

Acquisti con fondi dei capitoli 7754-7777

Nel corso del 2009 è stata acquistata un'unità abitativa in Reggio Calabria che costituiva l'unica porzione residua di un immobile confiscato alla criminalità organizzata, rendendone così possibile la destinazione al locale Comando dei Carabinieri.

Acquisti con fondi di altre Amministrazioni

Nell'esercizio sono stati stipulati contratti di acquisto per un valore pari a 4,1 milioni di euro. In particolare, sono stati acquistati sei immobili su richiesta del Ministero dell'Interno, del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti - Ufficio Circondariale Marittimo e del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Assetto del Portafoglio***Cessioni a titolo gratuito***

Il valore complessivo degli immobili ceduti a titolo gratuito nel corso del 2009 è ammontato a circa 125,4 milioni di euro.

Le operazioni di maggior rilievo concluse nell'anno si riferiscono al trasferimento alla Regione Sardegna dell'Ex Arsenale Militare in località Vaticano (Isola La Maddalena) in forza della Legge Costituzionale 26 febbraio 1948, n°3 (Statuto Speciale per la Sardegna) e ai trasferimenti in favore della Regione Friuli Venezia Giulia in forza del D.Lgs. 35/2007 e del D.Lgs. 265/2001.

Sdemanializzazioni

Il valore consuntivato di 11,1 milioni è riferito a 46 operazioni di sdemanializzazione registrate presso la Corte dei Conti nel corso dell'anno.

Trasferimento agli aventi diritto degli alloggi costruiti in base a leggi speciali

Nel corso del 2009 sono stati complessivamente trasferiti agli aventi diritto 2.508 alloggi costruiti in base a leggi diverse. In particolare, l'Agenzia ha trasferito 973 alloggi di cui alla L.640/54 (abitazioni anti-malsane), 1.409 alloggi di cui alla L. 137/52 (alloggi per i profughi) e ulteriori 126 abitazioni costruite in base ad altre leggi.

INVESTIMENTI E VALORIZZAZIONI

I risultati conseguiti nell'ambito dell'area "Investimenti e Valorizzazioni" sono stati pari a circa 251,1 milioni di euro, a fronte di un obiettivo di 194,4 milioni.

In particolare:

- le iniziative di valorizzazione hanno maturato un valore complessivo di circa 210,5 milioni di euro, corrispondenti al 124% dell'obiettivo annuale;
- sono stati stipulati contratti per interventi edilizi (a valere sui capitoli 7754 e 7777 del Bilancio dello Stato) per circa 9,4 milioni di euro, corrispondenti al 45% dell'obiettivo annuale;
- il valore degli investimenti che soggetti terzi si sono impegnati a realizzare con propri fondi è risultato pari a circa 31,2 milioni di euro, pari al 917% dell'obiettivo annuale.

Gli Investimenti Immobiliari

Nel corso dell'anno il Piano degli Investimenti, approvato il 30 gennaio 2009, è stato oggetto di revisione a seguito di sopraggiunte esigenze di investimento che hanno comportato una diversa distribuzione delle risorse finanziarie disponibili che sono state prevalentemente destinate a supportare processi di razionalizzazione degli spazi in uso governativo.

Al fine di dare evidenza dei risultati raggiunti con riguardo ai programmi immobiliari 2001-2009, si riporta una tabella che evidenzia l'entità dei fondi assegnati, l'ammontare dei fondi destinati, il valore dei contratti stipulati e l'avanzamento economico registrato al 31 dicembre 2009.

INVESTIMENTI IMMOBILIARI 2001/2009

	Fondi (*)	Di cui (**)	Di contrattualizzati	Di realizzat
Interventi edilizi (comprende ex art.28 e manutenzioni straordinarie)	259,	249,	148,	140,8
Valorizzazion	113,	16,4	13,	7,
Acquist	274,7	260,	260,	250,
TOTAL	647,	526,	421,	398,

(*) I fondi s'intendono al netto delle somme destinate al "fondo locazioni" pari a 61,4 mil./C

(**) La differenza rispetto all'assegnato è stata successivamente destinata con il nuovo piano approvato nello scorso mese di gennaio 2010

L'avanzamento economico di competenza dell'esercizio è stato pari a circa 11,3 milioni di euro, riferito per circa 9,5 milioni a lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria e di ristrutturazione, per circa 1,3 milioni a progetti di valorizzazione, e per circa 0,5 milioni ad acquisti.

