

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

L'esercizio 2015 si è chiuso facendo registrare un risultato positivo pari a 1 milione di euro.

Dall'analisi delle principali variazioni intervenute rispetto al precedente esercizio emerge una diminuzione del valore della produzione al netto delle voci neutre (-0,9 €/mln), conseguenza del decremento dei *corrispettivi da convenzione di servizi* (-1,6 €/mln) in ragione dei tagli operati sul capitolo 3901 dalla legge di Bilancio, decremento solo in parte compensato da altre partite positive.

Va per altro evidenziato come l'Agenzia abbia nel complesso raggiunto, e marginalmente anche superato, gli obiettivi assegnati, tant'è che i corrispettivi che si sarebbero maturati sulla base della Convenzione di servizi in assenza dei limiti imposti dalla ridotta disponibilità finanziaria sul capitolo di pertinenza sarebbero stati più alti di circa il 4%.

Sul fronte dei costi (al netto delle voci neutre) si è registrata una diminuzione di 1,2 milioni rispetto all'esercizio precedente, dovuta principalmente alla riduzione delle prestazioni fornite dal partner tecnologico Sogei e alla contrazione delle spese per servizi su beni affidati, variazioni che in entrambi i casi non possono ritenersi strutturali.

Il *costo del personale* ha registrato un incremento rispetto al 2014 (+1,8 €/mln), dovuto per la maggior parte alla rimozione del blocco degli incrementi del trattamento economico del personale dipendente introdotto con il D.L. n. 78/2010 e prorogato fino al 31 dicembre 2014 dall'articolo 1, comma 1, lettera a) del D.P.R. 4 settembre 2013 n. 122.

La voce *ammortamenti* ha registrato una diminuzione rispetto all'esercizio precedente (-0,8 €/mln), in massima parte per effetto del recepimento delle modifiche introdotte dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) al principio contabile nazionale 16 – Immobilizzazioni materiali, concernente l'obbligo dello scorporo del valore del terreno da quello del fabbricato e della prosecuzione del processo di ammortamento ordinario solo per quest'ultimo.

La voce *accantonamenti (al netto degli utilizzi)* ha registrato un aumento rispetto all'esercizio precedente (+1,3 €/mln) registrando un saldo di 3,1 €/mln quale risultante, da un lato, di maggiori accantonamenti per fondi rischi (+3,9 €/mln), così come analiticamente stimati dalle competenti strutture e dettagliatamente riportato nella Nota integrativa e, dall'altro, di disaccantonamenti di parte dei medesimi (-0,8

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

€/mln) a seguito della favorevole definizione di alcuni contenziosi legali e giuslavoristici.

La *gestione straordinaria*, quest'anno di scarsa significatività rispetto allo scorso esercizio, aveva beneficiato nel 2014 della contabilizzazione, tra le sopravvenienze attive, del rilascio di accantonamenti disposti nei precedenti esercizi relativi al sistema premiante verso il personale, risultati poi eccedenti anche alla luce delle limitazioni di spesa allora vigenti.

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

Analisi patrimoniale e finanziaria

STRUTTURA PATRIMONIALE			
<i>(importi in €/mln)</i>	<i>31/12/2015</i>	<i>31/12/2014</i>	<i>variazioni</i>
Liquidità immediate	405,7	444,8	-39,2
Liquidità differite	379,8	304,6	75,1
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	2,2	2,4	
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	145,6	140,0	
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	0,0	0,0	
Immobilizzazioni	147,7	142,5	5,3
Totale Impieghi	933,2	891,9	41,2
Passività correnti	118,9	126,8	-7,9
<i>TFR</i>	1,7	1,7	
<i>Fondo rischi ed oneri</i>	39,9	31,0	
<i>Ratei e risconti passivi</i>	447,1	402,9	
Passività non correnti	488,8	435,7	53,1
Patrimonio netto	325,5	329,5	-4,0
Totale Fonti	933,2	891,9	41,2

Sul piano patrimoniale si evidenzia la significativa diminuzione delle *liquidità immediate* da ascrivere prevalentemente al ritardo nell'incasso della terza rata dei corrispettivi da Convenzione di Servizi relativi al 2015 (pari a 36 mln di euro), in quanto l'andamento della produzione, che ha visto il pieno raggiungimento degli obiettivi solo negli ultimi mesi dell'anno, ha fatto slittare al 2016 l'accredito di circa il 40% degli stessi.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

L'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 detto sopra;
- crediti nei confronti del MEF inerenti la gestione degli immobili di proprietà dei fondi immobiliari, in particolare relativi ai canoni di locazione relativi ai c.d. “spazi liberi”;
- crediti verso il MEF per stanziamenti afferenti i capitoli 7754, 7755 e 7596, come da bilancio di previsione dello Stato.

