

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

€/mln, di cui circa 41 €/mln connessi ad operazioni aventi ad oggetto presidi territoriali di pubblica sicurezza o destinati al pubblico soccorso (esclusi dall'ambito dell'applicazione della norma e dal calcolo dell'ammontare della spesa su base anno 2014).

Si evidenziano, infine, per il loro particolare rilievo nell'ambito della complessa attività di razionalizzazione:

- la creazione di numerosi poli logistici territoriali unitari degli Uffici centrali e periferici del MEF, finalizzati all'integrazione logistica e funzionale delle sedi dei vari uffici dipendenti, con conseguenti rilevanti riduzioni di spesa;
- la partecipazione al tavolo tecnico permanente istituito con il Ministero della Giustizia per la risoluzione delle problematiche relative al nuovo modello di gestione degli uffici giudiziari ex art. 1, c. 526-530 della Legge di Stabilità 2015, che ha previsto il trasferimento dai Comuni al Ministero - a decorrere da settembre 2015 - di tutte le spese di funzionamento degli uffici giudiziari, nonché delle competenze relative alle allocazioni degli stessi.

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

Nel corso del 2015 gli interventi edilizi gestiti direttamente, finanziati con fondi del Bilancio dello Stato (capitolo 7754), hanno fatto registrare un avanzamento di 45 fasi rispetto all'obiettivo pianificato di 50. Il valore dei contratti stipulati è stato pari a circa 7,9 €/mln.

La tabella illustra il dettaglio delle fasi consuntivate:

<b>Fase</b>	<b>Numero</b>
Avvio progettazione	17
Pubblicazione bando di gara	4
Stipula contratto	14
Fine lavori	10
<b>Totale</b>	<b>45</b>

Per i dettagli relativi all'avanzamento lavori si rimanda alla specifica sezione nelle pagine successive.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

**Gestione interventi edilizi affidati ai Provveditorati**

Il numero delle fasi concluse relativamente agli interventi edilizi affidati ai Provveditorati Interregionali alle Opere Pubbliche è stato pari a 22, rispetto ad un obiettivo assegnato di 28. Il valore dei contratti stipulati è stato di circa 26,2 €/mln. La seguente tabella illustra nel dettaglio le fasi consuntivate:

Fase	Numero
Avvio progettazione	9
Pubblicazione bando di gara	4
Stipula contratto	5
Fine lavori	4
<b>Totale</b>	<b>22</b>

Per i dettagli vale quanto sopra indicato.

**Manutentore Unico**

Relativamente al sistema accentrato delle manutenzioni - il cd. "Manutentore Unico"- introdotto dal Legislatore con l'articolo 12 del D.L. 98/2011, finalizzato a contribuire alla razionalizzazione e all'efficientamento delle spese manutentive degli immobili pubblici, l'Agenzia ha proseguito le attività previste dalla citata norma. Si è quindi provveduto ad acquisire i fabbisogni manutentivi relativi al triennio 2016-2018 comunicati dalle Amministrazioni dello Stato e a sottoporli al vaglio dei Provveditorati per le attività di competenza, nonché a fornire la necessaria assistenza alle Amministrazioni e ai Provveditorati stessi nell'utilizzo degli strumenti informatici appositamente sviluppati. Il Piano Generale degli interventi per l'anno 2015 è stato pubblicato all'inizio del mese di dicembre in quanto si è dovuto attendere il completamento delle attività di competenza di tutti i Provveditorati (taluni dei quali hanno registrato rilevanti ritardi a causa di problemi organizzativi interni), nonché il dato definitivo dei fondi effettivamente a disposizione, modificatosi a seguito dell'emanazione della Legge di assestamento di bilancio nel mese di ottobre.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

Deve necessariamente porsi nella dovuta evidenza che i fondi all'uopo stanziati sul Bilancio dello Stato risultano largamente insufficienti rispetto alle esigenze manutentive rappresentate dalle Amministrazioni e validate dai PP.OO.PP.

Nel corso dell'anno sono state sottoscritte con questi ultimi tutte le Convenzioni Quadro relative al Piano Generale degli interventi per gli anni 2013 e 2014. Riguardo al Piano Generale 2015 si procederà nei primi mesi dell'esercizio corrente alla sottoscrizione delle relative Convenzioni Quadro.

