

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

**RIDUZIONE DELLA SPESA SOSTENUTA DALLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI CENTRALI (PAC) PER GLI IMMOBILI IN USO**

Nel corso dell'esercizio l'avanzamento complessivo registrato nell'ambito dell'area di risultato "Riduzione della spesa sostenuta dalle PAC per gli immobili in uso" è stato pari al 102% dell'obiettivo annuale. L'avanzamento scaturisce dai seguenti risultati:

- 621 atti di consegna, dismissione e rilascio nulla osta alla stipula per locazioni passive, pari al 103% dell'obiettivo pianificato;
- 11 "fasi"<sup>2</sup> completate per gli interventi edilizi gestiti dai Provveditorati e 45 per quelli gestiti direttamente dall'Agenzia che hanno compensato il minor risultato dei primi, assestando il consuntivo complessivo al 100% dell'obiettivo;
- 1.152 interventi consolidati e gestiti nell'ambito del piano degli interventi manutentivi predisposto dall'Agenzia in ossequio alle disposizioni del D.L. 6 luglio 2011 n. 98, convertito nella Legge 111/2011 – Sistema accentrato delle manutenzioni (c.d. "Manutentore Unico"), in linea con l'iniziale previsione.

**Razionalizzazioni degli spazi e degli utilizzi delle PAC**

L'azione dell'Agenzia nell'ambito delle attività di gestione degli spazi in uso alle PAC si è contraddistinta nel corso dell'esercizio per il perseguimento sistematico dell'obiettivo di riduzione della spesa. A tal fine si è proseguito nello sviluppo di specifici strumenti e nella diffusione di metodologie e procedure in grado di guidare e supportare le Amministrazioni dello Stato nell'adozione di soluzioni maggiormente efficaci. Lungo tale direttrice si inquadrano le seguenti azioni intraprese:

- sviluppo e diffusione di strumenti informatici funzionali a disporre di dati e informazioni utili all'avvio di azioni sistemiche;
- sviluppo di piani di razionalizzazione;
- attuazione di altre iniziative sistemiche.

**Sviluppo e diffusione di strumenti informatici funzionali a disporre di dati e informazioni utili all'avvio di azioni sistemiche**

Tra i principali interventi messi in atto nel corso d'esercizio è da segnalare l'adeguamento del sistema informativo di supporto PORTALE PA (IPER) necessario

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

all'acquisizione dei dati e delle informazioni per la valutazione degli utilizzi in termini di costi complessivi di occupazione. L'intervento ha creato i presupposti per consentire all'Agenzia e alle Amministrazioni di disporre, a partire dal secondo semestre 2015, di uno strumento di monitoraggio dei costi in grado di supportare, anche attraverso l'impiego di indicatori per le analisi comparative, la progressiva razionalizzazione della spesa connessa all'utilizzo degli spazi.

In corso d'anno si è provveduto, altresì, alla ricognizione, mediante il PORTALE PALOMA, degli immobili di proprietà degli Enti pubblici non territoriali eventualmente utilizzabili in locazione passiva dalle PAC, con un canone agevolato che prevede una riduzione del 30% così come stabilito dall'art. 24, comma 1, del D.L. 66/2014. Il suddetto portale si è dunque consolidato fino a costituire l'interfaccia unica per le Amministrazioni tramite la quale reperire beni disponibili alla locazione passiva a condizioni agevolate.

### **Piani di razionalizzazione**

Nel mese di novembre sono stati trasmessi al Ministero dell'Economia e delle Finanze i piani di razionalizzazione predisposti dalle Direzioni Regionali di concerto con le Amministrazioni dello Stato interessate. I piani includono, per il periodo 2014-2019, progetti in grado di generare potenziali risparmi di spesa pari complessivamente a circa 120 €/mln. I medesimi piani potranno altresì costituire la base dei nuovi piani di razionalizzazione che le Amministrazioni dello Stato, di cui all'art. 1, comma 2, del D.Lgs. 165/2001, sono tenute per legge a predisporre entro il 30 giugno 2015. Tali piani dovranno assicurare, a partire dal 2016 e con riferimento ai valori registrati nel 2014, una riduzione in termini di spesa per locazioni passive non inferiore al 50% ed un contenimento degli spazi utilizzati non inferiore al 30%.

