

**COMMISSIONE VI  
FINANZE**

**RESOCONTO STENOGRAFICO  
AUDIZIONE**

**4.**

**SEDUTA DI MERCOLEDÌ 12 GIUGNO 2013**

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **DANIELE CAPEZZONE**

**INDICE**

	PAG.		PAG.
<b>Sulla pubblicità dei lavori:</b>		Pelillo Michele (PD) .....	8
Capezzone Daniele, <i>Presidente</i> .....	2	Pesco Daniele (M5S) .....	9, 10
		Petrini Paolo (PD) .....	8
<b>Audizione del Direttore dell'Agenzia del demanio sulle tematiche relative all'operatività dell'Agenzia (ai sensi dell'articolo 143, comma 2, del Regolamento):</b>		Pisano Girolamo (M5S) .....	10
Capezzone Daniele, <i>Presidente</i> .....	2, 3, 10, 16	Ribaudo Francesco (PD) .....	8, 12
Causi Marco (PD).....	8, 13	Ruocco Carla (M5S) .....	10
De Menech Roger (PD).....	10	Scalera Stefano, <i>Direttore dell'Agenzia del demanio</i> .....	2, 10, 12, 13
		<i>ALLEGATO: Documentazione consegnata dal Direttore dell'Agenzia del demanio</i> .....	17

**N. B. Sigle dei gruppi parlamentari: Partito Democratico: PD; Movimento 5 Stelle: M5S; Il Popolo della Libertà - Berlusconi Presidente: PdL; Scelta Civica per l'Italia: SCpI; Sinistra Ecologia Libertà: SEL; Lega Nord e Autonomie: LNA; Fratelli d'Italia: FdI; Misto: Misto; Misto-MAIE-Movimento Associativo italiani all'estero: Misto-MAIE; Misto-Centro Democratico: Misto-CD; Misto-Minoranze Linguistiche: Misto-Min.Ling; Misto-Partito Socialista Italiano (PSI) - Liberali per l'Italia (PLI): Misto-PSI-PLI.**

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE  
DANIELE CAPEZZONE

**La seduta comincia alle 13,40.**

**Sulla pubblicità dei lavori.**

PRESIDENTE. Avverto che la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche attraverso l'attivazione di impianti audiovisivi a circuito chiuso e la trasmissione televisiva sul canale satellitare della Camera dei deputati.

**Audizione del Direttore dell'Agenzia del demanio sulle tematiche relative all'operatività dell'Agenzia.**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, ai sensi dell'articolo 143, comma 2, del Regolamento, l'audizione del Direttore dell'Agenzia del demanio sulle tematiche relative all'operatività dell'Agenzia.

Saluto e ringrazio il dottor Scalera e, con lui, l'avvocato Mantella, la dottoressa Lilli, il dottor Maggini, la dottoressa Manente Comunale e la dottoressa Cambria.

Do la parola al dottor Scalera per lo svolgimento della relazione.

STEFANO SCALERA, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. Signor Presidente, la ringrazio per l'opportunità di iniziare l'audizione con una breve presentazione, il cui testo è in distribuzione. Inizio subito con l'inquadrare, come potete vedere a pagina 2 delle *slide*, la consistenza del patrimonio immobiliare pubblico. La torta a sinistra rappresenta la ripartizione degli immobili dello Stato, degli enti locali e delle altre amministrazioni pubbliche. Il dato impor-

tante sul quale vorrei attirare la vostra attenzione è che l'Agenzia del demanio lavora solo su una quota di questo patrimonio, che ha un valore di 56,7 miliardi di euro, e costituisce circa il 15 per cento del totale. Tra i beni del patrimonio immobiliare pubblico devono essere considerati anche quelli del Ministero della Difesa, del Ministero dei beni culturali, del Ministero della giustizia e del Ministero delle infrastrutture.

Il primo dato che emerge molto chiaramente è che la maggior parte del patrimonio è di proprietà degli enti territoriali. Maggiori dettagli sul patrimonio immobiliare pubblico degli enti territoriali potranno essere acquisiti dal Dipartimento del tesoro, che ha come competenza istituzionale, tra le altre, anche quella di redigere il conto patrimoniale dello Stato a valore di mercato. Su questo tema, quindi, potranno essere più esaurienti i rappresentanti di tale Dipartimento.

A pagina 3 delle *slide* è descritta la composizione del patrimonio gestito dall'Agenzia del demanio, già indicato nella pagina precedente, del quale la maggior parte è rappresentata dagli immobili in uso governativo, ossia da tutti gli uffici della pubblica amministrazione, del valore di 45 miliardi di euro sul totale dei 56,7 miliardi di euro, che costituiscono l'85 per cento del portafoglio.

La seconda colonna del grafico riporta il dato relativo agli immobili occupati, per i quali è corrisposto un canone di locazione. Come vedremo, questo canone di locazione è disciplinato, in particolare, dal decreto del Presidente della Repubblica n. 296 del 2005. Una porzione di beni, per un valore di 1,9 miliardi di euro, è occupata per finalità pubblica (si tratta pre-

valentemente di università); un ulteriore pacchetto di 1,1 miliardi di euro è costituito da immobili liberi, alcuni dei quali, per un valore di 850 milioni di euro, sono potenzialmente produttivi di reddito; altri, invece, sono liberi, ma non sono produttivi di reddito. Si tratta, per esempio, di parchi e cimiteri, che non hanno una valorizzazione in termini di produzione di reddito.

A pagina 4 viene fornito un colpo d'occhio sull'Agenzia, che è un ente pubblico economico, un'Agenzia fiscale, e fa parte del Ministero dell'economia e delle finanze, ai cui indirizzi è sottoposta. I nostri compiti sono annualmente stabiliti in una Convenzione di servizi tra il Direttore dell'Agenzia e il Ministro dell'economia, che stabilisce di anno in anno il programma delle attività.

Come ente pubblico economico, l'Agenzia è in parte diversa dalle altre Agenzie fiscali, in particolare perché possiede un proprio patrimonio ed ha una natura e un'organizzazione di tipo privatistico, secondo quanto stabilito dalla legge. È presente sul territorio, ma non ha una distribuzione provinciale, a differenza di quanto avveniva fino al 2008-2009. È stata accorpata in 16 strutture territoriali regionali, nelle quali talune regioni sono unificate.

L'organico è composto da 1.017 unità - in realtà 1.015, perché nel frattempo due persone si sono licenziate - con una buona distribuzione per genere ed età: il 51 per cento è costituito da donne ed il 49 per cento da uomini, con un'età media di circa quaranta anni. Entrando più nello specifico, a pagina 5, sono illustrati i tre principali obiettivi e le tre aree rispetto alle quali l'Agenzia è chiamata a operare.

Il primo obiettivo è il contenimento della spesa. Il dato di riferimento è composto da tutti gli immobili utilizzati come uffici, quindi si tratta dei 45 miliardi di euro indicati nelle *slide* a pagina 3. In tale ambito l'Agenzia agisce attraverso due strumenti, di cui parlerò a breve, che sono la razionalizzazione degli spazi a cui si è aggiunta di recente, la programmazione degli interventi di manutenzione.

Il secondo settore di attività riguarda, invece, la messa a reddito tramite locazione o concessione di immobili prevalentemente per finalità di interesse pubblico, ovvero, per quella parte di patrimonio non utilizzabile a fini istituzionali dallo Stato o dagli enti locali, attraverso il ricorso al mercato.

Il primo tema che vorrei affrontare riguarda la razionalizzazione degli spazi in uso alla pubblica amministrazione. Si è fatto, nell'ultimo anno, un salto logico molto importante, poiché si è passati, da Piani di razionalizzazione immaginati dalle pubbliche amministrazioni in modo autonomo, a Piani di razionalizzazione concepiti insieme all'Agenzia del demanio, sulla base di un parametro stabilito dalla legge nel luglio scorso, che prevede, per ogni addetto, tra i 20 e i 25 metri quadri di spazio.

È stato un passo in avanti molto importante, perché ha definito almeno un parametro - non è l'unico, ma almeno è uno - su cui si possono delineare i Piani di razionalizzazione. Per gli immobili in uso, siano essi in locazione passiva o di proprietà dello Stato, l'amministrazione è tenuta a rispettare questo parametro. Fino ad oggi, circa il 50 per cento delle amministrazioni ha risposto ai Piani di razionalizzazione. Di questo 50 per cento è stato verificato che il 60 per cento rispetta il parametro indicato. Stiamo agendo con le amministrazioni sul restante 40 per cento, al fine di immaginare le possibili soluzioni per rispettare il parametro stabilito dalla legge.

Questo è importante, perché, come rileverò successivamente, per gli immobili di nuova costruzione il parametro è più stretto. Gli immobili che abbiamo in proprietà sono, infatti, come quello in cui oggi ci troviamo, storici. Si tratta di immobili che sono stati costruiti sulla base di una concezione degli uffici di vecchia generazione. Il nostro è un patrimonio ereditato dal passato. Questo fa sì, e passo alla pagina successiva delle *slide*, che la configurazione edilizia degli immobili ostacoli spesso operazioni di ulteriore efficientamento, cosa che, invece, non è vera nel

momento in cui si realizza un nuovo immobile, poiché quando se ne costruisce uno nuovo, lo si fa secondo una concezione più moderna e flessibile, che consente di comprimere ulteriormente gli spazi.

Nell'attività di razionalizzazione sussistono problemi legati alla configurazione edilizia, ossia a come è strutturato l'immobile, e ai vincoli cui esso è sottoposto, che sono di ostacolo, sia per l'operazione di ottimizzazione degli spazi, sia per l'efficientamento energetico o negli utilizzi. Tuttavia, dobbiamo anche notare come per alcune funzioni istituzionali vi sia la necessità di essere presenti capillarmente sul territorio. Il riferimento esplicito è alle Forze di polizia, che hanno una localizzazione molto sparsa, o comunque agli uffici, anche dello Stato, che hanno necessità di essere ben raggiungibili dal pubblico. Faccio un altro esempio: l'Agenzia delle entrate ha una dislocazione territoriale strutturata in funzione del bacino di utenza che deve essere servito, e tale organizzazione riduce la capacità di risparmi nell'ambito degli immobili pubblici.

Inoltre, occorre considerare la carenza dei fondi necessari agli interventi di riconfigurazione degli spazi. Quando si parla dei Piani di razionalizzazione e dei risparmi, che fra poco vedremo, per poter effettuare le riconfigurazioni degli spazi, occorre procedere ad interventi edilizi, che implicano una spesa iniziale, a fronte della quale si realizzerà successivamente un risparmio per le locazioni passive.

