

Inoltre, diversi interventi normativi hanno conferito all’Agenzia, riconoscendone la specifica competenza e know-how acquisito, funzioni di impulso e promozione di iniziative di sviluppo di asset immobiliari appartenenti anche ad altri soggetti pubblici.

### **3.2. Conoscenza, presidio e governo del patrimonio dello Stato**

L’Agenzia gestisce un patrimonio immobiliare di proprietà statale organizzato in oltre 23.000 schede che includono circa 47.000 unità costituite da fabbricati e terreni di cui:

- circa 22.000 beni in uso governativo e di demanio storico artistico in uso governativo;
- circa 25.000 beni di patrimonio disponibile, indisponibile e di Demanio Storico Artistico non in uso governativo.

Nel 2012 l’Agenzia ha prodotto oltre 7.700 tra atti amministrativi e contratti, in aggiunta alle attività ordinarie di gestione non assimilabili a procedimenti amministrativi (es. razionalizzazione degli spazi; conduttore unico dei fondi immobiliari FIP/P.UNO, interventi edilizi, aggiornamento delle basi dati immobiliari, etc.).

Nel corso dell’esercizio sono stati redatti 2.053 verbali di ispezione a seguito dell’attività di vigilanza svolta. I risultati in termini di efficacia dell’azione di vigilanza hanno fatto registrare un tasso di positività (rapporto tra numero di verbali con riscontro di irregolarità o abusi e numero complessivo di verbali) pari all’86,5%, a dimostrazione della particolare efficacia e selettività dei controlli posti in essere, con focalizzazione su situazioni di particolare criticità individuate, in via preliminare, attraverso opportune analisi di campionatura.

Nel corso del 2012 sono stati inoltre finalizzati 831 atti inerenti azioni di tutela, che hanno riguardato, tra l’altro, rapporti all’organo legale contenenti le argomentazioni a supporto della difesa dell’Amministrazione (572), citazioni in cui l’Amministrazione è parte attrice (102), incarichi a intraprendere azioni legali (95).

Per quanto riguarda invece i nuovi beni assunti nelle consistenze patrimoniali nell’anno sono stati consuntivati 362 verbali di assunzione in consistenza per un valore patrimoniale di circa 485 milioni di euro, corrispondente ad un avanzamento pari circa al 70% dei risultati attesi da Contratto di servizi.

In termini di uscite, l’Agenzia ha provveduto:

- alla formalizzazione di 72 atti relativi a cessioni a titolo gratuito finalizzati al trasferimento della proprietà di unità immobiliari ad Enti locali e Università, in forza di diverse disposizioni normative, per un controvalore complessivo di circa 64,7 milioni di euro.

- al perfezionamento di 3 permute per un valore pari ad oltre 33 milioni di euro;
- al trasferimento agli aventi diritto degli alloggi costruiti in base a leggi speciali e in particolare: 87 direttamente agli aventi diritto, 771 agli ATER (di cui 1 Abruzzo Molise, 2 Calabria, 519 Campania, 149 Lazio, 96 Puglia Basilicata, 1 Sicilia e 3 Veneto) e 1181 ai Comuni (per la maggior parte in Puglia Basilicata e Sicilia). Più nel dettaglio, degli 87 alloggi trasferiti direttamente agli aventi diritto, 3 sono stati trasferiti in base alla L. 640/54 (abitazioni anti-malsane), 68 sulla scorta della L. 1676/60 (alloggi per i lavoratori agricoli), 11 quali alloggi di edilizia residenziale pubblica e 5 per altre disposizioni di legge.

Relativamente alle alienazioni, si veda il paragrafo 3.4.

Nel corso dell'esercizio sono stati perfezionati 365 verbali di consegna/dismissione relativi ad immobili o loro porzioni in uso governativo e in particolare:

- 259 verbali di consegna, per un valore di circa 2,2 miliardi di euro;
- 106 verbali di dismissione, per un valore di circa 1,3 miliardi di euro.

Infine si è proceduto al perfezionamento di procedure di sdeemanializzazione per un controvalore complessivo di circa 4,5 milioni di euro.

Nel 2012 sono proseguiti le attività finalizzate alla realizzazione degli interventi di aggiornamento e manutenzione delle banche dati immobiliari del sistema REMS, nonché di miglioramento e razionalizzazione degli strumenti di governo a disposizione dell'Agenzia.

Nel corso dell'anno è stata implementata con successo la nuova modalità di trasmissione informatizzata delle scritture contabili dei beni immobili dello Stato alla Ragioneria Generale dello Stato per la predisposizione del Conto Generale del Patrimonio.

### **3.3. Federalismo demaniale**

Il D.Lgs n. 85/2010 (recante "Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42") ha delineato un articolato processo la cui attuazione è affidata a specifici DPCM di individuazione e attribuzione dei beni del demanio e del patrimonio immobiliare dello Stato alle Regioni e agli Enti locali.

Rispetto a quanto segnalato nel referto precedente, non si sono registrati avanzamenti in quanto non sono stati emanati i DPCM attuativi del Decreto Legislativo.

