

Finanze e con la Ragioneria Generale dello Stato, ha inteso dare corso alla stipula di contratti di appalto e all'affidamento dei lavori ai Provveditorati alle OO.PP. solo dopo aver materialmente ricevuto l'accredito dei fondi andati perenti.

Rischi di credito

Nella maggior parte delle transazioni operate le controparti sono Amministrazioni dello Stato nelle loro articolazioni centrali e periferiche. Nei casi in cui i debitori siano soggetti privati, a partire dal corrente esercizio è entrata in produzione una nuova procedura che permette all'Agenzia di iscrivere a ruolo i crediti non incassati, rendendo molto più efficace l'azione di recupero.

Rischi finanziari

L'Agenzia non ha al momento attiva alcuna linea di finanziamento ed è quindi esente dal rischio di "tasso".

La totalità delle transazioni è operata in euro e quindi non sussiste il rischio di cambio "transattivo".

L'Agenzia non detiene partecipazioni in società che redigano il bilancio in valute diverse dall'euro e quindi non sussiste il rischio di cambio "traslativo".

Rischi normativi

Al di là di quanto segnalato nella precedente sezione dei rischi commerciali, non risultano rischi normativi tali da determinare significativi impatti sul bilancio, eccezion fatta per alcuni profili interpretativi legati al complesso sistema di norme concernenti il contenimento di specifiche voci di spesa.

Al pari il rischio fiscale è da considerarsi limitato alla residuale attività commerciale essendo l'attività svolta dall'Agenzia di tipo prevalentemente "istituzionale".

Rischi connessi ad altre gestioni per conto dello Stato

Con riguardo alle altre gestioni di cui alla precedente sezione relativa ai fondi stanziati sui capitoli del bilancio dello Stato, segnatamente:

- liti, arbitraggi, risarcimenti;

- *debiti pregressi ante 2001;*
- *restituzioni e rimborsi;*
- *restituzioni di depositi per adire agli incanti e per spese d'asta;*
- *imposte e contributi gravanti su beni dello Stato;*
- *interessi passivi e di mora,*

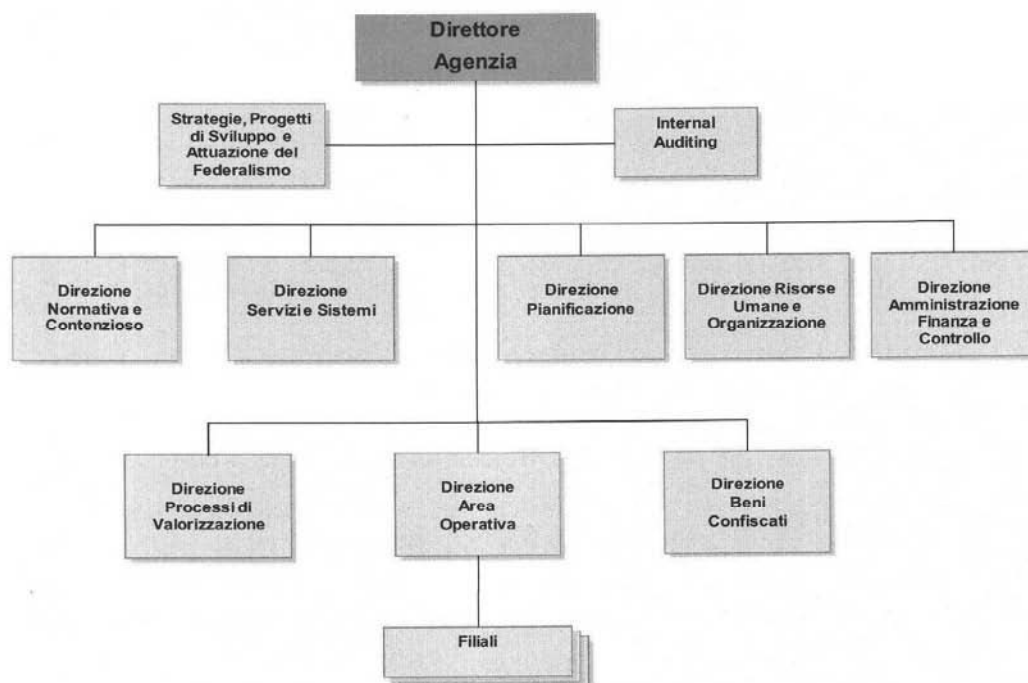
si evidenzia come i relativi oneri gravino direttamente sui corrispondenti capitoli di spesa e quindi non determinino effetti sulla situazione economica e patrimoniale dell'Agenzia.