Un aspetto importante, a mio avviso, è che siamo già passati a un parametro individuato in termini di metro quadro a persona. È già stato fatto, dunque, un passo avanti, nella scorsa legislatura, nel definire alcuni parametri per le amministrazioni. Se si interviene ulteriormente per migliorare l'azione di *spending review*, siamo convinti che si possa passare alla definizione del costo di occupazione per metro quadro per persona.

Tenendo conto proprio della configurazione degli immobili, molti interventi possono essere effettuati passando a que-

sto tipo di parametro. Faccio un esempio: molti interventi potrebbero essere realizzati qualora venisse introdotto come parametro guida delle amministrazioni anche quello relativo al condizionamento e all'efficienza energetica degli edifici.

Dal canto nostro, stiamo raccogliendo i dati relativi ai costi complessivi di ciascun immobile, che non sono soltanto quelli che riguardano l'affitto, ma anche quelli relativi ai consumi energetici, alle spese di guardiania, alle spese di riscaldamento e via elencando, al fine di creare alcuni *benchmark* per le amministrazioni, ossia per fare in modo che, confrontando i costi delle diverse amministrazioni, si possano evidenziare spazi di manovra per la *spending review*.

Se su Via XX Settembre ci sono cinque Ministeri, confrontando i consumi di quei cinque Ministeri, si può capire se ci sono spazi gestionali di miglioramento e, quindi, passare da una gestione senza riferimento a una per *benchmark*. Non esiste, però, alcun obbligo da parte dell'amministrazione di seguire il *benchmark* dell'Agenzia del demanio. Noi possiamo soltanto proporlo, al momento.

Una questione molto importante riguarda gli archivi della pubblica amministrazione. Occorre considerare che gli atti amministrativi sono, ad oggi, tutti cartacei, ed essi ovviamente hanno necessità di essere mantenuti. Il Parlamento ci ha attribuito il compito di cercare di riunificare in poli logistici gli archivi di diverse amministrazioni. Vi sono immobili in diverse parti d'Italia, ma non sempre quelli che abbiamo a disposizione possono essere utilizzati per uso di ufficio diretto. Ne abbiamo molti nel Nord-Est, ma la maggior parte dell'amministrazione è situata a Roma e a Milano. Non potendo spostare l'immobile, spostiamo quello che è possibile, o almeno cercheremo di farlo, ossia i documenti cartacei.

Uno studio che abbiamo condotto nel luglio scorso rivela che non c'è una convenienza economica a dematerializzare quello che è già stato prodotto in forma cartacea. Conviene, piuttosto, delocalizzare l'archivio in immobili di proprietà, rispar-

miando molto dal punto di vista delle locazioni passive necessarie per gli archivi, ma soprattutto occorre fare in modo che l'amministrazione, da un certo punto in poi, a seguito della delocalizzazione, cominci la dematerializzazione documentale, ossia non produca più carta.

A tale riguardo dovremmo lavorare con il Ministero della funzione pubblica, affinché la dematerializzazione diventi una realtà della pubblica amministrazione. Soltanto in questo modo, da un lato, non sarà più prodotta carta e, dall'altro, sarà possibile risparmiare nella gestione degli archivi.

A pagina 9 delle *slide* sono indicati i risultati della nostra attività per quanto riguarda la riduzione dei costi in relazione agli affitti pagati dalla pubblica amministrazione. Il monte affitti è superiore ad un miliardo di euro per lo Stato. Noi svolgiamo due tipi di attività: la prima è quella che vale di più, ed è quella attraverso cui riusciamo ad abbandonare definitivamente immobili in locazione passiva, l'altra è quella che consiste nel contrattare con il privato, nel caso in cui l'amministrazione debba fare ricorso alla locazione passiva — come sapete, ci sono norme molto stringenti su questo — per ottenere una riduzione del canone. Il complesso di queste due attività ha portato ai risparmi che sono rappresentati in tabella e che ammontano, a livello cumulato, a 10 milioni di euro nel 2010, fino ai 37,5 che abbiamo fatto registrare nel 2012.

La maggior parte dei risparmi è dovuta, però, all'abbandono di immobili in locazione passiva. Altre operazioni sono in corso e, quindi, anche nel 2013 otterremo ulteriori risparmi. Il tema cruciale che stiamo affrontando, e sul quale fino a poco tempo fa pendeva un dubbio normativo, è quello di utilizzare l'istituto della permuta per acquisire immobili in locazione passiva, in cambio di immobili non utilizzati per finalità istituzionali.

Si tratta di uno strumento delicato, perché occorre stabilire con l'amministrazione quale sia l'immobile in locazione passiva nel quale essa intenda rimanere e sperare che il mercato acquisisca in per-

muta, in cambio di quell'immobile, un altro immobile, spesso non nella stessa provincia in cui si trova l'immobile da acquisire in locazione. Solo a seguito della conversione in legge del decreto-legge n. 35 del 2013 è stato chiarito, all'articolo 10-*bis*, che queste operazioni di permuta possono essere effettuate e che esse non rientrano nel divieto di acquisto di immobili che era stato previsto dalla legge di stabilità.

Faccio un breve riferimento al tema della manutenzione. Fino al 1° gennaio 2013 essa era svolta dalle singole amministrazioni e non era inclusa in una logica di programmazione della spesa. Con il riordino operato nel 2011 si è passati ad una interazione tra Demanio e provveditorati alle opere pubbliche, per cui l'Agenzia del demanio definisce quanto spendere, mentre l'organo tecnico, ossia il provveditorato, stabilisce dove intervenire.

Un aspetto molto importante della norma sopra citata è che si passa, da una estemporanea attività manutentiva, a una manutenzione che dovrà essere programmata nel triennio, con benefici molto importanti. Occorre notare, però, — è l'ultimo *bullet point* della pagina — che, a fronte di richieste per circa 600 milioni di euro di interventi, abbiamo a disposizione per quest'anno solo 107 milioni di euro. È l'aspetto che sottolineavo anche prima: rispetto agli interventi che potrebbero essere necessari, le dotazioni per effettuare le attività sono molto inferiori. Come vedete, sono circa un sesto della cifra necessaria e la stessa questione si ripropone per il triennio successivo.

Un altro fronte su cui siamo molto impegnati è quello dell'efficientamento energetico. Anche in questo ambito vi sono molte attività che le amministrazioni possono svolgere senza dover spendere. Per questo abbiamo emanato una circolare, di valore non cogente, che identifica alcune semplici azioni che le amministrazioni possono porre in essere per ridurre i consumi energetici. Si tratta di soluzioni davvero semplici, come staccare la spina dal muro quando si va via durante la *week-end*.

Gli interventi necessari sugli immobili pubblici sono, però, di natura strutturale — ce lo impone non solo la direttiva europea, ma anche la nostra coscienza — e consistono nella riduzione dei costi, del consumo di energia e della produzione di CO<sub>2</sub>. Si tratta di un tema molto importante. La direttiva 2012/27/UE impone che, entro la fine di quest'anno, venga effettuato il censimento degli immobili dello Stato — di cui ovviamente già disponiamo —, che esso venga comunicato all'Unione europea e che ogni anno, a partire dal 2014, il 3 per cento delle superfici utili, ossia quelle coperte, venga efficientato da un punto di vista energetico.

Questo comporta uno sforzo rilevante, non tanto e non solo dell'Agenzia del demanio, quanto del Ministero dello sviluppo economico, che, come sapete, ha la specifica competenza sugli incentivi relativi ai fondi europei per l'efficienza energetica. Siamo a disposizione del Ministero dello sviluppo economico per questo progetto; abbiamo ormai identificato qual è il campo di azione e disponiamo dell'inventario da cui iniziare.

Oltre al contenimento della spesa, alla riduzione delle locazioni passive, ai poli logistici integrati per ridurre i costi legati al mantenimento delle carte e all'efficienza energetica, viene svolto un secondo blocco di attività, che riguarda l'utilizzo dei beni dello Stato per finalità sociali. La materia è disciplinata dal decreto del Presidente della Repubblica n. 296 del 2005, che definisce la nostra attività.

Una parte degli immobili dell'Agenzia del demanio è data in concessione, come vedete a pagina 12 delle *slide*, gratuitamente, ad alcuni utilizzatori, principalmente università e scuole, ma anche a enti ecclesiastici, ed enti territoriali a condizioni di reciprocità. Noi possiamo metterci d'accordo con il comune e ottenere a titolo gratuito l'uso di un immobile comunale, a fronte di un uso gratuito di un immobile pubblico. Tale disciplina è stata modificata in questo senso nel luglio dell'anno scorso.

Esiste, però, un blocco di canoni agevolati previsti dalla legge, che fa riferimento a funzioni di carattere sociale e

comunque primarie della collettività, tra cui la cultura, l'ambiente, la sicurezza, la salute e la ricerca. Esiste, dunque, un elenco tassativo e ben identificato nel decreto del Presidente della Repubblica n. 296 del 2005, che consente la facoltà ad alcune istituzioni di utilizzare, a canone agevolato, gli immobili dello Stato. È previsto che gli oneri di manutenzione siano a carico degli utilizzatori in base a concessioni di durata massima fino a 19 anni.

Una parte di questi beni viene, invece, messa a reddito attraverso procedure di evidenza pubblica e la concertazione con gli enti territoriali. Le pagine delle *slide* che seguono forniscono un'indicazione a tale riguardo. Nella sostanza, si tratta di identificare nuove funzioni per gli immobili dismessi dallo Stato. Si tratta, prevalentemente, di beni dismessi dal Ministero della difesa, di cui si fa carico l'Agenzia del demanio.

Fino ad oggi sono stati sottoscritti 22 protocolli di intesa che prevedono diverse attività. Per esempio, il comune di Bologna effettua la riqualificazione di alcune caserme per *social housing*, l'università ed altre attività pubbliche; Torino ha una vocazione per gli immobili ad uso di residenze universitarie; in Toscana si stanno riqualificando alcuni immobili dello Stato e molti altri dismessi dalle AA.SS.LL. della regione.

Il nostro è un supporto tecnico, sia agli enti territoriali, sia al Ministero per i beni e le attività culturali, e si tratta di un'attività importante, perché una parte del federalismo demaniale, previsto dal decreto legislativo n. 85 del 2010, è stata in tal modo attuata. Si tratta del cosiddetto «federalismo culturale», che prevede il passaggio della proprietà degli immobili dello Stato agli enti territoriali, a fronte di un progetto di valorizzazione culturale. L'Agenzia assiste il Ministero per i beni e le attività culturali e l'ente territoriale nella redazione di questo progetto.

