ALLEGATO

DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA DAL DIRETTORE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO, MAURIZIO PRATO

AGENZIA DEL DEMANIO

Commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale

Audizione del Direttore dell'Agenzia del Demanio

Roma, 28 aprile 2010

Contenuti del documento

- I beni immobili di proprietà dello Stato
- Agenzia del demanio e patrimonio amministrato
- Le attività di gestione
- I risultati conseguiti
- Gli effetti del federalismo demaniale sull'attività dell'Agenzia
- Appendice (Principali normative di riferimento)

I beni immobili di proprietà dello Stato

Le categorie di beni immobili di proprietà dello Stato

BENI DEMANIALI

(Beni che, per natura o per legge, soddisfano direttamente i bisogni collettivi e che quindi sono sottoposti a vincoli speciali)

- **Demanio Marittimo**
- **Demanio Militare**
- **Demanio Idrico**
- **Demanio Aeronautico Civile**
- **Demanio Stradale**
- **Demanio Storico Artistico**

BENI PATRIMONIALI

(Tutti i beni non demaniali, senza vincoli speciali)

Indisponibile

Beni patrimoniali dello Stato che per legge o per uso sono destinati a scopi pubblici

- **Miniere**
- **Usi Governativi e pubblici**
- **Dotazioni Presidenza Repubblica**
- **Edilizia residenziale Pubblica (residuale)**
- **Beni Italiani all'estero**

Disponibile

Costituito dai beni ai quali non si applica la disciplina dei beni demaniali né quella dei beni patrimoniali indisponibili ma quella ordinaria del Codice Civile ex art.826/1 e 828/1.

Ambito di operatività dell'Agenzia del demanio

L'Agenzia, nell'ambito delle proprie competenze, amministra in via diretta i beni appartenenti al patrimonio disponibile ed indisponibile dello Stato per conto del Ministero dell'economia e delle finanze

BENI DEMANIALI

(Beni che, per natura o per legge, soddisfano direttamente i bisogni collettivi e che quindi sono sottoposti a vincoli speciali)

Demanio Storico Artistico (non in consegna al MIBAC)

(Immobili vincolati per interesse storico artistico utilizzati come sede di uffici pubblici)

Demanio Storico Artistico in Uso Gratuito e Perpetuo

(immobili in uso ad università ed enti ecclesiastici)

Beni non strumentali all'interno di aree di demanio marittimo (porti) e aeroportuale

BENI PATRIMONIALI

(Tutti i beni non demaniali, senza vincoli speciali)

Indisponibile

Usi Governativi e pubblici (*)

(Ad esempio, immobili adibiti a sedi di uffici della Pubblica Amministrazione dello Stato)

Usi Gratuiti e Perpetui

(immobili in uso ad università ed enti ecclesiastici)

Edilizia residenziale Pubblica (residuale)

(ante L.865/71, in fase di completamento il trasferimento della proprietà agli Enti Locali)

Disponibile

Tutti gli altri beni senza specifica destinazione, comprese le aree su cui gli enti territoriali hanno realizzato opere di urbanizzazione e che sono pertanto oggetto di trasferimento oneroso ai medesimi enti ai sensi di specifiche norme di legge

(*) All'interno di questa categoria rientrano anche i beni in uso al Ministero della Difesa non facenti parte del demanio militare.

Altri gestori di beni immobili di proprietà dello Stato

Di seguito sono riportati gli altri soggetti a cui sono attribuite funzioni gestorie dei beni di proprietà dello Stato.

BENI DEMANIALI

(Beni che, per natura o per legge, soddisfano direttamente i bisogni collettivi e che quindi sono sottoposti a vincoli speciali)

GESTIONE		RISCOSSIONE
Ministero Infrastrutture e Trasporti /Regioni / Enti Locali / Autorità Portuali	**Demanio Marittimo (inclusi porti)**	*Regioni/Comuni/Autorità Portuali Agenzia demanio (controllo) Capitanerie di Porto*[1]
Ministero Difesa	**Demanio Militare**	
Regioni / Enti Locali / Ministero Ambiente / Consorzi	**Demanio Idrico**	*Regioni / Province*
Ministero Infrastrutture e Trasporti / ENAC	**Demanio Aeronautico Civile**	*ENAC / Agenzia del demanio*
Ministero Infrastrutture e Trasporti /ANAS	**Demanio Stradale**	*ANAS / Regioni / Enti Locali*
Ministero per i beni e le attività culturali	**Demanio Storico Artistico**	