	AVANZAMENTO
Intervizi edilizi (comprende ex art.28)	9,5
Valorizzazioni	1,3
Acquisti	0,5
TOTALE	11,3

Per il dettaglio analitico si rimanda alle tabelle della sezione relativa alla gestione dei fondi stanziati sui capitoli del bilancio dello Stato.

Con riferimento a ciascuna delle tipologie di investimento previste nel Piano di attività, vengono di seguito esposti i principali risultati conseguiti.

Valorizzazioni

Nel corso dell'anno le attività di valorizzazione hanno maturato un valore complessivo "convenzionale" di circa 210,5 milioni di euro, a fronte di un obiettivo di 170 milioni.

Fra le iniziative di maggior rilievo si segnalano la rifunzionalizzazione dell'Area ex Tiro a segno di piazzale Accursio a Milano, il perfezionamento dell'operazione relativa alla Fortezza da Basso a Firenze, l'approvazione della variante urbanistica relativa alla Caserma Gnutti di Brescia, la stipula dell'atto di concessione di valorizzazione dell'Ex Dogana Vecchia di Molfetta (Bari), la finalizzazione di una serie di attività riguardanti alcuni immobili ricadenti nel Comune di Cremona.

Per quanto riguarda il portafoglio complessivo, a fine 2009 lo stesso risultava composto da 75 iniziative attive, di cui 55 avviate nel corso dell'anno.

Programmi Unitari di Valorizzazione (PUV) e Protocolli di Intesa

Nel 2009 sono stati formalmente approvati i contenuti degli studi di fattibilità per i PUV Bologna e Liguria. Sono state inoltre sottoscritte le Intese Istituzionali, rispettivamente con la

Regione Liguria e il Comune di Bologna, per la condivisione degli esiti degli studi di fattibilità e l'assunzione degli impegni per l'attuazione degli stessi.

Per quanto riguarda il PUV Ferrara è stato stipulato il contratto relativo alla realizzazione dello studio di fattibilità per l'attuazione del Programma e sono state avviate le relative attività propedeutiche.

Con riguardo al PUV Lazio, nel corso del primo quadrimestre si è conclusa l'attività preliminare di concertazione e il Tavolo Tecnico Operativo ha definito l'elenco dei beni destinati ad essere oggetto di studio in quanto suscettibili di valorizzazione nell'ambito del Programma.

Nel mese di ottobre è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa con il Comune di Bergamo al fine di attivare processi di rifunzionalizzazione e valorizzazione di alcuni immobili statali ricadenti nel Comune.

Infine, nel corso dell'anno l'Agenzia ha avviato con le Amministrazioni comunali di Treviso, Mantova e Peschiera del Garda progetti per la valorizzazione di vari compendi di proprietà statale, i quali troveranno attuazione mediante Protocolli di Intesa di prossima sottoscrizione da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Attrazione di fondi di terzi

Il valore degli investimenti che soggetti "terzi" si sono impegnati ad effettuare con propri fondi su beni del patrimonio dello Stato è riconducibile alle seguenti principali iniziative.

Ex Dogana Vecchia (Molfetta)

Nel mese di dicembre è stata stipulata una concessione cinquantennale, con correlato intervento di ristrutturazione a cura del concessionario per un valore di 4,5 milioni di euro.

Caserma Muricchio (Napoli)

Nel mese di febbraio è stato stipulato un contratto di locazione a canone agevolato con l'Università degli Studi "Suor Orsola Benincasa" con correlato intervento di ristrutturazione e riqualificazione dell'immobile valutato in circa 10 milioni di euro.

Complesso Caserma Sant'Angelo Basso (Gaeta)

Nel mese di luglio è stato stipulato un contratto di locazione a canone agevolato con la Regione Lazio per il riutilizzo dell'immobile e connesso intervento di ristrutturazione del valore di circa 10 milioni di euro.