Una parte rilevante dell'attività dell'Agenzia è, però, svolta, sempre su richiesta del Ministero, e in base alla legge, per sensibilizzare gli enti territoriali ad affrontare il tema della valorizzazione degli



immobili pubblici. Si tratta di un'attività istituzionale che non ha un « ritorno » economico da parte dell'ente, ma che è di sostegno a chi volontariamente la richiede - come ha fatto da ultimo, per esempio, il comune di Novara - per studiare come sviluppare il territorio. Forniamo la nostra assistenza agli enti territoriali per valutare che tipo di iniziative possono essere assunte e per valutare l'economicità delle azioni sul territorio.

Lo strumento che abbiamo utilizzato di più, indicato a pagina 14 delle *slide*, è quello delle concessioni di valorizzazione. Al riguardo, si è forse creato un equivoco con parte della stampa, perché le iniziative che stiamo portando avanti adesso, che spesso vengono indicate come vendite, sono, in realtà, concessioni. Ci sono due progetti, chiamati Valore Paese - Affidiamo Valore e Valore Paese - Dimore, basati sulle concessioni di valorizzazione della durata di cinquant'anni. Molto spesso si fraintendono tali iniziative. Anche oggi ho letto che quella relativa all'isola di Poveglia sarebbe una vendita. In realtà, si tratta di una concessione, per cui, dopo cinquant'anni al massimo, gli immobili torneranno allo Stato.

Qual è il vantaggio della concessione? Innanzitutto il recupero dell'immobile, che viene operato dal privato sulla base di un *business plan*, e, soprattutto, la messa a sistema dell'immobile, che non è più « chiuso » e soggetto a deperimento, ma vive nell'ambito di un progetto imprenditoriale dell'aggiudicatario.

Un'altra attività che stiamo svolgendo riguarda il supporto allo sviluppo dell'*housing* sociale. Come sapete, c'è un progetto, iniziato nel 2008, che utilizza un fondo che finanzia i progetti di *social housing*. Alcuni immobili dello Stato (non tutti, ma alcuni di quelli non utilizzati per fini istituzionali) hanno caratteristiche che possono essere messe a disposizione del territorio per l'edilizia residenziale sociale. In questo senso, stiamo lavorando insieme alle regioni e ai comuni per proporre nuove iniziative.

Concludo, ma sono pronto a rispondere alle vostre domande, con i processi di

vendita. In materia, la normativa, varata lo scorso anno, è molto complessa. Abbiamo individuato, sulla base delle indicazioni normative, 350 immobili non strumentali e non occupati, ossia immobili liberi, che hanno un valore di circa un miliardo e che potenzialmente possono essere venduti.

In tale contesto è importante il rapporto con il Ministero della difesa, che ha in dotazione un proprio patrimonio, ma, avendo riconfigurato la sua dislocazione territoriale, andrà gradualmente a restituire alcuni immobili. Tale Ministero ha individuato circa 1.600 immobili, ma soltanto pochi di essi sono le caserme di cui tanto si parla. Per ora ne abbiamo identificate 20 sul territorio nazionale, a Milano, Torino, Bologna, Piacenza e in Veneto. Sono caserme interessanti, che possono effettivamente essere avviate verso un processo di valorizzazione.

Dei restanti 1.580 beni, la maggior parte è composta da immobili dismessi, che non hanno un grande margine di valorizzazione. Si tratta, per esempio, delle strade militari che sono state dismesse e che andranno rifunzionalizzate a favore della collettività. Vorrei, però, sottolineare come si sia finalmente aperto con il Ministero della difesa un tavolo tecnico permanente, nel quale vengono analizzate congiuntamente le attività di dismissione. Resta sempre ad esso la decisione finale sulla dismissione del bene, ma stiamo entrando in possesso di una serie di informazioni che ci possono aiutare nello sviluppare tale patrimonio.

Un ultimo cenno deve essere svolto in merito ai terreni agricoli. L'Agenzia del demanio ha, per conto dello Stato, una serie di terreni, ma la parte che l'Agenzia gestisce è estremamente minoritaria rispetto a quella già affidata al competente Ministero delle politiche agricole, che, a sua volta, è minoritaria rispetto ai terreni di proprietà degli enti territoriali. Le procedure di affitto o di vendita devono essere stabilite con un decreto del Ministro dell'economia, di concerto con il Ministro delle politiche agricole, che, però, non è ancora stato emanato. Vi è, quindi, una porzione di patrimonio sul quale non

abbiamo ancora indicazioni per poter procedere all'affitto o alla vendita, a seconda di quelle che saranno le disposizioni.

**PRESIDENTE.** Ringrazio davvero, a nome dei colleghi, il Direttore Scalera per la quantità e la densità, che spero nessuno abbia sottovalutato, delle informazioni che ci ha fornito in un tempo così breve.

Do la parola ai deputati che intendano intervenire per porre quesiti o formulare osservazioni.

**PAOLO PETRINI.** Ringrazio anch'io il Direttore per averci illustrato un'attività, naturalmente condivisibile, di riduzione dei costi e soprattutto di valorizzazione del patrimonio al fine di massimizzare i ricavi. Proprio all'interno di questa visione, mi chiedo se abbiate mai studiato un'ipotesi di sdemanializzazione degli arenili.

Mi spiego meglio: poiché in Italia è stata recepita la cosiddetta « direttiva Bolkestein », ossia la direttiva sui servizi, che rischia di distruggere un segmento strategico del nostro turismo ad alto valore aggiunto, sdemanializzare gli arenili, separandoli dalle spiagge, consentirebbe di superare un ostacolo che, al momento, è davvero drammatico per i nostri operatori e per il turismo.

**MICHELE PELILLO.** Anch'io mi associo alla considerazione del Presidente. È una relazione che ho molto apprezzato. Ritengo anche questo un argomento che avrebbe necessità di essere ulteriormente approfondito per tanti aspetti, non ultimo quello che il collega ha evidenziato e che riguarda il demanio costiero.

La mia domanda, però, è un'altra. Nel grafico a pagina 2, dei 320 miliardi di euro di valore stimato dei beni di altri enti, quanto appartiene allo Stato? Lo sappiamo? E quanto appartiene agli enti territoriali? Mi ha colpito la proporzione e mi sembra che l'Agenzia del demanio gestisca troppo poco rispetto all'ammontare complessivo.

Passo ad un'altra questione. Quando un'amministrazione dello Stato dismette un bene — mi riferisco a quelle che hanno

la gestione diretta, per esempio il Ministero della Difesa — lo deve necessariamente trasferire all'Agenzia del demanio, o il bene può essere assegnato direttamente a un ente locale?

**FRANCESCO RIBAUDO.** È davvero opportuna questa relazione del Direttore, perché ci fa rendere conto della situazione. Pensavo, per esempio, che il demanio gestisse tutto e, invece, ora sappiamo che gestisce il 15 per cento del patrimonio immobiliare pubblico.

Quanto alla vicenda dei beni confiscati alla mafia, esiste un'Agenzia speciale che gestisce tutto questo. Voi non avete alcun ruolo, come Agenzia?

Un'altra domanda riguarda le caserme dei Carabinieri. Ho seguito, in qualità di amministratore, la vicenda, ed il problema è che in molti comuni i Carabinieri sono stati ritirati dal Ministero dell'interno perché non avevano i locali e non potevano pagare gli affitti. Anche il Ministero aveva problemi per pagare. I Carabinieri non potevano ristrutturare vecchie caserme, ove presenti, e, quindi, hanno chiesto ai comuni di avere locali a disposizione. Ora, invece, ci accorgiamo che ci sono diverse strutture. Credo che con la recente norma relativa alla compensazione, nonché con l'accordo tra l'ANCI e l'Agenzia del demanio, con il quale si è avviato un tavolo permanente, questo patrimonio possa essere valorizzato. Sono assolutamente d'accordo nel cercare di mettere a reddito i beni. Non so come si configuri la vicenda della vendita e, dal punto di vista politico, vorrei capire quale indirizzo il Ministro abbia adottato proprio in merito alla vendita del patrimonio immobiliare.

**MARCO CAUSI.** La prima domanda è sulle caserme di Roma. Lei ha parlato poco fa delle caserme di Bologna, di Piacenza, di Torino e del Veneto, ma sono scomparse le caserme di Roma. Ne ha notizia?

Passo alla seconda domanda: apprezzo molto, e ritengo sia molto importante, lo strumento della concessione di valorizzazione. Non sempre e non necessariamente



conviene vendere il patrimonio statale, anche se, ogni tanto, prende piede una deriva secondo la quale dovremmo vendere tutto. Le concessioni di valorizzazione sono un'alternativa alla vendita che deve consentire un reddito permanente e, apprezzandole molto, le chiedo di approfondire il tema.

Sui processi di vendita, vorrei sapere che relazione c'è con la nuova Società di Gestione del Risparmio costituita dalla Cassa depositi e prestiti e dal Tesoro. Infine, mi ricollego anche alla domanda dell'onorevole Ribaud. Nel decreto sul federalismo demaniale era stata prevista una procedura, credo poi mai attuata in realtà, di Piani territoriali. Giustamente, come è già emerso, in un territorio ci può essere il comune che può avere un locale adatto, per esempio, a una stazione di polizia, e lo Stato può avere una scuola dismessa, che potrebbe essere usata dal comune. Prima ancora di effettuare i processi di riutilizzo e di valorizzazione ente per ente, una programmazione dell'utilizzo degli spazi pubblici fra i diversi enti insistenti sullo stesso territorio può essere molto interessante. Noi inseriamo quella norma nel federalismo demaniale, ma poi non so bene quale sia stato il percorso di attuazione. Ci può riferire qualcosa in merito?

DANIELE PESCO. Avrei alcune domande. La prima è sulle concessioni demaniali. Ci riferiamo, logicamente, anche alle spiagge. Ci chiedevamo, sulla proroga che è stata fatta fino al 2020, qual è l'impressione dell'Agenzia del demanio, e se sia il caso di entrare nel merito, anche considerato che ce lo chiede l'Europa, come si usa dire.

Noi siamo favorevoli ad intraprendere azioni affinché, per ottenere le concessioni, siano bandite innanzitutto gare trasparenti e oneste, alle quali tutti possano partecipare. Siamo per la tutela di chi ha fatto investimenti secondo le norme vigenti e, quindi, a favore di gare in cui a base d'asta possa essere inserito il valore delle opere eseguite. Siamo, inoltre, favorevoli a far pagare canoni giusti su questi immo-

bili. Chiederemmo all'Agenzia del demanio se pensa sia il caso di intervenire sull'ultima proroga che è stata fatta fino al 2020.