BENI PATRIMONIALI

(Tutti i beni non demaniali, senza vincoli speciali)

GESTIONE	
	Indisponibile
Regioni / Ministero Sviluppo Economico	**Miniere**
Segretariato Generale della Pres. Repubblica	**Dotazioni Presidenza Repubblica**
Ministero degli Esteri	**Beni Italiani all'estero**

1 *Gli introiti affluiscono all'Erario statale.*

Agenzia del demanio e patrimonio amministrato

L'Agenzia del demanio: nascita ed evoluzione

L'Agenzia del demanio è stata istituita con D.Lgs. n. 300/1999, divenuta operativa a partire dall'anno 2001, con il compito di amministrare i beni immobili dello Stato, di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi ed operativi, criteri di mercato, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista, anche mediante l'acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili.

Nello specifico, l'Agenzia è subentrata nelle funzioni assolte dal Ministero delle Finanze in materia di gestione di beni dello Stato e segnatamente riferite al patrimonio disponibile ed indisponibile, al demanio storico-artistico non in consegna al Ministero per i beni e le attività culturali nonché all'attività di vigilanza ed alla partecipazione nella formazione di atti plurisoggettivi incardinati nelle competenze di altri enti gestori delle ulteriori diverse categorie di beni statali.

Con D.Lgs. n. 173/2003 è stata trasformata in ente pubblico economico e dotata, oltre che di maggiore autonomia gestionale, di un proprio patrimonio costituito da un fondo di dotazione e da beni mobili ed immobili strumentali alla sua attività, individuati con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

- L'Agenzia del Demanio è sottoposta alla vigilanza del Ministero dell'Economia e delle Finanze e gli obiettivi da conseguire sono stabiliti dall'Atto di Indirizzo del Ministro e regolamentati da un contratto di servizi di durata triennale caratterizzato da un sistema di tariffazione delle prestazioni rese.
- L'Agenzia, che dispone di circa 1.050 unità di personale, a seguito di un processo graduale di razionalizzazione e di snellimento, è articolata all'attualità in una struttura centrale di Direzione e in sedici strutture territoriali di livello regionale o interregionale denominate Filiali con a capo un Direttore. Alle predette articolazioni territoriali, è affidata la piena operatività dell'Agenzia nella gestione del patrimonio immobiliare di pertinenza della stessa nonché le altre attività attribuite dalla legge.
- Il patrimonio immobiliare dell'Agenzia è conseguenza dell'attribuzione operata con decreti ministeriali del 29 luglio 2005, del 21 dicembre 2005 e del 17 luglio 2007 ed è costituito dalla proprietà di 9 beni strumentali (destinati a sede di uffici) e 3 non strumentali, nonché dall'uso, a titolo di concessione per la durata di 12 anni, di 3 immobili (egualmente destinati ad uso ufficio).

Il ruolo dell'Agenzia del demanio

La denominazione di "Agenzia del Demanio" farebbe intendere per la stessa una competenza generale e onnicomprensiva di gestione immobiliare sui beni di proprietà dello Stato; nella realtà tale competenza, come dettagliato in precedenza, è solo parziale e in alcuni rilevanti casi del tutto marginale, attesa l'esistenza sulle varie categorie di beni di una pluralità di Enti gestori e della complessità normativa dovuta al decentramento e al trasferimento di funzioni.

L'Agenzia del Demanio esprime piena operatività su:

- beni in uso governativo, con l'esclusione dei beni afferenti al demanio militare e in uso alla difesa e dei beni all'estero;
- patrimonio disponibile, in termini di aree e fabbricati, destinato alla messa a reddito attraverso concessioni, locazioni, dismissioni, permute, valorizzazioni;
- beni appartenenti al demanio storico-artistico non in consegna al MiBAC, prevalentemente in uso ad Uffici pubblici, Università ed Enti ecclesiastici, Enti culturali, Enti locali, ovvero in uso a privati mediante concessioni di valorizzazione.

