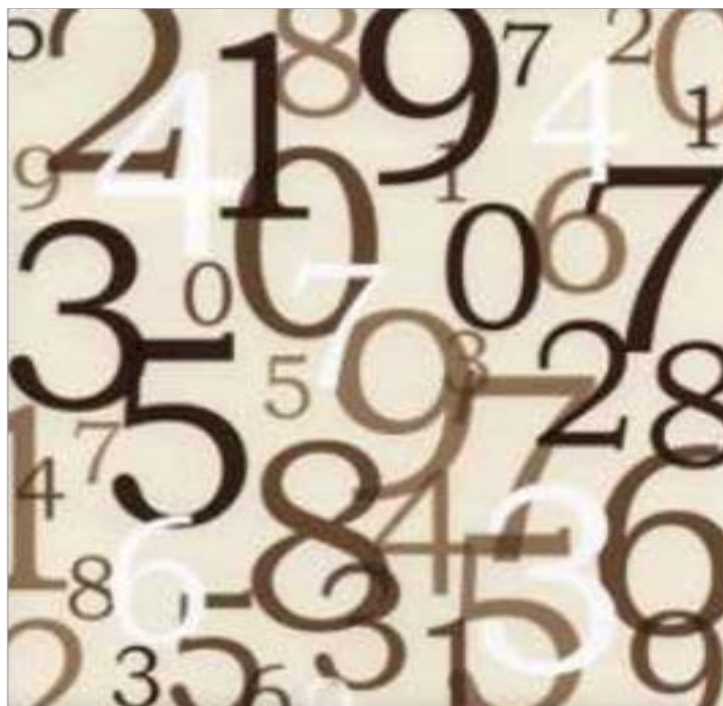




A G E N Z I A D E L D E M A N I O

BILANCIO 2014



Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

INDICE

ORGANI DELIBERANTI E DI CONTROLLO.....	4
RELAZIONE SULLA GESTIONE	6
IL CONTESTO DI RIFERIMENTO	7
GLI INDIRIZZI STRATEGICI PER IL 2014	12
GLI HIGHLIGHTS ECONOMICO – FINANZIARI	14
LE PRINCIPALI ATTIVITA' SVOLTE E I RISULTATI CONSEGUITI.....	19
IL CONGELAMENTO DEI FONDI E DELLE RISORSE ECONOMICHE PER IL CONTRASTO DEL FINANZIAMENTO DEL TERRORISMO	44
I CONTRATTI DI SERVIZI IMMOBILIARI	45
L'ATTIVITA' "COMMERCIALE"	49
L'ATTIVITA' DELLA SOCIETA' CONTROLLATA	50
LA GESTIONE DEI FONDI STANZIATI SUI CAPITOLI DEL BILANCIO DELLO STATO.....	53
LA FATTURA ELETTRONICA	57
I TEMPI DI PAGAMENTO (MISURE DI CUI AL DL 66/2014)	58
LA CORPORATE GOVERNANCE.....	61
IL MONITORAGGIO DEL MODELLO EX LEGGE 262/2005 (DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI)	68
L'INFORMATIVA SUI RISCHI EX D. LGS. 32/2007	69
LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA E L'ORGANICO	77
IL REGIME FISCALE	80
L'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI VOLTE AL CONTENIMENTO DELLA SPESA.....	82
LA TUTELA DELLA PRIVACY E LA PROTEZIONE DEI DATI	85
LA SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO	85
AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE	86
I FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	87
L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	88

Agenzia del Demanio	Bilancio 2014
PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO	90
BILANCIO DI ESERCIZIO	91
STATO PATRIMONIALE	91
CONTO ECONOMICO	94
NOTA INTEGRATIVA	97
ALLEGATI.....	148
RENDICONTO FINANZIARIO.....	153
CONTO CONSUNTIVO IN TERMINI DI CASSA	154
RAPPORTO SUI RISULTATI ATTESI DI BILANCIO.....	160
INDICATORI DI REALIZZAZIONE FINANZIARIA.....	161
APPENDICE NORMATIVA.....	163
STRUTTURE TERRITORIALI DELL'AGENZIA	194

AGENZIA DEL DEMANIO**Direzione Generale in Roma - Via Barberini n. 38****Codice Fiscale n. 06340981007**

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

ORGANI DELIBERANTI E DI CONTROLLO**COMITATO DI GESTIONE (*)**

Roberto Reggi	Presidente
Alessandro Fusacchia	Membro esterno
Anna Lilli	Membro interno
Paolo Maranca	Membro interno
Francesco Spada	Membro esterno

(*) Nominato in data 22 gennaio 2015 con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri.