Quanto alla svendita degli immobili, abbiamo visto che intendete valorizzare 350 immobili, per un valore totale di un miliardo. A noi non sembra si tratti assolutamente di una parte cospicua e ci domandavamo se una buona parte di essa non potesse rientrare nel progetto Valore Paese, che apprezziamo moltissimo.

Il progetto Valore Paese leggo che rappresenta un'innovativa modalità di gestione che si pone l'obiettivo di recuperare i beni immobili non suscettibili di utilizzi a fini istituzionali. Noi sposiamo in pieno una simile idea, in quanto pensiamo che in un progetto del genere possano essere compresi molti giovani e anche molte giovani aziende, che potrebbero, trovando i capitali adeguati, investire su tali immobili e creare lavoro. Ragioniamo proprio in quest'ottica. Le chiedo, cortesemente, se può fornire alcuni dati relativi al progetto Valore Paese e se una parte del miliardo destinato alla vendita vi potrebbe rientrare.

In merito ai terreni agricoli, purtroppo, anche noi siamo venuti a conoscenza del fatto che la Cassa depositi e prestiti verrà interessata dal progetto di valorizzazione dei terreni agricoli demaniali. Noi siamo, anche in questo caso, favorevoli a che lo Stato continui a mantenere la proprietà di questi terreni, magari dandoli in affitto. Siamo, infatti, più per l'affitto che non per la vendita *tout court* di questi terreni. Vorremmo valorizzarli tramite attività eventualmente legate all'agricoltura biologica e a processi sostenibili di nuova agricoltura. Vi chiedo, cortesemente, se avete in mente un'iniziativa del genere, o se l'idea di procedere tramite vendita e alienazione sia una scelta improrogabile.

Volevo chiedere, inoltre, e mi scuso per le numerose domande, a proposito della digitalizzazione, se con riferimento ai vostri immobili – immagino di sì, ma volevo una conferma – siete in regola dal punto di vista della digitalizzazione dei documenti in caso di *due diligence*.

GIROLAMO PISANO. Aggiungo soltanto un altro paio di domande. Vorrei sapere quanti sono gli immobili delle scuole pubbliche in vostra gestione, anche in percentuale. Vorrei sapere, inoltre, se nell'attuazione della direttiva 2012/27/UE sulla riqualificazione energetica, siete autonomi nella scelta di quale immobile sottoporre agli interventi di qualificazione, oppure se siete sottoposti a direttive di qualche Ministero.

Passo alle ultime due domande. Per quanto riguarda l'inventario degli immobili, ho visto che sul sito è disponibile l'elenco degli immobili in uso alla pubblica amministrazione: esiste un elenco totale di tutti i vostri immobili, a cui è possibile accedere? Per finire, anche se in parte mi ha risposto, le caserme che sono nel vostro patrimonio, se ho capito bene, sono una piccola parte di quelle in uso al Ministero. Voi venite interessati solo nel momento in cui c'è una volontà di valorizzazione, o le avete in gestione?

DANIELE PESCO. Vorrei completare il mio intervento, chiedendo se, nel campo dell'efficientamento energetico, avete pensato di utilizzare le *Energy Service Company* (ESCO), società che comunque stanno funzionando. Potrebbero esserci, anche in questo ambito, bandi pubblici riservati a loro per l'efficientamento energetico degli immobili e per l'utilizzo del risparmio delle bollette al fine di riuscire a pagare i lavori.

CARLA RUOCCO. Pongo una domanda sul Sistema informativo del demanio marittimo, il sistema per cui i comuni devono monitorare e comunicare i dati in relazione alle concessioni demaniali che competono loro. Volevo sapere se esiste un monitoraggio sulle attività dei comuni in relazione proprio a questo obbligo cui devono adempiere e se l'Agenzia del demanio riesce ad avere sotto controllo i comuni più « virtuosi » e quelli meno « virtuosi » in tal senso.

ROGER DE MENECH. Pongo una domanda « fuori sacco » rispetto alla compe-

tenza diretta dell'Agenzia. Le chiedo se non le sembri utile, nel panorama del patrimonio disponibile nazionale, disporre un coordinamento più vasto rispetto alla singola proprietà dell'Agenzia, dell'ente locale o della società partecipata. Esiste, infatti, il rischio che, se i provvedimenti vengono emanati in maniera disgiunta, senza guardare l'uno all'altro, negli stessi territori si abbiano trattamenti diversi rispetto al patrimonio edilizio, che io considero comunque nazionale.

Entrando ancor più nello specifico, sapete che oggi c'è un patrimonio molto rilevante in mano ad ANAS (case cantoniere), a Ferrovie dello Stato (ferrovie e stazioni dismesse) e a Poste italiane, ma potrei citare molte altre società. Sono tutte società « private », anche se in realtà sono pubbliche, perché a partecipazione completamente pubblica. Nella mia visione occorre una razionalità maggiore rispetto ai territori e alla gestione puntuale di ogni singolo edificio, proprio per capire meglio come razionalizzare la gestione degli immobili ad uso pubblico e di interesse pubblico. Dovremmo capire, quindi, dove collocare i servizi pubblici, perché ancora troppe amministrazioni dello Stato si trovano in abitazioni e in fabbricati in affitto. Questo costituisce un problema ed è un processo da realizzare immediatamente, in una logica, però, di scala più vasta, anche rispetto alla competenza della stessa Agenzia.

PRESIDENTE. Aggiungo una questione finale, al di là di quelle puntuali e di carattere nazionale poste dai colleghi.

Ragionando a 360 gradi, dalla valorizzazione alla vendita, volevo chiederle una panoramica della situazione e, se ritiene, anche una valutazione sulle opportunità di coinvolgimento e di interazione con soggetti sovranazionali, come la Banca europea per gli investimenti o la Banca europea per la ricostruzione e lo sviluppo. Potrebbe essere utile fornire un quadro di questo versante, a mio avviso non sufficientemente esplorato finora.

STEFANO SCALERA, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. Vi ringrazio delle

domande, che sono molto interessanti. Cerco di rispondere andando in ordine, sperando di non tralasciarne nessuna.

Non abbiamo studiato alcuna ipotesi di sdemanializzazione degli arenili. Si tratta di un tema molto complesso. Innanzitutto, la competenza primaria spetta al Ministero delle infrastrutture. Inoltre, tale processo presuppone una dichiarazione di detto Ministero circa la non ulteriore utilità del bene ai fini della difesa del territorio. Non abbiamo studiato ipotesi di questo tipo.

Certo, però, e in questo senso anticipo la risposta sulla direttiva Bolkestein, il tema va affrontato. Finora è stato semplicemente rinviato, ma deve essere affrontato in maniera strutturale. Non ho, tuttavia, un'ipotesi da proporvi. Potrei elaborarne una e presentarla, anche se, lo ripeto, non si tratta di una nostra competenza primaria.

Se capisco bene, l'ipotesi che lei ventilava era di fare una distinzione tra l'arenile, soggetto alla « direttiva Bolkestein », e quindi a gara, e le installazioni regolari già realizzate. In tale contesto si pone anche il problema, che deve essere risolto, delle installazioni non completamente regolari o non completamente amovibili. Non abbiamo studiato un'ipotesi di questo tipo, sinceramente. Lo possiamo fare e, se lo ritenete utile, fornirvi una mera ipotesi di studio.

I dati, per quanto riguarda il patrimonio, esistono, e sono del Dipartimento del tesoro, il quale, dal 2010 - ne parlo con cognizione di causa, perché fino al 2011 sono stato responsabile di quel servizio e, quindi, le rispondo per questo motivo e non per altro - ha una competenza specifica per la realizzazione dell'inventario di tutti i beni pubblici, di qualsiasi entità, che rientrano nell'elenco delle amministrazioni pubbliche.

Il Dipartimento del tesoro ha aggiornato i dati nel dettaglio e potete chiederli a tale Dipartimento. La maggioranza dei dati che sono stati pubblicati a luglio 2011 risultava essere di proprietà degli enti territoriali. Il Dipartimento del tesoro aveva fatto anche una stima del valore di

questi beni, che io ho ripreso. Per avere un dettaglio maggiore su chi sono i proprietari occorre, dunque, fare riferimento al Dipartimento del tesoro. Le anticipo che la maggioranza risulterà essere degli enti territoriali.

Quando un'amministrazione dismette un bene, come nel caso del Ministero della difesa, lo deve necessariamente riconsegnare all'Agenzia del demanio. Non ci dovrebbe essere - uso il condizionale non a caso - un passaggio diretto da un'amministrazione statale a un'altra, qualsiasi essa sia. Non si può pensare che un bene della Difesa sia trasferito direttamente, per esempio, al Senato.

Noi abbiamo fatto un'operazione importante alla fine dell'anno scorso e risolto il problema degli archivi del Senato - abbiamo proposto di farlo anche alla Camera, per essere sinceri - e spostato una parte di essi in un immobile del Ministero della difesa a Roma, al Trullo. Il Ministero della difesa ha dismesso l'immobile e noi, contestualmente, lo abbiamo affidato al Senato, che vi ha trasferito i suoi archivi. Le amministrazioni devono sempre passare attraverso l'Agenzia del demanio. Il passaggio in proprietà può avvenire o perché c'è una permuta, o perché si applica il federalismo demaniale, ma ad oggi, essendo congelato il federalismo demaniale, si tratta essenzialmente di permute.

L'altro modo attraverso il quale un bene può essere messo a disposizione dell'ente territoriale è l'uso reciproco di beni pubblici tra diverse amministrazioni. Come prima veniva ricordato, molto spesso l'arma dei Carabinieri prende in locazione passiva immobili di comuni. Attraverso una condizione di reciprocità, si garantisce l'uso gratuito del bene dello Stato a favore del comune, il quale mette a disposizione le caserme dei Carabinieri.

In alcuni casi - per questo motivo usavo il condizionale - c'è stato un passaggio diretto, o una promessa di passaggio diretto, dal Ministero della difesa a un ente territoriale, passaggio che, però, si ferma spesso nel momento in cui, steso il

protocollo, bisogna procedere all'attività amministrativa conseguente, nella quale rientriamo in campo noi.

Quanto ai beni confiscati alla mafia, dal 1° gennaio di quest'anno, non abbiamo più competenza in merito e conserviamo unicamente il compito di dichiarare, sulla base dell'elenco che l'Agenzia nazionale compila, gli immobili che possono essere utilizzati dalle amministrazioni pubbliche.

FRANCESCO RIBAUDO. Dichiarare ?

