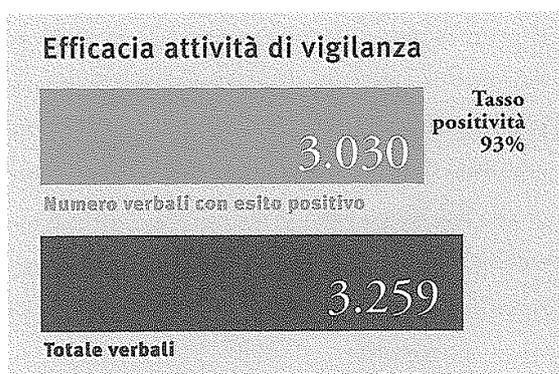


Rispetto alle 458 ispezioni realizzate su beni in uso governativo, 70 hanno riguardato la verifica di strumentalità. Riscontrata l'insussistenza del requisito, le strutture dell'Agenzia hanno avviato, laddove possibile, azioni di razionalizzazione ovvero di messa a reddito degli spazi. Si conferma anche in questo esercizio una notevole capacità delle strutture territoriali di individuare le situazioni potenzialmente irregolari. Questo è all'origine di un tasso di positività dei verbali emessi pari al 93%.



Azioni di tutela

Nell'anno sono stati realizzati 2.395 atti inerenti azioni di tutela a fronte dei 1.500 pianificati. Più in particolare, gli atti emessi hanno riguardato:

- pareri in materia di demanio marittimo (1.408);
- rapporti all'organo legale contenenti le argomentazioni per la difesa della Amministrazione (748);
- incarichi ad intraprendere azioni legali (87);
- atti di citazione in cui l'amministrazione è parte attrice (78);
- provvedimenti di sfratto in via amministrativa (53);
- atti di revoca della concessione (21).

Università

L'Agenzia aveva fissato tra i suoi obiettivi di piano la realizzazione di un'indagine conoscitiva sulla situazione attuale degli immobili assegnati alle università per fini istituzionali al fine di supportare l'emanazione del regolamento previsto dal comma 203 della L.F. 2007 ed effettuare successivamente il trasferimento dei beni.

Dalla suddetta indagine, completata nel corso dell'anno, è emerso che gli immobili attualmente in uso alle Università sono 251 (di cui 55 appartenenti al DSA), per un valore complessivo di inventario per circa 2 miliardi di euro.

Aggiornamento valore beni del patrimonio dello Stato

Nel corso del 2007 l'Agenzia ha proseguito l'aggiornamento del valore dei beni del patrimonio dello Stato mediante attività estimale. Al 31 dicembre l'incremento di valore, generato dalle attività svolte su 79 beni, è stato pari a circa 1.381 milioni di euro, a fronte di un obiettivo di piano pari a 700 milioni di euro.

Assunzioni in consistenza

Al 31 dicembre sono stati redatti in totale 424 verbali di assunzione in consistenza, di cui 325 validi per il calcolo dei corrispettivi per un valore pari a circa 1.546 milioni di euro. Nel dettaglio i 325 verbali sono stati emessi per assunzioni in consistenza relative a:

- nuova costruzione (34 verbali – 759,3 milioni di euro);
- esproprio (24 verbali – 209,9 milioni di euro);
- immobili ex Difesa (46 verbali – 106,3 milioni di euro);
- donazione (5 verbali – 21,9 milioni di euro);
- debito d'imposta (47 verbali – 10,4 milioni di euro);
- eredità giacenti (25 verbali – 3,7 milioni di euro);
- altre tipologie (144 verbali – 434 milioni di euro).

Relazione ex art. 1 comma 448 della L.311/2004

Il primo giugno 2007 l’Agenzia ha inviato al Ministero la “Relazione annuale sulle attività di indirizzo della programmazione e monitoraggio degli interventi edilizi sul patrimonio immobiliare dello Stat0” (relazione ex art. 1 comma 448 della L.311/2004).

1.2 Messa a Reddito**Andamento rispetto agli obiettivi**

I risultati conseguiti al 31 dicembre 2007 relativamente all’area di risultato “Messa a reddito” possono sintetizzarsi nel modo seguente:

- entrate riscosse per un valore di circa 249 milioni di euro, pari al 62% dell’obiettivo annuale (400 milioni di euro);
- realizzazione di 1.384 contratti di locazione (nuovi contratti e rinnovi) pari al 126% dell’obiettivo annuale (1.100); realizzazione di 1.259 atti di concessione (nuovi atti e rinnovi) pari al 157% dell’obiettivo annuale (800);
- accertamento di indennizzi per le opere inamovibili realizzate sul demanio marittimo in difetto assoluto del titolo abilitativo per un valore di 333,6 milioni di euro, pari al 167% dell’obiettivo annuale (200 milioni di euro).

Riscossioni

Nel 2007 sono stati riscossi, sui codici tributo che concorrono alla maturazione dei corrispettivi per l’Agenzia, circa 249 milioni di euro, registrando un avanzamento del 62% rispetto all’obiettivo di piano (400 milioni di euro). L’origine del mancato conseguimento dell’obiettivo annuale è quasi interamente riconducibile alle criticità emerse in materia di adeguamento dei canoni sul demanio marittimo (codice tributo 842T) e alle modifiche le-

gislative relative ai diritti e permessi di prospezione e ricerca mineraria (codice tributo 817T).

Demanio Marittimo

L’Agenzia dopo aver emesso, nei primi mesi dell’anno, una circolare esplicativa delle nuove disposizioni di legge in materia di adeguamento canoni dei beni sul demanio marittimo (oggetto di parere favorevole da parte dell’Ufficio del Coordinamento Legislativo – Finanze), è stata impegnata in modo continuativo a:

- fornire ulteriori chiarimenti alle principali associazioni di categoria interessate, relativamente alla applicazione delle nuove metodologie di determinazione dei canoni;
- sensibilizzare le regioni e i comuni costieri per assicurare l’emissione delle richieste di pagamento in base ai criteri previsti dal dettato normativo e nei tempi idonei a garantire gli incassi per l’anno di competenza finanziaria;
- garantire il supporto tecnico per il corretto calcolo dei canoni da richiedere.

Sul versante della sensibilizzazione degli Enti Locali si segnala, tra l’altro, la nota prot. 2007/38583/DAO-CO/BD del 25 ottobre inviata a tutte le regioni. In tale nota si invitavano gli enti in indirizzo, nell’ambito delle competenze conferite, ad assicurare un attivo coordinamento degli enti gestori per una più uniforme applicazione della normativa in materia.