Si rappresenta che il precedente Comitato di Gestione è cessato in data 24 ottobre 2014, fatti salvi i termini di legge previsti per la proroga degli organi di cui all'art. 3 del D.L. 293/94.

COLLEGIO DEI REVISORI (*)

Gianfranco Tanzi	Presidente
Stefano Pozzoli	Membro effettivo
Pierpaolo Singer	Membro effettivo
Rita De Felice	Membro supplente
Fabrizio Mocavini	Membro supplente

(*) Nominato in data 25 ottobre 2013 con Decreto a firma del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

MAGISTRATO DELLA CORTE DEI CONTI

Carlo Chiappinelli (*)	Delegato al controllo
Saverio Galasso (**)	Sostituto

(*) Nominato nell'adunanza del 9-10 settembre 2014 dal Consiglio di Presidenza della Corte dei conti.

(**) Nominato nell'adunanza del 15-16 aprile 2014 dal Consiglio di Presidenza della Corte dei conti.

SOCIETA' DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

DIRIGENTE PREPOSTO

Marco Cima

ORGANISMO DI VIGILANZA

Raffaele Cusmai (*) Presidente

Leonardo Nigro Membro interno

Maria Pia Rodriguez (**) Membro interno

(*) Nominato dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 marzo 2014 per la durata di tre anni.

(**) Dimissionaria dal 27 novembre 2014

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

RELAZIONE SULLA GESTIONE

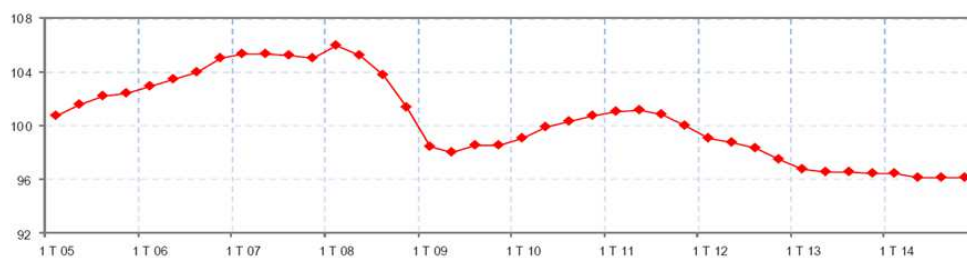
Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

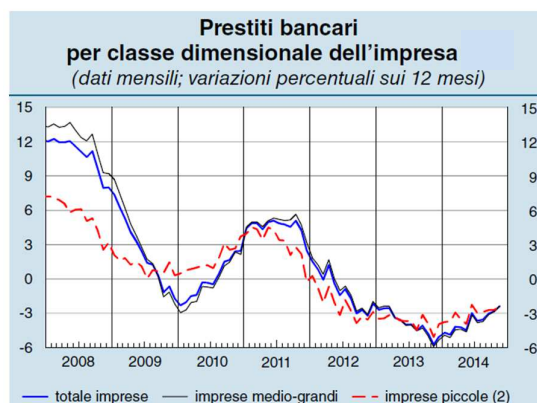
Nel 2014, per il terzo anno consecutivo, il Prodotto interno lordo nazionale ha fatto registrare un'ulteriore contrazione, sebbene, secondo le stime dell'ISTAT, il dato relativo all'ultimo trimestre dell'anno sia rimasto invariato rispetto ai tre precedenti, costituendo un primo positivo segnale di uscita dalla recessione. La performance italiana si è collocata, d'altro canto, in un trend di debole crescita mondiale, in particolare europea.