STEFANO SCALERA, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. Praticamente, noi abbiamo una sorta di prelazione, nel senso che, sulla base della lista che viene messa a disposizione, stabiliamo che un dato immobile può essere utilizzato per un determinato scopo. Normalmente, viene favorito l'utilizzo dello Stato.

FRANCESCO RIBAUDO. È obbligatorio ?

STEFANO SCALERA, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. Sì, lo è. Lo facciamo anche molto velocemente, in via informatica. Quello che abbiamo cercato di fare quest'anno, non solo sui beni confiscati, ma anche in generale, è stato informatizzare tutte le comunicazioni di dati tra noi e le altre amministrazioni. È stato stabilito un flusso informatico grazie al quale, ricevuti i dati, in quindici giorni, restituiamo l'informativa.

Purtroppo, questi beni spesso non sono configurati in modo tale da essere direttamente utilizzati. Lei ha anticipato questo aspetto: sono necessari, infatti, oneri di riadattamento. Come ho già detto, spesso non abbiamo le risorse per poterli riadattare, il che blocca la nostra attività, ovviamente. Se prendiamo in carico un bene, lo facciamo perché lo vogliamo utilizzare, non per lasciarlo vuoto. Non avendo, però, le risorse economiche per risistemarlo, spesso siamo costretti a non procedere, e a non prenderlo in carico.

Quella che stiamo realizzando con gli enti territoriali è, invece, una cospicua attività di permuta. L'ho già citata, ma è

importante richiamarla. Molto spesso, soprattutto nel caso del Ministero dell'interno, sia con riferimento alle caserme dei Carabinieri, sia a quelle della Polizia di Stato, stiamo attuando un programma di permuta, scambiando il patrimonio in modo tale da ridurre la locazione passiva e assicurare un'adeguata sistemazione alle Forze dell'ordine.

Per quanto riguarda la domanda su come si configuri la vendita, e quale indirizzo abbia preso il Ministro, non essendo io il Ministro, non posso rispondere. Al momento so che sta studiando il *dossier*, perché nel Documento di economia e finanza vi è un Piano che è attualmente all'attenzione del Ministro e, quindi, credo sia necessario porre la domanda a lui.

Quanto alle caserme di Roma, nel 2010 ne erano state identificate quindici da dismettere. In realtà, di quelle quindici caserme, ne sono state dismesse formalmente quattro, di cui tre sono state prese in carico dall'Agenzia del demanio. Quella del Porto Fluviale è occupata stabilmente da decenni — credo che lei se lo ricordi — da più di cento famiglie.

Ci è stata restituita una porzione di quella di Forte Boccea, mentre un'altra porzione rimane al Ministero della difesa. È un forte storico, sottoposto a vincoli di vario genere, che abbiamo tentato di utilizzare come caserma dei Carabinieri, ma i costi di ristrutturazione erano talmente alti che non ci hanno consentito di farlo. Stiamo riadattando, inoltre, come archivio, un altro *ex* magazzino dell'Aeronautica militare, sempre in zona Piazzale della Radio. Lo stiamo riutilizzando, essendo un magazzino con carichi statici importanti, per gli archivi della Corte dei conti. Poi vi è un immobile in via Guido Reni, che abbiamo ripreso in carico e sul quale stiamo lavorando. Le altre dieci caserme di questo protocollo sono rimaste nella disponibilità del Ministero della difesa, perché parzialmente utilizzate.

Ricordo che, come Agenzia del demanio, abbiamo la possibilità di effettuare ispezioni in tutti gli immobili demaniali, eccetto quelli del Ministero della difesa, per i quali dobbiamo ricevere un'autoriz-



zazione specifica dal medesimo Ministero. Per questi dieci beni vi è una dichiarazione che sono parzialmente occupati da uomini e mezzi. Sono tutti quelli del protocollo, tranne Sant'Andrea delle Fratte, che è stato dismesso dal Ministero della difesa ed è utilizzato all'Accademia nazionale di Santa Cecilia. Questi sono gli immobili di Roma. Ve ne sono, dunque, dieci parzialmente utilizzati dal Ministero della difesa. Non ho potuto fare una verifica per i motivi che vi dicevo poc'anzi.

Per quanto riguarda la valorizzazione degli immobili pubblici, credo molto nello strumento della concessione, che si estende fino a cinquant'anni. Se si tratta di beni patrimoniali, possiamo utilizzare uno strumento simile, ossia il diritto di superficie, che è molto più efficace della concessione di valorizzazione, ma limitato a tale tipologia di beni. È, dunque, uno strumento estremamente limitato. Per esempio, sull'isola di Poveglia, come riportato oggi dalla stampa, stiamo ipotizzando un diritto di superficie, perché si tratta di sviluppare un'area molto complessa. La tecnica che utilizziamo è quella di bandire una gara pubblica - tutte le nostre attività sono soggette a gara - nella quale si chiede ai possibili interessati di formulare una proposta in termini di canone di affitto e di investimento. Il valore attuale dei due fattori decreta il vincitore. Non entriamo nel merito dell'utilizzo futuro dell'immobile - l'importante è che sia lecito - ma andiamo a verificare quali sono gli investimenti che vengono fatti, secondo una logica per cui l'immobile non deve soltanto essere mantenuto, ma anche ristrutturato.

Il vero problema che riscontriamo oggi risiede, in particolare, nella carenza di credito e anche di microcredito riguardo a simili iniziative. Recentemente ne abbiamo realizzate due. Sull'isola d'Elba verrà ristrutturato un *ex* capannone militare, dove sarà aperto un piccolo supermercato. A Venezia, un'*ex* caserma della Guardia di finanza potrà diventare un piccolo albergo. Tali iniziative richiedono investimenti tra i 12 e i 16 milioni di euro. In questo caso, gli imprenditori hanno por-

tato le fidejussioni bancarie e trovato gli investimenti. Purtroppo, però, nella stragrande maggioranza dei casi, c'è carenza di domanda, perché non c'è credito sufficiente ad effettuare queste attività.

Perché usare la concessione? Ci sono tanti motivi, anche economici. Il primo è che il bene rimane nel conto patrimoniale dello Stato, il secondo è che viene utilizzato, il terzo è che oggi il mercato non riesce ad assorbire una grande quantità di immobili. A tale proposito mi riallaccio alla considerazione del Presidente Capezone, che è molto importante. Sarebbe molto utile riuscire a canalizzare fondi comunitari per riattivare questi immobili pubblici, siano essi dello Stato o degli enti territoriali. Il ricorso alla concessione, affiancato da un programma di utilizzo di fondi BEI e di finanziamenti europei, sarebbe estremamente importante.

Su questo fronte stiamo lavorando con il Ministero per la coesione territoriale per cercare di attivare una linea di finanziamento specifica proprio per il progetto Valore Paese, per questo programma di concessione. Il vero problema oggi è il credito, o meglio il microcredito.

Per quanto riguarda i Piani, abbiamo sottoscritto due PUVaT, ossia due protocolli, uno con Piacenza e uno con la regione Toscana. Sono gli unici due casi di attuazione di questa normativa, che è, però, facoltativa e non obbligatoria.

MARCO CAUSI. Nasce da un mio emendamento, ed io la volevo rendere obbligatoria.

STEFANO SCALERA, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. L'abbiamo potuta attuare in due casi soltanto. Quando ci muoviamo, e rispondo a una delle ultime domande, lo facciamo coinvolgendo in questi progetti tutti gli immobili di soggetti pubblici. Per esempio, a Torino sono interessati dieci immobili che appartengono allo Stato, al comune, a PosteItaliane, a CONSAP, all'Agenzia delle entrate e alle Ferrovie dello Stato. Lo stesso vale per Piacenza e per Firenze, dove in realtà vi sono anche immobili delle AA.SS.LL.



Nella nostra attività per lo sviluppo territoriale, uno dei nostri interessi, come lei ha giustamente sottolineato, è quello di non dimenticare, per esempio, gli immobili delle Ferrovie, cercando sempre di prendere in considerazione tutto il patrimonio. Inoltre, dovendo fare un Piano integrato di sviluppo del territorio, si devono conoscere tutti gli elementi su cui si può contare, in modo tale da riuscire a realizzare una pianificazione completa.

La nostra attività è, ancora una volta, non obbligatoria, ragion per cui chiamiamo al tavolo tutti i potenziali interessi coinvolti, come emergono da un'analisi effettuata dal catasto, ma non è detto che tutti partecipino, questo è evidente. Nelle iniziative finora intraprese, ci siamo « trascinati » dietro — uso questo termine consciamente — tutti i soggetti pubblici che avevano immobili nella specifica area interessata dall'intervento.

Con riferimento alle concessioni demaniali relative alle spiagge, dal 2001 lo Stato è il mero proprietario delle spiagge, ma tutta l'attività amministrativa è delegata alle regioni e da queste ai comuni. I canoni, come sapete, sono stabiliti da una norma di legge. Noi svolgiamo il controllo sulla regolare concessione, ossia verificiamo se è stata fatta regolarmente e procediamo all'eventuale segnalazione al comune circa la necessità di una integrazione o di una variazione. Nei casi in cui ciò non avviene, agiamo d'ufficio, ma la prima mossa spetta al comune.

Non gestiamo il Sistema informativo del demanio marittimo, perché tale attività viene svolta dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, tramite il SID, al quale non abbiamo accesso e, quindi, non posso rispondere a questa domanda. L'Agenzia svolge un'attività di ispezione, come ho detto, e di verifica dei canoni, destinata anche a verificare se ci sono opere non regolari sul litorale.

Abbiamo stipulato, al fine di moltiplicare gli sforzi, un primo protocollo d'intesa con il Ministero delle infrastrutture e, quindi, con le Autorità portuali, perché sono i soggetti presenti sulla costa ed hanno maggiori possibilità di ispezione sul

posto rispetto a noi. Vi ricordo che l'Agenzia del demanio può contare su 1.017 unità e che ci sono 8 mila chilometri di coste e 46 mila immobili. Come si capisce, si pone anche un problema di distribuzione del personale. L'anno scorso abbiamo svolto mille ispezioni sul litorale, a cui si sono aggiunte quelle svolte dall'Autorità portuale.

Al momento, stiamo lavorando con la Guardia di finanza, affinché alle nostre ispezioni si aggiungano anche le loro, che, come è noto, hanno una finalità diversa, ossia quella di verificare il rispetto delle norme nei confronti dell'Erario, sia per quanto riguarda la regolare tenuta dei conti, sia per quanto riguarda la regolarità della concessione. Stiamo cercando, per quanto possibile, di moltiplicare gli sforzi.