L'Agenzia, infine, continua a gestire direttamente 40 interventi non presi in carico dal Provveditorato Puglia-Basilicata e ricadenti nell'ambito del Piano Generale 2013; di questi 28 sono già stati conclusi, 3 risultano avviati e 9 da avviare.

Si evidenzia che la Legge di Stabilità per il 2015 ha modificato la disciplina del Sistema Accentrato delle Manutenzioni, attribuendo esclusivamente ai Provveditorati la gestione della fase realizzativa degli interventi stessi.

### **Permute**

Nel corso dell'anno sono proseguite le attività per la finalizzazione di permute di beni tra l'Agenzia e gli EE.TT., anche attraverso la stipula di appositi protocolli d'intesa/accordi di programma aventi ad oggetto la cessione da parte dello Stato di beni non strumentali e di potenziale interesse per la collettività in cambio di beni utilizzati e/o utilizzabili per usi governativi.

Tra le operazioni di maggior rilievo si segnala il perfezionamento dell'atto di permuta con il comune di Napoli il quale, a fronte dell'acquisizione di un prestigioso immobile di demanio storico artistico a destinazione abitativa, ha ceduto allo Stato la caserma "Nino Bixio", attualmente in uso alla Polizia di Stato. Tale atto dà seguito all'attuazione del Protocollo d'Intesa tra Agenzia del demanio, Comune di Napoli, Ministero della Difesa e Ministero dell'Interno, avente come obiettivi:

- l'ampliamento e il potenziamento della Scuola Militare Nunziatella, attraverso la futura utilizzazione della Caserma Nino Bixio;
- la razionalizzazione della spesa pubblica statale, determinando un risparmio di spesa di circa 3,5 €/mln all'anno, attraverso la chiusura di numerosi uffici della Polizia di Stato, attualmente in locazione passiva, che si trasferiranno nel nuovo Polo Logistico che sorgerà, a valle di un importante intervento di riqualificazione, presso la struttura demaniale Caserma Boscarello in Milano.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

**Acquisti**

Nel corso dell'anno sono state completate le istruttorie per l'acquisto di due immobili siti nel Comune di Genova, in parte con fondi dell'Amministrazione destinataria dei beni stessi e in parte con fondi europei.

Sono state inoltre perfezionate altre operazioni, legate prevalentemente all'acquisto di immobili destinati ai testimoni di giustizia.

**GENERAZIONE ENTRATE E MESSA A REDDITO**

I risultati registrati in tale ambito – complessivamente pari al 104% dell'obiettivo – sono stati determinati:

- dall'emissione di 55.467 atti di riscossione, pari al 112% dell'obiettivo pianificato;
- dalla stipula/rinnovo di 1.379 concessioni/locazioni, pari al 99% dell'obiettivo pianificato.

Rispetto all'indicatore di impatto "Valore delle riscossioni", si registra a fine anno un consuntivo di 52,7 €/mln, pari al 148% dell'obiettivo annuo.

**Gestione attività di riscossione ordinaria e coattiva**

L'Agenzia ha assicurato anche nel corso del 2015 la puntuale emissione delle richieste di pagamento per le somme accertate e la messa in atto delle conseguenti azioni di sollecito fino all'eventuale iscrizione a ruolo dei crediti e dei residui attivi.

Il valore complessivo delle somme riscosse è risultato pari a circa 168 €/mln, così suddivisi:

- 52,7 €/mln relativi ad entrate di diretta gestione (ovvero entrate derivanti da contratti e concessioni stipulati direttamente dall'Agenzia) a fronte di un obiettivo di 35,6 €/mln;
- 115,3 €/mln relativi ad entrate riconducibili ai codici tributo non direttamente gestiti.

Rispetto ai risultati conseguiti nel precedente esercizio si è registrato un decremento (52,7 €/mln nel 2015 contro 63,3 €/mln del 2014) delle entrate di diretta gestione, e in particolare sui codici tributo 837T (Entrate demaniali eventuali diverse) e 847T (Altri proventi demaniali), dovuto in parte agli effetti del federalismo demaniale, con il quale

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

sono stati trasferiti agli enti locali immobili già locati o in concessione a terzi e in parte ai proventi di natura straordinaria, e quindi non ripetibili, realizzati nel 2014 a fronte di "regolarizzazioni".

