XVI LEGISLATURA — VI COMMISSIONE — SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

### COMMISSIONE VI FINANZE

## RESOCONTO STENOGRAFICO

### **AUDIZIONE**

7.

## SEDUTA DI MERCOLEDÌ 26 NOVEMBRE 2008

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE GIANFRANCO CONTE

### INDICE

PAG	PAG.
Sulla pubblicità dei lavori:	Maranca Paolo, Direttore della direzione
Conte Gianfranco, Presidente	area operativa dell'Agenzia del demanio 17, 18
Audizione del direttore dell'Agenzia del de-	Messina Ignazio (IdV)10
manio sulle tematiche relative all'operatività dell'Agenzia (ai sensi dell'articolo 143,	Pagano Alessandro Saro Alfonso (PdL) . 11, 17, 18
comma 2, del Regolamento):	Pisciotta Giuseppe, Direttore dell'area beni e
Conte Gianfranco, Presidente 3, 9, 13, 14, 10	6   veicoli confiscati dell'Agenzia del demanio 19, 20
19, 20, 21, 2	Prato Maurizio, <i>Direttore dell'Agenzia del</i>
Bragantini Matteo (LNP) 13, 22	
Causi Marco (PD) 12, 13	Pugliese Marco (PdL)
D'Antoni Sergio Antonio (PD) 9, 10, 11	3 Tugnese Marco (rul)
Maggini Edoardo, Direttore della direzione coordinamento staff dell'Agenzia del dema-	ALLEGATO: Documentazione consegnata dal
nio	2   direttore dell'Agenzia del demanio 23

N. B. Sigle dei gruppi parlamentari: Popolo della Libertà: PdL; Partito Democratico: PD; Lega Nord Padania: LNP; Unione di Centro: UdC; Italia dei Valori: IdV; Misto: Misto; Misto-Movimento per l'Autonomia: Misto-MpA; Misto-Minoranze linguistiche: Misto-Min.ling.; Misto-Liberal Democratici-Repubblicani: Misto-LD-R.



XVI LEGISLATURA — VI COMMISSIONE — SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

## PRESIDENZA DEL PRESIDENTE GIANFRANCO CONTE

La seduta comincia alle 14,05.

### Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che la pubblicità dei lavori sarà assicurata anche attraverso l'attivazione di impianti audiovisivi a circuito chiuso e la trasmissione televisiva sul canale satellitare della Camera dei deputati.

## Audizione del direttore dell'Agenzia del demanio sulle tematiche relative all'operatività dell'Agenzia.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, ai sensi dell'articolo 143, comma 2, del Regolamento, l'audizione del direttore dell'Agenzia del demanio sulle tematiche relative all'operatività dell'Agenzia.

Tra qualche giorno si potrebbe sentire il direttore anche sulle vicende di Alitalia!

MAURIZIO PRATO, Direttore dell'Agenzia del demanio. Mi farebbe molto piacere poterne parlare, però ho scelto la linea del silenzio.

PRESIDENTE. Sono presenti il dottor Maurizio Prato, direttore dell'Agenzia del demanio, il dottor Edoardo Maggini direttore della direzione coordinamento staff, l'ingegnere Paolo Maranca, direttore della direzione area operativa e il dottore Giuseppe Pisciotta, direttore dell'area beni e veicoli confiscati.

Do la parola al direttore dell'Agenzia del demanio, Maurizio Prato.

MAURIZIO PRATO, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. Ringrazio la Commissione per la convocazione e per l'attenzione.

Il documento che, con anticipo, vi ho fatto pervenire è volutamente corposo, anche per mia conoscenza. Infatti, essendo all'Agenzia del demanio da meno di due mesi, ho ritenuto opportuno fare una serie di approfondimenti e, anche negli allegati, vi sono dei dettagli.

Non seguirei interamente il documento, del quale invece tratterei gli aspetti salienti, per lasciare eventualmente spazio ad approfondimenti e chiarimenti.

L'Agenzia del demanio si è costituita nell'attuale configurazione nel 2000. Devo dire che ho trovato una struttura moderna ed efficiente. L'Agenzia ha infatti compiuto, anche con la trasformazione in ente pubblico-economico avvenuta nel 2004, un processo importante di riqualificazione e rinnovamento, che consente oggi di qualificarla come una struttura moderna della pubblica amministrazione, con competenze e capacità, in grado di coprire l'intera catena del valore immobiliare.

Con la trasformazione in ente pubblicoeconomico essa ha acquisito una maggiore economia gestionale ed un patrimonio proprio, oltre ad allargare la competenza sui beni confiscati, che comprendono i beni immobiliari, ma anche aziende e veicoli, sia per quanto attiene alle procedure del codice della strada, sia per quanto attiene, anche se in modo abbastanza ridotto, alla criminalità organizzata.

Devo dire che questa trasformazione in ente pubblico-economico, in effetti, è avvenuta solo in parte. Oggi l'Agenzia ha una identità ibrida: non è pienamente ente pubblico-economico, ma non è nemmeno pienamente agenzia fiscale, come peraltro continua ad essere qualificata.

Tuttavia, secondo la mia esperienza degli enti pubblico-economici – mi riferisco in particolare all'IRI – essa presenta una anomalia di tipo strutturale. L'ente pubblico-economico, infatti, in genere è amministrato attraverso un consiglio di amministrazione; l'Agenzia del demanio, invece, in analogia a quanto avviene nelle altre agenzie, è amministrata da un comitato di gestione, con estrazione per metà interna e per metà esterna. Infatti, dei quattro componenti ai quali oggi è stato ridotto – prima erano sei – due sono rappresentati da direttori dell'Agenzia e due da membri esterni.

A mio avviso, questa situazione atipica, è una sorta di *fictio*. I due colleghi direttori, che fanno parte del comitato di gestione, ovviamente dispongono di tutti i requisiti e le professionalità necessarie; tuttavia, se espongo delle proposte in sede di comitato di gestione, mi sembra un po' difficile che qualcuno dei due direttori voti contro, oppure, si dichiari non d'accordo con me. Si tratta di un aspetto che dovrebbe essere rivisto.

Nel complesso, la struttura è moderna e professionale. Su questo hanno inciso contingenze favorevoli che hanno consentito un rilevante ricambio e ringiovanimento. Questo è avvenuto in occasione dell'opzione che era stata offerta ai dipendenti pubblici, quando nel 2004 all'Agenzia, prima dello spin off da parte della Direzione e dell'Agenzia del territorio, erano stati assegnati 1.800 addetti. Infatti, quando fu presentata l'opzione per la scelta tra un contratto di tipo privatistico - come ha oggi l'Agenzia, in difformità con le altre agenzie, poiché il demanio ha una contrattazione privatistica e un contratto proprio nazionale di lavoro – e uno di tipo pubblico, la maggior parte dei dipendenti optò per il pubblico impiego.

Questo ha fatto sì che dei 1.800 ne siano rimasti soltanto 400, dando modo all'Agenzia di andare sul mercato per provvedere ad assunzioni di tipo mirato che hanno portato ad un ringiovanimento notevole, a selezionare professionalità importanti, a ridurre l'età media, oltre che a livellare il rapporto in termini di pari

opportunità tra uomini e donne. Oggi, infatti, il 50 per cento del personale è costituito da uomini e l'altro 50 per cento da donne.

Nel documento che è stato consegnato, ci sono diverse tavole, forse un po' troppe, sulla classificazione dei beni immobili dello Stato. Questo per me (lo devo confessare) è stato uno degli elementi più ostici da comprendere e lo è tuttora, in quanto non ho le idee completamente chiare.

Ritengo, da quello che ho appreso, che in effetti l'Agenzia del demanio non sia tale, ma sia, piuttosto, una agenzia del patrimonio. Il demanio, così come qualificato dal codice civile e dal codice della navigazione, in effetti fa capo prevalentemente ad altre amministrazioni. Mi riferisco, in particolare, al demanio militare, sul quale mi soffermerò in seguito poiché su tale concetto esistono, a mio avviso, valutazioni di tipo estensivo. Mi riferisco, inoltre, al demanio che è in esclusiva gestione del Ministero dei beni culturali e ambientali.

Tolto questo, ciò che resta fa parte del patrimonio disponibile e indisponibile dello Stato; inoltre, di questo, solo una parte è gestito dall'Agenzia in quanto, appunto, essa non gestisce tutto il patrimonio disponibile e indisponibile dello Stato.

Dalle tabelle cui facevo riferimento emerge, inoltre, la presenza di una pluralità di attori nelle varie segmentazioni di demanio e di patrimonio, con competenze settorializzate che, unitamente ad una complessa e stratificata legislazione, non producono certamente l'effetto di assicurare una piena e remunerativa tutela del patrimonio pubblico.

L'Agenzia, di fatto, dispone di competenze non generalizzate sull'intero patrimonio pubblico e assai variegate sotto il profilo dell'intensità: si va da una tutela piena ad una affievolita, fino ad arrivare ad una attività di pura vigilanza. Essa, inoltre, rappresenta indubbiamente un punto di riferimento autorevole e qualifi-

cato nell'ambito della gestione di patrimoni immobiliari pubblici, laddove permane la coesistenza di più attori.

Da ultimo, vorrei citare la prossima costituzione, nell'ambito del Ministero della difesa, della società Difesa Servizi Spa. Se mi è consentito, vorrei fare un'annotazione di carattere personale, che deriva dalla mia esperienza, avendo vissuto, e ancora vivendo, la parte immobiliare, anche come presidente e amministratore delegato di Fintecna. È evidente a tutti la circostanza che lo Stato, uscito in questi ultimi anni da tutti i settori più importanti dell'economia quali la siderurgia, le concessionarie autostradali e portuali, le telecomunicazioni, e apprestandosi ad uscire dalla cantieristica e dal cabotaggio, mantenga in un suo ambito - e ne sia addirittura prolifico - società del segmento immobiliare che, in genere, è quello a più basso valore aggiunto e a minore competenza. La mia è una constatazione, credo, però, che questa possa essere la sede opportuna per esporla.

L'Agenzia, in questi ultimi anni, si è posta ed ha avviato un'attività di censimento delle consistenze fisiche dei beni, circa 30 mila, che sono in sua gestione esclusiva. Sostanzialmente sono i beni che risultano iscritti nel conto patrimoniale dello Stato, quindi sono una parte del demanio e del patrimonio dello Stato.

Quando oggi sono andato in Agenzia, ho chiesto innanzitutto quale fosse l'intero patrimonio dello Stato. Ebbene, lo Stato non è in grado di rispondere; non sa di quali beni sia proprietario. Il quadro completo delle proprietà demaniali, del patrimonio disponibile e indisponibile dello Stato non risulta da nessuna parte.

L'Agenzia ne gestisce una parte, essenzialmente il patrimonio disponibile e indisponibile dello Stato e, per questa ultima parte, i beni in uso governativo alle amministrazioni pubbliche e centrali dello Stato. Da questa attività di censimento, quindi di individuazione delle caratteristiche tecnico-fisiche degli immobili, sono stati esclusi i beni in uso gratuito e perpetuo a enti ecclesiastici e università, il demanio storico-artistico in gestione al

Ministero dei beni culturali nonché i beni che, pur teoricamente appartenenti al patrimonio indisponibile, presentano caratteristiche di « sensibilità ».

Vorrei tornare, a questo punto, sul tema che avevo menzionato poco fa, ovvero il tema della difesa. Anche questa che sto per fare è una constatazione. La difesa dà un'interpretazione estensiva, a nostro avviso, del demanio militare, il quale è classificato dall'articolo 822 del codice civile secondo cui fanno parte del demanio militare le opere permanenti di difesa, quindi le fortificazioni e tutto ciò che è utilizzabile per la difesa del territorio. In effetti, è ormai consolidato il concetto che del demanio militare fa parte anche il patrimonio indisponibile dello Stato; mi riferisco in particolare alle caserme, agli alloggi di servizio, che non appartengono a demanio militare, ma sono patrimonio indisponibile, cioè sono beni che lo Stato ha dato in uso governativo al Ministro della difesa. Tuttavia, questa non è l'accezione corretta del termine.

Nell'attività di censimento, questi beni non sono stati inseriti per vari ordini di motivi. Ne cito solo uno che mi pare sufficiente: non è stato consentito l'accesso per garantire il segreto militare. Definita l'attività di censimento, l'Agenzia ha proceduto al riallineamento tecnico e operativo con il conto patrimoniale dello Stato - così come riformato dal decreto legislativo n. 279 del 1997 - gestito dalla Ragioneria ed è stato avviato un nuovo sistema di gestione, unificando i dati rilevati in occasione del censimento, cioè quelli di tipo tecnico-fisico, con quelli di tipo amministrativo, già residenti nei sistemi informativi dell'Agenzia. È stato così creato un sistema unificato di banca dati, interamente informatizzato, dal quale è possibile avere tutti i dettagli su questi 30 mila beni che, ripeto, non esauriscono la proprietà dello Stato.

Questa attività ha consentito di procedere ad una analisi e alla segmentazione del patrimonio, individuando delle categorie di beni con riferimento al livello di manovrabilità. In tal modo, è stata creata una classificazione interna dell'Agenzia, che comprende: i beni cosiddetti manovrabili, per i quali, salvo vincoli urbanistici e storico-artistici, c'è una gestione piena da parte dell'Agenzia; i beni parzialmente rappresentati manovrabili, sostanzialmente dagli usi governativi; e i beni non manovrabili, ossia, quella categoria di beni del demanio storico-artistico non in consegna al Ministero dei beni culturali, ma in gestione all'Agenzia e che presentano possibilità di trasformazione. Quelli, invece, con possibilità di valorizzazione, soprattutto attraverso lo strumento della concessione di valorizzazione, sono inseriti nella categoria dei beni manovrabili.

Ci sono, poi, altri beni non disponibili a vario titolo, cioè immobili realizzati su leggi speciali; beni a destinazione definita, come ad esempio gli IACP; e, infine, i beni in uso gratuito e perpetuo, come ho detto prima.

Le attività caratteristiche dell'Agenzia sono di tipo ordinario e di gestione del portafoglio. Esse vanno dalla vigilanza e regolarizzazione delle concessioni ai processi di sdemanializzazione, ai processi di valorizzazione, acquisti, permute, vendite ordinarie, locazioni eccetera, ovvero tutto ciò che fa parte della gestione di un proprietario immobiliare.

A queste si uniscono attività di tipo straordinario, che si sono verificate soprattutto negli ultimi anni, cioè attività realizzate su base di norme specifiche per esigenze di finanza pubblica, e attività ordinaria di gestione di beni fuori dal portafoglio dello Stato, come i beni confiscati alla criminalità organizzata.

Questo complesso di attività, senza ovviamente qualificare quello che può essere il risultato di una azione di vigilanza e di prevenzione, si traduce in un risultato medio ordinario annuale, cioè di entrate o di minori costi per lo Stato, di circa 300 milioni l'anno.

In particolare, nel triennio 2005-2007, l'Agenzia ha effettuato vendite ordinarie per 210 milioni di euro, in prevalenza relativi a beni non strategici e ai cosiddetti sconfinamenti, di cui alla legge n. 311 del 2004. È stato attivato, ed è pienamente a

regime, un sistema automatizzato di riscossione che ha influito molto positivamente sulla regolarizzazione delle occupazioni. Tale sistema, lo anticipo fin da ora, non riguarda il demanio marittimo, per il quale non è previsto un sistema automatizzato di riscossione.

Le vendite straordinarie, operate a partire dal 2001 con strumenti di finanza immobiliare innovativa – si va dalle cartolarizzazioni (SCIP1 e SCIP2), ai fondi FIP e Patrimonio Uno, e ad altre operazioni di vendita in blocco – hanno portato a entrate lorde per lo Stato pari ad oltre 16 miliardi di euro.

Per gli immobili apportati ai Fondi FIP e Patrimonio Uno, per un valore complessivo di circa 4 miliardi di euro, l'Agenzia ha assunto il ruolo di conduttore unico per conto dello Stato e provvede alla gestione amministrativa, finanziario-contabile e tecnica.

Ricordo, a proposito di queste operazioni, che gli oneri connessi alla messa a norma e alla manutenzione straordinaria sono rimasti a carico del Ministero dell'economia e delle finanze. Pertanto, nel momento in cui ci avvicineremo alla scadenza dei contratti – quelli FIP hanno durata nove più nove, mentre il fondo Patrimonio Uno ha una durata di sei più sei – e si verificherà il rilascio degli immobili da parte delle amministrazioni occupanti, si riscontrerà l'onere della messa in pristino.

L'altra attività importante riguarda le valorizzazioni. Le modifiche normative che sono state introdotte dalla legge n. 410 del 2001, e dai successivi interventi migliorativi, hanno consentito di acquisire nuovi importanti strumenti per la valorizzazione del patrimonio pubblico, dalle varie tipologie di concessione alla concertazione con gli enti territoriali per il cambio della destinazione urbanistica di singoli beni o di pluralità di beni, mediante programmi unitari di valorizzazione.

Per quanto riguarda gli oneri a carico dello Stato relativamente alla gestione, l'Agenzia non dispone di un flusso strutturato, né a preventivo né a consuntivo, di quelli che sono gli oneri che lo Stato sostiene per il proprio patrimonio e per le locazioni passive, alle quali, spesso, devono fare ricorso le amministrazioni pubbliche. Sulla base delle informazioni disponibili che abbiamo acquisito, i costi per gli interventi edilizi per l'anno 2007 ammontano a circa 1 miliardo e 300 milioni di euro, mentre le locazioni passive a 900 milioni di euro.

La legge finanziaria per il 2008, oltre a limitare i costi per gli interventi edilizi, ne ha avviato l'identificazione, prevedendo la definizione di specifici capitoli cui imputare le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria. Tale intervento si è reso necessario perché, fino all'anno scorso, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria erano conglobate in altri capitoli di spesa, quindi non erano identificabili, come non lo sono, in parte, tuttora. Ricordo che stiamo parlando degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria riferiti ai beni del conto patrimoniale dello Stato, in cui è compresa solo una parte di beni.

Per quanto riguarda i beni e veicoli confiscati alla criminalità organizzata per le infrazioni del codice della strada, ai quali recentemente si sono aggiunti anche quelli sequestrati a seguito di misure contro il terrorismo, preciso che si tratta di un'area a competenza spuria dell'Agenzia, non tanto per gli immobili, per i quali è prevista una competenza specifica, quanto per le aziende sequestrate e per i veicoli. Tuttavia, devo dire che in pochi anni l'Agenzia si è adeguatamente strutturata, acquisendo esperienze e specifiche capacità in un settore particolarmente delicato e complesso, con particolare riferimento alla gestione di aziende e di beni immobili. Ci sono delle tabelle che riflettono il numero delle attività svolte, sia per i beni immobili che per le aziende confiscate; è stato realizzato un sistema informativo dedicato e, dal 2006, sono stati avviati con gli enti territoriali specifici progetti per accelerare le procedure di destinazione degli immobili.

Per la gestione dei veicoli, si sono avviate apposite procedure di alienazione

per contenere i costi di custodia e il notevole contenzioso pregresso, oltre che per incrementare le entrate. In questo segmento, la nuova procedura custodia-acquirente sicuramente porterà alla soluzione dei problemi. Si tratta, quindi, di gestire il pregresso, ma la soluzione che è stata individuata è senz'altro ottima.

Sul tema dei beni confiscati ci sono alcune modifiche legislative in corso. A questo proposito ci è stato chiesto un parere e lo abbiamo espresso, anche se credo che non sia stato tenuto in conto; d'altra parte il Parlamento è sovrano. Una volta che sarà emanata la legge, l'Agenzia ovviamente si adeguerà.

Per quanto riguarda le linee di azione, la redditività del patrimonio dello Stato, nelle premesse che ho fatto, a parte le problematiche del demanio marittimo, può ritenersi sostanzialmente a regime, tenuto conto degli usi governativi. Se i commissari hanno avuto modo di scorrere qualche tabella, avranno potuto osservare che, in effetti, nel patrimonio gestito dall'Agenzia, su circa 52-53 miliardi di euro, il 95 per cento è rappresentato da usi governativi, quindi da beni affidati a titolo gratuito alle amministrazioni centrali e periferiche dello Stato.

Da questi non si può estrarre nulla, salvo impostare un criterio diverso, ossia prevedere che anche per gli usi governativi vengano introdotti dei canoni di mercato; questo potrebbe anche servire a responsabilizzare le amministrazioni sulla razionalizzazione degli spazi. Nonostante le leggi più volte intervenute negli ultimi anni, infatti, non constatiamo processi particolarmente virtuosi in questo campo da parte delle pubbliche amministrazioni. Altro sono gli usi gratuiti e i canoni ridotti che spettano a una pluralità di soggetti.

Da ultimo, vorrei citare la scarsità, ormai, di immobili liberi da immettere sul mercato.

Negli ultimi anni la fonte di alimentazione per il demanio ai fini di processi di valorizzazione, di processi di scambio a livello regionale o comunale, nell'ottica di acquisire beni destinabili ad uso governativo rilasciando beni in locazione passiva e

quindi riducendo l'onere per lo Stato, derivava essenzialmente dai trasferimenti fatti dal Ministro della difesa. È noto a tutti che la legge finanziaria del 2007 prevedeva il trasferimento di beni per 4 miliardi di euro, con quattro decreti, all'Agenzia del demanio entro il 31 dicembre del 2008. Il decreto-legge n. 112 del giugno scorso ha interrotto questo processo, limitandolo ai due decreti già attuati, con i quali sono stati trasferiti circa 2 miliardi di beni al demanio, e prevedendo un terzo decreto non quantificato da emettere entro il 31 dicembre di quest'anno, che, dai contatti avuti, credo sia abbastanza consistente.