Dei 350 immobili, 44 sono quelli che probabilmente potranno essere oggetto di vendita. La stragrande maggioranza sarà, invece, a nostro avviso, oggetto di valorizzazione, attraverso il programma Valore Paese, per tanti motivi. Si tratta però, e lo voglio sottolineare, di immobili liberi. Consideriamo appetibili per il mercato i citati 44 immobili.

Oltre a vendere, potrebbero essere fatte delle permutate. La dismissione non è necessariamente da intendersi con l'incasso, ma, come ho detto, forse un po' troppo velocemente, anche attraverso la permuta con privati, finalizzata alla riduzione delle locazioni passive. Il vero problema è che gli immobili sono collocati soprattutto nel Centro-Nord, mentre le locazioni passive sono soprattutto a Roma. Occorre verificare se il proprietario di Roma acconsente a permutare il proprio immobile con uno situato nel Centro-Nord, perché non possiamo spostarlo.

In relazione ai terreni agricoli, non conosco il ruolo della Cassa Depositi e Prestiti, sinceramente, però, poiché il decreto attuativo non è ancora stato varato, e si tratta di una competenza del Ministro delle politiche agricole, occorre domandare al Ministero competente. La legge prevede sia l'affitto, sia la vendita, ma sono passati due anni e il provvedimento non è stato emanato. Occorre sempre

tenere conto che la parte maggiore dei terreni dello Stato è già in gestione al Ministero delle politiche agricole.

Noi abbiamo 5 mila ettari molto frazionati, che comprendono anche piccolissime proprietà. I nostri terreni dovrebbero essere aggregati ad altri terreni, perché, di fatto, non sono singolarmente utilizzabili per un'impresa agricola, anche di un piccolo imprenditore. Alcuni terreni sono fondi interclusi, cioè si collocano tra i fondi di due agricoltori. La decisione sull'affitto o sulla vendita spetta, comunque, al Ministero delle politiche agricole e, per il momento, non è stata presa. Da parte nostra siamo fermi, e questo è un problema. Se avessimo un indirizzo in merito, potremmo agire. In assenza di questa indicazione dobbiamo soltanto vigilare i terreni, il che non costituisce una soluzione ottimale.

Sulla digitalizzazione dei documenti, è importante quello che riusciremo fare, e soprattutto quello che potrà fare la Funzione pubblica. Il problema vero è che si continua a produrre carta. Abbiamo condotto uno studio, dal quale risulta evidente che non conviene passare allo *scanner* e digitalizzare l'archivio cartaceo. A un certo punto, però, ci dovrà essere un « *big bang* », dopo il quale non si produrrà più carta. Questo è un tema che affronterò con il Ministro della funzione pubblica, perché riguarda le istruzioni e le attività che gli competono.

Per quanto riguarda l'efficienza energetica e le società ESCo, ci abbiamo pensato. Abbiamo studiato il modello, che è assolutamente valido. Ci sono due temi, però, che devono essere affrontati. Uno è quello contabile, e uno è quello di sostenibilità di credito delle ESCo. Alcune, infatti, non hanno un profilo creditizio sufficientemente forte per finanziare queste operazioni. Ricordo che esistono fondi BEI e strutturali che possono essere utilizzati. L'altro è un problema contabile, che dobbiamo gestire. Cerco di essere semplice: per pagare una ESCo bisogna firmare un contratto che prevede il pagamento dei servizi, mentre il denaro pagato alle amministrazioni è finalizzato a pagare

le bollette. L'oggetto per cui sono effettuati i pagamenti è diverso, quindi, dall'oggetto del contratto ESCo.

Noi stiamo lavorando con la Ragioneria Generale dello Stato, in modo molto proficuo, per cercare di cambiare questa regola. In sostanza, è come avere il denaro per comprare le bottigliette d'acqua, ma non avere quello per comprare i bicchieri. Faccio questo esempio per chiarire, poiché non è facile spiegarlo. Questo problema contabile impedisce di fare tali operazioni. Pertanto, stiamo lavorando proficuamente con la Ragioneria per trovare il modo di risolvere il problema.

Non abbiamo scuole in gestione. La gestione delle scuole è provinciale e comunale. Tutte le scuole devono essere trasferite in proprietà ai comuni, in base ad una legge che, se non ricordo male, risale al 1977. Non tutti i comuni hanno voluto ricevere in proprietà i beni, ma ne assicurano, o ne dovrebbero assicurare, la manutenzione e l'utilizzo. In gestione *stricto sensu* non abbiamo scuole. Ve ne sono alcune ancora di proprietà dello Stato, che sono le uniche gestite dallo Stato, attraverso il Ministero dell'istruzione, l'università e la ricerca, e si tratta dei convitti nazionali.

Siamo proprietari dell'involucro, ma le attività di gestione, manutenzione e sviluppo competono al Ministero dell'istruzione, l'università e la ricerca. In un convitto nazionale, quello di Venezia, di cui non ricordo il nome, stavamo ipotizzando con il Ministero dell'istruzione, l'università e la ricerca, con la provincia e col comune, di fare uno studio per rinnovare l'offerta didattica. Se non ricordo male, è un convento del 1800, o forse anche più antico. Si tratta di una bellissima struttura, che potrebbe essere rinnovata, anche in termini di servizi offerti. Manca soltanto la risposta del comune di Venezia per poter iniziare questo studio. Non abbiamo gestione diretta di scuole, dunque.

Per la riqualificazione energetica, come scegliere? In realtà non abbiamo direttive da parte di nessuno. Le vorremmo avere? Forse sì, ed è una scelta che andrebbe

fatta. L'idea è quella, e ci stiamo già lavorando, di compilare un indice di convenienza economica. Poiché i soldi sono pochi, si tratta di partire dagli interventi che ci offrono da subito il massimo risparmio per poi tracciare un indice di convenienza, cominciando da quelli che comportano il maggiore risparmio. Pesa su tutti il fatto che non abbiamo risorse sufficienti.

L'elenco degli immobili, e dei relativi usi, si può avere in modo completo. Essi sono pubblicati in diverse sezioni del sito *internet* dell'Agenzia. Lei ha trovato quelli in uso governativo. Sotto la sezione Valore Paese ci sono tutti gli altri, con foto ed ulteriori dati.

Quanto alle caserme, occorre distinguere. Alcune sono in uso governativo, e si tratta di normali uffici di cui conosciamo quasi tutto, mentre altre sono caserme di sicurezza nazionale, di cui non conosciamo nulla, almeno noi, nonostante abbiamo i *nulla osta* di sicurezza. In sintesi, conosciamo quasi tutto, eccetto le installazioni coperte da segreto militare.

Penso di aver risposto a tutte le domande.

**PRESIDENTE.** Siamo riusciti, nel poco tempo a disposizione, ad affrontare un numero enorme di questioni. Confido che potranno esservi, a breve, ulteriori occasioni di approfondimento, dopo questo primo incontro in una fase di avvio dei lavori della Commissione Finanze su questo versante.

Ringrazio il dottor Scalera e tutti i suoi collaboratori.

Autorizzo la pubblicazione in allegato al resoconto stenografico della seduta odierna della documentazione consegnata dal Direttore dell'Agenzia del demanio (*vedi allegato*) e dichiaro conclusa l'audizione.

**La seduta termina alle 14,55.**

---

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI  
ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE

DOTT. VALENTINO FRANCONI


---

*Licenziato per la stampa  
il 16 settembre 2013.*

---

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO



 A G E N Z I A D E L D E M A N I O

# **Agenzia del Demanio**

**Camera dei Deputati – Commissione VI (Finanze)  
Audizione del Direttore dell’Agenzia del Demanio**

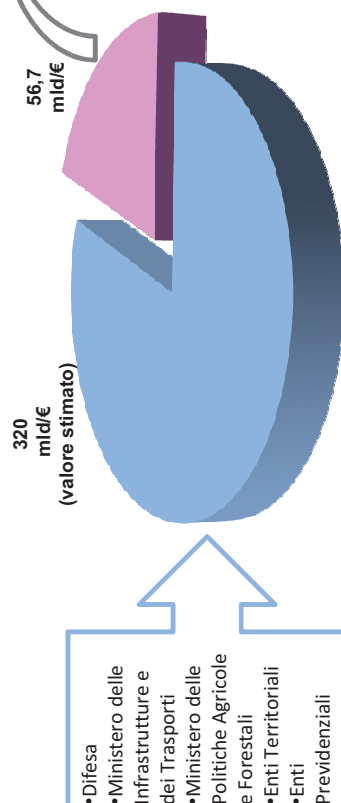
ALLEGATO

Roma, 12 giugno 2013

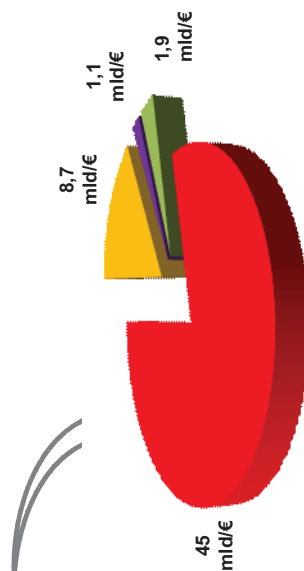
## PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

- La gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico sono caratterizzate da una **elevata frammentazione di ruoli e di responsabilità**
- La maggior parte del patrimonio è di proprietà degli EE.TT. (80% delle unità immobiliari; 98% dei terreni)
- La quota del **patrimonio statale gestito dall’Agenzia del demanio è pari a circa il 15% del totale**. La restante parte del Patrimonio dello Stato è in gestione ad altre Amministrazioni quali il Ministero della Difesa, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ed il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e agli enti territoriali.