Andamento PIL Italia



Fonte: ISTAT

Secondo le rilevazioni più recenti condotte dalla Banca d'Italia, nel corso del 2014 le condizioni di offerta di credito alle imprese sono migliorate, pur restando più stringenti per quelle di minore dimensione; i tassi di interesse medi sui nuovi prestiti sono gradualmente scesi, sebbene si siano mantenuti superiori a quelli corrispondenti dell'area dell'euro. Fattori di domanda legati alla debolezza degli investimenti, unitamente alla percezione di un alto rischio di credito per alcune categorie di imprese, hanno continuato a frenare la dinamica dei finanziamenti.



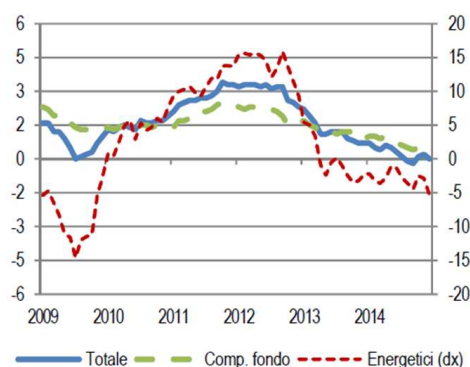
Fonte: Banca d'Italia

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

La dinamica dei prezzi al consumo è rimasta debole per tutto l'anno; in particolare a dicembre è stata pari allo zero per cento e l'ISTAT ritiene che rimarrà stabile per tutta la prima parte del 2015.

DINAMICA DEI PREZZI (variazioni tendenziali %)

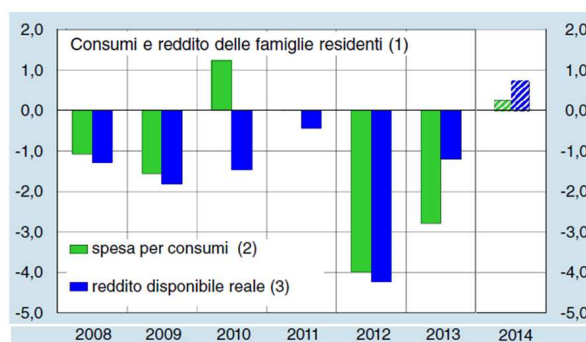


Fonte: Istat

In presenza di un livello d'inflazione vicino allo zero, il reddito disponibile reale ha mostrato, invece, una maggiore dinamicità, con un rilevante incremento nel terzo trimestre del 2014, che si è per altro tradotto, prevalentemente, in un aumento dei risparmi. Tale tendenza è proseguita anche nell'ultimo trimestre dell'anno.

Nell'ultimo semestre anche i consumi hanno ripreso a crescere, seppur in misura contenuta, in linea con l'andamento del reddito disponibile sostenuto dalle misure adottate dal Governo. Il loro contributo alla crescita dell'economia è stato però controbilanciato dalla flessione degli investimenti, frenati dagli ampi margini di capacità inutilizzata, dall'elevata incertezza sulle prospettive della domanda e dalle difficoltà in cui versa da tempo il comparto dell'edilizia, di particolare rilievo nel quadro nazionale.

CONSUMI E REDDITO DELLE FAMIGLIE IN ITALIA (variazioni percentuali)



Fonte: Banca d'Italia

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

La disoccupazione in Italia si è mantenuta su livelli molto elevati, anche se a dicembre si è registrata una lieve riduzione, tornando sotto quota 13%.

Riguardo all'Eurozona, la crescita nel 2014 è stata nel complesso debole (0,8% rispetto al -0,5% del 2013). Tra le maggiori economie il PIL è tornato ad aumentare in Francia (+0,4%) e in Germania (+1,5%), così come in Spagna (+ 1,4%).