La variazione registrata nelle *immobilizzazioni materiali* (+5,6 €/mln) è stata determinata, da un lato, dalla “riclassificazione” di parte del fondo ammortamento, per la quota relativa ai terreni, come fondo di ripristino ambientale (+9,2 €/mln), a seguito del recepimento delle modifiche al principio contabile nazionale 16 di cui sopra e, dall'altro, dalla rilevazione della quota di ammortamento dell'anno (-5,3 €/mln), in parte compensata dai nuovi investimenti (+1,7 €/mln).

Per quanto inoltre riguarda la diminuzione registrata nelle *passività correnti* (-7,9 €/mln), la stessa è da attribuirsi principalmente all'efficientamento del processo di lavorazione delle fatture passive legato all'introduzione della fattura elettronica, che ha permesso all'Agenzia di predisporre i pagamenti con maggiore tempestività, come evidenziato nel paragrafo dedicato a tale argomento.

Per quanto concerne l'aumento registrato delle *passività non correnti* (53,1 €/mln), lo stesso è da attribuirsi in massima parte all'incremento dei risconti passivi, legato alla consueta rilevazione dei fondi annualmente stanziati in favore dell'Agenzia con specifico vincolo di utilizzo, nonché all'iscrizione ad inizio anno della quota dell'utile 2014 quale contributo al finanziamento di progetti speciali, così come approvato dal Ministero.

Si evidenzia altresì l'incremento del fondo per oneri futuri, dovuto essenzialmente all'iscrizione del nuovo “fondo di ripristino ambientale” a seguito del recepimento delle modifiche al principio contabile nazionale 16 di cui sopra.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

Indici

INDICI DI REDDITIVITA'		
	31/12/2015	31/12/2014
ROE	0,3%	1,6%
ROI	0,7%	1,0%

ROE (Return on equity)

Il decremento del valore dell'indice rispetto al 2014 è strettamente correlato all'utile d'esercizio conseguito, diminuito del 80% 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 inferiore all'esercizio precedente in quanto la flessione del risultato operativo (-1,9 €/mln) è stata accompagnata da un aumento del capitale investito (+7,7 €/mln) a seguito, principalmente, dell'incremento del valore contabile degli immobili per effetto dell'esclusione del valore dei terreni dal processo di ammortamento.

INDICI DI STRUTTURA		
	31/12/2015	31/12/2014
Liquidità	3,4	3,5
Protezione del capitale	1,5	1,5

Indice di Liquidità (Liquidità immediate/ Passività correnti)

L'indice risulta pressoché invariato rispetto al 2014 in quanto, per le ragioni anzi esposte, a fronte della minore liquidità disponibile rispetto all'esercizio precedente si è registrato anche un decremento delle passività correnti.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

Indice di protezione del capitale (Patrimonio netto/ Capitale)

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

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 2015 e descritti i principali risultati raggiunti.

LA CONVENZIONE DI SERVIZI**(con il Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze)**

I risultati ottenuti nell'esercizio appena trascorso hanno confermato la capacità dell'Agenzia di produrre significativi impatti positivi sul bilancio dello Stato, ma anche di incidere sul contesto economico e sociale del Paese mediante il gran numero di operazioni concepite e realizzate nell'ambito della gestione del patrimonio immobiliare dello Stato. Tale affermazione è supportata dagli indicatori di performance previsti dalla Convenzione di Servizi per il 2015 che hanno evidenziato il complessivo raggiungimento degli obiettivi pianificati nella misura del 104%.

Risultati di particolare rilievo sono stati ottenuti sul versante dei risparmi di spesa per locazioni passive, anche per effetto dell'intensa attività svolta sul fronte delle razionalizzazioni, nonché su quello delle valorizzazioni.

