

AGENZIA DEL DEMANIO

ESERCIZIO 2008

PAGINA BIANCA

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

PAGINA BIANCA

PRESENTAZIONE

L'esercizio 2008 ha visto l'Agenzia conseguire pienamente gli obiettivi che le sono stati assegnati coerentemente con l'Atto di indirizzo a suo tempo emanato.

L'Agenzia ha le potenzialità per realizzare una più incisiva ed efficace azione nella gestione del patrimonio dello Stato. Tali potenzialità potranno trovare compiuta espressione in un contesto chiarificatore della propria identità e della relativa missione prevalente.

La contenuta struttura dell'Agenzia per la quale, allo stato, non è attuabile il programmato incremento alla luce delle misure di contenimento della spesa, è oggi chiamata a far fronte ad una pluralità di tutele di interessi statuali estremamente diversificate in processi frammentati dall'intervento di una molteplicità di attori.

La focalizzazione delle risorse sulla gestione delle aree a competenza primaria ed esclusiva quali:

- gli usi governativi e la relativa razionalizzazione,
- la riduzione delle locazioni passive, che rappresentano un rilevante onere per lo Stato,
- la dismissione del residuo patrimonio disponibile anche in ottica attuativa delle misure sul federalismo demaniale,

consentirebbero all'Agenzia di fornire una risposta più efficiente ed efficace in termini di tempi, qualità di servizio e ritorno economico.

Va, infatti, considerato che la redditività del portafoglio degli immobili dello Stato è oggi sostanzialmente prossima a quella a regime, dovendosi tener conto delle limitazioni oggettive dovute all'uso "governativo" di gran parte di esso, delle riduzioni di canone spettanti a vaste categorie di soggetti, nonché della ridotta, residuale quantità di immobili liberi da immettere sul mercato, anche a seguito del venire meno della rilevante fonte di alimentazione del portafoglio costituito dai beni dismessi dalla Difesa.

Appare, quindi, ancor più necessario promuovere iniziative volte a "creare" nuovi patrimoni da porre a reddito, concependo progetti di riqualificazione e riconversione del portafoglio gestito, nonché proseguendo nelle attività di valorizzazione attraverso gli strumenti già esistenti (programmi unitari di valorizzazioni, protocolli di intesa ex lege 410/01, concessioni di valorizzazione) migliorandone, ove possibile, alcune peculiarità tecniche, anche con riferimento alla indispensabile interazione con gli Enti territoriali.

Di centrale e prioritaria importanza rimane, inoltre, l'obiettivo di rapida alienazione dei beni

ritenuti non strategici ovvero non utili all'uso governativo con diminuzione dei costi di mantenimento e gestione ed il conseguimento di entrate per lo Stato.

Tale processo potrà risultare fortemente accelerato da una razionalizzazione e da una semplificazione dell'attuale normativa, ampiamente stratificatasi nel tempo, per la quale l'Agenzia non mancherà di formulare proposte modificative.

Concreti e ulteriori risparmi potranno derivare da una sistematica razionalizzazione dell'utilizzo degli immobili da parte delle Pubbliche Amministrazioni. Per far ciò è tuttavia necessario che si applichi a tutte le Amministrazioni uno stringente principio di strumentalità, che garantisca l'uso corretto e razionale di ciascun immobile, nonché la stretta connessione alle reali esigenze di funzionamento per l'esercizio delle competenze attribuite.

In tal senso la direttiva del dicembre 2008 emanata dal Signor Ministro dell'Economia e delle Finanze rappresenta un fondamentale richiamo operativo a riguardo.

E' altresì auspicabile che anche il rapporto tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia, oggi disciplinato dal c.d. Contratto di Servizi, possa evolvere verso un mandato improntato su logiche premianti di comportamenti virtuosi, finalizzate all'efficacia dei processi ed all'incremento dell'efficienza.

Nel contesto descritto l'Agenzia del Demanio può esercitare un ruolo di attore primario in considerazione delle professionalità di cui dispone e della ormai consolidata esperienza acquisita, fattori che, tra l'altro, le consentono di porsi quale interlocutore privilegiato e qualificato nel complesso sistema di relazioni fra singole Amministrazioni e, più in generale, fra Pubblica Amministrazione e settore privato.

