

Il procedimento di consolidamento ha determinato variazioni di scarso rilievo, pertanto, come nei precedenti referti, si analizzano, brevemente, solo i saldi del consolidato che mostrano variazioni significative rispetto a quelli del bilancio dell'Agenzia.

Il saldo delle immobilizzazioni dell'attivo dello stato patrimoniale coincide, nella sostanza, con quello dell'Agenzia; quello delle "partecipazioni in imprese controllate..." (€/migliaia 127), concerne la partecipazione nell'Arsenale di Venezia S.p.A..

Le variazioni più significative dell'attivo circolante, rispetto al bilancio della capogruppo, sono relative, per €/migliaia 58, ai crediti tributari e, per €/migliaia 566, al saldo delle disponibilità liquide che comprende anche quelle della Demanio Servizi S.p.A..

La tabella seguente, con riferimento al passivo dello stato patrimoniale, riporta la riconciliazione tra il patrimonio netto, l'utile della capogruppo e quello consolidato:

(valori in Euro)

	Valore al 31.12.2009		Valore al 31.12.2008	
	P. Netto	Risultato	P. Netto	Risultato
Capogruppo	256.992.738	24.364.818	276.958.382	19.965.644
Utile e riserve di Demanio Servizi di competenza del Gruppo	0	(150.000)	47.317	0
Valutazione all'equity di Arsenale di Venezia	0	0	0	0
Rettifica da consolidamento per elisione della svalutazione della partecipazione di Demanio Servizi	0	102.683	0	0
Totale	284.630.852	8.050.354	277.005.699	19.965.644

Quanto al conto economico, il valore della produzione, di €/migliaia 456.422, non presenta variazioni rispetto ai ricavi dell'Agenzia per l'eliminazione di €/migliaia 58 di ricavi della controllata riferiti al riaddebito dei costi di funzionamento della stessa.

I costi della produzione, di €/migliaia 442.167, risultano superiori (di €/migliaia 191) rispetto a quelli dell'Agenzia (€/migliaia 441.976), in conseguenza all'assorbimento dei costi della controllata, al netto dell'elisione di costi/ricavi infragruppo conseguenti al processo di consolidamento.

7. Considerazioni conclusive

L'Agenzia nel 2009 ha affinato e reso ancor più incisiva l'azione demandatale di una corretta ed economica gestione del patrimonio dello Stato.

Tutto ciò pur in costanza di talune problematiche conseguenti alla trasformazione dell'Agenzia in ente pubblico economico, operata con Decreto Legislativo n. 173 del 2003 che, anche in tempi recenti, ha provocato non pochi dubbi interpretativi in ordine all'applicabilità alla medesima di varie norme riferite più in generale alla Pubblica Amministrazione.

La natura di ente pubblico economico attribuita all'Agenzia determina incertezze non irrilevanti circa le discipline normative ad essa applicabili ogni qualvolta nuove norme intervengano a regolare fattispecie relative alla generalità delle "pubbliche amministrazioni".

E' peraltro da ritenere che, in mancanza di specifiche esclusioni degli enti economici dall'applicazione delle menzionate norme, tali enti debbano ritenersi - secondo la migliore giurisprudenza - parte integrante della "pubblica amministrazione".

Con l'obiettivo di aumentare l'efficienza e la produttività dell'apparato ed anche nell'ottica del necessitato contenimento delle spese di funzionamento, a partire dal gennaio 2009 l'Agenzia ha ulteriormente affinato la propria organizzazione attraverso la riduzione (da 20 a 16) del numero delle filiali.

Nell'esercizio di riferimento si è avuto un lieve incremento dei costi del personale, pur con una diminuzione della voce "lavoro interinale", da riconnettersi alla riduzione dell'utilizzazione di tale forma contrattuale di cui l'Ente si avvaleva, prevalentemente, nel settore delle depositarie giudiziarie e, da sottolineare, di uno scostamento negativo significativo rispetto al budget, da ascrivere alle generali politiche di contenimento di costo che hanno caratterizzato l'esercizio in esame.

