

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

ORGANISMO DI VIGILANZA (*)

Alessandra Cacchiarelli Presidente (esterno)

Massimiliano Lissi Membro esterno

Alessandra Masina Membro interno

(*) Nominato dal Comitato di Gestione nella seduta del 2 aprile 2015 per la durata di tre anni.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

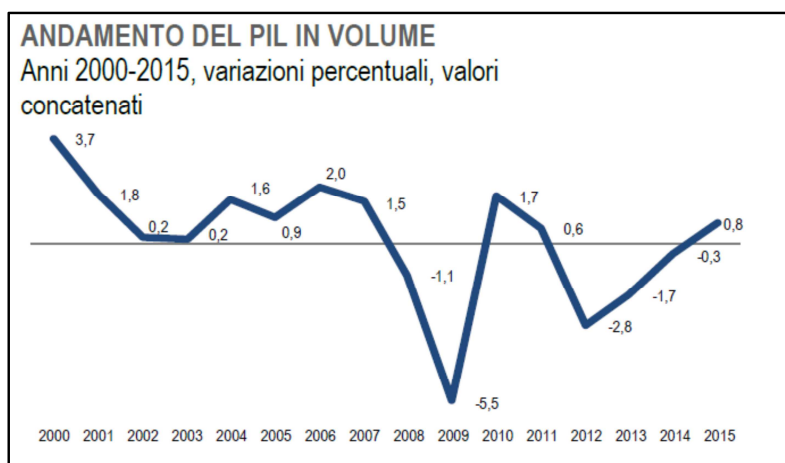
RELAZIONE SULLA GESTIONE

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

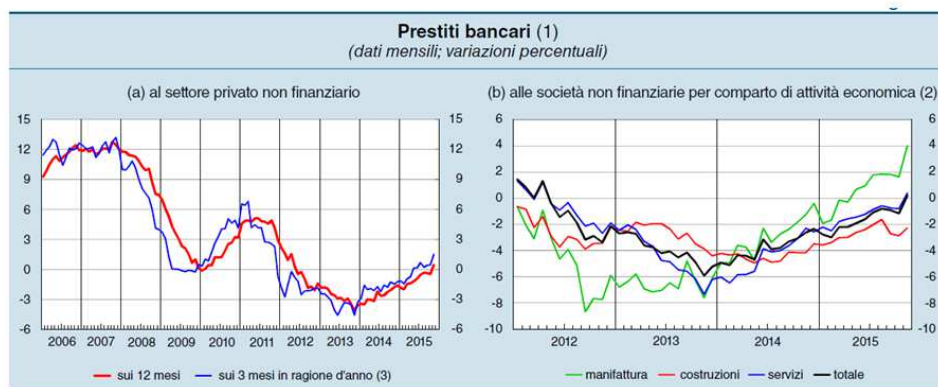
La crescita del Prodotto Interno Lordo nel 2015 è stata pari allo 0,8% (fonte Istat), dato che conferma l'uscita dell'Italia da una recessione durata tre anni. L'aumento del Pil è stato guidato dal miglioramento degli investimenti e della domanda interna, stimolata dall'aumento dei consumi, fattori che hanno entrambi compensato il calo delle esportazioni.



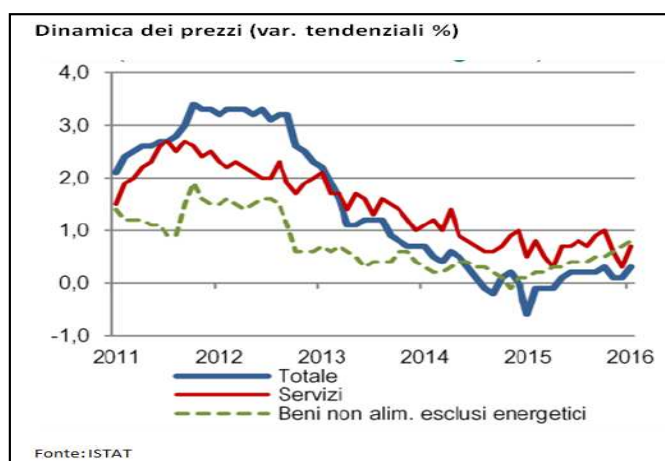
Sul fronte del credito, secondo le rilevazioni più recenti condotte dalla Banca d'Italia, la dinamica dei finanziamenti al settore privato si è rafforzata nel corso dell'anno; i prestiti alle imprese sono cresciuti per la prima volta dopo quasi quattro anni. È proseguito l'allentamento delle condizioni di offerta: il costo medio dei nuovi prestiti alle aziende si è collocato su livelli storicamente molto contenuti e il differenziale sul corrispondente tasso medio nell'area dell'euro si è annullato (era pari a circa un punto percentuale alla fine del 2012). Resta tuttavia elevata, pur se in riduzione, la dispersione delle condizioni del credito per settore di attività e per classe dimensionale di impresa.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015