In questa prospettiva, seppure in un quadro caratterizzato da una discreta complessità riguardo all'applicazione delle disposizioni sopra richiamate, vanno letti i risultati conseguiti in termini di riduzione dei costi da locazioni passive che, nel corso del 2014, sono stati pari a 8,7 €/mln, così determinati:

- 55 chiusure di locazioni passive a seguito della consegna di spazi in immobili dello Stato in uso governativo e di proprietà di FIP, per un risparmio di circa 3,5 €/mln;

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

- 69 chiusure di locazioni per accorpamento di spazi, con conseguente risparmio di circa 4,1 €/mln;
- 16 riduzioni di canoni per nuove locazioni ai sensi del dell'art. 3, comma 4, del D.L. 95/2012 con un risparmio di circa 0,5 €/mln;
- 16 chiusure di locazioni per assegnazione spazi in comodato d'uso con risparmi pari a 0,6 €/mln.

Lo scostamento registrato rispetto alla previsione iniziale di 10 €/mln di risparmi va ricondotto principalmente al differimento di alcune operazioni, i cui effetti sono stati procrastinati al 2015 a causa, prevalentemente, della necessità di realizzazione di interventi di ristrutturazione/manutenzione straordinaria.

In coerenza con le attività di razionalizzazione sono state, quindi, perfezionate 347 consegne e 162 dismissioni per complessivi 509 atti, ai quali si aggiungono 112 rilasci di nulla osta locazioni passive per complessivi 621 atti.

Nel corso dell'esercizio, oltre alla consueta attività condotta a favore delle PAC e prevista dalla Convenzione di Servizi, l'Agenzia ha provveduto a fornire a tutte le Pubbliche Amministrazioni impegnate nel rinnovo di contratti di locazione passiva l'attestazione prevista dalla legge circa l'indisponibilità di immobili demaniali potenzialmente idonei a soddisfare le esigenze allocative e la verifica del rispetto dei canoni medi di mercato.

#### **Attuazione di altre iniziative sistemiche**

Tra le principali iniziative che l'Agenzia ha condotto per il perseguimento dell'obiettivo della riduzione della spesa rientrano le operazioni volte alla realizzazione dei poli archivistici, dei poli logistici e dell'efficientamento energetico degli immobili dello Stato.

Per quanto riguarda il PROGETTO POLI ARCHIVISTICI, concepito con lo scopo di avviare un processo di riunificazione in poli logistici degli archivi di deposito delle Amministrazioni, si è di fatto giunti ad una fase di stallo. L'Agenzia ha infatti provveduto ad implementare i sistemi informativi di supporto per la raccolta di tutti i dati e le informazioni utili, quali consistenze, tipologia e allocazione degli archivi della P.A. centrale, svolgendo inoltre studi preliminari volti a definire le migliori soluzioni realizzative dei futuri poli e conducendo approfondimenti sugli aspetti immobiliari, logistici e sui costi delle diverse soluzioni.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

L'intero progetto ha tuttavia evidenziato numerose criticità e, in particolare, la necessità che fosse individuato un soggetto unico al quale attribuire la responsabilità della realizzazione dell'iniziativa e, conseguentemente, la relativa disponibilità di risorse.

In tale ottica è stata approntata una proposta di modifica normativa che prevede l'attribuzione all'Agenzia del Demanio, quale gestore del patrimonio immobiliare dello Stato, il coordinamento e la responsabilità operativa in ordine alla realizzazione del progetto. Tale modifica, tuttavia, non ha trovato accoglimento né durante l'iter parlamentare di approvazione della Legge di stabilità 2014, né tantomeno nei tavoli operativi per il contenimento dei costi della Pubblica Amministrazione. Conseguentemente, come anche riferito alla Corte dei Conti nell'ambito della relazione fornita in merito alle misure adottate per agevolare l'attuazione delle disposizioni recate dall'art. 3, comma 9, del D.L. n. 95/2012, il progetto non potrà avere concreta attuazione fintanto che non verranno più puntualmente definiti il soggetto attuatore ed i relativi poteri, ovvero le risorse finanziarie necessarie per la realizzazione dell'iniziativa.