Palazzo Ex Colombatti-Belgrado-Ciconi (Udine)

A giugno è stato stipulato un atto di locazione a sei anni con il Comune di Udine con la previsione di un intervento di manutenzione straordinaria per un valore di 0,4 milioni di euro.

Caserma GdF Luigi Vitali (Olivetta San Michele)

Nel mese di ottobre è stato stipulato un contratto di locazione a canone agevolato con il Comune di Olivetta San Michele in provincia di Imperia, con prevista ristrutturazione del complesso denominato "Ex caserma GdF Luigi Vitali" per 1 milione di euro.

Magazzini Greggi (Maglie)

A fine marzo è stato stipulato un atto di concessione a nove anni con il Comune di Maglie (Lecce) che prevede lavori di restauro e conservazione finalizzati alla realizzazione del Museo Archeologico Industriale per un valore di 3 milioni di euro.

Villa Medicea di Castello (Firenze)

Nel mese di ottobre è stato stipulato un atto di concessione gratuita con l'Accademia della Crusca con previsto intervento di riqualificazione per un valore di 2,2 milioni di euro.

Interventi edilizi

Il valore complessivo dei contratti stipulati nell'anno per interventi edilizi finanziati con fondi del Bilancio dello Stato è ammontato a circa 9,4 milioni di euro, di cui 5,4 per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e 4,0 per interventi strumentali ad operazioni di valorizzazione.

Per i dettagli si rimanda alla specifica sezione della Nota dedicata alla gestione dei fondi stanziati sui capitoli del bilancio dello Stato.

Social housing

L'Agenzia si è attivata al fine di individuare un pacchetto di beni immobili (aree ed edifici) potenzialmente destinabili alla realizzazione degli interventi previsti dal Piano nazionale di edilizia abitativa (art. 11 del D.L. 112/08 convertito in Legge n. 133/2008).

In particolare, nel corso dell'anno, l'Agenzia ha predisposto un primo elenco di beni contenente terreni che, in prima analisi, sono stati ritenuti idonei allo scopo, siti nei capoluoghi di provincia con maggiore livello di emergenza abitativa, e ha proseguito nelle

attività mirate all'individuazione sul territorio nazionale di beni potenzialmente destinabili alla realizzazione degli interventi previsti in materia di *social housing*.

In particolare, l'articolo 4 – quinquies del decreto legge 1 luglio 2009 n.78, convertito con Legge 3 agosto 2009 n.102, ha previsto l'affitto di terreni agricoli di proprietà dello Stato e degli enti pubblici per favorire l'imprenditoria giovanile nel settore agricolo. L'Agenzia ha quindi selezionato e successivamente trasmesso al competente dicastero delle politiche agricole alimentari e forestali, l'elenco dei terreni di proprietà statale utili al perseguimento delle finalità previste dalla norma. L'Agenzia è al momento in attesa di ricevere dal suddetto dicastero gli esiti delle analisi che porteranno all'individuazione delle aree di interesse.

GESTIONE BENI E VEICOLI CONFISCATI

I risultati registrati nell'esercizio 2009 nell'ambito della gestione dei beni e veicoli confiscati possono essere così sintetizzati:

- completamento delle procedure di destinazione disposte dall'Agenzia per 567 immobili confiscati alla criminalità organizzata, precedentemente all'entrata in vigore della L. 94/2009, e formulazione ai Prefetti di 2.084 proposte di destinazione di immobili, a fronte di un obiettivo annuale di 875;
- completamento delle procedure di destinazione/chiusura per 51 aziende confiscate disposte dall'Agenzia precedentemente all'entrata in vigore della L. 94/2009 e formulazione ai Prefetti di 35 proposte di destinazione di aziende, a fronte di un obiettivo di 75;
- alienazione/rottamazione di 40.690 veicoli confiscati rispetto ad un obiettivo pianificato di 40.094;
- sottoscrizione di 79 atti transattivi (di cui 69 riferiti ad adesioni agli "accordi quadro") nell'ambito della procedura di liquidazione dei debiti pregressi.