Con specifico riferimento ai valori di consuntivo, gli incrementi medi sono da riferirsi, per il personale non dirigente, alla dinamica salariale ed agli effetti del rinnovo del CCNL, mentre per dirigenti, per i quali l'incremento è parimenti contenuto nell'ordine del 5%, la variazione è da ricondurre anche alla manovra riorganizzativa effettuata nel corso dell'anno nonché alla maturazione di uno scatto biennale da CCNL applicato alla categoria.

Per quanto riguarda il valore della produzione, l'aumento degli oneri per il personale si è sommato, quale fattore negativo, sia al decremento dei ricavi relativi ai corrispettivi da contratto di servizi, connessa con la minore disponibilità dello stato di

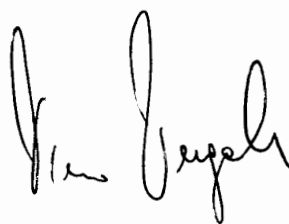
previsione del Mef, nonché con la riduzione dei contributi per il censimento, attività ormai pressoché terminata, solo in parte compensate dall'incremento dei contributi per i programmi immobiliari e dalla posta dei canoni attivi di locazione degli immobili di proprietà dei fondi immobiliari.

In relazione ai ricavi da Contratto di Servizi si segnala, oltre ad una diminuzione delle tariffe applicate, la riduzione del 50% di quelle riferite ai servizi "a misura", resi in misura superiore del 20% agli obiettivi contrattuali; ove fossero state applicate le tariffe "piene" i corrispettivi sarebbero risultati di oltre 91 milioni di euro superiori a quanto riportato in bilancio.

Inoltre i corrispettivi accertati nell'esercizio sono stati limitati dalla clausola del Contratto di Servizi che, come noto, li ha vincolati nel loro valore massimo alla disponibilità sul capitolo 3901; in mancanza di tale "plafond" i ricavi maturati sarebbero stati superiori di 21,8 milioni di euro.

Se anche l'esercizio 2009 si è chiuso con un utile significativo nonostante la suddetta riduzione delle tariffe e la contrazione degli stanziamenti sul capitolo di pertinenza, ciò è da riferirsi alla virtuosa politica attuata dall'Agenzia per la riduzione dei costi di funzionamento e di talune spese più direttamente collegate con l'attività operativa.

Per quanto concerne il Patrimonio Netto dell'Ente, il valore dello stesso, si è incrementato nell'esercizio di 8,1 milioni di euro per effetto del risultato positivo conseguito, attestandosi a complessivi 284,6 milioni di euro; in particolare, si evidenzia come l'ammontare delle Riserve, pari a complessivi 76 milioni di euro in virtù della destinazione degli utili conseguiti nei precedenti esercizi, rappresenti il frutto di una gestione condotta all'insegna del costante perseguimento di obiettivi di efficacia ed efficienza.



AGENZIA DEL DEMANIO

BILANCIO D'ESERCIZIO 2009

PAGINA BIANCA

INDICE

ORGANI DELIBERANTI E DI CONTROLLO

INTRODUZIONE

RELAZIONE SULLA GESTIONE

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO E GLI INDIRIZZI STRATEGICI

HIGHLIGHTS ECONOMICO - FINANZIARI

LE PRINCIPALI ATTIVITA' SVOLTE ED I RISULTATI CONSEGUITI

L'ATTIVITA' DELLE SOCIETA' CONTROLLATE

LA GESTIONE DEI FONDI STANZIATI SUI CAPITOLI DEL BILANCIO
DELLO STATO

LA CORPORATE GOVERNANCE

ATTIVITA' RELATIVE ALL'INTRODUZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO

INFORMATIVA SUI RISCHI EX D.LGS. 32/2007

L'EVOLUZIONE DEL SISTEMA ORGANIZZATIVO

L'EVOLUZIONE DEL SISTEMA AMMINISTRATIVO CONTABILE E DI
CONTROLLO DI GESTIONE

IL REGIME FISCALE

L'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI VOLTE AL CONTENIMENTO
DELLA SPESA

