

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 delle finanze sono stati regolati su base annuale da una convenzione fondata su macro obiettivi. Successivamente, l'Agenzia ha proposto al Ministero la sottoscrizione di uno specifico contratto di 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.

Area di risultato	Parametri / attività	Composizione base di calcolo	Valore / Risultati attesi
Messa a reddito	Valore delle entrate riscosse nel periodo relativo ai seguenti valori tributi:		
	Capitale fisso	Riscossione	65.000.000 euro
Razionalizzazione degli uffici	La base di calcolo è ottenuta mediante la somma dei seguenti valori:		
	Valore dei beni consegnati nell'anno alle Pubbliche Amministrazioni in uso generativo. Per i beni patrimoniali il valore dei beni è quello rilevato dalle loro cartelle amministrative dell'Agenzia, per i beni del Patrimonio Storico Artistico il valore è stabilito dalla Nota Spesa e dalla Nota 2 - EST definita dalla Commissione di Congruità.		
Razionalizzazione degli uffici	La base di calcolo è ottenuta mediante la somma dei seguenti valori:		
	Valore dei beni consegnati nell'anno alle Pubbliche Amministrazioni in uso generativo. Per i beni patrimoniali il valore dei beni è quello rilevato dalle loro cartelle amministrative dell'Agenzia, per i beni del Patrimonio Storico Artistico il valore è stabilito dalla Nota Spesa e dalla Nota 2 - EST definita dalla Commissione di Congruità.		



SERVIZIO	AREA DI RISULTATO	PARAMETRI / ATTIVITÀ	TARIFFE	BASE DI CALCOLO	CORRISPETTIVO OBBIETTIVO
SERVIZIO IMMOBILIARE DI GESTIONE AMMINISTRATIVA	Gestione del patrimonio immobiliare	Compravendita immobiliare	0,00%	10.000.000,00	10.000.000,00
		Acquisto immobiliare	0,00%	10.000.000,00	10.000.000,00
		Alloggio (costo di 17,40€ al mq)	0,00%	10.000.000,00	10.000.000,00
		Altra gestione	0,00%	10.000.000,00	10.000.000,00
SERVIZIO IMMOBILIARE DI GESTIONE PATRIMONIALE E TECNICA	Gestione del patrimonio immobiliare	Compravendita immobiliare	0,00%	10.000.000,00	10.000.000,00
		Acquisto immobiliare	0,00%	10.000.000,00	10.000.000,00
		Alloggio (costo di 17,40€ al mq)	0,00%	10.000.000,00	10.000.000,00
		Altra gestione	0,00%	10.000.000,00	10.000.000,00
SERVIZIO DI GESTIONE DEI SERVIZI PUBBLICI	Gestione dei servizi pubblici	Gestione dei servizi pubblici	0,00%	10.000.000,00	10.000.000,00
		Gestione dei servizi pubblici	0,00%	10.000.000,00	10.000.000,00
		Gestione dei servizi pubblici	0,00%	10.000.000,00	10.000.000,00
		Gestione dei servizi pubblici	0,00%	10.000.000,00	10.000.000,00
				TOTALE CORRISPETTIVO	160.000.000,00

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	Regolate 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

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

1° 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**.

1° 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 uomini-donne 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 uomini-donne è sostanzialmente paritetica** (51% - 49%).

PAGINA BIANCA

La conoscenza del portafoglio immobiliare: dal Censimento alla segmentazione del patrimonio

La conoscenza: il perimetro del Censimento

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

- **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

Sono stati esclusi dal progetto Censimento tutti i beni non gestiti direttamente dall'Agenzia come, ad esempio, quelli dati in uso gratuito e perpetuo ad Enti ecclesiastici e alle Università, il demanio Storico Artistico in gestione al Ministero per i beni e le attività culturali, ovvero un significativo 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 nel perimetro del progetto, quali, ad esempio, molte caserme in uso alla Difesa.

La conoscenza: il Censimento e il Conto Generale del Patrimonio

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.