Sempre nel decreto-legge n. 112, è prevista la gestione autonoma da parte del Ministero della difesa, mediante costituzione di una apposita società, di tutti i beni che fanno capo alla difesa stessa. Su questo punto, rimane sempre un dubbio, ovvero se questo riguardi il demanio militare, normativamente inteso, o piuttosto come ho ragione di ritenere, il demanio e il patrimonio nell'accezione allargata del termine.

Si pongono, dunque, l'esigenza di nuove iniziative volte a creare nuovi patrimoni a reddito, con specifici progetti per riqualificazione e riconversione del patrimonio gestito, e l'esigenza di ottenere concreti risparmi dalla razionalizzazione degli utilizzi.

A questo proposito, vorrei dare un segnale che mi sembra molto positivo: il Ministero dello sviluppo economico ha dichiarato, richiedendo il supporto dell'Agenzia del demanio, la volontà di procedere alla razionalizzazione degli utilizzi su tutti i beni occupati dal Ministero. Credo che questo possa essere un esempio utile, qualora si riuscisse ad ottenere delle effettive razionalizzazioni e, dunque, delle riduzioni di costi, soprattutto per i numerosi beni in locazione passiva.

Inoltre, occorre proseguire l'attività di valorizzazione, sviluppando gli strumenti utilizzabili per massimizzare il ritorno economico. Mi riferisco ai piani unitari di valorizzazione in ambito territoriale, ai protocolli d'intesa in base alla legge n. 410

del 2001, alla formazione di pacchetti a rete con riguardo al tema dell'offerta turistico-recettiva, con la contribuzione al cosiddetto *social housing* per il quale stiamo individuando dei beni (terreni e immobili) che potrebbero essere destinati ai vari fondi che si dovranno costituire. Un altro aspetto può essere quello di valutare un allungamento delle concessioni di valorizzazione.

Per migliorare la redditività degli usi governativi, è necessario procedere seriamente alla razionalizzazione degli utilizzi, incentivando comportamenti virtuosi delle amministrazioni connessi all'applicazione di uno stringente principio di strumentalità, limitando, come già detto, le locazioni passive, delocalizzando e accorpando le funzioni a limitato tasso di accesso. Mi riferisco agli archivi e ai depositi che sono oggi situati in immobili di pregio e che, invece, potrebbero essere facilmente delocalizzati.

Allo stato, quindi, l'Agenzia ha competenze solo su una parte del patrimonio immobiliare dello Stato; ha una limitata possibilità di svolgere effettivamente il ruolo di proprietario e ha una conoscenza parziale delle situazioni degli immobili, in particolare degli usi governativi, nonostante l'esistenza di norme prescrittive per le pubbliche amministrazioni.

A livello di sistema, si registra una complessità normativa a causa della frammentazione e della stratificazione legislativa (in particolare mi riferisco al demanio marittimo e ai beni della difesa); l'esigenza di un soggetto unico adeguatamente posizionato verso l'alto, in grado di rispondere efficacemente all'indicazione dell'autorità politica e una sovrapposizione di ruoli e di responsabilità con conseguente insufficiente focalizzazione delle risorse sugli obiettivi prioritari.

La pluralità di attori, la frammentazione di competenze, le diverse responsabilità nelle fasi del processo costituiscono spesso impedimenti alla compiuta tutela degli interessi pubblici e all'adeguata fruizione dei beni sotto il profilo politicosociale. È fondamentale, a mio avviso, stabilire una volta per tutte a chi spettino

le competenze dei vari interventi, perché solo in questo modo si possono individuare le responsabilità. Frammentare il processo in stadi nei quali intervengono autorità o amministrazioni diverse è il modo migliore per deresponsabilizzare tutti.

Spero che, nell'ottica del processo legislativo sul federalismo fiscale, possa essere avviata una rivisitazione dell'intera normativa che riguarda i beni che residueranno nella proprietà dello Stato. Credo che si tratti di un'esigenza di chiarificazione e di individuazione esatta di ruoli, che sarebbe estremamente utile.

PRESIDENTE. Ringrazio il direttore Prato, il quale ci ha rappresentato una situazione che necessita di molti interventi. D'altra parte, avevamo previsto questa audizione proprio in considerazione della necessità di affrontare le vicende che riguardano il demanio in generale. Tra l'altro, sapete che la Commissione ha in sospeso l'esame di una risoluzione, che dovrà riprendere molto presto, allargandone il contenuto a tutte le tematiche che sono state rappresentate quest'oggi.

Do la parola ai colleghi che intendano porre questioni o formulare osservazioni.

SERGIO ANTONIO D'ANTONI. Ringrazio il dottor Prato. Ho apprezzato molto sia la documentazione che ci avete inviato, sia le osservazioni che, in sintesi, il dottor Prato ci ha ora esposto.

A causa del poco tempo a disposizione, non vorrei affrontare un approfondimento generale, ma è chiaro che è necessario provvedere ad una riforma e, in sintonia con le ultime parole del direttore, è altresì necessario responsabilizzare i diversi soggetti coinvolti per far sì che ognuno risponda della responsabilità attribuite. In questo senso, dunque, si impone una riforma seria che, a mio avviso, può essere realizzata al di là dell'intervento del Governo, come iniziativa propria della Commissione, ma si tratta di un problema politico che, in seguito, valuteremo.

Vorrei, invece, porre due domande specifiche, per avere ulteriori elementi di riguarda, invece, la prospettiva futura. Se

informazione. La prima riguarda le famose cartolarizzazioni SCIP 1 e SCIP 2. Ne avete parlato nel vostro documento, e anche il dottor Prato ne ha accennato nel suo intervento; tuttavia, vorrei saperne di più.

Se ho letto bene, le cartolarizzazioni riguarderebbero all'inizio, nella loro valutazione, 11 miliardi e 500 milioni di euro; lo Stato, dunque, si è esposto per un ammontare corrispondente nei confronti delle banche che hanno anticipato queste cifre. Ad oggi, qual è l'incasso esatto derivato da queste operazioni? Inoltre se il Ministero dell'economia e delle finanze ha provveduto a valutarlo, ma sarebbe interessante saperlo da voi - qual è l'esatto costo spettante allo Stato?

Per quanto se ne sa, infatti, le due operazioni non sono affatto concluse, nel senso che sono ancora in corso non solo per i ritardi e per i ricorsi che sono stati presentati, ma anche per una serie di questioni ancora aperte. Pertanto, dal momento che voi avevate la responsabilità della valutazione e non della gestione, che attiene, invece, agli enti previdenziali cui le case appartenevano - e quindi non si tratta di una vostra responsabilità - vorrei sapere qual è oggi l'esatta situazione, poiché questo è un elemento non secondario per capire quali comportamenti è opportuno evitare nel futuro, se le mie notizie saranno confortate da dati corrispondenti.

Ritengo che, nella riforma che dobbiamo approntare e riguardo alle responsabilità che dobbiamo attribuire, devono essere chiare sia l'individuazione, sia le modalità e il non ricorso a strumenti allora definiti di finanza creativa, che, invece, hanno arrecato complessivamente numerosi danni e, nella fattispecie, ancora ci lasciano sulle spalle un costo, dal momento che gli interessi devono poi essere pagati alle banche.

Le nostre banche sono solide, ma senza questi interventi di soccorso da parte dello Stato, lo sarebbero sicuramente di meno. Per fortuna, invece, sono solide, così come esse stesse affermano.

La seconda parte del mio intervento

l'Agenzia del demanio diventerà – come di fatto è già – un ente pubblico-economico, a suo giudizio, dottor Prato, sarà in grado di mettere in economia il patrimonio che avrà a disposizione? Su questo tema ci sono diverse ipotesi: si parla spesso di un dato patrimonio che se messo in vendita può rendere una certa somma; tuttavia, nel momento di approntare la manovra finanziaria si afferma di non avere disponibilità di cassa quando, invece, teoricamente dovrebbe esserci. Vorrei sapere se questo è vero o meno. Non lo dico in tono provocatorio, ma per ricavarne un elemento di conoscenza, perché ritengo che sia arrivato il momento di sapere con chiarezza se abbiamo questa disponibilità.

Mi riferisco, tralasciando per il momento il tema delle regioni e degli altri enti locali, soprattutto allo Stato nel suo complesso, compreso il settore militare in cui spesso, come diceva lei, molte realtà fingono di essere militari anche quando non lo sono, come ad esempio le caserme dismesse.

MAURIZIO PRATO, Direttore dell'Agenzia del demanio. Io non ho detto propriamente così.

SERGIO ANTONIO D'ANTONI. No, lo dico io. Il problema è avere da voi, se non siete in grado di averlo oggi anche nei prossimi giorni quando sarete pronti, un quadro preciso dell'entità - quale essa sia - della possibile disponibilità da parte dello Stato sia in termini di patrimonio, su cui fare affidamento, sia in termini di eventuale messa sul mercato, al fine di utilizzarla per le esigenze che lo Stato avrà in questa fase di crisi. Questa è la mia seconda domanda ed è un po' più impegnativa della prima.

Anche la prima domanda, però, è un modo per capire fino in fondo che quelle operazioni sono morte e sepolte. Avere chiaro che cosa sia successo e che cosa stia succedendo mi pare importante.

MARCO PUGLIESE. Sarò molto più sintetico del mio collega D'Antoni. Vorrei | sostanzialmente posti in vendita o in corso

partire con il mio intervento da dove il direttore ha concluso e cioè dal federalismo fiscale.

Abbiamo apprezzato molto la sua relazione e la criticità verso alcuni aspetti, permettetemi di dirlo, di «disorganizzazione » dell'Agenzia, a partire dal fatto di avere un comitato non composto esclusivamente da tecnici, alla mancanza di un consiglio di amministrazione, fino alla sua condizione di ente pubblico-economico.

Innanzitutto, vorrei dire che sarebbe molto interessante ripetere questa audizione quando entreremo nel vivo del federalismo fiscale. Vorrei porre subito una domanda e sapere, con riferimento al loro valore patrimoniale, se di questi 30 mila beni conoscete già la collocazione geografica e quale sarà - anche perché il federalismo fiscale è una battaglia che si trasferisce dallo Stato centrale fino alle organizzazioni periferiche – anche in raffronto a quello che si legge sui giornali, la proporzione di quelli collocati al nord rispetto a quelli situati al sud del Paese; vorrei sapere, inoltre, quanto questo collegamento possa incidere su una vera e propria organizzazione federalista sul territorio rispetto alle regioni.

Di questo aspetto, a differenza di quello fiscale che conosciamo meglio, bisognerebbe parlare per approfondire di più la questione, anche perché non vi è chiarezza rispetto al patrimonio.

IGNAZIO MESSINA. Vorrei associarmi ai ringraziamenti nei confronti del dottor Prato per la relazione puntuale.

Vi sono alcuni aspetti che saltano subito agli occhi di chi legge questi dati; in particolare - diceva giustamente l'onorevole D'Antoni - in un momento di crisi come quello attuale, constatare che vi è uno sperpero da parte dello Stato nella gestione di un patrimonio così consistente, obiettivamente, crea qualche problema. Sicuramente, mi preme sottolineare la questione della chiarezza - anche questa evidenziata dall'onorevole D'Antoni - rispetto ai trasferimenti degli immobili.

Dai dati risultano 87 mila immobili

di vendita. Mi riferisco al processo definito come cartolarizzazione, ma che, di fatto, significa che si stanno vendendo 87 mila unità immobiliari; questa è, infatti, la sostanza. Una parte l'abbiamo già venduta, mentre una parte è ancora da vendere.

È importante capire bene quali sono i criteri che si sono adottati, quali si stanno continuando a seguire e se ci sono delle modifiche in corso d'opera che rendano più redditizio questo tipo di trasferimenti qualora ancora si facesse in tempo ad adottarle. Spesso, infatti, si dice che, quando si tratta di vendite di questo tipo, normalmente l'affare è per chi acquista a danno di chi vende. Forse sarà un luogo comune, ma spero di essere smentito dai dati concreti.

La seconda questione che volevo evidenziare, anche questa puntualmente rilevata nella relazione, riguarda la gestione dei patrimoni confiscati. Credo di non avere ben capito e, anche per questo, vorrei un chiarimento. È scritto che degli « 8.395 immobili confiscati alla criminalità organizzata sul territorio nazionale ne è stato utilmente recuperato oltre il 56 per cento». Vorrei sapere cosa s'intenda per recuperato. Per quanto riguarda aziende, laddove al successivo capoverso si precisa che « relativamente alle aziende confiscate, su un totale di 1.052 aziende ne sono state destinate o chiuse 772 a vario titolo», vorrei capire se lo Stato sia in condizione di gestire i patrimoni confiscati o ci perda anche su questi.

Se si tratta di aziende, fermo restando che vengono confiscate alla mafia, è necessario considerare anche i posti di lavoro, per cui vorrei sapere se lo Stato sia in grado di gestirle e portarle avanti, oppure si limiti a chiuderle, laddove « destinate o chiuse » sembra indicare che le abbiamo chiuse subendo un doppio danno. Vorrei sapere inoltre se l'eventuale gestione sia redditizia o in perdita.

Per quanto riguarda la gestione complessiva, venivano evidenziate le limitate possibilità di agire in qualità di proprietario da parte dello Stato. Vorrei capire concretamente cosa significhi. Sono d'accordo nel prevedere canoni anche per le

pubbliche amministrazioni che utilizzino il patrimonio dello Stato, magari parametrandoli a un'esigenza di personale e di spazi, perché spesso, proprio perché gli spazi non si pagano, si verificano degli sprechi. Vorrei capire la portata di tutto questo, perché i dati appaiono particolarmente pesanti per il bilancio dello Stato, laddove in un settore come questo non ha senso avere perdite ed essere l'unico esempio di titolare di patrimonio immobiliare ad avere consistenti perdite, anziché un guadagno seppur limitato.

Vorrei infine sapere in cosa consista l'impossibilità di censimento del patrimonio militare e quanto sia coperto da segreto militare; in altre parole, se abbiamo una visione riduttiva del patrimonio militare perché tutto è coperto dal segreto militare e, quindi, affrontiamo soltanto i costi senza sapere di cosa si tratti. Se così fosse, sarebbe opportuno - lo dico alla Commissione, ma una proposta da parte vostra in questo senso non guasterebbe rivedere il criterio di demanio militare e il segreto militare, che ha un senso su alcune postazioni strategiche, ma non rispetto a caserme ubicate nei centri storici delle più belle città italiane, che non hanno nulla di strategico da un punto di vista militare e rappresentano importanti patrimoni da tutelare.

ALESSANDRO SARO ALFONSO PA-GANO. Devo manifestare al direttore la mia soddisfazione per la relazione, cui rivolgo un sentito plauso. Ritengo che mai come oggi il Paese abbia bisogno di mettere le cose a posto; per questo approfitto della sua autorevole e prestigiosa presenza. Poiché la sua relazione è stata esaustiva, più che porle domande sul merito desidero sollevare osservazioni sul metodo con cui probabilmente la periferia gestisce le vostre giuste disposizioni.

Desidero citare un esempio, concreto e clamoroso, davvero recente. Nel decreto-legge n. 112 del 2008, in sintonia con l'indirizzo del Governo, è stata inserita una disposizione sulla base di una proposta avanzata in questa Commissione e presentata da chi vi parla, che rispondeva

alla duplice esigenza da un lato di smobilizzare il patrimonio che talvolta, nonostante la buona volontà della direzione, rimane incagliato per misteriosi motivi, e, dall'altro, di andare incontro alle esigenze dei cittadini. In un momento di grande difficoltà, venire incontro alle esigenze del cittadino medio è un'esigenza non solo imprescindibile per questo Governo, ma anche dettata dal buonsenso.

Cedere un patrimonio che era « incagliato » avrebbe raggiunto un duplice risultato: smobilizzare, quindi produrre liquidità, e rendere felici i cittadini, che, vivendo da anni in quelle case, hanno diritti legittimi. Lei avrà già compreso che l'oggetto di questa discussione sono le case popolari.

Il decreto-legge n. 112, con quanto disposto nell'articolo 13, comma 3-ter, ha immaginato espressamente che gli alloggi realizzati in base alla legge 9 agosto 1954 potessero essere smobilizzati. Questo patrimonio non era facile da cedere, poiché si trattava di immobili del 1954, per cui era previsto un iter burocratico ben preciso, difficile da dimostrare dopo molti anni. In particolare, risultava difficile reperire il certificato che dava originariamente diritto al possessore di utilizzare l'immobile e senza il quale era impossibile diventare proprietari. Il comitato che si occupava di questo settore si era sciolto da anni, il patrimonio immobiliare risultava bloccato e i cittadini non potevano entrare in possesso delle case. A questo punto, abbiamo predisposto tale nuova norma, per snellire l'iter burocratico.

Vorrei leggervi la risposta inviata dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari (IACP) alle centinaia di potenziali acquirenti che ne avevano fatto richiesta dopo l'entrata in vigore di questa norma, e per conoscenza anche all'Agenzia del demanio.

Leggo testualmente: «Oggetto: cessione di proprietà L. 560/93 – Alloggi di proprietà dello Stato – Comunicazione. Con riferimento alla sua richiesta di acquisto dell'alloggio in oggetto, si comunica che, a seguito dell'articolo 13 della L. 133 del 06/08/2008, in data 28.11.2008, nei locali dell'Agenzia del Demanio di Palermo, si è

svolta una conferenza dei servizi in cui la direzione dell'Agenzia stessa ha rappresentato che esistono concrete possibilità che gli alloggi del Demanio dello Stato vengano trasferiti in proprietà a questo Istituto. Per quanto premesso, questo Istituto, in attesa delle decisioni da parte del Demanio, non può esitare la Sua richiesta di acquisto ».

Nonostante una norma realizzata in favore del cittadino e in grado di garantire immediata liquidità, l'Agenzia del demanio di Palermo preferisce vendere allo IACP, piuttosto che al soggetto che ne ha diritto. Le ipotesi sono dunque due: o mancano circolari su questa norma oppure la periferia ha disatteso una legge dello Stato, ma anche un chiaro indirizzo proveniente da questa direzione, giacché le sue parole sono state estremamente chiare riguardo alle politiche di gestione del demanio.

Desidero lasciare questo documento all'Agenzia, che ne farà l'uso più idoneo e, se lo riterrà opportuno, potrà comunicare in via ufficiale le sue considerazioni a questa Commissione, che ne farà ampio uso sul territorio.

MARCO CAUSI. Anch'io vorrei associarmi ai colleghi intervenuti prima di me nel ringraziare il direttore Prato per la documentazione esaustiva e per l'intervento incisivo e completo.

Ritengo che nella prossima stagione potrebbe attenderci un lavoro molto interessante, a proposito del quale non vorrei tanto porre una domanda al direttore, quanto sollecitare una riflessione da parte di tutti noi.

Federalismo fiscale significa anche trasferimento della proprietà di beni patrimoniali a regioni, province e comuni. Qualsiasi processo di valorizzazione – sia esso finalizzato alla vendita, ovvero a una maggiore redditività del patrimonio pubblico – passa attraverso la strumentazione urbanistica dei comuni. Con SCIP 1 e SCIP 2 abbiamo imparato che, se lo Stato vende senza aver prima fissato gli strumenti urbanistici che determinano il valore di quanto venduto, può accadere che si vendano beni che qualche anno dopo, in base

ai nuovi strumenti urbanistici, valgono molto di più.

In tanti comuni italiani si sono infatti verificati casi di beni statali venduti e poi rivalorizzati qualche anno dopo dallo stesso acquirente o da quelli successivi, grazie a modifiche urbanistiche. Sia nella direzione del federalismo, sia per quanto riguarda il punto sollevato dall'onorevole D'Antoni, ovvero l'esigenza di utilizzare al meglio il patrimonio dello Stato anche ai fini di politiche di abbattimento del debito pubblico o di contenimento del deficit, emerge con evidenza la necessità di una strettissima collaborazione tra Stato ed enti locali.

A questo punto, vorrei lanciare un'idea, che è una proposta di lavoro, non solamente una domanda.

PRESIDENTE. Onorevole Causi, lei sa che le sue idee sono apprezzate dal Governo.

SERGIO ANTONIO D'ANTONI. Almeno per il momento dal presidente della Commissione!

MARCO CAUSI. È un'idea che dal punto di vista tecnico-legislativo potrebbe sembrare campata per aria. Se così fosse vorrà dire che vi ho fatto perdere 30 secondi. È forse possibile ipotizzare che questa Agenzia si trasformi diventando rappresentativa di tutti i livelli della Repubblica? Se l'Agenzia fosse non più soltanto dello Stato, ma anche di comuni, province e regioni, si avrebbe un'agenzia pienamente multilivello, che coordina in modo unitario un'attività che non si può correre il rischio di frammentare D'altra parte, con il nuovo Titolo V della Costituzione comuni, province e regioni vengono posti allo stesso livello dello Stato.

Non sembra infatti accettabile l'ipotesi di 8 mila piccole agenzie del patrimonio in ciascun comune o di venti agenzie del patrimonio in ciascuna regione, mentre sembra ipotizzabile un percorso evolutivo e di riforma sostanziale dell'Agenzia, che diventi non più solo statale, ma rappre-

sentativa di tutti i livelli, con una governance che dipenda non più soltanto dallo Stato, ma anche dagli enti locali.

Questa non vuole essere una provocazione, quanto un tema di lavoro, perché ritengo che nel percorso di attuazione del federalismo, ma anche delle ordinarie o straordinarie politiche che avremo di fronte nei prossimi anni, la collaborazione fra Stato da una parte, e comuni, province e regioni dall'altra, diventerà un tema fondamentale. Le chiedo quindi se si possa pensare all'evoluzione di questa Agenzia e forse anche di altre. Oggi, infatti, il regolatore di alcuni servizi pubblici locali come i trasporti o l'acqua, settori non regolamentati, è il NARS. Si potrebbe costituire un'authority indipendente di regolazione rappresentativa anche delle regioni, che hanno piena competenza legislativa concorrente o esclusiva in quei settori.