Beni immobili ed aziende confiscate alla criminalità organizzata

La nuova Legge 15 luglio 2009 n°94 recante "*Disposizioni in materia di sicurezza pubblica*", ha apportato significative modifiche alla L. 575/65, in particolare attribuendo in via esclusiva ai Prefetti la competenza sull'emanazione degli atti di destinazione afferenti beni confiscati, su proposta non vincolante del dirigente regionale dell'Agenzia del Demanio e sulla base del

valore di stima risultante dagli atti giudiziari. Pertanto, a seguito delle mutate competenze assegnate dal Legislatore all’Agenzia, si è concordato con il Dipartimento delle Finanze di rendicontare, ai fini della determinazione dei corrispettivi, il numero di beni immobili e aziende oggetto di proposta di destinazione (non vincolante) del dirigente regionale dell’Agenzia medesima, in luogo di quelli inseriti nei decreti di destinazione/chiusura.

Nell’anno 2009 sono stati inseriti in decreti di destinazione 693 immobili, di cui 567 direttamente dall’Agenzia e i restanti 126 dai Prefetti così come stabilito dalla L. 94/2009.

Inoltre, a seguito dell’entrata in vigore della sopracitata norma, l’Agenzia ha formulato ai Prefetti 2.084 proposte di destinazione di beni immobili.

Lo stock complessivo degli immobili da destinare, aggiornato allo scorso 31 dicembre anche a seguito delle nuove confische (478 unità), risulta pari a 3.096 beni, con una riduzione del 10% rispetto all’inizio dell’esercizio.

In merito all’attività estimale si evidenzia che, fino all’entrata in vigore del c.d. “pacchetto sicurezza”, l’Agenzia ha formalizzato stime di valore per 2.367 unità (pari al 69% dello stock esistente al 31/12/2008), per un valore complessivo di circa 387 milioni di euro. In base alle novità introdotte dalla citata norma, la stima del valore degli immobili da parte dell’Agenzia viene redatta solo qualora sia ritenuta necessaria dai Prefetti e pertanto, su richiesta di questi ultimi, sono stati stimati ulteriori 63 immobili (pari al 2% dello stock) per un valore di circa 6,5 milioni di euro.

Per quanto concerne le aziende confiscate, nel corso dell’anno ne sono state destinate o chiuse complessivamente 55, di cui 51 destinate dall’Agenzia, 3 la cui chiusura si è perfezionata dopo l’entrata in vigore della L. 94/2009 e 1 destinata alla liquidazione con atto emesso dalla competente Prefettura. Dall’entrata in vigore della sopracitata norma, le Filiali regionali dell’Agenzia hanno formulato ai Prefetti 35 proposte di destinazione di aziende.

Lo stock in gestione a fine anno è risultato pari a 201 unità, sostanzialmente invariato rispetto all’esercizio precedente, considerati i nuovi ingressi.

Veicoli confiscati e abbandonati

Al termine dell’esercizio 2009 i veicoli alienati/ rottamati sono risultati 40.690 e in particolare:

- 37.902 veicoli confiscati/ abbandonati gestiti con la c.d. procedura “transitoria”;
- 640 veicoli derivanti dalla gestione delle Commissioni provinciali Prefettura/ Agenzia (art. 38, c. 2, D.L. 269/03 convertito con L. 326/03);

- 2148 veicoli alienati tramite la procedura a regime c.d. del “custode acquirente” (L. 326/03 art. 38).

A riguardo di quest’ultima va detto che al termine dell’esercizio gli ambiti provinciali attivati erano 54 sui 58 contrattualizzati.

La procedura ad evidenza pubblica per l’aggiudicazione degli ambiti provinciali ancora scoperti, pubblicata a fine 2009, avrà corso nel 2010 compatibilmente con l’iter amministrativo previsto e l’attività della Commissione di gara.

CONGELAMENTO DEI FONDI E DELLE RISORSE ECONOMICHE PER IL CONTRASTO DEL FINANZIAMENTO DEL TERRORISMO

Ai sensi del D.Lgs. 22 giugno 2007, n. 109, nell’ambito delle misure per prevenire, contrastare e reprimere il finanziamento del terrorismo, l’Agenzia ha provveduto alla custodia, all’amministrazione ed alla gestione delle risorse economiche oggetto di congelamento.