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;
- 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 l’avvio delle necessarie procedure di assunzione in consistenza, propedeutiche alla loro contabilizzazione nell’attivo dello Stato.

La conoscenza: dal Censimento al Nuovo Sistema di Gestione

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

Nella BDU (banca dati unificata) sono confluiti tutti i dati tecnico-fisici relativi agli immobili, acquisiti in sede di censimento e quelli amministrativi già residenti all'interno dei sistemi 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 riguardanti sia i dati tecnico fisici raccolti mediante le attività di censimento, sia quelli amministrativi (contratti, utilizzatori, destinazione d'uso, canoni, ecc.) in possesso delle Filiali.

Infine, è stata ulteriormente ampliata l'attività di Censimento con un nuovo ordinativo di fornitura, 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 all'Agenzia, nonché ad altri nuovi beni assunti in consistenza.

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

I dati contenuti nel nuovo Sistema di Gestione hanno permesso di definire degli asset dal portafoglio immobiliare, mediante un'attività di "segmentazione". Attraverso l'analisi del 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 immobili, che risultino omogenei e coerenti, le più opportune azioni gestionali.

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.

Sintesi della segmentazione del portafoglio immobiliare di proprietà statale

Di seguito si riportano i dati di sintesi (1) ripartiti per le categorie precedentemente individuate.

	MANOVRABILI (Beni Disponibili) (2)	PARZIALMENTE MANOVRABILI (Prevalentemente Usi Governativi)	NON MANOVRABILI (Demanio Storico Artistico)	ALTRO NON DISPONIBILE A VARIO TITOLO (3)	TOTALE
FABBRICATI (Numero)	8.496	14.075	1.311	3.873	27.755
– di cui liberi	3.395				
AREE (Numero)	10.045	1.235	1.283	770	13.333
– di cui liberi	5.678				
TOTALE (Numero)	18.541	15.310	2.594	4.643	41.088
Valore Totale (€ MLD)	(4) 5,34	(5) 49,61	(6) N/A	(7) 4,25	59,20
di cui Fabbricati (€ MLD)	3,37	49,61	N/A	3,88	56,86
di cui Terreni (€ MLD)	1,97	N/A	N/A	0,37	2,34

(1) 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..

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

(3) 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 lavoratori agricoli, profughi, ecc.) e gli immobili in consegna alle Università in uso gratuito e perpetuo.

(4) Il dato è ottenuto considerando il valore dei beni ex Difesa inclusi nei primi 2 decreti emanati (2.000 MI/€ 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.

(5) 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.

(6) 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 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.

(7) Valore inventariale dei beni inclusi nella categoria patrimoniale 23A6 - Patrimonio indisponibile (tratto dal Conto Generale del Patrimonio – 2007)

I beni manovrabili

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

- dei circa 3.400 fabbricati disponibili (compresi i beni dismessi dalla Difesa nel primo e secondo decreto), quasi il 60% può essere considerato effettivamente manovrabile per un valore totale inventariale di circa 2.450,00 Ml € e 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

I beni parzialmente manovrabili

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 €).

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.

Inoltre, le Amministrazioni Centrali dello Stato utilizzano per fini istituzionali oltre 7.000 (*) 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 passiva pari a circa 920 Ml €.

L'Agenzia gestisce tale categoria di beni limitatamente agli aspetti di consegna e dismissione degli 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 norma, le amministrazioni hanno fondi propri e si avvalgono del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti.

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

I beni non manovrabili e gli Altri beni

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.

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 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 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 artistico.

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

PAGINA BIANCA

Le attività caratteristiche dell’Agenzia del demanio

Le attività caratteristiche dell'Agenzia

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

- attività ordinarie di gestione dei beni del portafoglio immobiliare dello Stato. Comprendono i processi ordinari di gestione, che variano per modalità e tempi di attivazione in base alle caratteristiche intrinseche del patrimonio immobiliare (locazioni, 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.);
- attività ordinarie di gestione dei beni fuori del portafoglio immobiliare dello Stato. Riguardano l'insieme delle attività di gestione di beni anche non di tipo immobiliare (beni e veicoli confiscati).