RELAZIONE SULLA GESTIONE

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO E GLI INDIRIZZI STRATEGICI

Lo scenario di settore

Nell'ultima parte dell'anno molte fra le più importanti economie mondiali sono entrate in recessione tecnica, rendendo così necessario un massiccio intervento pubblico per arginare il dilagare della crisi, ormai di portata globale. Anche il mercato immobiliare è stato al centro della pesante crisi finanziaria che ha visto progressivamente trasferire i propri effetti all'economia reale. In questo senso, si sono registrati il progressivo rallentamento delle compravendite e una significativa riduzione dei prezzi degli immobili che tutti gli esperti del settore prevedono in prosecuzione nel 2009. La contrazione dell'offerta di credito da parte delle istituzioni finanziarie ha poi ulteriormente contribuito al "*raffreddamento*" del mercato immobiliare che era ricorso in modo consistente alla leva finanziaria per alimentare il proprio sviluppo.

Il contesto normativo ed istituzionale

In ambito nazionale la gestione del patrimonio immobiliare pubblico ha continuato ad essere caratterizzata da una pluralità di attori di equivalente rango gerarchico, aventi spesso poteri concorrenti tanto nell'operatività ordinaria che nei più strategici processi di valorizzazione.

Il quadro è reso complesso dall'esistenza di importanti soggetti istituzionali che utilizzano e gestiscono immobili pubblici con competenze distinte rispetto a quelle previste dalla normativa ordinaria per la gestione del demanio e del patrimonio dello Stato.

A tale quadro istituzionale frammentato si sovrappone poi un sistema normativo spesso poco organico ed assai complesso, frequentemente avulso dalla realtà economico finanziaria del mercato immobiliare.

Di centrale importanza, anche per una revisione complessiva del sistema gestionale dei patrimoni pubblici di proprietà dello Stato, potrà risultare, in prospettiva, la possibile devoluzione di patrimoni immobiliari agli enti territoriali e locali, in attuazione della riforma del federalismo fiscale.