L'EVOLUZIONE DEL SISTEMA ORGANIZZATIVO

Nel corso del 2011, in funzione delle variazioni intervenute nell'assegnazione delle attività all'Agenzia (federalismo demaniale, conduttore unico, beni confiscati alla criminalità, valorizzazione del patrimonio pubblico, manutentore unico), è stato avviato un progetto finalizzato alla definizione di un nuovo modello organizzativo, che tenga conto dei reali impatti sulle attività lavorative che potranno avere le modifiche prospettate alle funzioni dell'Agenzia.

In tale ambito la novità organizzativa introdotta, che ha avviato tale percorso, è stata la costituzione di una nuova unità organizzativa, a decorrere dal 15 novembre 2011, denominata “*Strategie, Progetti di Sviluppo e Attuazione del Federalismo*”, a diretto riporto del Direttore dell'Agenzia, con la responsabilità di supportare sia il Direttore sia le altre strutture dell'Agenzia coinvolte nella gestione dei progetti di valorizzazione del patrimonio pubblico curando la definizione di strategie e di strumenti d'azione, analizzando le proposte avanzate dai soggetti interessati attraverso i canali previsti e partecipando a tavoli di lavoro con strutture esterne.

Organigramma dell'Agenzia a valere dal 15 novembre 2011



In virtù delle norme di contenimento della spesa pubblica previste dal D.L. 78/2010, convertito nella Legge 122/2010, la sostituzione del turnover - applicabile nella misura massima del 20% delle cessazioni dell'anno precedente in termini di unità (31) e costo - è stata realizzata mediante l'inserimento in organico di 4 risorse (al netto degli inserimenti effettuati nel rispetto delle quote d'obbligo previste per legge in tema di disabili e categorie protette) che, unitamente alle 38 cessazioni 2011, hanno comportato un organico di fine esercizio pari a 1022 risorse, minore di 32 unità rispetto a quanto ipotizzato in fase di budget.

L'acquisizione delle risorse dall'esterno è comunque avvenuta, pur nei limiti di cui sopra, mediante l'inserimento di risorse qualificate reperite sul mercato secondo le procedure per la selezione e assunzione del personale (ispirate ai principi di trasparenza, pubblicità ed imparzialità di cui all'art. 18, comma 2, del D.L. 112/2008, convertito nella Legge 133/2008) attivate negli anni scorsi.

In relazione alle sopra citate politiche di contenimento dei costi, l'organico attuale, pur connotato qualitativamente da elevate professionalità funzionali al raggiungimento degli obiettivi assegnati, continua a scontare un'insufficienza quantitativa rispetto al giusto dimensionamento (con conseguenti difficoltà operative ed organizzative già segnalate agli organi competenti nel corso degli anni più recenti), nonostante la quale l'Agenzia si appresta a svolgere il ruolo di Manutentore Unico in regime di sostanziale invarianza di organico.

Per quanto riguarda l'impegno dell'Agenzia sul piano della formazione, sono state complessivamente erogate circa 22.000 ore di formazione "in presenza", con una particolare attenzione agli interventi mirati allo sviluppo delle competenze tecnico-professionali. In particolar modo i corsi di natura strettamente giuridica, come da previsione normativa, sono stati realizzati in partnership con la Scuola Superiore dell'Economia e delle Finanze.

E' stato, inoltre, avviato un percorso formativo sul tema delle "razionalizzazioni", articolato in diversi moduli nei quali sono state trattate, oltre alle tematiche più prettamente tecniche (piani di razionalizzazione, gestione efficace dei progetti), quelle di natura comportamentale (negoiazione e comunicazione). Sui temi dello stress lavoro correlato e del benessere organizzativo, sono state poste in essere azioni di formazione e informazione che hanno coinvolto tutte le Filiali dell'Agenzia, sia a livello di responsabili che di collaboratori.