Anche per siffatta ragione, l'art. 4, comma 12-quater, del D.L. n. 16/2012, convertito con modificazioni dalla Legge n. 44/2012, ha previsto che le amministrazioni competenti proseguono nella piena gestione del patrimonio immobiliare statale, ivi comprese le attività di dismissione e valorizzazione, nelle more dell'attuazione delle disposizioni dell'articolo 5 del D.Lgs n. 85/2010.

Sempre nell'anno 2012 sono intervenute alcune modifiche legislative al Decreto in parola.

Con l'art. 40, comma 1, del D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito dalla legge n. 134/2012, è stato previsto che il trasferimento delle miniere che non comprendono i giacimenti petroliferi e di gas naturale e le relative pertinenze avvenga a favore delle Regioni (anziché delle Province, come prima previsto).

Il comma 2 dell'art. 23-ter del D.L. 6 luglio 2012, n. 95 ha previsto l'abrogazione di alcune disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 85/2010. In particolare sono stati abrogati:

- l'articolo 3, comma 6, che recava una disciplina speciale relativa ai beni qualificati come trasferibili, relativamente ai quali le Regioni e gli enti locali non presentino la richiesta di attribuzione (c.d. beni inoptati);
- l'articolo 5, commi 5-bis e 5-ter, che consentivano, su richiesta, l'attribuzione dei beni oggetto di accordi o intese tra lo Stato e gli enti territoriali per la razionalizzazione o la valorizzazione dei rispettivi patrimoni immobiliari già sottoscritti in favore dell'ente sottoscrittore dell'accordo o dell'intesa;
- l'articolo 7, il quale stabiliva che, a decorrere dal 1º gennaio 2012 e con cadenza biennale, potevano essere adottati decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri finalizzati all'attribuzione di ulteriori beni resisi disponibili.

Nel contesto sopra descritto, il solo procedimento tra quelli previsti dal D.Lgs. n. 85/2010 che ha avuto concreta attuazione, a motivo della sua specificità, è stato quello relativo all'attribuzione agli enti territoriali della proprietà dei beni appartenenti al patrimonio culturale. A tal riguardo, la normativa recata dall'art. 5, comma 5, del menzionato D.Lgs. n. 85/2010 prevede una speciale procedura di attribuzione dei beni inseriti in accordi di valorizzazione stipulati dalle Direzioni regionali del Ministero per i Beni e le Attività Culturali presso cui sono costituiti appositi Tavoli Tecnici Operativi ai quali partecipa anche l'Agenzia.

Il percorso di attribuzione, individuato dalle linee guida tecnico-procedurali emanate dal MIBAC nel maggio 2011, prevede la presentazione da parte dell'Ente territoriale richiedente di un programma di valorizzazione volto al recupero, alla conservazione e alla fruizione pubblica degli immobili richiesti con l'indicazione della

sostenibilità economico finanziaria dell'operazione e del piano di gestione dei beni e prosegue con la stipula dell'accordo di valorizzazione, ai sensi dell'art. 112 del Testo Unico dei Beni Culturali, con cui vengono definiti gli impegni dell'Ente territoriale all'attuazione del programma.

La procedura si conclude con la stipula da parte dell'Agenzia del demanio e dell'Ente territoriale dell'atto di trasferimento gratuito dei beni.

Quanto alle attività poste in essere nel 2012 ai sensi della predetta normativa, si rimanda al paragrafo 3.7.

#### **3.4. Redditività del portafoglio**

I risultati registrati nel 2012 relativamente all'area "messa a reddito e alienazioni" possono così sintetizzarsi (con raffronto, a seguire, sull'annualità precedente):

- riscossione di circa 60,2 milioni di euro su codici tributo direttamente gestiti, a fronte di un obiettivo di 46,5;
- riscossione sugli altri codici tributo di circa 167,5 milioni di euro rispetto ai 162 pianificati;
- stipula di 1.559 contratti di locazione e concessione (tra nuovi contratti e rinnovi) rispetto ai 1.450 pianificati;
- valore complessivo dei contratti di vendita dei beni appartenenti all'ex Ministero della Difesa, entrate da vendite transattive e maggiori incassi da operazioni di permuta pari a 10,5 milioni di euro, a fronte di un obiettivo di 8,5.

**Tabella di raffronto degli interventi tra il 2011 ed il 2012**

	<b>2012</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
	Pianificato	Consuntivo	Pianificato	Consuntivo
Riscossioni su codici tributo direttamente gestiti (M€)	46,5	60,2	50	61,9
Riscossioni su altri codici tributo (M€)	162	167,5	138	181
Stipula contratti di locazione e concessione (n.)	1.450	1.559	1.800	2.212
Valore complessivo dei contratti di vendite, sconfinamenti e maggiori incassi da permuta (M€)	8,5	10,5	10	17,5

Al fine di favorire un incremento della redditività del portafoglio in gestione, sono state avviate iniziative specifiche finalizzate al recupero e alla riqualificazione dei beni pubblici con l'individuazione di nuove destinazioni d'uso, in una logica imprenditoriale, canalizzando risorse e investimenti privati attraverso lo strumento della concessione/locazione di lungo periodo.