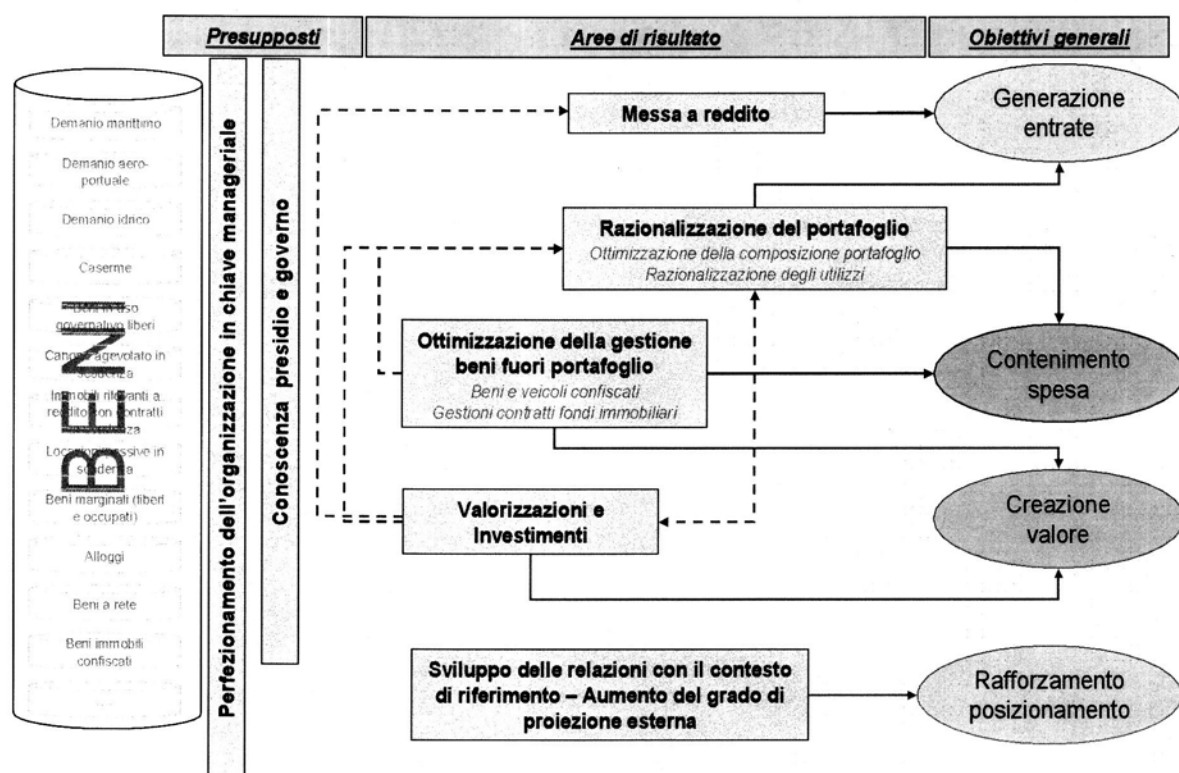
Gli indirizzi strategici per il 2008

L'Atto di indirizzo emanato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze per il triennio 2008 – 2010 ha individuato, in coerenza con la missione assegnata all'Agenzia, le direttrici strategiche lungo le quali si è svolta l'azione dell'Ente nel corso del 2008.

Più in particolare, l'Atto di indirizzo ha focalizzato quali obiettivi di maggior rilievo:

- il miglioramento della conoscenza e del presidio del patrimonio amministrato, mediante il costante aggiornamento delle basi dati immobiliari e la predisposizione di metodologie di analisi per la segmentazione del portafoglio immobiliare funzionali alle attività di gestione;
- la prosecuzione dell'azione di accrescimento del valore economico e sociale dei beni immobili amministrati;
- l'intensificazione dell'azione di razionalizzazione della composizione del portafoglio immobiliare e degli usi degli immobili demaniali e del patrimonio dello Stato;
- l'incremento della redditività del patrimonio immobiliare amministrato, in particolare mediante la messa a reddito di beni liberi e l'intensificazione dell'azione di controllo della riscossione per le entrate extratributarie;
- l'ottimizzazione della gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata e dei veicoli confiscati;
- lo sviluppo delle relazioni con il contesto di riferimento.

Le direttrici strategiche sopra enunciate sono state quindi ricondotte a specifiche “aree di risultato”, traducendosi negli obiettivi perseguiti nello svolgimento dell'attività operativa così come quantificati nell'apposito Contratto di servizi.



HIGHLIGHTS ECONOMICO - FINANZIARI**Analisi economica**

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

Tavola N. 1

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO A VALORE AGGIUNTO					
INTEGRALE		Importi in €/mln	AL NETTO DELLE VOCI NEUTRE		variazioni
2008	2007		2008	2007	
		voci neutre a c/e			
463,8	491,7	Valore della produzione			
		Contributi programmi immobiliare censimento	-18,2	-44,4	
		Canoni attivifondi immobiliari	-316,1	-310,9	
		Contributi per lavori su immobili fondi	-0,3	-0,4	
		Valore della produzione (al netto delle voci neutre)	129,2	135,9	-6,8
-369,5	-394,5	Costi esterni			
		Spese programmi immobiliari e censimento	18,2	44,4	
		Canoni passivi fondi immobiliari	316,1	310,9	
		Spese per lavori su immobili fondi	0,3	0,4	
		Costi esterni (al netto delle voci neutre)	-34,8	-38,8	3,9
94,4	97,2	Valore aggiunto	94,4	97,2	-2,8
-58,3	-57,5	Costo del personale	-58,3	-57,5	-0,8
36,1	39,7	Margine operativo lordo (MOL)	36,1	39,7	-3,6
-15,7	-18,1	Ammortamenti/accantonamenti	-15,7	-18,1	2,4
20,3	21,6	Risultato operativo	20,3	21,6	-1,2
0,0	0,0	Gestione finanziaria	0,0	0,0	0,0
3,7	0,1	Gestione straordinaria	3,7	0,1	3,6
24,0	21,7	Risultato ante imposte	24,0	21,7	2,4
-4,1	-4,0	Imposte	-4,1	-4,0	-0,1
19,9	17,7	Risultato d'esercizio	19,9	17,7	2,3

Nel merito si osserva come anche l'esercizio 2008 si sia chiuso con un risultato positivo, pari a circa 19,9 milioni di euro, che fa seguito a quelli altrettanto positivi conseguiti a partire dal 2004.