Per quanto riguarda le iniziative destinate al management si è proseguito lungo il percorso già intrapreso lo scorso anno, con l'erogazione di interventi volti a favorire uno scambio di esperienze e un confronto con le altre realtà pubbliche e private, in partnership con prestigiosi istituti europei.

Nell'ottica di una diffusione sempre più estesa delle tematiche relative al funzionamento delle organizzazioni, è stato riproposto il master in general management, destinato ad un ristretto numero di risorse provenienti sia dalla Direzione Generale che dalle Filiali.

Rinnovo C.C.N.L. ed incentivazione al personale

Il 20 dicembre 2011 è stato siglato con le OO.SS. l'accordo per il rinnovo del 2° biennio del CCNL del personale impiegatizio dell'Agenzia del Demanio, scaduto in data 30 settembre 2010, che prevede un incremento della retribuzione base lorda in due annualità (1° ottobre 2010 – 1° ottobre 2011). In considerazione delle vigenti norme di contenimento della spesa pubblica, tuttavia, la seconda annualità non verrà erogata sino al permanere delle stesse.

A latere è stato poi raggiunto un accordo per la ripartizione degli incentivi destinati a tutto il personale, tenuto conto della qualità, produttività e capacità innovativa dimostrata e dei risultati conseguiti nell'anno 2010, in sostituzione del cessato beneficio relativo al cd. comma 165. Come per gli esercizi precedenti, gli oneri derivanti da tale incentivazione sono stati integralmente coperti attraverso i corrispettivi percepiti dall'Agenzia a fronte dei servizi erogati senza ulteriore aggravio per il bilancio dello Stato.

L'erogazione degli importi derivanti dal rinnovo del 2° biennio del CCNL, nonché dall'accordo sugli incentivi al personale – anno 2010, è avvenuta nel mese di gennaio 2012 con relativo riflesso economico per competenza nel presente bilancio.

IL REGIME FISCALE

Iva/Ires

Con l'approvazione del D.Lgs. 173/2003 si è sancito il cambiamento dello status giuridico dell'Agenzia del Demanio da quello di Ente Pubblico non Economico a quello di Ente Pubblico Economico.

Pertanto, a far data dal 1° Gennaio 2004, le attività svolte dall'Agenzia, ancorché analoghe nella sostanza a quelle svolte negli anni precedenti con riguardo alla committenza del Ministero dell'Economia e delle Finanze, sono state remunerate attraverso l'istituto del "Contratto di Servizi".

Giova per l'altro ricordare come il D.Lgs. 300/99 ha stabilito all'articolo 2 che *"I Ministeri svolgono, per mezzo della propria organizzazione, nonché per mezzo delle agenzie disciplinate dal presente decreto legislativo, le funzioni di spettanza statale nelle materie e secondo le aree funzionali indicate per ciascuna amministrazione dal presente decreto, nel rispetto degli obblighi derivanti dall'appartenenza all'Unione Europea"*.

All'articolo 65 il medesimo decreto ha attribuito all'Agenzia del Demanio *"l'amministrazione dei beni immobili dello Stato"*.

In considerazione di quanto sopra, per l'Agenzia non si è configurato esercizio di impresa commerciale, se non per quelle minori e residuali prestazioni svolte per committenti terzi non configurabili come Amministrazioni centrali dello Stato o non riconducibili a disposizioni di legge.

Di conseguenza, con riferimento tanto all'art. 74 del TUIR quanto all'art. 4 del D.P.R. 633/1972, si è assunta tanto l'esclusione da tassazione ai fini IRES dei proventi non riferibili ad attività commerciale (e quindi dei corrispettivi derivanti dagli accordi sottoscritti con il Ministero dell'Economia e delle Finanze), quanto il non assoggettamento ad IVA dei medesimi.

Per quanto riguarda l'attività commerciale, la stessa è stata assoggettata alle normative IRES e IVA.

Irap

Con riferimento all'art. 10 bis, commi 1 e 3, del D.Lgs. 446/1997 è stato assunto il metodo retributivo quale sistema per individuare la base imponibile, determinata in un importo pari all'ammontare delle seguenti voci:

- retribuzioni erogate al personale dipendente (rilevanti ai fini contributivi, come specificato dalla circolare Ministero Finanze n. 97/E del 9 aprile 1998);
- redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente di cui all'articolo 47 e compensi erogati per collaborazioni coordinate e continuative di cui all'art. 49, comma 2, lett.a) del TUIR;
- compensi per attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente di cui all'art. 81, comma 1, lett. 1 del TUIR.