### Ripartizione del Patrimonio immobiliare pubblico (elaborazione su dati Dipartimento del Tesoro ed Agenzia del demanio)



### Composizione del portafoglio dello Stato gestito dall’Agenzia del demanio (elaborazione su dati del Conto Generale del Patrimonio)

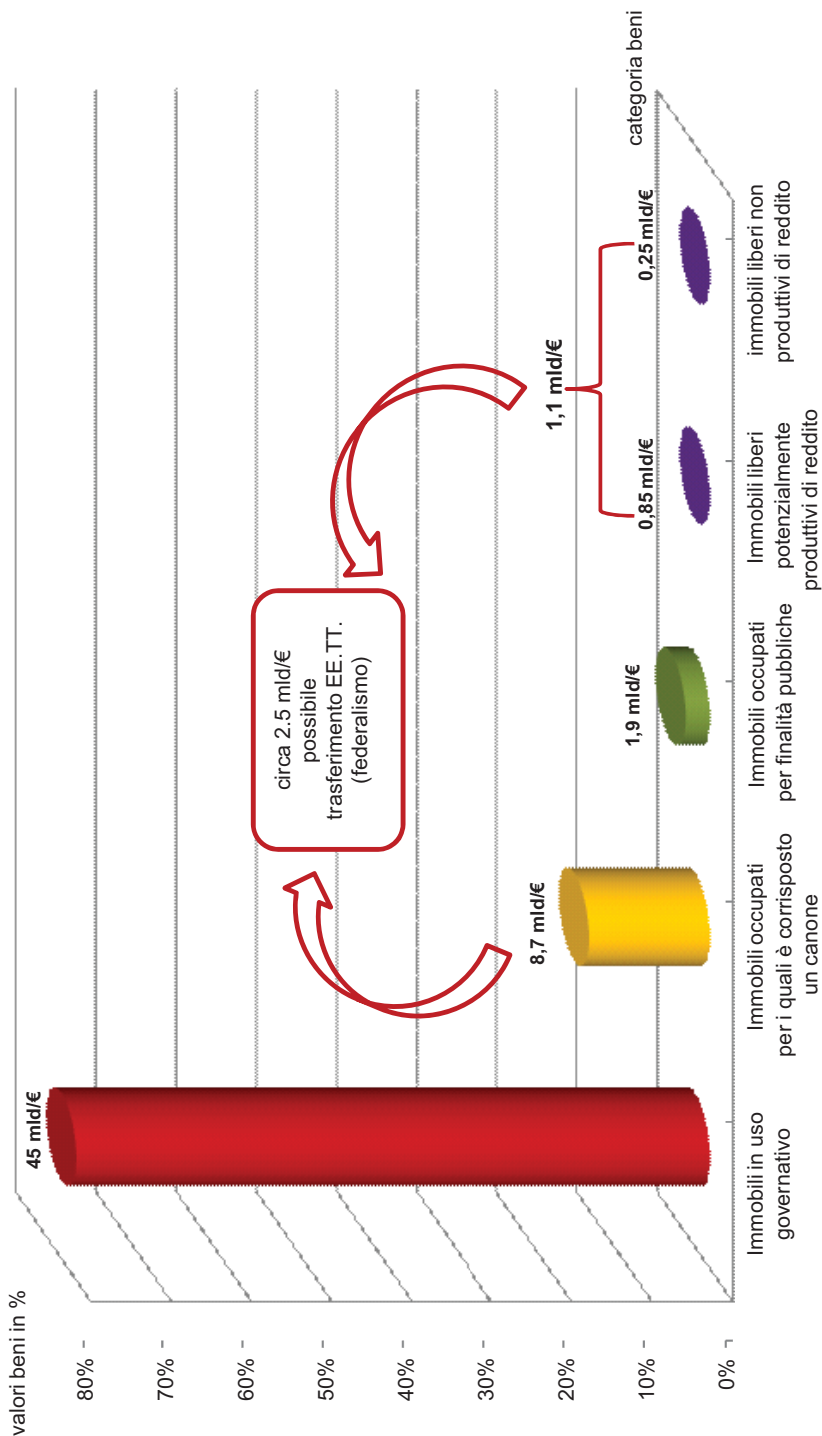


- immobili dello Stato gestiti dall’Agenzia
- immobili pubblici gestiti da altre P.A.
- Immobili in uso governativo
- Immobili occupati per i quali è corrisposto un canone (canone agevolato/canone di mercato)
- Immobili ad uso gratuito per finalità pubbliche (immobili occupati da scuole, Università, ecc.)
- Immobili liberi, potenzialmente produttivi di reddito





# COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO DELLO STATO GESTITO DALL'AGENZIA DEL DEMANIO



## L'AGENZIA DEL DEMANIO IN SINTESI

- L'Agenzia del demanio è stata **istituita con il D.Lgs n. 300/1999** con il compito di “razionalizzare e valorizzare l'impiego del patrimonio dello Stato, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista, anche mediante l'acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili”. Nel corso degli anni, ulteriori specifiche competenze, quali quelle connesse alla razionalizzazione del patrimonio immobiliare in uso alla P.A., al ruolo di manutentore unico e all'efficientamento energetico, sono state assegnate all'Agenzia da leggi speciali
- **Con il D.Lgs n. 173/2003** l'Agenzia del demanio è stata **trasformata in Ente Pubblico Economico**
- Gli obiettivi dell'Agenzia sono determinati sulla base dell'Atto di indirizzo del Ministro e definiti dalla Convenzione per l'erogazione dei servizi immobiliari e la gestione del patrimonio dello Stato stipulata con il Ministero
- L'Agenzia del demanio è dotata di un proprio patrimonio, costituito da un fondo di dotazione e dai beni mobili ed immobili strumentali alla sua attività
- L'Agenzia **si articola in una Direzione Generale, con sede a Roma, e 16 strutture territoriali** (Direzioni Regionali)
- L'organico è costituito da **1.017 risorse** (al 31/5/2013) di cui il 51% donne e il 49% uomini, con un'età media di circa 40 anni. Il 95% dell'organico ha un livello d'inquadramento di impiegato (84%) o quadro (10%), il 5% ha un livello dirigenziale. Il 59% delle persone è in possesso di una laurea, mentre il 41% è diplomato

## LA GESTIONE DEL PATRIMONIO DELLO STATO

- Gli obiettivi sui quali è attualmente focalizzata l'azione dell'Agenzia sono:
  - il **contenimento della spesa** mediante:
    - a) razionalizzazione degli spazi in uso alle P.A.
    - b) programmazione della spesa per manutenzione sugli immobili
  - **generazione di valore economico e sociale per la collettività** mediante locazione e concessione di immobili statali per finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale (D.P.R. n. 296/2005)
  - **incremento di entrate attraverso la messa a reddito del patrimonio non utilizzabile ai fini istituzionali** (D.L. n. 351/2001)



## **RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI IN USO ALLA P.A.**

- Il contenimento della spesa per l'uso di immobili da parte delle Pubbliche Amministrazioni statali segue il percorso delineato dall'art. 2, comma 222 e ss., della legge n. 191/2009 (legge finanziaria 2010)
- Annualmente le Amministrazioni dello Stato, incluse la Presidenza del Consiglio dei Ministri e le Agenzie fiscali comunicano all'Agenzia attraverso il "Portale P.A." la previsione triennale del loro fabbisogno di spazio allocativo e le superfici occupate non più necessarie
- Sulla base di tali comunicazioni l'Agenzia elabora i piani di razionalizzazione degli spazi da attuare attraverso l'assegnazione alle Amministrazioni di immobili statali in uso governativo, con la chiusura di locazioni passive, con l'ottimizzazione degli spazi in immobili in uso governativo, con la permuta di immobili statali per l'acquisizione di beni in locazione passiva
- Il perimetro di intervento è particolarmente vasto (circa 18 milioni di mq per gli immobili di proprietà dello Stato e circa 15 milioni di mq per gli immobili in locazione passiva)
- Non tutte le Amministrazioni hanno fornito i dati utili ai fini del calcolo del rapporto mq/addetto (circa il 50%). Per le occupazioni per le quali è stato possibile verificare il suddetto parametro si rileva che circa il 60% degli utilizzi rispetta il parametro di legge compreso tra i 20 e 25 metri quadri per addetto (art. 2, comma 222 bis, della legge n. 191/2009). In caso di nuova costruzione o di ristrutturazione integrale il parametro è stato determinato dall'Agenzia del demanio in una superficie da 12 a 20 metri quadri per addetto (Circolare del 16.07.2012)



## **RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI IN USO ALLA P.A. (segue)**

- La situazione rilevata evidenzia:
  - per alcune funzioni istituzionali la necessità di una presenza capillare sul territorio
  - configurazioni edilizie spesso inadatte ad azioni di miglioramento quali l'ottimizzazione degli spazi, l'efficientamento energetico, ecc.
  - carenza dei fondi necessari agli interventi di riconfigurazione degli spazi
  
- In un'ottica di miglioramento dell'azione di "spending review" sugli immobili, risulta necessario affiancare al parametro mq/adetto il concetto di costo di occupazione che raffronti il costo totale di utilizzo degli edifici in rapporto al numero di persone e ai mq disponibili, al fine di identificare possibili azioni di efficientamento anche verificando l'incidenza delle principali voci di costo (canone di locazione reale o fittizio, spese per manutenzione, spese per utenze, spese per servizi di guardiania e pulizia)





## **RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI IN USO ALLE P.A. - ISTITUZIONE POLI LOGISTICI - ARCHIVI P.A.**

- L'art. 3 del D.L. n. 95/2012, ampliando le competenze dell'Agenzia del demanio in tema di razionalizzazione degli spazi in uso alle Pubbliche Amministrazioni, le ha affidato il compito di avviare un processo di riunificazione dei poli logistici ove far confluire gli archivi di deposito delle stesse Amministrazioni
- Sono stati avviati contatti con tutte le Amministrazioni per individuare le rispettive esigenze e l'attività che ciascuna di esse dovrà svolgere. Al fine di meglio definire la fase progettuale, le Amministrazioni sono state invitate a inserire i dati relativi agli spazi ad uso archivio sul "Portale PA", con la compilazione di nuovi campi mirati. Il completamento dell'inserimento è previsto entro il prossimo 21 giugno
- Il 30 maggio scorso è stato illustrato il "Progetto Archivi" teso alla costituzione di più poli archivistici da dislocare omogeneamente sul territorio nazionale (**delocalizzazione**)
- La rifunzionalizzazione dei "contenitori" comporta la previsione di investimenti dedicati e il raggiungimento dell'obiettivo di creare poli archivistici non può prescindere dall'implementazione delle iniziative di **dematerializzazione documentale** e della **conservazione sostitutiva** degli atti

## **RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI IN USO ALLE P.A. - LOCAZIONI PASSIVE**

- L'art. 2, comma 222, della legge n. 191/2009 attribuisce all'Agenzia del Demanio il compito di rilasciare il *nulla osta* alla stipula, previa verifica di congruità del canone, per i contratti di locazione passiva da sottoscrivere a cura delle Amministrazioni dello Stato. Tali contratti sono nulli se sottoscritti senza il preventivo rilascio di tale *nulla osta*
- L'attività svolta ha permesso di conseguire i seguenti risparmi:

Valori in mln/€	RISPARMIO ANNUO (*)	RISPARMIO CUMULATO
2010	10	10
2011	12,5	22,5
2012	15	37,5