Nel novero delle azioni sistemiche volte al contenimento della spesa si inquadrano anche le attività svolte in materia di EFFICIENTAMENTO ENERGETICO degli immobili statali utilizzati dalle PAC per fini istituzionali. In tale ambito, l'Agenzia, come già anticipato in precedenza, ha rilasciato in corso d'anno la nuova versione dell'applicativo IPER (Indici di Performance) per la raccolta delle informazioni relative ai costi connessi all'uso degli edifici di proprietà dello Stato e di quelli di proprietà di terzi condotti in locazione passiva. La nuova versione prevede l'inserimento da parte delle singole Amministrazioni, entro giugno 2015, di ulteriori dati e informazioni sui costi energetici (elettricità, gasolio, metano, gpl, ecc.) e sugli altri costi di gestione (guardiana, pulizia, conduzione e manutenzione impianti, ecc.). In questo modo si verrà a costituire una base dati unica in grado di evidenziare, per ciascuna Amministrazione, i livelli di prestazione degli immobili utilizzati in termini di costo d'uso per addetto. Tali indici di performance, opportunamente normalizzati (macrotipologia costruttiva, zona climatica, superfici, tipologia impianti, ecc.) costituiranno la base di un sistema di valutazione fondato su standard definiti con riferimento alle Amministrazioni più performanti, a cui tutte le PA dovranno adeguarsi innescando un processo di riduzione dei costi e di rimozione delle inefficienze.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

Nel corso dell'esercizio, infine, sono proseguite le attività per l'implementazione del modello dei POLI LOGISTICI – Case del Welfare (D.L. 78/2010 e L. 122/2010) in collaborazione con gli Enti Previdenziali e quelle per la costituzione dei POLI INTEGRATI condotte in collaborazione con il MEF.

### **Manutentore Unico**

Il funzionamento del sistema accentrato delle manutenzioni, c.d. "Manutentore Unico", introdotto dal Legislatore con l'art. 12 del D.L. 98/2011 e finalizzato a contribuire alla razionalizzazione e all'efficientamento delle spese manutentive degli immobili pubblici, può essere oggi ricondotto alle tre seguenti principali macrofasi, per le quali vengono sintetizzate le attività svolte alla data:

#### **1) Pianificazione degli interventi**

Nel corso dell'esercizio l'attività di pianificazione ha avuto per oggetto la definizione dei fabbisogni manutentivi relativi al triennio 2015-2017. In particolare, sono stati raccolti i fabbisogni delle Amministrazioni interessate, opportunamente filtrati degli interventi non rientranti nel Sistema Accentrato, e sottoposti, attraverso l'apposito applicativo informatico PTIM, al vaglio dei Provveditorati per le attività di competenza (validazione dei costi, assegnazione della priorità tecnica, ecc.). L'Agenzia ha prestato assistenza alle Amministrazioni dello Stato e ai Provveditorati nell'utilizzo degli strumenti informatici appositamente sviluppati ai fini del corretto inserimento dei dati.

#### **2) Realizzazione degli interventi**

Al fine di supportare operativamente l'attuazione del Piano 2013-2015, sono state sottoscritte con i Provveditorati tutte le Convenzioni Quadro e si è provveduto ad una sistematica attività di monitoraggio e sollecito degli stessi. A tal riguardo si evidenzia come la gestione della fase esecutiva degli interventi previsti dalle Convenzioni Quadro abbia registrato, per la quasi totalità dei Provveditorati, ritardi rispetto ai tempi previsti dai crono programmi (riflettendosi sugli indicatori di efficacia) a causa di problematiche organizzative interne ai Provveditorati stessi che hanno inciso sulla loro operatività. Si precisa che in tale fase del processo gestionale il ruolo dell'Agenzia è stato pressoché limitato all'attività di impulso e monitoraggio sopra

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

richiamata, essendo tutte le attività esecutive degli interventi gestite autonomamente dai Provveditorati.

Nel caso particolare della Direzione Regionale Puglia e Basilicata, che ha gestito direttamente gli interventi non presi in carico dal Provveditorato nell'ambito del Piano Generale 2013, sono state avviate tutte le attività per la gestione dei 41 interventi previsti, di cui 23 avviati e 15 conclusi. Si evidenzia, infine, che la Legge di Stabilità per il 2015 ha modificato la disciplina del Sistema Accentrato, attribuendo esclusivamente ai Provveditorati la gestione della fase realizzativa degli interventi.