La crescita mondiale è rimasta stabile al + 3,3%, come nel 2013, anche se le dinamiche sono state differenti tra i diversi paesi e le diverse aree del mondo. In generale la crescita dell'economia degli Stati Uniti è stata tra le più robuste (2,4%), mentre quella della Cina, di per se rilevante in termini assoluti, ha subito un lieve arresto (7,4% rispetto al 7,8% del 2013). Secondo il FMI il rallentamento di quest'ultima ha prodotto effetti negativi sull'intera regione, cosa che in parte spiega la minore crescita di molti paesi emergenti nel continente asiatico. Il paese che ha subito la riduzione più significativa è stato la Russia, che dall'1,3% del 2013 è passata allo 0,6% del 2014.

Il mercato immobiliare

Per quanto riguarda, in particolare, il mercato italiano, il volume degli investimenti ha ripreso a crescere nell'ultima parte del 2014, attestandosi a 2,6 miliardi di euro e portando il valore annuale a 5,3 miliardi, con un aumento dell'11% rispetto al 2013. Ancora una volta è stato il capitale straniero a guidare la ripresa, con oltre 4 miliardi investiti solo nell'ultimo trimestre. I dati confermano il rinnovato interesse degli investitori stranieri per il nostro mercato, mostrando un recupero significativo rispetto alla fase più acuta della crisi del 2012 (+104%). Ciononostante l'Italia ha palesato un notevole ritardo rispetto all'Europa, la quale ha corso a velocità più che doppia. A sorprendere è il sorpasso della Spagna che ha chiuso il 2014 con un volume eccezionalmente elevato di transazioni, quasi il doppio rispetto all'Italia. Fra i fattori trainanti le *Socimis* (i nuovi Reit Spagnoli), che hanno rappresentato circa un terzo degli investimenti totali, così come anche la rinnovata attività degli investitori domestici. In Italia, invece, le SIIQ non sono decollate e gli investitori nazionali sono

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

stati pressoché assenti negli ultimi due anni, con investimenti stabilizzatisi intorno al miliardo di euro anche nel 2014.

Il settore uffici

Il settore degli uffici in Italia è stato caratterizzato, prevalentemente, da una domanda finalizzata alla razionalizzazione degli spazi e al contenimento dei costi di locazione, che non ha però trovato una risposta adeguata nel patrimonio edilizio esistente. In generale i tempi di negoziazione sono risultati lunghi e il rilascio sul mercato di spazi in eccesso ha portato il tasso di assorbimento a livelli piuttosto bassi. Le transazioni riguardanti immobili ad uso ufficio sono diminuite del 6,4% rispetto al 2013, mentre gli investimenti hanno registrato un andamento crescente, soprattutto grazie all'interesse degli investitori stranieri. Interesse manifestato, in particolare, per immobili di prima qualità (*prime assets*), un prodotto poco disponibile in Italia. In questo settore Milano resta la città italiana preferita per gli investitori ed anche una delle predilette a livello europeo, classificandosi nel 2014 all'11° posto per canoni uffici *prime* nella classifica europea, con affitti intorno ai 500 €/mq/anno, rompendo così una tendenza negativa che durava ormai dalla metà del 2011.

Per il settore commerciale (*retail*) italiano il 2014 è stato un anno tutto sommato positivo, con investimenti in aumento del 18% sul 2013, soprattutto da parte di marchi stranieri, ma l'attività di sviluppo di nuovi spazi è stata debole. Molti progetti avviati sono stati interrotti in attesa di reperire finanziamenti e in generale l'attività si è concentrata sulle ristrutturazioni del portafoglio esistente. I canoni hanno proseguito nel loro trend di stabilizzazione: le scarse attività di sviluppo, il prolungarsi della crisi della domanda interna, insieme ad una prevalente domanda per centri *prime*, sono tutti fattori che hanno favorito la stabilità dei canoni nei centri di maggior pregio.

Il settore logistico

Per quanto riguarda il settore logistico, il volume investito è aumentato rispetto al 2013 del 75%, sfiorando i 382 milioni di euro. Nel quarto trimestre del 2014 l'assorbimento è ulteriormente cresciuto ed ha portato il 2014 a 718.000 mq, in notevole aumento rispetto ai quasi 550.000 mq del 2013. E' aumentata anche la dimensione media delle unità assorbite, pari a 13.400 mq. I cosiddetti 3PL (*third party logistics*) si sono confermati gli utilizzatori più attivi, con il 49% dell'assorbimento, e

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

l'Emilia Romagna, con oltre il 48% del totale assorbito, è stata la destinazione preferita dagli utilizzatori. Rendimenti stabili all'8%.