Si tratta dunque di evolversi verso modelli in cui l'Agenzia sia rappresentativa non più solo dello Stato, ma di tutti gli enti che fanno parte della Repubblica, inducendoli così a non frammentare criteri gestionali, parametri decisionali, sedi in cui si gestisce il patrimonio, e a condividere le esigenze di tutti. Se si dovesse formulare questa proposta a comuni, province e regioni, il corpo statale dovrebbe avere la capacità di acquisire dagli enti locali risorse tecniche e umane, knowhow, oltre a un'adeguata governance.

MATTEO BRAGANTINI. Vorrei porre una domanda all'onorevole Causi. Con il federalismo fiscale, infatti, non serve avere un'agenzia a livello nazionale, mentre è necessario capire come questi beni verranno utilizzati, chi ne sarà il titolare, se ancora lo Stato piuttosto che gli enti locali, e come questi semmai potranno gestire la funzione dell'Agenzia, che consiste nel potenziare, dare autonomia e preparazione per supportare regioni, comuni e province.

Ritengo che sia questa la sfida dell'Agenzia, anche perché alcuni demani, come quello marittimo, sono già in possesso delle regioni. I canoni demaniali della Sicilia infatti ammontano solo a 100 mila euro, perché non sono dello Stato, ma della regione, cui rimangono.

Desidero quindi sapere se già vi stiate attrezzando per potenziare le sedi locali, in modo da renderle autonome in futuro, qualora si verifichi questo sviluppo.

PRESIDENTE. L'onorevole Bragantini ha aperto una discussione che ci vedrà impegnati in futuro: quella sul federalismo fiscale. Dovremo definire anche gli standard dei costi relativamente alle concessioni, ma qui si aprirebbe un problema molto più generale.

Prima di fare qualche domanda al direttore, volevo ricordare all'onorevole Causi che, essendo alla quinta legislatura, tutte passate in questa Commissione, ho una memoria storica del dibattito attinente l'istituzione delle agenzie. In quella fase, ci confrontammo e rilevai da un lato l'inutilità di realizzare un'Agenzia del demanio, dall'altro l'opportunità di creare una società per azioni che realizzasse l'obiettivo di valorizzare il patrimonio pubblico. Si scelse invece la strada di istituire due agenzie, l'Agenzia del territorio e l'Agenzia del demanio, salvo verificare in una fase successiva l'opportunità di passare all'ente pubblico-economico e, successivamente, presupporre di tornare alla società per azioni.

Non mi hanno ancora dato la soddisfazione di veder realizzato quanto dissi circa dieci anni fa, ma siamo sulla strada giusta e, forse, si giungerà a seguire questa impostazione.

Naturalmente la vicenda dell'Agenzia della difesa ha incontrato la contrarietà del Ministero dell'economia e delle finanze, ma alla fine è stato dichiarato che serviva a garantire i marchi dell'Aeronautica militare, piuttosto che della Guardia di finanza od altro. In realtà, conosciamo le difficoltà che pone il Ministero della difesa alla scissione del proprio patrimonio in relazione anche alle alte spese di manutenzione.

Su questo punto pongo la mia prima domanda. Da quanto si evince dalla sua relazione, abbiamo un alto costo per locazioni (circa 900 milioni di euro), a fronte di un rendimento derivato dai canoni di locazioni di 26 milioni di euro all'anno. Anche rispetto alla norma inserita nella precedente legge finanziaria, in cui la dottoressa Spitz, suo predecessore, ipotizzò che si potesse ridurre il carico delle manutenzioni (questo era di 1,3 miliardi) ricavandone circa 600-700 milioni di risparmio per la spesa pubblica. dovremmo essere noi a varare una norma che leghi in un unico concetto spazio, occupati e personale residente; infatti, se nel lungo periodo proseguirà il blocco del turn-over e non realizzeremo standard più adeguati alla realtà, tra qualche anno avremo immensi fabbricati occupati da poche persone.

È dunque necessario realizzare un piano di razionalizzazione. Vorrei sapere, tuttavia, se da parte vostra sia stato avviato questo percorso, definendo standard relativi al rapporto spazio-personale.

Inoltre, in un suo passaggio, sosteneva l'opportunità di andare verso il concetto di condominio, attraverso la raccolta di varie funzioni istituzionali per posizionarle negli stessi ambiti. Il problema però se mi permette – e vorrei sapere cosa ne pensa - è che allo stato attuale, poiché questi centri direzionali sono sostanzialmente in affitto, si crea il paradosso di una sorta di monopolio. L'idea di concentrare tutti in uno stesso luogo costringe la pubblica amministrazione, che magari potrebbe considerare più economico acquisire immobili dello stesso valore ma posizionati altrove, a soggiacere ai prezzi richiesti. Poiché questa situazione sta diventando normale, come nel caso della città di Cagliari, credo che vi dovrebbe essere un allineamento ai generali valori immobiliari, per evitare di dover soggiacere al canone definito da società che realizzano immobili, predispongono centri direzionali e mettono inizialmente nella condizione di potervi accedere. Gli immobili di via Carucci, ad esempio, di proprietà di una società, sono stati liberati dagli uffici pubblici che li erano allocati scegliendo di trasferire tali uffici, a costi decisamente

inferiori, in via XX settembre. Vorrei avere quindi, direttore, un suo parere sulla questione.

Riguardo al social housing, ci sarà una norma, se sarà confermata, nel prossimo decreto-legge. Vorrei sapere però se abbiate ricevuto indicazioni da parte degli enti locali rispetto all'utilizzo dei terreni da destinare al social housing. La norma dell'articolo 58 del decreto-legge n. 112 del 2008 permette di predisporre i piani di dismissione del patrimonio pubblico, ma, in presenza di interessi contrastanti fra proprietari di diverso livello istituzionale, non c'è un processo inversamente proporzionale. I comuni propongono alle regioni, che si adeguano rispetto ai piani e quindi assumono anche gli oneri di urbanizzazione. Se, al contrario, le regioni devono dismettere il patrimonio, non possono non intervenire in contrasto con un comune, che potrebbe avere un piano regolatore di tipo diverso. Vorrei sapere, quindi, se su questo tema siano già state formulate richieste, giacché nessuno si è mosso in relazione a questo articolo. Faremo dunque questa norma per accelerare il social housing, ma ignoriamo quanti siano veramente interessati a mettere a disposizione i terreni per costruire fabbricati in base al Piano casa preparato.

Avevate un contenzioso con la società Eurocomputers. Vorrei conoscere, per curiosità, l'esito di quella vicenda, giacché in relazione all'appalto mi sembra che le cose non erano andate bene.

Inoltre, all'interno di questa risoluzione di cui ci stiamo occupando, ci sono alcuni problemi che riguardano le ridefinizioni delle linee di demanio, come nei casi di Lignano, Grado, Ardea, Pomezia e Lesina. Vorrei sapere se siano già allo studio iniziative che ci permettano di predisporre norme per definire meglio la vicenda della linea di demanio. Per fare un esempio, la città di Campomarino fu soggetta a un arretramento della linea di demanio causato dalla riduzione dell'arenile ad opera del mare, per cui, paradossalmente, le case che erano in prima fila si sono trovate in area demaniale e quindi costrette a dimostrare la demanialità. Ci piacerebbe conoscere il suo parere anche sulle valli da pesca di Comacchio, ove si rilevano problemi di demarcazione della linea di demanio e di consolidati rapporti di affitto tra concessionari, cooperative e pescatori.

Sulla vicenda dei canoni demaniali vorremmo conoscere le iniziative in corso. Abbiamo avuto il materiale riguardante le numerose cause aperte di fronte al TAR, alla magistratura ordinaria, in relazione ai valori determinati.

Infine, poiché nella sua relazione ha citato gli immobili a destinazione turisticoricettiva, vorrei conoscere l'esito del famoso pacchetto fari.

Naturalmente avremo da discutere sul federalismo fiscale. Ritengo, ma è tutto da verificare, che esista un problema di fondo, laddove gli enti locali sono interessati ad avere parte o tutto il patrimonio dello Stato, ma non a condividerne il debito. Considero singolare la possibilità di trasferire il patrimonio in capo agli enti locali per un processo di valorizzazione, imponendo però allo Stato di tenersi il debito. Qualcosa non funziona.

All'onorevole e amico Bragantini segnalo quindi l'esigenza di affrontare questo argomento con molta attenzione.

La ringrazio e le do la parola per la replica.

MAURIZIO PRATO, Direttore dell'Agenzia del demanio. Mi dispiace, ma - non è per reticenza – non posso rispondere sulla cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2 in quanto non è stata gestita dall'Agenzia del demanio. Ho citato la questione solamente per dare un'indicazione. L'Agenzia del demanio ha fornito un certo numero di immobili, mentre gli enti previdenziali hanno gestito la cartolarizzazione. L'incasso a noi risulta quello. Non si è ancora giunti a una chiusura con le banche che hanno erogato il finanziamento, a causa dei ritardi dovuti anche alle modifiche legislative, che per circa due anni hanno bloccato le procedure per il completamento dei processi di dismissione.

La valutazione di questi immobili è stata fatta non dall'Agenzia del demanio ma da consulenti esterni del Ministero, non ricordo se dell'economia e delle finanze o altro. In ogni caso, riportiamo il dato solo per dire cosa è stato venduto del patrimonio.

L'altra domanda riguardava la possibilità di dismettere il patrimonio da parte dell'Agenzia. Credo che questo punto sia riepilogato nella tabella a pagina 17 del documento che abbiamo consegnato. Dei complessivi 59 miliardi di beni gestiti in modo prevalente dall'Agenzia, il totale dei beni manovrabili è di circa 5 miliardi di euro. Si tratta di beni buoni, meno buoni e anche di difficile esitazione.

Questi 5 miliardi comprendono i 2 miliardi di ultimi trasferimenti della difesa, quindi, i due primi decreti-legge, mentre gli altri erano beni residuali. L'Agenzia ha un programma di dismissione, in base al quale prevede di dismettere circa 3-3,5 miliardi di beni nel prossimo triennio.

Riguardo alla possibilità di destinare parte dei beni al *social housing*, non abbiamo avuto nessuna richiesta e nessun indirizzo specifico da parte degli enti territoriali. Si tratta di una valutazione che stiamo effettuando, nel senso che abbiamo letto la norma, conosciamo il problema e stiamo autonomamente individuando eventuali beni destinabili. Se invece non saranno necessari, li collocheremo sul mercato.

Tutto il resto, quindi la gran parte, i 50 miliardi di euro, sono gli usi governativi, ovvero i beni di cui parlavo prima in uso gratuito alla pubblica amministrazione centrale e periferica. Per rispondere all'onorevole Bragantini che chiedeva se nel federalismo verrà previsto il trasferimento alle regioni, alle province e ai comuni, credo che nell'attuale situazione questi immobili verranno «tirati dietro» dagli enti locali. Non avendo alcun reddito, gli enti locali dovranno accollarsi gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria. Qualora siano destinabili allo scopo, è quindi opportuno prevedere il meccanismo cui accennavo, che potrebbe comunque essere opportuno per un problema di

responsabilizzazione sui centri di ricavo e sui centri di costo, quello dei canoni di mercato.

È una partita di giro, se rimangono di proprietà dello Stato; è una partita per certi versi di giro, se vengono trasferiti alle regioni o agli enti territoriali, perché probabilmente lo Stato compenserà poi in termini di trasferimento di risorse. Questa comunque è materia non di mia competenza.

L'onorevole Pugliese chiedeva quale fosse la dislocazione dei 30 mila beni. Abbiamo questo dato e fornirò alla Commissione una tabella dettagliata non solo per dislocazione di beni, ma anche per regione e per utenti di questi beni, la maggior parte dei quali appartiene a corpi di polizia. Le anticipo che, grosso modo, sono al 60 per cento al nord; al 20 per cento al centro, esclusa Roma e al 30 per cento al sud.

PRESIDENTE. Non quadrano i conti ma...

MAURIZIO PRATO, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. Sì, avanza un 10 per cento, ma la tabella che forniremo sarà dettagliata.

L'onorevole Messina aveva posto una domanda sul trasferimento di 87 mila unità abitative, cui ho risposto rispondendo all'onorevole D'Antoni.

Per quanto riguarda la gestione dei patrimoni confiscati, il dottor Pisciotta, che da anni segue la materia, potrà eventualmente precisare meglio. I beni usciti dalla gestione relativamente agli immobili riguardano essenzialmente rettifiche nell'assegnazione, essendo stati attribuiti e poi revocati, mentre, per quanto riguarda le aziende, riguardano la cancellazione di alcune società di persone e di ditte individuali prive di contenuto patrimoniale.

È stato inoltre chiesto se vi sia la capacità di gestire. Al riguardo devo dire che è stato compiuto un grosso sforzo e le stiamo gestendo. Se devono rimanere nell'ambito del demanio come gestione, non c'è dubbio che dobbiamo approcciare meglio il problema. Alcune aziende hanno

XVI LEGISLATURA - VI COMMISSIONE - SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

infatti problemi di personale, laddove una gestione non attenta può provocare riduzioni di volumi e mancanza di efficienza. Aspettiamo di valutare le modifiche normative in corso, ma, se rimarranno in gestione al demanio, allora dovremo mettere dei nostri amministratori, senza lasciare l'amministrazione giudiziale o ricorrere al commercialista che dedica cinque ore a settimana e si fa pagare poco, ma a tariffa. Questo non ci serve. Per gestire l'azienda, dobbiamo scegliere un esperto che sia in grado di fare ogni intervento per rilanciare, per chiudere o per mettere in liquidazione la società. Mi pare che l'orientamento normativo sia quello di focalizzare sul prefetto la destinazione immediata dei beni e delle aziende. Sulla gestione delle aziende, non so quale potrà essere la soluzione. È, però, un tema che ci siamo posti ed è corretto. La gestione delle aziende ad opera del demanio rappresentava l'aspetto che mi spaventava maggiormente. Sono state acquisite competenza ed esperienza, tuttavia questa non è una specifica vocazione dell'Agenzia del demanio.

Per quanto riguarda la limitata possibilità di fare il proprietario, in base ad alcune disposizioni di legge una serie di atti e di provvedimenti dovrebbe passare attraverso l'Agenzia del demanio. Se ad esempio un'amministrazione prende in locazione passiva un bene, dovrebbe rappresentarlo all'Agenzia del demanio, che a sua volta dovrebbe verificare il cosiddetto « quadro esigenziale », ovvero i motivi per cui si ha bisogno di un immobile aggiuntivo o sostitutivo e la congruità del canone pattuito. Il risultato medio ordinario dell'Agenzia comprende anche questo.

Spesso, il canone previsto dall'accordo stipulato tra le amministrazioni e la parte proprietaria e sottoposto alla valutazione dell'Agenzia del demanio ha subìto una sensibile diminuzione. Queste rappresentano economie per lo Stato.

Molte amministrazioni non ci comunicano questo, e ciò mi induce a rilevare l'esigenza di un'autorità a livello superiore, laddove non possiamo verificare se ad esempio il Ministero dell'interno abbia effettuato una locazione passiva senza comunicarcelo. Talvolta le amministrazioni costruiscono immobili *ex novo* a nostra insaputa, per cui non sono acquisiti al patrimonio dello Stato.

Considero fondamentale che lo Stato sappia quali beni siano in suo possesso, a quanto ammonti il costo per le locazioni passive e quale sia il loro numero. L'Agenzia del demanio non ha la forza. Mi ha profondamente sorpreso che lo Stato non sappia di cosa sia proprietario. La stessa considerazione vale quindi per gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, perché è collegata a quanti sono gli immobili. Ho indicato dati certamente per difetto.

L'onorevole Pagano mi scuserà, ma non sono in grado di rispondere alla sua domanda. Sono in carica all'Agenzia da due mesi, nel corso dei quali ho cercato di apprendere quanto era possibile. Si tratta di un caso molto particolare, sul quale però credo che l'ingegner Maranca è in grado di rispondere.

PAOLO MARANCA, Direttore della direzione area operativa dell'Agenzia del demanio. Intanto grazie per averci fornito la comunicazione dell'Istituto autonomo per le case popolari, perché prenderemo i nostri provvedimenti al riguardo.

Con tutto il rispetto per le dichiarazioni dell'Istituto autonomo delle case popolari, deve essere innanzitutto verificato se la nostra filiale si sia espressa in questi termini. Non è una nota nostra e non ci è mai stata riferita, in tutta Italia, una simile criticità. Le assicuro che oggi stesso chiamerò la filiale Sicilia e verificherò.

ALESSANDRO PAGANO. In base a calcoli empirici, dovrebbero esserci 12 mila immobili di questo genere. Un centinaio di casi sono sicuramente arrivati.

PAOLO MARANCA, Direttore della direzione area operativa dell'Agenzia del demanio. Comunque, viene citata la legge n. 560 del 1993, che prevedeva la vendita agli inquilini, indipendentemente dal fatto che la proprietà fosse dello Stato, si trattasse di trasferimento allo IACP o ai comuni. Tale norma resta in piedi, anche perché le norme si sovrappongono e...

ALESSANDRO PAGANO. Mi perdonerà se la interrompo, ma serve soltanto per fare chiarezza e soprattutto per risolvere il problema di migliaia di persone. Se sono 12 mila in Sicilia, chissà quanti saranno in Italia!

La norma recita testualmente: « Gli alloggi realizzati ai sensi della legge 9 agosto 1954, n. 640, non trasferiti ai comuni alla data di entrata in vigore del presente decreto, ai sensi della legge 23 dicembre 2000 n. 388, possono essere ceduti in proprietà agli aventi diritto secondo le disposizioni di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560, a prescindere dai criteri e requisiti imposti dalla predetta legge n. 640 ». Possono dunque essere ceduti agli aventi diritto e non a enti intermediari, con un rilevante snellimento burocratico, evitando i due passaggi che comportano due ricariche, due iter burocratici e una duplice perdita di tempo. La logica, infatti, era quella per cui era necessario avere un documento che non esisteva più, come non esisteva la commissione, per cui questi immobili non venivano mai ceduti. Questo è un classico esempio di cattiva gestione, che chiaramente non interessa la direzione centrale. Si tratta di una gestione anarchica del territorio, a cui dovete assolutamente porre rimedio.

PAOLO MARANCA, Direttore della direzione area operativa dell'Agenzia del demanio. Vi porremo rimedio sicuramente. Desidero comunque precisare che la legge n. 560 del 1993 prevedeva un valore tabellare della vendita, tanto che su tutto il territorio agli aventi diritto abbiamo venduto numerosi di questi alloggi. Approfondiremo la questione.

MAURIZIO PRATO, Direttore dell'Agenzia del demanio. L'onorevole Causi ha posto un quesito sul federalismo fiscale, argomento in merito al quale posso dire poco sul piano generale. La domanda

specifica chiedeva se sia possibile ipotizzare un'agenzia multilivello in grado di fornire i suoi servizi anche a livello territoriale.

L'Agenzia è già strutturata su filiali, come ricordava l'onorevole Bragantini. Rispetto ai compiti affidati e alle altre Agenzie, è veramente piccola, essendo oggi composta da mille unità, a fronte delle 14 mila dell'Agenzia del territorio. Alcune filiali sono costituite da 8-9 persone, che devono occuparsi del demanio marittimo, degli usi governativi, delle erogazioni passive e della vigilanza su una serie di questioni.

Teoricamente è possibile, ma credo che alla base ci sia un problema di accettabilità. In altre parole, se viene accettata, questo è possibile; ovvero, se la maggior parte dei beni verranno trasferiti, probabilmente si porrà il problema di spostare anche le filiali, che ad oggi governano tali beni per territorio.

Ad ogni modo, la legge delega mi pare essere una cornice. Nel merito, obiettivamente, non abbiamo avuto alcun indirizzo sotto questo aspetto.

Credo, quindi, di aver così risposto anche all'onorevole Bragantini.

Vengo ora al piano di razionalizzazione. Stiamo tentando di procedere in questo senso (queste, almeno, sono le disposizioni che ho dato): siccome vi è un continuo fiorire di richieste di nuove acquisizioni e di nuove erogazioni passive, l'Agenzia del demanio si è data una regola, che ha tentato di trasferire sul livello di emanazione più alto, ma che al momento non è stato possibile definire.

Si tratta di una autoregolamentazione nostra, secondo la quale non prendiamo in considerazione richieste di cambio di immobili, o di erogazioni passive, se non viene presentato un esatto quadro esigenziale e se non viene dimostrato che la nuova soluzione è più economica per lo Stato rispetto all'attuale. Questa è la regolamentazione che ci siamo dati e su questa linea procediamo.

Del resto, siamo di fronte a una situazione recessiva generale con le famiglie che non arrivano alla fine del mese; le

XVI LEGISLATURA — VI COMMISSIONE — SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

pubbliche amministrazioni, invece, sono tutte orientate a cercare il più bello, il più grande e via dicendo. Comunque, per quanto possiamo, noi seguiremo questa regola.

### PRESIDENTE. Gli standard?

MAURIZIO PRATO, Direttore dell'Agenzia del demanio. A questo proposito, esiste una legge – non ricordo a quando risalga – che prevedeva l'emanazione di un decreto ministeriale, mai emanato, che doveva identificare gli standard.