### 3) **Monitoraggio degli interventi**

Il sistema di monitoraggio della corretta esecuzione degli interventi, del rispetto di tempi, costi e risultati previsti nelle Convenzioni Quadro, risulta oggi completato e messo a disposizione di tutte le strutture operative chiamate, con compiti diversi, ad assicurare l'attuazione di quanto previsto dal nuovo sistema accentrato delle manutenzioni.

Il dato rendicontato, pari a 1.151 interventi, fa riferimento al valore consolidato a dicembre 2014 che recepisce tutte le variazioni avvenute in corso d'anno rispetto all'iniziale dato di Piano.

### **Interventi edilizi gestiti dall'Agenzia**

Nel corso dell'esercizio gli interventi edilizi gestiti direttamente dall'Agenzia, finanziati con fondi del capitolo 7754 del bilancio dello Stato, hanno fatto registrare un avanzamento di 45 "fasi"<sup>3</sup> completate, rispetto ad un obiettivo di 36.

Il valore dei contratti stipulati è stato di circa 11,6 €/mln, pari al 116% della previsione di Piano.

La tabella illustra il dettaglio del numero di fasi consuntivate:

---

<sup>3</sup> Cfr. nota a pagina 29.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

<b>Fase</b>	<b>Numero</b>
Avvio progettazione	9
Pubblicazione bando di gara	8
Stipula contatto	15
Fine lavori	13
<b>TOTALE</b>	<b>45</b>

### **Interventi edilizi gestiti dai Provveditorati**

Nel corso dell'esercizio il numero delle fasi significative del processo di gestione degli interventi edilizi affidati ai Provveditorati è stato pari a 11 avanzamenti di fase rispetto ad un obiettivo di 40.

<b>Fase</b>	<b>Numero</b>
Avvio progettazione	3
Pubblicazione bando di gara	1
Stipula contatto	3
Fine lavori	4
<b>TOTALE</b>	<b>11</b>

Il valore dei contratti stipulati dai Provveditorati è ammontato a circa 14 €/mln, pari al 47% dell'obiettivo annuale. Si confermano, pertanto, le già accennate difficoltà connesse all'avanzamento delle opere affidate ai Provveditorati, con inevitabili ripercussioni negative sull'attuazione dei Piani di razionalizzazione ad esse connessi.

### **Piano degli investimenti immobiliari 7754**

Il Piano degli Investimenti Immobiliari 2014-2016, parte integrante della Convenzione di Servizi, riporta le scelte di investimento sugli immobili dello Stato in gestione all'Agenzia che quest'ultima propone di effettuare nel triennio attraverso l'utilizzo delle disponibilità finanziarie sul capitolo 7754 del Bilancio dello Stato.

Il Piano 2014-2016 era stato originariamente deliberato dal Comitato di Gestione nel dicembre 2013 e successivamente oggetto di sospensione e revisioni motivate:

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

- dalle perplessità sorte in merito all'utilizzo delle risorse appostate sul capitolo per assicurare il riconoscimento agli Enti Territoriali, coinvolti nelle operazioni di vendita straordinaria a Cassa Depositi e Prestiti avvenute alla fine del 2013, delle somme spettanti ai sensi dell'art. 3, comma 15, del D.L. n. 351/2001;
- dalla connessa necessità di includere nel Piano le risorse integrative previste dalla Legge di assestamento del Bilancio dello Stato 2014, pari a 30 €/mln oltre a 2 €/mln di residui relativi a stanziamenti 2013.

L'incertezza protrattasi sino a ottobre 2014 – quando il Piano opportunamente revisionato è stato nuovamente deliberato dal Comitato di gestione dell'Agenzia – ha inciso inevitabilmente sulla tempestività di avvio di alcune delle iniziative previste.