Il settore residenziale

Dopo otto trimestri consecutivi di cali tendenziali, il mercato residenziale italiano ha mostrato i primi segnali positivi per quanto riguarda le compravendite, anche se l'andamento è stato diverso tra i comuni capoluogo di regione (dove l'andamento è stato positivo) rispetto agli altri che hanno visto invece incrementi contenuti. A configurare questi primi segnali positivi ha anche contribuito il diverso atteggiamento delle banche che sembrano aver ridotto la propria diffidenza verso questo settore. La correlazione tra allentamento della restrizione del credito verso le famiglie e aumento delle compravendite si è rivelata robusta, nonché diffusa a livello geografico: sulle otto maggiori città analizzate dall'Agenzia delle Entrate a fine 2014, ben cinque (Milano, Roma, Palermo, Firenze e Genova) hanno registrato un significativo aumento delle compravendite associato ad un deciso aumento dei mutui erogati.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

GLI INDIRIZZI STRATEGICI PER IL 2014

L'Atto di indirizzo per il triennio 2014-2016 a suo tempo emanato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze (MEF) ha stabilito, in coerenza con i vincoli e gli obiettivi fissati nel Documento di Economia e Finanza, nonché con l'Atto di indirizzo per la definizione delle priorità politiche dell'azione del Ministero per l'anno 2014, le principali priorità per l'Amministrazione finanziaria. Nello specifico, queste ultime erano state così definite:

- consolidare il percorso di risanamento finanziario del Paese, attraverso il controllo del disavanzo pubblico e una rigorosa azione di contenimento della spesa, con particolare riferimento a quella corrente primaria;
- completare l'attuazione della riforma del bilancio dello Stato, migliorare la raccordabilità dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio per aumentare certezza, trasparenza e significatività delle informazioni e migliorare la qualità della spesa pubblica;
- portare avanti il processo di modernizzazione della Pubblica Amministrazione, in particolare attraverso la predisposizione di progetti di reingegnerizzazione dei processi di maggiore rilevanza sul piano tecnologico e dell'innovazione;
- perseguire il contenimento dei costi interni di funzionamento e il miglioramento dell'efficienza delle attività svolte, individuando obiettivi specifici di miglioramento ed indicatori idonei a misurare i risultati conseguiti.

L'Atto di indirizzo ha stabilito altresì il ruolo dell'Agenzia del Demanio, chiamata a contribuire al conseguimento dei predetti obiettivi concentrando la propria attività, in relazione alle proprie specifiche competenze, sulle seguenti aree strategiche:

- ottimizzazione della funzione organizzativa, finalizzata al contenimento dei costi e al miglioramento dell'efficienza delle rispettive attività;
- gestione secondo criteri di efficienza ed economicità del sistema infrastrutturale degli spazi in uso alla Pubblica Amministrazione Centrale, anche attraverso l'efficientamento della spesa per interventi manutentivi;
- miglioramento della destinazione economica e sociale degli altri beni amministrati, pervenendone alla definizione del potenziale di sviluppo

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

mediante l'acquisizione dei necessari elementi di conoscenza, e ottimizzazione della composizione del portafoglio immobiliare;

- supporto agli enti pubblici, inclusi quelli territoriali, per la valorizzazione e la razionalizzazione degli utilizzi dei patrimoni immobiliari di proprietà, nonché all'Autorità politica nel progetto di miglior utilizzo delle aree demaniali e patrimoniali.