### **3.5. Ottimizzazione e razionalizzazione**

Nel corso dell'anno 2012, l'Agenzia - secondo le prescrizioni di cui all'art. 2, comma 222, della legge 191/2009 - ha proseguito lo svolgimento delle attività di razionalizzazione mediante l'elaborazione di appositi piani di razionalizzazione degli spazi utilizzati dalle Amministrazioni dello Stato. La realizzazione di detti piani è stata effettuata sulla base delle previsioni triennali dei fabbisogni allocativi comunicate dalle Amministrazioni interessate mediante il sistema "Portale PA" (appositamente creato dall'Agenzia fin dal 2010), nonché alla luce delle vigenti disposizioni in materia di contenimento della spesa pubblica.

Per ciò che concerne i risultati conseguiti, si rappresenta che le attività relative alla razionalizzazione degli spazi in uso alle Amministrazioni dello Stato hanno registrato al 31 dicembre 2012 risparmi complessivi pari a circa 15 milioni. Essi si riferiscono ad operazioni di chiusura di locazioni passive per consegna di spazi in immobili in uso governativo, nonché in immobili FIP e Patrimonio Uno, di abbattimento dei canoni per riduzione degli spazi già in uso ovvero a seguito di accettazione da parte delle proprietà della riduzione del canone.

Con riferimento alle operazioni non concluse nel 2012, i piani, elaborati dalle Direzioni territoriali dell'Agenzia a livello provinciale, sono stati consolidati per Amministrazione ed inviati alle Amministrazioni centrali interessate e al MEF. In tali piani si prevedono, per il periodo 2013-2016, operazioni che potrebbero comportare un risparmio complessivo di circa € 75.000.000.

Il dato sulle razionalizzazioni per il prossimo quadriennio è un'informazione puramente previsionale tenuto anche conto che, per i risparmi che derivano da chiusura di locazioni passive a seguito della consegna di beni demaniali e/o appartenenti ai Fondi Immobili Pubblici, la previsione annuale indicata potrebbe variare in funzione del rispetto delle tempistiche dei lavori da effettuarsi a cura dei Provveditorati.

Si precisa inoltre che per il conseguimento del 60/70% dei risparmi previsti nel periodo 2013-2016 è necessario effettuare interventi edilizi su beni di proprietà dello Stato e/o appartenenti a Fondi Immobili Pubblici.

Parte dei fondi necessari per tali interventi sono già stati stanziati nel Piano Investimenti dell'Agenzia (per alcuni completa copertura dell'intervento e per altri la sola progettazione), mentre sono poche le operazioni per le quali le Amministrazioni hanno comunicato la disponibilità di propri fondi.

L'Agenzia nel corso dell'anno 2012 ha inoltre fornito costante supporto alle Amministrazioni dello Stato - attraverso appositi tavoli tecnici - ai fini dell'individuazione di soluzioni finalizzate all'ottimizzazione degli utilizzi ed alla riduzione di locazioni passive oltre a svolgere un'azione di sensibilizzazione continua su tale tematica.

Nello svolgimento delle attività di razionalizzazione sono state riscontrate alcune criticità:

- in numerosi casi, difficoltà nell'operare la riduzione degli spazi in uso alle Amministrazioni dello Stato a causa delle peculiarità strutturali degli immobili utilizzati (caratterizzati dalla presenza di ampi corridoi, larghi atrii, ecc.)
- in molti casi l'assegnazione di immobili demaniali o appartenenti ai fondi immobiliari, che consentirebbero la chiusura di locazioni passive, presuppone l'esecuzione di interventi edilizi per i quali né l'Agenzia né le Amministrazioni dispongono della necessaria copertura finanziaria.

L'attività di razionalizzazione posta in essere dall'Agenzia è stata interessata dalle disposizioni normative previste dall'art. 3 del decreto legge n. 95/2012, che hanno introdotto delle importanti novità in materia.

In particolare l'art. 3, comma 9, del citato decreto ha posto a carico delle Amministrazioni dello Stato l'obbligo di elaborare, entro il 12 novembre 2012, piani di razionalizzazione degli spazi, rapportando gli stessi alle effettive esigenze funzionali degli uffici ed alle risorse umane impiegate.

Al fine di agevolare gli adempimenti posti a carico delle Amministrazioni, l'Agenzia del demanio ha reso disponibile sul "Portale PA" nuove funzionalità che hanno consentito alle Amministrazioni l'elaborazione di proprie proposte di operazioni di razionalizzazione direttamente a sistema.

La redazione dei piani doveva essere effettuata nel rispetto del parametro compreso tra 20 e 25 mq per addetto - come prescritto dalla sopra citata disposizione normativa - e, in caso di nuova costruzione o di ristrutturazione

integrale, tra 12 e 20 mq per addetto, come indicato dall’Agenzia nella circolare prot. n. 20494 del 16/07/2012, relativa alle indicazioni metodologiche riferite agli adempimenti ex decreto legge 95/2012.