Di seguito si riporta il dettaglio delle entrate per codice tributo.

<b>ENTRATE di DIRETTA GESTIONE</b>		
<b>Tributo</b>		<b>Totale</b>
809T	INDENNITA' E INTERESSI MORA	2.407.358
811T	REDDITI DI BENI IMMOBILI PATRIMONIALI	30.017.883
834T	CONC. BENI DEMANIO STORICO ARTISTICO	12.945.982
837T	ENTRATE EVENTUALI DIVERSE	3.253.817
847T	ALTRI PROVENTI DEMANIALI	3.541.687
854T	OCCUP. AREE URBANIZZ. C.435 L.311/04	35.079
856T	OCCUP. AREE SCONFINAMENTI ART.5BIS DL143/03	467.652
<b>TOTALE</b>		<b>52.669.457</b>

Per quanto riguarda le entrate di non diretta gestione si è registrato un valore sostanzialmente in linea con l'anno precedente. Nella seguente tabella se ne riporta il dettaglio.

<b>ENTRATE di NON DIRETTA GESTIONE</b>		
<b>Tributo</b>		<b>Totale</b>
842T	CONC. DEI BENI DI DEMANIO MARITTIMO	104.053.879
137T	INDENN.OCCUP.e REALIZZ. OPERE ABUSIVE	1.551.010
836T	CONC. DEI BENI DI DEMANIO AERONAUTICO	2.082.000
817T	DIRITTI PERMESSI PROSP. E RIC. MINERARIA	621.878
840T	CONC. DEI BENI DI DEMANIO MILITARE	1.174.958
825T	PROVENTI UTILIZZAZIONI ACQUE PUBBLICHE	999.666
Altro	GEOTERMICO, BONIFICA, SPIAGGE LACUALI	4.776.616
<b>TOTALE</b>		<b>115.260.007</b>

### **Stipula e gestione dei contratti di locazione e degli atti di concessione**

Nel corso dell'anno l'Agenzia ha svolto le attività finalizzate alla regolarizzazione delle posizioni senza titolo, al rinnovo di quelle scadute ed alla stipula di nuovi contratti di locazione, concessione e couso. Al 31 dicembre sono stati stipulati e

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

rinnovati 1.379 atti, tra concessioni e contratti di locazione, sostanzialmente in linea con quanto pianificato ad inizio anno.

### **VENDITE E DISMISSIONI**

I risultati conseguiti sono stati pari al 96% dell'obiettivo pianificato. Nel complesso risultano posti in vendita 613 beni con procedura ad evidenza pubblica, realizzate 112 vendite a trattativa privata, perfezionati 251 atti relativi ad alienazioni per adempimenti normativi e venduti 31 terreni relativi all'iniziativa "Terrevive".

Rispetto all'indicatore di impatto "Valore delle vendite" si è registrato un consuntivo di 23 €/mln, pari al 97% dell'obiettivo annuo.

#### **Attività di predisposizione e immissione beni sul mercato**

Nel corso del 2015 sono stati pubblicati tre bandi unici per beni di valore superiore alla soglia di 400 €/migliaia e 33 avvisi di vendita per beni di valore inferiore, che hanno consentito di immettere sul mercato 613 beni, per un valore complessivo di 52 €/mln.

#### **Vendite d'iniziativa a trattativa privata e vendite per adempimenti normativi**

Per quanto riguarda tali fattispecie, l'Agenzia ha stipulato 112 atti di vendita a trattativa privata a fronte di un obiettivo pianificato di 59 e 251 per adempimenti normativi a fronte di un obiettivo pianificato di 223, registrando sulle due linee di servizio un avanzamento, rispettivamente, del 189% e del 112%.