L'inflazione a dicembre 2015 è calata allo 0,1% su base annua. Le aspettative di famiglie e imprese prefigurano nei prossimi mesi un modesto recupero della crescita dei prezzi, che rimane però su livelli contenuti, attualmente addirittura negativi. L'inflazione ha risentito del calo delle quotazioni dei beni energetici, ma anche del persistere di ampi margini di sottoutilizzo della capacità produttiva, tutti fattori che hanno contribuito a mantenere la dinamica di fondo dei prezzi su valori minimi.



Nel corso dell'anno l'introduzione del "jobs act" e la forte decontribuzione del lavoro stabile hanno prodotto i primi effetti in termini di nuove assunzioni; nei mesi estivi si è assistito ad un aumento del numero di occupati soprattutto tra i giovani e nei servizi. Il tasso di disoccupazione è previsto in progressiva contrazione nel prossimo biennio, fino a calare sotto la soglia dell'11% nel 2017.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015



A livello di Eurozona, la crescita nel 2015 è stata dell'1,7%, in aumento rispetto allo 0,8% del 2014. L'economia europea è entrata con il 2016 nel quarto anno di ripresa ed è prevista ancora in crescita sebbene ad un ritmo moderato, guidata principalmente dai consumi. Tuttavia sull'economia del Vecchio Continente pesa il rallentamento dei paesi emergenti, che rischia di annullare in parte l'effetto positivo del deprezzamento dell'euro incidendo negativamente sulle esportazioni. Ulteriori rischi al ribasso provengono dalle tensioni geopolitiche: l'acuirsi del conflitto mediorientale, così come la precarietà dello scenario libico, potrebbero portare sia ad un aumento dell'incertezza degli operatori economici, sia ad una risalita del prezzo del petrolio.

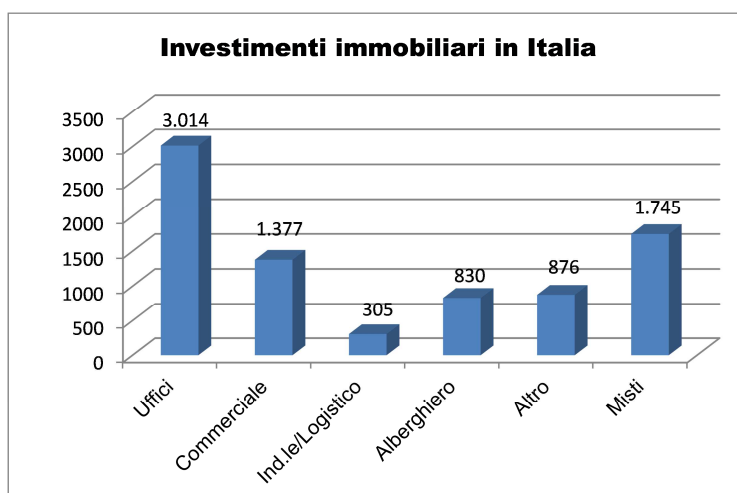
A livello mondiale l'economia è cresciuta del 3,1%, con dinamiche diverse nelle varie aree geografiche. Fra i principali paesi avanzati non appartenenti all'area dell'euro si è assistito nella seconda metà dell'anno ad un irrobustimento dell'attività economica negli Stati Uniti (+ 2%) e in Giappone (+ 1%), mentre nel Regno Unito si è registrato un ritmo di crescita leggermente inferiore al previsto (+ 1,8%). Nei paesi emergenti il tasso di sviluppo ha subito invece un ulteriore rallentamento, segnato innanzitutto dall'andamento più debole dei Paesi esportatori di petrolio e dalla frenata della Cina. In particolare, sebbene la decelerazione di quest'ultima sia stata in linea con le previsioni, le sue ripercussioni all'esterno appaiono più ampie delle stime. Russia e Brasile sono i Paesi le cui economie hanno visto i maggiori ribassi.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