Sempre per facilitare le Amministrazioni, il “Portale PA” è stato inoltre implementato per calcolare automaticamente, per ciascuna occupazione inserita nell’applicativo, il parametro superficie per addetto, prendendo a riferimento per il *numeratore*, la somma delle superfici lorde delle destinazioni d’uso ufficio, archivio, biblioteca e mensa, per il *denominatore*, il numero di personale dipendente che occupa stabilmente l’edificio. Tale calcolo presuppone tuttavia che i relativi campi del sistema siano stati correttamente compilati dalle Amministrazioni interessate con l’inserimento delle relative informazioni. Tuttavia, le Amministrazioni non sempre aggiornano correttamente il Portale PA-Ratio e pertanto in molti casi non è possibile calcolare da sistema il rapporto mq addetto per le singole occupazioni: in diversi casi non sono compilati i dati relativi ad uffici/archivi/mense e biblioteche utili ai fini del calcolo, in altri casi non è presente a sistema il dato relativo ai dipendenti che occupano stabilmente l’edificio.

Le proposte di razionalizzazione formulate dalle Amministrazioni tramite il Portale PA, dovranno essere verificate dalle Direzioni Regionali dell’Agenzia al fine di accertarne la concreta fattibilità e, quindi, il rispetto del parametro fissato dalla normativa. Per assicurare un’omogeneità delle attività di razionalizzazione, qualora ne ricorrono i presupposti, saranno inserite nei piani che l’Agenzia predisporrà nel corso dell’anno 2013.

Con riferimento a quanto previsto dall’art. 8 del D.L. n. 78/2010, relativamente all’attività introdotta al comma 6, sono stati individuati dal Ministero del Lavoro, di concerto con gli Enti Previdenziali, 21 immobili strumentali di proprietà degli Enti previdenziali volti all’attuazione del modello logistico denominato “Sinergie Bilaterali”, per i quali devono essere riconosciuti al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali canoni e oneri agevolati nella misura ridotta del 30% rispetto al parametro minimo locativo fissato dall’OMI. Per tali beni, nel corso del 2012, sono stati rilasciati dalle competenti Direzioni Regionali n. 3 nulla osta alla stipula (per uno dei quali è stato comunicato nel 2013 non sussistere più l’interesse alla sinergia), che in virtù della stipula dei relativi contratti porteranno un risparmio di spesa pari a circa € 116.000,00. A seguito della richiesta pervenuta all’Agenzia da parte dell’Inail circa l’istituzione di un tavolo tecnico finalizzato alla condivisione dei criteri per la determinazione delle congruità dei canoni locativi, sono state predisposte delle linee guida aventi ad oggetto l’individuazione e la virtualizzazione delle superfici degli

immobili, nonché l'individuazione del parametro locativo unitario tra quelli forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI, anche nei casi di "edifici strutturati" non presenti negli elenchi delle città censite dall'Osservatorio. I suddetti criteri sono stati resi noti alle Direzioni Regionali coinvolte nell'attività per essere impiegati per la verifica di congruità dell'offerta locativa proposta dall'ente proprietario dell'immobile.

A seguito delle recenti disposizioni normative introdotte dall'art. 3, comma 9, del decreto legge 95/2012, relativamente al rispetto del parametro mq/addetto, il Ministero del Lavoro sta provvedendo ad una nuova verifica delle superfici richieste in uso.

E' stato inoltre trasmesso alla fine del 2012 dagli Enti Previdenziali all'Agenzia un primo pacchetto di beni da offrire in locazione alle Amministrazioni dello Stato con il riconoscimento di canoni ridotti del 30% rispetto a quanto congruito dall'Agenzia stessa.

In merito agli acquisti da parte degli Enti Previdenziali pubblici di immobili occupati da Amministrazioni dello Stato, previsti dal comma 4 dell'art. 8 del D.L. 78/2010, l'Agenzia ha formulato una prima proposta d'acquisto all'Inail costituita da un portafoglio di beni conferiti al fondo immobili pubblici FP1, per un valore di circa 300 mil/€. Preso atto delle effettive possibilità di investimento dell'Inail, l'Agenzia, sentite le Direzioni Regionali, ha formulato una seconda proposta d'acquisto, integrando la precedente con ulteriori beni di proprietà di terzi utilizzati dalle Amministrazioni dello Stato, selezionati ed ordinati in base al criterio del maggior risparmio conseguibile in termini di spesa pubblica, calcolato come differenza tra il canone attualmente corrisposto dall'Amministrazione e quello che sarebbe dovuto dopo l'acquisto, corrispondente al valore minimo di locazione indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, come indicato dalla norma.

Nel corso dell'anno sono stati realizzati una serie di incontri con l'Inail, a seguito della richiesta da parte dell'Ente previdenziale di istituire un tavolo tecnico allo scopo di condividere le procedure da seguire nella determinazione dei canoni relativamente alle varie norme che prevedono il coinvolgimento dell'Ente previdenziale, tra Acquisti, Sinergie Bilaterali e Locazioni di immobili di proprietà non strumentali.

