

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

diversamente da quanto accaduto nel 2013 quando il MEF trasferì i fondi nel mese di gennaio.

Il considerevole incremento delle *liquidità differite* è invece da ascrivere, principalmente, alla rilevazione di:

- crediti nei confronti del MEF per i corrispettivi da Convenzione di Servizi di cui si è già accennato precedentemente;
- crediti nei confronti del MEF inerenti la gestione degli immobili di proprietà dei fondi immobiliari, quali i canoni di locazione relativi ai c.d. “spazi liberi”;
- crediti verso il MEF per stanziamenti afferenti i capitoli 7754 e 7755, come da bilancio di previsione dello Stato.

Sono stati, inoltre, rilevati risconti attivi per 37 milioni di euro relativi a fatture emesse a fine anno dai proprietari degli immobili riconducibili ai compendi immobiliari FIP e FP1 per il pagamento del canone di locazione anticipato del primo semestre 2015.

Il decremento delle *immobilizzazioni materiali* (-5,1 €/mln) è stato determinato dalla quota di ammortamento dell'anno ed è stato solo in minima parte compensato dai nuovi investimenti.

Per quanto inoltre riguarda l'aumento registrato nelle *passività correnti* (36,5 €/mln), lo stesso è da attribuirsi principalmente, come già accennato, all'accertamento delle fatture da ricevere dai proprietari degli immobili di cui ai fondi immobiliari, in relazione al canone di locazione anticipato del primo semestre 2015.

Per quanto concerne l'aumento registrato delle *passività non correnti* (29,1 €/mln), lo stesso è da attribuirsi in massima parte all'incremento dei risconti passivi, legato alla gestione dei fondi annualmente stanziati in favore dell'Agenzia con specifico vincolo di utilizzo (programmi immobiliari, manutenzioni e canoni di locazione degli immobili dei fondi immobiliari, etc.).

Si evidenzia altresì la diminuzione del fondo per rischi ed oneri futuri, dovuto ai rilasci, ovvero agli utilizzi, operati nel corso dell'anno.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

Indici

INDICI DI REDDITIVITA'		
	2014	2013
ROE	1,6%	1,0%
ROI	1,0%	1,1%

ROE (Return on equity)

L'incremento del valore dell'indice rispetto al 2013 è strettamente correlato all'utile d'esercizio conseguito, incrementatosi del 60% rispetto all'anno precedente.

ROI (Return on investment)

Il ROI, per il cui calcolo il denominatore è stato opportunamente depurato delle componenti riferibili alle c.d. gestioni "neutre", si è attestato su un valore leggermente inferiore all'esercizio precedente, in quanto ad una lieve flessione del risultato operativo è corrisposto un analogo calo dell'ammontare del capitale investito.

INDICI DI STRUTTURA		
	2014	2013
Liquidità	3,5	5,7
Protezione del capitale	1,5	1,5

Indice di Liquidità (Liquidità immediate/ Passività correnti)

Il consistente decremento del valore dell'indice in parola è conseguenza della minore liquidità disponibile a fine 2014 rispetto all'esercizio precedente per le ragioni anzi esposte.

Indice di protezione del capitale (Patrimonio netto/ Capitale)

L'indice è risultato invariato rispetto all'esercizio precedente.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

LE PRINCIPALI ATTIVITA' SVOLTE E I RISULTATI CONSEGUITI

Con riferimento agli obiettivi strategici anzi richiamati, nonché alle aree di risultato individuate dal modello di funzionamento, sono di seguito sinteticamente ripercorse le tappe più salienti della gestione 2014 e descritti i principali risultati raggiunti.

LA CONVENZIONE DI SERVIZI

(con il Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze)

L'esercizio 2014 si chiude con un risultato sostanzialmente in linea con quanto previsto nella Convenzione di Servizi, ovvero con un avanzamento in termini di corrispettivi maturati pari al 102% di quanto inizialmente pianificato.

Tale positivo risultato conferma il consolidamento della capacità dell'Agenzia di orientare l'impiego delle risorse a disposizione verso gli obiettivi assegnati, mantenendo comunque margini di flessibilità operativa che le permettono anche di fare fronte ai mutamenti di indirizzo che si ripropongono in ciascun esercizio.