LA TUTELA DELLA PRIVACY E LA PROTEZIONE DEI DATI

LA SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO

FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

LA DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO

ALLEGATO A - APPENDICE NORMATIVA

ALLEGATO B - STRUTTURE TERRITORIALI DELL'AGENZIA

BILANCIO DI ESERCIZIO

STATO PATRIMONIALE

CONTO ECONOMICO

NOTA INTEGRATIVA

ALLEGATI

BILANCIO CONSOLIDATO

RELAZIONE SULLA GESTIONE

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

NOTA INTEGRATIVA

ORGANI DELIBERANTI E DI CONTROLLO**COMITATO DI GESTIONE**

Dott. Maurizio Prato	Presidente
Dott. Bruno Fimmanò	Membro interno
Ing. Paolo Maranca	Membro interno
Dott. Stefano Scalera	Membro esterno
Dott. Mario Picardi	Membro esterno

COLLEGIO DEI REVISORI

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

MAGISTRATO DELLA CORTE DEI CONTI

Pres. Pino Zingale (*)	
Dott. Francesco Lombardo	Sostituto

SOCIETA' DI REVISIONE

Mazars & Guerard Spa

ORGANISMO DI VIGILANZA

Avv. Luigi Chessa (**)	Presidente
Dott. Giuseppe Vingiani	Membro interno
Dott.ssa Cristina Viviani	Membro interno

(*) nominato il 16 dicembre 2009

(**) nominato il 1° marzo 2010

PAGINA BIANCA

INTRODUZIONE

Anche nell'esercizio 2009 i risultati ottenuti dall'Agenzia del Demanio si sono dimostrati ampiamente positivi, sia nel loro complesso che con riferimento alle singole aree di risultato. I livelli di servizio conseguiti hanno consentito all'Agenzia, sulla base del Contratto di Servizi stipulato con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, di maturare corrispettivi ampiamente superiori all'importo stanziato sull'apposito capitolo 3901 del Bilancio dello Stato, riproponendosi così il tema dell'impossibilità per l'ente di vedere interamente remunerati i servizi resi sulla base delle tariffe convenute.

Tra i risultati conseguiti particolare rilievo, per la specifica complessità delle attività e per il positivo impatto sui saldi di finanza pubblica, nonché per il difficile contesto di mercato nell'ambito del quale si è operato, va dato alle risultanze dell'attività di vendita, che hanno largamente superato le previsioni iniziali, attestandosi su livelli (oltre 120 milioni di euro) mai raggiunti in passato con procedure ordinarie. Considerazioni analoghe possono essere svolte per le entrate da locazioni e concessioni, anch'esse risultate superiori alle attese.

Di particolare significatività, inoltre, sia per la qualità delle azioni poste in essere che per la complessità delle stesse, sono stati i risultati ottenuti nel campo delle valorizzazioni. Nel medesimo ambito lusinghieri sono stati gli obiettivi raggiunti relativamente ai fondi di terzi attratti sui beni dello Stato con finalità di manutenzione straordinaria o ristrutturazione.

Ugualmente rilevanti sono stati i risultati conseguiti nella gestione dei beni confiscati, tenuto anche conto delle modifiche normative intervenute in corso d'anno.

Ciò detto, non può non porsi nella dovuta evidenza il contesto in cui l'Agenzia ha operato, caratterizzato da una ulteriore e rilevante riduzione dei fondi assegnati. Tale circostanza ha comportato la necessità di un monitoraggio ancora più serrato dei costi e la messa in atto di puntuali politiche di contenimento della spesa, rese anche possibili da un efficace ed evoluto sistema interno di controllo di gestione.

A tal riguardo è però doveroso segnalare come i livelli di costo oggi raggiunti non siano più ulteriormente comprimibili senza che ciò sia di pregiudizio alla qualità dei servizi erogati o addirittura alla funzionalità stessa dell'ente.

L'Agenzia si presenta così alle nuove e ambiziose sfide che la attendono, previste dalla Legge Finanziaria 2010 e dal nuovo Atto d'Indirizzo Triennale, come un organismo snello ed efficiente, che ha saputo concepire e realizzare profondi cambiamenti interni, rendendosi buon attore di quel processo di ammodernamento della Pubblica Amministrazione da molte

parti sollecitato.

L'auspicio è che tale impegnativo ruolo possa essere finalmente svolto nel contesto di rapporto contrattuale con lo Stato connotato da logiche premianti di processi virtuosi, correlate a corretti e trasparenti meccanismi di sinallagma contrattuale.