Il mercato immobiliare

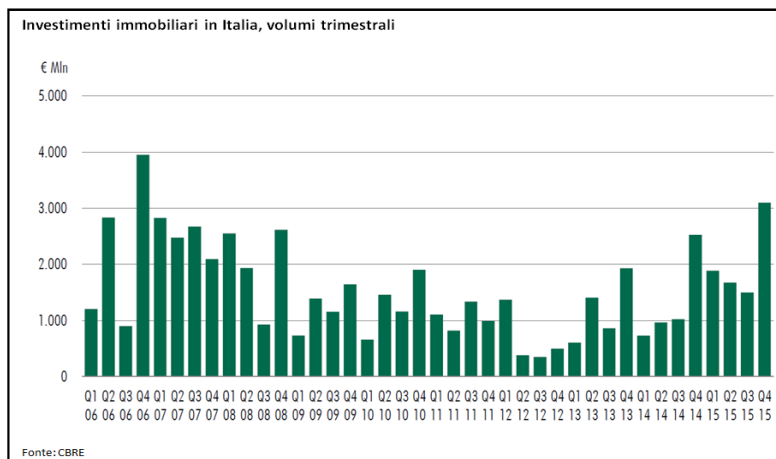
I segnali comunque positivi che provengono dagli scenari economici appena delineati, sebbene non uniformi, si sono registrati anche nel mercato immobiliare italiano. Il 2015 è stato, infatti, un anno positivo soprattutto per gli investimenti, che hanno raggiunto gli 8,1 miliardi di euro, in aumento di oltre il 55% rispetto al 2014.



Quelli di matrice straniera hanno rappresentato il 75% del totale, anche se la componente domestica sta gradualmente crescendo (quasi 900 milioni di euro nell'ultimo trimestre 2015 rispetto ai 230 del trimestre precedente). Gli investitori più attivi sono risultati gli equity funds americani, seguiti da quelli europei, soprattutto tedeschi, mediorientali e cinesi. L'Italia si colloca in un trend globale di crescita come conseguenza della forte liquidità, dei bassi tassi di interesse e della volatilità dei mercati finanziari, ma, nonostante ciò, gli investimenti domestici hanno rappresentato una percentuale ancora modesta del totale europeo, attestandosi ad un valore complessivo inferiore al 3%.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015



Il settore uffici

Dopo anni di difficoltà legate in particolare al ridimensionamento e alla chiusura di molte aziende, nel 2015 si sono registrati segnali positivi, soprattutto in città come Milano e Torino dove si è manifestato l'interesse da parte di multinazionali in cerca di uffici di rappresentanza e di professionisti che intendono riunirsi in associazione. Il settore è stato il comparto preferito dagli investitori, con oltre un terzo degli investimenti totali, che ha sfiorato i 3 miliardi di euro, un volume doppio rispetto a quello del 2014 e confrontabile con le punte del 2007. Le location centrali o posizionate in zone ben servite restano quelle preferite. In particolare nelle zone centrali e semicentrali si è registrata una notevole disponibilità di immobili a prezzi interessanti, anche a seguito delle politiche di riduzione delle metrature conseguenti a processi di razionalizzazione e abbattimento dei costi. Su Milano sono attesi sul mercato nuovi spazi destinati ad uffici, recentemente ristrutturati e adeguati ai nuovi standard. Nel complesso il 2016 dovrebbe vedere il consolidamento dei segnali di crescita anzi detti.