Tra i principali risultati conseguiti a supporto delle priorità indicate dagli indirizzi politico-governativi e nel rispetto dei compiti istituzionalmente affidatigli, si evidenziano:

- l'intensificazione nell'adozione di iniziative sistemiche volte a garantire la massimizzazione dei risultati sul fronte della razionalizzazione degli spazi e degli utilizzi, nonché l'ulteriore sviluppo di strumenti finalizzati a incrementare la capacità dell'Agenzia di incidere in maniera significativa sul contenimento della spesa pubblica (Manutentore unico, Piani di Razionalizzazione, ecc.);
- l'accelerazione dell'attuazione di quanto previsto dal D.Lgs. 85/2010 in materia di federalismo demaniale, mediante il trasferimento di circa 1.650 beni che hanno contribuito alla generazione di valore e di utilità sociale per i territori interessati;
- il supporto alla valorizzazione dei patrimoni di proprietà di altri soggetti pubblici, in particolare degli enti territoriali, e la sottoscrizione di accordi di programma per la loro valorizzazione;
- il contributo fornito al conseguimento degli obiettivi di finanza pubblica, in termini di riduzione del debito, attraverso l'attuazione del programma

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

straordinario di vendite realizzato con beni statali direttamente individuati dall'Agenzia, ovvero con altri individuati dagli Enti Territoriali anche mediante il supporto fornito dall'Agenzia medesima;

- l'attuazione del programma di vendite ordinario e l'avvio del progetto "Terre Vive" per l'alienazione/locazione dei terreni a vocazione agricola di proprietà dello Stato e degli Enti pubblici nazionali;
- l'incremento dei livelli di conoscenza sotto il profilo catastale, urbanistico e valutativo, mirato su specifici beni, con lo scopo di facilitarne future operazioni di vendita e valorizzazione.

Il complesso dei risultati conseguiti, unitamente alla consueta attenzione prestata al presidio del portafoglio immobiliare statale in gestione, consentono quindi di ritenere soddisfatti gli obiettivi strategici definiti dall'Atto di Indirizzo per il triennio 2014-2016 posti alla base della Convenzione di Servizi.

Di seguito trovano rappresentazione le principali attività svolte dall'Agenzia nel corso dell'esercizio, ciascuna corredata da specifiche indicazioni quali/quantitative riferite ai risultati conseguiti.

PRESIDIO E TUTELA DEI BENI AFFIDATI

I risultati dell'anno 2014 relativi all'area "Presidio e tutela dei beni affidati" sono stati complessivamente pari al 99,3% dell'obiettivo pianificato.

Nel dettaglio tale valore è la risultante di molteplici attività così rappresentabili:

- predisposizione di 145 fascicoli immobiliari, di cui 30 su beni ex Difesa, per un avanzamento complessivo pari al 73% dell'obiettivo;
- istruzione di 3.229 richieste di attribuzione beni in materia di Federalismo Demaniale, pari al 100% dell'obiettivo;
- emanazione di 467 fra atti di accettazione e pareri per devoluzione per debito di imposta, pari all' 111% dell'obiettivo;
- gestione di 1.174 atti di contenzioso e azioni di tutela, pari al 102% dell'obiettivo;
- assunzione in consistenza di 356 beni e redazione di 66 testimoniali di Stato relativi alle procedure di incameramento (art. 49 del Codice della Navigazione) per complessivi 422 atti, pari al 90% dell'obiettivo;

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

- istruzione di 14 proposte di sdemanializzazione, pari al 100% dell'obiettivo;
- redazione di 1.747 verbali di ispezione/sopralluogo ai sensi del DPR 367/98 compresi quelli ex art. 5, comma 5, del D.Lgs. 85/2010, pari al 95% dell'obiettivo.

Approfondimento conoscenza dei beni e aggiornamento della base dati informativa

Al 31 dicembre è stata completata la predisposizione di 145 fascicoli immobiliari rispetto ai 200 previsti dalla Convenzione.