L'attivo patrimoniale ha visto un incremento di valore per le operazioni di assunzione in consistenza di nuovi beni che hanno compensato la diminuzione determinata dal trasferimento di beni in attuazione di provvedimenti normativi. Su quest'ultimo punto, in particolare, si è registrato il progressivo avanzamento delle attività legate al c.d. Federalismo demaniale, per le quali l'obiettivo pianificato è stato ampiamente superato in termini di valore, anche se non del tutto raggiunto in termini di numero di unità immobiliari; ciò per fattori esogeni, per lo più riconducibili alla necessità di attendere le delibere comunali necessarie al perfezionamento delle procedure.

Numerose le iniziative intraprese per la valorizzazione dei beni dello Stato e degli Enti Pubblici in generale. Con il marchio di "Valore Paese" è stata promossa la rete

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

“Dimore” che raccoglie beni di grande valore storico, artistico e paesaggistico, da riutilizzare a fini turistico-culturali e di sviluppo del territorio.

Grande successo ha incontrato il progetto “Fari”, che ha visto la pubblicazione del primo bando di gara per l’assegnazione in concessione di valorizzazione di 11 unità di proprietà dello Stato, dislocate su tutto il territorio nazionale.

Ancora su tale fronte va ricordata l’iniziativa “Proposta immobili 2015”, attraverso la quale Enti Locali ed Enti pubblici nazionali sono stati sollecitati ad individuare immobili da inserire in portafogli da avviare su percorsi di valorizzazione e dismissione, ovvero di riuso, offrendo loro un potenziale di sinergie altrimenti non sfruttabile.

Sul versante della razionalizzazione e riduzione della spesa pubblica è stato avviato in 18 città il modello di “Federal Building”, che consentirà di concentrare in poli logistici territoriali uffici pubblici, tanto dell’amministrazione centrale che locale, con evidenti benefici sia sul piano economico che della fruibilità dei servizi per il cittadino. Vanno inoltre evidenziate le molte iniziative promosse per la trasparenza, fra le quali la pubblicazione sul portale Open Demanio delle principali informazioni relative al patrimonio pubblico, con la geolocalizzazione di quello di proprietà dello Stato.

I risultati conseguiti nell’esercizio sono stati per altro caratterizzati dall’impegno profuso dalle strutture dell’ente nell’operare in stretta sinergia con gli enti pubblici territoriali, secondo le indicazioni ricevute con l’Atto di indirizzo triennale 2015-2017 emanato dall’Autorità politica, del quale si è detto nelle pagine precedenti.

E’ proprio quest’ultima una delle direttrici lungo le quali andrà consolidandosi nel prossimo futuro l’azione dell’Agenzia, tenuto conto che nel nuovo Atto di Indirizzo è stato richiesto un contributo di primario rilievo per la valorizzazione e la razionalizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici intesi nella loro più ampia accezione, anche di proprietà degli enti territoriali e nazionali.

Di seguito trovano rappresentazione con maggior dettaglio 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 2015 dell’area “Presidio e tutela dei beni affidati” sono stati

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

complessivamente pari al 101% dell'obiettivo.

In particolare, si è provveduto:

- alla predisposizione di 202 fascicoli immobiliari, di cui 15 su beni ex Difesa, per un avanzamento complessivo pari al 79% dell'obiettivo;
- all'emissione di 316 tra atti di accettazione e pareri per devoluzioni per debito di imposta, pari al 83% dell'obiettivo;
- alla gestione di 1.505 atti di contenzioso e azioni di tutela, pari al 136% dell'obiettivo;
- all'assunzione in consistenza di 386 beni, pari al 108% dell'obiettivo;
- alla trasmissione al MEF di 22 proposte di sdemanializzazione, pari al 147% dell'obiettivo;
- alla redazione di 1.734 verbali di ispezione/sopralluogo ai sensi del DPR 367/98, pari al 95% dell'obiettivo;
- all'alienazione/rottamazione di 35.413 veicoli, pari all'89% dell'obiettivo.

Nell'ambito di questa area di risultato, l'azione condotta ha privilegiato tutte le linee di servizio ad innesco esterno e comunque contraddistinte da obblighi di legge e di tutela dei beni affidati.