L'Ente previdenziale ha, inoltre, intrapreso un'attività di conoscenza più approfondita degli immobili proposti per l'acquisto, con particolare riferimento ai requisiti tecnico-manutentivi, avviando contatti con le proprietà anche al fine di acquisire la successiva offerta di vendita. Anche l'Agenzia è stata coinvolta in tale attività, fornendo il proprio contributo. Si è in attesa di conoscere le determinazioni dell'Ente previdenziale in ordine alle proprie decisioni d'acquisto, e si sta valutando

anche la possibilità di successive integrazioni alla proposta con nuovi immobili stimati di interesse per l'Inail in virtù di una serie di requisiti privilegiati che l'Ente ha fatto emergere durante i recenti incontri.

### **3.6. Gestione dei beni fuori portafoglio. Beni confiscati alla criminalità organizzata. Beni confiscati iscritti nei pubblici registri**

Nel corso dell'esercizio 2012 l'Agenzia ha continuato a svolgere le attività di tipo istruttorio affidate dalla Convenzione a titolo gratuito stipulata con l'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC)<sup>13</sup> in data 14 maggio 2012, assicurandole anche il supporto continuo nella gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata.

In conseguenza dell'assetto definitivo raggiunto dalla stessa ANBSC ed al fine di farle conseguire la necessaria autonomia gestionale, la suddetta Convenzione ha previsto anche un piano di rilascio delle attività da parte dell'Agenzia del Demanio; in particolare, è stata completata la fase di abilitazione e di formazione del personale dell'ANBSC all'uso del "data base beni confiscati" e pertanto l'Agenzia non avrà più la possibilità di effettuare monitoraggi sugli stock e il suo compito si limiterà al solo inserimento delle nuove confische, mentre l'attività di aggiornamento delle informazioni, di inserimento degli atti di destinazione o di altri atti formali, nonché di verifica dei dati, sarà svolta in autonomia dall'Agenzia Nazionale stessa.

Inoltre, con la legge di stabilità 2013, è stata chiarita la competenza della ANBSC per tutte le ipotesi di confische disposte ex art. 12-sexies del D.L. n. 306/1992 (ad esempio per reati di usura, di peculato, di ricettazione, di riciclaggio).

Fin dall'inizio dell'anno l'Agenzia del Demanio è stata anche impegnata a garantire la gestione delle confische disposte al di fuori della normativa antimafia (a titolo d'esempio: confische per truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche ex art. 640-bis c.p., per reati tributari, in materia di immigrazione) fra cui anche situazioni complesse quali quelle riferite a società di capitali in funzionamento, nelle more dell'individuazione dei soggetti competenti. A tal proposito è intervenuto il D.L. n. 95/2012, convertito in L. n. 135/2012, che ha limitato le competenze dell'Agenzia del Demanio alla sola gestione dei beni immobili in quanto devoluti all'Erario, secondo la normativa di carattere generale prevista per i beni del patrimonio

---

<sup>13</sup> L'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata è stata istituita con il D.L. n. 4/2010, convertito con modificazioni nella L. n. 50/2010, subentrando in tutti i compiti in precedenza attribuiti all'Agenzia del Demanio in materia di gestione e destinazione dei beni confiscati alla criminalità organizzata.

dello Stato, mentre rimane esclusa dalla propria competenza la gestione delle altre tipologie di beni confiscati che saranno quindi trasferite al Tribunale per la successiva individuazione del soggetto competente.

Nel dettaglio dell'operato dell'Agenzia, al 31 dicembre 2012, in base agli atti giudiziari pervenuti, i nuovi beni definitivamente confiscati alla criminalità organizzata erano pari a 1.014 (829 beni immobili e 185 aziende).

Per quanto concerne i risultati conseguiti dall'Agenzia nell'ambito dei beni confiscati iscritti nei pubblici registri, nel 2012 sono stati alienati/rottamati 49.118 veicoli "confiscati/abbandonati", rispetto ad un valore pianificato di 40.000. In particolare: 38.469 veicoli sono stati gestiti tramite la procedura c.d. "transitoria" e dei "veicoli abbandonati" (D.P.R. 189/01); 103 veicoli sono stati gestiti tramite le attività riconducibili alle Commissioni provinciali Prefettura/ Agenzia (art. 38, comma 2, del D.L. 269/2003 convertito con Legge 326/2003); 10.546 veicoli sono stati alienati tramite la procedura a regime c.d. del "custode acquirente" (artt. 213, 214, e 214 bis del Codice della Strada). In relazione a quest'ultima attività, al termine dell'anno gli ambiti provinciali attivati sono risultati 73.

### **3.7. Valorizzazione del patrimonio immobiliare**

Nel corso del 2012 i risultati conseguiti nell'area "Valorizzazioni" (attività istituzionali finalizzate all'approvazione di varianti urbanistiche, finalizzate alla introduzione di destinazioni d'uso di "mercato", di servizi pubblici e di altre destinazioni complementari) sono stati pari a 192,2 milioni di euro complessivi, a fronte di un obiettivo di 292 milioni.

