 2006 relativi ai beni di patrimonio disponibile, di demanio storico artistico e in uso governativo. I risultati sono stati presentati a Roma il 19 ottobre alla presenza del Presidente della Repubblica e di altre Autorità.

In totale sono state censite e riversate sui sistemi informativi dell'Agenzia 12.764 schede di patrimonio disponibile e usi governativi (incluse le 535 dell'ordinativo speciale e le 252 inserite ad integrazione degli ordinativi di DSA) e 569 schede di demanio storico artistico. In maggior dettaglio le schede censite sono costituite da circa:

- 15.000 beni di patrimonio disponibile;
- 13.000 in uso governativo;
- 2.000 beni di demanio storico artistico.

In particolare, nei mesi di luglio e dicembre 2007, sono stati emessi due nuovi ordinativi che, utilizzando i fondi ancora disponibili a tal fine, permetteranno di svolgere attività ricognitiva su ulteriori immobili derivanti da nuove assunzioni in consistenza, quali ad esempio i beni dismessi dal Ministero della Difesa, nonché altri immobili per i quali di recente sono stati superati gli impedimenti tecnico-amministrativi che avevano reso impossibile lo svolgimento delle attività durante le precedenti sessioni di censimento.

Il totale delle schede contenute nei due ordinativi emessi ammonta a 1.424. Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle attività in corso.

Situazione al 31 dicembre		
Schede difesa 1° decreto	90	
Schede difesa 2° decreto	7	
Schede nuovi beni assunti in consistenza	348	
Schede beni non censiti in precedenza (rimozione impedimenti)	712	
Schede DSA	168	
Schede beni in uso governativo	99	
Totale schede da censire	**1.424**	
Schede consegnate dagli assuntori alla Cabina di Regia	626	
Schede in fase di rilevazione (da consegnare)	736	
Schede stralciate dopo essere state inserite in ordinativi	62	
Totale schede inserite in ordinativi	**1.424**	**478**
Schede collaudate positivamente e riversate nei sistemi informativi dell'Agenzia	416	
Schede in corso di collaudo o ricollaudo	210	
Totale schede consegnate	**626**	

Beni Dismessi dal Ministero della Difesa

(art. 1 comma 263 L.F. 2007)

Il 27 febbraio e il 25 luglio, nel rispetto dei tempi stabiliti dalla Finanziaria, sono stati emanati rispettivamente il primo e il secondo decreto per il passaggio al patrimonio immobiliare dello Stato dei beni non più utili ai fini istituzionali dell'Amministrazione della Difesa.

Nel primo decreto sono stati inseriti 201 beni per un valore complessivo di 1 miliardo di euro, mentre nel secondo sono compresi 198 beni per un valore complessivo di 1,095 miliardi di euro. Allo stato attuale, ne risultano ripresi in consegna dall'Agenzia 285 e per ulteriori 24 ne è stata autorizzata la ripresa in consegna. Il completamento delle operazioni è subordinato al superamento delle criticità riscontrate in sede di sopralluogo congiunto con i rappresentanti dell'Amministrazione della Difesa.

Oltre al supporto per l'emanazione dei due decreti e alle attività connesse alla presa in consegna degli immobili dismessi, nel corso dell'anno l'Agenzia è stata anche impegnata nell'analisi dei beni inseriti nei decreti al fine di costituire insiemi omogenei di beni in termini di percor-

si di trasformazione da attivare e di potenziali destinazioni finali. Tale attività, ad oggi, ha consentito di individuare 97 beni ex Difesa per i quali si sono resi necessari approfondimenti conoscitivi (e sono stati pertanto inseriti nei nuovi ordinativi di fornitura del censimento), mentre circa 103 sono risultati alienabili nello stato di fatto e di diritto attuale, di cui 24 beni del primo decreto già inseriti in un piano di vendita approvato dal Comitato di Gestione e 79 relativi al secondo decreto per i quali sono in fase di ultimazione le analisi e che potrebbero essere inseriti nei piani di vendita del prossimo esercizio.

Alle attività più operative, connesse alla presa in consegna degli immobili, ed a quelle di analisi dei portafogli immobiliari costituiti con i decreti di trasferimento, si sono affiancate quelle di interlocuzione con gli enti territoriali. Questo, in coerenza con quanto stabilito dalla L.F. 2007, al fine di ricercare forme di cooperazione che consentano di perseguire strategie di creazione di valore economico e sociale per lo Stato e per le collettività locali.