Nel Piano deliberato ad ottobre le disponibilità finanziarie complessive risultavano costituite da 107,7 €/mln, così ripartite:

- 23,5 €/mln relativi, per 21,5 €/mln, a risorse finanziarie derivanti dagli stanziamenti di precedenti piani che si sono rese libere e disponibili in quanto associate ad iniziative di investimento non avviate e/o concluse con costi inferiori all'iniziale assegnazione, oltre a circa 2 €/mln costituiti da residui relativi a stanziamenti 2013;
- 84,2 €/mln relativi a risorse finanziarie complessivamente stanziata nel triennio 2014-2016 dopo gli interventi operati con la legge di assestamento.

Nella tabella sottostante sono riportate le destinazioni delle suddette risorse sulle diverse linee di piano. Si evidenzia che quasi il 70% dei fondi a disposizione - pari a 73,2 €/mln - risulta allocata su interventi funzionali ad iniziative di razionalizzazione degli spazi, andando ad integrare la dotazione del fondo già costituito negli anni precedenti per la medesima finalità.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

	2014 €/min	2015 €/min	2016 €/min	Totale €/min	Distr %
<b>Iniziative speciali</b>	<b>16,0</b>	-	-	<b>16,0</b>	<b>14,9%</b>
Efficientamento Energetico	1,0	-	-	1,0	0,9%
Fondo valorizzazioni per vendita CDP	15,0	-	-	15,0	13,9%
<b>Interventi edilizi di razionalizzazione</b>	<b>46,3</b>	<b>13,4</b>	<b>13,5</b>	<b>73,2</b>	<b>68,0%</b>
Fondo Realizzazioni (integrazione)	46,3	13,4	13,5	73,2	68,0%
<b>Interventi edilizi di mantenimento del valore</b>	<b>9,5</b>	<b>5,0</b>	<b>4,0</b>	<b>18,5</b>	<b>17,2%</b>
Fondo Bonifiche	2,5	5,0	4,0	11,5	10,7%
Fondo interventi edilizi superiori a 100.000 euro	2,7	-	-	2,7	2,5%
Fondo interventi edilizi inferiori a 100.000 euro	4,3	-	-	4,3	4,0%
<b>Totale Impieghi</b>	<b>71,8</b>	<b>18,4</b>	<b>17,5</b>	<b>107,7</b>	<b>100,0%</b>

In termini di realizzazione, il Piano presenta al 31 dicembre 2014 un avanzamento pari al 94% relativamente al «Fondo valorizzazioni per vendite a CDP», un avanzamento in termini di contrattualizzato del 20% per quanto riguarda il «Fondo Bonifiche» (ancorché risultano autorizzate iniziative per un valore pari a circa il 70% delle disponibilità) e un avanzamento pari all'86% relativamente agli «Interventi edilizi < 100 mila euro».

Per i motivi già in precedenza esposti, praticamente nulli risultano invece gli avanzamenti sulle restanti linee di piano.

## GESTIONE DEI VEICOLI CONFISCATI

Nel corso dell'esercizio, la «Gestione dei veicoli confiscati» ha determinato l'alienazione/rottamazione di 41.236 veicoli, pari al 103% dell'obiettivo annuale, dei quali:

- 27.405 smaltiti tramite la procedura «transitoria» e dei «veicoli abbandonati» (D.P.R. 189/01);
- 13.831 smaltiti tramite la procedura, ora a regime, del cosiddetto «custode acquirente» (artt. 213, 214 e 214bis del Codice della Strada).

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

Quest'ultima è stata avviata nel corso dell'anno anche per gli ambiti provinciali di Torino e Campobasso, nonché conclusa (per scadenza del rapporto contrattuale) in quelli di Trapani e Biella.

Pertanto, il numero complessivo di ambiti territoriali nei quali la procedura risultava attiva al 31 dicembre u.s. era di 82.

Durante l'ultimo bimestre dell'anno sono proseguite le attività di verifica delle autocertificazioni rilasciate dalle ditte che hanno partecipato alla nuova gara, finalizzata all'individuazione del custode acquirente nei 74 ambiti provinciali in scadenza, già scaduti, prorogati, ovvero ancora privi di tale figura.