#### **Attività connesse all'attuazione dell'iniziativa "Terrevive"**

A partire dal mese di giugno, successivamente al rilascio della nuova piattaforma online delle vendite, sono state avviate le aste telematiche per la vendita e la locazione dei terreni di valore inferiore a € 100.000, precedentemente pubblicati per 90 giorni sul sito internet dell'Agenzia come previsto dalla normativa. Da giugno a dicembre sono stati posti in vendita/locazione con tale tipologia di gara terreni ubicati in 16 regioni. Tutte le gare si sono concluse nel corso del 2015, fatta eccezione per due regioni dove il completamento delle procedure di vendita è slittato al 2016.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

**Vendite straordinarie**

In ragione del carattere straordinario e peculiare dell'attività, tale linea di servizio non è rientrata nell'ambito della Convenzione di Servizi 2015 – 2017. Tuttavia si rappresentano per opportuna informazione le principali attività svolte in quanto connesse al perseguimento di un importante obiettivo di finanza pubblica.

Per quanto concerne il conferimento ai fondi ai sensi dell'articolo 33 del DL 98/2011, sono state concluse nell'anno le attività istruttorie che hanno interessato 3 immobili a destinazione residenziale:

1. l'immobile di via Clementina a Roma, apportato al fondo i3 Regione Lazio;
2. l'immobile di Via Trincherà a Napoli, apportato al fondo i3 INAIL;
3. l'immobile di Via San Bartolomeo a Napoli, che verrà apportato al fondo i3 INPS.

E' stata inoltre completata l'attività istruttoria volta al conferimento dell'immobile ex Manifattura Tabacchi a Bari, da apportare al fondo i3 Università.

Per quanto concerne il costituito fondo i3 Stato-Difesa, l'Agenzia ha concluso le istruttorie finalizzate al conferimento da parte del MEF dei portafogli individuati dalla INVIMIT SGR e destinati rispettivamente ai comparti Stato e Difesa del predetto fondo, tra cui si menzionano gli importanti complessi immobiliari destinati ad operazioni di sviluppo e riqualificazione urbana quali i Prati di Caprara Est e Ovest di Bologna e la Piazza d'Armi e i Magazzini di Baggio a Milano.

Per quanto concerne le attività di vendita straordinaria a CDP Investimenti SGRpa, si è conclusa nel 2015 la terza operazione di dismissione straordinaria caratterizzata dalla prevalenza di immobili di proprietà degli Enti Territoriali, da questi candidati nell'ambito della manifestazione pubblica "Proposta Immobili". Lo Stato ha contribuito conferendo la "ex Caserma La Marmora" in Lombardia, per un valore di 1,65 €/mln.

**SISTEMA DI REMUNERAZIONE DA CONVENZIONE DI SERVIZI*****Corrispettivi maturati***

Con riferimento ai servizi erogati nell'anno, l'Agenzia ha registrato un avanzamento complessivo pari al 104% degli obiettivi pianificati (cfr. la tabella "Valore della produzione"), avendo pertanto maturato il 100% della "Componente A" dei corrispettivi previsti nell'allegato C della Convenzione.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

Nell'ambito degli "Indicatori di impatto", il Punteggio sintetico di Risultato (PSR) ottenuto, pari a 111 (cfr. la tabella "Indicatori di impatto") e quindi superiore alla soglia minima stabilita di 90, ha permesso all'Agenzia di maturare il 100% della "Componente B" dei corrispettivi previsti nel medesimo allegato.

Complessivamente, quindi, i risultati conseguiti hanno consentito all'Agenzia di maturare il diritto all'accredito dell'intero ammontare delle somme stanziare sul capitolo 3901 del bilancio dello Stato, piani gestionali 1 e 2, per l'anno 2015, pari a 85 mln.