Nonostante le iniziative poste in essere dall’Agenzia, l’emissione delle richieste di pagamento in coerenza con i nuovi criteri è avvenuta solo per una parte dei comuni costieri e pertanto sono stati incassati circa 87 milioni di euro sul (codice tributo 842T) a fronte dei 223 milioni di euro previsti dalla Legge di Bilancio.

Per quanto riguarda, invece, il riscontro delle irregolarità sul demanio marittimo (realizzazione di opere inamovibili in difetto assoluto del titolo abilitativo o in presenza di titolo abilitativo che per il suo contenuto è incompatibile con la destinazione e disciplina del bene demaniale) le attività di sopralluogo hanno consentito di accertare indennizzi per un valore pari 333,6 milioni di euro, con un incasso su base annuale di circa 2 milioni di euro (codice tributo 137T non considerato ai fini della maturazione dei corrispettivi).

Diritti prospezioni e ricerca mineraria

Per quanto riguarda le entrate relative ai diritti di prospezione e ricerca mineraria (codice tributo 817T), a fronte di un valore previsto dalla Legge di Bilancio pari a 60 milioni di euro, sono stati incassati nel 2007 circa 3,5 milioni di euro. L'origine di tale scostamento è da ricondursi alle modifiche legislative intervenute nel corso dell'anno e che hanno interessato tale materia (legge n. 40 del 2007 e D.M. del 12 luglio 2007 del Ministro dello Sviluppo Economico).

In particolare, mentre la disciplina precedente (Decreto Legislativo n. 625 del 1996) prevedeva il pagamento annuo allo Stato da parte del titolare della concessione del valore di un'aliquota pari al 7% della quantità di idrocarburi liquidi e gassosi prodotti, la L.40/2007 (legge di conversione del decreto "Bersani Bis") prevede invece che le aliquote di prodotto dovute allo Stato siano cedute dai concessionari presso il mercato regolamentato e che solo successivamente gli introiti ricavati dalla vendita siano incassati dallo Stato.

Considerato che non si è ancora realizzata la vendita delle aliquote di prodotto sul mercato regolamentato (prevista dal anzidetto D.M. tra i mesi di ottobre e marzo) e che non è stato ancora emanato il decreto interministeriale

-Ministero dello Sviluppo Economico e Ministero dell'Economia e delle Finanze - disciplinante le modalità di versamento, non è stato possibile registrare la quasi totalità degli importi previsti.

Concessioni di derivazione idroelettrica

Relativamente alle entrate incassate per i canoni aggiuntivi per le concessioni di derivazione idroelettrica (codice tributo 136T) disciplinate dal comma 486 L.266/05 (riportate nella tabella a pagina seguente), si precisa che queste fanno riferimento solo alla quota spettante allo Stato. Infatti alla luce dell'errore commesso dai concessionari nell'esercizio 2006 (che hanno versato la quota spettante ai Comuni direttamente allo Stato) e in accordo con RGS, si è richiesto ai titolari delle concessioni, limitatamente al corrente anno, di versare ai comuni una quota più alta rispetto a quella effettivamente dovuta e riducendo in proporzione quella versata allo Stato, così da compensare gli enti territoriali per il mancato incasso dell'esercizio precedente (nel dettaglio quest'anno sono stati versati 2/6 della quota annua ai comuni e 4/6 allo Stato anziché la proporzione standard pari rispettivamente a 1/6 e 5/6).

Ulteriori informazioni relative alle riscossioni

È opportuno sottolineare che dalle analisi condotte dall'Agenzia nell'ambito delle attività di controllo della riscossione, sono emerse talune anomalie per cui non tutte le entrate di competenza sono presenti ovvero registrate in modo corretto nei sistemi informativi dell'Ente. In particolare questo è riconducibile a:

- pagamenti effettuati direttamente presso gli uffici della Tesoreria della Banca d'Italia, senza l'utilizzo del modello di pagamento F24. In base a segnalazioni delle

strutture territoriali e ad un successivo riscontro con RGS è emerso che, ad oggi, un importo di 358 mila euro è confluito correttamente nei capitoli di entrata del Bilancio dello Stato di competenza dell'Ente senza essere registrato nel Datawarehouse. Sono ancora in corso ulteriori verifiche volte ad individuare la presenza di ulteriori importi analoghi non ancora registrati;

- errata digitazione da parte degli operatori bancari degli identificativi degli atti, i cui importi, non essendo possi-

bile la riconciliazione con il flusso informatico, confluiscono nel Datawarehouse alla voce "tributo dell'Agenzia non determinabile". Mediante l'utilizzo del codice fiscale degli utenti presenti in SGAP è stato possibile individuare entrate relative al patrimonio disponibile e al demanio storico artistico per un totale di euro 271 mila.

Le suddette entrate complessivamente pari a 629 mila euro sono riportate nell'ultima riga della tabella alla pagina seguente, riepilogativa delle entrate di cassa registrate nell'anno.

NATURA ENTRATE		VALORE RISCOSSO AL 31/12*	% RISCOSSO SU TOT.
136T	Canone aggiuntivo unico-concessionari grandi derivazioni d'acqua a scopo idroelettrico	50.393	20,2%
809T	Indennità interessi di mora per entrate demaniali	993	0,4%
811T	Canoni/indennità relative ai beni patrimoniali disponibili/indisp.	58.136	23,3%
814T	Proventi miniere pertinenti allo Stato	90	0,0%
815T	Proventi sorgenti termali	3	0,0%
816T	Canone annuo ric. e colt. ris. geotermiche	9	0,0%
817T	Diritti prosp.e ric.mineraria	3.498	1,4%
818T	Proventi derivanti dai beni confiscati alla criminalità organizzata ai sensi della legge 575/1965-somme di denaro	6.377	2,6%
825T	Canoni/indennità relative ai beni di demanio idrico	6.943	2,8%
832T	Concessioni di spiagge lacuali	376	0,2%
834T	Canoni/indennità relative ai beni di demanio storico artistico	9.656	3,9%
835T	Opere pubbliche bonifica e relative pertinenze	111	0,0%
836T	Canoni/indennità relative ai beni di demanio pubb. aeronautico	4.766	1,9%
837T	Proventi relativi eredità giacenti	9.273	3,7%
840T	Canoni/indennità relative ai beni di demanio pubb. militare	2.492	1,0%
842T	Canoni/indennità relative ai beni di demanio pubb. Marittimo	87.023	34,9%
847T	Altri proventi demaniali	4.766	1,9%
854T	Indennità dovute per vendita aree con opere di urbanizzazione	2.028	0,8%
856T	Indennità dovute per vendita aree con opere di sconfinamento	1.587	0,6%
	<i>Altri incassi non registrati tra i codici tributo</i>	629	0,3%
TOTALE		249.148	100,0%