Per quanto riguarda gli impatti sul portafoglio immobiliare in gestione, si è registrata l'assunzione in consistenza di beni per un valore pari a 358,3 €/mln a fronte dei 289,3 pianificati, con un avanzamento pari al 124% dell'obiettivo.

Acquisizione elementi di conoscenza a supporto dell'attuazione di operazioni strategiche di portafoglio

L'Agenzia ha proseguito le attività volte alla migliore conoscenza dei beni amministrati, aspetto essenziale per una gestione ottimale degli immobili e funzionale a supportare eventuali operazioni immobiliari.

Il risultato finale (79%) risulta inferiore all'obiettivo annuale in ragione sia della necessità di far fronte al maggior impegno richiesto su altre linee di servizio, sia dell'orientamento degli uffici a privilegiare l'analisi di beni a più elevato potenziale, ovvero funzionali ad alimentare le attività di valorizzazione, vendita e razionalizzazione.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

Acquisizioni immobiliari

L'attività volta al rilascio dei necessari pareri circa la convenienza economica all'acquisizione al patrimonio statale di beni derivanti da debito d'imposta, donazioni, eredità giacenti, etc., ha portato all'emissione di 316 atti, pari all'83% dell'obiettivo annuale. La flessione rispetto all'obiettivo annuale fissato in Convenzione è principalmente riconducibile, oltreché ai motivi sopra esposti, alla complessità delle procedure di acquisizione che spesso non consente una puntuale pianificazione dei tempi procedurali.

Gestione istanze di sdemanializzazione

Nel corso del 2015 sono state istruite ed inviate ai competenti dicasteri 22 proposte di sdemanializzazione per beni aventi un valore complessivo pari a 3,2 €/mln. Una volta perfezionati i relativi provvedimenti, i beni saranno riclassificati nel patrimonio disponibile divenendo dunque potenzialmente alienabili.

Incremento dell'attivo patrimoniale per assunzioni in consistenza

A fronte di un obiettivo annuale di 359 atti sono stati perfezionati 386 verbali di assunzione in consistenza relativi a beni da inserire negli inventari del portafoglio immobiliare dello Stato, con il conseguente incremento del valore del patrimonio di oltre 358 €/mln.

L'impatto finale sul portafoglio immobiliare in gestione si è altresì incrementato grazie alle attività condotte nell'ambito del progetto straordinario finalizzato al recupero dell'arretrato, finanziato con fondi messi a disposizione dell'Agenzia e i cui risultati non rientrano nell'ambito diretto della Convenzione di Servizi. Nel corso dell'esercizio sono stati perfezionati 827 verbali consentendo l'assunzione in consistenza di beni per un valore complessivo pari ad oltre 1 miliardo di euro.

Vigilanza sui beni dello Stato

L'attività di vigilanza e presidio dei beni è stata prioritariamente orientata, da un lato, all'accertamento della sussistenza delle condizioni per l'utilizzo dei beni in uso governativo, con particolare riguardo al loro stato manutentivo e occupazionale, dall'altro, per i beni non in consegna alle Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC), alla loro tutela, all'attuazione del Federalismo demaniale, nonché al supporto delle

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

attività di valorizzazione e vendita.

Nel 2015 sono stati predisposti 1.734 verbali/atti conseguenti ad attività di sopralluogo e vigilanza, pari al 95% dell'obiettivo annuale.

Veicoli confiscati

Nel corso dell'anno sono stati alienati/rottamati complessivamente 35.413 veicoli, così ripartiti per tipologia di procedura:

- 14.139 veicoli alienati mediante procedura transitoria;
- 7.937 veicoli assoggettati alle procedure di cui al D.P.R. 189/01 e smaltiti mediante procedura transitoria;
- 13.337 veicoli alienati mediante la procedura del custode acquirente.

La percentuale di veicoli gestiti nell'esercizio (rapporto fra numero veicoli trasmessi al demolitore/rimessi in circolazione e numero totale di veicoli presi in carico) è stata pari al 96%, a fronte di un obiettivo annuo del 90%.

Per quanto riguarda le gare per l'individuazione dei "custodi acquirenti", sono stati perfezionati 2 nuovi contratti per gli ambiti territoriali di Bolzano e Gorizia. Durante l'esercizio sono proseguite le attività di verifica delle autocertificazioni rilasciate dalle ditte che hanno partecipato alla c.d. "Gara CA3", finalizzata all'individuazione del custode acquirente nei 74 ambiti provinciali in scadenza/già scaduti, prorogati ovvero privi della figura del custode acquirente. Complessivamente, al 31 dicembre 2015, risultano coperti 78 ambiti provinciali.