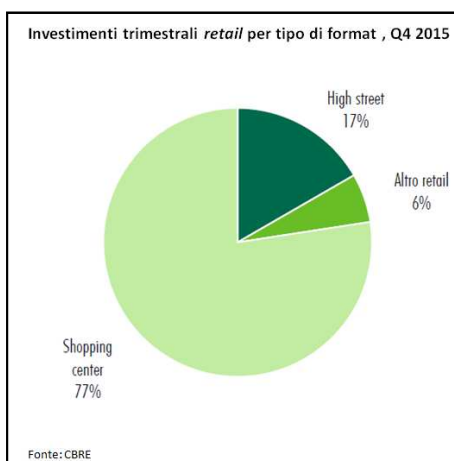
Il settore commerciale (retail)

Il 2015 è stato un anno più debole del 2014, con investimenti in calo del 47%, anche se nell'ultimo trimestre si è registrato un incremento del 70% rispetto al trimestre precedente, sebbene alcune importanti operazioni siano state posticipate al 2016. Le aspettative di crescita delle attività di sviluppo sono pertanto positive, soprattutto con riferimento ai parchi commerciali. La domanda di spazi continua ad essere

Agenzia del Demanio

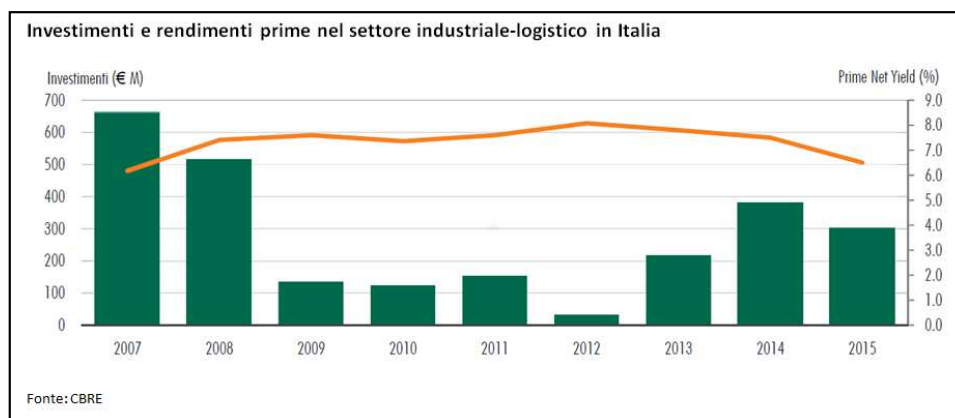
Bilancio 2015

concentrata sulle città principali, Milano in testa, seguita da Roma per i negozi su strada (high street). I canoni sono in leggera crescita per i negozi mentre sono stabili nei centri commerciali; i rendimenti in contrazione.



Il settore logistico

Per quanto riguarda il settore logistico, nonostante il calo degli investimenti (-20%) registrato nell'anno, l'assorbimento di spazi è cresciuto del 6% rispetto al 2014, attestandosi a circa 760.000 mq. La Lombardia rimane la regione preferita dagli operatori con quasi il 60% dei volumi totali assorbiti, seguita dal Piemonte con il 19%. I 3PL (Third Party Logistics) si sono confermati gli utilizzatori più dinamici, con quasi l'80% dell'assorbimento di spazi a disposizione nell'ultimo trimestre dell'anno. Rendimenti netti "prime" stabili al 6,5%, ma in calo rispetto al 2014.



Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

Il settore residenziale

Nel 2015 sono state registrate 445.000 compravendite di immobili residenziali che hanno confermato le aspettative di ripresa del settore (+6,5% rispetto al 2014). La crescita è sicuramente legata al miglioramento dell'economia italiana, ma anche alla detassazione della prima casa, nonché alla ripresa dell'erogazione dei mutui da parte delle banche. Questi ultimi sono raddoppiati rispetto al 2014, anche se un'alta percentuale è stata costituita da surroghe; la percentuale di abitazioni comprate con l'ausilio del mutuo è salita dal 45 al 55%. La ripresa si è concentrata principalmente nelle grandi città, anche al sud, con prospettive di crescita nel 2016 anche nelle aree non metropolitane.