In tale ambito, sono stati stipulati quattro protocolli d'intesa ed attivati cinque PUV (Programmi Unitari di Valorizzazione) con la partecipazione degli enti territoriali, ma si sono anche create le premesse per estendere ad altre realtà locali l'impiego di tali strumenti. Oltre alle iniziative attualmente formalizzate (riportate nelle tabelle seguenti), sono infatti previste iniziative con altri enti territoriali per la stipula di protocolli di intesa e PUV che interesseranno ulteriori beni.

Protocolli d'Intesa

		Numero di Beni oggetto dell'accordo		
Comune/Regione	**Data di stipula**	**Ex Difesa**	**Altri Beni dello Stato**	**Beni di prop. degli Enti Loc.**
Follonica	19-mag-07	-	4	2
Brescia	07-giu-07	4	-	-
Fano	07-giu-07	2	-	-
Firenze	02-ago-07	1	3	6
Totale		**7**	**7**	**8**

Programmi Unitari di Valorizzazione

		Numero di Beni oggetto dell'accordo		
Comune/Regione	**Data di stipula**	**Ex Difesa**	**Altri Beni dello Stato**	**Beni di prop. degli Enti Loc.**
Torino	16-apr-07	2	1	-
Liguria	04-mag-07	27	7	-
Bologna	05-mag-07	19	-	-
Ferrara	07-giu-07	3	7	23
Lazio	15-ott-07	9	13	-
Totale		**60**	**28**	**23**

Da sottolineare che nelle iniziative avviate risultano inseriti, oltre ai beni provenienti dalle dismissioni della difesa ed a quelli già nelle consistenze dello Stato, anche i beni degli enti territoriali. Tale impostazione è funzionale a far emergere tutte le sinergie realizzabili attraverso una gestione integrata dei patrimoni immobiliari pubblici, condotta in una ottica unitaria volta alla razionalizzazione dei loro utilizzi e, conseguentemente, alla ottimizzazione delle esigenze dei singoli enti.

Infine, negli ultimi mesi dell'anno l'Agenzia ha avviato le attività propedeutiche all'emissione dell'ultimo decreto da emanarsi entro il 31 ottobre 2008 sulla base degli aggiornamenti legislativi apportati dalla L.F. 2008.

Ulteriori attività finalizzate al miglioramento della conoscenza

Oltre al censimento tecnico fisico dei beni, l'Agenzia è nel contempo impegnata nello svolgimento di una serie di attività volte ad assicurare il miglioramento della conoscenza del patrimonio amministrato lungo le seguenti quattro direttrici:

- l'attivazione di processi sistematici che consentono la **manutenzione delle basi dati immobiliari** costituite mediante il censimento;
- il completamento della conoscenza dei beni in gestione mediante l'acquisizione di **informazioni circa il contesto** in cui si collocano;
- gli **approfondimenti conoscitivi** sui beni e in particolare la formazione per ogni immobile di piani di manutenzione programmata;
- l'**allineamento delle informazioni tecnico-fisiche con quelle amministrative** già residenti nel sistema informatico SGAP. Il completamento di tale attività consentirà nel corso del 2008 la definitiva attivazione del nuovo sistema integrato di gestione immobiliare.

Di seguito si riporta l'avanzamento delle suddette attività.

Manutenzione basi dati immobiliari

Sulla base del manuale per la manutenzione delle basi dati immobiliari predisposto nel 2006 è stata dapprima avviata su due filiali la fase sperimentale per l'aggiornamento delle informazioni già raccolte in precedenza dal censimento, nonché per l'acquisizione delle informazioni relativamente ai beni entrati recentemente nelle consistenze patrimoniali; tale attività è stata successivamente estesa a tutte le strutture territoriali.

Al 31 dicembre è stata completata la ricognizione, da parte delle filiali, di 185 beni, mentre l'attività di aggiornamento delle informazioni già rilevate in precedenza, sarà avviata a partire dal prossimo esercizio.

Mappatura del territorio

Nel 2007 è proseguita l'attività di digitalizzazione delle mappe tematiche territoriali (a livello regionale e comunale) e di collocazione al loro interno dei beni del patrimonio di proprietà dello Stato opportunamente georeferenziati.

Nel dettaglio, al 31 dicembre sono state completate le attività per tutte le regioni e per 44 comuni, selezionati sulla base delle consistenze patrimoniali in essere.