In particolare:

- le iniziative di valorizzazione ex *Lege 410* del 23 novembre 2001 (immobili dello Stato), riguardanti iniziative che prevedono, di norma, accordi e intese con le Amministrazioni locali per le finalità sopra espresse in termini generali, hanno maturato un valore complessivo di circa 1,2 milioni di euro rispetto ad un obiettivo di 45,2 milioni;
- le iniziative di valorizzazione ex art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010 (immobili appartenenti al demanio storico-artistico) - che riguardano i processi di trasferimento di immobili vincolati agli Enti locali, con l'approvazione del Ministero dei beni per le attività culturali e il supporto tecnico-amministrativo dell'Agenzia del demanio - hanno maturato un valore complessivo di circa 191 milioni di euro rispetto ad un obiettivo di 246,8 milioni.

Con riferimento alle attività di vendita di beni immobili dello Stato, effettuate ai sensi dell'art. 1, comma 436, della L. 311/2004, si segnala che, nel corso del 2012, sono stati pubblicati n. 2 bandi unici nazionali (di cui uno celebrato con la procedura dell'asta on-line) e n. 13 avvisi di vendita, a livello locale.

In particolare, sono stati posti in vendita n. 167 lotti, al prezzo base di complessivi € 31.196.579.

Di detti lotti, n. 75 sono stati aggiudicati ed il prezzo offerto ammonta ad € 14.412.394, con una percentuale media di incremento rispetto al valore posto a base d'asta del 27% circa.

E' da evidenziare che l'introduzione di nuovi strumenti attuativi di cooperazione interistituzionale e di finanza immobiliare, nonché di nuovi modelli di valorizzazione territoriale previsti dalle recenti normative (art. 33 e 33 bis del D.L. 98/2011, modificati ed integrati dal D.L. 95/2012 e dalla L. 228/2012), ha condizionato notevolmente l'attività di valorizzazione programmata ad inizio anno.

Infatti, in tale rinnovato quadro normativo è stato assegnato all'Agenzia il ruolo di promotore di iniziative di valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione dei patrimoni immobiliari pubblici, di proprietà dello Stato e degli Enti territoriali, anche mediante la costituzione di veicoli societari e finanziari cui conferire beni immobili, nonché di "facilitatore" e interlocutore diretto degli stessi Enti territoriali coinvolti nell'attuazione dei programmi unitari di valorizzazione territoriale.

Con l'introduzione di tali nuovi strumenti normativi e procedurali, l'Agenzia ha avviato un percorso di revisione e di innovazione dei progetti di valorizzazione (Progetto Valore Paese) ricercando nuove forme di collaborazione e partecipazione con tutti i soggetti interessati a costruire un piano di sviluppo e valorizzazione degli immobili pubblici.

A tal fine, nel mese di aprile, sono stati sottoscritti due Protocolli di Intesa tra l'Agenzia e, rispettivamente, Invitalia e ANCI, entrambi finalizzati ad elaborare un programma comune di lavoro destinato a supportare lo Stato e gli Enti Territoriali nell'attuazione degli interventi di valorizzazione e sviluppo patrimoniale dei rispettivi patrimoni.

Sempre in attuazione del più ampio progetto per la valorizzazione e la gestione efficiente del patrimonio immobiliare dello Stato, nel mese di dicembre sono stati pubblicati i primi bandi per la locazione e la concessione fino a cinquant'anni di beni in Toscana, Umbria e Veneto, finalizzati al recupero e alla riqualificazione dei beni attraverso l'individuazione di nuove destinazioni d'uso, in una logica imprenditoriale, canalizzando risorse e investimenti privati (Valore Paese - Affidiamo Valore).

Per quanto concerne invece gli strumenti normativi introdotti dall'art. 33-bis del D.L. 98/2011, nel corso del 2012 l'Agenzia ha avviato, oltre all'analisi dello start-up delle iniziative di cui al predetto articolo per la quale ha fatto ricorso dell'assistenza professionale di un qualificato Studio Legale individuato tramite procedura ristretta, un'intensa attività di promozione, come previsto dalla norma, di azioni sinergiche di intervento sui patrimoni immobiliari pubblici di proprietà statale e locale finalizzate alla realizzazione di operazioni aventi una valenza di sviluppo sociale, di rigenerazione del territorio e di soddisfacimento degli interessi della collettività.

Proseguendo nell'azione di adozione dei nuovi strumenti normativi mirati a gestire nel modo più efficiente il portafoglio immobiliare pubblico, è stato sottoscritto, infine, nel mese di settembre, un Protocollo d'Intesa per dare avvio al nuovo strumento di co-pianificazione Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale (PUVaT) - introdotto ai sensi dell'art. 3-ter del D.L. n. 351/2001 - con il Comune di Piacenza, finalizzato a dar corso al processo di sviluppo, razionalizzazione e valorizzazione di 12 compendi di proprietà statale e che, successivamente, potrà riguardare anche altri beni di proprietà dello Stato, del Comune o di altri Enti.