*Dati in €/1.000

Analisi delle riscossioni relative a Beni Patrimoniali e del Demanio Storico Artistico

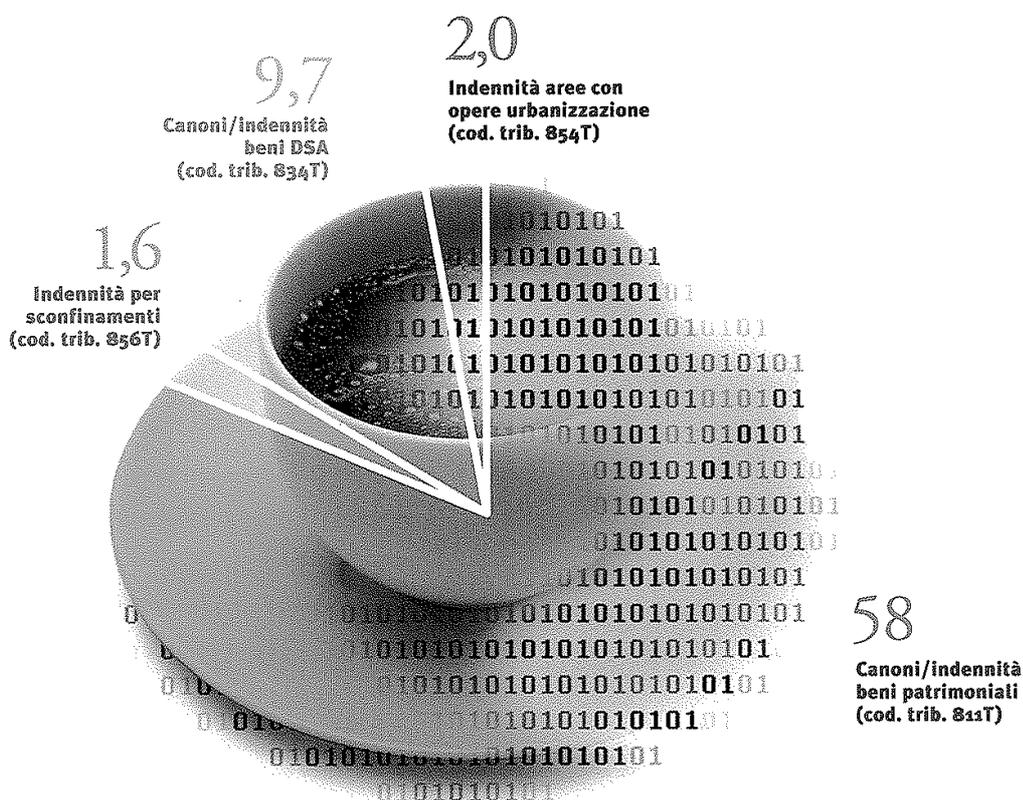
L'Agenzia al 31 dicembre 2007 ha riscosso canoni e indennizzi derivanti da locazioni e concessioni, da sconfinamenti e da aree con opere di urbanizzazione per un valore complessivo pari a circa 71,4 milioni di euro (a cui devono aggiungersi 0,27 milioni di euro di cui al paragrafo Riscossioni).

Nel grafico che segue è riportato il contributo fornito dai quattro codici tributo al risultato conseguito.

Il livello di entrate per i suddetti codici tributo ha registrato quindi un incremento del 24% rispetto al precedente esercizio (71,4 verso 57,4 milioni di euro). Questo risultato è riconducibile alle attività poste in essere dall'Agenzia già negli anni passati (come ad esempio regolarizzazione di situazioni abusive,

Valore del riscosso per codice tributo

In milioni di euro



adeguamento dei canoni ai valori di mercato, messa a reddito di spazi liberi, etc.) e alle attività di monitoraggio e di regolarizzazione delle occupazioni commerciali all'interno degli immobili in uso governativo, poste in essere dall'Agenzia nel corso dell'anno.

I risultati al 31 ottobre (sono ancora in fase di elaborazione i dati al 31 dicembre) di quest'ultima attività possono sintetizzarsi nel seguente modo:

- 200 contratti stipulati (nuovi / rinnovi);
- circa 1 milione di euro di incassi relativi a contratti nuovi o rinnovati;
- circa 5 milioni di euro di incassi relativi a indennizzi.

Dall'esame dei dati residenti sui sistemi informativi dell'Agenzia, al 31 dicembre risultano emessi complessivamente modelli di pagamento per circa 88,4 milioni di euro a fronte dei quali risultano riscossi circa 52,5 milioni di euro.



Il tasso di riscossione corretto, calcolato relativamente al periodo 1 gennaio – 31 ottobre al fine di tener conto del tempo tecnico (circa 2 mesi) necessario al sistema per registrare l'avvenuto incasso, risulta pari al 80,7% (riscosso di 43,8 milioni di euro a fronte di un emesso nel periodo considerato di 54,2 milioni di euro), e quindi superiore rispetto l'obiettivo di piano (70%).

