della Fiscalità e SO.GE.I S.p.a. sottoscrivono un Contratto Quadro cui le singole Strutture/Agenzie fiscali danno seguito con Contratti Esecutivi, specifici e indirizzati alle attività istituzionali di ciascuna.

L'ultimo Contratto Quadro sottoscritto è scaduto il 31 dicembre 2011 e, nelle more dell'approvazione del nuovo impegno contrattuale, le attività vengono erogate da SO.GE.I. in regime di "proroga" ai sensi del D.L. 2 marzo 2012, n. 16 conv. L. 26 aprile 2012, n. 44.

Attualmente il Dipartimento delle Finanze sta gestendo i pareri già richiesti alle Authority competenti e gli ulteriori pareri richiesti dal Consiglio di Stato prima di pronunciarsi definitivamente sulla bozza di Contratto Quadro per il periodo 2012/2017.

Si indicano sinteticamente gli elementi di variazione/evoluzione del nuovo schema contrattuale rispetto a quello scaduto:

- Nel Contratto in vigore le Strutture e SOGEI concordano e valorizzano i singoli "servizi erogandi" da parte di SOGEI sulla base di tariffe congruite da Digit PA: la consuntivazione risponde ad una logica di relazione diretta e proporzionale tra servizi erogati e importi addebitati.
- Nel Contratto in via di rinnovo le Strutture e SOGEI concordano e valorizzano gli interventi informatici destinati a sviluppo, esercizio ed abbandono di "Soluzioni Operative" sulla base di tariffe congruite da Digit PA.
- Le "Soluzioni Operative", definite in autonomia da ciascuna Agenzia, rappresentano un sottoinsieme logico ed omogeneo del Sistema Informativo a supporto dei processi e quindi dei compiti istituzionali delle Strutture Organizzative.
- La pianificazione e la consuntivazione rispondono ad una logica "costo complessivo annuo degli interventi di sviluppo e di esercizio di ciascuna Soluzione Operativa". Il controllo sul costo e sulla qualità delle prestazioni erogate si sposta quindi dalla verifica della quantificazione del singolo servizio al raggiungimento o meno dell'obiettivo che annualmente viene associato alla Soluzione Operativa.
- Tale nuova logica applica contrattualmente il rapporto *in-house* spostando l'attenzione dal costo del servizio alla correlazione costi sostenuti - obiettivi raggiunti.

3. L'attività istituzionale

3.1. I fini istituzionali

I fini istituzionali dell'Agenzia, di cui si è già riferito nelle precedenti relazioni, hanno formato oggetto delle direttrici strategiche indicate all'Ente nell'Atto di indirizzo adottato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze per il triennio 2011–2013, che, per il 2011, ha individuato i seguenti obiettivi:

- la rifocalizzazione dell'Agenzia su tutte le attività legate alla ottimizzazione degli utilizzi degli immobili in uso alla Pubblica Amministrazione Centrale sia di proprietà dello Stato, sia in locazione passiva, in ottica di contenimento della spesa;
- lo svolgimento di tutte le attività di competenza legate alla concreta attuazione delle misure legate al Federalismo Fiscale;
- l'aggiornamento del sistema della conoscenza del patrimonio amministrato, attraverso il consolidamento delle informazioni disponibili sugli immobili utilizzati dalla Pubblica Amministrazione Centrale a qualsiasi titolo e tramite l'intensificazione dell'azione di vigilanza e tutela;
- la prosecuzione dell'azione di accrescimento del valore economico e sociale dei beni immobili amministrati, anche attraverso l'utilizzo degli strumenti più idonei nell'ambito della cornice normativa del Federalismo Fiscale;
- l'adeguamento dell'azione di controllo della riscossione in funzione del patrimonio rimasto in carico allo Stato.

Anche nel 2011, l'attività dell'Ente è stata rivolta al perseguimento concreto di tali obiettivi, che sono stati individuati e quantificati nell'apposito Contratto di servizi tra Mef ed Agenzia sottoscritto il 23 giugno 2011.

Nel 2011, attuando le indicazioni formulate nel Contratto di servizi, l'Agenzia ha maturato corrispettivi per € 94.530.127.

E' da rilevare che l'evoluzione del quadro normativo di riferimento ha portato ad una significativa ridefinizione del ruolo e delle competenze assegnate all'Agenzia integrandone e ampliandone i tradizionali compiti istituzionali e focalizzandone il ruolo sulla gestione dei fabbisogni logistici della Pubblica Amministrazione Centrale, nonché sulla razionalizzazione, valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato.