All'origine del mancato raggiungimento dell'obiettivo è, principalmente, l'indicazione fornita agli uffici operativi di privilegiare l'analisi, più onerosa, di beni di maggiori dimensioni, al fine di alimentare programmi di valorizzazione e vendita. Nondimeno preme evidenziare il maggior impulso fornito ad altre linee di servizio, come il trasferimento dei beni demaniali e le vendite, alle quali si è dovuto far fronte mediante la rimodulazione delle poche attività d'iniziativa gestite, tra cui, appunto, quelle legate al miglioramento della conoscenza dei beni. Da evidenziare il lavoro svolto sui beni dismessi dall'Amministrazione della Difesa per i quali sono stati predisposti 30 fascicoli immobiliari rispetto ai 25 pianificati.

Federalismo demaniale

L'Agenzia si è adoperata per il completamento di tutte le attività propedeutiche al trasferimento dei beni previste dal "Federalismo Demaniale".

Nel corso dell'esercizio sono state analizzate 3.229 richieste di attribuzione, pari al 100% dell'obiettivo. Tale risultato assicura, unitamente a quanto già realizzato nel 2013, il sostanziale completamento delle attività preliminari di analisi delle richieste avanzate dagli enti territoriali. In particolare, rispetto alle 9.367 istanze pervenute, l'Agenzia ha provveduto al rilascio di 5.542 pareri positivi al trasferimento e di 3.587 pareri di diniego per insussistenza dei presupposti (enti locali siti in regioni a statuto speciale, beni di demanio pubblico, beni assegnati in uso governativo, beni non di proprietà dello Stato, etc.), mentre 238 istanze particolarmente complesse e/o oggetto di riesame sono attualmente in fase di istruttoria. Gli Enti Locali interessati dalla procedura sono stati 1302 (di cui 1267 Comuni, 27 Province e 8 Regioni). A fronte delle 5.542 istanze accolte, sono stati emessi nell'anno 1.634 provvedimenti

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

di trasferimento, per un avanzamento pari al 130% dell'obiettivo pianificato. Tale importante risultato è anche da ricondursi all'impulso politico-governativo correlato a tale specifica attività, pervenuto nell'ultima parte dell'anno e poi ribadito nell'atto di indirizzo 2015-2017.

Acquisizioni

L'attività volta al rilascio dei pareri obbligatori circa la convenienza economica all'acquisizione al patrimonio statale dei beni derivanti da debiti d'imposta, donazioni ed eredità giacenti, ha portato all'emissione nell'anno di 467 atti, pari al 111% dell'obiettivo annuale. Il risultato risente dell'incremento significativo delle richieste pervenute in corso d'anno, fattore esogeno all'Agenzia, che investe una tipologia procedimentale che impone precise scadenze.

Tutela e contenzioso

Nel corso dell'esercizio sono stati predisposti 1.112 atti per la gestione di contenziosi e avviate 62 azioni di tutela, per un totale di 1.174 atti, pari al 102% dell'obiettivo pianificato. Il risultato conferma il trend storico registrato negli ultimi esercizi. Si evidenzia che, pur non concorrendo alla maturazione di corrispettivi ai sensi della Convenzione di servizi, sono stati rilasciati 304 pareri inerenti il demanio marittimo ai sensi del Codice della navigazione.

Assunzioni in consistenza

Nell'anno sono stati perfezionati 356 verbali di assunzione in consistenza, relativi a beni non ancora inseriti negli inventari del patrimonio dello Stato. L'attivo patrimoniale conseguentemente accertato è stato pari a circa 450 milioni di euro. Sono stati, inoltre, predisposti 66 testimoniali di stato per l'incameramento di beni immobili insistenti sul demanio marittimo.

Il risultato di complessivi 422 atti è stato quindi pari al 94% dell'obiettivo programmato. Analogamente a quanto avvenuto per i fascicoli immobiliari, anche per le assunzioni in consistenza si è scelto di privilegiare i compendi più significativi per valore, nonché funzionali alla predisposizione di future operazioni di vendita, di progetti di valorizzazione, ovvero di impiego per usi governativi.