Tale circostanza, oltre a palesare il pieno conseguimento degli obiettivi di ricavo attesi, conferma come la gestione ed il controllo dell'intero sistema dei costi siano stati condotti con efficacia, nello spirito non già di totale utilizzo delle risorse disponibili, bensì di impiego efficiente di quelle strettamente necessarie al raggiungimento degli obiettivi assegnati, sostanziando così la natura "*economica*" dell'ente.

Va inoltre osservato come l'utile d'esercizio sarebbe risultato ben superiore a quello effettivamente consuntivato se fosse stato riconosciuto all'Agenzia l'intero ammontare dei corrispettivi maturati. Più in particolare, a fronte di un valore complessivo di questi ultimi pari a 142,3 milioni di euro, calcolato sulla base dei servizi effettivamente erogati, solo 113,8 sono stati realmente riconosciuti essendo intervenuta la clausola contrattuale che limita comunque i compensi alla disponibilità finanziaria sul capitolo 3901 del Bilancio dello Stato destinato al finanziamento del Contratto di Servizi.

Per quanto concerne gli altri ricavi relativi ai Contratti di Servizi Immobiliari per la gestione dei compendi di proprietà dei Fondi ed alla marginale attività commerciale, i risultati sono stati in linea con le attese.

Rispetto al precedente esercizio il "*valore della produzione al netto delle voci neutre*" è risultato di circa 6,8 milioni di euro inferiore al corrispondente dato 2007; tale contrazione è però per gran parte conseguenza della riduzione dei ricavi da Contratto di Servizi determinata dalla minore disponibilità finanziaria sul capitolo 3901 di cui sopra (e non già da una riduzione del livello dei servizi erogati che anzi è risultato maggiore), nonché della riduzione del corrispettivo riconosciuto per la gestione dei Fondi Immobiliari in ragione del diminuito valore dei canoni di locazione preso a base nel calcolo dei compensi.

Sul fronte dei costi operativi si è assistito ad una complessiva riduzione degli stessi rispetto al precedente esercizio, nonostante la crescita del costo del personale determinata tanto dalle nuove assunzioni, cui si è dato corso nell'anno, quanto dall'incidenza per l'intero anno di quelle effettuate nel 2007; in particolare l'organico è cresciuto di 43 unità passando dalle 1.006 di fine 2007 alle 1.049 di fine 2008.

Da segnalare la riduzione di circa il 10 % dei “*costi esterni al netto delle voci neutre*”, dato che conferma la particolare attenzione prestata dall’Agenzia al contenimento dei costi, con particolare riguardo alle consulenze, alle prestazioni professionali ed alle locazioni passive.

Di rilievo gli accantonamenti previsti per i *fondi rischi ed oneri*, relativi in particolare alla gestione dei beni confiscati ed al contenzioso giuslavoristico.

Sul fronte della gestione straordinaria si evidenzia un consistente saldo positivo, da attribuirsi prevalentemente alla revisione degli oneri relativi al sistema incentivante di competenza dell’esercizio 2007.

Gli oneri finanziari e fiscali sono risultati in linea con quelli del passato esercizio.

Analisi patrimoniale e finanziaria

Tavola n. 2

STRUTTURA PATRIMONIALE			
<i>(importi in €/mil)</i>	2008	2007	variazioni
Liquidità immediate	297,4	217,7	79,7
Liquidità differite	295,2	301,1	-5,9
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	4,4	4,7	
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	159,9	165,1	
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	0,6	0,6	
Immobilizzazioni	165,0	170,4	-5,4
Totale Impieghi	757,6	689,2	68,4
Passività correnti	132,0	123,7	8,2
<i>TFR</i>	1,6	1,7	
<i>Fondo rischi ed oneri</i>	31,5	28,7	
<i>Ratei e risconti passivi</i>	315,6	278,0	
Passività non correnti	348,7	432,2	-83,6
Patrimonio netto	277,0	257,0	20,0
Totale fonti	757,6	689,2	68,4

Sul piano patrimoniale il consistente aumento delle disponibilità liquide è stato per gran parte determinato dal saldo positivo dei flussi finanziari riconducibili all’attività istituzionale ordinaria.