La consistente produzione normativa dell'ultimo anno ha certamente sempre più focalizzato l'indirizzo strategico dell' Ente sulla razionalizzazione degli spazi in uso e, più in generale, sul contenimento della spesa, obiettivi per il cui raggiungimento il

Legislatore ha anche specificatamente concepito per l'Agenzia il nuovo ruolo di "*manutentore unico*".

Grande rilevanza è stata inoltre data al tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, visto, quest'ultimo, come leva strategica per la riduzione del debito pubblico. In questo ambito il ruolo dell'Agenzia è stato ulteriormente esteso, concependo per esso anche il profilo di soggetto professionale a supporto dei processi di valorizzazione dei patrimoni immobiliari degli Enti territoriali.

3.2. Conoscenza, presidio e governo del patrimonio dello Stato

L'Agenzia gestisce un patrimonio immobiliare di proprietà statale organizzato in circa 23.000 schede che includono oltre 46.000 unità costituite da fabbricati e terreni di cui:

- 18.900 beni in Uso Governativo;
- 27.500 beni di patrimonio disponibile, indisponibile e di Demanio Storico Artistico.

Con riferimento alle diverse attività svolte nel corso dell'esercizio 2011, si rileva che sono stati complessivamente trattati circa il 10% dei beni della consistenza patrimoniale ovvero almeno 4.600 beni iscritti nelle consistenze sono stati interessati nel corso dell'esercizio da almeno un atto amministrativo compiuto dall'Agenzia.

Nel corso dell'esercizio sono stati emessi 2.768 verbali di ispezione a seguito dell'attività di vigilanza svolta, il che ha consentito il superamento dell'obiettivo assegnato. I risultati in termini di efficacia dell'azione di vigilanza hanno fatto registrare un tasso di positività (rapporto tra numero di verbali con riscontro di irregolarità o abusi e numero complessivo di verbali) pari al 89,1%, a dimostrazione della particolare efficacia e selettività dei controlli posti in essere, con focalizzazione su situazioni di particolare criticità individuate, in via preliminare, attraverso opportune analisi di campionatura.

Nel corso del 2011 sono stati inoltre finalizzati 2.247 atti inerenti azioni di tutela, consentendo all'Agenzia di raggiungere e superare l'obiettivo annuale pianificato. Gli atti hanno riguardato, in particolare, pareri in materia di demanio marittimo (1.204), rapporti all'organo legale contenenti le argomentazioni a supporto della difesa dell'Amministrazione (625) e citazioni in cui l'Amministrazione è parte attrice (139).

Per quanto riguarda invece i nuovi beni assunti nelle consistenze patrimoniali a fine anno sono stati consuntivati 596 verbali di assunzione in consistenza relativi ad un

valore patrimoniale di circa 961 milioni di euro, in linea con l'obiettivo annuale assegnato.

In termini di uscite, l'Agenzia ha provveduto alla:

- formalizzazione di 93 atti relativi a cessioni a titolo gratuito finalizzati al trasferimento della proprietà di unità immobiliari ad Enti locali e Università, in forza di differenti disposizioni normative, per un controvalore complessivo di circa 94,2 milioni di euro. Le due principali operazioni, per complessivi 68,7 milioni di euro, hanno riguardato il trasferimento di due immobili, rispettivamente all'Università "La Sapienza" di Roma ed alla Regione Sardegna;
- perfezionamento di permute con un avanzamento complessivo annuale pari a circa 2 milioni di euro; va altresì segnalato come nel corso dell'anno l'Agenzia sia stata impegnata nella conduzione di quattro operazioni di rilevante valore unitario (con i Comuni di Bari e Trani per circa 15 milioni di euro, con il Comune di Roma per oltre 50 milioni di euro e con il Comune di Caserta per circa 15 milioni di euro), la cui finalizzazione è stata tuttavia rinviata al 2012;
- trasferimento agli aventi diritto degli alloggi costruiti in base a leggi speciali e in particolare sono stati trasferiti 2824 alloggi di cui 79 direttamente agli aventi diritto, 2.304 agli ATER (di cui 1.854 nel Lazio, 304 in Puglia e Basilicata, 80 in Veneto, 44 in Abruzzo e Molise, 16 in Emilia Romagna e 6 in Calabria) e 441 ai Comuni (per la maggior parte in Emilia Romagna). In particolare, dei 79 alloggi anzidetti, 6 sono stati trasferiti in base alla L. 640/54 (abitazioni anti-malsane), 30 sulla scorta della L. 1676/60 (alloggi per i lavoratori agricoli), 41 quali alloggi di edilizia residenziale pubblica e 2 a seguito di leggi diverse.

Nel corso dell'esercizio sono stati inoltre perfezionati 469 verbali di consegna/dismissione relativi ad immobili o loro porzioni in Uso Governativo e in particolare:

- 362 verbali di consegna, per un valore di circa 1.040 milioni;
- 107 verbali di dismissione, per un valore di circa 165 milioni.