Al fine di individuare il custode acquirente per gli ambiti provinciali con contratti di prossima scadenza sono state avviate a livello territoriale le prime procedure di gara "decentralizzate", gestite dalle competenti Prefetture-UTG di concerto con le corrispondenti Direzioni Regionali dell'Agenzia, nell'ambito della c.d. "Gara CA4".

Anche nel caso dei veicoli gestiti mediante la c.d. "procedura transitoria" sono state avviate le procedure di gara per l'individuazione delle ditte demolitrici per gli ambiti territoriali con contratti in scadenza o scaduti, cui affidare il servizio di recupero, prelievo e rottamazione dei veicoli.

Per quanto riguarda infine gli adempimenti previsti dall'articolo 1, comma 447, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (determinazione del corrispettivo spettante al demolitore per l'attività di alienazione dei veicoli), sono stati avviati a livello territoriale i lavori delle preposte Commissioni, cui è prevista la partecipazione di un rappresentante dell'Agenzia. In particolare, nel corso dell'esercizio si sono conclusi i

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

lavori per 46 ambiti provinciali sui 106 interessati dalla procedura in parola.

VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI DELLO STATO

Il risultato conseguito nell'area "Valorizzazione beni immobili dello Stato" è stato complessivamente pari al 128% dell'obiettivo annuale.

A livello di singola tipologia si è registrato:

- per le iniziative di valorizzazione ex art.5 comma 5 del D.Lgs. n. 85/2010 un avanzamento di 84 fasi¹, pari al 94% dell'obiettivo pianificato;
- per le iniziative di valorizzazione su beni del patrimonio dello Stato un avanzamento di 94 fasi¹, pari a circa il 165% dell'obiettivo pianificato.

In termini di impatto economico il valore complessivo dei beni valorizzati è stato di 273,4 €/mln (per 87,4 €/mln relativi all'articolo 5, comma 5 anzi richiamato e per 186 €/mln relativi alle altre tipologie) superando così la previsione iniziale di 212 €/mln.

L'attività svolta dall'Agenzia, che ha prodotto risultati oltre le iniziali previsioni e aspettative, si inquadra nella precisa volontà dell'Ente di promuovere processi di valorizzazione dei beni in grado di favorirne il riutilizzo e la rigenerazione a beneficio della collettività.

Valorizzazioni beni dello Stato

Di seguito si riporta una sintesi delle attività condotte relativamente alle principali iniziative seguite nel corso dell'anno.

Valore Paese – Fari

L'Agenzia, in cooperazione con il Ministero della Difesa e con gli Enti territoriali interessati, ha proposto un'iniziativa volta alla valorizzazione della rete dei Fari di proprietà dello Stato. Scopo principale del percorso di valorizzazione è stato quello di sottrarre i fari al degrado in cui versano e di avviarli a rigenerazione, contribuendo ad attivare le economie locali a beneficio della cittadinanza, nonché ad arricchire il patrimonio pubblico di strutture che, rimesse a nuovo con fondi privati e riconsegnate

¹ Per "fase" si intende l'unità di misura convenzionalmente adottata dal MEF e dall'Agenzia per la misurazione del grado di avanzamento delle iniziative di valorizzazione.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

alla comunità, saranno riutilizzate principalmente per fini turistico-ricettivi nel rispetto degli ecosistemi nei quali sono inseriti.

Nel corso dell'anno l'attività ha previsto la sottoscrizione di specifici protocolli, l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni dal MiBACT e lo svolgimento di una serie di iniziative a scopo promozionale.