Relativamente ai beni confiscati alla criminalità organizzata, rientranti nel patrimonio indisponibile dello Stato all'atto della confisca definitiva, l'istituzione dell' "Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità" avvenuta con decreto legge n. 4/2010, convertito con modificazioni dalla legge 31 marzo 2010 n. 50, ha ridisegnato il quadro delle competenze e funzioni. Pertanto l'Agenzia del Demanio, ai sensi del comma 2 dell'art. 4 del citato decreto legge, è chiamata a fornire al nuovo ente un servizio da definirsi con apposita convenzione non onerosa.

L'attuale struttura del conto generale del patrimonio

Di seguito è riportata la consistenza dei beni per categoria di appartenenza[1] residente nella base dati informatica dell'Agenzia all'attualità suddivisa per le tipologie terreno e fabbricato. Tale consistenza alimenta il conto generale del patrimonio.

Dati di consistenza al 31/12/2009 e valori in milioni di euro al 31/12/2008 (sono inclusi beni all'Estero)

Patrimonio	Fabbricati (n° beni)	Terreni (n° beni)	TOTALE	Valore (di libro in mln euro) [4]
PATRIMONIO DISPONIBILE	9.127	9.832	**18.959**	**3.219,90**
PATRIMONIO INDISPONIBILE [2]	20.135	2.581	**22.716**	**30.020,61**
DEMANIO STORICO ARTISTICO [3]	3.161	1.481	**4.642**	**16.315,70**
Totale	**32.423**	**13.894**	**46.317**	**49.556,20**

I valori degli immobili esposti costituiscono v*alori di libro* periodicamente aggiornati sulla base degli indici ISTAT e risultano coerenti con le scritture contabili della Ragioneria Generale dello Stato che li impiega per la formulazione del Rendiconto Generale.

Dal febbraio 2008, l'Agenzia provvede altresì, ai sensi di quanto disposto dall'art.2, c.620, della legge 24 dicembre 2007, n.244, a pubblicare sul proprio sito internet, con aggiornamenti trimestrali e limitatamente ai beni (solo fabbricati) di Patrimonio Indisponibile e di Demanio storico-artistico in Uso Governativo, i valori dei beni ricavati sulla base dei valori unitari pubblicati dall'Osservatorio dei Valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio. L'ultimo valore pubblicato (al 31/12/2009) ammonta a circa 65 miliardi di euro.

[1] Allo scopo di utilizzare un univoco criterio di rappresentazione per prevalenza, qualora su una scheda sia presente un cespite in Uso Governativo anche tutti gli altri cespiti presenti in tale scheda sono stati considerati tali

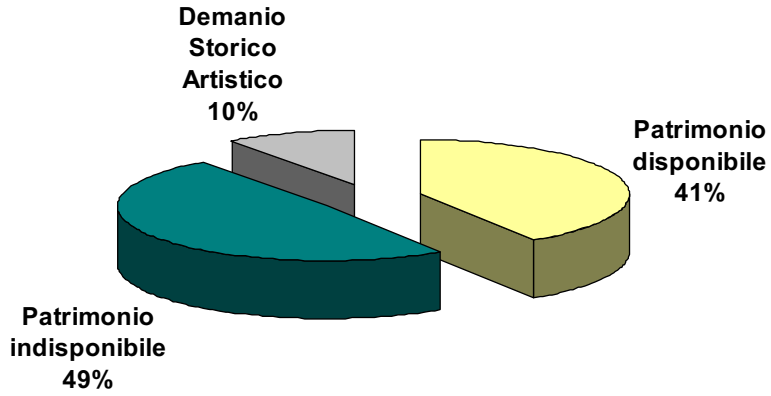
[2] Comprende oltre agli immobili in Uso Governativo non appartenenti al DSA anche gli immobili realizzati in base a leggi speciali (ex IACP, abitazioni per lavoratori agricoli, profughi, ecc.) e gli immobili in consegna alle Università in uso gratuito e perpetuo