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

<b>"VALORE DELLA PRODUZIONE"</b>				<b>Risultati attesi da CdS 2015-2017</b>		<b>Consuntivo al 31/12/2015</b>	
<b>Obiettivo strategico</b>	<b>Area di risultato</b>	<b>Prodotto chiave</b>	<b>Remunerazione unitaria (A)</b>	<b>Produzione equivalente (B)</b>	<b>Totale Corrispettivi (A*B)</b>	<b>Produzione equivalente (B)</b>	<b>Totale Corrispettivi (A*B)</b>
Garantire la conoscenza, il presidio, la tutela e la creazione di valore economico sociale	Presidio e tutela dei beni affidati	Fascicoli immobiliari (beni uso gov. e patrimonio disponibile)	€ 2.550	280	€ 44.757.905	217	€ 43.681.282
		Ispezioni/sopralluoghi	€ 3.216	9.754		9.901	
	Valorizzazione beni Stato	Fasi di iniziative di valorizzazione attive su beni statali	€ 33.660	119		153	
	Trasferimento dei beni ex lege	Beni trasferiti	€ 3.111	2.786		1.978	
Contribuire alla riduzione della spesa e del debito pubblico	Gestione dei fabbisogni allocativi PAC	Fasi interventi direttamente gestiti dall'Agenzia	€ 35.970	58	€ 40.232.614	52	€ 44.725.170
		Atti di consegna e dismissione dei beni, nulla osta locazioni passive	€ 15.114	711		996	
		Interventi del piano generale consolidato	€ 1.500	663		663	
		Proposte di acquisto immobili	€ 10.368	14		24	
	Generazione entrate e messa a reddito	Atti di riscossione e bollettazione	€ 133	49.650		55.467	
		Atti di concessione e contratti di locazione	€ 7.664	1.396		1.379	
	Vendite e dismissioni	Beni immessi sul mercato con procedure di evidenza pubblica	€ 10.368	865		834	
					<b>€ 84.990.520</b>		<b>€ 88.406.452</b>

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

La tabella “Indicatori di impatto” riporta invece, sempre per area di risultato, il valore obiettivo e il valore consuntivato di ogni indicatore, la percentuale di avanzamento e il peso ad esso assegnato, con evidenza del Punteggio Sintetico di Risultato (PSR) ottenuto.

Quest'ultimo è risultato pari a 111 verso un valore target di 100.

INDICATORI DI IMPATTO							
Area di Risultato	Indicatore di impatto	Metrica	Obiettivo 2015 €/mln	Consuntivo al 31/12/2015 €/mln	% Avanzamento alla data	Peso Indicatore	PSR
Trasferimenti ex lege	Valore dei beni trasferiti	Valore complessivo dei beni per i quali è stato perfezionato il trasferimento a qualunque titolo	555,7	622,7	112%	15	17
Vendite e dismissioni	Valore delle vendite	Valore complessivo dei contratti di vendita stipulati nell'anno relativi a beni non coinvolti nelle operazioni di "vendite straordinarie"	23,6	23,0	97%	20	19
Generazione entrate e messa a reddito	Generazione entrate per lo Stato	Valore complessivo degli importi riscossi nell'anno per i tributi di diretta gestione (v.si appendice "Dettaglio codici tributo")	35,6	52,7	148%	10	12
Gestione dei fabbisogni allocativi delle PAC	Avanzamento Interventi edilizi	Valore complessivo del contrattualizzato sul capitolo 7754 per gli Interventi edilizi a volume e a programma direttamente gestiti dall'Agenzia o tramite Provveditorato.	28,1	34,1	122%	10	12
	Riduzione oneri da Locazioni passive	Risparmio registrato nell'anno per riduzione oneri da Locazioni passive (v.si appendice "Risparmio generato")	13,6	17,7	130%	10	12
Valorizzazione beni immobili dello Stato	Valorizzazioni beni Stato	Valore inventariale delle schede, o porzioni di esse, inserite in percorsi di Valorizzazione su beni dello Stato per le quali nell'anno si è realizzato l'avanzamento alla fase 4 (Perfezionamento degli impegni assunti) ovvero alla fase 5 (Procedura di evidenza pubblica) nel caso in cui la precedente non sia necessaria, per le quali nell'anno si è sottoscritta una concessione di valorizzazione con investimenti terzi e per le quali è stato sottoscritto l'atto di trasferimento ai sensi dell'art.5, comma 5 (Federalismo culturale)	211,7	273,4	129%	15	17
Presidio e tutela dei beni affidati	Valore dei beni assunti in consistenza	Totale del valore iscritto nei verbali di assunzione in consistenza redatti nell'anno	289,3	358,3	124%	20	23
							111