Noi stiamo provvedendo a questo aspetto per conto nostro. Ho già citato il fatto che il Ministero dello sviluppo economico ci ha chiesto di aiutarlo a razionalizzare la sua presenza sugli immobili – mi pare che siano otto – che ha a Roma. Pertanto, esso può rappresentare veramente un campione, che potrà servire anche per le altre amministrazioni, se queste saranno dello stesso avviso.

Sul discorso del condominio, presidente, lei ha citato l'immobile di via Mario Carucci. Ebbene, si tratta di una delle operazioni di beni venduti, per esigenza di finanza straordinaria, a Fintecna. Ovviamente, per collocare tali beni sul mercato, vanno messi a reddito, secondo standard di mercato. Dopo di che, per rispondere al quesito se essi siano più o meno utili per la pubblica amministrazione, bisogna sempre riposizionarsi al momento dell'esigenza. Venuta meno l'esigenza, che peraltro è permanente, cosa si può dire: era meglio restare e non vendere? Non lo so.

Noi parliamo di condomini, laddove è possibile; se ci sono degli immobili di uso governativo, cerchiamo di accorpare il più possibile, perché in questo modo i costi di gestione diminuiscono. Se c'è un condominio unico, non è necessario che ogni singola amministrazione si attrezzi per proprio conto per gestire la parte dell'immobile.

Quanto agli immobili di via XX Settembre, non so quali siano i riferimenti che lei citava ...

PRESIDENTE. Il passaggio da Via Carucci a via XX Settembre.

MAURIZIO PRATO, Direttore dell'Agenzia del demanio. In via XX Settembre pagano meno?

PRESIDENTE. Mi sembra che fossero immobili di loro proprietà.

MAURIZIO PRATO, Direttore dell'Agenzia del demanio. Questo sì! Si tratta di immobili dell'IGED che dovevano essere venduti...

PRESIDENTE. Ma quella è la logica del condominio, si libera....

MAURIZIO PRATO, Direttore dell'Agenzia del demanio. Però il discorso è questo: sono stati trasferiti in un immobile che oggi è di un ente disciolto da cinquant'anni (infatti è ancora al suo posto). Li abbiamo in gestione noi, ma abbiamo comunicato che dal 31 dicembre non abbiamo più interesse, come Fintecna, a proseguire la gestione. Gli immobili degli enti disciolti hanno un canone simbolico. Nello stesso tempo, ne è prevista la vendita. Quindi, nel momento in cui si metteranno in vendita, si riprodurrà quello è avvenuto per via Carucci, ossia occorrerà mettere canoni di mercato, altrimenti non li comprerà nessuno; oppure dovranno essere liberati dall'amministrazione, cosa che è un po' più difficile.

Sul *social housing* non abbiamo avuto nessuna richiesta – l'ho detto prima –, né indirizzo, da parte degli enti territoriali.

Quanto alla società Eurocomputers, essa gestiva i beni fino al 2005. Non so se la situazione sia stata completamente risolta...

GIUSEPPE PISCIOTTA, Direttore dell'area beni e veicoli confiscati dell'Agenzia del demanio. No, abbiamo gli effetti della gestione di Eurocomputers, ossia tutta la liquidazione dei debiti pregressi che già da un anno...

MAURIZIO PRATO, Direttore dell'Agenzia del demanio. Si tratta di 6.000 cause...

GIUSEPPE PISCIOTTA, Direttore dell'area beni e veicoli confiscati dell'Agenzia del demanio. Anche di più. Comunque, è già da un anno che stiamo affrontando la questione dei debiti pregressi, con le risorse che ci sono arrivate attraverso la finanziaria 2006.

PRESIDENTE. Ma tutta la partita dei depositi è stata chiusa o è ancora da risolvere?

GIUSEPPE PISCIOTTA, Direttore dell'area beni e veicoli confiscati dell'Agenzia del demanio. Abbiamo strutturato una procedura transattiva con le depositerie, partita a fine 2006, inizio 2007, proprio per pervenire alla definizione dei crediti da loro maturati. Siamo arrivati sostanzialmente allo zoccolo duro, a tutti i contenziosi che sono ancora pendenti, rispetto ai quali auspichiamo di chiudere ogni pendenza entro il 2009.

PRESIDENTE. Si può fare una valutazione di quanto costeranno i contenziosi? Alla fine di tutta questa operazione, si può sapere quanto sarà costato?

GIUSEPPE PISCIOTTA, Direttore dell'area beni e veicoli confiscati dell'Agenzia del demanio. Al termine di tutta l'operazione saremo in grado di quantificare con esattezza.

PRESIDENTE. Non dopo, adesso.

GIUSEPPE PISCIOTTA, Direttore dell'area beni e veicoli confiscati dell'Agenzia del demanio. Per quanto riguarda le questioni chiuse, abbiamo certamente una quantificazione; per quelle ancora aperte, invece, una previsione.

MAURIZIO PRATO, Direttore dell'Agenzia del demanio. Per la definizione della linea del demanio, la cosiddetta « dividente » – ho appreso tante cose e mi sto facendo una cultura – che cosa si può fare? Allora, la linea dividente è gestita dal Ministero dei trasporti, attraverso un

sistema informativo – mi pare si chiami SID – che è in fase di completamento e al quale noi siamo collegati.

È stato citato l'esempio dell'arretramento della linea demaniale. La maggior parte dei casi, per la verità, riguardano l'avanzamento degli edifici sul demanio pubblico. Quindi, bisogna trovare una soluzione.

La soluzione può essere di due tipi e, tra l'altro, servirebbe anche a estrarre valore dal demanio marittimo, perché oggi i canoni che lo Stato riscuote ammontano a 87 milioni (la previsione era di 200 milioni). Quindi, 87 milioni di euro sono assolutamente insufficienti per le potenzialità di valore esprimibili.

Alcuni beni, mi riferisco soprattutto a quelli inamovibili, di fatto non esercitano più un ruolo pubblico sul demanio marittimo e potrebbero essere sdemanializzati e venduti. Ovviamente, in questi casi, si fa fare un certo *zig zag* alla dividente demaniale. Tuttavia, la prima fase è la seguente: il demanio ha individuato in circa 400 beni gli immobili che potrebbero essere venduti.

La seconda fase è di più ampio respiro e consiste nel rivedere completamente la dividente demaniale, arretrandola, procedendo alla sdemanializzazione e alla vendita delle aree.

Da questo punto di vista, tuttavia, bisogna valutare attentamente, non solo le cosiddette « strutture inamovibili », ma anche quelle amovibili. Queste ultime oramai sono tali che, per la maggior parte, fanno concorrenza a quelle inamovibili, nel senso che esercitano attività di tipo commerciale, turistico e ricreativo che, sotto un profilo economico, sono di gran lunga superiori alle altre.

Come sapete oggi, con la legge finanziaria 2007, si è fatto un primo tentativo di valorizzazione del demanio, nel senso che, per gli esercenti di attività turisticoricreative in strutture inamovibili, si è passati dal riferimento tabellare previsto dalla legge a una valutazione di mercato dell'attività economica. Quindi, i canoni sono commisurati al valore dell'attività economica. Tutte le altre attività, che sono

le prevalenti e che certamente generano reddito di gran lunga superiore a quelle inamovibili, sono a tariffa tabellare. In altri termini, la struttura precaria paga, così come paga la cabina, lo spogliatoio, il lettino e l'ombrellone.

Capisco le proteste e le rivendicazioni che ne sono seguite. Infatti, si sta generando un contenzioso di titolari, di concessionari di strutture inamovibili che si sono visti passare dal tabellare a un canone di mercato. Li capisco, anche perché prendono a riferimento chi si trova accanto a loro e, gestendo una struttura precaria, magari guadagna dieci volte di più e paga il tabellare. Allora, o si riporta tutto come era prima, oppure si fa un passo in avanti.

Per quanto riguarda le valli da pesca della laguna veneta, ricordo che queste presentano due tipi di problemi.

Il primo è quello dell'identificazione della proprietà. Numerose pronunce, tutte favorevoli al demanio e che si rifanno al codice civile e al codice della navigazione, hanno sancito che tutte le valli che, almeno per un certo periodo dell'anno, sono in collegamento con il mare fanno parte del demanio pubblico marittimo.

Le valli della laguna veneta sono state in parte arginate e in parte rimangono aperte. Un cospicuo numero degli attuali concessionari, soprattutto quelli delle valli arginate, rivendicano titoli risalenti al periodo della Repubblica veneziana, e comunque a un periodo precedente l'unità d'Italia, con titoli di proprietà che però, a nostro avviso, sono stati annullati con la formulazione del codice della navigazione e del codice civile.

Il secondo problema riguarda i livelli di canone. Anche su pressione della Corte dei conti, che è particolarmente solerte e attenta ai casi di demanio marittimo, l'Agenzia del demanio ha avviato un'attività per l'accertamento della corresponsione dei canoni e ha già inviato lettere a numerosi concessionari. Sottolineo che parliamo di cifre esplosive, visto che ad oggi la somma in questione ammonta a circa 400 milioni di euro che riguardano il pregresso e il canone corrente.

In passato, abbiamo presentato proposte normative, che però non si sono tradotte in leggi.

È impensabile che gli attuali gestori di queste valli, chiuse o aperte che siano, possano corrispondere tali importi. Probabilmente, quindi, occorre un provvedimento normativo che, confermando ancora una volta che si tratta di demanio pubblico – su questo credo che non ci sia possibilità di discussione –, disponga una sanatoria sul pregresso e una riduzione dei canoni per il futuro.

PRESIDENTE. L'articolo 42 della Costituzione recita: « La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge ». Ora, se ci sono titoli precedenti, è curioso che improvvisamente vengano cassati. Credo comunque che questo sia un tema da affrontare.

MAURIZIO PRATO, Direttore dell'Agenzia del demanio. Signor presidente, l'unica cosa che le posso citare ovviamente è che ci sono state diverse sentenze della corte d'appello di Venezia – e qui ne vedo almeno una quindicina – che hanno tutte confermato la demanialità pubblica delle valli.

PRESIDENTE. Lei capisce che vi sono concessionari che stanno facendo la raccolta e hanno affrontato delle spese di investimento, basandosi sul fatto che chi ha dato loro i beni in concessione ne aveva titolo di proprietà.

Sono a conoscenza di diversi casi di persone che chiedono la concessione di un territorio, per continuare a svolgere il proprio lavoro. Tuttavia, se queste persone hanno messo in piedi un'attività economica, in base a un titolo che è stato mostrato loro, per il quale hanno pagato affitti e sostenuto spese di impianto, adesso dire loro che quei beni sono dello Stato, imporgli di lasciare tutto e non prevedere alcun rimborso per le spese di investimento affrontate e per il canone che hanno pagato per anni e anni, è chiaro che creerebbe problemi. Bisogna mediare tra gli interessi dello Stato e il ristoro di chi

XVI LEGISLATURA — VI COMMISSIONE — SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

svolge un'attività economica, che si tratti di cooperative o di privati imprenditori.

MAURIZIO PRATO, Direttore dell'Agenzia del demanio. Al di là del tema sulla proprietà, che francamente non è competenza del demanio, avevamo formulato delle proposte relative e ai canoni e al pregresso e le possiamo riprodurre. Sappiamo come partono, ma non sappiamo se e come arrivino.

Quanto al pacchetto dei fari, signor presidente, è una delle questioni che abbiamo allo studio e che porteremo avanti.

I fari, infatti, sono in gestione in parte al demanio, in parte alla marina militare, in parte alla Capitaneria di porto e in parte ai comuni. Quindi, per realizzare un pacchetto bisogna mettere d'accordo tutti questi soggetti; il che non è così semplice.

PRESIDENTE. Rispetto al progetto della vendita complessiva siete orientati a tenere questa prospettiva, oppure intendete realizzare vendite singole?

MAURIZIO PRATO, Direttore dell'Agenzia del demanio. Riteniamo che sia meglio procedere con concessioni di valorizzazione di lungo periodo, piuttosto che alla vendita.

PRESIDENTE. Molto bene.

MATTEO BRAGANTINI. Dal momento che ci sono degli utenti, delle persone che hanno utilizzato questo territorio per più di un secolo – alcuni rivendicano addirittura la proprietà, in base a delle leggi della Repubblica veneta –, senza che nessuno abbia mai detto loro il contrario o abbia predisposto un atto che stabilisse chiaramente che il territorio non è di loro proprietà e pertanto viene confiscato dallo Stato, agire in questo modo mi sembra un abuso, soprattutto per i canoni precedenti.

Non conosco bene la materia, ma mi sembra strana questa situazione. Mi sembra che vi sia uno Stato padrone che va a risolvere un problema piuttosto che altro: tuttavia, ribadisco che non conosco bene la questione.

MAURIZIO PRATO, Direttore dell'Agenzia del demanio. Onorevole, non c'è una volontà vessativa da parte dell'Agenzia. Quest'ultima deve applicare certe leggi, ma soprattutto cura il corretto adempimento dei canoni. Questa è la normativa attuale. Sul titolo di proprietà, è con l'entrata in vigore del codice della navigazione che si è verificato lo iato rispetto alla proprietà precedente; così perlomeno le decisioni dei tribunali hanno sancito.

MATTEO BRAGANTINI. Viene interpretato che il codice ...

MAURIZIO PRATO, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. Sì, ha superato le proprietà precedenti.

EDOARDO MAGGINI, Direttore della direzione coordinamento staff dell'Agenzia del demanio. La differenza è che non si tratta di un territorio. Si è detto che è mare.

PRESIDENTE. Rimanderemo alla Repubblica veneta la soluzione di questo problema!

Ringrazio il direttore Prato per la sua ampia esposizione e per la documentazione consegnata, di cui autorizzo la pubblicazione in allegato al resoconto stenografico della seduta odierna (vedi allegato). Porgo a lui ai suoi collaboratori i migliori auguri per il proseguimento della loro attività.

Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 15,55.

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE

Dott. Guglielmo Romano

Licenziato per la stampa l'8 gennaio 2009.

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

### ALLEGATO



### ALLEGATO

Camera dei Deputati Commissione VI – Finanze	Audizione del Direttore dell'Agenzia del Demanio	Domo 76 nowombro 2008
Commissi	Audizion dell'Agen	

### SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008 XVI LEGISLATURA VI COMMISSIONE -

- segmentazione del La conoscenza del portafoglio immobiliare: dal Censimento alla patrimonio
- Le attività caratteristiche dell'Agenzia del demanio
- Le linee di azione
- Le criticità

## Allegati:

- 1. I beni immobili di proprietà dello Stato
- 2. L'Agenzia del demanio- Sintesi
- l'evoluzione normativa nelle dismissioni dei beni della Difesa
- Un caso di abusivismo sul demanio marittimo
- I modelli europei di gestione del Public Real Estate

## patrimonio immobiliare dello Stato e il ruolo dell'Agenzia del demanio

## criteri di mercato, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista (anche mediante Ferritorio. Il D.Igs n. 300/99 ha istituito l'Agenzia del Demanio, con il compito di "razionalizzare e valorizzare demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi ed operativi, Fino al 2000 il patrimonio immobiliare dello Stato era gestito da una Direzione Centrale del Dipartimento del l'impiego di una consistente quota del patrimonio dello Stato, di sviluppare il sistema informativo sui beni del l'acquisizione sul mercato) di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili"

L'Agenzia del Demanio: evoluzione delle competenze e della struttura

- dotazione e dai beni mobili e immobili strumentali alla sua attività) avvicinandola, negli strumenti e nelle Con l'emanazione del D.lgs 173/03 il legislatore, oltre a completare la missione istituzionale affidata con l'attribuzione della gestione dei beni confiscati, ha previsto la trasformazione dell'Agenzia in Ente Pubblico Economico, dotandola di maggiore autonomia gestionale e di un patrimonio proprio (costituito da un fondo di modalità operative, ad un soggetto di diritto privato.
- amministrative e tecniche coprono sostanzialmente tutta la catena del valore immobiliare. E' costituita da circa L'Agenzia del Demanio si configura, allo stato attuale, come una organizzazione le cui competenze 1.050 addetti totali distribuiti su una Direzione Generale e 20 sedi regionali (di cui due nel Lazio).
- Al fine di poter meglio comprendere l'ambito delle attività dell'Agenzia, si riportano nelle schede che seguono le diverse tipologie di beni che compongono il patrimonio immobiliare dello Stato e i diversi enti gestori.

XVI LEGISLATURA — VI COMMISSIONE — SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

del

quella ordinaria

ilidinoqsibili

art.826/1 e 828/1

Civile

Codice

# Le categorie di beni immobili di proprietà dello Stato

## BENI DEMANIALI

I beni immobili dello Stato sono così classificabili:

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

## Demanio Marittimo (inclusi porti) (1

Demanio Militare (2)

Demanio Idrico (3)

Demanio Aeronautico Civile

Demanio Stradale

Demanio Storico Artistico

(1) Esclusa Sicilia in quanto il Demanio Marittimo è stato trasferito in proprietà alla Regione stessa

(2) Tale demanio comprende le opere permanenti destinate alla difesa nazionale: fortezze, piazzeforti, installazioni missilistiche, le linee fortificate e trincerate, porti e aeroporti militari, ferrovie e funivie militari, ricoveri antiaerei

(3) Escluso il demanio idrico in Sicilia, Sardegna e Trentino Alto Adige di proprietà delle Regioni stesse

## 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

XVI LEGISLATURA - VI COMMISSIONE -SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

## L'Agenzia, nell'ambito delle proprie competenze, amministra i beni immobili dello Stato per conto Ambito di operatività dell'Agenzia del demanio

## BENI DEMANIALI

del Ministero dell'economia e delle finanze

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

## BENI PATIRIMONIALI

Tutti i beni non demaniali, senza vincoli speciali)

## Indisponibile

0 terreni locati a enti, Ad esempio, edifici Disponibile

Ad esempio, immobili adibiti a sedi di Usi Governativi e pubblici (\*) uffici della pubblica amministrazione Centrale)

privati e imprese

## Usi Gratuiti e Perpetui

(immobili in uso ad università ed enti ecclesiastici) Locali)

(\*) All'interno di questa categoria rientrano i beni che servono solo difesa caserme quali indirettamente magazzini nazionale

## Demanio Storico Artistico in Uso Gratuito e Perpetuo

(Immobili vincolati per interesse storico artistico utilizzati come

sede di uffici pubblici)

Demanio Storico Artistico (non in consegna al

MIBAC)

(immobili in uso ad università ed enti ecclesiastici)

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

Edilizia residenziale Pubblica (residuale) (ante L.865/71, in fase di completamento il trasferimento della proprietà agli Enti XVI LEGISLATURA — VI COMMISSIONE — SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

31

### Altri soggetti, oltre all'Agenzia del demanio, intervengono nell'amministrazione dei beni di Beni Italiani all'estero Dotazioni Presidenza Indisponibile Tutti i beni non demaniali, senza vincoli speciali) Repubblica BENI PATRIMONIALI Miniere GESTORI ENTI Generale della Esteri Regioni / Ministero Sviluppo Economico Segretariato Pres. Repubblica Ministero degli Altri gestori di beni immobili di proprietà dello Stato Autorità Portuali / Agenzia Capitanerie di Porto demanio (controllo) Regioni / Province RISCOSSIONE Regioni/Comuni/ ENAC / Agenzia ANAS / Regioni del demanio Enti Locali (Beni che, per natura o per legge, soddisfano direttamente i bisogni collettivi e Demanio Aeronautico Civile Demanio Marittimo (inclusi Demanio Storico Artistico (in consegna al MIBAC) che quindi sono sottoposti a vincoli speciali) Demanio Stradale Demanio Militare **BENI DEMANIALI** Demanio Idrico porti) proprietà dello Stato. ANAS Ministero per i beni e le ENAC Ministero delle Infrastrutture attività culturali Enti Locali / Autorità Portuali Ministero Ambiente / Consorzi Ministero dei Trasporti/ Ministero Difesa Ministero Trasporti /Regioni / Regioni / Enti Locali GESTORI

### Valorizzazione e Sviluppo Gestione Amministrativa Acquisizione e Permuta Governo portafoglio \* Macroattività tipiche Pianificazione Nuove Gestione Tecnica Asset Placement Costruzioni Perfezionamento dell'organizzazione in chiave Incremento del valore economico e sociale Miglioramento della conoscenza e presidio Consolidamento del posizionamento nel Gestione dei beni e veicoli confiscati Mantenimento equilibrio economico Contenimento della spesa pubblica (\*) include pianificazione strategica, analisi di portafoglio, conoscenza, vigilanza e tutela Objettivi strategici Ottimizzazione degli utilizzi Dalla visione alle macroattività dell'Agenzia Incremento delle entrate contesto di riferimento manageriale finanziario contesto di riferimento riferimento autorevole gestione dei patrimoni immobiliari pubblici e qualificato per il nell'ambito della Rappresentare un punto di Visione

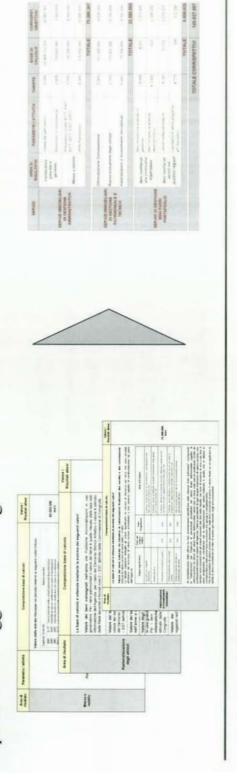
33

# Il rapporto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze

Dalla nascita dell'Agenzia alla sua trasformazione in EPE i rapporti con il Ministero dell'economia e Successivamente, l'Agenzia ha proposto al Ministero la sottoscrizione di uno specifico contratto di delle finanze sono stati regolati su base annuale da una convenzione fondata su macro obiettivi. servizi caratterizzato dai seguenti punti di novità:

- durata triennale con adeguamenti annuali relativamente alle risorse e agli obiettivi specifici;
- sistema di tariffazione delle prestazioni rese dall'Agenzia;
- monitoraggio orientato alla verifica dei risultati raggiunti e alla loro coerenza con il Piano annuale predisposto dall'Agenzia

Tutti gli obiettivi previsti prima dalla Convenzione e poi dal Contratto di Servizi sono sempre stati pienamente raggiunti dall'Agenzia.