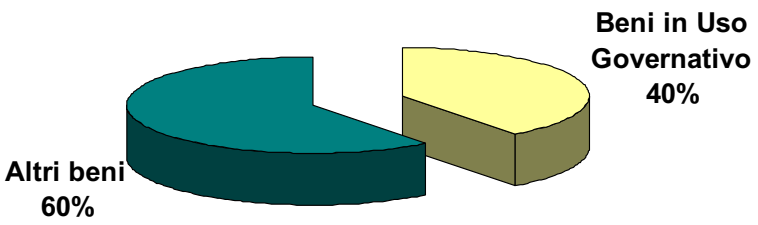
[3] I dati sono riferiti sia ai beni in consegna al MiBAC che a quelli gestiti dall'Agenzia del demanio. L'attribuzione dei valori alla categoria del demanio storico artistico è stata inserita a partire dal conto generale del patrimonio 2008 approvato dal Parlamento nel 2009. Le altre categorie di demanio non sono all'attualità oggetto di valutazione economica

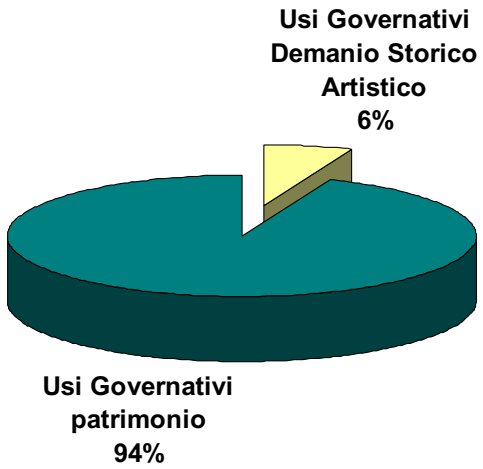
[4] I valori riportati sono estratti dal Conto Generale del patrimonio al 31/12/2008, in quanto non è ancora stato approvato il Rendiconto relativo ai dati del 2009. In base all'art. 2 c.222 della L.F. 2010 è in corso da parte del MEF- Dipartimento del Tesoro la raccolta delle informazioni necessarie per la valorizzazione dei beni immobili utilizzati o detenuti dalle Amministrazioni dello Stato a prezzi di mercato

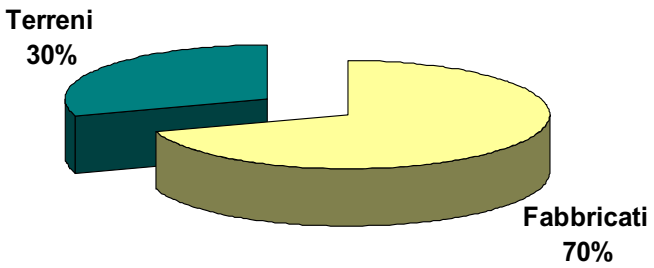
L'attuale struttura del conto generale del patrimonio

Di seguito è rappresentata, in modo sintetico, l'analisi della consistenza dei beni attraverso diverse viste che riguardano la natura oggettiva o soggettiva dei beni immobili dello Stato.