Pur essendo disciplinato al di fuori della Convenzione di servizi, per completezza di

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

informazione si evidenziano i significativi risultati conseguiti nell'ambito del progetto straordinario "assunzioni in consistenza" che ha consentito di incrementare le consistenze patrimoniali dello Stato di 685 beni, per un valore di oltre 1,3 miliardi. Tali risultati, coerenti con l'obiettivo fissato di smaltimento di circa il 40% dello stock in giacenza, sono stati conseguiti nonostante le difficoltà legate alla reperibilità dei titoli di proprietà e della documentazione tecnica, con particolare riferimento ad alcune fattispecie, quali le costruzioni realizzate dai Provveditorati e i beni devoluti per eredità giacenti e per debito di imposta.

Sdemanializzazioni

Nel corso dell'esercizio sono state istruite 14 proposte di sdemanializzazione, trasmesse al Ministero di competenza, riguardanti beni che, per loro natura e caratteristiche, sono potenzialmente riclassificabili nel patrimonio disponibile. È stato pertanto raggiunto l'obiettivo annuale posto in Convenzione.

Si segnala, inoltre, come nel corso dell'esercizio la Corte dei Conti abbia registrato complessivamente 37 decreti riguardanti beni per un valore complessivo di 2,8 milioni, beni prevalentemente destinati alla vendita.

Ispezioni/sopralluoghi

L'attività di vigilanza e presidio è stata orientata prioritariamente all'accertamento della sussistenza delle condizioni per l'utilizzo dei beni statali in "uso governativo", con particolare riguardo al loro stato manutentivo e occupazionale, nonché all'esame dei beni, non in consegna alle Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC), destinati agli Enti territoriali nell'ambito del Federalismo demaniale o ad attività di valorizzazione e vendita.

Al 31 dicembre risultavano predisposti 1.747 verbali/atti, pari al 95% dell'obiettivo. Anche questo scostamento, di segno negativo, va ricondotto sia alla particolare onerosità di alcune ispezioni di compendi in uso governativo, sia al fatto che, come per la costituzione dei fascicoli immobiliari, anche questa rappresenta una fra le poche attività di iniziativa dalle quali è possibile recuperare risorse da dedicare a quei progetti, nuovi e non pianificati, che diventano però prioritari in corso d'anno.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

GENERAZIONE ENTRATE DA MESSA A REDDITO DI BENI STATALI

I risultati registrati nell'anno nell'ambito dell'area "Generazione entrate da messa a reddito di beni statali" – pari al 105,8% dell'obiettivo - possono sintetizzarsi nel modo seguente:

- emissione di 53.481 atti di riscossione e bollettazione, pari al 107% dell'obiettivo pianificato;
- stipula/rinnovo di 1.472 atti di concessione/contratti di locazione, pari al 105% dell'obiettivo pianificato.

Gestione riscossione e bollettazione

L'Agenzia ha proseguito nella sua azione di emissione delle richieste di pagamento per le somme accertate e di messa in atto delle conseguenti azioni di sollecito, fino all'eventuale iscrizione a ruolo dei crediti e dei residui attivi. Complessivamente, sono stati emessi 53.481 atti di riscossione, comprensivi dell'emissione iniziale, a fronte dei 50.000 atti pianificati. Lo scostamento è dovuto, principalmente, al mancato rispetto, da parte dei contribuenti, delle scadenze di pagamento previste nei bollettini; fenomeno che trova conferma, peraltro, nella lieve flessione del tasso di riscossione registrato nell'anno rispetto al trend storico. Ulteriore spiegazione è da ricercare nello sforzo messo in atto dall'Agenzia per una gestione più efficace del processo, al fine tanto di evitare la formazione di arretrato, quanto di massimizzare la probabilità di riscossione. In particolare a tal fine sono state fornite nel corso dell'esercizio specifiche disposizioni agli uffici periferici relativamente alla gestione delle morosità con la previsione di tempistiche molto stringenti.

In termini di valore sono stati riscossi complessivamente circa 178 €/mln:

- 63 €/mln relativi alle entrate di diretta gestione (ovvero entrate derivanti da contratti e concessioni direttamente stipulati dall'Agenzia) a fronte di un obiettivo annuale di 55 €/mln;
- 115 €/mln relativi ad entrate riconducibili a codici tributo non direttamente gestiti e per i quali era stato previsto un obiettivo, in assestamento di bilancio, di circa 210 €/mln.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

Rispetto ai risultati conseguiti nel precedente esercizio, si registra un lieve incremento delle entrate di diretta gestione pari a circa 1 €/mln. Tale risultato, tuttavia, non è riconducibile ad una migliore performance di riscossione canoni, quanto piuttosto al realizzarsi di entrate a carattere straordinario avvenute sui codici tributo 837T e 847T.