Infine si è proceduto al perfezionamento di procedure di sdemanializzazione principalmente operate su beni non inventariati per un controvalore complessivo di circa 6,5 milioni di euro.

Nel 2011 sono proseguite le attività finalizzate alla realizzazione degli interventi di aggiornamento e manutenzione delle banche dati immobiliari del sistema REMS (Real Estate Management System), nonché di miglioramento e razionalizzazione degli strumenti di governo a disposizione dell'Agenzia. Tra gli interventi di maggior rilievo occorre citare l'Informatizzazione delle scritture contabili dei beni immobili dello Stato

ai fini della predisposizione del Conto Generale del Patrimonio e funzionali anche all'espletamento delle funzioni istituzionali di vigilanza proprie della Ragioneria Generale dello Stato.

Le nuove modalità, implementate nel corso dell'esercizio 2011 congiuntamente alla Ragioneria Generale dello Stato, diverranno operative a partire dal 2012. Esse scaturiscono da quanto previsto dall'art. 2 del D.M. dello scorso 16 marzo 2011 che sancisce i seguenti principi per la revisione e l'informatizzazione delle scritture contabili dei beni immobili dello Stato:

- semplificazione e razionalizzazione del sistema delle scritture contabili vigenti;
- rinnovazione dei registri e dei modelli attualmente in uso;
- revisione delle procedure informatiche, anche al fine di conseguire la dematerializzazione delle scritture contabili e garantire la trasmissione telematica dei flussi documentali.

In questo modo, si realizza di fatto un superamento delle precedenti procedure di comunicazione con la Ragioneria Generale e le sue strutture territoriali raggiungendo livelli di efficacia più elevati mediante l'interscambio di una maggior quantità di informazioni e la dematerializzazione delle scritture contabili e dei documenti a supporto alle variazioni intervenute nel corso di ciascun esercizio finanziario attraverso la loro trasmissione telematica.

3.3. Federalismo demaniale

Il D.Lgs n. 85/2010 delinea un articolato processo di individuazione e attribuzione dei beni del demanio e del patrimonio immobiliare dello Stato agli Enti territoriali, ampiamente descritto nel precedente referto, la cui attuazione, a seconda della tipologia dei beni trasferibili, è affidata a specifici DPCM, da emanarsi previo parere della Conferenza unificata.

Pur dettando la legge i termini e le tempistiche per lo svolgimento delle diverse fasi del trasferimento, la complessità delle procedure attuative e la molteplicità dei soggetti coinvolti hanno notevolmente ritardato l'attuazione del federalismo demaniale.

Appare utile evidenziare che nel complesso processo attuativo del D.Lgs. n. 85/2010 è previsto il coinvolgimento non solo dell'Agenzia del Demanio, ma di tutte le Amministrazioni che curano la gestione dei vari beni.

L'Agenzia del Demanio, infatti, ha svolto le attività previste dal D.Lgs. n. 85/2010 relativamente al portafoglio immobiliare in gestione, mentre non ricadono

nella propria sfera di competenza gli adempimenti relativi ai beni gestiti da altre Amministrazioni, prodromici all'emanazione dei DPCM.

Infatti, l'Agenzia del Demanio è stata impegnata sia nelle procedure di definizione del perimetro dei beni in uso governativo esclusi dal trasferimento (utilizzati per comprovate ed effettive finalità istituzionali dalle Amministrazioni dello Stato, anche ad ordinamento autonomo, dagli Enti pubblici destinatari di beni dello Stato in uso governativo e dalle Agenzie di cui al D.Lgs. 300/1999), sia nell'individuazione degli immobili suscettibili di trasferimento agli Enti territoriali (articolo 5, comma 1, lettera e).

In particolare, per quanto concerne gli immobili esclusi dal trasferimento, lo schema di decreto del Direttore dell'Agenzia che individua i beni interessati, redatto sulla base delle comunicazioni pervenute da parte delle Amministrazioni utilizzatrici, è stato sottoposto alla Conferenza Unificata che, dopo innumerevoli rinvii e approfondimenti, in data 18 maggio 2011 ha espresso parere negativo.

Relativamente ai beni trasferibili, appartenenti al patrimonio disponibile e indisponibile, gli stessi sono stati individuati con apposito DPCM sul quale la Conferenza Unificata nella seduta del 27 luglio 2011, decidendo in via definitiva, non ha raggiunto l'intesa. Il medesimo decreto a seguito dei rilievi della Corte dei Conti risulta ritirato.

Per una aggiornata conoscenza circa lo stato degli adempimenti istruttori posti in essere dai diversi soggetti coinvolti, si riporta il seguente prospetto[16].