Più in particolare, nel corso dell’anno l’Agenzia ha gestito attraverso Amministratori incarichi annuali e compensi autorizzati dal Comitato di Sicurezza Finanziaria, quattro aziende di modeste dimensioni, operanti nelle regioni Lombardia ed Emilia Romagna.

Corrispettivi maturati dall'Agenzia al 31 dicembre 2009

Nel seguito è rappresentato il dettaglio dei corrispettivi maturati in base alle tariffe previste dal Contratto di servizi, ponendo a confronto i dati previsionali con quelli consuntivati.

SERVIZI	AREA DI RISULTATO	PARAMETRI / ATTIVITA'	TARIFFE	Previsione		Consuntivo	
				BASE DI CALCOLO 2009	CORRISPET. OBIETTIVO 2009	BASE DI CALCOLO CONSUNTIVO 31 dic 2009	CORRISPET. CONSUNTIVO 31 dic 2009
IMMOBILIARI DI GESTIONE AMMINISTRATIVA	Conoscenza, presidio e governo	Valore del patrimonio	0,19%	30.675.610.029	56.283.983	30.675.610.029	58.283.983
		Assunzioni in consistenza	0,20%	650.000.000	1.300.000	1.118.541.524	1.896.542
	Messa a reddito	Riscossioni (cod. 811T, 834T, 837T, 847T, 854T, 856T)	5,50%	66.000.000	3.630.000	72.201.480	3.971.061
		Altre Riscossioni	1,20%	154.000.000	1.648.000	165.263.216	1.983.159
	SUBTOTALE					65.061.983	
IMMOBILIARI DI GESTIONE PATRIMONIALE E TECNICA	Ottimizzazione e Razionalizzazione	Vendite, sconfinamenti, transazioni e maggiori incassi da permuta	3,00%	62.000.000	1.660.000	148.639.349	3.360.590
		Operazioni di permuta	2,50%	92.000.000	2.300.000	130.451.941	3.010.649
		Razionalizzazione Usi Governativi: Consegne e dismissioni	1,00%	1.418.700.000	14.187.000	2.786.735.701	22.445.679
		Razionalizzazione Usi Governativi: Acquisti	5,00%	24.600.000	1.230.000	4.351.436	218.072
		Assetto del portafoglio	2,00%	92.400.000	1.648.000	136.477.749	2.473.577
	Investimenti e Valorizzazioni (*)	5,00%	194.400.000	9.720.000	251.076.245	12.108.956	
SUBTOTALE					31.145.000		43.617.723
GESTIONE BENI FUORI PORTAFOGLIO	Beni confiscati alla criminalità organizzata	Beni immobili e aziende in gestione	€ 500	3.634	1.817.000	3.634	1.817.000
		Beni immobili e aziende destinati/chiusi	€ 3.000	950	2.850.000	2.737	5.615.500
	Beni confiscati iscritti nei pubblici registri	Veicoli rottamati/alienati	€ 100	40.094	4.009.400	40.690	4.069.000
		Liquidazione debiti progressi	€ 300	50	15.000	69	19.350
SUBTOTALE					8.691.400		11.720.650
TOTALE					104.898.383		121.475.338
(*) Rettifica corrispettivi maturati in esercizi precedenti							954.985
TOTALE CORRISPETTIVI RETTIFICATI							120.520.353

Si evidenzia come a fronte di corrispettivi effettivamente maturati per un valore pari a circa 120,5 milioni di euro, solo 98,7 sono stati realmente riconosciuti all'Agenzia in ragione della insufficiente disponibilità di fondi sul capitolo 3901 del bilancio dello Stato.

Va inoltre ricordato che se non avesse trovato applicazione la clausola contrattuale che prevede la remunerazione al 50% delle attività "a misura" che superino del 20% le rispettive "basi di calcolo" indicate all'interno della tabella dei corrispettivi, i corrispettivi maturati dall'Agenzia sarebbero ammontati a circa 190 milioni di euro.