Si evidenzia, altresì, che nel mese di novembre il Ministero dell'Interno e l'Agenzia del Demanio hanno stipulato un protocollo d'intesa propedeutico all'indizione di una nuova procedura di gara (c.d. Gara CA4) finalizzata all'individuazione del custode acquirente negli ambiti provinciali con contratti in scadenza. Detto protocollo stabilisce che l'espletamento delle procedure di gara sia svolto, diversamente dalle precedenti edizioni, a livello territoriale dalla competente Prefettura-UTG, di concerto con la corrispondente Direzione Regionale dell'Agenzia, nell'auspicio di poter individuare più celermente il contraente rispetto ad una gestione centralizzata delle gare.

Relativamente alla Gara CA3, nessun contratto è stato ancora stipulato a causa del prolungamento delle attività amministrative post-aggiudicazione definitiva, connesse principalmente all'acquisizione della certificazione da vari uffici pubblici.

Per completezza di informazione si rappresenta che, nell'ambito della convenzione stipulata con il Ministero dell'Interno - che prevede, tra l'altro, la gestione di un apposito applicativo informatico (SIVES) che consente ai vari utenti (oltre 36.000) di poter tracciare i veicoli sequestrati e fermati, nonché quelli confiscati - il numero complessivo di stime effettuate nell'anno per conto del succitato Dicastero è ammontato a 47.000, riferito ai veicoli alienati direttamente dalle Prefetture in fase di sequestro, mentre i veicoli stimati per le attività di gestione propria ammontano a 24.439, riferiti questi ultimi a quelli confiscati la cui alienazione al custode acquirente viene disposta dalle strutture territoriali dell'Agenzia.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

**SISTEMA DI REMUNERAZIONE*****Corrispettivi maturati***

La tabella sottostante riporta, per obiettivo strategico, il dettaglio dei corrispettivi maturati ai sensi della Convenzione 2014-2016, evidenziando il contributo delle singole produzioni e ponendo a raffronto il dato previsionale con quello consuntivato.

Obiettivo strategico	Area di risultato	Prodotto chiave	Remunerazione unitaria	RISULTATI ATTESI 2014-2016		CONSUNTIVI	
				Produzione equivalente (B)	Corrispettivo (A*B)	Produzione equivalente (B)	Corrispettivo (A*B)
Assicurare la conoscenza dei beni amministrati e assolvere gli obblighi normativi e di tutela dominicale	Presidio e tutela dei beni affidati	Fascicoli immobiliari predisposti su beni UG e patrimonio disponibile	€ 2.550	871	€ 44.637.964	821	€ 45.460.188
		Ispezioni/sopralluoghi	€ 3.216	7.793		7.773	
	Generazione entrate da messa a reddito di beni statali	Atti di riscossione	€ 133	50.000		53.481	
		Atti di concessione e contratti di locazione	€ 7.664	1.400		1.472	
Contribuire alla riduzione del debito e della spesa pubblica mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, la razionalizzazione degli spazi, l'ottimizzazione del portafoglio immobiliare e l'efficientamento della spesa delle Amministrazioni centrali dello Stato, compresa quella per la manutenzione degli immobili in uso	Ottimizzazione portafoglio	Beni messi in vendita	€ 10.368	1.189	€ 41.999.064	1.246	€ 43.084.643
	Creazione valore Stato-Territorio	Fasi di iniziative di valorizzazione attive su beni statali	€ 33.660	284		286	
		Riduzione della spesa sostenuta dalle PAC relativamente agli immobili in uso	Fasi interventi direttamente gestiti dall'Agenzia	€ 35.970		48	
	Atti di consegna e dismissione dei beni		€ 15.114	602		621	
	Interventi inseriti nel piano generale		€ 1.500	1.188		1.151	
	Gestione dei veicoli confiscati	Veicoli alienati/rottamati	€ 187	40.000		41.236	
					€ 86.637.028		€ 88.544.830

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

---

**IL CONGELAMENTO DEI FONDI E DELLE RISORSE ECONOMICHE PER IL  
CONTRASTO DEL FINANZIAMENTO DEL TERRORISMO**

Ai sensi del D.Lgs. 109/2007, nell'ambito delle misure per prevenire, contrastare e reprimere il finanziamento del terrorismo, l'Agenzia ha provveduto alla custodia, amministrazione e gestione delle risorse economiche oggetto di "congelamento".