Fonte: Banca d'Italia

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

GLI INDIRIZZI STRATEGICI PER IL 2015

L'Atto di indirizzo per il triennio 2015-2017 emanato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze ha stabilito le principali priorità per l'Amministrazione finanziaria nel suo complesso, 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 2015. Nello specifico queste ultime erano state così definite:

- accelerare il processo di valorizzazione e dismissione di parte del patrimonio immobiliare pubblico;
- consolidare il percorso di risanamento finanziario del Paese, assicurando la piena attuazione del processo di revisione della spesa, completando il pagamento dei debiti commerciali arretrati e attivando iniziative organizzative che assicurassero il rispetto dei tempi di pagamento previsti dalla normativa comunitaria tenuto conto della fatturazione elettronica;
- completare l'attuazione della riforma del bilancio dello Stato, con particolare riferimento alla programmazione delle risorse per garantire certezza, trasparenza e flessibilità nel rispetto dei principi e criteri direttivi di cui all'articolo 40, comma 2, della Legge n. 196/2009;
- proseguire nell'azione di riforma dell'ordinamento tributario e del relativo contenzioso, finalizzata anche a obiettivi di miglioramento della competitività del Paese;
- rafforzare il quadro delle misure per la lotta all'evasione e all'elusione fiscale.

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 ragione delle proprie specifiche competenze, sulle seguenti aree strategiche:

- razionalizzazione degli spazi in uso alla PA centrale secondo criteri di efficienza ed economicità, sia al fine di contenere, in particolare, i costi per locazioni passive e interventi manutentivi, sia al fine di liberare immobili da destinare alla riallocazione di funzioni statali, alla valorizzazione e alla dismissione;
- destinazione economica e sociale dei beni non funzionali al perseguimento dei fini istituzionali statali, pervenendo alla definizione del loro potenziale di

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

sviluppo, anche mediante l'acquisizione dei necessari elementi di conoscenza sotto il profilo catastale, urbanistico e valutativo, al fine di facilitare le operazioni di valorizzazione e vendita;

- ottimizzazione della composizione del portafoglio immobiliare;
- supporto agli enti pubblici, inclusi quelli territoriali – anche al fine di contribuire alla riduzione del debito pubblico e al pieno conseguimento degli obiettivi di federalismo demaniale – per la valorizzazione e la razionalizzazione degli utilizzi dei patrimoni immobiliari di proprietà;
- supporto all'attuazione di interventi coerenti con la strategia di miglioramento dell'utilizzo del patrimonio pubblico;
- potenziamento delle attività di vigilanza e tutela delle aree demaniali.

Ad inizio d'anno l'Agenzia ha quindi predisposto la mappa strategica di seguito riportata, che ha delineato le singole direttrici lungo le quali dispiegare la propria azione amministrativa nel triennio 2015-2017.

All'interno della mappa sono stati indicati:

- le direttrici strategiche e gli obiettivi generali su cui si è inteso focalizzare l'azione dell'Agenzia;
- le aree di risultato, ossia le articolazioni delle direttrici strategiche in corrispondenza delle quali sono stati declinati e quantificati gli obiettivi assegnati all'Agenzia con la Convenzione di Servizi stipulata con il Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- le classi di beni, ovvero le categorie immobiliari associate alle predette aree di risultato.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