I CONTRATTI DI SERVIZI IMMOBILIARI

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

Il Fondo Immobili Pubblici

Con riferimento alla gestione degli immobili conferiti al Fondo Immobili Pubblici, l'esercizio 2009 ha consentito, da un lato, di operare il consolidamento delle attività ordinarie di gestione del Compendio e, dall'altro, la pianificazione della attività di messa a norma degli immobili, da attuarsi in sinergia con le Amministrazioni utilizzatrici.

Sono inoltre continuate le alienazioni di singoli cespiti da parte di Investire Immobiliare SGR (gestore del fondo) a favore di molteplici nuove locatrici, che sono subentrate al Fondo con le medesime obbligazioni statuite dal contratto di locazione. La circostanza in parola ha determinato, già nel corso dell'esercizio, e tanto più determinerà nel prossimo futuro in considerazione dei processi di dismissione in atto, il considerevole incremento dei soggetti con i quali l'Agenzia del Demanio sarà chiamata ad interloquire, con un conseguente significativo aggravio dei carichi di lavoro connessi alla gestione amministrativa.

Durante l'anno è altresì proseguito l'iter di recesso per taluni beni, con la definitiva riconsegna degli stessi alla Locatrice, secondo quanto previsto dal citato Contratto di locazione e con le modalità concordate con il Dipartimento del Tesoro; tale attività determinerà la riduzione del canone passivo da corrispondere per l'esercizio 2010, in analogia a quanto già avvenuto nel corso del 2009, in conseguenza dei recessi formalizzati l'anno precedente.

A tal riguardo non si possono sottacere le difficoltà incontrate dall'Agenzia nel rispettare le tempistiche per la riconsegna dei beni e nell'assicurare che gli immobili oggetto di recesso risultassero in buone condizioni manutentive. A fronte degli impegni presi con la proprietà in qualità di Conduttore Unico, in più occasioni l'Agenzia ha dovuto affrontare situazioni di criticità nella fase di rilascio degli immobili (sgombero dei locali, pulizia, rilascio in buone condizioni manutentive, ecc.), riconducibili principalmente ad oggettive difficoltà di coordinamento con le Amministrazioni utilizzatrici le quali sono tenute, sulla base del Disciplinare di Assegnazione, ad operare direttamente per la realizzazione delle condizioni di rilascio stabilite dal contratto di locazione.

L'esercizio 2009 si è inoltre contraddistinto per il definitivo inserimento delle attività di gestione del Compendio FIP nell'ambito delle più generali attività di razionalizzazione degli

utilizzi avviate dall’Agenzia sulla base di quanto previsto dalla Legge 296 del 2006 (Finanziaria 2007) e dalla Circolare del 4 dicembre 2008 emanata dal Ministro dell’Economia e delle Finanze.

Tale approccio ha peraltro consentito, nell’ambito del processo di pianificazione dell’utilizzo dei fondi messi a disposizione dallo Stato per la messa a norma e la manutenzione degli immobili conferiti ai Fondi, di individuare interventi edilizi strumentali alla saturazione degli spazi del Compendio e, più in generale, alla razionalizzazione degli utilizzi da parte delle Pubbliche Amministrazioni Centrali.

Il Piano degli utilizzi dei suddetti fondi per il triennio 2010-2012 è stato dunque formulato tenendo conto delle predette esigenze, oltre che individuando specifiche iniziative sulla base dei fabbisogni segnalati direttamente dalle Amministrazioni Utilizzatrici.

Si segnala, infine, l’ulteriore consolidamento dei rapporti con il Dipartimento del Tesoro del Ministero dell’Economia e delle Finanze e, coerentemente con il ruolo di gestore del Fondo, con Investire Immobiliare SGR, stante la necessità di individuare modalità condivise per la soluzione delle criticità presentatesi nell’attività di conduzione del Fondo.

Il Fondo Patrimonio Uno

Anche nel caso del fondo Patrimonio Uno l’anno 2009 ha visto il consolidamento delle attività ordinarie, così come definite nel Contratto di servizi sottoscritto con il Ministero dell’Economia e delle Finanze. A differenza del Compendio FIP, non si è ancora assistito all’alienazione di immobili a favore di soggetti privati, rimanendo BNP Paribas REIM SGR l’unica controparte contrattuale dell’Agenzia.