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

**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 2015 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 gestione amministrativa, contabile e finanziaria delle attività di spettanza dell'Agenzia;
- la razionalizzazione degli spazi in uso alle Pubbliche Amministrazioni;
- il supporto al MEF nelle procedure di regolarizzazione edilizio - urbanistica sulla base delle richieste della proprietà, con riferimento allo stato di fatto degli immobili ante conferimento, nella conclusione/integrazione delle procedure di verifica di interesse culturale (VIC) e nell'ottenimento di 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*, finalizzato alla sistematica individuazione 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 abbia determinato l'ampliamento del numero 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.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

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 all'Agenzia una doppia gestione dei canoni di locazione; posticipata per i canoni corrisposti ai Fondi, anticipata per quelli corrisposti ai nuovi proprietari, con un differente trattamento fiscale 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 previdenziali. 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 2015 Investire Immobiliare SGR S.p.A., gestore del fondo, ha proseguito nella vendita degli immobili (14 beni a 2 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'articolo 2, comma 222, della Legge 191/2009, attraverso una sistematica attività di verifica della disponibilità di spazi nei singoli immobili, con particolare riferimento alle porzioni non assegnate, ovvero a quelle assegnate ma sottoutilizzate.

Sempre nell'ottica della razionalizzazione, sono stati riconsegnati 5 beni a seguito di recesso ed è stato altresì esercitato il diritto di recesso anticipato su ulteriori 3 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 valutano correttamente i tempi necessari per effettuare gli eventuali lavori necessari per restituire gli immobili nelle condizioni contrattualmente previste di "buono stato manutentivo e a norma", nonché liberi da persone e cose;

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

ciò soprattutto se l'operazione si inserisce in un più ampio piano di razionalizzazione che coinvolga più immobili.

E' stata svolta, infine, una intensa attività finalizzata alla semplificazione 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 sopra rappresentate.

Come per il Fondo FIP, anche le parti locatrici del fondo FP1 sono aumentate in virtù della vendita di un immobile avvenuta nel corso dell'anno.

Sul fronte delle razionalizzazioni sono state effettuate le attività di concerto con l'Amministrazione usuaria finalizzate al rilascio di un immobile a seguito di recesso.

\*\*\*\*

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:

Canoni (migliaia di euro)	FIP	FP1
Locazioni attive	282.866	36.267
Locazioni passive	294.479	37.115

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.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

La differenza fra l'ammontare dei canoni di locazione attiva e quelli di locazione passiva, pari a €/migliaia 2.461, rappresenta la quota di canone relativa agli spazi occupati dall'Agenzia a titolo strumentale che, pertanto, è stata finora considerata a carico della stessa in quanto ente pubblico economico.

La quota di canone a carico dell'Agenzia si è ridotta rispetto al 2014 di circa 163 €/migliaia in quanto, a seguito dell'attuazione di piani di razionalizzazione interni, si è proceduto al rilascio di alcuni immobili, sedi di uffici territoriali, che sono stati quindi riclassificati fra gli "spazi liberi".

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

Ricavi da Contratti di servizi immobiliari (migliaia di euro)	2014	2015
FIP	4.169	4.106
FP1	525	525
<b>Totale</b>	<b>4.694</b>	<b>4.631</b>

Le variazioni che si osservano rispetto al dato del precedente esercizio discendono principalmente dagli effetti della riduzione dell'ammontare complessivo dei canoni a seguito dei recessi intervenuti.

A margine, si segnala che in data 16 dicembre 2015 è stato sottoscritto tra l'Agenzia e il Dipartimento del Tesoro il nuovo "Contratto per l'erogazione dei servizi immobiliari", che dal 1° gennaio 2016 e fino al 31 dicembre 2023 regolerà i relativi rapporti.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

**L'ATTIVITA' "COMMERCIALE"**

Anche nel corso del 2015 l'Agenzia ha svolto alcune attività a carattere "commerciale", seppur non particolarmente rilevanti in termini di ricavi maturati.