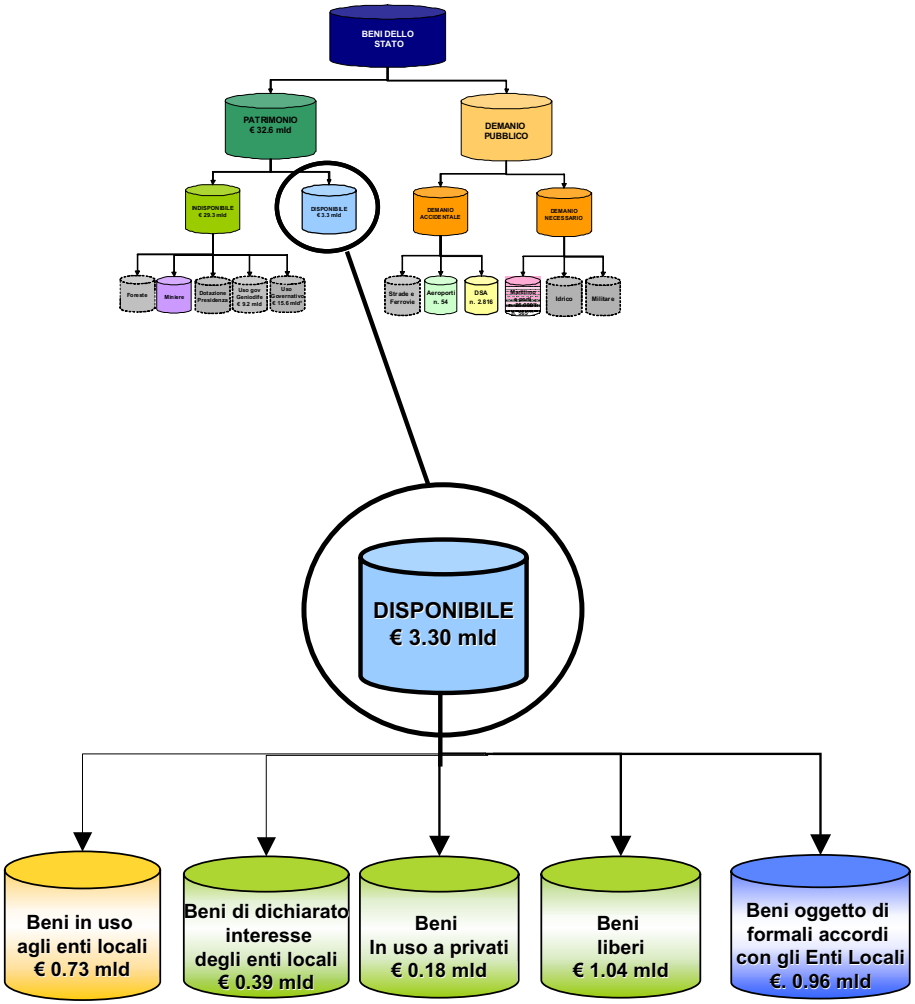






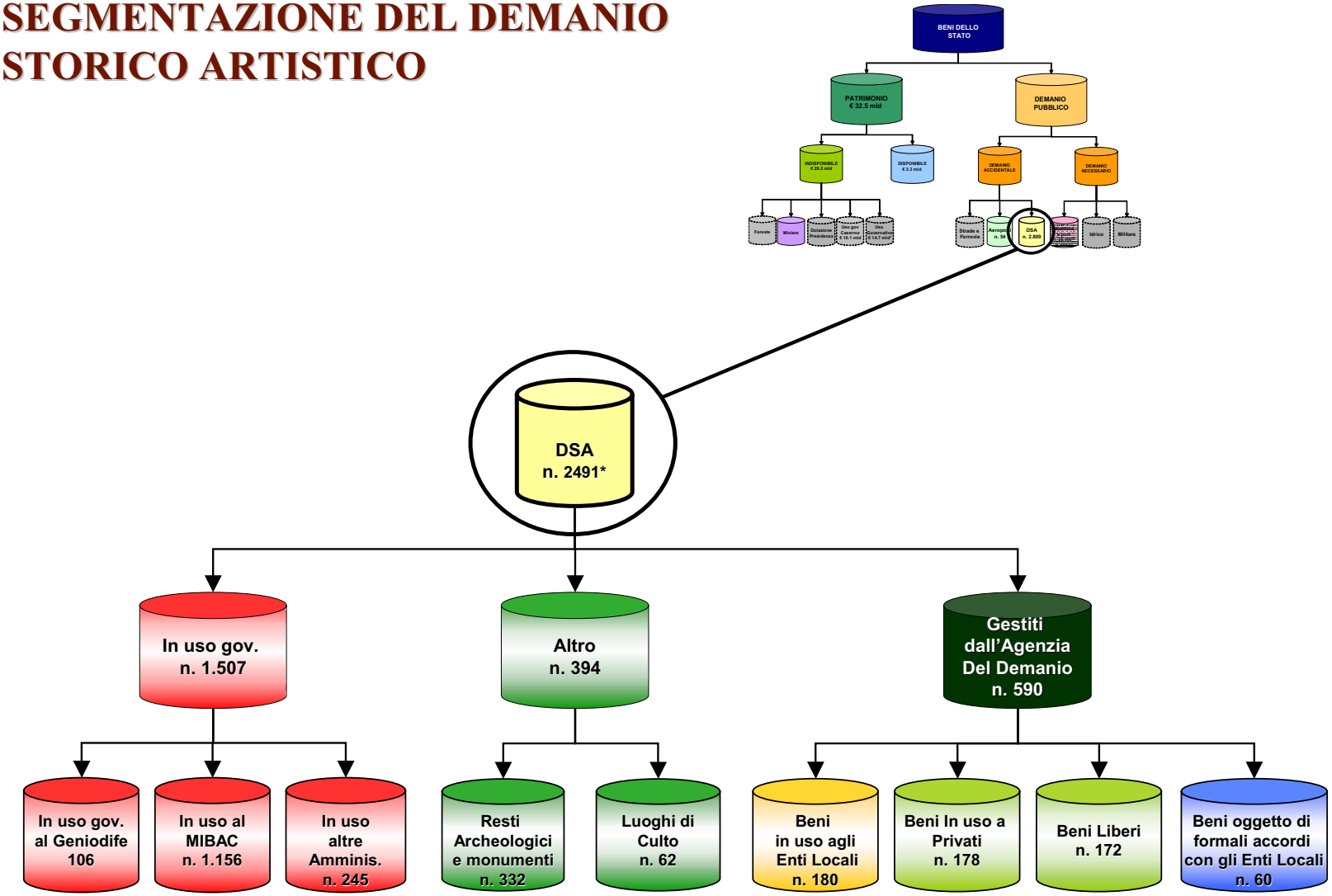


SEGMENTAZIONE DEL PATRIMONIO DISPONIBILE



Fonte Agenzia del demanio – Dati provvisori al 31.12.2009

SEGMENTAZIONE DEL DEMANIO STORICO ARTISTICO



* *Nel DSA complessivo non sono inclusi i 321 beni trasferiti o da trasferire alle Regioni a Statuto Speciale. Il valore di libro del DSA risulta pari a € 16.3 MLD ed è relativo ai soli beni suscettibili di utilizzo economico ovvero quelli in Uso Governativo (oltre 13 MLD di euro) e quelli gestiti dall'Agenzia del Demanio(circa 3 MLD di euro). La valutazione condotta sul DSA non ha invece riguardato i beni inclusi nella categoria Altro (Resti Archeologici, monumenti e luoghi di culto)*

Le attività di gestione

Le attività caratteristiche dell'Agenzia

Le attività svolte dall'Agenzia, secondo la missione istituzionale assegnata e alla luce dei nuovi ruoli conferiti dalla legge Finanziaria 2010 (art. 2, c. 222), possono essere classificate come segue:

- **attività finalizzate al soddisfacimento di esigenze pubbliche:** razionalizzazione degli spazi allocativi a disposizione delle Amministrazioni, sia a titolo di locazioni passive ("Conduttore unico") sia a titolo di usi governativi (beni facenti parte del patrimonio indisponibile e del demanio storico-artistico), monitoraggio degli interventi manutentivi e dei relativi oneri;
- **attività finalizzate alla gestione economica del patrimonio gestito**: comprende le attività volte alla messa a reddito dei beni (facenti parte del patrimonio disponibile e del demanio storico-artistico) e alla generazione di entrate attraverso molteplici strumenti ai sensi della legislazione vigente: locazioni, concessioni, vigilanza e regolarizzazioni, sdemanializzazioni, valorizzazioni, acquisti, permute e vendite ordinarie, ecc.;