Va altresì osservato che una parte comunque consistente di tale aumento è stata dovuta all'incasso di somme (circa 27 milioni di euro) relative a gestioni particolari (fondi immobiliari, censimento, debiti pregressi) per le quali non si sono ancora manifestati i corrispondenti flussi in uscita.

Il valore delle immobilizzazioni, in particolare quelle materiali, si è ridotto in ragione dell'ordinario processo di ammortamento.

L'incremento delle passività non correnti è da attribuire principalmente all'aumento dei risconti passivi in relazione agli ulteriori fondi assegnati all'Agenzia nel corso dell'esercizio per la gestione dei programmi immobiliari e per il censimento, fondi ancora non utilizzati.

L'incremento del Patrimonio netto è da attribuirsi all'utile conseguito.

		2008	2007
INDICI DI REDDITIVITA'	ROE	7,2%	6,9%
	ROI	4,1%	4,9%

ROE (Return on equity)

Il ROE per l'esercizio 2008 è risultato pari al 7,2 %, in leggero aumento rispetto al precedente esercizio.

ROI (Return on investment)

Il ROI, per il cui calcolo il denominatore è stato opportunamente depurato delle componenti riferibili alle c.d. gestioni “*neutre*”, è risultato pari al 4,1 %, in diminuzione rispetto al precedente esercizio principalmente in considerazione della riduzione dei corrispettivi da contratto di servizi a causa dell'intervenuta clausola contrattuale precedentemente menzionata.

		2008	2007
INDICI DI STRUTTURA	LIQUIDITA'	2,3	1,8
	PROTEZIONE DEL CAPITALE	1,4	1,3

Indice di Liquidità

Il rapporto tra le liquidità immediate e le passività correnti è salito a 2,3 a seguito del consistente incremento della liquidità disponibile sul conto corrente di Tesoreria.

Indice di protezione del capitale

Il rapporto tra il patrimonio netto ed il capitale è risultato pari a 1,4 , in aumento rispetto al precedente esercizio in ragione dell'utile conseguito.

LE PRINCIPALI ATTIVITA' SVOLTE ED I RISULTATI CONSEGUITI

Con riferimento agli obiettivi strategici anzi richiamati, nonché alle aree di risultato individuate dal modello di funzionamento, sono di seguito ripercorse le tappe più salienti della gestione 2008 e descritti i principali risultati raggiunti.

IL CONTRATTO DI SERVIZI

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

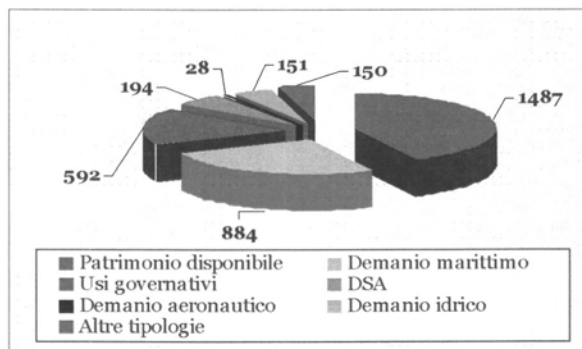
CONOSCENZA, PRESIDIO E GOVERNO DEL PATRIMONIO AMMINISTRATO

Attività di vigilanza sul patrimonio immobiliare dello Stato e azioni di tutela

L'esercizio dell'attività di vigilanza costituisce uno dei principali compiti istituzionali dell'Agenzia del Demanio, oltre che presupposto fondamentale per il conseguimento degli obiettivi assegnati.

Nel corso del 2008 le attività di vigilanza hanno condotto all'emissione di circa 3.500 verbali, rispetto ad un obiettivo di 2.500.

Di seguito si riporta la distribuzione dell'attività in relazione alle tipologie di patrimonio oggetto della stessa.