Sui codici tributo 811T e 834T, relativi, rispettivamente, alle entrate da canoni di locazione e da concessioni (beni del Demanio Storico Artistico), si registra invece un decremento di circa 1 €/mln rispetto all'esercizio precedente, per altro coerente con gli effetti derivanti dalle politiche di dismissione (vendite, trasferimenti a fronte del federalismo demaniale, etc.).

ENTRATE DI DIRETTA GESTIONE		
Tributo		Totale
809T	Indennità e interessi di mora	1.635.013
811T	Redditi di beni immobili patrimoniali	32.312.686
834T	Conc. beni demanio storico artistico	10.284.614
837T	Entrate eventuali diverse	10.425.567
847T	Altri proventi demaniali	8.384.501
854T	Occup. Aree urbanizz.(comma 435 L.311/04)	378
856T	Occup. aree sconfinamenti (art.5bis DL143/03)	273.299
TOTALE		63.316.059

Per quanto riguarda, invece, le entrate di non diretta gestione, la contrazione registrata rispetto all'esercizio 2013 è circoscritta alle sole entrate per diritti di prospezione mineraria (817T). Per tali tipologie di entrata, gestite amministrativamente da altri enti, non si dispone di elementi utili per commentarne gli scostamenti.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

ENTRATE DI NON DIRETTA GESTIONE		
Tributo		Totale
842T	Conc. Dei beni di demanio pubb. marittimo	101.944.964
137T	Indenn. occup. e realizz. opere abusive	2.173.287
836T	Conc. dei beni di demanio aeronautico	2.972.887
817T	Diritti permessi prosp. e ricerca mineraria	3.983.273
840T	Conc. dei beni di demanio pubblico militare	1.937.173
825T	Proventi delle util. acque pubbliche	1.078.461
Altro	Geotermico, bonifica, spiagge lacuali	775.884
TOTALE		114.865.929

Contratti di locazione e atti di concessione

Al 31 dicembre sono stati stipulati e rinnovati 1.472 fra atti di concessione e contratti di locazione, pari al 105% dell'obiettivo. I livelli di servizio sullo specifico processo risentono, rispetto agli esercizi precedenti, delle politiche di dismissione sul portafoglio.

OTTIMIZZAZIONE DELLA COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO

I risultati conseguiti nell'area, pari al 105% dell'obiettivo, derivano dal perfezionamento di 767 atti di vendita, 2.745 atti di trasferimento (1.634 per federalismo, 1.055 per leggi speciali di edilizia residenziale e 56 cessioni a titolo gratuito), 2 acquisti e 15 permutate. Rispetto all'obiettivo di Piano, lo scostamento positivo va attribuito al maggior risultato conseguito relativamente ai trasferimenti nell'ambito del "federalismo demaniale".

Vendite d'iniziativa e vendite per adempimenti normativi

Nel corso dell'esercizio sono stati messi in vendita con procedure ad evidenza pubblica 493 beni e stipulati 274 atti di vendita a trattativa privata per un valore complessivo pari a circa 13,6 milioni di euro, a fronte di un obiettivo di 13 milioni.

I 274 atti stipulati risultano così ripartiti in ragione della differente tipologia di vendita:

- 59 atti (10,1 €/mln) per vendite d'iniziativa;
- 11 atti (0,8 €/mln) per vendite transattive;

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

- 11 atti (0,9 €/mln) per vendita di immobili ad uso residenziale;
- 193 atti (1,8 €/mln) per vendite conseguenti adempimenti normativi (sconfinamenti, affrancazioni, opere di urbanizzazione, quote indivise, etc.).