## Il livello di autonomia dell'Agenzia

L'Agenzia, nell'ambito del mandato ricevuto dal Ministero dell'economia e delle finanze, opera, per i principali atti di disposizione sui beni da essa amministrati, sulla base delle modalità di autorizzazione sotto riportate.

TIPOLOGIA DI ATTO	MODALITÀ DI AUTORIZZAZIONE
Alienazioni per esigenze straordinarie di finanza pubblica (dl 24 dicembre 2002 numero 282, L. 326/03 art. 41 bis, dl 203/05 art. 11 quinquies)	MEF autorizza l'Agenzia sulla base di specifica norma
Alienazioni per transazioni	E' necessario un preventivo parere favorevole dell'Avvocatura dello Stato
Alienazioni fondi interclusi, sconfinamenti (D.L. 143/03 art. 5bis), unità residenziali residuali (L.296/06 c.217-219), beni non strategici (L.311/2004 art.1 c.433-438)	Nell'ambito del dettato di specifiche norme, il MEF autorizza l'Agenzia attraverso il vigente contratto di servizi
Altre alienazioni (es: L.296/06 c.263)	MEF autorizza l'Agenzia con decreto o nell'ambito di quanto previsto dal vigente contratto di servizi
Valorizzazioni e alienazioni ex lege 410/01	MEF autorizza l'Agenzia sottoscrivendo specifici protocolli di intesa
Locazioni e concessioni (DPR 296/05)	MEF autorizza in generale l'Agenzia nell'ambito del vigente contratto di servizi
Sdemanializzazioni	Regolamentate dal Codice Civile e da leggi specifiche. Requisito di avvio del processo, di natura "complessa", è la richiesta da parte di altre Amministrazioni o di privati aventi diritto, nonché la valutazione delle funzioni demaniali cessate.
Permute fra soggetti pubblici	Requisiti di avvio del processo sono la richiesta per finalità pubbliche, l'assenza di conguaglio a carico dello Stato, l'obbligo del parere dell'Avvocatura dello Stato
	a carloo ucino stato, i oponigo dei parete dell'Avvocatura dello stato

# Evoluzione quali-quantitativa dell'organico – dal 2001 al 2008

## o gennaio 2001

- All'atto dell'avvio delle Agenzie fiscali circa 12.500 dipendenti dell'ex Dipartimento del Territorio confluiscono in uno speciale ruolo provvisorio appositamente costituito.
  - Di questi, circa 1650 sono destinati all'Agenzia del demanio.

## o ottobre 2004

A seguito dell'esercizio del diritto d'opzione, l'organico si riduce significativamente. All'atto della trasformazione dell'Agenzia in EPE:

- sono in servizio poco più di 400 dipendenti, distribuiti per l'80% sul territorio e con un'età media di 50 anni
  - meno della metà dei dipendenti (40%) ha un livello di istruzione universitario
- nella distribuzione uominidonne si registra una marcata prevalenza della componente maschile (60%)

## 30 settembre 2008

a seguito di un attento e
mirato processo di selezione
del personale, l'organico in
servizio si attesta su 1059
dipendenti, per poco più di
due terzi (69%) distribuiti
sul territorio e con un'età
media di 39 anni

 più della metà dei dipendenti (51%) ha un livello di istruzione universitario, la distribuzione uominidonne è sostanzialmente paritetica (51% - 49%).



# dal Censimento alla segmentazione del

### XVI LEGISLATURA — VI COMMISSIONE — SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

Nel 2007 si è concluso il censimento delle consistenze fisiche dei beni in gestione esclusiva all'Agenzia del demanio:

La conoscenza: il perimetro del Censimento

- 30.000 beni dello Stato
- 20.000 edifici e 10.000 terreni
- 95 milioni di metri cubi di edifici censiti
- 150 milioni di metri quadri di terreni censiti

4 anni impiegati per realizzarlo

1.600 persone che hanno contribuito alla sua realizzazione

400 informazioni raccolte per ogni bene censito

150.000 rilievi effettuati

700.000 immagini realizzate e archiviate

Storico Artistico in gestione al Ministero per i beni e le attività culturali, ovvero un significativo ad esempio, quelli dati in uso gratuito e perpetuo ad Enti ecclesiastici e alle Università, il demanio numero di beni che pur appartenendo teoricamente al patrimonio indisponibile di competenza dell'Agenzia presentano caratteristiche di "sensibilità" tali da non averne consentito l'inclusione Sono stati esclusi dal progetto Censimento tutti i beni non gestiti direttamente dall'Agenzia come, nel perimetro del progetto, quali, ad esempio, molte caserme in uso alla Difesa.

### NOVEMBRE 2008 VI COMMISSIONE DEL 26

Nel 2007, a seguito del progetto Censimento, sono state completate le attività di "riallineamento" tecnico e operativo con la Ragioneria Generale dello Stato, per quanto riguarda la consistenza effettiva del patrimonio immobiliare dello Stato e la sua valutazione.

La conoscenza: il Censimento e il Conto Generale del Patrimonio

Tale riallineamento ha riguardato esclusivamente il patrimonio gestito direttamente dall'Agenzia: patrimonio disponibile, usi governativi, demanio storico artistico non in consegna al MIBAC.

Va ricordato che nel conto patrimoniale dello Stato, riformato con D.lgs. 279/97, ad oggi:

- i beni esclusi dalla gestione diretta dell'Agenzia non hanno ancora trovato piena contabilizzazione;
- il demanio storico-artistico è presente solo per il numero dei beni e non per il valore;
- l'avvio delle necessarie procedure di assunzione in consistenza, propedeutiche alla loro non sono presenti tutti gli immobili che, per motivi diversi (acquisti, nuove costruzioni, realizzazioni di immobili in deroga o in difetto delle procedure di localizzazione delle opere di interesse statale), non sono stati segnalati dalle Pubbliche Amministrazioni all'Agenzia per contabilizzazione nell'attivo dello Stato.

### SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008 VI COMMISSIONE

Nel 2008 è stato avviato un nuovo Sistema di Gestione immobiliare.

La conoscenza: dal Censimento al Nuovo Sistema di Gestione

acquisiti in sede di censimento e quelli amministrativi già residenti all'interno dei sistemi Nella BDU (banca dati unificata) sono confluiti tutti i dati tecnico-fisici relativi agli immobili, informativi esistenti.

Il nuovo Sistema di Gestione consente:

- di riconnettere ciascun bene, in modo esatto, a qualunque banca dati interna o di fonte esterna, in quanto esso è integrato con un sistema cartografico georiferito;
- di produrre il nuovo Fascicolo Immobiliare per la sistematizzazione delle informazioni amministrativi (contratti, utilizzatori, destinazione d'uso, canoni, ecc.) in possesso delle riguardanti sia i dati tecnico fisici raccolti mediante le attività di censimento, sia quelli

emesso nel mese di dicembre 2007, relativo ai beni dismessi dall'Amministrazione della Difesa in esito dei provvedimenti emanati a seguito della Legge finanziaria 2007 e passati in gestione diretta Infine, è stata ulteriormente ampliata l'attività di Censimento con un nuovo ordinativo di fornitura, all'Agenzia, nonché ad altri nuovi beni assunti in consistenza.

### VI COMMISSIONE SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

portafoglio immobiliare sono state individuate categorie di immobili in base alla loro maggiore o minore "manovrabilità" di destinazione: in questo modo è possibile associare ad insiemi di portafoglio immobiliare, mediante un'attività di "segmentazione". Attraverso l'analisi del I dati contenuti nel nuovo Sistema di Gestione hanno permesso di definire degli asset dal immobili, che risultino omogenei e coerenti, le più opportune azioni gestionali.

La conoscenza: dal Nuovo Sistema di Gestione alla segmentazione del portafoglio

Il modello di riferimento adottato per la segmentazione del portafoglio immobiliare considera tre "dimensioni" principali, costituite da:

- caratteristiche intrinseche dei beni;
- localizzazione e contesto;
- vincoli ed opportunità

Le categorie individuate dal modello sono:

- beni manovrabili;
- beni parzialmente manovrabili;
- beni non manovrabili;
- altri beni non disponibili.

### XVI LEGISLATURA — VI COMMISSIONE — SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

MANOVRABILI (Beni Disponibili) (2)	PARZIALMENTE MANOVRABILI (Prevalentemente Usi Governativi)	19
	PARZIALMENTE MANOVRABILI Prevalentemente Usi Governativi)	The second secon
ALTRO NON DISPONIB VARIO 11TOI	ALTRO NON DISPONIBILE A VARIO TITOLO (3)	

PARZIALMENTE   NON MANOVRABILI   ALTRO   ALTRO   LORMANOVRABILI   (Demanio Storico   Governativi)   Artistico)   Artistico)   1.311   3.873   27.755     1.235   1.283   770   13.333     1.235   2.594   4.643   41.088     1.310   N/A   (7)   4,25   59,20     1.311   N/A   (7)   4,25   59,20     1.312   N/A   N
NON MANOVRABILI
ALTRO NON DISPONIBILE A VARIO TITOLO (3)  3.873 27.  4.643 41.0  4,25 59 770 13.  6,378 5
101A 3 27. 3 41.0 5 59

Valore Totale (€ MLD) (4)

TOTALE

(Numero)

di cui liberi (Numero)

di cui Fabbricati (€ MLD)

di cui Terreni (€ MLD)

Quello rappresentato in tabella costituisce la quota di patrimonio immobiliare statale residente sui sistemi dell'Agenzia e non include quindi il Demanio Marittimo, idrico, ecc.

Il numero dei fabbricati e delle aree libere include i i circa 400 beni già nelle disponibilità dell'Amministrazione della Difesa e inscriti nel 1° e 2º decreto.

Include i beni che fanno parte del cosiddetto patrimonio indisponibile ad eccezione degli Usi Governativi. In particolare comprende gli immobili realizzati in base a leggi speciali (ex IACP, abitazioni per 363

Il dato è ottenuto considerando il valore dei beni ex Difesa inclusi nei primi 2 decreti emanati (2,000 MI/e stimati sulla base del criterio del "costo di ricostruzione deprezzato" in funzione della obsolescenza tecnica e della vetustà dell'immobile) e del valore inventariale dei beni inclusi nella categoria 23A1 - Patrimonio disponibile tratto dal Conto Generale del Patrimonio 2007 lavoratori agricoli, profughi, ecc.) e gli immobili in consegna alle Università in uso gratuito e perpetuo. (4)

Il Conto Generale del Patrimonio non contiene la valorizzazione dei beni del Demanio storico artistico; a partire dall'esercizio 2008 l'Agenzia, in accordo con la Ragioneria Generale dello Stato, ha avviato una Valore stimato sulla base delle superfici destinate ad Uso Governativo e dei valori unitari di mercato rilevati dalla Banca Dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio; il risultato ottenuto è stato integrato con il valore inventariale di una aliquota di beni in Uso Governativo per i quali la stima aggiornata sarà prossimamente resa disponibile. (5) (9)

Valore inventariale dei beni inclusi nella categoria patrimoniale 23A6 - Patrimonio indisponibile (tratto dal Conto Generale del Patrimonio – 2007) attività finalizzata alla stima del valore dei beni di tale categoria sulla base dei dati fisici disponibili e di quelli presenti nella Banca Dati OMI. 6

### VI COMMISSIONE -SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008 XVI LEGISLATURA

Si tratta dell'insieme dei beni (fabbricati o aree) appartenenti alla categoria dei beni patrimoniali disponibili che possono risultare liberi o locati:

I beni manovrabili

- 60% può essere considerato effettivamente manovrabile per un valore totale inventariale di circa 2.450,00 MI E e dei circa 3.400 fabbricati disponibili (compresi i beni dismessi dalla Difesa nel primo e secondo decreto), quasi il una superficie totale di oltre 4 milioni di metri quadrati. Un certo numero di beni risulta spesso caratterizzato da problematiche di vario tipo e da modesta appetibilità commerciale (\*);
- delle 10.000 aree appartenenti al patrimonio disponibile circa la metà risultano libere ancorché la gran parte è costituita da terreni di scarse dimensioni (inferiori ai 30.000 metri quadrati);
- complessivamente, i beni (fabbricati e aree) che risultano occupati a vario titolo (circa 10.000 beni per un valore stimato fra 1,5 e 2,0 MLD €) producono mediamente incassi per circa 30 Ml € annui anche in considerazione delle normative agevolative.

L'Agenzia gestisce pienamente tale categoria di beni senza vincoli sostanziali se non quelli di tipo urbanistico e, qualora sussistano, quelli di tutela dell'interesse storico artistico.

es. contenzioso, parziali occupazioni abusive, degrado manutentivo

Vengono così denominati i circa 15.700 beni immobili appartenenti alla categoria del patrimonio statale indisponibile, utilizzati per finalità istituzionali dalla Pubblica Amministrazione Centrale (valore di mercato stimato dalla Agenzia di circa 50 MLD €).

I beni parzialmente manovrabili

L'insieme dei beni in uso governativo attualmente genera entrate per il bilancio statale che ammontano complessivamente a circa 20 ml € annui, derivanti dall'affitto di spazi (es. banche, sportelli bancomat, etc. ) all'interno degli edifici.

immobili di proprietà di terzi per un valore patrimoniale totale stimato di oltre 13 MLD € che determinano, a carico del bilancio statale, un onere annuo complessivo per canoni di locazione Inoltre, le Amministrazioni Centrali dello Stato utilizzano per fini istituzionali oltre 7.000 (\*) passiva pari a circa 920 MI €. L'Agenzia gestisce tale categoria di beni limitatamente agli aspetti di consegna e dismissione degli norma, le amministrazioni hanno fondi propri e si avvalgono del Ministero delle Infrastrutture e immobili richiesti dalle P.A. Centrali per usi istituzionali nonché il rilascio dei nulla osta alla locazione passiva. All'attualità la gestione dei fondi per interventi edilizi e di conduzione degli immobili in uso governativo non è sostanzialmente riconducibile alle attribuzioni dell'Agenzia. Di

(\*) Sulla base di quanto noto all'Agenzia del demanio

### SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

Nella categoria "Beni non manovrabili" sono stati inclusi i beni edificati e le aree riconducibili ai beni del demanio storico artistico non in consegna al MiBAC che costituiscono oggetto di diretta gestione da parte dell'Agenzia ancorché, per caratteristiche intrinseche e per vincoli imposti dalle normative di settore, presentino possibilità praticamente nulle di trasformazione.

I beni non manovrabili e gli Altri beni

In tale categoria, che non include i beni di Demanio Storico Artistico a più elevato potenziale già ricompresi nei beni manovrabili, l'Agenzia ha un livello di gestione pieno che include la vigilanza, la manutenzione e l'eventuale concessione. Nella categoria "Altri beni non disponibili a vario titolo" sono inclusi tutti i beni del cosiddetto patrimonio indisponibile (con l'eccezione degli Usi Governativi già trattati precedentemente) e, in quali ad esempio trasferimento agli enti locali ovvero vendita ai privati aventi diritto. Sono stati inoltre mantenuti in tale categoria gli immobili di proprietà statale in uso gratuito e perpetuo alle università nonché i luoghi di culto (chiese, cimiteri, ecc.) non ricompresi nel demanio storico particolare gli immobili realizzati in base a leggi speciali (per i profughi, per i lavoratori agricoli, per i terremotati, gli ex IACP, ecc.) che hanno destinazioni già definite dalle normative vigenti

trasferimento agli enti territoriali (ex IACP) e, nei casi stabiliti dalla normativa vigente, agli aventi vigilanza e Il ruolo dell'Agenzia per tale categoria di beni si sostanzia nelle attività di



# Le attività caratteristiche dell'Agenzia del demanio

### XVI LEGISLATURA — VI COMMISSIONE — SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

Le attività svolte dall'Agenzia, secondo la missione istituzionale assegnatale, possono essere classificate come segue:

Le attività caratteristiche dell'Agenzia

- Comprendono i processi ordinari di gestione, che variano per modalità e tempi di attivazione in base alle caratteristiche intrinseche del patrimonio immobiliare (locazioni, attività ordinarie di gestione dei beni del portafoglio immobiliare dello Stato. concessioni, vigilanza e regolarizzazioni, sdemanializzazioni, valorizzazioni, acquisti, permute e vendite ordinarie, ecc.);
- attività straordinarie di gestione dei beni del portafoglio immobiliare dello Stato. Si tratta di quei processi che vengono eccezionalmente attivati sulla base di norme specifiche (acquisti con fondi di terzi, vendite straordinarie, conferimenti, ecc.);
- Riguardano l'insieme delle attività di gestione di beni anche non di tipo immobiliare attività ordinarie di gestione dei beni fuori del portafoglio immobiliare dello Stato. (beni e veicoli confiscati)

### SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008 XVI LEGISLATURA VI COMMISSIONE

# Con riferimento all'ultimo triennio si evidenziano i dati di seguito riportati:

La generazione di entrate nel triennio 2005-2007

### □ Entrate ricorrenti da:

- riscossioni per 600 MI E (prevalentemente per locazioni e concessioni, incluso demanio marittimo)
- risparmi su locazioni passive (congruità dei canoni e riduzione 10%) per circa 140 MI E
- valorizzazioni per circa 270 MI E
- vendite e rottamazioni di veicoli confiscati per circa 3 MI €

## ☐ Entrate non ricorrenti da:

- alienazioni immobiliari per poco più di 210 MI € (escluse operazioni di vendita straordinaria)
- attrazione di fondi di terzi per la realizzazione di investimenti su immobili dello Stato per circa 65 MI/E
- operazioni di razionalizzazione 1,2 MI €
- potenziali entrate accertate per 300 MI E relativamente alle quote di indennizzi per occupazioni abusive e opere inamovibili realizzate sul demanio marittimo

Si può quindi valutare che, in continuità di perimetro gestionale, un risultato medio di tipo ricorrente ottenibile dalla Agenzia si attesti intorno ai 330 Ml € annui

### Vendite ordinarie

realizzare entrate per un valore complessivo per poco più di 210 milioni di euro. Particolarmente rilevanti in termini di entrate sul bilancio statale risultano gli effetti dell'applicazione della norma quella relativa ai cosiddetti sconfinamenti. I due provvedimenti hanno infatti contribuito per oltre Nel periodo 2005-2007, le operazioni ordinarie di vendita di immobili hanno consentito di (art.1 c.433-438 L.311/2004) finalizzata all'alienazione dei cosiddetti beni non strategici e di il 70% alla realizzazione dei risultati di vendita nel periodo considerato.

Categorie	Norma specifica	2002	2006	2007	TOTALE
Vendite per sconfinamenti	D.L. 143/03 art. 5bis	7.7	5,3	3,2	16,2
Vendita di beni non strategici	L.311/2004 art.1 c,433-438	26,3	21,7	73	121
Vendite per transazioni con parere favorevole dell'Avvocatura dello Stato		10,5	3,9	1.1	15,5
Incassi da permute con saldo attivo a favore dello Stato		29		5	34
Vendite unità residenziali residuali	L.296/06 c.217-219			6,01	6,01
Vendite beni dismessi dalla Difesa	L.296/06 c.263			8,7	8,7
Altre vendite			1,9	4,4	6,3
TOTALE	TOTALE	73,5	32,8	106,3	212,6

2005

2004

2003

2002

2001

25.0%

7

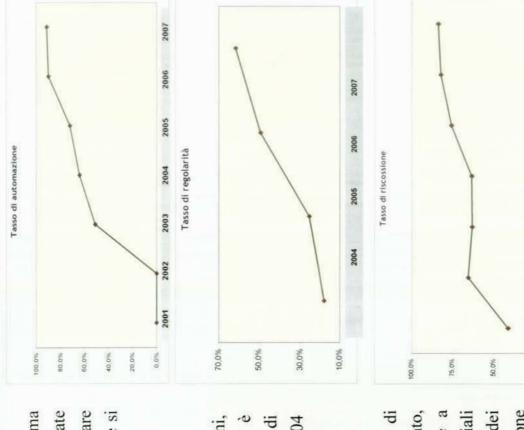
### xvi legislatura — vi commissione — seduta del 26 novembre 2008

L'introduzione, a partire dall'esercizio 2003, di un sistema automatizzato di riscossione, relativo alle entrate direttamente gestite dall'Agenzia, ha consentito di portare il tasso di automazione, alla fine del 2007, a livelli che si attestano intorno al 90%.

La generazione delle entrate: parametri di efficacia dell'azione condotta

La costante azione di regolarizzazione delle occupazioni, condotta dalle strutture operative dell'Agenzia, è evidenziata dal rilevante incremento subito dal tasso di regolarità. Tale indicatore passa infatti dal 18% del 2004 ad oltre il 61% nel 2007.

Le azioni di regolarizzazione delle occupazioni e di automatizzazione delle emissioni di cartelle di pagamento, unitamente all'introduzione del sistema di iscrizione a ruolo, hanno consentito di ottenere sostanziali miglioramenti in termini di efficacia del sistema dei controlli della riscossione. Infatti, il tasso di riscossione passa dal 41% dell'esercizio 2001 a circa l'84% del 2007.



### SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008 VI COMMISSIONE LEGISLATURA

A partire dal 2001 sono state avviate le prime operazioni di cessione di consistenti portafogli di immobili pubblici attraverso strumenti di finanza immobiliare innovativa.