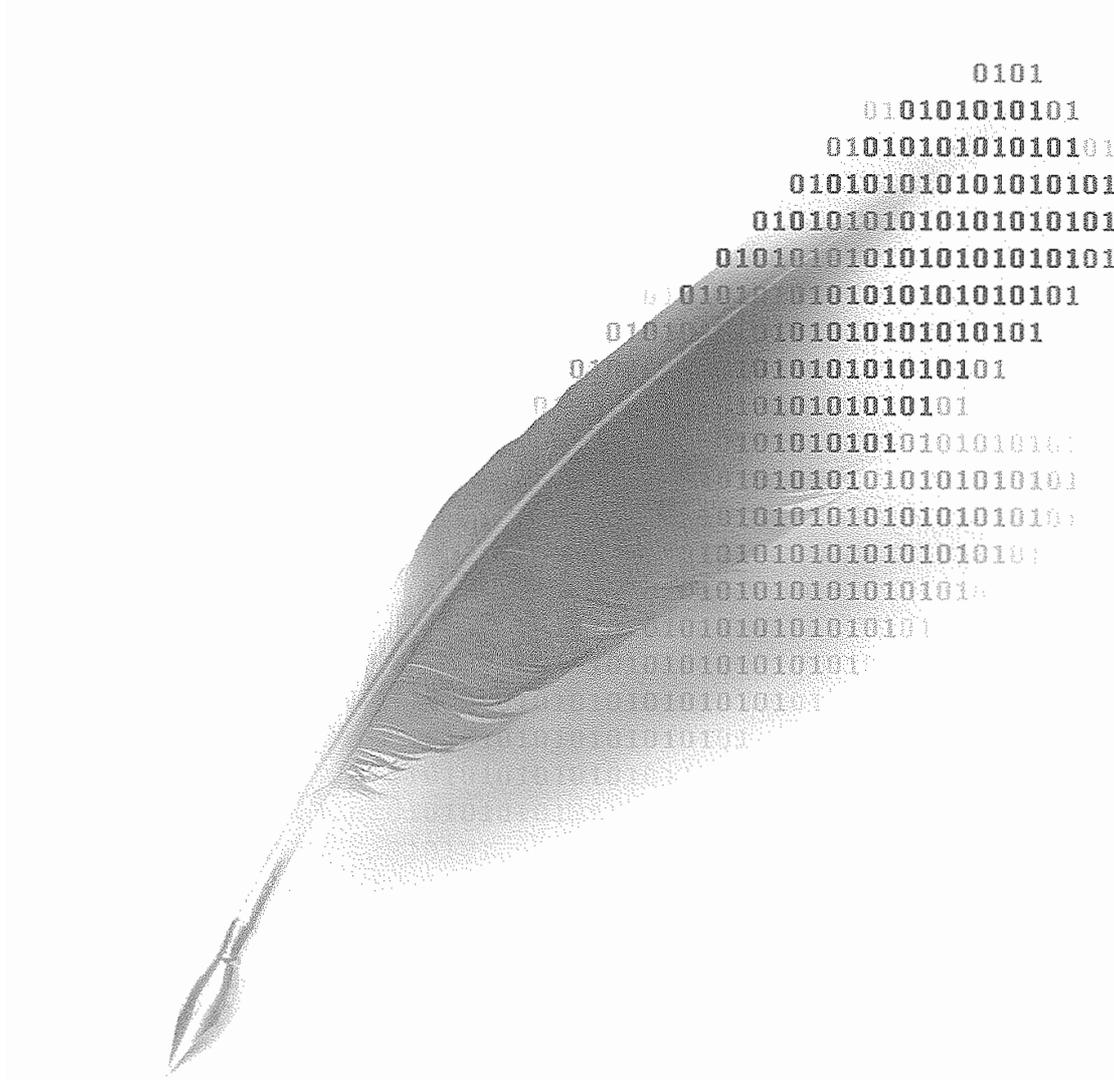
Tale tasso dovrebbe risultare leggermente più alto (circa +2%) in quanto sono ancora in fase di completamento le operazioni di annullamento da parte di SOGEI dei valori di emesso per gli importi iscritti a ruolo. In questo caso il tasso di riscossione si attesterebbe sui valori dello stesso periodo (gennaio - ottobre) dello scorso esercizio (82%), ma con un incremento di riscosso di circa 5,4 milioni di euro (43,8 milioni di euro vs. 38,4 milioni di euro).

Grandi Clienti

Nell'ambito delle attività, avviate nei precedenti esercizi, volte ad accentrare e a rendere maggiormente efficace la gestione delle utenze relative ai "Grandi Clienti", si registra la stipula, avvenuta in data 10 dicembre 2007, del primo accordo quadro con Poste Italiane S.p.A..

In generale, l'accordo quadro disciplina le modalità di gestione delle utenze in essere e di quelle future, definendo le rispettive responsabilità delle parti coinvolte. In particolare, con il suddetto accordo, a partire dal 1 marzo 2008 sarà emesso semestralmente da ogni struttura territoriale un unico modello di pagamento F24 relativo a tutti i contratti di competenza.

Nel corso dell'anno sono stati inoltre avviati i contatti con un'altra importante azienda a livello nazionale con cui si dovrebbe pervenire alla stipula dell'accordo quadro nel corso del prossimo esercizio.



SERVIZI IMMOBILIARI DI GESTIONE PATRIMONIALE E TECNICA

2.1 Ottimizzazione della composizione

Andamento rispetto agli obiettivi

Il risultato registrato al 31 dicembre 2007 relativamente all'area di risultato "Ottimizzazione della composizione del patrimonio amministrato" è pari a 106,3 milioni di euro di contratti di vendita stipulati e di entrate incassate nel periodo relativamente a vendite transattive e operazioni di permuta, a fronte di un obiettivo annuale di 90 milioni di euro.

Contratti di vendita ed entrate relative

a vendite transattive

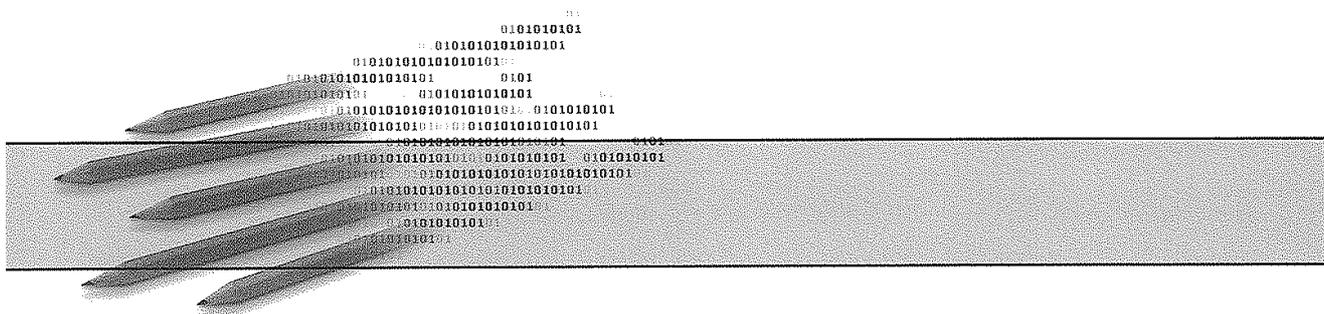
Nel 2007 sono stati stipulati contratti di vendita e registrate entrate derivanti da vendite transattive e da operazioni di permuta per un valore complessivo di 106,3 milioni di euro, registrando un superamento del 18% dell'obiettivo pianificato (90 milioni di euro).

Il risultato conseguito è così composto:

- 91,5 milioni di euro di entrate derivanti dalla stipula di contratti di vendita:
 - ai sensi dei commi 433-438 della L.311/04 -relitti, quote indivise, opere di urbanizzazione, etc. (73 milioni di euro);
 - ai sensi dei commi 217-219 della L. 296/06 -alloggi residenziali (10,9 milioni di euro);
 - per sconfinamenti (3,2 milioni di euro);
 - per due vendite agevolate ai sensi della L. 579/93 (3 milioni di euro). Il valore "pieno" dei beni ceduti è pari a 19,8 milioni di euro;

- per cessioni volontarie a seguito di procedura di esproprio (1,4 milioni di euro);
- per condono (4 mila euro);
- 8,7 milioni di euro di entrate derivanti dalla stipula di contratti di vendita relativi a quattro beni inseriti nei decreti di dismissione del Ministero della Difesa emessi nell'anno ai sensi del comma 263 L. F. 2007;
- 5 milioni di euro di entrate incassate nel periodo derivanti dal maggiore valore dei beni di proprietà dello Stato in due operazioni di permuta, ealizzate nell'anno;
- 1,1 milioni di euro di entrate incassate nel periodo derivanti da 26 vendite transattive a seguito di contenzioso, realizzate nell'anno.