Il primo bando di gara, pubblicato nel mese di ottobre, ha proposto in affitto, fino a 50 anni, 11 fari di proprietà dello Stato e si è concluso nei primi giorni del 2016 con grande interesse da parte del territorio, dell'associazionismo sociale e ambientale, dell'imprenditoria immobiliare e degli investitori esteri. In particolare, le offerte si sono così distribuite:

Fari in gestione all'Agenzia	
Faro	Offerte
Brucoli ad Augusta (SR)	3
Murro di Porco a Siracusa (SR)	6
Capo Grosso nell'isola di Levanzo - Favignana (TP)	3
Punta Cavazzi ad Ustica (PA)	3
Capo d'Orso a Maiori (SA)	7
Punta Imperatore a Forio d'Ischia (NA)	6
San Domino nelle isole Tremiti (FG)	3

Fari in gestione al Ministero della Difesa	
Faro	Offerte
Punta del Fenaio (GR)	2
Capel Rosso nell'isola del Giglio (GR)	2
Formiche di Grosseto (GR)	3
Capo Rizzuto (KR)	0

Nel corso del 2016 proseguiranno le attività propedeutiche all'aggiudicazione.

Valore Paese – Dimore

Tra le principali iniziative condotte nell'ambito del progetto, volto a costituire un network di beni selezionati sull'intero territorio nazionale di grande valore storico-artistico e paesaggistico per essere recuperati e riutilizzati a fini turistico-culturali e di sviluppo dei territori, si segnalano:

- la sottoscrizione della Dichiarazione di intenti con la Regione Sicilia per promuovere la valorizzazione del patrimonio pubblico dell'isola;

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

- l'avvio della consultazione pubblica, a novembre scorso, sulla valorizzazione del Convento dei Padri Riformati nel Comune di Petralia Sottana (PA), per la quale è stato fornito un significativo supporto all'ente locale;
- la sottoscrizione della convenzione con l'Ente Parco del Vesuvio per la valorizzazione dell'Ex Stazione Cook ad Ercolano, nell'ambito del progetto territoriale integrato con la Villa Favorita.

PUVAT Palmanova

In data 10 luglio è stato sottoscritto il PUVaT (Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale) volto alla valorizzazione integrata di aree e compendi immobiliari pubblici di proprietà del Comune di Palmanova e dello Stato, per un totale di 21 immobili.

Nel mese di ottobre si è svolto il primo incontro del Tavolo Tecnico nel quale sono state predisposte le schede tecniche degli immobili e l'*information memorandum* per la consultazione pubblica da tenersi entro il 2016.

PUVAT Brescia

La sottoscrizione del protocollo di intesa del 20 novembre 2015 ha sancito l'avvio del PUVaT con il Comune di Brescia volto a razionalizzare, ottimizzare e riqualificare gli immobili di proprietà dello Stato e/o del Comune, non più utili a fini istituzionali, per favorire il rilancio del contesto territoriale dal punto di vista urbanistico, economico e sociale. Il primo Tavolo si è svolto lo scorso 11 dicembre con lo scopo di individuare un primo portafoglio di immobili su cui intervenire, che potrà essere successivamente integrato anche da altri soggetti pubblici coinvolti nel progetto, e concordare una serie di azioni per l'attivazione e la promozione dell'iniziativa.

Valorizzazione beni ex Difesa-Milano

Nel corso del 2015 sono state avviate le attività di valorizzazione dei beni ex Difesa a Milano («Piazza d'Armi» e «Magazzini di Baggio») in previsione del loro conferimento al costituendo fondo immobiliare con Invimit. Sono state quindi poste in essere tutte le azioni necessarie a riportare nella disponibilità dell'Agenzia i suddetti immobili e a sviluppare quanto altro necessario per l'apporto di tali beni al fondo.

Più in particolare, il Ministero della Difesa, con decreto direttoriale n. 243/3/5/2015 del 28 luglio 2015, ha dichiarato il «Comprensorio militare Baggio» non più utile ai fini istituzionali e ha riconsegnato all'Agenzia il bene «Piazza d'Armi», ad eccezione

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

della parte interessata da occupazioni abusive (c.d. “orti urbani”), per la quale il Comune si è impegnato ad operare le azioni di sgombero.

Programma Abruzzo

In data 22 dicembre è stato firmato l'accordo tra l'Agenzia del Demanio e la Regione Abruzzo che dà vita ad un modello innovativo di rigenerazione dei beni di proprietà dello Stato e di ben 34 enti territoriali e pubblici sul territorio abruzzese.