Il tasso di positività dell'azione di vigilanza (rapporto tra numero di ispezioni con riscontro di irregolarità e numero complessivo di ispezioni) è risultato pari all'89% a conferma dell'efficienza del processo.

Nel corso del 2008 sono stati complessivamente finalizzati 2.579 atti inerenti azioni di tutela, il 56% dei quali riferiti a pareri resi in materia di demanio marittimo. Anche in questo caso l'obiettivo prefissato è stato superato di oltre il 50%.

Assunzioni in consistenza

Nel corso dell'esercizio sono stati assunti in consistenza beni per un valore di circa 1.430 milioni di euro, a fronte di un obiettivo di piano pari a 750 milioni.

Attività propedeutiche alla gestione dei limiti di spesa per la manutenzione degli immobili

La Legge Finanziaria 2008 ha stabilito limiti di spesa per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili di proprietà statale in uso governativo, nonché per la manutenzione ordinaria relativa agli immobili di proprietà privata condotti in locazione passiva dalle Amministrazioni dello Stato. Tali limiti sono determinati sulla base di specifiche percentuali, indicate all'art. 2 comma 618, da applicare al valore degli immobili.

Coerentemente con le suddette disposizioni, ed in attuazione di quanto previsto dall'art. 2 comma 620 della succitata legge, nel febbraio 2008 l'Agenzia ha provveduto a pubblicare sul proprio sito *web* gli elenchi degli immobili in uso governativo e di quelli in locazione passiva, corredati dai relativi valori normalizzati cui le Amministrazioni hanno dovuto far riferimento ai fini della determinazione dei menzionati limiti di spesa.

La manutenzione degli elenchi pubblicati sul sito è avvenuta trimestralmente e ha comportato, in particolare, l'aggiornamento delle liste dei beni in locazione passiva alle amministrazioni statali in considerazione dei nuovi contratti stipulati ovvero delle cessazioni registrate nel periodo, nonché, per quanto riguarda gli immobili di proprietà statale in uso governativo, delle consegne/dismissioni perfezionate nel trimestre.

Aggiornamento del valore dei beni del patrimonio dello Stato

Nel corso del 2008 l'Agenzia ha proseguito nell'aggiornamento del valore dei beni del patrimonio a più elevato potenziale mediante attività estimale. L'incremento del valore registrato a fine esercizio è ammontato a circa 1.876 milioni di euro. Si è proceduto inoltre

alla valorizzazione dei beni del Demanio Storico Artistico così come previsto dal D. Lgs. 279/97, operazione che ha consentito l'aggiornamento del Conto Generale del Patrimonio dello Stato in accordo con la Ragioneria Generale.

Beni dismessi dal Ministero della Difesa

Per quanto concerne le attività connesse alla gestione dei beni dismessi dal Ministero della Difesa con i decreti emanati il 27 febbraio, il 25 luglio 2007 ed il 23 dicembre 2008, risultavano alla fine dell'esercizio complessivamente presi in consegna 354 beni sui 418 dismessi.

Le analisi svolte dall'Agenzia con il fine di costituire insiemi omogenei di beni in termini di possibili percorsi di trasformazione da attivare ovvero di potenziali destinazioni finali, hanno condotto ad una "segmentazione" secondo *cluster* di riferimento, che hanno distinto i beni oggetto di potenziale valorizzazione da quelli per i quali si prevedono le sole ordinarie attività di gestione.

Iniziative di cooperazione con gli enti locali

Con riferimento alle attività volte al perseguimento di strategie di creazione di valore economico e sociale tanto per lo Stato che per le realtà locali, si è proceduto, in collaborazione con gli enti territoriali, alla gestione delle iniziative avviate delle quali si riporta un quadro sinottico.

<i>Protocolli d'Intesa</i>		
<i>COMUNE / REGIONE</i>	<i>DATA DI STIPULA</i>	<i>Numero beni oggetto dell'accordo</i>
<i>Follonica</i>	19-mag-07	6
<i>Fano</i>	07-giu-07	2
<i>Brescia</i>	07-giu-07	4
<i>Firenze</i>	02-ago-07	10
<i>Novara</i>	05-feb-08	4
<i>Alessandria</i>	05-feb-08	5
TOTALE		31