Conoscenza stato manutentivo e manutenzione programmata

A fronte di un obiettivo annuale che prevedeva la compilazione delle cartelle di manutenzione programmata per almeno 700 schede, al 31 dicembre si registra la compilazione di 701 cartelle, relative a 447 schede.

Il ritardo registrato nell'avvio delle attività e quindi il

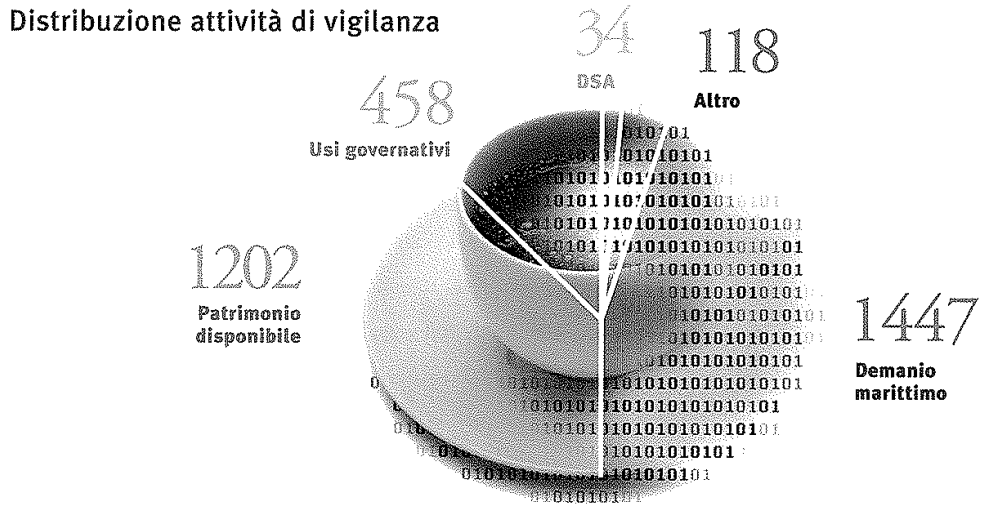
mancato raggiungimento dell'obiettivo è attribuibile alle molteplici attività che hanno impegnato i tecnici dell'Agenzia nei primi due quadrimestri dell'anno (sopralluoghi per la ripresa in consegna degli immobili ex Difesa, sopralluoghi per accertamento irregolarità demanio marittimo, etc.).

Allineamento delle basi dati immobiliari

Relativamente all'attività di associazione delle informazioni tecnico-fisiche e amministrative, funzionali all'avvio del nuovo sistema di gestione immobiliare, a fronte di un obiettivo di piano che prevedeva di associare nell'anno almeno il 60% delle schede collaudate con esito positivo e riversate nei sistemi informativi dell'Agenzia (circa 12.800), si registra il completamento dell'attività per il totale delle schede censite.

Attività di vigilanza sul patrimonio immobiliare dello Stato

In coerenza con le novità introdotte dal legislatore nella Legge Finanziaria 2007, recepite dalle linee guida per la vigilanza emanate nei primi mesi dell'anno, nel 2007 l'azione dell'Agenzia è stata indirizzata prioritariamente a:

- accertamento della sussistenza / permanenza del requisito della strumentalità degli immobili da assegnare o già assegnati in uso governativo;
- verifica, ai fini della razionalizzazione degli spazi del corretto utilizzo degli immobili (o porzioni) in modo da soddisfare con gli eventuali spazi in esubero ulteriori esigenze allocative pubbliche;
- accertamento delle occupazioni abusive;
- verifica del corretto utilizzo degli immobili concessi in uso gratuito e perpetuo ovvero a canone agevolato;
- verifica della corretta adozione delle nuove tariffe nonché dell'avvenuta riscossione dei canoni e degli indennizzi per l'utilizzo dei beni demaniali marittimi;
- accertamento, con la collaborazione delle altre autorità competenti, della presenza sul demanio marittimo di opere inamovibili in difetto assoluto di titolo abilitativo o in presenza di titolo abilitativo incompatibile con la destinazione e disciplina del bene.

Al 31 dicembre l'attività di vigilanza ha generato l'emissione di 3.259 verbali ai sensi del D.P.R. 367/98, registrando un superamento del 55% dell'obiettivo di piano (2.100 verbali).