L'aliquota di imposta applicata è stata dell'8,5 % in ottemperanza dell'art. 16, comma 2.

Imposta di bollo

Per l'imposta di bollo si è applicato il regime previsto dall'art. 8 del D.P.R. 642/1972 in base al quale nei rapporti con lo Stato l'imposta di bollo, quando dovuta, è sempre a carico dell'altra parte.

Imposta di registro

Per l'imposta di registro si è applicato il regime di cui all'art. 57, comma 7, del D.P.R. 131/1986 in base al quale per gli atti di cui è parte lo Stato, obbligata al pagamento dell'imposta è esclusivamente la parte contraente, in deroga alla Legge 392/1978.

A dicembre 2010 l'Agenzia delle Entrate, rispondendo ad una specifica richiesta di interpretazione formulata dall'Agenzia del Demanio, ha rilevato come l'art. 1, comma 295, della Legge 296/2006, abbia esteso alle Agenzie Fiscali la disposizione prevista per le Amministrazioni dello Stato contenute nel D.P.R. 131/1986. In forza di tale estensione, ai sensi del citato articolo 57, comma 7, del TUR, *“l'Agenzia del Demanio non è assoggettata all'obbligo del pagamento dell'imposta di registro, con la conseguenza che la relativa obbligazione tributaria rimane a totale carico dell'altra parte contraente sempreché l'imposta non sia dovuta per atti presentati volontariamente per la registrazione dalle amministrazioni dello Stato”*.

L'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI VOLTE AL CONTENIMENTO DELLA SPESA

Al fine di una chiara rappresentazione dell'operato dell'Agenzia con riguardo all'applicazione dell'articolato e complesso sistema di norme oggi vigenti volte al contenimento della spesa, si è ritenuto opportuno riportare di seguito due schemi riepilogativi di quelle di interesse per l'ente con potenziali riflessi diretti sul bilancio, rappresentando il confronto tra la spesa consuntivata nell'anno e il limite vigente.

Il primo schema fa riferimento alle norme il cui rispetto è assicurato dal riversamento ex articolo 6, comma 21-sexies del D.L. 78/2010, mentre il secondo fa riferimento alle norme relative a voci di spesa che non possono essere svincolate dal rispetto della normativa vigente.

Schema 1

<i>Riferimento normativo</i>	<i>Contenuto sintetico</i>	<i>Limite</i>	<i>Consuntivo 2011</i>
art. 6 comma 7 D.L. 78/2010 convertito con L. 122/2010	La spesa annua per studi ed incarichi di consulenza non può essere superiore al 20% di quella sostenuta nell'anno 2009.	63	11
art. 6 comma 12 D.L. 78/2010 convertito con L. 122/2010	La spesa per missioni (escluse quelle per compiti ispettivi) non può essere superiore al 50% della spesa sostenuta nell'anno 2009.	815	1823
art. 6 comma 13 D.L. 78/2010 convertito con L. 122/2011	La spesa per attività di formazione deve essere non superiore al 50% della spesa sostenuta nell'anno 2009.	114	239
art. 6 comma 14 D.L. 78/2010 convertito con L. 122/2012	La spesa per l'acquisto, la manutenzione, il noleggio e l'esercizio di autovetture, nonché l'acquisto di buoni taxi non può essere superiore all'80% della spesa sostenuta nell'anno 2009. Sono esclusi da predetto limite, per il solo anno 2011, i contratti pluriennali già in essere.	110	536
art. 27 L.133/2008	La spesa per stampa di relazioni ed altri documenti previsti da leggi c/o regolamenti e destinati ad altre Pubbliche Amministrazioni si riduce del 50% del consuntivo 2007 ("taglia carta").	52	11
art. 6 comma 8 D.L. 78/2010 convertito con L. 122/2012	La spesa annua per relazioni pubbliche, convegni, mostre, pubblicità e rappresentanza non può essere superiore al 20% di quella sostenuta nell'anno 2009.	11	44
art. 8 comma 1 D.L. 78/2010 convertito con L. 122/2013	Il limite per le spese annue di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili (escluso quelli conferiti ai Fondi immobiliari) utilizzati dalle amministrazioni centrali e periferiche dello Stato a decorrere dal 2011 è determinato nella misura del 2% del valore dell'immobile utilizzato. Resta esclusa dal limite la manutenzione ex DL. 81/2008.	Il rispetto del limite viene verificato per singolo immobile	