Dall'esame dei risultati emerge che l'obiettivo pianificato nel Contratto di Servizi (90 milioni di euro), basato principalmente sul contributo (74% del totale delle vendite previste) che avrebbero fornito i beni ex Difesa dismessi (ed esclusi dalle iniziative di valorizzazione o di razionalizzazione), è stato conseguito grazie alle attività poste in essere dall'Agenzia su altre tipologie di vendite. Infatti alla luce dei ritardi accumulati, per cause non attribuibili all'operatività dell'Ente, nella fase di presa in consegna degli immobili ex Difesa, l'Agenzia ha privilegiato la vendita dei beni marginali e dei beni residenziali (unità abitative), assicurando in questo modo le entrate previste per il Bilancio dello Stato.



Infine si segnala che oltre ai quattro beni ex difesa venduti nell'anno che contribuiscono alla maturazione dei corrispettivi, l'Agenzia ha stipulato il 21 novembre un atto per la vendita al Comune di Brescia di ulteriori due beni ex Difesa (Stadio militare – Campo di Marte e Ex Polveriera di Mompiano) per un valore complessivo di circa 2 milioni di euro che, come evidenziato nella nota prot. 200/48961/DA, parteciperanno alla maturazione dei corrispettivi nel prossimo esercizio. Tale scelta deriva dalla condizione sospensiva che prevede la possibilità per la Provincia di Brescia di esercitare il diritto di prelazione.

2.2 Razionalizzazione degli utilizzi

Andamento rispetto agli obiettivi

I risultati registrati al 31 dicembre 2007, relativamente all'area di risultato "Razionalizzazione degli utilizzi", sono pari a circa 994 milioni di euro, rispetto ad un obiettivo annuale di 350 milioni.

Consegne, dismissioni, permuta e trasferimenti a titolo gratuito

Il valore complessivo registrato al termine dell'esercizio relativamente a consegne, dismissioni, permuta e trasferimenti a titolo gratuito, pari a circa 994 milioni di euro, risulta composto come segue:

- 152 verbali di consegna di immobili a Pubbliche Amministrazioni, per un valore complessivo pari a circa 793 milioni di euro;

- 87 verbali di dismissione di immobili per un valore di circa 139 milioni di euro;
- 24 beni assegnati in uso gratuito per un valore complessivo di circa 56 milioni di euro;
- il perfezionamento di 4 operazioni di permuta per un valore complessivo di circa 6 milioni di euro.

Con riferimento alle Amministrazioni utilizzatrici, i soggetti pubblici interessati dal maggior numero di operazioni di consegna e dismissione di immobili dello Stato sono il Ministero dell'Economia e Finanze (53 verbali per un valore complessivo di circa 84 milioni di euro) e il Ministero dell'Interno (44 atti per un controvalore complessivo di circa 104 milioni di euro), mentre il dicastero per il quale si è registrato il maggior valore è il Ministero della Giustizia (circa 422 milioni di euro a fronte di 16 verbali).

Relativamente all'applicazione del comma 216 L.F. 2007, in materia di dismissioni temporanee di beni immobili statali in uso alle Amministrazioni Centrali, nel corso dell'esercizio sono state individuate 324 situazioni di dismissione temporanea che, ad esclusione di 36 beni per i quali permane il requisito della temporaneità ai sensi del suddetto comma, sono state considerate come dismissioni definitive e consegnate alle Amministrazioni che ne avevano fatto richiesta.

Razionalizzazione degli immobili di proprietà dello Stato

Operazioni di razionalizzazione

Nel corso dell'esercizio 2007 le attività di razionalizza-

zione degli utilizzi di beni di proprietà dello Stato assegnati alle Amministrazioni Pubbliche sono state svolte principalmente su tre fronti. Una prima tipologia di operazioni ha coinvolto diverse Amministrazioni pubbliche ubicate nel territorio di uno stesso comune. Nel dettaglio, nei comuni di Aosta, Avellino e Castelnuovo del Porto, sono stati predisposti, approvati e già avviati piani di razionalizzazione complessi che coinvolgono diversi immobili ed Amministrazioni, finalizzati al contenimento della spesa pubblica per locazioni passive, all'ottimizzazione degli spazi ed alla messa a reddito di spazi comuni.

Un secondo insieme di iniziative ha riguardato la razionalizzazione di uffici di singole Amministrazioni Pubbliche dislocati sul territorio nazionale. In particolare:

- un progetto di razionalizzazione degli Uffici della Presidenza del Consiglio dei Ministri, che ha portato all'individuazione, a seguito di una ricerca pubblica di mercato, di immobili di proprietà privata da acquistare;
- un piano di razionalizzazione degli uffici della Direzione Investigativa Antimafia (DIA), finalizzato alla destinazione di immobili di proprietà dello Stato per alcune sedi al momento in locazione passiva (si segnala che è allo studio la destinazione di un immobile confiscato alla criminalità organizzata per la sede di Roma);
- un progetto per la razionalizzazione degli Uffici del SISDE, in merito al quale è stato attivato un tavolo per la valutazione di alcuni beni, tra cui immobili confiscati alla criminalità organizzata;

Infine si segnalano le attività di razionalizzazione attuate su tutto il territorio nazionale, che hanno portato ad una

migliore allocazione degli uffici delle PAC, con un risparmio di spesa per l'abbandono di locazioni passive pari a circa 900 mila euro annui.

Immobili situati all'estero

Sulla base delle informazioni fornite dal Ministero degli Affari Esteri, relative a circa 300 beni, nel corso del mese di luglio è stato predisposto un piano di razionalizzazione del patrimonio immobiliare ubicato all'estero, con l'individuazione dei beni da dismettere, che è stato trasmesso al dicastero in questione, nel rispetto della tempistica fissata dalla L.F. 2007.