Alienazione/locazione dei terreni a vocazione agricola di proprietà dello Stato e degli Enti pubblici nazionali

Nel mese di aprile 2014 è stato approntato l'elenco definitivo dei terreni agricoli o a vocazione agricola per la vendita/locazione ex art. 66 del D.L. n.1 del 24.01.2012. A seguito dell'emanazione in data 20 maggio 2014 del Decreto interministeriale di individuazione dei terreni, si è provveduto a definire le relative procedure operative, nonché, tra le altre cose, alla creazione sul sito internet dell'Agenzia dell'apposita sezione "Terre Vive". Nel mese di ottobre è stato elaborato e condiviso il format di bando di gara per i beni di valore superiore a 100.000 euro e sono stati messi all'asta 12 lotti con scadenza di presentazione delle offerte prevista per fine gennaio 2015. I terreni di valore inferiore a 100.000 euro verranno, invece, alienati mediante pubblicazione sul sito internet dell'Agenzia e con successiva fase di asta telematica a rialzo, supportata da una piattaforma informatica in corso di realizzazione.

Vendite straordinarie

Nel corso dell'esercizio si è provveduto a mettere in atto tutto quanto necessario a garantire la massimizzazione del risultato dei programmi straordinari di vendita connessi al perseguimento dello specifico obiettivo di finanza pubblica. Sono stati venduti 16 beni, per un valore complessivo pari a 130 €/mln. A tal riguardo va sottolineato come sia stato fornito tutto il supporto necessario agli EE.TT. per assicurare il buon esito dei relativi procedimenti, avvalendosi delle previsioni normative di cui all'art. 11 quinquies del D.L. 203/2005, sulla scorta di quanto già avvenuto nell'esercizio 2013. In ragione del carattere straordinario e peculiare dell'attività, tale linea di servizio non è consuntivata nell'ambito della Convenzione di Servizi e per la relativa disciplina e remunerazione si fa riferimento a quanto previsto nell'ambito del disposto normativo sopra richiamato che, al comma 4 del citato articolo 11 quinquies, stabilisce che con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze saranno riconosciuti all'Agenzia del Demanio i maggiori costi sostenuti per le

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

attività connesse alle vendite straordinarie, a valere sulle conseguenti maggiori entrate per le casse dello Stato.

Permute

Nel corso dell'esercizio è proseguito l'iter istruttorio relativo ad operazioni di permuta che rappresentano una importante leva, in un momento di scarsa disponibilità di liquidità, per soddisfare le esigenze di soggetti pubblici (contenimento della spesa e destinazione dei beni in favore della collettività) senza la necessità di ricorrere a nuovi esborsi finanziari. In tale contesto vanno inquadrare le 15 istruttorie completate e le ulteriori intese avviate con gli EE.TT. Preme, inoltre, segnalare che il comma 4-ter del DL 133/2014 ha ripristinato le esenzioni e le agevolazioni tributarie, riferite agli atti di trasferimento immobiliare su immobili pubblici interessati da operazioni di permuta, valorizzazione e dismissione, che erano state soppresse dal DL 23/2011, circostanza che aveva fortemente scoraggiato la conclusione delle operazioni stante l'onere del versamento per gli EE.TT. di un'imposta pari al 9%.

Acquisti

Nel corso dell'esercizio sono state completate due istruttorie di proposte di acquisto di beni per testimoni di giustizia.

Trasferimenti

Sono stati complessivamente trasferiti 1.055 alloggi di edilizia residenziale, di cui 962 al Comune di Napoli, dando così positiva conclusione ad una annosa trattazione. Inoltre si è proceduto al trasferimento di 56 beni ai sensi di norme statutarie in favore delle Regioni a Statuto speciale, oltre ad alcune cessioni in favore dell'Anas nella Regione Campania. Infine sono stati trasferiti 1.634 beni ai sensi del "federalismo demaniale" (pari al 130% dell'obiettivo) che hanno interessato tutte le Regioni, ma particolarmente Puglia, Lombardia ed Emilia Romagna.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

CREAZIONE VALORE STATO - TERRITORIO

L'area "Creazione valore Stato - Territorio" ha registrato un avanzamento complessivo pari al 100,3% dell'obiettivo annuale, così determinato:

- 50 "avanzamenti di fase"¹, pari all'85% dell'obiettivo pianificato, relativi alle iniziative di valorizzazione su beni del patrimonio dello Stato;
- 64 "avanzamenti di fase"¹, pari al 128% dell'obiettivo pianificato, relativi alle iniziative di valorizzazione ex art.5 comma 5 del D.Lgs. n. 85/2010;
- 140 "avanzamenti di fase"¹, pari al 100% dell'obiettivo pianificato, relativi alle iniziative di valorizzazione su beni di proprietà di altri soggetti pubblici.