In analogia con quanto realizzato nell’ambito del Compendio FIP, si è prestata particolare attenzione alla saturazione degli spazi disponibili, cercando di realizzare tutte le possibili sinergie con le più generali attività volte alla razionalizzazione degli spazi in uso alle Amministrazioni dello Stato.

Al fine di una migliore leggibilità dei dati di bilancio riconducibili alla gestione dei fondi immobiliari, si riportano i dettagli relativi ai canoni di locazione attiva e passiva:

<i>(migliaia di euro)</i>	<u>FIP</u>	<u>Patrimonio 1</u>
Canoni di locazione attiva	284.886	33.357
Canoni di locazione passiva	286.953	33.501

A riguardo si rammenta che i canoni di locazione attiva sono quelli che l’Agenzia percepisce dalle Amministrazioni utilizzatrici in virtù dei disciplinari di assegnazione in essere, mentre quelli di locazione passiva si riferiscono ai canoni che l’Agenzia versa, in qualità di Conduttore Unico, ai Fondi o ai nuovi proprietari successivamente subentrati.

La differenza, pari ad €/migliaia 2.211, fra l’ammontare dei canoni di locazione attiva e quelli di locazione passiva rappresenta la quota di canone relativa agli spazi occupati dall’Agenzia a titolo strumentale che, pertanto, rimane a carico dell’Agenzia stessa in quanto ente pubblico economico.

Nei canoni di locazione passiva è anche ricompresa la quota relativa ai c.d. “spazi liberi” (ovvero gli spazi non assegnati ad alcuna amministrazione), per un ammontare pari a 4.406 euro/migliaia.

Dal lato dei ricavi derivanti dai Contratti di Servizi Immobiliari (CSI) stipulati tra l’Agenzia ed il Dipartimento del Tesoro per la gestione tecnico-amministrativa dei due compendi sono maturati nell’esercizio i seguenti corrispettivi:

Ricavi da Contratti di Servizi Immobiliari

<i>(migliaia di euro)</i>	<i>anno 2008</i>	<i>anno 2009</i>
<u>FIP</u>	4.226	4.263
<u>PATRIMONIO UNO</u>	517	503
TOTALE	4.743	4.766

I corrispettivi sono rimasti sostanzialmente invariati rispetto allo scorso anno in quanto all’aumento del canone complessivo, cui i corrispettivi stessi sono parametrati, per effetto

dell'annuale rivalutazione, si è contrapposta l'esclusione dal pagamento del canone per cinque immobili privati della fruibilità a causa dell'evento sismico verificatosi nel mese di aprile in Abruzzo.

L'ATTIVITA' "COMMERCIALE"

Anche nel corso del 2009 l'Agenzia ha continuato a svolgere alcune attività a carattere "commerciale", seppur marginali, proseguendo nella gestione della convenzione con il Ministero dell'Interno per le attività di valutazione dei veicoli oggetto di provvedimenti di sequestro amministrativo, fermo o confisca ai sensi degli artt. 213, 214 e 214 bis del D.Lgs. 285/1992 "Nuovo codice della strada".

Per la procedura c.d. del "custode acquirente", si rileva che nell'anno sono state effettuate oltre 15.000 stime corrispondenti a corrispettivi per circa 180.000 euro. A tal proposito è utile precisare che il minor numero di stime effettuate rispetto al volume annuo di 22.000 veicoli previsto nella medesima convenzione è stato determinato dal mancato avvio della procedura in taluni ambiti provinciali e in modo particolare in quello della provincia di Roma, interessata da problematiche di carattere giuridico amministrativo.

Per quanto riguarda gli *immobili non strumentali* di proprietà dell'Agenzia (situati a Vicenza e a Venezia), sono maturati ricavi in virtù dei contratti di locazione in essere con l'Agenzia delle Entrate per un totale di €/migliaia 1.210.

Il totale dei ricavi derivanti dall'attività "commerciale" è pertanto ammontato a €/migliaia 1.462.

I relativi dettagli sono riportati in Nota Integrativa.

