XVI LEGISLATURA COMMISSIONE SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2008

Allegato: un caso di abusivismo sul demanio marittimo

ĭ

COMMISSIONE

SEDUTA DEL

26

NOVEMBRE

2008

Un caso di abusivismo sul demanio marittimo

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

Tale situazione comporta complesse operazioni tecnico-amministrative per arrivare ad una soluzione efficace sotto il profilo demaniale. L'utilizzo degli strumenti normativi vigenti (sdemanializzazione ai sensi dell'art. 35 del Cod. Nav. e successiva alienazione dei sedimi sdemanializzati), infatti, può avvenire solo attraverso il coinvolgimento di tutti i soggetti coinvolti nella gestione del demanio marittimo, quali il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, le Capitanerie di Porto, la Regione e 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.

XVI LEGISLATURA COMMISSIONE SEDUTA DEL NOVEMBRE 2008

Allegato: i modelli europei di gestione del Public Real Estate

ĭ

COMMISSIONE

SEDUTA

DEL

26

NOVEMBRE 2008

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

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 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.

L'Agenzia del demanio ha promosso la costituzione di una rete degli organismi di 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 Portogallo, il Regno Unito, la Repubblica Ceca, la Spagna e la Svezia.

ĭ

COMMISSIONE

SEDUTA

26

NOVEMBRE 2008

Austria: Bundes Immobilien Gesellshaft (BIG)

- · 3.000 proprietà immobiliari
- · 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
- Con atto del 2000 alla BIG è stata trasferita la proprietà del Patrimonio Immobiliare dello Stato destinato ad usi governativi con l'obiettivo di avviare una gestione di tipo privatistico di tali immobili, regolamentandone l'utilizzo da parte delle amministrazioni utilizzatrici attraverso appositi contratti di locazioni a canoni di mercato.

ĭ

COMMISSIONE

SEDUTA

26

NOVEMBRE

2008

Francia: France Domaine e Sovafim

- 28.000 proprietà immobiliari
- · 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
- Sovafim è una S.p.A pubblica (100% dello Stato) nata nel 2006 con l'obiettivo della valorizzazione di aree ferroviarie in disuso. Nel 2007 è stato decretato l'allargamento dell'oggetto sociale per cui la Sovafim è oggi incaricata, in generale, della realizzazione di progetti di valorizzazione e sviluppo di compendi immobiliari pubblici.

≤

COMMISSIONE

SEDUTA

26

NOVEMBRE

2008

Germania: Bundes immobilien (Institute for Federal Real Estate)

- 53.000 immobili + 300.000 ettari di terreni
- · Circa 10 miliardi di Euro

"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 Real Estate di modo da costituire un unico punto di riferimento per tutte le azioni di ottimizzazione 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
 - soddisfare le esigenze di spazio degli uffici governativi, anche attraverso la realizzazione di nuove 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

ĭ

COMMISSIONE

SEDUTA DEL

NOVEMBRE

2008

Olanda: Real Estate Council e Real Estate Council Directorate

- 400.000 Ettari di terreni + edifici
- · 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 di informazioni, dati e conoscenza tra i vari Ministeri interessati. Compito fondamentale del Council è elaborare strategie, policy e linee guida finalizzate all'ottimizzazione complessiva della gestione 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

ĭ

COMMISSIONE

SEDUTA DEL

26

NOVEMBRE

2008

Spagna: Direccion General de Patrimonio dell'Estado

- · Circa 30.000 proprietà
- · Circa 38 miliardi di Euro

"Gestione efficace ed efficiente del patrimonio immobiliare nazionale"

- la gestione del patrimonio immobiliare pubblico in Spagna è ancora affidata al Ministero dell'Economia e Finanze attraverso una propria Direzione Generale, la Dirección General de 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
- il numero esiguo di risorse in relazione alla dimensione del portafoglio gestito, e la mancanza di un adeguato sistema informativo non consentono ad oggi una gestione proattiva e pienamente efficace del portafoglio immobiliare pubblico.

ĭ

COMMISSIONE

DEL

26

NOVEMBRE

2008

Regno Unito: Office of Government Commerce (OGC)

- 10.000 Immobili
- 13 milioni di m²
- 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).
- Nel novembre 2006 il Governo ha lanciato il programma "High Performing Property", una strategia
 quinquennale di trasformazione e ottimizzazione dell'utilizzo degli immobili ad uso governativo che
 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 della gestione del programma, coerentemente con la sua missione di supporto alle azioni di razionalizzazione della spesa pubblica. In particolare, l'OGC, nell'ambito del programma, si occupa 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