

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 subito 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 trat-

tasse 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

specificava 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 essenziale 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

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 accorpate 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 turistico-ricreative 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

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 arrivano.

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

**A L L E G A T O**

PAGINA BIANCA

**Camera dei Deputati  
Commissione VI – Finanze**

**Audizione del Direttore  
dell’Agenzia del Demanio**

**Roma, 26 novembre 2008**

ALLEGATO

## Contenuti del documento

- Il patrimonio immobiliare dello Stato e il ruolo dell' Agenzia del demanio
- La conoscenza del portafoglio immobiliare: dal Censimento alla segmentazione del 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
3. l'evoluzione normativa nelle dismissioni dei beni della Difesa
4. Un caso di abusivismo sul demanio marittimo
5. I modelli europei di gestione del Public Real Estate

## **Il patrimonio immobiliare dello Stato e il ruolo dell’Agenzia del demanio**

## **L'Agazia del Demanio: evoluzione delle competenze e della struttura**

- Fino al 2000 il patrimonio immobiliare dello Stato era gestito da una Direzione Centrale del Dipartimento del Territorio. Il D.lgs n. 300/99 ha istituito l'Agazia del Demanio, con il compito di "razionalizzare e valorizzare l'impiego di una consistente quota del patrimonio dello Stato, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi ed operativi, criteri di mercato, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista (anche mediante l'acquisizione sul mercato) di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili "
- 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'Agazia in Ente Pubblico Economico, dotandola di maggiore autonomia gestionale e di un patrimonio proprio (costituito da un fondo di dotazione e dai beni mobili e immobili strumentali alla sua attività) avvicinandola, negli strumenti e nelle modalità operative, ad un soggetto di diritto privato.
- L'Agazia del Demanio si configura, allo stato attuale, come una organizzazione le cui competenze amministrative e tecniche coprono sostanzialmente tutta la catena del valore immobiliare. E' costituita da circa 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'Agazia, si riportano nelle schede che seguono le diverse tipologie di beni che compongono il patrimonio immobiliare dello Stato e i diversi enti gestori.

## Le categorie di beni immobili di proprietà dello Stato

I beni immobili dello Stato sono così classificabili:

### BENI DEMANIALI

*(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 indisponibili ma quella ordinaria del Codice Civile ex art. 826/1 e 828/1.*

## Ambito di operatività dell’Agenzia del demanio

L’Agenzia, nell’ambito delle proprie competenze, amministra i beni immobili dello Stato per conto del Ministero dell’economia e delle finanze

### BENI DEMANIALI

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

#### **Demanio Storico Artistico (non in consegna al MIBAC)**

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

#### **Demanio Storico Artistico in Uso Gratuito e Perpetuo**

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

#### **Beni non strumentali all’interno di aree di demanio marittimo (porti) e aeroportuale**

### BENI PATRIMONIALI

*(Tutti i beni non demaniali, senza vincoli speciali)*

#### **Indisponibile**

#### **Usi Governativi e pubblici (\*)**

*(Ad esempio, immobili adibiti a sedi di uffici della pubblica amministrazione Centrale)*

#### **Usi Gratuiti e Perpetui**

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

#### **Edilizia residenziale Pubblica (residuale)**

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

#### **Disponibile**

*Ad esempio, edifici e terreni locati a enti, privati e imprese*

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

## Altri gestori di beni immobili di proprietà dello Stato

Altri soggetti, oltre all’Agenzia del demanio, intervengono nell’amministrazione dei beni di proprietà dello Stato.

### BENI DEMANIALI

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

#### ENTI GESTORI

Ministero Trasporti / Regioni /  
Enti Locali / Autorità Portuali

**Demanio Marittimo (inclusi porti)**

Ministero Difesa

**Demanio Militare**

Regioni / Enti Locali /  
Ministero Ambiente /  
ConSORZI

**Demanio Idrico**

Ministero dei Trasporti /  
ENAC

**Demanio Aeronautico Civile**

Ministero delle Infrastrutture  
ANAS

**Demanio Stradale**

Ministero per i beni e le  
attività culturali

**Demanio Storico Artistico  
(in consegna al MIBAC)**

#### RISCOSSIONE

Regioni/Comuni/

Autorità Portuali / Agenzia  
demanio (controllo)

Capitanerie di Porto

Regioni / Province

ENAC / Agenzia  
del demanio

ANAS / Regioni /  
Enti Locali

### BENI PATRIMONIALI

(Tutti i beni non demaniali, senza vincoli speciali)

#### ENTI GESTORI

**Indisponibile**

Regioni /  
Ministero Sviluppo  
Economico

**Miniere**

Segretariato  
Generale della  
Pres. Repubblica

**Dotazioni Presidenza  
Repubblica**

Ministero degli  
Esteri

**Beni Italiani all'estero**

## Dalla visione alle macroattività dell'Agenzia

### Visione

Rappresentare un punto di riferimento autorevole e qualificato per il contesto di riferimento nell'ambito della gestione dei patrimoni immobiliari pubblici

### Obiettivi strategici

Incremento delle entrate

Contenimento della spesa pubblica

Ottimizzazione degli utilizzi

Incremento del valore economico e sociale

Miglioramento della conoscenza e presidio

Consolidamento del posizionamento nel contesto di riferimento

Perfezionamento dell'organizzazione in chiave manageriale

Mantenimento equilibrio economico finanziario

Gestione dei beni e veicoli confiscati

### Macroattività tipiche

Governo portafoglio \*

Acquisizione e Permuta

Gestione Amministrativa

Gestione Tecnica

Pianificazione Nuove Costruzioni

Valorizzazione e Sviluppo

Asset Placement

(\*) include pianificazione strategica, analisi di portafoglio, conoscenza, vigilanza e tutela