Per quanto concerne, invece, i nuovi strumenti di finanza immobiliare introdotti di recente dal Legislatore di cui all'art. 33 D.L. n. 98/2011 e s.m.i., che prevedono l'istituzione di un sistema integrato di fondi immobiliari pubblici finalizzato alla valorizzazione del patrimonio immobiliare statale e degli Enti Territoriali, nel corso dell'anno l'Agenzia ha avviato le attività preliminari di preparazione dei documenti di gara per la selezione dei fornitori dei servizi tecnici e specialistici funzionali ad acquisire le ulteriori conoscenze relative al patrimonio immobiliare di proprietà dello Stato, anche al fine di un eventuale avvio alle predette operazioni. Nel particolare, sono state avviate le attività di individuazione dei beni oggetto di potenziale conferimento, di verifica dei dati, di conoscenza, di acquisizione e di raccolta della documentazione relativa agli immobili.

In ultimo, si fa presente che al forte rallentamento registrato nell'anno hanno contribuito anche il perdurare delle incertezze connesse al "federalismo demaniale" e la congiuntura negativa del mercato immobiliare, dovendosi registrare che per gli immobili in vendita già valorizzati le relative aste sono andate tutte deserte.

### **3.8. Il ruolo di "Manutentore unico"**

L'art. 12 del D.L. 98/2011 ha assegnato all'Agenzia il ruolo di "Manutentore Unico", accentrandone le decisioni di spesa e la funzione di centrale di committenza relativamente agli interventi manutentivi da effettuare sugli immobili in uso alle

Amministrazioni dello Stato, in una prospettiva di efficiente gestione del patrimonio immobiliare dello Stato.

Il nuovo sistema prevede che l'Agenzia assuma le decisioni di spesa sulla base di una programmazione pluriennale che tenga conto dei fabbisogni rappresentati dalle Amministrazioni, sentiti i Provveditorati alle opere pubbliche per la definizione delle priorità tecniche.

L'Agenzia stipula, inoltre, in funzione di centrale di committenza, accordi quadro con gli operatori specializzati nel settore e selezionati mediante procedura ad evidenza pubblica di cui si avvarranno i Provveditorati, previa sottoscrizione di specifiche convenzioni quadro con l'Agenzia, per la realizzazione degli interventi in funzione delle capacità operative delle stesse strutture. Gli interventi che non vengono realizzati dai Provveditorati vengono gestiti direttamente dall'Agenzia.

L'Agenzia, infine, assicura la verifica e il monitoraggio degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con particolare riferimento al rispetto dei tempi e dei costi.

Per il primo anno di applicazione, tenuto conto della ritardata emanazione e pubblicazione del decreto interministeriale - da cui dipendeva l'avvio del nuovo sistema di gestione e dei relativi tempi di attuazione - l'Agenzia ha anticipato la pubblicazione delle Linee guida sul proprio sito internet rispetto alle tempistiche che si sarebbero determinate se si fosse attesa la pubblicazione del suddetto decreto. A fine dicembre sono stati pertanto acquisiti i fabbisogni manutentivi riferiti al 2013, evitando la sovrapposizione con la comunicazione dei fabbisogni relativi al triennio successivo (2014-2016) prevista per legge al 31 gennaio di ogni anno.

Si segnala, infine, che nel mese di gennaio 2013 sono stati pubblicati i bandi di gara per la stipula degli accordi quadro con gli operatori specializzati nel settore per la realizzazione degli interventi manutentivi sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato.

### **3.9. Fondi immobiliari F.I.P. e Patrimonio 1**

Si segnala che per gli immobili apportati ai fondi immobiliari pubblici, del valore complessivo di circa 4 miliardi di euro, l'Agenzia svolge il ruolo di conduttore unico provvedendone alla gestione per conto dello Stato.

Con riferimento agli immobili conferiti al Fondo Immobili Pubblici, anche l'esercizio 2012 si è caratterizzato per il perfezionamento di numerose vendite da parte di Investire Immobiliare SGR S.p.A., gestore del Fondo, il che ha determinato

l'ulteriore moltiplicarsi delle controparti, con conseguente aggravio dei carichi di lavoro connessi alla gestione amministrativa e tecnica dei beni.

La gestione degli spazi del Compendio è stata ricompresa nell'attività di "razionalizzazione degli utilizzi" posta in essere dall'Agenzia sulla base di quanto previsto all'art. 2, comma 222, della Legge 191/2009 (Finanziaria 2010); ciò ha comportato una sistematica attività di verifica della disponibilità di spazi negli immobili, con particolare riferimento alle porzioni non assegnate, ovvero a quelle assegnate ma sottoutilizzate. Gli esiti di tali verifiche sono stati quindi inseriti all'interno dei "Piani di Razionalizzazione" in corso di predisposizione, con conseguenti assegnazioni, laddove possibile, alle Pubbliche Amministrazioni interessate.