Valorizzazione dei beni statali e di altri soggetti pubblici

Tra le principali iniziative condotte si segnalano:

Regione Lazio

In corso d'anno si sono svolte le attività finalizzate alla stipula di specifiche intese per l'attivazione delle linee di servizio previste dall'Accordo Quadro. In particolare, sono state condivise e dettagliate nei preventivi di spesa, da sottoporre ad accettazione, le seguenti attività oggetto di convenzione:

- la pianificazione e l'attuazione delle attività finalizzate alla strutturazione di operazioni di finanza immobiliare, anche secondo le modalità previste dagli artt. 33 e 33 bis del D.L. 98/2011 e ss.mm.ii., per l'alienazione/conferimento degli asset individuati ad uno o più fondi di investimento immobiliare;
- l'individuazione e l'attuazione del più idoneo e conveniente percorso di valorizzazione di alcuni asset selezionati, anche secondo le modalità previste dall'art. 3 ter del D.L. 351/2001 e ss.mm.ii. (Programmi Unitari di Valorizzazione Territoriale – PUVaT).

¹ I processi caratteristici dell'Area sono articolati in fasi, stabilite in via convenzionale con il Dipartimento delle Finanze, connesse alla produzione di output identificativi dello stato di avanzamento delle attività. La Convenzione di servizi misura, quindi, il conseguimento di alcuni obiettivi da parte dell'Agenzia sulla base degli "avanzamenti di fase" raggiunti.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

Comune di Orvieto

Il 14 gennaio 2014 è stato firmato il Protocollo d'Intesa con il Comune di Orvieto ed il MiBACT per l'attivazione del PUVaT relativo agli immobili pubblici siti nel territorio comunale. Con tale atto è stato dato avvio ad un processo unitario di razionalizzazione e valorizzazione su beni di proprietà dello Stato da un lato e due complessi immobiliari dall'altro, di proprietà rispettivamente della Regione Umbria (Complesso di Santa Maria della Stella) e del Comune (la Caserma Piave); per quest'ultimo sono in corso valutazioni sul riutilizzo di parte del bene per la riallocazione di uffici pubblici statali e sulle modalità di immissione sul mercato della restante parte.

Valore Paese – Dimore

Nell'ambito delle attività previste dal Progetto Valore Paese - Dimore sono state aggiudicate due concessioni di valorizzazione di lungo periodo dei seguenti beni statali:

- *Podere Colombaia* a Firenze;
- *Caselli Daziari* a Milano.

Sono stati, inoltre, condotti numerosi studi di fattibilità e analisi urbanistico-progettuali su Tavoli Tecnici Operativi con le Amministrazioni statali e locali competenti, al fine di pervenire ad accordi relativi ai seguenti beni immobili statali:

- *Villa Favorita* a Ercolano, con pubblicazione del bando avvenuta nell'anno;
- *Castello Orsini* a Soriano nel Cimino;
- *Progetto Fari, Torri ed Edifici costieri*, con interessamento di un pacchetto iniziale di 10 beni situati in Campania – Sicilia – Sardegna, già riconsegnati dalla Difesa e per i quali sono già stati realizzati i relativi studi di fattibilità, oltre che predisposta la documentazione tecnica da allegare al bando; sono state avviate inoltre attività amministrative e ricognitive su ulteriori 17 fari ancora in uso alla Difesa.