Proposta Immobili

Il 31 maggio u.s. si è chiusa la prima fase dell'iniziativa denominata «Proposta Immobili 2015» lanciata ad aprile dall'Agenzia e dal Ministero dell'Economia e delle Finanze per far emergere e quindi selezionare i patrimoni pubblici potenzialmente inseribili in percorsi di valorizzazione e dismissione. Complessivamente sono state presentate 230 domande di partecipazione, per un totale di 739 immobili candidati per un valore che, sulla base delle dichiarazioni dei proponenti, è pari a circa 2,7 €/mld.

Il portafoglio immobiliare individuato è risultato costituito da beni dislocati su tutto il territorio nazionale, assai eterogeneo per dimensioni e caratteristiche: castelli, ville, ex caserme, ex ospedali, scuole, teatri, conventi, palazzi, edifici storici, alberghi, impianti sportivi. Il 45% degli immobili indicati è stato proposto da Comuni, il 23% da Province, il 17% da Aziende Sanitarie Locali, mentre il restante 15% da Regioni, Città metropolitane, Università, Enti pubblici e altri soggetti. Terminata la fase di candidatura degli immobili, è stata avviata un'attività di analisi e raccolta di ulteriori dati e informazioni per ogni singolo immobile al fine di definirne le potenzialità e quindi le possibili modalità di valorizzazione o cessione mediante gli strumenti resi disponibili dalla normativa vigente (Fondi Immobiliari, Invimit S.G.R., CDP Investimenti, vendita diretta a CDP).

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

Nell'ambito delle procedure di valorizzazione aventi ad oggetto immobili appartenenti al demanio storico-artistico - promossi ed attivati ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010 - con la prospettiva di un loro trasferimento a titolo non oneroso agli Enti territoriali (c.d. Federalismo “culturale”), nel corso del 2015 sono state completate 84 “fasi” in termini di avanzamento complessivo che hanno determinato 34 trasferimenti, per un valore complessivo di circa 87 €/mln. Sul totale di 144

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

Programmi di valorizzazione presentati dagli Enti locali, 98 sono stati approvati e per 67 l'iter di trasferimento si è definitivamente concluso con la devoluzione ai Comuni.

TRASFERIMENTO DI BENI

Il risultato raggiunto nell'area "Trasferimento dei beni ex lege" è stato complessivamente pari al 71% dell'obiettivo annuale.

A livello di singola tipologia si registra:

- per i "Trasferimenti ex Federalismo Demaniale" sono stati trasferiti 1.862 beni, pari al 70% dell'obiettivo pianificato;
- per le "Analisi istanze di Federalismo Demaniale" sono pervenute 3 richieste di attribuzione da parte degli Enti Territoriali;
- per gli "Altri Trasferimenti ex lege (Statuti, leggi speciali di edilizia residenziale, etc.)" sono stati trasferiti 528 alloggi, pari all'86% dell'obiettivo pianificato.

In termini di impatto sul portafoglio immobiliare complessivamente gestito, i trasferimenti di beni sulla base delle disposizioni normative vigenti hanno determinato una riduzione di valore pari a 622,7 €/mln, a fronte di un obiettivo pianificato di 555,7 €/mln, con un avanzamento quindi del 112%.

Trasferimento dei beni ex Federalismo Demaniale

Le attività in capo all'Agenzia del demanio previste dalla norma sul "Federalismo demaniale" sono in fase di avanzata realizzazione. Sin dall'avvio dell'attività, a fronte delle 9.367 richieste effettuate su tutto il territorio nazionale, sono stati rilasciati da parte dell'Agenzia 5.647 pareri positivi al trasferimento; nel 2015 sono stati emessi 184 pareri (111 favorevoli e 73 non favorevoli) mentre sono pervenute 7 nuove istanze di riesame.

Al 31 dicembre 2015 il numero complessivo di provvedimenti di trasferimento emessi ammontava a 3.496, dei quali 1.862 riferiti all'esercizio 2015. Il mancato conseguimento dell'obiettivo annuale di 2.652 è riconducibile principalmente al ritardo da parte degli Enti Territoriali nell'approvazione delle delibere necessarie al successivo perfezionamento del provvedimento di trasferimento.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

Altri trasferimenti ex lege (Statuti, leggi speciali edilizia residenziale, etc.)