Immobili in uso al Ministero della Giustizia

Con riferimento alle attività di supporto al Ministero della Giustizia per la razionalizzazione degli utilizzi degli immobili di proprietà dello Stato, a seguito dell'invio della nota prot. n. 2007/12312/DAO-CO/PA del 28 marzo 2007, con la quale si richiedeva al suddetto dicastero le attuali occupazioni e il quadro esigenziale, l'Agenzia non ha ottenuto un riscontro. Nondimeno sono in corso singole attività con il medesimo Ministero, che riguardano in particolare:

- Nuovo Polo di Giustizia nella città di Milano – riorganizzazione degli Uffici Giudiziari in un unico Polo;
- Ricerca di sedi per la Scuola Superiore della Magistratura nelle province di Bergamo, Latina e Catanzaro e, successivamente, anche per la città di Firenze;
- Progetto “Nuovo Carcere di Trento”;
- Progetto di riorganizzazione degli Uffici Giudiziari di Bolzano;
- Realizzazione della “Cittadella Giudiziaria” in Genova;
- Realizzazione del nuovo polo giudiziario in Napoli.

Locazioni passive

L'Agenzia, con nota prot n. 2007/25027/DAO del 21 giugno 2007, ha richiesto la collaborazione dei Ministeri per la raccolta dei dati inerenti tutte le situazioni dove le Amministrazioni si trovano in locazione passiva presso immobili di proprietà di privati o di Enti Locali. Non avendo avuto alcun riscontro a tale nota, nel mese di novembre l'Agenzia ha avviato una nuova attività di raccolta dati sia sugli immobili in locazione passiva che su quelli assegnati in uso governativo, coinvolgendo in questa prima fase le seguenti Amministrazioni:

- Ministero della Giustizia – Dip. Amm. Penitenziaria;
- Ministero della Giustizia – Dip. Org. Giudiziaria;
- Corte dei Conti;
- Ministero della Pubblica Istruzione;
- Ministero della Salute;
- Ministero dell'Interno;
- Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Alla data nessuna Amministrazione coinvolta ha fornito i dati richiesti, quindi, vista l'importanza che l'attività rivestirà nel prossimo biennio, a seguito delle norme contenute nella L.F. 2008, l'Agenzia contatterà nuovamente le Amministrazioni menzionate e ne coinvolgerà altre.

All'attualità le attività dirette alla conoscenza del complesso dei contratti di locazione passiva attivati dalle PAC hanno portato all'individuazione di informazioni relative a 7.638 unità locative, 5.172 delle quali riportano indicazioni sul contratto ed il relativo canone e 1.474 contengono dettagli sulla scadenza.

Per quanto riguarda, invece, l'applicazione della riduzione

del 10% dei canoni annui (comma 478 L.266/2005) risultano accordate, al 31 dicembre, 31 riduzioni del canone annuo, per un risparmio complessivo annuo pari a circa 492 mila euro. Tuttavia sussistono notevoli difficoltà nell'applicazione della norma soprattutto a causa dell'indisponibilità da parte dei proprietari degli immobili a procedere ai rinnovi contrattuali sulla base di canoni ridotti. Infine, mediante l'attività di verifica di congruità dei canoni e rilascio dei nulla osta per locazioni passive, al termine dell'esercizio sono stati determinati risparmi pari, complessivamente, a circa 37 milioni di euro. In particolare, sono stati congruiti 94 contratti di locazione sopra la soglia con un risparmio potenziale - considerando la durata media di un contratto pari a 6 anni - di circa 33,7 milioni di euro. Inoltre, sono stati rilasciati 94 nulla osta sotto la soglia inducendo un risparmio potenziale - considerando la durata media di un contratto pari a 6 anni - di circa 3,4 milioni di euro.

Consolidamento destinazioni d'uso

In coerenza con quanto stabilito dai commi 210-212, L.F. 2007, relativamente al consolidamento delle destinazioni d'uso degli immobili dello Stato, l'Agenzia ha stilato un elenco dei beni per i quali si ritiene necessario l'accertamento di conformità delle destinazioni d'uso oppure una dichiarazione di legittimità e sono state avviate le attività, tramite contatti con i competenti Uffici Tecnici dei Comuni interessati, finalizzate alla prosecuzione del monitoraggio delle eventuali situazioni di disallineamento delle destinazioni d'uso previste rispetto a quelle effettive.

Alloggi costruiti in base a leggi speciali

In merito al trasferimento gratuito ai comuni degli allog-

gi di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi del comma 441 della L.F. 2005, si segnala, a seguito del superamento delle difficoltà incontrate nel corso dell'anno relativamente ad alcune unità e della riduzione rispetto alla stima iniziale (pari a 9.648) degli alloggi complessivamente da trasferire, il completamento della attività, con l'assegnazione di 9.105 unità immobiliari.

Nel corso dell'esercizio, inoltre, l'Agenzia ha avviato le attività di verifica puntuale degli alloggi assegnati per eliminazione abitazioni malsane (L. 640/54), che da un primo monitoraggio risultano essere circa 8.200, ed ha avviato e completato il monitoraggio relativo agli alloggi assegnati ai profughi (di cui alla L. 137/52), dal quale è emerso che il numero complessivo è pari a 1.417 unità.

2.3 Valorizzazioni e investimenti immobiliari

Andamento rispetto agli obiettivi

I risultati al 31 dicembre 2007 per l'area "Valorizzazione e Investimenti Immobiliari" registrano un consistente superamento dell'obiettivo pianificato. Il valore maturato risulta pari a circa 191,7 milioni di euro, rispetto ad un obiettivo annuale di 50 milioni di euro, ed è così sintetizzabile:

- per le iniziative di valorizzazione si sono maturati 135,6 milioni di euro, rispetto ad un obiettivo annuale di 10 milioni di euro. All'origine di tale risultato si pone principalmente l'avanzato stato di realizzazione dell'operazione non pianificata condotta a Firenze su Fortezza da Basso;
- per gli investimenti immobiliari che soggetti terzi si sono impegnati ad effettuare con fondi propri si sono

maturati circa 41,5 milioni di euro rispetto ad un obiettivo annuale di 20 milioni di euro;

- per gli interventi edilizi, finanziati con fondi del capitolo 7754, si sono contrattualizzati circa 9,3 milioni di euro, corrispondenti al 94% dell'obiettivo annuale (10 milioni di euro);
- per gli acquisti con fondi di altre Amministrazioni Centrali, si sono contrattualizzati circa 5,3 milioni di euro corrispondenti al 53% dell'obiettivo annuale (10 milioni di euro).

Di seguito sono illustrati in dettaglio i risultati conseguiti e le attività svolte al 31 dicembre, in riferimento anche al grado di attuazione del Piano degli Investimenti Immobiliari 2007-2009.

Il Piano degli Investimenti Immobiliari 2007-2009

Il Piano degli Investimenti Immobiliari 2007-2009 definisce gli impieghi delle risorse finanziarie disponibili per un valore complessivo di 242,1 milioni di euro, provenienti da:

- gli stanziamenti per l'esercizio 2007 sul capitolo 7754 (24,6 milioni di euro);
- le previsioni di bilancio per gli esercizi finanziari 2008 e 2009 (complessivamente pari a 49,2 milioni di euro);
- le ulteriori risorse finanziarie ottenute dalla revisione dei programmi immobiliari emanati nel periodo 2001-2006 (168,4 milioni di euro).