L'ATTIVITA' DELLE SOCIETA' CONTROLLATE

Arsenale di Venezia S.p.A. (51% Agenzia del Demanio – 49% Comune di Venezia)

Il 2009 ha visto la Società impegnata principalmente nello svolgimento delle attività relative alla realizzazione dell'intervento di recupero della Tesa 105, accanto a quelle derivanti dagli Accordi di servizio sottoscritti negli anni precedenti.

In particolare, per quanto riguarda la Tesa 105, dopo aver ottenuto nel mese di luglio il parere della Commissione di Salvaguardia di Venezia, nel mese di settembre è stato validato il progetto esecutivo e già nel mese di novembre è stato pubblicato sulla G.U. il bando di gara per l'affidamento dei lavori. La Commissione giudicatrice, riunitasi a dicembre, ha provveduto a redigere il verbale di aggiudicazione provvisoria.

Per quanto riguarda gli accordi di servizio sottoscritti negli anni precedenti, le attività hanno riguardato:

- la realizzazione dell'intervento di recupero della Torre di Porta Nuova, con l'assegnazione dei lavori a seguito dell'espletamento delle procedure di gara e lo svolgimento delle attività di Direzione lavori e di monitoraggio dell'intervento, come richiesto dall'accordo di programma sottoscritto con la Regione Veneto;
- l'intervento di recupero edilizio delle Tese di San Cristoforo, con l'ultimazione dei lavori nei primi mesi del 2009 e l'avvio delle attività funzionali alla realizzazione di esposizioni e manifestazioni all'interno delle Tese;
- lo studio di fattibilità finalizzato all'elaborazione di proposte di valorizzazione relative a beni immobili situati nel sestiere di Castello, con la trasmissione nel corso dell'anno dei rapporti per la valorizzazione delle aree ex Scuola Meccanici della Celestia, ex Caserma Sanguinetti-Isola di S.Pietro di Castello ed ex Piazza d'Armi-Isola di Sant'Elena.

Si evidenzia infine la diminuzione dell'ammontare del corrispettivo con il quale l'Agenzia, in maniera paritetica rispetto al Comune di Venezia, ha remunerato la Società per la prestazione di servizi strumentali al governo complessivo delle attività di valorizzazione dell'Arsenale.

L'esercizio 2009 si è chiuso con una perdita pari a €/migliaia 2.

<i>(importi in migliaia di euro)</i>	2009	2008
<i>Valore della produzione</i>	1.251,0	1.061,0
<i>Margine operativo lordo</i>	11,5	47,9
<i>Risultato netto</i>	(2,3)	31,9
<i>Patrimonio netto</i>	249,7	252,0
<i>Organico (unità)</i>	1	1

Nel corso del 2010, alla luce anche delle norme attuative in tema di “federalismo demaniale”, andrà verificato l’interesse per l’Agenzia al mantenimento della partecipazione nella società.

Demanio Servizi S.p.A. (100% Agenzia del Demanio)

La decisione assunta sul finire del 2008 dall’Agenzia, socio unico, di liquidare la società e di far rientrare le attività a questa affidate nell’alveo delle proprie strutture operative, ha ridotto al minimo le attività della società nel 2009.

L’Assemblea dei soci, convocata in seduta straordinaria il 12 maggio del 2009, ha deliberato lo scioglimento anticipato della società e la nomina di un liquidatore; pertanto, in data 14 giugno, la società è stata posta in liquidazione e di conseguenza l’attività si è da quel momento concentrata esclusivamente nel realizzo delle attività (rappresentate dall’incasso dei crediti) e nell’estinzione delle passività.

In particolare, a seguito del pervenuto assenso da parte del Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, è stata trasferita all’Agenzia del Demanio, con vincolo di destinazione, la somma di euro 195.000 precedentemente ricevuta dal Ministero stesso per finanziare attività di analisi e studio con lo scopo di individuare opportunità di valorizzazione per le aree di proprietà dello Stato ricomprese nell’ex compendio minerario di Rio Marina e nell’isola di Pianosa. Tali attività furono affidate alla Demanio Servizi dall’Agenzia del Demanio dopo che quest’ultima aveva sottoscritto uno specifico accordo con il Ministero dell’Ambiente per la valorizzazione delle suddette aree.