L'Agenzia ha quindi individuato per l'esercizio 2014 i seguenti obiettivi strategici, lungo i quali dispiegare nel triennio la propria azione:

- migliorare il presidio e la conoscenza dei beni affidati, anche al fine di ottimizzarne la composizione del portafoglio;
- contribuire alla riduzione del debito e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico;
- assicurare il contenimento della spesa, con particolare riferimento alle attività di razionalizzazione degli spazi ed alla gestione degli interventi edilizi non presi in carico dai Provveditorati alle Opere Pubbliche;
- dare attuazione ai percorsi di dismissione/trasferimento dei beni già individuati negli anni precedenti;
- contribuire alla valorizzazione degli immobili degli enti pubblici;
- gestire gli interventi manutentivi di cui all'articolo 12 del DL 6 luglio 2011 n. 98 (c.d. Manutentore Unico).

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

GLI HIGHLIGHTS ECONOMICO – FINANZIARI**Analisi economica**

Al fine di una più chiara rappresentazione delle dinamiche economiche dell'Agenzia, nella tabella di seguito esposta sono stati riportati, come di consueto, i principali aggregati del conto economico, avendo provveduto ad una riclassificazione degli stessi finalizzata alla enucleazione di quelle partite di costo o ricavo che, in considerazione delle pattuizioni contrattuali o dei particolari trattamenti contabili, non determinano effetti economici netti (partite evidenziate in colore grigio).

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO A VALORE AGGIUNTO					
INTEGRALE		Importi in €/mln	AL NETTO DELLE VOCI NEUTRE		variazioni
2014	2013		2014	2013	
		voci neutre a c/e			
467,7	460,6	Valore della produzione			
33,4	16,0	Contributi programmi immobiliari			
6,4	12,3	Contributi per lavori su immobili fondi			
0,7	1,0	Contributi per spese di accatastamento			
0,5	0,0	Contributi ex art.12 c.8 DL98/2011			
0,2	0,1	Contributi per spese ex art 33, c.8bis D.L. 98/2011			
0,0	0,3	Contributi per spese potenziamento Agenzia (ex Comma 193/165)			
326,0	328,0	Canoni attivi fondi immobiliari			
2,5	5,5	Recupero oneri c/terzi			
		Valore della produzione (al netto delle voci neutre)	97,8	97,3	0,5
		di cui per:			
		Corrispettivi convenzione di servizi	86,6	88,4	-1,7
		Corrispettivi gestione fondi immobiliari	4,7	4,8	-0,1
		Altri ricavi	6,5	4,2	2,3
389,1	382,1	Costi			
33,4	16,0	Spese programmi immobiliari e accatastamenti			
6,4	12,3	Spese per lavori su immobili fondi			
0,7	1,0	Spese di accatastamento			
0,5	0,0	Spese ex art.12 c.8 DL98/2011			
0,2	0,1	Spese ex art 33, c.8bis D.L. 98/2011			
0,0	0,3	Spese potenziamento Agenzia (ex Comma 193/165)			
326,0	328,0	Canoni passivi fondi immobiliari			
2,5	5,5	Oneri c/terzi			
		Costi (al netto delle voci neutre)	19,2	18,9	0,3
78,6	78,5	Valore aggiunto		78,6	78,5
58,6	58,8	Costo del personale		58,6	58,8
20,0	19,6	Margine operativo lordo (EBITDA)		20,0	19,6
13,3	12,2	Ammortamenti/accantonamenti		13,3	12,2
6,7	7,4	Risultato operativo (EBIT)		6,7	7,4
0,0	-0,2	Gestione finanziaria		0,0	-0,2
2,5	0,0	Gestione straordinaria		2,5	0,0
9,3	7,2	Risultato ante imposte		9,3	7,2
4,0	4,0	Imposte		4,0	4,0
5,2	3,2	Risultato d'esercizio		5,2	3,2

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

L'esercizio 2014 si è chiuso facendo registrare un risultato positivo pari a 5,2 milioni di euro.

Dall'analisi delle principali variazioni intervenute emerge un marginale aumento del valore della produzione al netto delle voci neutre (0,5 €/mln) quale risultante, da un lato, dell'incremento degli *altri ricavi* (+2,3 €/mln) per l'effetto positivo di rilasci operati sul fondo rischi per contenzioso (2,8 €/mln) in parte mitigato da una contrazione dei ricavi da attività commerciale (-0,5 €/mln), dall'altro, del decremento dei *corrispettivi da convenzione di servizi* (-1,8 €/mln) in conseguenza dei tagli operati sul capitolo 3901 in ossequio a disposizioni di Legge.