Nella tabella seguente sono evidenziate le scelte allocative operate dall'Agenzia in sede di pianificazione triennale.

Piano degli Investimenti Immobiliari 2007-2009	(importi E/min)			
	2007	2008	2009	Totale
Valorizzazioni	41,0	43,5	40,5	124,9
Programmi Unitari di Valorizzazione	11,8	1,5	1,5	14,8
Iniziative di valorizzazione su singoli beni	1,5	1,5	1,5	4,5
Beni a Rete	2,0	1,8	1,8	5,6
Beni dismessi dalla Difesa	10,0	25,0	25,0	60,0
Arsenale di Venezia e beni dell'Area di Venezia	13,7	10,7	10,7	31,5
Valorizzazioni "attive"	2,0	3,0	-	5,0
Interventi Edilizi	15,3	3,8	3,7	22,8
Interventi gestiti sul territorio	3,5	3,3	3,2	10,0
Interventi su beni confiscati alla criminalità organizzata	0,5	0,5	0,5	1,5
Interventi edilizi programmati	8,9	-	-	8,9
Interventi funzionali ed altre attività di valorizzazione	2,4	-	-	2,4
Acquisti	38,0	28,0	28,0	94,0
Fondi art. 28	-	-	-	0,4
Totale impieghi	94,3	75,3	72,2	242,1

Nel Piano triennale sono altresì incluse le risorse finanziarie di terzi che si prevede di attrarre per la realizzazione degli investimenti sul patrimonio immobiliare in gestione mediante le azioni di promozione condotte dall'Agenzia. Per l'esercizio 2007, il Piano prevede il perfezionamento di 6 nuovi accordi e l'attrazione di circa 26 milioni anche mediante l'impiego del nuovo strumento della concessione di valorizzazione. Restano invece escluse dal Piano le ri-

sorse finanziarie connesse alla realizzazione dei programmi 2001-2006 (incluso il programma art.28, L.28/1999) già approvati ed in corso di realizzazione.

Al fine di dare evidenza dei risultati raggiunti con particolare riferimento ai programmi 2001-2006, viene di seguito proposta una rappresentazione (aggiornata al 31 dicembre 2007) dello stato delle assegnazioni, del valore dei contratti stipulati e dell'avanzamento economico:

**Avanzamento dei programmi 2001-2006
(importi €/min)**

	Assegnato Rettificato*	Contrattualizzato al 31 dic. 2007	Avanzamento economico al 31 dic. 2007
Interventi Edilizi	102,80	91,20	74,46
Art. 28	65,30	47,86	47,31
Valorizzazioni	2,81	2,66	2,60
Acquisti	249,51	249,51	248,51
TOTALE	420,41	391,23	372,88

*Valore totale assegnato rettificato dei Fondi disponibili utilizzati nel Piano Investimenti 200-2009

A seguito dell'emanazione del Piano degli Investimenti Immobiliari 2007-2009 e, quindi, delle revisioni operate sui programmi 2001-2006, le risorse finanziarie complessivamente assegnate per la realizzazione dei suddetti programmi ammontano a 420,4 milioni di euro. Il valore dei contratti stipulati al 31 dicembre 2007 risulta pari a 391,2 milioni di euro (93% dell'assegnazione) mentre in termini di opere realizzate si registra un avanzamento di 372,8 milioni di euro (pari al 95% dei contratti stipulati).

Di seguito vengono esposti i risultati conseguiti al 31 dicembre 2007 (191,7 milioni di euro), opportunamente confrontati con gli obiettivi del Contratto di Servizi (50 milioni di euro), per ciascuna delle diverse tipologie di investimento previste.

Valorizzazioni

Le attività di valorizzazione svolte nel corso dell'anno hanno maturato un valore pari a 135,6 milioni di euro a fronte di un obiettivo pianificato di 10 milioni di euro. Tale performance è da attribuirsi principalmente all'avanza-

mento di fase di 8 iniziative, tra queste le più consistenti sono state: La Cavallerizza a Torino, Fortezza da Basso a Firenze e i due Sistemi di Beni a rete, "Sistema degli ex caselli idraulici lungo il Basso corso del Fiume Reno" in Emilia Romagna e "Sistema Beni a Rete Dora" in Piemonte.

Il portafoglio valorizzazioni dell'Agenzia comprende 29 iniziative attive, di cui 22 relative a singoli immobili e 7 riconducibili ai Sistemi di beni a rete. Tra le nuove iniziative di valorizzazione si evidenzia:

- la stipula per 6 iniziative di 3 protocolli d'intesa con i Comuni di Brescia (7 giugno u.s.), Follonica (19 maggio u.s.) e Firenze (2 agosto u.s.). Solo per quest'ultimo si stima un valore finale di 172,3 milioni di euro;
- la conclusione di tre Studi di Fattibilità per Area Ex DIFIM di Chieti, Ex Dogana Vecchia di Molfetta e Caserma Gnutti di Brescia;
- la stima del valore finale di 2 beni, Ex Dogana Vecchia (Molfetta) pari a 6 milioni di euro e l'Ex Convento Monteliveto (Taranto) per un valore di stima di 5,3 milioni di euro per il quale è in corso lo Studio di Fattibilità.

Di seguito si riporta una descrizione delle principali attività svolte nell'ambito di iniziative su singoli immobili evidenziando gli impatti determinati dalla revisione dei valori dei beni immobili anche in termini di corrispettivi per l'Agenzia.

Fortezza da Basso (Firenze)

La Fortezza, di proprietà dello Stato, è sede attualmente del polo fieristico di Firenze e risulta in concessione a canone agevolato. A seguito degli accordi presi con gli Enti territoriali, e dell'approvazione da parte del Comune del Progetto Unitario di Recupero, è stato quindi possi-

bile garantire l'adeguamento qualitativo e dimensionale delle volumetrie che insistono sull'immobile, ottenendo un sostanziale incremento di valore del bene. Peraltro, tale iniziativa costituisce la premessa per una operazione di ben più ampio respiro che si concretizzerà con uno scambio di beni tra Stato ed Enti Territoriali, secondo quanto previsto dal Protocollo di Intesa stipulato il 2 agosto u.s.. In tale accordo si prevede la permuta di Fortezza da Basso, sulla base dei nuovi valori, e di un altro bene di proprietà statale (ex Convento di Sant'Orsola) con 6 beni attualmente di proprietà degli Enti Territoriali, nonché si sancisce la disponibilità, da parte del Comune di Firenze, a concedere il cambio di destinazione urbanistica per l'immobile statale Caserma Valfonda che entrerà così nel portafoglio dei beni in valorizzazione dell'Agenzia (valore finale previsto 23,7 milioni di euro).