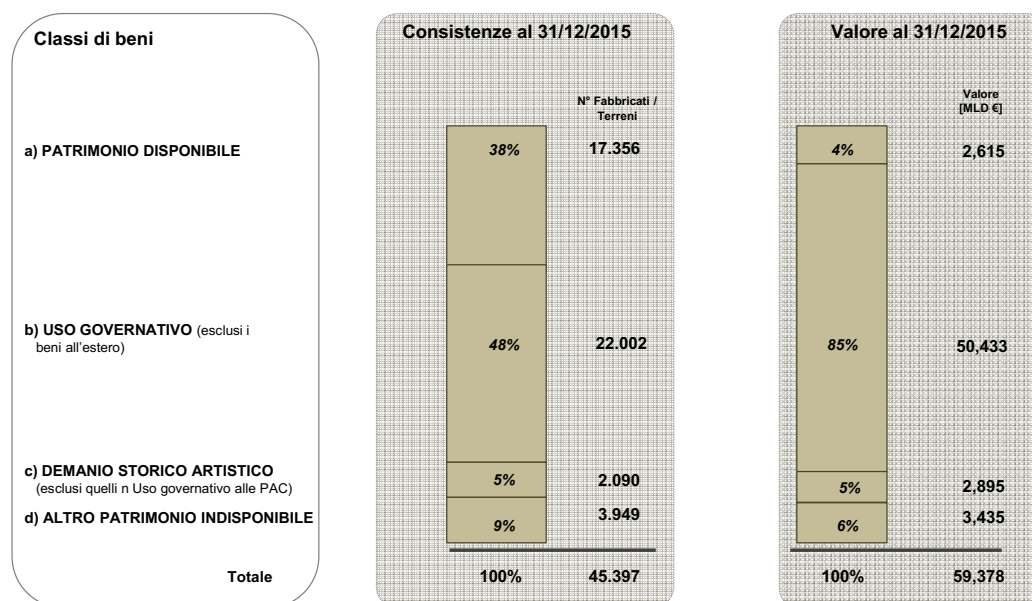


Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

L'EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE GESTITO

Nel quadro di seguito esposto è rappresentato il patrimonio immobiliare dello Stato affidato in gestione all'Agenzia.



Sulla base della rilevazione al 31 dicembre 2015 lo stesso risulta nel complesso costituito da poco più di 45.000 beni per un valore complessivo di circa 59,4 miliardi di euro.

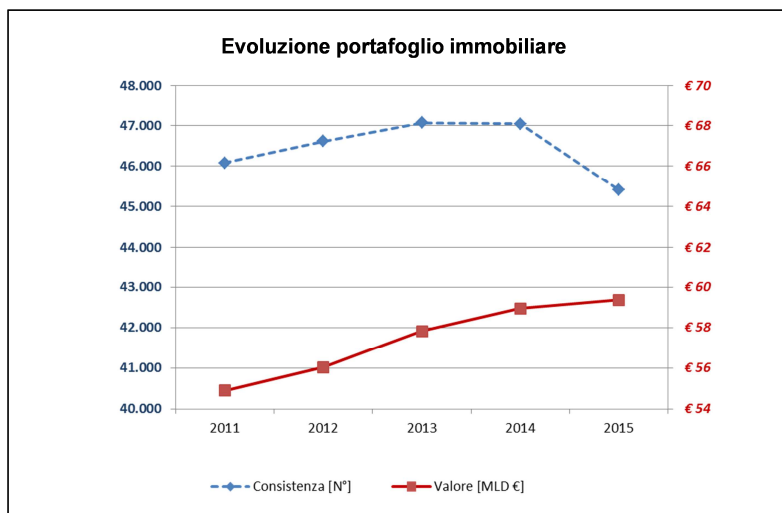
Più in particolare, quasi la metà dei beni (48%) è destinata all'uso da parte della Pubblica Amministrazione (c.d. "uso governativo"), cui corrisponde una percentuale ben più ampia in termini di valore (85%).

Solo il 4%, sempre in valore, è rappresentato dal Patrimonio disponibile.

Andando ad esaminare il trend evolutivo negli ultimi cinque anni (vedi quadro successivo) si osserva il progressivo aumento del valore complessivo a fronte, in particolare nell'ultimo anno, di una consistente diminuzione del numero di beni.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015



Ciò per effetto tanto dei processi di razionalizzazione in corso, tanto dei trasferimenti operati per disposizioni di legge (in primis Federalismo demaniale) o a seguito di operazioni di vendita.