RELAZIONE SULLA GESTIONE

PAGINA BIANCA

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO E GLI INDIRIZZI STRATEGICI

Lo scenario di settore

Il 2009 può essere senz'altro considerato per il mercato immobiliare l'anno peggiore di questo primo scorcio di secolo. Secondo autorevoli fonti, infatti, nella prima metà dell'anno gli investimenti immobiliari diretti degli investitori istituzionali sono stati pari a circa 24 miliardi di euro, ossia circa il 42% in meno rispetto all'ammontare della seconda metà del 2008 che pure aveva registrato una caduta di circa il 30% rispetto al semestre precedente.

Nella seconda metà dell'anno si sono registrati lievi segnali di rivitalizzazione, con un incremento del 12% di tali investimenti, che possono far sperare in un consistente recupero del mercato tra la fine del 2010 e l'inizio del 2011, a seconda delle diverse nazioni e dei diversi comparti; recupero subordinato comunque alla ripresa dei consumi e alla maggior flessibilità del mercato creditizio.

Lo scenario ipotizzato per il futuro del mercato immobiliare europeo individua alcune misure che potranno essere utili per la ripresa: la necessità di un potenziamento dei fondi immobiliari, specie se rivolti al finanziamento delle infrastrutture; lo studio e l'attuazione di nuove politiche di credito finalizzate alla riduzione dei tempi di concessione di mutui e finanziamenti; il potenziamento delle attività di riqualificazione urbana per incentivare e convogliare gli investimenti privati; la promozione di politiche di sostegno pubblico e di incentivi fiscali per i promotori impegnati nei progetti relativi alla salvaguardia dell'ambiente e al risparmio energetico. Questo mix di obiettivi, opportunamente supportato da politiche strutturali, potrebbe essere la giusta via per una ripresa rapida ed efficace.

Il contesto normativo ed istituzionale

Come avvenuto nell'anno precedente, anche nel 2009 la gestione del patrimonio immobiliare pubblico, in ambito nazionale, 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 sottostante sistema normativo, spesso poco organico e frequentemente avulso dalla realtà economico finanziaria del mercato immobiliare, ha contribuito a rendere il quadro assai complesso.

Al fine di attuare una revisione complessiva del sistema gestionale dei patrimoni pubblici di

proprietà dello Stato, potrà risultare essenziale, in prospettiva, la prefigurata devoluzione di patrimoni immobiliari agli enti territoriali e locali, in attuazione della riforma del federalismo fiscale.

Gli indirizzi strategici per il 2009

L'Atto di indirizzo emanato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze per il triennio 2009 – 2011 ha indicato, in coerenza con la missione assegnata all'Agenzia, le direttrici strategiche lungo le quali si è svolta l'azione dell'Ente.

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

- il miglioramento della conoscenza e del presidio del patrimonio amministrato, mantenendo una elevata tensione all'approfondimento e al perfezionamento della conoscenza dei beni e all'intensificazione della vigilanza e tutela dei beni in gestione;
- la prosecuzione dell'azione di accrescimento del valore economico e sociale dei beni immobili amministrati anche attraverso l'utilizzo dei beni dismessi dal Ministero della Difesa, favorendo inoltre l'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo (*social housing*);
- l'intensificazione delle attività legate alla razionalizzazione del portafoglio immobiliare dello Stato e degli utilizzi dei beni pubblici, nonché alla prosecuzione dell'alienazione dei beni ritenuti "non strategici", anche finalizzata alla riduzione degli oneri di gestione e conseguentemente al contenimento della spesa;
- l'incremento delle entrate derivanti dalla gestione del patrimonio amministrato mediante la messa a reddito di nuovi beni, ovvero attraverso l'adeguamento dei canoni ai valori di mercato;
- l'ottimizzazione della gestione dei beni e veicoli confiscati, al fine di minimizzare gli oneri a carico dello Stato e di restituire alla collettività i beni confiscati alla criminalità organizzata.

Le direttrici strategiche sopra enunciate sono state quindi ricondotte a specifiche "aree di risultato", poi tradottesi negli obiettivi perseguiti nello svolgimento dell'attività operativa così come quantificati nell'apposito Contratto di servizi stipulato con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e come rappresentato nello schema di seguito riportato.