La permuta consentirà agli Enti Territoriali di rilanciare il progetto Fiera ed all'Agenzia di razionalizzare la localizzazione di alcune fondamentali funzioni pubbliche generando altresì un sostanziale risparmio per il bilancio dello Stato in termini di spesa per locazioni passive. Nel corso dell'esercizio è stato registrato un rapido avanzamento (80%) della valorizzazione di Fortezza da Basso a Firenze (valore finale previsto 148 milioni di euro) ottenendo un valore maturato (funzionale alla determinazione dei corrispettivi per l'Agenzia) pari a 118,9 mln di euro. A conferma dell'avanzamento registrato si segnala l'approvazione del Piano delle attività (Masterplan approvato dal Consiglio Comunale di Firenze con delibera n. 2007/C/00034 dell'11 giugno 2007). Nel corso del 2008 si prevede di arrivare alla stipula dell'atto di cessione.

La Cavallerizza (Torino)

Il compendio immobiliare è stato strumentalmente diviso in due parti oggetto di cessione al Comune: parte A, occupata da privati e dal Comune, per un valore pari a 14,2 milioni di euro; parte B occupata dai militari e per un valore di 22,7 milioni di euro, con un accordo che prevede la completa disponibilità del bene per il Comune con la fine del suo utilizzo da parte della Difesa. Per la Parte A, il 21 novembre 2007 è stato stipulato l'atto di trasferimento dell'immobile al Comune (Rep. N. 3400). Tuttavia, considerato che l'atto si perfezionerà nel 2008, l'avanzamento registrato è pari all'80% (Perfezionamento degli impegni assunti) per un valore maturato di 2,8 milioni di euro. Nell'ambito di tale contratto, è stato stipulato anche l'atto preliminare di vendita al Comune della parte B, il valore maturato nell'esercizio è di 4,5 milioni di euro (Fase di Perfezionamento degli impegni assunti).

Ex Caserma Moiola (Presezzo)

L'iniziativa riguarda due compendi immobiliari, uno con destinazione pubblica e l'altro privata, che sono stati oggetto di cambio di destinazione urbanistica nel corso del 2005. In particolare, l'Agenzia era stata autorizzata a cedere al Comune di Presezzo ad un valore di 1,2 milioni di euro il bene a destinazione pubblica, con D.M. n. 2005/33012/DCAO del 27 ottobre 2005 e ai sensi della L. n. 579/1993. Per il secondo, invece, era prevista la cessione a soggetti privati da realizzarsi nel 2007 ad un valore pari a 1,7 milioni di euro.

Nel corso dell'esercizio 2007 è stato perfezionato l'atto di trasferimento dei due compendi immobiliari (Fase di Perfezionamento dell'atto di trasferimento del bene). Per

la porzione pubblica, in data 7 maggio 2007 è stato stipulato l'atto di vendita al Comune (Contratto di vendita Rep. n. 112400) di 1,2 milioni di euro corrispondente ad un valore maturato di 118 mila euro. Per la porzione privata, in data 18 dicembre 2007 è stato stipulato l'atto di vendita (Rep. n. 83466) ad esito di un'asta pubblica a rialzo, che ha portato ad un aggiornamento del valore finale del bene a 3 milioni di euro e ad un valore maturato nell'esercizio di 305 mila euro; inoltre, per il periodo ante 1 gennaio 2007 è stato calcolato un aumento del valore dei corrispettivi pari a 59.220 euro.

Ex Carceri e Piazza d'Armi (Vigevano)

L'iniziativa riguarda il compendio immobiliare composto dalla "Ex Piazza d'armi" e dalle "Ex carceri". In data 25 settembre 2007 è stato stipulato l'atto di vendita al Comune di "Ex Piazza d'armi" (Rep. n. 64822) per 1 milione di euro, l'avanzamento alla fase di Perfezionamento degli impegni assunti ha fatto registrare un valore maturato nell'esercizio di 102 mila euro. Per le "Ex carceri", (valore stimato di 1,2 milioni di euro) la Filiale Lombardia ha inoltrato alla Direzione regionale del MIBAC la richiesta di autorizzazione all'alienazione dell'immobile (nota prot. n. 24278 del 19 settembre 2007), successivamente rilasciata. Nei primi mesi dell'anno 2008, verrà indetta l'asta pubblica per l'alienazione ed al momento non ci sono stati avanzamenti di fase.

Area ex Tiro a Segno Piazzale Accursio (Milano)

L'immobile inserito nel Protocollo di Intesa con il Comune di Milano ex L. n. 410/2001 sottoscritto il 3/3/2003, si caratterizza per un processo valorizzativo che ha conosciuto numerosi rallentamenti a causa delle

incertezze manifestate da parte del Comune.

Nel corso del 2007 sono proseguite le trattative con il Governo degli Stati Uniti che ha confermato il proprio interesse per l'acquisto dell'immobile. A tal fine, la Filiale Lombardia sta predisponendo la stima, mentre il MIBAC, con nota del 15 febbraio 2007, ha manifestato il proprio assenso all'operazione. Al momento è in fase di attivazione da parte del Ministero degli Affari Esteri la procedura di accordo Stato-Regione per la localizzazione del Consolato USA in piazzale Accursio. Non ci sono avanzamenti di fase da segnalare.

Villaggio Paese località Vigneria (Rio Marina)

Il 24 ottobre 2007 è stato pubblicato il bando di gara con scadenza al 18 dicembre 2007; tuttavia l'asta è andata deserta e di conseguenza la valorizzazione non ha registrato avanzamenti di fase. Al momento l'Agenzia sta valutando le opportune modalità di prosecuzione dell'iniziativa.

Area Ex Difim (Chieti)

È stata conclusa l'Analisi Tecnica dell'immobile. Con la delibera di Giunta Comunale n. 1506 del 10 agosto 2007 è stata avviata ed approvata la proposta di Programma Integrato (presentata al Comune il 12 aprile 2007). Attualmente è in corso la Conferenza di Servizi la cui conclusione dovrebbe slittare agli inizi del 2008 per l'acquisizione di alcune integrazioni richieste dal Comune. Non c'è stato avanzamento di fase nel corso dell'esercizio.

Comune di Venezia

Nell'ambito delle attività di valorizzazione svolte nell'area del Comune di Venezia, l'Agenzia ha sottoscritto il 5 aprile 2007 un accordo con la società Arsenale di Venezia SpA, alla quale è affidato l'incarico di elaborare le propo-