Tale fenomeno ha in particolare interessato il Patrimonio disponibile (vedi quadri seguenti),

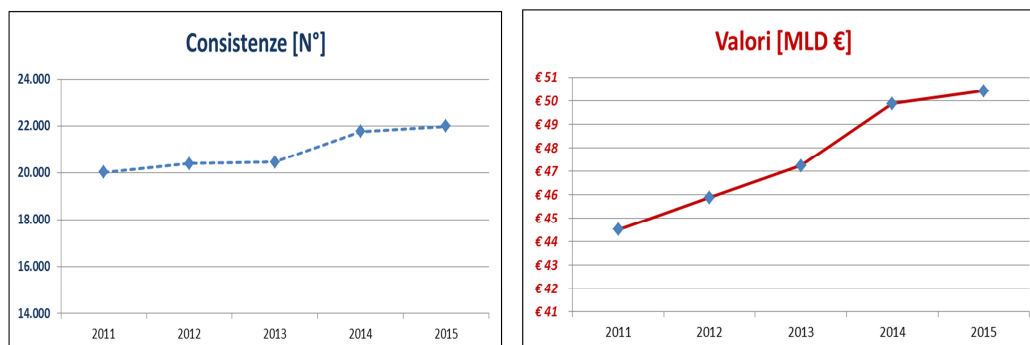
Patrimonio disponibile



mentre quello in Uso Governativo è tendenzialmente aumentato per effetto della progressiva dismissione di immobili privati in locazione passiva alla Pubblica Amministrazione Centrale e la conseguente maggiore occupazione di immobili statali, sebbene di dimensioni inferiori per effetto dei processi di razionalizzazione degli spazi.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

Uso governativo

Da evidenziare anche l'aumento del valore unitario per via della progressiva concentrazione delle PAC in immobili di maggior consistenza. A tal riguardo va segnalato l'avvio di 9 operazioni di concentrazione di amministrazioni pubbliche sul modello del *federal building*.

Le altre frazioni di patrimonio (Demanio storico artistico e altro patrimonio indisponibile) non hanno mostrato variazioni di particolare rilievo.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

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
2015	2014		2015	2014	
		voci neutre a c/e			
461,8	464,1	Valore della produzione			
28,9	33,4	Contributi programmi immobiliari			
4,7	6,4	Contributi per lavori su immobili fondi			
0,1	0,7	Contributi per spese di accatastamento			
0,0	0,2	Contributi per spese ex art 33, c.8bis D.L. 98/2011			
330,0	326,0	Canoni attivi fondi immobiliari			
4,3	2,5	Recupero oneri condominiali anticipati per c/terzi			
		Valore della produzione (al netto delle voci neutre)	93,8	94,7	-0,9
		di cui per:			
		Corrispettivi convenzione di servizi	85,0	86,6	-1,6
		Corrispettivi gestione fondi immobiliari	4,6	4,7	-0,1
		Altri ricavi	4,2	3,3	0,9
386,4	389,1	Costi			
28,9	33,4	Spese programmi immobiliari e accatastamenti			
4,7	6,4	Spese per lavori su immobili fondi			
0,1	0,7	Spese di accatastamento			
0,0	0,2	Spese ex art 33, c.8bis D.L. 98/2011			
0,0	0,0	Spese potenziamento Agenzia (ex Comma 193/165)			
330,0	326,0	Canoni passivi fondi immobiliari			
4,3	2,5	Oneri condominiali sostenuti per c/terzi			
		Costi (al netto delle voci neutre)	18,4	19,7	-1,2
75,4	75,0	Valore aggiunto	75,4	75,0	0,4
60,3	58,6	Costo del personale	60,3	58,6	1,8
15,0	16,4	Margine operativo lordo (EBITDA)	15,0	16,4	-1,4
7,1	7,9	Ammortamenti	7,1	7,9	-0,8
3,1	1,8	Accantonamenti (al netto degli utilizzi)	3,1	1,8	1,3
4,8	6,7	Risultato operativo (EBIT)	4,8	6,7	-1,9
0,0	0,0	Gestione finanziaria	0,0	0,0	0,0
0,3	2,5	Gestione straordinaria	0,3	2,5	-2,2
5,1	9,3	Risultato ante imposte	5,1	9,3	-4,1
4,1	4,0	Imposte	4,1	4,0	0,1
1,0	5,2	Risultato d'esercizio	1,0	5,2	-4,2