- **attività di vigilanza e tutela dominicale** su varie categorie di beni la cui attività di gestione è da tempo attuata da altri soggetti istituzionali.

Di seguito sono riportati alcuni approfondimenti su significative attività svolte dall'Agenzia

Razionalizzazione degli usi pubblici

Allo scopo di perseguire con sempre maggiore efficacia l'obiettivo di risparmio dei costi attraverso la razionalizzazione e la migliore gestione degli spazi assegnati in uso governativo, l'Agenzia ha attuato specifiche azioni finalizzate a:

- avviare Tavoli Tecnici con Amministrazioni dello Stato volti ad offrire alle stesse il supporto necessario all'elaborazione di piani organici di razionalizzazione degli spazi e conseguente risparmio di spesa per canoni annui di locazioni passive;

- promuovere l'ottimizzazione degli spazi tra Amministrazioni centrali dello Stato e conseguentemente dell'uso governativo per la riduzione dei costi per locazioni passive;

- definire protocolli di intesa per operazioni di permuta trasferendo agli enti locali beni utili alla collettività ed in cambio acquisendo allo Stato immobili già occupati da amministrazioni centrali in regime di locazione passiva.

Le attività sopra descritte saranno oggetto di una profonda revisione a decorrere dal 2011 alla luce di quanto previsto dall'art. 2 comma 222 della Finanziaria 2010 sul ruolo di "Conduttore Unico" attribuito all'Agenzia.