Sempre nell'ottica della razionalizzazione sono stati avviati i recessi per alcuni degli immobili in gestione. In particolare, l'Agenzia ha esercitato nel corso del 2012 il diritto di recesso per 11 immobili del Compendio mentre sono stati riconsegnati 5 beni. Permangono, tuttavia, rilevanti difficoltà nel rispettare le tempistiche per la riconsegna dei beni, in ragione del fatto che spesso le Amministrazioni Utilizzatrici, contravvenendo agli obblighi imposti dal Disciplinare di Assegnazione, rilasciano gli immobili senza aver eseguito gli interventi necessari alla riconsegna dei beni in "buone condizioni di manutenzione e conformi alla normativa vigente alla data del conferimento".

Per quanto attiene agli aspetti afferenti ai contratti di sublocazione è proseguita l'attività di revisione delle modalità di gestione dei soggetti terzi presenti negli immobili pervenendo ad uniformare l'azione delle Direzioni Regionali.

In particolare, l'Agenzia ha gestito canoni di locazione per gli importi di seguito indicati:

(in migliaia di euro)

	FIP	PATRIMONIO 1
Canoni di locazione attiva	296.855	34.458
Canoni di locazione passiva	298.637	34.608

I canoni di locazione attiva sono quelli che l'Agenzia percepisce dal Ministero dell'Economia e delle Finanze per conto delle Amministrazioni utilizzatrici in virtù dei disciplinari di assegnazione in essere, mentre quelli di locazione passiva si riferiscono ai canoni che l'Agenzia versa, in qualità di Conduttore Unico, ai Fondi o ai nuovi proprietari successivamente subentrati.

La differenza, pari a €/migliaia 1.931, fra l'ammontare dei canoni di locazione

attiva e quelli di locazione passiva rappresenta la quota di canone relativa agli spazi occupati dall'Agenzia a titolo strumentale che, pertanto, rimane a carico della stessa in quanto ente pubblico economico

Per la gestione dei beni in discorso, disciplinata da appositi Contratti di servizi immobiliari (CSI) con il Mef, l'Agenzia ha maturato i corrispettivi di seguito indicati:

(*in migliaia di euro*)

	<b>ANNO 2012</b>	<b>ANNO 2011</b>
F.I.P.	4.325	4.222
PATRIMONIO UNO	517	509
<b>TOTALE</b>	<b>4.842</b>	<b>4.731</b>

**4. Le società controllate****4.1. Arsenale di Venezia S.p.A.**

Nelle precedenti relazioni - alle quali si fa rinvio - si è già riferito sulla costituzione della società e sugli scopi della stessa<sup>14</sup>.

Nel corso del 2012 la Società si è mossa in continuità con quanto indicato nel vigente Piano delle Attività, fornendo la specifica competenza finalizzata alla conclusione delle attività residuali collegate agli Accordi di Servizio ancora attivi.

In particolare, relativamente all'Accordo di Servizio 6/2009, concernente il recupero della Tesa 105, la Società ha continuato a supportare il RUP ed il Direttore lavori nello svolgimento delle questioni tecnico-amministrative connesse all'intervento sulla Tesa in questione, anche successivamente all'ultimazione dei lavori avvenuta in data 9 gennaio.

Nel corso dell'anno, la Società ha presentato le integrazioni richieste relative al primo studio, predisposto ai sensi dell'Accordo di Servizio 7/2011 e finalizzato all'elaborazione di uno studio di fattibilità per la realizzazione del progetto Arsenale - Centro per il restauro dell'arte contemporanea, dell'importo di 50 mila euro, interamente finanziato dalla Presidenza del Consiglio con fondi speciali del piano E-Government.

Tali approfondimenti erano stati richiesti da parte della Commissione di valutazione, organo della Presidenza del Consiglio cui era stato assegnato il compito di verificare e valutare lo studio di fattibilità redatto. Nonostante a settembre la Società abbia inviato le integrazioni richieste, a chiusura dell'anno, la Presidenza del Consiglio ancora non ha comunicato se gli approfondimenti presentati sono da considerarsi esaustivi. Tale mancanza di pronunciamento non consente il pagamento del lavoro svolto dalla Società.

Si evidenzia, infine, che l'ammontare dei corrispettivi che l'Agenzia ha riconosciuto alla Società a fronte di servizi ricevuti a supporto delle attività di valorizzazione del compendio, così come indicato nelle linee guida del budget 2012, è stato ridotto in ossequio a quanto previsto dalla Legge 122/2011.

L'esercizio 2012 si è chiuso con un utile pari a €/migliaia 5,5.

---

<sup>14</sup> L'Arsenale di Venezia Spa è stata costituita il 31 dicembre 2002 tra l'Agenzia (51% del capitale sociale) ed il Comune di Venezia (49% del capitale sociale) con l'obiettivo di creare sinergie tra il proprietario del bene (l'Agenzia) ed il titolare degli strumenti urbanistici (Comune di Venezia) al fine di rilanciare il compendio dell'Arsenale di Venezia.