Più in particolare, si è proseguito nella gestione della convenzione con il Ministero dell'Interno per le attività di valutazione dei veicoli oggetto di provvedimenti di sequestro amministrativo, fermo o confisca ai sensi degli articoli 213, 214 e 214 bis del D.Lgs. 285/1992 ("Nuovo Codice della strada"). Nell'ambito della procedura c.d. del "custode acquirente" sono state effettuate nell'anno 53.771 stime. Inoltre, come previsto nella convenzione, l'Agenzia ha continuato a fornire lo specifico strumento di controllo denominato "Dashboard" che ha consentito al suddetto Dicastero ed alle singole Prefetture di visualizzare in modo immediato i dati evinti dal sistema SIVeS - quest'ultimo utilizzato dai vari attori coinvolti nella procedura (Organi Accertatori, Prefetture-UTG, Direzioni Regionali dell'Agenzia e Custodi acquirenti). Per le suddette attività l'Agenzia ha maturato corrispettivi per circa 588 €/migliaia.

Per quanto riguarda le locazioni attive degli immobili non strumentali di proprietà dell'Agenzia, sono stati maturati ricavi in virtù dei contratti di locazione in essere per un totale di 2.035 €/migliaia, mentre per la locazione a terzi di spazi all'interno degli immobili strumentali di proprietà (bar, macchine erogatrici di bevande, etc.) sono stati maturati ricavi per un totale di 24 €/migliaia.

Il totale dei ricavi derivanti dall'attività "commerciale" è pertanto ammontato a complessivi 2.647 €/migliaia.

Di seguito si riporta il prospetto economico relativo alla gestione complessiva di tale attività.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

<b>Conto Economico</b>	<b>2015</b>
Ricavi da locazione immobili	2.034.828
Ricavi da locazioni spazi	7.025
Ricavi per prestazioni di servizio	605.225
<i>Convenzioni attive</i>	604.602
<i>Servizi di formazione</i>	623
<b>Totale ricavi</b>	<b>2.647.078</b>
Costi per personale *	174.683
Costi per ammortamento immobili locati	1.061.971
<b>Totale costi</b>	<b>1.236.654</b>
Imposta Comunale sugli immobili locati	-109.719
TASI su immobili locati	-9.752
Sopravvenienze passive	0
Sopravvenienze attive	4.608
<b>Totale oneri e proventi diversi</b>	<b>-114.863</b>
Imposte	324.551
<b>Risultato della gestione commerciale</b>	<b>971.010</b>

\* Costi figurativi rilevati e/o stimati extra contabilmente dai sistemi gestionali di controllo interno sulla base delle ore dedicate.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2015

**L'ATTIVITA' DELLA SOCIETA' CONTROLLATA****Arsenale di Venezia S.p.A. (51% Agenzia del Demanio – 49% Comune di Venezia)**

Nel corso dei primi mesi del 2015 si sono concluse le attività di liquidazione. E' stato quindi predisposto il bilancio finale alla data del 8 maggio 2015 ed il relativo piano di riparto, che ha previsto la distribuzione ai Soci del patrimonio netto finale in proporzione alle quote azionarie detenute, formato alla data di chiusura della liquidazione, come segue:

<b>PATRIMONIO NETTO DI LIQUIDAZIONE</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>al 8 maggio 2015</b>
Capitale Sociale	100.000
Riserva legale	20.000
Altre riserve	(129.916)
Utile portato a nuovo	40.326
Utile finale di liquidazione	8.801
<b>Totale</b>	<b>39.213</b>

Il patrimonio netto di liquidazione è risultato così formato:

<b>Composizione del patrimonio netto</b>	
Crediti verso soci	14.283
Crediti tributari e previdenziali	1.670
Disponibilità liquide	24.911
Debiti verso altri	(1.651)
<b>Totale</b>	<b>39.213</b>

Pertanto, in attesa del rimborso dei crediti tributari e previdenziali, sono stati distribuiti ai soci, per cassa, 4.863,93 euro all'Agenzia del demanio e 18.396,07 al Comune di Venezia.

A seguito dell'approvazione del bilancio da parte dei soci, si è proceduto alla cancellazione della società dal registro delle imprese in data 30 giugno 2015.

\*\*\*

Il risultato economico del periodo (1° gennaio – 8 maggio 2015) è consistito in un utile pari a 9 €/migliaia, quale differenza tra quanto originariamente accantonato nel fondo per oneri di liquidazione e quanto effettivamente consuntivato in termini di costi sostenuti.