L'articolo 6, comma 21-sexies, del D.L. 78/2010, convertito nella Legge 122/2010, ha previsto che per il triennio 2011 - 2013 le Agenzie Fiscali possano assolvere alle disposizioni degli articoli 6 e 8, comma 1, primo periodo, del D.L. stesso ed a quelle in materia di contenimento della spesa dell'apparato amministrativo, effettuando un versamento all'entrata del bilancio dello Stato pari all'1% delle dotazioni previste sui capitoli relativi ai costi di funzionamento stabilite con la Legge 192/2009.

Secondo le indicazioni della Ragioneria (cfr. nota RGS n. 39388 del 5 aprile 2011), l'importo sul quale imputare la percentuale dell'1% è costituito dallo stanziamento previsto dalla legge di bilancio per ciascuno degli anni 2011, 2012 e 2013 sui capitoli di pertinenza di ognuna delle Agenzie, decurtato dei relativi oneri per il personale.

In ossequio a tale disposizione, l'Agenzia ha effettuato nel mese di ottobre un versamento di € 330.000 sul capitolo di entrata del bilancio dello Stato n. 3334 - capo X. Con tale versamento si intende assolto anche l'adempimento previsto dall'articolo 61, comma 17, del D.L. 112/2008, convertito nella Legge 133/2008, "le somme rivenienti dalle riduzioni di spesa di cui all'art.61 cc 2 e 5 "[...] sono versate annualmente dagli enti e dalle amministrazioni dotati di autonomia finanziaria ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato".

Schema 2

<i>Riferimento normativo</i>	<i>Contenuto sintetico</i>	<i>Limite</i>	<i>Consuntivo 2011</i>
art. 6 comma 3 D.L. 78/2010 convertito con L. 122/2010	Taglio compenso componenti organi di amministrazione e controllo.	194	128
art. 9 comma 1 D.L. 78/2010 convertito con L. 122/2012	Per il triennio 2011-2013 il trattamento economico complessivo non può superare quello ordinariamente spettante per il 2010.	Il rispetto del limite viene verificato per singolo dipendente	
art. 9 comma 2 D.L. 78/2010 convertito con L. 122/2013	Per il triennio 2011-2013 il trattamento economico complessivo eccedente i 90.000 €/annui viene ridotto del 5% fino a 150.000 € e del 10% oltre i 150.000 €.		

LA TUTELA DELLA PRIVACY E LA PROTEZIONE DEI DATI

L'Agenzia del Demanio ha conformato il proprio operato alle disposizioni del "Codice in materia di protezione dei dati personali" (D.Lgs. 196/2003).

LA SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO

Conclusa la fase di riorganizzazione dovuta all'accentramento delle responsabilità in materia di sicurezza varata nel 2009, le attività sono state rivolte, da un lato, al consolidamento di quanto messo in campo in questi anni per l'adeguamento normativo delle sedi di lavoro e, dall'altro, alla sensibilizzazione del personale sul tema della prevenzione attraverso la formazione. A riguardo, nel corso dell'anno, sono stati aggiornati tutti i documenti di valutazione dei rischi (DVR) delle 26 sedi di lavoro secondo nuovi standard elaborati per rendere tali documenti facilmente aggiornabili e in linea con la situazione reale della sicurezza nelle sedi. Sono state inoltre raddoppiate le visite di verifica a cura del "Servizio di prevenzione e protezione" presso le sedi di lavoro in modo da rafforzare il controllo: in tale ambito è stata anche avviata una campagna di verifica straordinaria per la prevenzione del rischio di caduta dall'alto che ha prodotto numerose prescrizioni di adeguamento dell'altezza di parapetti e ringhiere.