In particolare, l'Agenzia ha gestito attraverso Amministratori esterni, con incarichi annuali e con compensi autorizzati dal Comitato di Sicurezza Finanziaria, due imprese individuali operanti nelle regioni Emilia Romagna e Lombardia, quest'ultima fino al mese di marzo 2014.

L'Agenzia ha inoltre proseguito nell'amministrazione di una società di capitali di grandi dimensioni, operante in Liguria, tramite un professionista esterno cui è stato conferito l'incarico di amministratore.

Nel corso dell'anno sono pervenute due nuove procedure di "congelamento" aventi ad oggetto, la prima, una società di capitali con sede in Lombardia per la quale è stato nominato un nuovo Amministratore, la seconda, le quote di una società di capitali (50%) e alcuni immobili siti nelle regioni Lazio e Sardegna, per la quale è stata svolta una gara al fine di individuare un professionista cui affidare l'incarico di Amministratore.

L'Agenzia ha poi proseguito nella gestione diretta della merce "congelata" ad una società estera, depositata presso una società operante nel Porto di Genova, giusto contratto di deposito sottoscritto nel 2013.

Infine, in ordine al "congelamento" di merce destinata ad altra società estera, custodita presso il Porto di Trieste, l'Agenzia ne ha assunto la gestione diretta ed è in attesa di istruzioni dal Comitato di Sicurezza Finanziaria.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

**I CONTRATTI DI SERVIZI IMMOBILIARI****(con il Ministero dell'Economia e Finanze - Dipartimento del Tesoro)**

In continuità con le attività svolte negli anni precedenti, anche nel 2014 la gestione dei compendi immobiliari FIP (Fondo Immobili Pubblici) e FP1 (Fondo Patrimonio Uno) è stata incentrata sulle seguenti principali tematiche, trasversali ad entrambi i fondi:

- la razionalizzazione degli spazi in uso alle Pubbliche Amministrazioni;
- il supporto nelle procedure di regolarizzazione edilizio - urbanistica promosse dal MEF sulla base delle richieste effettuate dalla proprietà, con riferimento allo stato di fatto degli immobili ante conferimento, nella conclusione/integrazione della procedura di verifica di interesse culturale (VIC) e per l'ottenimento delle eventuali autorizzazioni all'alienazione;
- il supporto al MEF nella gestione delle richieste di Indennizzo attivate dalla Proprietà;
- la definizione e l'accertamento del corretto perimetro di proprietà dei beni ai sensi della L.410/01 ed il supporto tecnico fornito al MEF, ove richiesto, per l'emanazione dei decreti di competenza di quest'ultimo;
- la pianificazione e l'attuazione, anche per il tramite dei Provveditorati, degli interventi di manutenzione e di messa a norma nei limiti delle risorse disponibili sul capitolo 7755 appositamente costituito;
- la gestione del servizio di due diligence, affidato in appalto ad una società esterna, finalizzato alla individuazione sistematica dei fabbisogni manutentivi e di messa a norma, nonché delle necessità di regolarizzazione dal punto di vista urbanistico ed edilizio degli immobili inclusi nei compendi.

Va evidenziato come la progressiva vendita a terzi degli immobili da parte dei Fondi determini il progressivo aumento delle controparti con cui l'Agenzia è chiamata ad interagire, con il conseguente aumento, di anno in anno, dei carichi di lavoro connessi alla gestione tanto amministrativa che tecnica dei beni.

Attualmente ammontano a più di 90 i soggetti terzi subentrati nella proprietà di immobili originariamente ricompresi nei due compendi FIP e FP1, il che ha imposto innanzi tutto una doppia gestione parallela dei canoni di locazione; posticipati quelli

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

corrisposti ai Fondi, anticipati quelli ai nuovi proprietari, con differenti trattamenti fiscali ai fini IVA.

A tutto ciò si aggiunge la crescente complessità relativa alle differenti gestioni dei c.d. “spazi liberi”, ossia privi di conduttore, dei “recessi”, dei trasferimenti di Amministrazioni in corso d’anno, degli “indennizzi”, dei contratti ad hoc di sub-locazione a terzi funzionali e non, dei rapporti con gli Enti di previdenza. Tutte gestioni, quelle anzi indicate, che, in ragione delle significative peculiarità, hanno progressivamente introdotto elementi di rilevante complessità amministrativa che si sono aggiunti a quelli già presenti in origine, dovuti alla particolarità del modello contrattuale adottato e al sistema di gestione dei flussi finanziari richiesto dal MEF.