A fronte dei 615 trasferimenti pianificati a livello nazionale, 472 (pari al 77% dell'obiettivo) sono risultati concentrati nei comuni della provincia di Napoli. Il mancato conseguimento dell'obiettivo annuale è quasi interamente riconducibile alle difficoltà incontrate nel perfezionare i trasferimenti degli alloggi del comune di Forio a causa di ritardi di talune attività di aggiornamento catastale, per le quali è stato già interessato l'Istituto Autonomo Case Popolari, ente gestore degli alloggi in questione.

GESTIONE DEI FABBISOGNI ALLOCATIVI DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI CENTRALI (PAC)

L'avanzamento complessivo registrato è stato pari al 130% dell'obiettivo annuale. Più in particolare sono stati ottenuti i seguenti risultati:

- perfezionati 881 atti di consegna, dismissione e nulla osta alla stipula per locazioni passive delle P.A., pari al 135% dell'obiettivo annuale;
- completate 22 "fasi²" per gli interventi edilizi gestiti dai Provveditorati, pari al 79% dell'obiettivo annuale;
- completate 45 "fasi²" per gli interventi edilizi gestiti direttamente dall'Agenzia, pari al 90% dell'obiettivo annuale;
- gestite 288 istanze di rinnovo locazioni passive ex articolo 1, comma 138, della L. 228/2012 su 143 previste;
- gestite 11 proposte di permuta su 7 previste;
- gestite 2 proposte di acquisto non previste.

Rispetto all'indicatore di impatto «Riduzione oneri da locazioni passive» si registra un consuntivo pari a 17,7 €/mln, pari al 130% dell'obiettivo annuo; relativamente al contrattualizzato per gli "Interventi edilizi" il valore consuntivato ammonta a 34,1 €/mln rispetto all'obiettivo di 28 €/mln.

² Per "fase" si intende l'unità di misura convenzionalmente adottata dal MEF e dall'Agenzia per la misurazione del grado di avanzamento degli interventi edilizi.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

Attività di razionalizzazione degli spazi, degli utilizzi e dei costi connessi in capo alle PAC

L'Agenzia è stata fortemente impegnata su tale fronte, ottenendo risultati superiori alle aspettative in termini di riduzione degli oneri da locazioni passive. In particolare sono state concluse nella Capitale due operazioni di notevole rilievo:

- la prima, relativa alla riallocazione degli uffici del MIUR presso il compendio immobiliare appartenente al Fondo Immobili Pubblici sito in via Carcani, che ha consentito un risparmio sulle locazioni passive di circa 4,8 €/mln;
- la seconda, relativa ad una operazione di razionalizzazione del MISE, che ha previsto la riallocazione di uffici presso il compendio immobiliare statale sito in viale America, già in uso governativo alla medesima Amministrazione, con conseguente chiusura di una locazione passiva del valore di circa 1,5 €/mln annui.

Parallelamente, l'azione dell'Agenzia si è concentrata, così come previsto dall'articolo 2, comma 222-quater, della Legge 191/2009, introdotto dall'articolo 24, comma 2, del D.L. 66/2014, nelle attività di impulso, coordinamento e verifica dei piani di razionalizzazione predisposti dalle PAC con l'obiettivo di assicurare una riduzione, a partire dal 2016 e con riferimento ai valori registrati nel 2014, non inferiore al 50% della spesa per locazioni passive e non inferiore al 30% in termini di spazi utilizzati negli immobili dello Stato.

L'Agenzia ha quindi fornito il necessario supporto alle Amministrazioni mediante la predisposizione di appositi format per l'elaborazione dei Piani, l'interlocuzione continua con esse e l'istituzione di Tavoli Tecnici, a livello centrale, con i referenti di ciascuna.

Nel dettaglio l'attività condotta ha consentito di individuare tre distinte casistiche:

- «operazioni attuabili», quindi concretamente finalizzabili;
- «operazioni non attuabili», per le quali è stata accertata l'indisponibilità del bene individuato dall'Amministrazione come immobile di destinazione;
- «operazioni non valutabili», per le quali non si disponeva di informazioni sufficienti per esprimere valutazioni.

Nel mese di settembre l'Agenzia ha provveduto al consolidamento e all'invio al MEF dei risultati delle verifiche effettuate; in particolare il valore complessivo dei risparmi potenzialmente conseguibili nel periodo 2015-2020 è stato quantificato in circa 173