E' stata aggiornata la valutazione del rischio stress lavoro correlato secondo la metodologia ex Ispesl, che ha portato a valutare ad un livello "basso" tale rischio in Agenzia: l'aggiornamento della valutazione è ora previsto con cadenza biennale. Per rafforzare la consapevolezza del personale sulla tematica è stato effettuato un intervento formativo a docenza interna a cura della Direzione Risorse Umane e Organizzazione/Gestione Risorse-Formazione che ha coinvolto il personale delle Filiali sia sul benessere organizzativo che sullo stress lavoro correlato. Sono state aggiornate inoltre alcune istruzioni operative della sicurezza in base all'esperienza maturata in questi ultimi anni.

Sono state, infine, effettuate tutte le riunioni periodiche nelle sedi di Filiale ed in Direzione Generale e sono stati monitorati attraverso una specifica reportistica gli altri adempimenti di legge connessi alla sicurezza.

FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**Approvazione del Budget 2012**

Nella seduta del 27 gennaio 2012 è stato approvato dal Comitato di gestione il budget per l'esercizio 2012. In ragione degli ulteriori tagli registrati a riguardo dello stanziamento in favore dell'Agenzia previsto nel bilancio di previsione dello Stato, tagli che non considerano l'ampliamento del perimetro di attività determinato dal corpo di norme prodotto dal Legislatore nell'ultimo biennio, l'Organo di amministrazione ha proceduto alla delibera del budget riservandosi di riconsiderare lo stesso in corso d'anno non appena dovesse aversi notizia dell'accoglimento delle istanze dell'Ente in relazione alla necessità di adeguare le proprie strutture ai nuovi e ulteriori compiti istituzionali assegnati.

Piano degli Investimenti Immobiliari

Nella seduta del 27 gennaio 2012 il Comitato di gestione ha approvato il Piano degli Investimenti Immobiliari prevedendo per il triennio 2012 – 2014 impieghi per un totale di 49,5 milioni di euro, prioritariamente orientandosi verso la realizzazione di interventi di rifunzionalizzazione di immobili demaniali liberi o sottoutilizzati. A seguito, però, di specifiche richieste di intervento da parte di enti pubblici (Comuni, ASL, ecc) è emersa la necessità di procedere con estrema sollecitudine all'esecuzione di opere urgenti su immobili del Patrimonio disponibile e del Demanio Storico Artistico non in uso a Pubbliche Amministrazioni. In ragione di ciò, con delibera dell'8 febbraio 2012, il Comitato di Gestione ha approvato la revisione del Piano prevedendo ulteriori impieghi per 9 milioni di euro, recuperati da interventi previsti nei precedenti piani ma non ancora avviati.

Atto di Indirizzo triennale

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 1° marzo 2012 ha trasmesso all'Agenzia del Demanio l'Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2012 - 2014, ai sensi dell'articolo 59 del D.Lgs. 300/1999.

Valorizzazione del patrimonio immobiliare

In data 16 gennaio 2012 l'Agazia, il Comune di Roma, l'Anci e l'Agazia del Territorio hanno dato avvio ad una nuova collaborazione sulle procedure per la valorizzazione del patrimonio immobiliare capitolino della durata di due anni, rinnovabile.

Il Protocollo è nato dall'esigenza, comune a molti degli enti locali, di ridurre, anche per il rispetto delle regole del "Patto di stabilità interno", i propri oneri di gestione e di autofinanziarsi in modo da incidere il meno possibile sul livello di indebitamento pubblico. In quest'ottica, quindi, il progetto di valorizzazione del patrimonio immobiliare, di proprietà di Roma Capitale e delle sue controllate, rappresenta uno strumento strategico per la gestione finanziaria del Comune.

I firmatari del patto lavoreranno insieme per effettuare una valutazione globale sulle potenzialità del patrimonio esistente e per giungere ad una sua ottimizzazione sotto il profilo degli usi interni e di adeguamento della redditività. L'obiettivo è quello di attuare una visione innovativa dell'intero complesso del patrimonio immobiliare di Roma Capitale che, partendo dalla conoscenza degli immobili, arrivi a sfruttarne le potenzialità finanziarie in modo che esso rappresenti una fonte di risparmio e di reddito per l'Amministrazione capitolina.

Proroga istituti contrattuali con SOGEI

L'art. 5, commi 4 e 5, del D.L. 2/3/2012, n. 16, ha prorogato fino alla stipula del nuovo Contratto Quadro gli istituti contrattuali scaduti alla fine del 2011 che disciplinano il rapporto di servizio tra l'Amministrazione finanziaria e SOGEI, società che gestisce il sistema informativo della fiscalità.