Operazioni di vendita straordinarie

In particolare, lo Stato ha contribuito a tali operazioni attraverso:

- unità immobiliari degli Enti previdenziali e dello Stato ad uso prevalentemente residenziale e commerciale, il trasferimento, con due diverse operazioni nel 2001 e nel 2002, ad una società veicolo (SCIP) di circa 87.000 per un valore lordo complessivo pari a circa 11.500 milioni di euro;
- quali possono essere trasferiti o conferiti beni immobili, ad uso diverso da quello residenziale, appartenenti allo Stato, ai Monopoli di Stato e agli Enti pubblici non territoriali. Nel dettaglio sono state attivate due La promozione di fondi comuni di investimento immobiliare, di cui agli artt. 4 e ss. del d.l. n. 351/2001, ai
- Fondo Immobili Pubblici (FIP) (2004) cui è stata trasferita la proprietà di 394 immobili per un valore complessivo di circa 3.300 milioni di euro;
- Fondo Patrimonio Uno (2005) cui è stata trasferita la proprietà di 75 immobili per un valore complessivo di circa 700 milioni di euro.

autorizzate da specifiche norme di legge, che hanno consentito di realizzare entrate per un valore complessivo pari a Nel periodo 2002-2005, per esigenze di finanza pubblica sono state effettuate operazioni straordinarie di vendita, circa 1.188 milioni di euro.

### XVI LEGISLATURA — VI COMMISSIONE — SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

d: A seguito della costituzione del Fondo Immobili Pubblici e del Fondo Patrimonio Uno, l'Agenzia ha assunto ruolo di conduttore degli immobili utilizzati dalle Pubbliche Amministrazioni attraverso specifici contratti servizi con il MEF che prevedono lo svolgimento delle seguenti attività

Attività di conduzione dei fondi immobiliari

La gestione amministrativa si estrinseca principalmente nella verifica del perimetro dei compendi conferiti e dello stato occupazionale al fine di garantire una corretta determinazione degli oneri a carico dello Stato nonché di massimizzare le opportunità allocative, promuovendo scambi/modifiche di assegnazioni fra le P.A. Utilizzatrici.

dalla presenza, sebbene residuale, di soggetti privati su spazi di dimensioni esigue, dal processo di alienazione La gestione finanziario - contabile delle posizioni contrattuali assume rilevanza specifica in relazione all'elevato numero di interlocutori derivante dalla coesistenza di più Amministrazioni all'interno degli immobili condotti, degli immobili da parte dei Fondi che implica la cessione del Contratto di Locazione. L'attività inerente la gestione tecnica scaturisce dalla necessità di aver garantito il buono stato di manutenzione e di messa a norma dei compendi immobiliari conferiti ai Fondi. I Contratti di Locazione pongono a cura delle Assegnazione, in capo alle P.A. utilizzatrici, la gestione di ogni altro intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria volto a mantenere inalterate e/o a ripristinare le prestazioni originarie degli immobili mediante locatrici gli interventi di manutenzione strutturale degli edifici, la sostituzione integrale degli impianti, le messe in sicurezza, le messe a norma dovute in conseguenza di leggi e/o regolamenti intervenuti successivamente alla "data di efficacia", mentre lasciano in capo all'Agenzia del demanio, e nelle modalità previste dai Disciplinari di riparazione Infine, l'Agenzia elabora, anche grazie all'implementazione di sistema informatico dedicato, report periodici al relazionare il MEF circa l'attività di conduzione espletata fine di

### 2008 VI COMMISSIONE 26 NOVEMBRE

La normativa per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico è contenuta nel d.l. 25 settembre 2001, n.351 convertito, con modificazioni, dall'art.1 della Legge 23 novembre 2001, n.410. Nel corso degli anni sono stati effettuati numerosi interventi legislativi, per migliorare l'efficacia della gestione, anche in base alle esperienze e alle situazioni reali riscontrati nella pratica quotidiana.

Valorizzazioni: quadro di riferimento

Con la nascita dell'Agenzia sono stati attivati processi di valorizzazione rivolti a considerare singoli immobili, per i quali si individua, attraverso la concertazione con gli Enti territoriali locali, una nuova destinazione urbanistico-edilizia tale da generare un plusvalore fondiario in parte (dal 5% al 15%) attribuito all'Ente Locale. Da questi processi "puntuali" si è passati a sviluppare valorizzazioni "complesse" di una pluralità di immobili, strettamente connesse al contesto territoriale, sociale ed economico nei quali i beni sono localizzati (programmi unitari di valorizzazione PUV). Infine, sono stati implementati gli strumenti di concessione di lungo periodo per mantenere nella proprietà statale gli immobili, in particolare quelli non alienabili a causa di vincoli di tutela, promuovendo il reddito di impresa e lo sviluppo locale. XVI LEGISLATURA - VI COMMISSIONE - SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

### Cartolarizzazioni art. 2 e ss. L. n. 410/2001 Valorizzazione art. 3, c. 15 bis L. n. 410/2001 Programmi Unitari di Dalla conoscenza alla scelta dello strumento di valorizzazione più idoneo n. 410/2001 Immobiliari art. 4 e ss. Fondi art. 1, c. 263 L. n. 296/06 art. 1, c. 320 L. n. 244/07 Approcci al Portafoglio CENSIMENTO / BDU di beni Sistemi VALORE PAESE L. n. 410/2001 Alienazioni art. 3, c. 15 Beni suscettibili di valorizz. Singoli SHEW AREA beni Valorizzazione L. n. 410/2001 d'Intesa con Enti Concessioni L. n. 410/2001 art. 3 bis Territoriali Protocolli Capo II - D.P.R. Concessioni n. 296/2005 Ordinarie Ē degli elementi necessari per una gestito, avendo nel contempo a disposizione un set di strumenti e ritagliare su ciascuno specifico valorizzazione/dismissione. Nello avviare, L'Agenzia del Demanio dispone gestione efficiente del portafoglio bene, o sistema di beni, la più schema a fianco è rappresentato il e dei beni in corso di dismissione da parte della Difesa, dei beni a sistemi idonea procedimenti assai vario per nell'ambito dei 30.000 beni censiti modalità attuativa, nell'ambito del percorso che porta alla selezione, potenziale "Progetto Valore Paese" strategia per valorizzazione, elevato singolarmente omogenei, adeguata

### XVI LEGISLATURA — VI COMMISSIONE — SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

## Valorizzazioni: strumenti e normativa

Beni ex Difesa art. 1, c. 263 L. n. 296/06 art. 1, c. 320 L. n. 244/07 Programmi Unitari Valorizzazione (PUV) art. 3, c 15-bis L. n. 410/2001

Protocolli d'Intesa

Concessioni Ordinarie Capo II - D.P.R. n. 296/2005

Concessioni di Valorizzazione ari. 3-bis L. n. 410/2001 Alienazioni art. 3. c. 15 L. n. 410/2001 Fondi Immobiliari art. 4e ss. L. n. 410/2001 art. 14-bis L. n. 86/1994 Cartolarizzazioni art. 2 e ss. L. n. 410/2001

più utili ai propri fini istituzionali, da riconsegnare all'Agenzia per essere inseriti in programmi di dismissione e Il Ministero della Difesa, con decreti da adottare d'intesa con l'Agenzia del Demanio, individua beni immobili non valorizzazione nell'ambito del progetto "Valore Paese"

provinciale e regionale)

Programmi orientati ad attivare un processo di valorizzazione unitario per una pluralità vasta di beni immobili

(eventualmente comprensiva di beni di proprietà locale) ubicati nel medesimo ambito territoriale (comunale,

Atti tramite cui l'Agenzia del Demanio concerta intese con gli Enti Territoriali coinvolti nei processi di valorizzazione di un singolo bene o di un numero ristretto di beni Strumenti ordinari di messa a reddito del patrimonio immobiliare dello Stato, a canone ordinario (durata massima 19 anni) o agevolato, qualora ne ricorrano i presupposti di legge. La durata delle concessioni a canone agevolato agli Enti Territoriali è stata estesa fino a 50 anni Strumenti innovativi attraverso cui i beni immobili statali, preventivamente individuati dall'Agenzia, possono essere concessi o locati, a titolo oneroso e per non più di 50 anni, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, al fine di massimizzarne le potenzialità di uso economico, attraendo investimenti privati Alienazioni di beni statali ad esito di processi di valorizzazione (anche mediante Accordi di Programma) con possibilità di riconoscere agli Enti Territoriali interessati dal procedimento di valorizzazione una quota, non inferiore al 5 % e non superiore al 15 %, del ricavato della vendita

Strumenti finanziari finalizzati alla valorizzazione e dismissione di beni ad uso diverso da quello residenziale, mediante il conferimento o il trasferimento degli stessi a Fondi comuni di investimento immobiliare promossi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze Tecnica finanziaria consistente nella cessione del patrimonio immobiliare pubblico ad uso residenziale a società veicolo (SCIP) che ne finanziano l'acquisto mediante l'emissione ed il collocamento di titoli finanziari

Portafoglio

Approcci al Portafoglio

Strumenti

# Gli oneri a carico del bilancio dello Stato per la gestione degli immobili (1

Con riferimento all'esercizio 2007 e, complessivamente, al triennio 2005-2007 si registrano i seguenti costi (dati tratti dai bilanci di previsione delle singole Amministrazioni):

- ☐ Costi per interventi edilizi (2)
- 1.277 MI € nell'anno 2007 (previsione 2008 pari a 1.509 MI €)
- 4,4 MLD € nel triennio 2005-2007
- ☐ Costi per utenze e conduzione immobili
- 254 MI € nell'anno 2007 (previsione 2008 pari a 188 MI €)
- 1 MLD € nel triennio 2005-2007
- ☐ Costi per locazioni passive:
- 920 MI € nell'anno 2007 (previsione 2008 pari a 582 MI €)
- 3,4 MLD € nel triennio 2005-2007

Si evidenzia che la legge finanziaria 2008 (commi 618 e 619) ha temporaneamente limitato i costi per interventi edilizi e ne ha in parte razionalizzato l'identificazione attraverso la definizione di specifici capitoli sui quali imputare le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria. Allo stato attuale non esiste un flusso informativo strutturato che consente all'Agenzia del Demanio la ricezione delle informazioni né a preventivo né a consuntivo.

- (1) I dati esposti sono stime ricavate da elaborazioni interne sulla base delle informazioni disponibili
  - 2) Non include la quota relativa alle Agenzie Fiscali

Beni e veicoli confiscati: quadro di insieme

7

### VI COMMISSIONE SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

L'Agenzia del demanio, a partire dal mese di Gennaio 2001, è subentrata nelle funzioni già confiscati in via definitiva alla criminalità organizzata (L. 575/65) e dei veicoli confiscati a seguito di infrazioni al Nuovo Codice della Strada (D.lgs 285/92). Successivamente, all'Agenzia demanio per la gestione e destinazione dei beni (immobili, aziende, beni mobili registrati) del demanio è stata attribuita la gestione delle risorse economiche sottoposte alle misure di "congelamento" (beni immobili, aziende e beni mobili registrati) ai sensi del D. Lgs n. 109/2007 esercitate dal Ministero delle finanze, Dipartimento del territorio - Direzione Centrale del recante "Misure contro il terrorismo". Al fine di amministrare il complesso dei beni confiscati è stato realizzato un sistema informativo dedicato e dal 2006 sono stati avviati con gli enti territoriali specifici progetti finalizzati ad accelerare e razionalizzare le procedure di destinazione e l'utilizzazione degli immobili confiscati alla criminalità organizzata e di smaltirne l'arretrato.

procedure di alienazione con l'effetto di contenere i costi di custodia e incrementare le entrate Inoltre, per la gestione dei veicoli confiscati sono state progettate ed implementate apposite all'Erario (gestione transitoria veicoli e nuova procedura custode acquirente)

### XVI LEGISLATURA - VI COMMISSIONE - SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

nazionale ne ha già utilmente recuperato oltre il 56%, destinando ai Comuni 4.041 beni e L'Agenzia del demanio, su 8.385 immobili confiscati alla criminalità organizzata sul territorio mantenendone allo Stato 668, per un valore complessivo superiore a 600 milioni di euro.

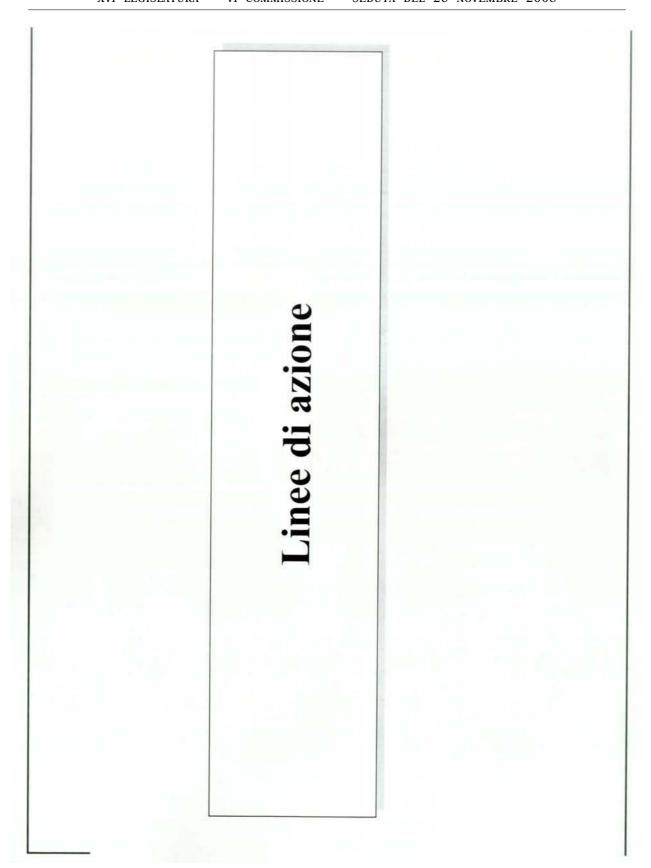
Beni e veicoli confiscati: sintesi dei risultati (¹)

state Relativamente alle aziende confiscate, su un totale di 1.052 aziende ne sono destinate/chiuse 772 a vario titolo (affitto, liquidazione, vendita, ecc.).

la rottamazione e/o la vendita di oltre 83.000 beni e, dal 2008, con l'introduzione della nuova La gestione transitoria dei veicoli confiscati ai sensi del nuovo codice della strada ha permesso procedura custode acquirente sono stati rottamati e/o venduti 84 beni.

(1) Per il dettaglio dei dati si rinvia alla documentazione allegata





### XVI LEGISLATURA — VI COMMISSIONE — SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

Il ritorno economico del portafoglio degli immobili dello Stato è oggi sostanzialmente a regime rispetto al massimo rendimento possibile, dovendo tener conto delle limitazioni dovute:

La redditività attesa del patrimonio dello Stato

- all'uso governativo;
- al canone ridotto spettante a vaste categorie di soggetti;
- all'uso gratuito spettante a particolari categorie di soggetti (Università, Istituti Culturali);
- alla scarsità di immobili liberi da immettere sul mercato.

Sono pertanto necessarie iniziative volte a:

- la creare nuovi "patrimoni a reddito", attraverso specifici progetti di sviluppo per riqualificazione e la riconversione del portafoglio gestito;
- proseguire l'attività di valorizzazione immobiliare, anche implementando gli strumenti utilizzabili per massimizzarne gli effetti economici, come esposto nel dettaglio nella tavola seguente;
- ottenere concreti risparmi dalla razionalizzazione degli utilizzi degli immobili da parte delle Pubbliche Amministrazioni.

### 26 NOVEMBRE 2008 COMMISSIONE

In coerenza con quanto fino ad oggi sviluppato nel campo della valorizzazione immobiliare, l'Agenzia del demanio ha in corso attività per:

La redditività del patrimonio – focus sulle valorizzazioni

- Bergamo e Verona e il completamento dei PUV già sottoscritti (Bologna, Ferrara, Lazio e l'attivazione di ulteriori programmi unitari di valorizzazione (PUV) con i comuni di Liguria);
- la stipula di altri protocolli di intesa ex lege 410/01 per la valorizzazione di singoli compendi immobiliari;
- la formazione di nuovi pacchetti di beni a rete con particolare riguardo al tematismo dell'offerta turistico-ricettiva;
- contribuire all'individuazione di aree e fabbricati di propietà dello Stato da destinare all'iniziativa governativa sul cosiddetto "Social Housing"

valorizzazione, individuare asset per supportare strategie di livello nazionale, ecc. in coerenza con scelte di livello macroeconomico di competenza dell'Autorità Politica che consentano o meno l'alimentazione del patrimonio immobiliare potenzialmente valorizzabile (esempio: trasferimento degli immobili alle Regioni e agli Enti Locali in attuazione del ddl sul federalismo fiscale, Per consolidare le potenzialità di valorizzazione immobiliare è necessario individuare ulteriori modalità di implementazione come, ad esempio, allungare la durata delle concessioni esclusione dei beni dismessi dalla Difesa dai processi di valorizzazione gestiti dall'Agenzia).

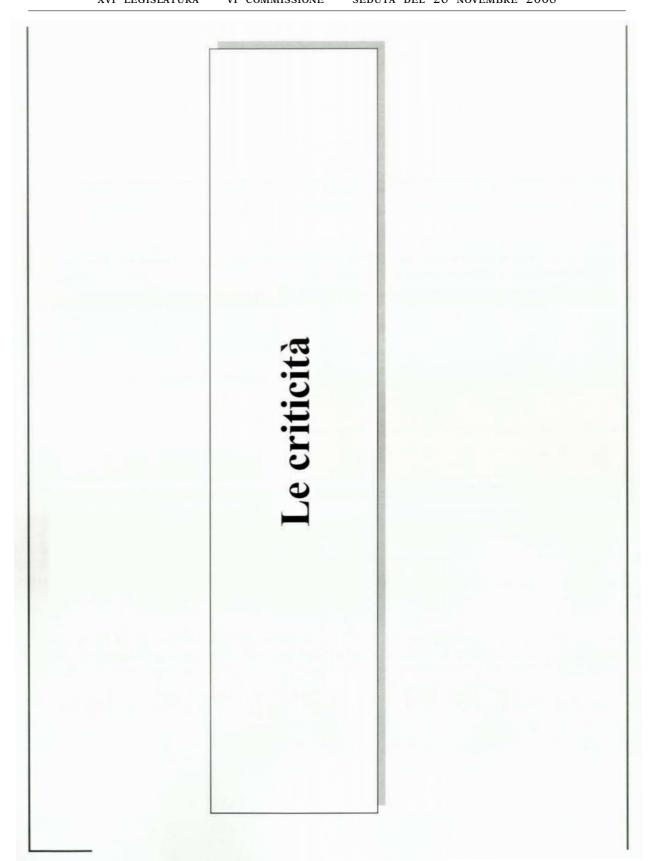
### XVI LEGISLATURA — VI COMMISSIONE — SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

64

# Per conseguire risultati concreti in termini di razionalizzazione degli utilizzi è necessario:

La redditività del patrimonio – focus sugli usi governativi

- applicare a tutte le Pubbliche Amministrazioni uno stringente principio di strumentalità, che garantisca l'uso corretto e razionale degli immobili pubblici, strettamente connesso alle reali esigenze di funzionamento per l'esercizio delle competenze attribuite;
- disposizione, con piani di razionalizzazione per singola PA, nonché, attraverso l'attività di controllo e verifica della congruità dei costi delle locazioni passive, raggiungere la migliore allocazione possibile in termini di valori di mercato, rapporto addetto/mq, ambito di servizio incentivare i comportamenti "virtuosi" delle Amministrazioni nell'utilizzo delle sedi all'utenza;
- limitare il peso delle locazioni passive attraverso contratti "territoriali" (accordi quadro a canone programmato) con grandi proprietari;
- accorpare funzioni a limitato tasso di accesso (archivi, depositi) con delocalizzazione in siti di basso valore in immobili privi delle funzioni originarie in contesti geografici periferici, associando tale azione ai progetti di informatizzazione della P.A;
- concentrare funzioni istituzionali "multilivello" (statali, regionali, locali) in "condomini" pubblici con servizi condivisi



### SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008 LEGISLATURA VI COMMISSIONE

Il sistema complessivo di gestione del patrimonio immobiliare dello Stato

A livello di sistema complessivo si registra la:

- complessità delle norme di riferimento a causa della frammentazione e della stratificazione legislativa (a titolo di esempio si riportano in allegato un caso di abusivismo sul demanio marittimo e l'evoluzione normativa relativa alla dismissione dei beni della Difesa);
- pubblico, in relazione alle decisioni da prendere e che, quindi, sia in grado di rispondere efficacemente mancanza di un soggetto unico e adeguatamente posizionato verso l'alto, all'interno del sistema alle indicazioni dell'autorità politica;
- sovrapposizione di ruoli e responsabilità che caratterizza attualmente il sistema dell'immobiliare pubblico, implicando una non sufficiente focalizzazione delle risorse esistenti sugli obiettivi prioritari

## Di conseguenza, a livello gestionale si verifica, tra l'altro, la:

- necessità di una revisione normativa organica, nonché delle competenze e responsabilità dei vari soggetti coinvolti nella gestione del patrimonio pubblico;
- assenza di criteri e standard di riferimento condivisi e attendibili;
- mancanza di un riferimento unico in tema di pianificazione e governo degli interventi immobiliari finalizzati alla razionalizzazione degli utilizzi degli immobili in uso alle amministrazioni centrali.

### SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008 VI COMMISSIONE LEGISLATURA

## Allo stato attuale, l'Agenzia del demanio:

Il posizionamento dell'Agenzia nel sistema complessivo di gestione

- na competenza sulla gestione solo di una quota parte del patrimonio immobiliare dello Stato;
- ha una limitata possibilità di svolgere il ruolo di "proprietario" sulla quota di patrimonio gestito;
- ha conoscenza parziale sui molteplici aspetti dei beni immobili dello Stato, in particolare su quelli in uso governativo (Amministrazioni usuarie, fabbisogni, ecc.) nonostante l'esistenza di norme prescrittive anche nei confronti delle amministrazioni statali;
- ovvero fonte di costi per il sistema (Edilizia Residenziale Pubblica residuale, eredità giacenti, proprietà come emerso dalla segmentazione, gestisce stock di immobili caratterizzati da bassa o nulla redditività ndivise, beni a basso potenziale di sviluppo, terreni da bonificare);
- gestisce, nell'ambito dei beni confiscati, "oggetti" (veicoli e aziende) eterogenei rispetto alla mission dell'Agenzia.

### In prospettiva, l'Agenzia:

- 'individuazione di asset a supporto di politiche di intervento nazionali (piano casa, riqualificazione energetica degli immobili, utilizzo di grandi aree extraurbane inedificabili non idonee all'uso agricolo per dovrà ridefinire il perimetro di operatività anche attraverso l'alienazione di immobili non strategici o sviluppo di energie alternative, ecc.);
- sul dovrà riconfigurarsi in funzione dell'attuazione di quanto previsto in materia immobiliare dal ddl ederalismo fiscale.



### ALLEGATI



xvi legislatura — vi commissione — seduta del 26 novembre 2008

### Indice degli allegati

- 1. I beni immobili di proprietà dello Stato
- L'Agenzia del demanio-Sintesi 5
- l'evoluzione normativa nelle dismissioni dei beni della Difesa
- Un caso di abusivismo sul demanio marittimo 4
- I modelli europei di gestione del Public Real Estate 5.



# llegato: i beni immobili di proprietà dello Stato

### XVI LEGISLATURA — VI COMMISSIONE — SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

## Demanio Marittimo

I Beni Demaniali

<u>e</u> e rade, le lagune, le foci dei fiumi, i bacini di acqua salsa o salmastra, i canali utilizzabili per uso pubblico marittimo, Appartengono al Demanio Marittimo, ai sensi dell'art. 822 C.C. e dell'art. 28 C.N.: il lido del mare, la spiaggia, i porti, pertinenze (manufatti).

PROPRIETAY: Interamente dello Stato fatta eccezione per quelli ricadenti nel territorio della Regione Sicilia la cui proprietà è della stessa, con esclusione:

del 21.12.1995 e riconosciute di preminente interesse nazionale in relazione agli interessi dello Stato ed alle esigenze della navigazione ambiti rimasti di competenza delle Capitanerie (aree demaniali marittime individuate con D.P.C.M.

 Autorità Portuali (porti sedi di Autorità Portuali istituite con la L.. 84/1994. Attualmente sono 19: Ancona, Bari, Brindisi. Cagliari, Catania, Civitavecchia, Genova, La Spezia, Livorno, Manfredonia; Marina di Carrara, Messina, Napoli, Palermo Ravenna, Savona, Taranto, Trieste e Venezia);

alcuni ambiti della Regione Friuli Venezia Giulia (Lagune di Grado e Marano)

ENTI GESTORI: Regioni/ Comuni (norma di riferimento D.Lgs. 112/98); Stato (norma di riferimento D.P.C.M. 21.12.1995); Autorità Portuali (norma di riferimento L., 84/1994). RUOLO AGENZIA DEMANIO: Esercita la tutela della proprietà ed il controllo della riscossione dei canoni derivanti dalle concessioni rilasciate dagli enti gestori (Regione, Provincia, Comune e Capitaneria di Porto, Autorità Portuale) che, per legge, confluiscono nel bilancio statale

### Demanio Idrico

Appartengono al demanio idrico, ai sensi dell'art. 822 C.C.: i fiumi, i torrenti, i laghi e le altre acque definite pubbliche.

PROPRIETA': Interamente dello Stato, ad eccezione per quello appartenente alle seguenti Regioni a Statuto Speciale: Sicilia, Sardegna, Trentino Alto Adige e Friuli Venezia Giulia (la Valle d'Aosta ha in concessione il demanio idrico per 99 anni). La presenza di contenzioni su alcuni beni demaniali ha di fatto rallentato la procedura di trasferimento, dal momento che gli stessi sono stati trattenuti in capo allo Stato per scongiurare danni erariali a causa della mancata riscossione di eventuali canoni pregressi. ENTI GESTORI: II D. Lgs. 112/1998, nell'ottica del decentramento delle funzioni statali, ha devoluto le funzioni amministrative in materia di demanio idrico alle Regioni.

RUOLO AGENZIA DEMANIO: Esercita la tutela della proprietà per conto dello Stato

### xvi legislatura — vi commissione — seduta del 26 novembre 2008

## Demanio Militare

I Beni Demaniali

Comprende tutte le opere permanenti destinate alla difesa nazionale: fortezze, piazzeforti, installazioni missilistiche, linee fortificate e trincerate, porti e gli aeroporti militari, ricoveri antiaerei.

### PROPRIETA': Stato.

ENTI GESTORI: Ministero della Difesa.

RUOLO AGENZIA DEMANIO: Marginale. L'Agenzia controfirma i decreti di sdemanializzazione ed interviene nella stipula degli atti nei casi in cui la Difesa affidi in concessione spazi a terzi.

## Demanio stradale

Il demanio stradale include la rete viaria di interesse nazionale destinata al pubblico traffico e relative pertinenze.

PROPRIETA?: Il demanio stradale è dello Stato. Si precisa che trattasi di rete stradale nazionale ed autostrade, in quanto con il Decreto Legislativo n°112 del 1998 le strada a carattere regionale, provinciale e comunale sono passate in proprietà ai rispettivi Enti.

ENTI GESTORI: la rete stradale nazionale e le autostrade sono assegnate in concessione ad ANAS S.p.A.

# RUOLO AGENZIA DEMANIO: Nessuno

### VI COMMISSIONE SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008 XVI LEGISLATURA

### Aeronautico Demanio

I Beni Demaniali

Comprende aeroporti e piste di atterraggio.

PROPRIETAY: Sono di proprietà dello Stato gli aeroporti di rilevanza nazionale e internazionale individuati sulla base del Codice della Navigazione

## ENTI GESTORI: Enac.

# RUOLO AGENZIA DEMANIO: Marginale. In materia di demanio aeroportuale tra le competenze dell'Agenzia del Demanio rientrano:

## ·la controfirma da parte del Direttore dell'Agenzia dei decreti interdirettoriali di sclassifica di porzioni di sedime aeroportuale (in questo caso l'istruttoria è competenza del Ministero dei Trasporti); lo svolgimento di ispezioni e controlli;

## - la competenza in materia di cousi (in base a quanto previsto dall'art.693 c.n. "Il Ministero della difesa può disporre, compatibilmente con le esigenze istituzionali, la concessione temporanea di parti di suolo od infrastrutture di aeroporti militari per destinazioni comunque afferenti ad attività aeronautiche").

### Demanio

Storico Artistico

Comprende i beni immobili e universalità di mobili dichiarati di particolare interesse storico artistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss. modifiche ed integrazioni.

# PROPRIETA': Trattandosi di beni del demanio accidentale, essi sono demaniali solo se appartengono allo Stato.

ENTI GESTORI: il Ministero per i Beni e le Attività Culturali per quanto riguarda i beni in consegna allo stesso Dicastero per l'espletamento delle proprie finalità istituzionali (uffici, musei, pinacoteche, gallerie d'arte, siti archeologici, ...); l'Agenzia del Demanio per la parte restante direttamente gestita dalla stessa in quanto non utile ai fini istituzionali del MIBAC (beni suscettibili di uso governativo da parte di Amministrazioni dello Stato, beni suscettibili di uso commerciale non funzionale all'attività del museo, alloggi, ...).

# RUOLO AGENZIA DEMANIO: Gestisce gli immobili non in consegna al MIBAC, fatte salve tutte le competenze del MIBAC in materia di tutela e valorizzazione previste per tale categoria di beni vincolati

### Foreste

Il Patrimonio Indisponibile

Originariamente le foreste rientravano nel patrimonio indisponibile dello Stato e la loro cura era affidata patrimonio indisponibile delle Regioni ordinarie in ragione della loro ubicazione. Sono rimaste allo Stato Ministero dell'Ambiente, siano trasferiti alle Regioni e agli Enti Locali le riserve naturali, nonché tutti gli altri beni che non risultino indispensabili ai fini dello svolgimento delle attività istituzionali del Corpo alla Azienda di Stato per le Foreste Demaniali. Con la legge n. 281/70 le foreste sono passate al le foreste di alcuni parchi nazionali, le cosiddette riserve e determinate aree boschive da destinare a scopi (tuttora da emanarsi), adottato su proposta del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali e del scientifici, sperimentali e didattici di interesse nazionale. La legge 36/2004 dispone che, con D.P.C.M Forestale dello Stato.

PROPRIETA': Regioni e Stato.

ENTI GESTORI: Regioni e Ministero Agricoltura

RUOLO AGENZIA DEMANIO: Nessuno

### Miniere

Le funzioni amministrative relative alla materia delle miniere e risorse geotermiche concernono le attività di ricerca e di coltivazione dei minerali solidi, delle risorse geotermiche e dell'anidride carbonica ed includono tutte le funzioni connesse con lo svolgimento di tali attività. Oltre alle funzioni e compiti riservati allo Stato, le funzioni relative ai permessi di ricerca ed alle concessioni di coltivazione di minerali solidi e delle risorse geotermiche sulla terraferma sono delegate alle Regioni (cfr. D.Lgs n. 112/1998). Lo Stato attraverso lo strumento della concessione affida lo sfruttamento delle risorse minerarie ad operatori privati i quali corrispondono un'aliquota di prodotto annuale. Il calcolo delle royalties viene eseguito secondo i criteri dettati dal D.Lgs. n. 625/1996 e s.m.i.

PROPRIETA': Le risorse minerarie appartengono al patrimonio indisponibile dello Stato.

ENTI GESTORI: Stato e Regioni.

RUOLO AGENZIA DEMANIO: Limitato alla tutela della proprietà ed al controllo della riscossione delle ovalties

Dotazione Presenza
Repubblica

Il Patrimonio Indisponibile

Vi rientrano i beni mobili ed immobili assegnati in uso al Presidente della Repubblica per la propria residenza e le proprie attività di rappresentanza dello Stato e di funzione

PROPRIETA': Regioni e Stato.

ENTI GESTORI: Segretariato Generale della Presidenza della Repubblica

RUOLO AGENZIA DEMANIO: L'Agenzia non svolge quindi alcun ruolo specifico.

## Ambasciate e Consolati

all'estero

Di proprietà Statale sono gestiti autonomamente dal Ministero degli Esteri. L'Agenzia non svolge alcun ruolo specifico

PROPRIETA': Stato

ENTI GESTORI: Ministero Esteri

RUOLO AGENZIA DEMANIO: L'Agenzia non svolge quindi alcun ruolo specifico

gratuito agli enti consegnatari per le loro finalità istituzionali. Vi rientra anche la parte residuale di Edilizia Residenziale Pubblica non trasferita ai Comuni. L'Agenzia ha compiti di tutela della Si tratta di immobili di proprietà statale, quali Università, Scuole, Ospedali, assegnati in uso

proprietà e di vigilanza circa il corretto utilizzo dei beni.

### Usi pubblici

Allegato: l'Agenzia del demanio - sintesi

SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008 XVI LEGISLATURA

### VI COMMISSIONE Valorizzazione immobili Pubblico/amministrative Corte dei Conti, assiste Gestione di Portafoglio Gestione per risultato al Comitato di gestione Ente Pubblico Economico 2004 - ... Gestione ordinaria MEF - Finanze immobili Evoluzione delle competenze e della struttura: quadro di sintesi Gestione ordinaria immobili Semi Pubblica: gestione Valorizzazione immobili Pubblico/amministrative Agenzia fiscale per immobile 2001 - 2003 MEF – Finanze Corte dei Conti D.Lgs.300/99 Ministero delle Finanze Pubblico/ Amministrative Burocratica: gestione per Direzione Centrale Dipartimento del adempimento Fino al 2000 Corte dei Conti Territorio Vigilanza e principali controllo Cultura Attività Ruolo

STRUTTURE TERRITORIALI	SEDE	SPORTELLI OPERATIVI TERRITORIALI
Abruzzo	Pescara	
Basilicata	Matera	
Calabria	Catanzaro	Reggio Calabria
Campania	Napoli	
Emilia Romagna	Bologna	
Friuli Venezia Giulia	Udine	
Lazio	Roma	
Liguria	Genova	
Lombardia	Milano	
Marche	Ancona	
Molise	Campobasso	
Piemonte e Valle d'Aosta	Torino	
Puglia	Bari	Lecce
Sardegna	Cagliari	Sassari
Sicilia	Palermo	Catania
Toscana	Firenze	Livorno
Trentino Alto Adige	Bolzano	
Umbria	Perugia	
Veneto	Venezia	Vicenza
oletine) emod	emod	

tiscossioni Locazioni e Attività di concessioni Concessioni Vigilanza consistenza concessioni in uso gratuito sioni a titolo Permute Sdemanializzazioni in uso gratuito maggior valore maggior valore passive trazione di Interventi edilizi Acquisti attini primazione e aziende di Interventi edilizi Acquisti dui pregressi		Censimento	Gestione amm. As va patrimonio	Consegne e dismissioni Usi Gov.	Vendite	Valorizzazioni fo	Gestione beni chi	Rottamazione e Li alienazione deb
		Riscossioni	Assunzioni in consistenza	Permute (valore beni)	Cessioni a titolo gratuito	Attrazione di fondi da terzi	Destinazione e chiusura beni e aziende	Liquidazione debiti pregressi
Attività di Vigilanza Assegnazioni in uso gratuito Nulla osta Locazioni passive Acquisti	Attività	Locazioni e concessioni		Sdemanializzazioni	Permute (maggior valore incassato)	Interventi edilizi		
		Attività di Vigilanza		Assegnazioni in uso gratuito	Nulla osta Locazioni passive	Acquisti		

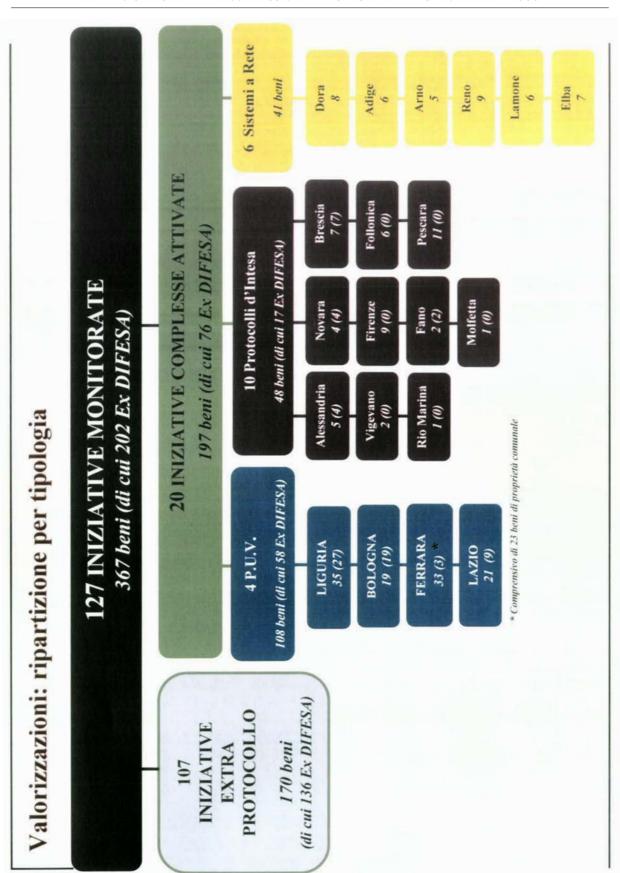
Di seguito si riportano i principali i dati economico-patrimoniali desunti dai bilanci d'esercizio dell'Agenzia:

Principali dati economico-patrimoniali dell'Agenzia

- 56,8 milioni di euro di utili di esercizio (\*) conseguiti nel periodo 2001-2007, di cui oltre il 96% nell'ultimo triennio (2005-2007);
- 42,0 milioni di euro di ammortamenti complessivamente effettuati nel periodo 2001-2007, di cui oltre il 60 % nell'ultimo triennio;
- 10 milioni di euro di versamenti effettuati all'entrata del bilancio dello Stato in adempimento a norme di contenimento della spesa;
- 27,7 milioni di euro di imposte versate nel periodo 2001-2007;
- 256 milioni di euro di patrimonio netto formato attraverso il compimento del processo di c.d. "patrimonializzazione" e la destinazione a riserve degli utili conseguiti

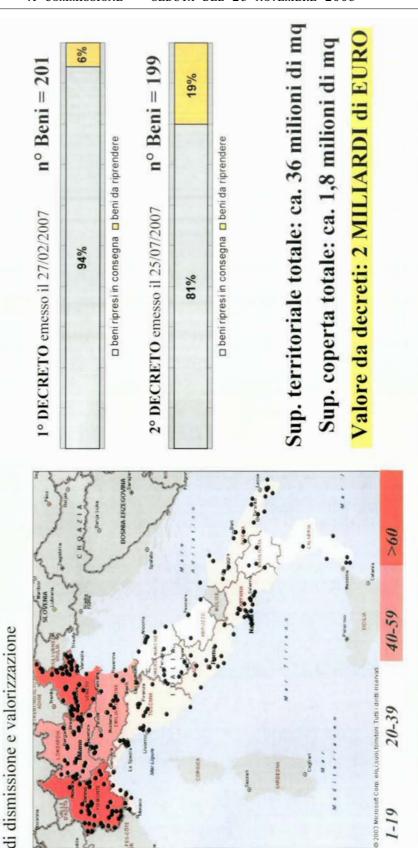
(\*) Con utili di esercizio si intende la differenza tra i corrispettivi derivanti da Contratti di Servizi stipulati con il MEF ed altri soggetti ed i costi di funzionamento dell'Agenzia.

45   59%   271   90%   1144 710   85%   8833 688   1011   114 710   85%   4543887   1488		INIZ	INIZIATIVE	8	BENI	SUP, COPERTA	ERTA	SUP, TERRITORIALE	OPIALE
45   59%   271   90%   1144710   85%   8823 668	INIZIATIVE DI VALORIZZAZIONE	- 1	_			bw	×	bw	*
A STIPULARI   6   8 %   108   36%   470 129   35%   4543 89   45	INIZIATIVE COMPLESSE	45	29%	271	%06	1.144.710	85%	8 8 2 3 6 6 8	3002
A STRULAM 2 35% 600 25	PUV	9	%8	108	36%	470 129	36%	4.543.887	36%
A STEPULARIE   2   3.5   ad   d0%   565 594   42%   3.985 489	di cui STIPULA)		5.5	108	36%	470.129	35%	4 543 887	38.8
12	di cui DA STIPULAR		3%	pu		92		p	
Control US	PROTOCOLLI D'INTESA	31	41%	122	40%	666 594	49%	3 989 489	32%
ON STRULATE  13 11% 41 14% 258 358 358 358 358 150 51 150			8.2	11	1,9				
No.	di cui STIPULA	13	17%	90	17.8	328.136	25%	2684.818	3.77
CONTINUATE   CON	di cui DA STIPULAR		16%	SS	18%	329.466	24%	1/3/00:1:	10%
Continue			11%	41	14%	8 987	**	262.052	52
DAATTIVARE   2   3%   11d   10%   2(04.197   15%   3.693.031   19.807   1			8.2	17	14%	296.0	120	280,282	T.
31	di cui DA ATTIVAR		345	pu		191		Trial.	
IN CORS.   1	CHICACTORS ACTIVE TATABLE	24	440/	24	400/	304.407	1000	3,603,034	3000
NE   1   1   1   1   1   1   1   1   1	CONCESSIONI DI VAI ODIZZAZIONE	7	0/14	10	20/	42 403	446	180.607	196
NEO ACCORDING   1	A CONCESSION DI VALORIZZAZIONE		1 10		0/7	-		por .	
IN CORSG 24 32% 24 8% 151 695 11% 3512 424  IN CORSG 24 32% 24 8% 151 695 11% 3512 424  TG 100% 302 100% 1.348.907 100% 12.516.698  % 32% 22% 30%  49% 109%	di cui in FASE DI PERFEZIONAMENTO ACCORI		45.		**0	2340	0.00	3370	0.00
IN CORSG 24 32% 151895 11% 3512.424  76 100% 302 100% 1.348.907 100% 12.516.698  % 32% 22% 22% 30%  49% 15%  109%	BALVA Ad in th		7%		2%	50 162	10.7	177 237	1.00
76     100%     302     100%     1.348.907     100%     12.516.698       %     32%     2%     30%       6     49%     1%     15%       %     40%     14%     10%	AZIONI CON CAMBIO DI DESTINAZIONE IN CORS		32%	24	%8	151 695	11%	3512.424	28%
36% 32% 27% 27% 30% 30% 35% 36% 49% 40% 40% 144% 109%	TATAISINI 3 INTOT	76	4000/	200	4000/	4 940 007	4000	40 540 600	40004
36% 32% 2% 30% 30% 35% 49% 1% 14% 14%									
36% 22% 22% 30% 30% 30% 36% 49% 49% 15° 15° 15° 15° 15° 15° 15° 15° 15° 15°									
35% 49% 1% 15%	36			32%	ı	2%		30%	
35% 49% 1% 15% 15% 36% 1% 14% 14%									
36%					49%				
36% 40% 14%									
	36			*	%0		149		%0
		1	1	1	1	1	1		