#### **Il Fondo Immobili Pubblici (FIP)**

Con riferimento agli immobili conferiti al FIP, anche nell’esercizio 2014 Investire Immobiliare SGR S.p.A., gestore del fondo, ha proseguito nella vendita degli immobili (9 beni a 5 differenti acquirenti).

Nel corso dell’anno è altresì proseguita, come sopra indicato, l’attività di “razionalizzazione degli utilizzi” posta in essere dall’Agenzia sulla base di quanto previsto all’art. 2, comma 222, della Legge 191/2009, attraverso la sistematica attività di verifica della disponibilità di spazi negli immobili, con particolare riferimento alle porzioni non assegnate, ovvero a quelle assegnate ma sottoutilizzate.

Sempre nell’ottica della razionalizzazione, sono stati riconsegnati 2 beni a seguito di recesso ed è stato altresì esercitato il diritto di recesso anticipato su 28 immobili, saturando quasi completamente le possibilità concesse dal Contratto di Locazione.

Pur alla luce dei positivi risultati raggiunti, si segnalano comunque criticità nella gestione delle tempistiche per la riconsegna dei beni, in ragione del fatto che spesso le Amministrazioni utilizzatrici, in sede di comunicazione della data prevista per il rilascio, non effettuano una corretta valutazione dei tempi necessari per svolgere gli eventuali lavori al fine di restituire gli immobili nelle condizioni contrattualmente previste di “buono stato manutentivo e a norma”, nonché liberi da persone e cose, soprattutto se l’operazione si inserisce nel più ampio ambito di un piano di razionalizzazione che coinvolga più immobili.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

E' stata svolta, infine, un'attività finalizzata all'ulteriore snellimento e omogeneizzazione delle procedure afferenti la gestione dei canoni e dei contratti di sublocazione.

### **Il Fondo Patrimonio Uno (FP1)**

Anche per gli immobili conferiti al FP1 l'esercizio ha visto il consolidamento delle attività ordinarie di gestione e lo sviluppo delle attività di regolarizzazione e perimetrazione.

Così come per il Fondo FIP, anche le parti locatrici del fondo FP1 sono aumentate in virtù della vendita di 7 immobili avvenuta nel corso dell'anno.

Sul fronte delle razionalizzazioni è stato esercitato il diritto di recesso su 2 immobili.

\*\*\*\*

Al fine di una migliore leggibilità dei dati di bilancio riconducibili alla gestione dei fondi immobiliari, si riportano i dettagli relativi ai canoni di locazione attiva e passiva:

<i>(migliaia di euro)</i>	<u>FIP</u>	<u>FP1</u>
Canoni di locazione attiva	289.790	36.224
Canoni di locazione passiva	291.578	36.363

A riguardo si rammenta che 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 fra l'ammontare dei canoni di locazione attiva e quelli di locazione passiva, pari a €/migliaia 1.927, 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.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2014

La quota di canone a carico dell'Agenzia si è ridotta rispetto al 2013 (€/migliaia 2.869) in quanto, a seguito dell'attuazione di piani di razionalizzazione interni, si è proceduto alla riclassificazione tra gli "spazi liberi" di alcuni immobili sedi di uffici territoriali.

Di seguito, si riportano i ricavi per corrispettivi maturati nell'anno, confrontati con gli importi analoghi dell'anno precedente:

**Ricavi da Contratti di Servizi Immobiliari**

<i>(migliaia di euro)</i>	<i>anno 2013</i>	<i>anno 2014</i>
FIP	4.240	4.169
FP1	522	525
TOTALE	<u>4.762</u>	<u>4.694</u>

Le variazioni che si osservano rispetto al dato del precedente esercizio discendono dagli effetti di segno opposto indotti, da un lato, dalla rivalutazione annuale dei canoni sulla base dell'indice ISTAT e, dall'altro, dalla riduzione dell'ammontare complessivo dei canoni a seguito dei recessi intervenuti.