L'intervento normativo si è reso necessario per garantire la continuità operativa e gestionale degli enti della fiscalità, compromessa dal blocco dell'iter procedurale di formazione del contratto 2012/2017, conseguente alle richieste di parere all'AVCP ed all'Antitrust inviate dal Consiglio di Stato prima di rendere il previsto avviso di competenza sul nuovo rapporto contrattuale.

Per disposto normativo, durante il periodo di proroga è possibile rideterminare i corrispettivi unitari di remunerazione dei servizi ricevuti dal gestore informatico utilizzando i previsti

strumenti contrattuali di revisione.

L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Gli interventi normativi succedutisi nel corso dell'anno hanno determinato e determineranno ancora significativi impatti sulla composizione del patrimonio amministrato dall'Agenzia e sul ruolo che la stessa sarà chiamata a svolgere nel prossimo futuro, sempre più focalizzato sulla gestione dei fabbisogni logistici della Pubblica Amministrazione Centrale e sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico orientato anche allo sviluppo dei territori.

In tale contesto, l'Agenzia svolgerà azioni generali di impulso e coordinamento nei confronti della molteplicità di soggetti che a vario titolo intervengono e condizionano le scelte e le azioni che si dovranno intraprendere, per perseguire gli obiettivi e i piani di azione di seguito individuati.

Coerentemente con le priorità politiche delineate, l'azione dell'Agenzia sarà quindi focalizzata sulle seguenti direttrici strategiche.

Contenimento della spesa

L'obiettivo generale di consolidamento del percorso di risanamento finanziario, attraverso il contenimento della spesa nell'uso degli immobili da parte delle Pubbliche Amministrazioni (P.A.), sarà perseguito mediante:

- il puntuale svolgimento delle attività di razionalizzazione degli utilizzi dei beni immobili, sia statali che di terzi, da parte delle PP.AA. previste dall'art. 2, comma 222, della Legge 191/2009, come modificato dal D.L. 201/2011, e dall'art. 6-ter del D.L. 138/2011;
- l'avvio delle attività relative al nuovo ruolo che l'art. 12 del D.L. 98/2011, modificato dal D.L. 201/2011 ha assegnato all'Agenzia (Manutentore Unico), un ruolo centrale in tema di decisioni sulla spesa e di attuazione degli interventi di manutenzione, spesso condizionanti gli utilizzi dei beni.

Creazione di valore

Alla luce della recente introduzione degli strumenti di finanza immobiliare e dei nuovi modelli di valorizzazione territoriale previsti dalla normativa, la creazione di valore sarà prioritariamente perseguita attraverso la migliore allocazione del patrimonio immobiliare pubblico, rapportandosi costantemente con gli Enti territoriali, in coerenza con le esigenze e le vocazioni di sviluppo economico-sociale del territorio, anche affiancando il Ministero per i beni e le attività culturali nelle procedure di cui all'art. 5, comma 5, del più volte citato D.Lgs. 85/2010, modificato dal D.L. 70/2010 e dal D.L. 201/2011.

Per quanto riguarda la gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata, proseguiranno le attività previste nella convenzione, sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 2, del D.L. 4/2010 (ora sostituito dall'art. 113 del D.Lgs. 159/2011), con l'Agenzia nazionale.

Generazione di entrate

L'obiettivo di generazione di entrate derivanti dalla gestione del patrimonio amministrato dall'Agenzia sarà perseguito mantenendo la redditività del patrimonio rimasto in carico allo Stato, nonché garantendo e incrementando il livello di efficacia dell'azione di controllo delle riscossioni di competenza.

Conoscenza e presidio del patrimonio amministrato

L'Agenzia proseguirà nell'attività di miglioramento della conoscenza di tutte le categorie di beni gestiti, inclusi gli immobili di terzi condotti in locazione passiva dalle Pubbliche Amministrazioni; seguirà altresì a esercitare e implementare le azioni di tutela e vigilanza sui beni che rimangono nella proprietà dello Stato.