# Valorizzazioni: il portafoglio dei beni ex Difesa

In attuazione dell'art. 27 del D.L. n. 269/2003, come modificato dalla L. n. 296/2006 (Finanziaria 2008), nel corso istituzionali del Ministero della Difesa, da consegnare all'Agenzia del Demanio per essere inseriti in piani del 2007, con due successivi decreti interdirettoriali, sono stati dismessi 400 beni non più utili ai fini



### Il portafoglio di 400 beni già dismessi dalla Difesa è stato oggetto di una specifica attività di segmentazione finalizzata ad individuare i più idonei cluster gestionali. Di seguito sono riportati i risultati della segmentazione, 2% 260 (64%) 243 767% altri beni AZIONI CONCLUSE 10 AZIONI GESTIONALI IN CORSO piani vendite 2007/2008 光 Protocolli d'intesa beni oggetto di beni inseriti nei 157 (39%) 18 (5%) beni oggetto di PUV 28 58 (15%) Valorizzazioni: la segmentazione dei beni ex Difesa sulla base della quale sono state attivate le conseguenti attività gestionali. ricognizioni, analisi di prefattibilità ATTIVITA' PRELIMINARI E protocolli, studi di fattibilità 37% destinazione d'uso (c.d.u.) 148 vendita con cambio concessione di valorizzazione 110 (28%) 61 (15%) presa in carico effettuata, segmentazione 41% SEGMENTAZIONE 400 BENI EX DIFESA ANALISI INIZIALE in corso a EE.TT. con c.d.u. 164 trasferimento 40 (10%) 6 (2%) usi governativi altro PRESA IN CARICO DA EFFETTUARE 12% (%F) 91 20 trasferimento a privati (vendite ordinarie) trasferimento a EE.TT (%/1) 69 (conc. locaz, ordinarie) 73 (18%6) messa a reddito 25 (6%)

# Beni confiscati alla criminalità organizzata: dati di sintesi

### IMMOBILI

					Des	Destinati			Usciti	Totale b	Totale beni immobili
	ln ge	In gestione	Mantenut	Mantenuti allo Stato	Trasferiti	Trasferiti ai Comuni	Totale	Totale destinati	dalla	COL	confiscati
Regione	Numero	Valore*	Numero	Valore*	Numero	Valore*	Numero	Valore*	gestione	Numero	Valore*
Calabria	265	24.747,35	64	7.767,01	840	70.548,61	904	78.315,62	61	1230	103.062,97
Campania	346	44.712,00	110	24.148,56	759	95.681,32	869	119.829,89	32	1247	164.541,89
Lazio	106	21.929,56	99	35.359,50	167	65.667,60	223	101.027,10	24	353	122.956,67
Lombardia	183	37.244,25	106	20.374,18	300	41.728,25	406	62.102,42	14	603	99.346,67
Puglia	214	11.789,55	44	7.562,85	354	24.812,05	398	32.374,90	14	626	44.164,45
Sicilia	2224	272.881,94	214	34.897,98	1364	138.479,85	1578	173.377,84	73	3875	446.259,77
Altre Regioni	107	28.459,99	74	7.084,12	257	26.622,03	331	33.706,15	13	451	62.166,14
Totale	3445	441.764,64	899	137.194,21	4041	463.539,72	4709	600.733,92	231	8385	1.042.498,57

\* Valori espressi in migliaia di euro

### ZIENDE

	Aziende in		Aziende destinate	stinate		Aziende uscite dalla	Totale
Regione	gestione	Affitto	Liquidazione	Vendita	Totale	gestione	confiscate
Calabria	21		17	1	18	38	77
Campania	55	8	21	23	47	104	206
Lazio	1		89	2	70	15	96
Lombardia	47		34	14	48	58	153
Puglia	11		17	7	24	27	89
Sicilia	118	-	135	11	147	142	407
Altre Regioni	7	2	9	2	10	24	45
Totale	280	9	298	09	364	408	1052

NB: non sono riportati dati relativi ai beni mobili confiscati in quanto di rilevanza non significativa

	Veicoli gestiti dal 01.01.2006 al 30.06.2008	Ante 2006	2006	2007	sem.2008	Totale
SESTIONE	PRESI IN CARICO		27.326	39.347	24.312	90.985
FRANSITORIA	ROTTAMATI		26.036	35.598	17.630	79.264
VEICUEI	VENDUTI		1.375	1.874	788	4.037
	PROIEZIONE VEICOLI PRESI IN CARICO AL 31.12.2008				51.000	
	Veicoli gestiti dal 01.01.2006 al 30.06.2008	Ante 2006	2006	2007	sem.2008	Totale
NUOVA	PRESI IN CARICO				84	84
ROCEDURA	ROTTAMATI				82	82
CQUIRENTE	VENDUTI				2	2
	PROIEZIONE VEICOLI PRESI IN CARICO AL 31.12.2008				125	125
	GIACENZA MEDIA VEICOLI (IN GIORNI)				0	0



# Allegato: l'evoluzione normativa nelle dismissioni dei beni della Difesa

### SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008 VI COMMISSIONE **LEGISLATURA**

programmi di dimissione, permuta e valorizzazione. I proventi derivanti dalle vendite e delle Forze Armate, ha stabilito che il Ministro della difesa sentito il Ministro delle Il legislatore, per esigenze di finanza pubblica connesse anche alla ristrutturazione finanze individuasse immobili non più utili ai fini militari, per inserirli in appositi dalla gestione venivano, in massima parte, assegnati al Ministero della difesa. (L. 1996-2000

Evoluzione normativa nelle dismissione dei beni in uso al Ministero della difesa

662/96 art. 3 commi 112-113; L. 448/98 art. 44; L. 488/99 art. 4; L. 338/00 art. 43)

procedure di dismissione e valorizzazione previste dalla legge 410/01 con il concerto La legge n. 326/03, art. 27 comma 13 e 13 bis, ha esteso ai beni della Difesa le Successivamente la legge n. 311/04 art. 1 comma 443 in attuazione a quanto disposto avrebbe consegnato al patrimonio dello Stato. A fronte della riconsegna la Cassa Depositi e Prestiti avrebbe anticipato tale somma alla Difesa, con il rimborso a carico dell'Agenzia del demanio nell'individuazione degli immobili da dismettere. miliardo di euro, stimato dall'Agenzia del demanio, che il Ministero della difesa dalla legge n.326/03 ha previsto l'individuazione di immobili del valore di circa del Ministero delle finanze attarverso i proventi derivanti dalla dismissione valorizzazione 2003-2004

SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008 LEGISLATURA VI COMMISSIONE

# Evoluzione normativa nelle dismissione dei beni in uso al Ministero della difesa

Con la legge n. 266/05, art. 1 comma 482, la valutazione e la gestione degli immobili da dismettere, valorizzare o da conferire in permuta ritorna ad essere di diretta competenza del Ministero della difesa.

2006-2007

biennio 2007-2008 il Ministero della difesa avrebbe dovuto individuare, con decreti miliardi di euro. Con la finanziaria 2008 (legge n. 244/07 art. 1 comma 320) sono state apportate modifiche alle procedure di dismissione, in particolare, con la previsione di un piano di razionalizzazione delle infrastrutture del Ministero della Con la legge n. 296/06 art. 1 commi 263 e 264 si è modificata l'impostazione precedente che prevedeva un "corrispettivo" alla Difesa, a fronte della dismissione degli immobili non più utili per i loro fini istituzionali. Tale norma, stabiliva che per il d'intesa con l''Agenzia del demanio, e consegnare immobili per un valore di circa 4 difesa e il differimento dei tempi di individuazione e consegna degli immobili.

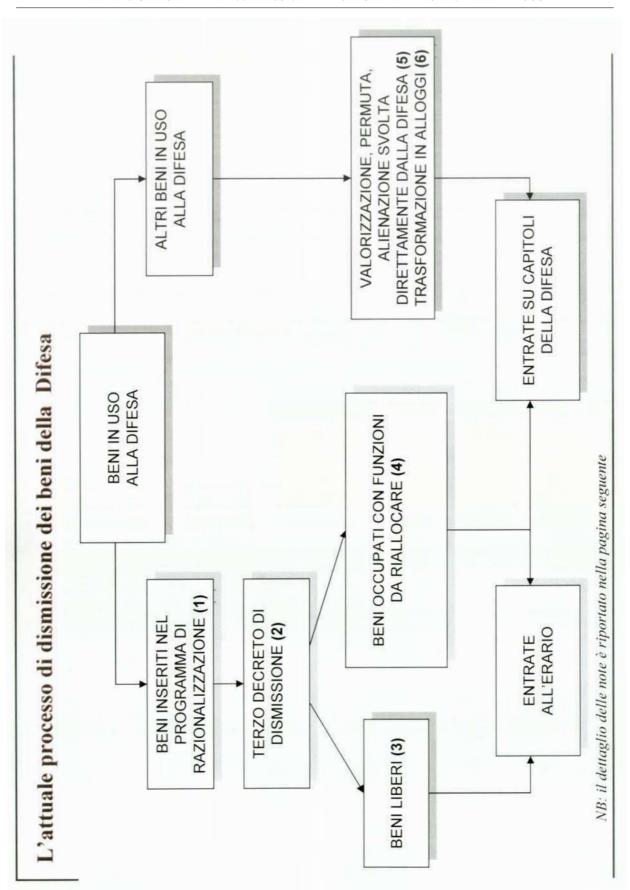
# Evoluzione normativa nelle dismissione dei beni in uso al Ministero della difesa

2008

ridefinita dalla L. 133/08. Pertanto il Ministero della difesa ha assunto una totale La normativa relativa alla dismissione dei beni in uso alla Difesa è stata ancora alienazioni, permute, valorizzazioni dei beni in uso al medesimo Ministero con autonomia per procedere, in alternativa al trasferimento al patrimonio disponibile, ad l'attribuzione diretta al predetto Dicastero dei proventi derivanti dalle predette operazioni.

Di conseguenza, si ridimensiona notevolmente la potenzialità di generare introiti per l'erario sulla base dei metodi e dei processi promossi e gestiti dall'Agenzia.

partecipazione allo stesso da parte dell'Agenzia, che assume un ruolo di "servizio" Nelle slide successive è rappresentato il processo di dismissione e i "momenti" di nelle operazioni di permuta, alienazione, valorizzazione, svolte direttamente dal Ministero della difesa.



### VI COMMISSIONE SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

# L'attuale processo di dismissione dei beni della Difesa - il ruolo dell'Agenzia del demanio

- parere non vincolante sul programma di razionalizzazione, accorpamento, riduzione e ammodernamento delle infrastrutture militari (co.13 ter, art.27, L.323/06);
- intesa sul decreto di individuazione dei beni immobili in uso all'Amministrazione della difesa, non più utili ai fini istituzionali (co.13, art.27, L.323/06); ri
- acquisisce la gestione tecnico-amministrativa (scheda patrimoniale, stima, ecc.) degli immobili dismessi, valorizza e dismette i beni liberi (co. 13 bis, art.27, L.323/06); 3
- può procedere alla riallocazione delle funzioni, tramite valorizzazione degli immobili ancora in uso alla Difesa e inseriti nel terzo decreto, in alternativa alla promozione da parte del Ministero della difesa (cp.13.ter.2, art.27, L.323/06); 4
- intesa su permute dirette, effettuate dal Ministero della difesa di beni immobili, mantenuti in uso alla predetta Amministrazione (co.15 ter, art.3, L.410/01); 5
- accordo con il Ministero delle infrastrutture e trasporti, il Ministero della difesa, le Regioni e gli enti locali, all'interno del "Piano Casa" (co.10, art.11 L.133/08). 9

# Allegato: un caso di abusivismo su demanio marittimo

Un caso di abusivismo sul demanio marittimo

7

### SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

A seguito di attività di vigilanza svolta dall'Agenzia è stata riscontrata la presenza su 15 km di costa una superficie complessiva pari a circa 65.000 mq, realizzate da privati su Demanio Marittimo, in nel tratto di litorale tra i comuni di Ardea e Pomezia di circa. 300 edificazioni ad uso abitativo, per assenza o in difformità di idonei titoli abilitativi edilizi e privi di titoli concessori demaniali

marittimo, quali il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, le Capitanerie di Porto, la Regione e efficace sotto il profilo demaniale. L'utilizzo degli strumenti normativi vigenti (sdemanializzazione avvenire solo attraverso il coinvolgimento di tutti i soggetti coinvolti nella gestione del demanio Tale situazione comporta complesse operazioni tecnico-amministrative per arrivare ad una soluzione ai sensi dell'art. 35 del Cod. Nav. e successiva alienazione dei sedimi sdemanializzati), infatti, può l'Ente Locale. L'attuale frammentazione delle competenze sul tema, ad oggi, rende particolarmente difficile la contemperazione di profili relativi al recupero urbanistico e ambientale degli insediamenti costieri, alla pubblica fruizione del litorale e alla prevenzione dei fenomeno di degrado sociale conseguenti alla mancanza di una organica strategia di governo del territorio Allegato: i modelli europei di gestione del Public Real Estate

Audizione –

In Europa, i vari organismi incaricati della gestione del patrimonio immobiliare statale presidiano con approcci e assetti organizzativi differenziati ma con missioni simili, in via prioritaria, gli aspetti connessi alle riscossioni di canoni, alla gestione e all'ottimizzazione degli spazi in uso governativo, nonché al controllo dei relativi costi per conduzione e per interventi edilizi.

L'Agenzia del demanio e gli altri gestori di patrimoni pubblici in Europa

L'Agenzia del demanio si differenzia dalle altre realtà europee per una maggiore focalizzazione anche su iniziative di sviluppo e valorizzazione del portafoglio amministrato, con particolare riguardo ai temi di sviluppo del territorio e di relazione con gli Enti Locali.

amministrazione dei demani immobiliari della UE denominata PURE-NET, con lo scopo di confrontare i diversi approcci al tema della gestione di immobili pubblici e di condividere le migliori esperienze. A tale rete hanno aderito l'Austria, la Bulgaria, Cipro, la Danimarca, l'Estonia, la Finlandia, la Germania, la Grecia, la Lettonia, Malta, la Norvegia, l'Olanda, il L'Agenzia del demanio ha promosso la costituzione di una rete degli organismi Portogallo, il Regno Unito, la Repubblica Ceca, la Spagna e la Svezia.

3.000 proprietà immobiliari

Austria: Bundes Immobilien Gesellshaft (BIG)

- Circa 4 miliardi di Euro
- Portfolio management
- · Pianificazione, progettazione e costruzione (Responsabile per la realizzazione di nuovi immobili e/o la ristrutturazione di immobili esistenti da locare ad amministrazioni pubbliche)
- Gestione e amministrazione delle proprietà immobiliari
- Facility services
- CAD and space management
- BIG è una S.p.A. pubblica (100% dello Stato) nata nel 1992 e composta da circa 800 persone
- destinato ad usi governativi con l'obiettivo di avviare una gestione di tipo privatistico di tali Con atto del 2000 alla BIG è stata trasferita la proprietà del Patrimonio Immobiliare dello Stato immobili, regolamentandone l'utilizzo da parte delle amministrazioni utilizzatrici attraverso appositi contratti di locazioni a canoni di mercato.

28.000 proprietà immobiliari

Francia: France Domaine e Sovafim

Circa 44 miliardi di Euro

"Strutturare le relazioni tra Stato, in qualità di proprietario di immobili, e Dipartimenti governativi utilizzatori" Produrre efficienza nell'ambito del sistema del Public Real Estate: determinando il valore immobiliare, implementando strategie di miglioramento, vendendo e locando immobili"

- France Domaine è una struttura di circa 1.800 persone del Ministero "Budget, public accounts and civil service" che riporta direttamente al "Public Accounting General Directorate".
- France Domaine nasce da una riforma del 2006 finalizzata a sviluppare una gestione più efficiente del Real Estate pubblico (di proprietà dello Stato) attraverso:
- la regolamentazione dei rapporti tra Stato ed Amministrazioni utenti attraverso l'introduzione di contratti di locazione (302 milioni di Euro attesi nel 2007 da contratti con tutti i ministeri)
- Lo sviluppo di strategie di razionalizzazione e ottimizzazione del portafoglio dello Stato
- la Sovafim è una S.p.A pubblica (100% dello Stato) nata nel 2006 con l'obiettivo della valorizzazione di di aree ferroviarie in disuso. Nel 2007 è stato decretato l'allargamento dell'oggetto sociale per cui Sovafim è oggi incaricata, in generale, della realizzazione di progetti di valorizzazione e sviluppo compendi immobiliari pubblici.

# 53.000 immobili + 300.000 ettari di terreni

Germania: Bundes immobilien (Institute for Federal Real Estate)

· Circa 10 miliardi di Euro

Real Estate di modo da costituire un unico punto di riferimento per tutte le azioni di ottimizzazione "L'Institute for Federal Real Estate punta a divenire il fornitore di servizi di Real Estate Management per il governo federale. A tal proposito, unisce competenze diversificate nel campo del ed efficiente amministrazione del patrimonio immobiliare federale"

- L'ente preposto alla gestione dei beni dello Stato è un'organizzazione di oltre 5.800 persone, nata nel 2005 con l'obiettivo di avviare una gestione maggiormente efficiente del Real Estate Pubblico
- Entro il 2010 l'organizzazione acquisirà la proprietà di tutti gli immobili destinati ad uffici pubblici utilizzati dai diversi ministeri (ad oggi sono state acquisite le proprietà ad uso governativo del solo ministero delle Finanze). Gli obiettivi fondamentali sono:
- razionalizzare il portafoglio dello Stato dismettendo asset non strategici
- nuove soddisfare le esigenze di spazio degli uffici governativi, anche attraverso la realizzazione di costruzioni e/o la mirata locazione/acquisizione di immobili dal mercato
- regolamentare l'utilizzo degli immobili ad uso governativo attraverso la sottoscrizione di contratti d'affitto con gli enti utilizzatori
- ottimizzare le attività gestione degli usi governativi anche attraverso la predisposizione di standard di performance da diffondere e fare rispettare

400.000 Ettari di terreni + edifici

Olanda: Real Estate Council e Real Estate Council Directorate

- Circa 60 miliardi di Euro
- La gestione diretta dei beni pubblici è distribuita fra i diversi Ministeri : Treasury & Finance, Agriculture, Nature & Food Quality, Transportation, Public Works & Water Management, Defence, Housing e Spatial Planning & Environment (al quale fa riferimento anche la Government Buildings Agency, incaricata in particolare della gestione degli immobili in uso governativo)
- Il Real Estate Council, formato dai responsabili delle strutture interessate nell'ambito dei diversi ministeri, ha il compito di armonizzare e coordinare, a livello di sistema, le politiche di gestione del real estate pubblico, assicurando le migliori decisioni possibili dal punto di vista dei risultati complessivamente ottenibili
- Il Council è sostanzialmente una struttura "consultiva" che basa il suo funzionamento sullo scambio è elaborare strategie, policy e linee guida finalizzate all'ottimizzazione complessiva della gestione di informazioni, dati e conoscenza tra i vari Ministeri interessati. Compito fondamentale del Council dell'immobiliare pubblico
- Sul piano operativo, il Council è agisce per il tramite di una struttura dedicata (Real Estate Council Directorate) posta in seno al Ministero dell'economia e delle finanze

### XVI LEGISLATURA — VI COMMISSIONE — SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

Circa 30.000 proprietà
 Circa 38 miliardi di Euro

Spagna: Direccion General de Patrimonio dell'Estado

- "Gestione efficace ed efficiente del patrimonio immobiliare nazionale"
- dell'Economia e Finanze attraverso una propria Direzione Generale, la Dirección General de la gestione del patrimonio immobiliare pubblico in Spagna è ancora affidata al Ministero Patrimonio dell'Estado
- la Direzione conta solamente 230 persone ed ha prevalentemente compiti di gestione amministrativa del patrimonio immobiliare attraverso la realizzazione di contratti di locazione, concessione permute e trasferimento ad uso governativo
- un adeguato sistema informativo non consentono ad oggi una gestione proattiva e pienamente il numero esiguo di risorse in relazione alla dimensione del portafoglio gestito, e la mancanza di efficace del portafoglio immobiliare pubblico.

### NOVEMBRE 2008 DEL 26

10.000 Immobili

Regno Unito: Office of Government Commerce (OGC)

- 13 milioni di m<sup>2</sup>
- 37 miliardi di Euro di valore e 7,5 miliardi di Euro di costo annuo
- Gli immobili sono gestiti in autonomia dalle diverse amministrazioni utilizzatrici (Dipartimenti).
- quinquennale di trasformazione e ottimizzazione dell'utilizzo degli immobili ad uso governativo che Nel novembre 2006 il Governo ha lanciato il programma "High Performing Property", una strategia punta a realizzare risparmi di circa 1,2 - 1,9 miliardi di Euro/anno entro il 2013 e di migliorare al contempo qualità e vivibilità degli uffici governativi.
- L'OGC, ufficio indipendente di circa 250 persone situato nell'ambito del Tesoro, è stato incaricato razionalizzazione della spesa pubblica. In particolare, l'OGC, nell'ambito del programma, si occupa della gestione del programma, coerentemente con la sua missione di supporto alle azioni di
- Definire standard di performance (es. Numero di impiegati per m², costo al m², ecc.) e standard qualitativi relativamente alle sedi di uffici della Pubblica Amministrazione Centrale
- · Definire, sviluppare e gestire sistemi di monitoraggio e reportistica delle performance (anche attraverso il ricorso a benchmark e best practices)
- Definire target di miglioramento delle performance e supportarne l'implementazione attraverso l'elaborazione di linee guida e strategie di razionalizzazione



\*16STC0001950\*