Analoghe iniziative sono state condotte su 10 beni di proprietà di Enti territoriali: *Castello Nelson* a Bronte, *Grand Hotel* a S. Pellegrino Terme, *Ex Collegio Sapienza* a Palermo, *Villa Felice* a Monteleone di Fermo, *Albergo diffuso* a Pescocostanzo, *Borgo di Roccascalegna*, *Villa Zamboni* a Valeggio sul Mincio, *Rocca di Nogara*, *Villa Manganelli* a Zafferana Etnea, *Palazzo Artelli* a Trieste.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

Sempre nell'ambito del progetto Dimore, sono state individuate iniziative di particolare valore culturale finalizzate al recupero di immobili unici e di straordinario pregio storico-artistico e paesaggistico, sui quali strutturare, in collaborazione con INVITALIA, azioni sperimentali e innovative di *fundraising*:

- “Osservatorio Astronomico Pontificio” al Collegio Romano a Roma: valorizzazione culturale attraverso il restauro e la restituzione alla fruizione pubblica;
- “Orti di Garibaldi”: valorizzazione e completamento del memoriale di Garibaldi a Caprera;
- “Colonia Marina V. Emanuele III” di Ostia Lido a Roma: valorizzazione socio-economica.

Con la stessa INVITALIA ed ANCI-FPC è stato predisposto un documento di carattere strategico volto alla definizione del modello di governance e business del progetto, con evidenza dei diversi scenari attuativi incentrati su possibili veicoli societari/finanziari.

Nell'ambito del progetto Valore Paese, infine, sono state condotte molteplici attività promozionali, anche attraverso l'organizzazione di specifici eventi.

PUVaT Bologna

Il RTI (Raggruppamento Temporaneo di Imprese) aggiudicatario dell'incarico ha consegnato le analisi finalizzate alla redazione della documentazione utile all'inserimento dei beni *Prati di Caprara Est, Prati di Caprara Ovest* e *Staveco* nel Piano Operativo Comunale. Al fine del conferimento dei suddetti beni ai fondi istituiti da INVIMIT SGR SpA è in fase di sottoscrizione l'accordo tra Agenzia, Comune, Università e INVIMIT stessa.

PUVaT Toscana

Il RTI aggiudicatario dell'incarico ha consegnato le analisi finalizzate alla strutturazione di un'operazione di finanza immobiliare attraverso la costituzione di un fondo d'investimento immobiliare da parte di INVIMIT.

Valore Paese – Progetto Scuole

Sono proseguite le attività rivolte alla stipula di un accordo tra Agenzia, MIUR, INVIMIT e ANCI, al fine di fornire agli Enti Territoriali, individuati con Decreto MIUR

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

n.156/2014, e ad ulteriori Enti Pubblici interessati all'attuazione del Piano Nazionale di edilizia scolastica, un supporto qualificato nella promozione e costituzione di fondi immobiliari per la rigenerazione del patrimonio immobiliare scolastico.

Accordo con il Comune di Torino

Nell'ambito dell'Accordo con il Comune di Torino è stato redatto uno studio di fattibilità ed avviata la gara per la selezione della SGR responsabile della gestione del fondo di investimento immobiliare a cui conferire l'immobile dello Stato (*Ex Manifattura Tabacchi*) e quello del Comune (*Ex Stabilimento Fimit*). Nel mese di dicembre il Consiglio Comunale ha approvato la variante urbanistica che da avvio all'Accordo di Programma.

PUVaT Piacenza

In data 9 dicembre è stata sottoscritta l'intesa istituzionale relativa a 14 beni, di cui 5 venduti a CDP Investimenti Sgr nell'operazione straordinaria di fine anno.

Protocolli di Intesa

Nel corso dell'esercizio, e in particolare nell'ultimo trimestre dell'anno, sono state completate le attività relative a numerose iniziative, fra le quali si segnalano i protocolli d'intesa sottoscritti con riguardo a Piacenza Difesa, Trieste, Roma, Milano, Torino, Vittorio Veneto, Padova e Firenze.

Investimenti di terzi su beni dello Stato

Sono stati stipulati 3 atti inerenti investimenti di soggetti "terzi", per un importo di ca. 4,2 €/mln, con l'obiettivo di realizzare interventi di ristrutturazione e recupero per tre immobili dello Stato ubicati a Milano, Pescara e Porto Cesareo.

Valorizzazioni ex art.5 comma 5 del D.Lgs. n. 85/2010

Nell'ambito delle procedure di valorizzazioni aventi ad oggetto immobili appartenenti al demanio storico-artistico, promossi ed attivati ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. n. 85/2010 con la prospettiva di un loro trasferimento a titolo non oneroso agli Enti territoriali, sono stati realizzati complessivi 64 avanzamenti di fase ².

² Cfr. nota a pagina 29.