(\*) Inclusi i risparmi derivanti dall'attività della Commissione di Congruità

- Sono in corso ulteriori attività propedeutiche alla realizzazione di operazioni finalizzate al contenimento della spesa per locazioni passive, mediante l'acquisizione in favore dello Stato, tramite permuta, di immobili di proprietà di terzi condotti in locazione dalle Amministrazioni statali per le esigenze istituzionali. A seguito della conversione in legge del D.L. n. 35/2013 (art. 10 bis) le operazioni di permuta sono state sottratte al divieto di acquisto di immobili da parte delle Amministrazioni pubbliche previsto per il 2013 dalla Legge di stabilità

## **PROGRAMMAZIONE DELLA SPESA PER MANUTENZIONI SUGLI IMMOBILI IN USO ALLA P.A.**

- Le disposizioni del D.L. n. 98/2011 (art. 12) hanno accentratato in capo all'Agenzia del demanio, a decorrere dal 2013, il processo decisionale relativo agli interventi manutentivi ordinari e straordinari sugli immobili dello Stato e ordinari sugli immobili di proprietà di terzi in uso alle Amministrazioni dello Stato (ad esclusione degli interventi riguardanti il Ministero della difesa, il MIBAC, il MAE per quanto concerne gli immobili situati all'estero, il Ministero della giustizia relativamente agli istituti penitenziari)
- Le decisioni di spesa per gli interventi manutentivi sono assunte dall'Agenzia sulla base di una programmazione pluriennale (Piano generale triennale) che tiene conto dei fabbisogni rappresentati dalle Amministrazioni, sentiti gli organi competenti del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per la definizione delle priorità tecniche secondo le modalità indicate nel Protocollo d'intesa sottoscritto con il MIT in data 19/12/2012
- Le modifiche introdotte dal D.L. n. 95/2012 hanno assegnato all'Agenzia il ruolo di centrale di committenza per l'individuazione, tramite procedura ad evidenza pubblica, degli operatori, con i quali verranno sottoscritti Accordi Quadro, a cui affidare l'esecuzione degli interventi manutentivi sugli immobili in uso a dette Amministrazioni
- L'Agenzia verifica e monitora la corretta esecuzione degli interventi, con particolare riferimento al rispetto di tempo, costi e modalità di esecuzione
- Per il 2013, a fronte di fabbisogni comunicati dalle Amministrazioni dello Stato per circa 600 mln/€, risultano stanziati fondi per circa 107 mln/€, mentre per il triennio 2014-2016, per interventi comunicati pari a 721 mln/€, sono previsti stanziamenti annui per circa 129 mln/€.



## **CONTENIMENTO DEI COSTI ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO**

- In seguito a quanto previsto dall'art. 14 del D.L. n. 52/2012 l'Agenzia del demanio con circolare emanata in data 16 luglio 2012 ha intrapreso un percorso finalizzato a sviluppare la base di conoscenza necessaria alle Amministrazioni dello Stato per definire i piani di intervento per il contenimento dei costi e dell'efficienza energetica nell'utilizzo degli immobili
- In tale ambito è stato sviluppato un sistema di benchmarking, che consente alle Amministrazioni di acquisire notizie utili per adottare comportamenti virtuosi e più economiche modalità di utilizzo degli immobili occupati, in linea con le migliori performance realizzate dalle altre Amministrazioni
- L'Agenzia del demanio, con il supporto tecnico di altri soggetti pubblici che si occupano della materia, ha emanato la circolare 2013/8742 del 28 marzo 2013 con la quale, in ossequio a quanto previsto dall'art 14 del D.L. n. 52/2012, ha fornito a tutte le Amministrazioni Pubbliche indicazioni metodologiche, finalizzate al contenimento dei consumi di energia anche attraverso l'efficientamento energetico degli immobili pubblici
- L'ambito di intervento risulta particolarmente importante in termini di potenziali risparmi di spesa conseguibili. La Direttiva 2012/27/UE del 25 ottobre 2012 prevede che ciascuno Stato membro garantisca, a partire dal 1° gennaio 2014, che il 3% della superficie coperta utile totale degli edifici riscaldati e/o raffrescati di proprietà del proprio governo centrale e da esso occupati, sia ristrutturata ogni anno per rispettare almeno i requisiti minimi di prestazione energetica che esso ha stabilito in applicazione dell'art. 4 della direttiva 2010/31/UE. A tal fine, entro il 31/12/2013, gli Stati membri stabiliscono e rendono pubblico un inventario degli edifici con le caratteristiche di cui sopra



## **CONCESSIONI E LOCAZIONI PER FINALITA' SOCIALI E COLLETTIVE - D.P.R. n. 296/2005**

- Una parte degli immobili occupati gestiti dall'Agenzia del demanio è utilizzata per finalità pubbliche (enti territoriali, enti ecclesiastici, istituzioni culturali, università)
- Le concessioni e locazioni della specie sono disciplinate dal D.P.R. n. 296/2005 che prevede:
  - **gratuità**, dell'uso a favore di talune categorie di utilizzatori (università, scuole, enti ecclesiastici relativamente agli immobili adibiti a luogo di culto, ecc.)
  - **gratuità dell'uso a condizione di reciprocità** (enti territoriali)
  - **canone agevolato (non inferiore al 10% e non superiore al 50% del canone di mercato)** a favore di soggetti che perseguono scopi sociali in funzione di esigenze primarie della collettività e che operano nel campo della cultura, dell'ambiente, della sicurezza pubblica, della salute e della ricerca (enti ecclesiastici, enti parco, Croce Rossa Italiana, Onlus e associazioni di promozione sociale, istituzioni culturali, ecc.)
- **oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico degli utilizzatori**
- **durata fino a 19 anni** in considerazione di particolari finalità o di opere di recupero particolarmente onerose

## PROCESSI DI MESSA A REDDITO

- L'Agenzia del Demanio persegue l'obiettivo di massimizzare il valore economico del patrimonio pubblico contribuendo allo sviluppo del tessuto economico-produttivo, sociale e culturale dei territori nei quali i beni sono inseriti

### I processi di messa a reddito sono incentrati sulle seguenti linee di attività:

- **Protocolli d'intesa e Programmi Unitari di Valorizzazione Territoriale – P.U.V.A.T.** (art. 3, commi 15 e 15 bis D.L. n. 351/2001), attivati in concertazione con gli Enti territoriali e con riconoscimento agli stessi Enti territoriali di una premialità sul prezzo di vendita dei beni dello Stato valorizzati. Complessivamente sono stati sottoscritti 22 Protocolli d'intesa. Si inseriscono in tale ambito gli accordi, con alcune città e regioni italiane (tra le quali, Bologna, Torino, Toscana, ecc.) tramite i quali sono stati avviati percorsi di recupero di importanti compendi già in uso al Ministero della difesa.

- L'Agenzia svolge inoltre un **supporto specialistico al Ministero per i Beni e le Attività Culturali** ai fini degli accordi di valorizzazione con i quali il MiBAC dà attuazione alla speciale procedura prevista dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010 (federalismo demaniale). Dal 2011 ad oggi sono stati sottoscritti 19 accordi di valorizzazione in base ai quali sono stati trasferiti agli enti territoriali 17 compendi di interesse storico artistico

- Nell'ottica della **sensibilizzazione degli enti territoriali**, alla luce della complessità dei processi di valorizzazione condizionati da procedure urbanistiche, articolate e di lunga durata, oltre ad aver aderito alla Fondazione Patrimonio Comune, sono in corso diverse iniziative a livello locale attivate anche con la collaborazione di ANCI e Cassa Depositi e Prestiti, tra le quali:

- **REbus**, l'iniziativa per fornire supporto agli enti territoriali ai fini della conoscenza e della migliore utilizzazione degli immobili
- **Incontri presso le Direzioni Regionali e iniziative di livello nazionale**





## PROCESSI DI MESSA A REDDITO (segue)

- **Concessioni di valorizzazione** di cui all'art. 3 bis del D.L. n. 351/2001 convertito con Legge n. 410/2001, strumento di partenariato pubblico - privato che attribuisce il diritto a soggetti privati di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo (e per un massimo di cinquant'anni), a fronte del pagamento di un canone e della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria. E' previsto un meccanismo incentivante per gli EE.TT. basato sul riconoscimento di una premialità aggiuntiva agli oneri di urbanizzazione
  - Il complesso delle operazioni di valorizzazione costituisce il **progetto** – **VALORE PAESE** che si articola in diverse sezioni, distinte per tipologia, caratteristiche e location degli immobili
- VALORE PAESE – Affidiamo Valore** rappresenta una innovativa modalità di gestione che si pone l'obiettivo di recuperare i beni immobili, non suscettibili di utilizzi a fini istituzionali
- VALORE PAESE – Dimore:** è un progetto che, al fine di valorizzare immobili pubblici di demanio storico artistico, è volto a sviluppare un network di strutture ricettive con diverse caratterizzazioni tematiche (resort, cliniche-albergo, etc.), integrate nei contesti locali e rispondenti a precisi standard di qualità
- E' in corso l'**analisi sul portafoglio immobiliare** di proprietà dello Stato per individuare immobili da finalizzare ad iniziative di *Social Housing*, in coerenza con i fabbisogni di ERS (edilizia residenziale sociale) espressi dalle Regioni e su base territoriale, anche in forma "additiva" rispetto a progetti di fondi o a fondi immobiliari esistenti

## PROCESSI DI VENDITA

- Nel corso del 2012 si è proceduto all'**individuazione di 350 immobili**, non strumentali e del valore di circa un miliardo di euro, potenzialmente conferibili a fondi di investimento immobiliare
- Sono stati individuati **20 immobili** non più utili per le finalità istituzionali del **Ministero della difesa** oggetto di un decreto di dismissione, in via di riconsegna all'Agenzia del demanio per essere assoggettati a processi di valorizzazione anche con riferimento al fondo immobiliare dedicato. All'attualità, sono stati istituiti dei tavoli tecnici congiunti Agenzia/Ministero della Difesa, finalizzati a verificare le condizioni materiali in cui versano i singoli compendi. Inoltre, è in corso di analisi, in collaborazione con il predetto Dicastero, l'ulteriore patrimonio immobiliare militare dismessa, per individuare le opportune strategie di migliore utilizzo.
- **Terreni agricoli** – L'Agenzia del demanio ha individuato, per quanto di propria competenza, l'elenco dei terreni dalla stessa gestiti, assoggettabili alle procedure di alienazione o locazione ai sensi dell'art. 66 del D.L. n. 1/2012. L'attuazione della norma è condizionata dall'emanazione da parte del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali del decreto ministeriale che deve individuare, oltre ai terreni coinvolti (dello Stato e degli enti pubblici nazionali) anche le modalità di alienazione e locazione



€ 2,00



\*17STC0000490\*