Va per altro evidenziato come, nonostante i corrispettivi effettivamente riconosciuti si siano ridotti rispetto al precedente esercizio, l'Agenzia abbia nel complesso raggiunto, e marginalmente superato, gli obiettivi assegnati, tant'è che i corrispettivi che si sarebbero maturati in assenza dei limiti imposti dalla ridotta disponibilità finanziaria sul capitolo di pertinenza sarebbero stati più alti di circa il 2%.

Sul fronte dei costi si è registrata la sostanziale invarianza dei medesimi (al netto delle voci neutre) considerando che l'incremento di 0,3 milioni rispetto all'esercizio precedente è integralmente dovuto ai versamenti obbligatori di cui all'articolo 6, comma 21 sexies, del D.L. 78/2010 e all'articolo 1, comma 141, della Legge 228/2012, oggi contabilizzati, come indicato dalla Ragioneria, fra gli oneri di gestione, diversamente da quanto fatto negli anni precedenti (cfr. Nota integrativa pag. 122).

Il *costo del personale* ha registrato un lieve decremento rispetto al 2013 (-0,3 €/mln) dovuto in parte alla politica di limitazione di straordinari, missioni e sostituzioni per maternità, ed in parte allo slittamento nell'assunzione di nuove risorse per la gestione del *turnover* nei limiti consentiti.

La voce *ammortamenti/accantonamenti* ha registrato nel complesso un aumento rispetto all'esercizio precedente (+1,1 €/mln) a seguito degli accantonamenti per fondi rischi, così come analiticamente stimati dalle competenti strutture e dettagliatamente riportato nella Nota integrativa.

La *gestione finanziaria* non ha mostrato variazioni significative rispetto all'esercizio precedente, mentre la *gestione straordinaria* ha presentato un saldo positivo di 2,5 milioni di euro per effetto della contabilizzazione, tra le sopravvenienze attive, del rilascio di accantonamenti disposti nei precedenti esercizi relativi al sistema

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

premiante verso il personale, risultati eccedenti anche alla luce delle vigenti limitazioni di spesa.

Gli *oneri fiscali* si sono attestati su valori pressoché invariati rispetto al passato esercizio.

Analisi patrimoniale e finanziaria

STRUTTURA PATRIMONIALE			
(importi in €/mln)	31/12/2014	31/12/2013	variazioni
Liquidità immediate	444,8	513,9	-69,1
Liquidità differite	304,6	198,1	106,6
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	2,4	2,5	
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	140,0	145,1	
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	0,0	0,0	
Immobilizzazioni	142,5	147,6	-5,1
Totale Impieghi	891,9	859,6	32,3
Passività correnti	126,8	90,3	36,5
<i>TFR</i>	1,7	1,7	
<i>Fondo rischi ed oneri</i>	31,0	33,5	
<i>Ratei e risconti passivi</i>	402,9	409,9	
Passività non correnti	435,7	445,0	-9,4
Patrimonio netto	329,5	324,2	5,2
Totale Fonti	891,9	859,6	32,3

Sul piano patrimoniale si evidenzia la significativa diminuzione delle *liquidità immediate* da ascrivere prevalentemente:

- al ritardo nell’incasso di una quota dei corrispettivi da Convenzione di Servizi relativi al 2014, in quanto l’andamento della produzione, che ha visto il pieno raggiungimento degli obiettivi solo negli ultimi mesi dell’anno, ha fatto slittare al 2015 l’accredito di circa un quarto degli stessi;
- al pagamento, a gennaio 2014, del canone di locazione anticipato del primo semestre dell’anno, relativo agli immobili riconducibili ai compendi immobiliari FIP e FP1 di proprietà di soggetti terzi, per i quali il MEF aveva già provveduto nell’esercizio precedente al versamento dei fondi all’Agenzia,