Per quanto di propria competenza, l'Agenzia continuerà inoltre ad attuare le disposizioni del richiamato D.Lgs. 85/2010 relativamente all'individuazione dei beni statali da trasferire a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni, nonché di quelli che rimarranno in uso alle Amministrazioni dello Stato, ovvero che confluiranno nel patrimonio vincolato di cui all'art. 3, comma 6, del medesimo Decreto.

Valorizzazioni

Sono da segnalarsi i numerosi interventi normativi, succedutisi a partire dalla seconda metà del 2011, che hanno introdotto significative novità in materia di valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, sulla cui attuazione l’Agenzia del Demanio risulterà particolarmente impegnata nel corso del 2012. Si fa riferimento, in particolare, a:

- l’art. 33 del D.L. 98/2011, convertito dalla Legge 111/2011, in materia di costituzione di una SGR statale per la creazione di uno o più fondi immobiliari finalizzati a: i) la partecipazione in fondi immobiliari locali (“fondo di fondi”); ii) l’investimento in immobili di proprietà degli EE.TT. in locazione passiva alla Pubblica Amministrazione Centrale; iii) la partecipazione a fondi immobiliari titolari di concessioni e diritti d’uso;
- l’art. 6 della Legge 183/2011 (Legge di stabilità 2012), che autorizza il MEF a conferire o trasferire beni immobili dello Stato, a uso non residenziale, e degli enti pubblici non territoriali a fondi immobiliari o a società, anche di nuova costituzione, per le quali possa applicarsi il trattamento fiscale delle SIIQ di cui all’art. 1, comma 134, della Legge 296/2006;
- l’art. 27 del D.L. 201/2011 convertito dalla Legge 214/2011 (decreto “Salva Italia”), che introduce: i) i Programmi Unitari di Valorizzazione Territoriale, con significative semplificazioni amministrative e procedurali (cfr. nuovo art. 3-ter del D.L. 351/2001, convertito dalla Legge 410/2001); ii) la possibilità di dar vita a specifici veicoli finanziari e societari per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione unitaria dei patrimoni immobiliari pubblici statali e locali (cfr. nuovo art. 33-bis del D.L. 98/2011, convertito dalla Legge 111/2011); iii) la standardizzazione della possibilità di ricorrere all’art. 5, comma 5, del D.Lgs. 85/2010 per il trasferimento gratuito agli Enti territoriali di beni statali appartenenti al Demanio Storico Artistico.

Incremento della redditività e sviluppo dell’attività commerciale dell’Agenzia

L’Agenzia perseguirà l’obiettivo di una diversificazione dei propri ricavi mediante l’offerta sul mercato di servizi di gestione immobiliare a soggetti interessati.

In particolare, le norme introdotte nella seconda metà del 2011 (con riguardo agli artt. 33 e 33-bis del D.L. 98/2011, convertito dalla Legge 111/2011, all’art. 6 della Legge 183/2011, all’art.

27 del D.L. 201/2011 convertito dalla Legge 214/2011) hanno attribuito all'Agenzia un ruolo definito di promozione, coordinamento e supporto tecnico - specialistico nei processi di valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici di proprietà degli Enti territoriali e di altri Enti pubblici.

Nell'ambito di tale rinnovato quadro normativo, l'Agenzia si propone di sfruttare il know-how specifico sviluppato nella gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare statale per erogare, innanzitutto agli Enti territoriali, servizi tecnico-specialistici che coprano l'intera catena del valore immobiliare (dall'asset management, alle due diligence e alle analisi di fattibilità, fino al marketing e all'asset placement).

L'offerta commerciale sarà finalizzata alla attivazione di appositi contratti/convenzioni di servizio a titolo oneroso, sul modello della convenzione sottoscritta il 16 gennaio u.s. con Roma Capitale.

LA DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO

A conclusione della presente Relazione si invita codesto Ministero ad approvare la Relazione del Comitato di Gestione ed il bilancio al 31.12.2011 che chiude con un utile di € 4.602.607.

Si propone di destinare:

- quanto a € 230.130, pari al 5% di detto utile, a Riserva legale;
- quanto a € 330.000, a reintegro delle riserve a seguito del versamento effettuato ai sensi dell'art. 6, comma 21 sexies, del D.L. 78/2010;
- quanto a € 8.600 a riserva di rivalutazione partecipazioni.

Quanto alla residua parte dell'utile, di rinviare la stessa al nuovo esercizio.