[16] Documento tratto dal resoconto parlamentare della Commissione VI (Finanze) della Camera dei Deputati del 15.02.2012, nell'ambito della risposta del Sottosegretario di Stato per l'Economia e le Finanze, Vieri Ceriani, all'interrogazione n. 5-06161.

Beni patrimoniali *Articolo 5, comma 1, lettera* e)	• **Gestiti dall'Agenzia del Demanio** Sono stati individuati con apposito DPCM sul quale la Conferenza Unificata nella seduta del 27 luglio 2011, decidendo in via definitiva, non ha raggiunto l'intesa. Il DPCM a seguito dei rilievi della Corte dei Conti è stato ritirato. **Gestiti dal Ministero della difesa** Il Ministero della difesa ha provveduto alla prevista ricognizione dei beni trasferibili e alla predisposizione dello schema di DPCM. La Presidenza del Consiglio dei ministri ha chiesto che prima della sua emanazione venga sottoposto al vaglio della Conferenza Unificata.
Demanio marittimo e relative pertinenze *Articolo 5, comma 1, lettera* a)	È stato predisposto il DPCM che sancisce la decorrenza dell'attribuzione, mentre non è ancora stata raggiunta l'identificazione univoca da parte del Ministero della difesa e del Ministero delle infrastrutture e trasporti dell'elenco dei beni da escludere.
Demanio idrico e relative pertinenze e miniere *Articolo 5, comma 1, lettere* b) *e* d)	I Ministeri dell'ambiente e dello sviluppo economico non hanno ancora definito gli elenchi dei beni da sottrarre al trasferimento.
Aeroporti di interesse regionale o locale *Articolo 5, comma 1, lettera* c)	È stato predisposto il previsto schema di DPCM ed è stato individuato un primo elenco degli aeroporti suscettibili di trasferimento a richiesta. Tale individuazione potrebbe subire modifiche nell'ambito della designazione delle reti aeroportuali che il decreto-legge n. 1/2012 affida ad un decreto del Ministero delle infrastrutture e trasporti di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze.
Beni culturali *Articolo 5, comma 5*	La procedura di attuazione (non più transitoria e divenuta a regime a seguito delle modifiche apportate dal decreto-legge n. 201/2011, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214) è incardinata presso il Ministero per i beni e le attività culturali che ha istituito appositi Tavoli tecnici operativi presso tutte le Direzioni regionali dei beni culturali. Sono già stati conclusi alcuni accordi di valorizzazione presso le Direzioni regionali Toscana e Piemonte.
Beni oggetto di accordi o intese già sottoscritti alla data di entrata in vigore del decreto legislativo n. 85/2010 *Articolo 5, comma 5*-bis *e 5*-ter	È stata effettuata dall'Agenzia del demanio, dal Ministero della difesa e dal Ministero per i beni e le attività culturali la ricognizione dei beni inseriti negli accordi e nelle intese sottoscritti ed è stato predisposto lo schema di decreto del Ministro dell'economia e delle finanze che deve stabilire termini e modalità per la cessazione dell'efficacia degli accordi o intese.
Beni esclusi dal trasferimento *Articolo 5, comma 3*	L'elenco dei beni esclusi, redatto sulla base delle comunicazioni pervenute da parte delle Amministrazioni utilizzatrici, e lo schema di decreto del Direttore dell'Agenzia sono stati sottoposti alla Conferenza Unificata che in data 18 maggio 2011 ha espresso parere negativo.

E' da precisare che da ultimo l'art. 4, comma 12-quater, del D.L. n. 16/2012 convertito, con modificazioni, dalla L. n. 44/2012, *come modificato* ha previsto che le amministrazioni competenti proseguono nella piena gestione del patrimonio immobiliare statale, ivi comprese le attività di dismissione e valorizzazione, nelle more dell'attuazione delle disposizioni dell'articolo 5, commi 1, lettera e), *e* 5-bis, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85.

Il decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito in legge 7 agosto 2012, n. 135, all'art. 23-ter, comma 8-ter, ha previsto, poi, che allo scopo di conseguire la riduzione del debito pubblico il Ministro dell'economia e delle finanze, attraverso la società di

gestione del risparmio di cui al comma 1 dello stesso articolo, promuova, con le modalità di cui all'articolo 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, la costituzione di uno o più fondi comuni d'investimento immobiliare, a cui trasferire o conferire immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari. Le risorse derivanti dalla cessione delle quote del Ministero dell'economia e delle finanze sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, e destinate al pagamento dei debiti dello Stato; a tale ultimo fine i corrispettivi possono essere riassegnati al Fondo speciale per reiscrizione dei residui perenti delle spese correnti e al Fondo speciale per la reiscrizione dei residui perenti in conto capitale, ovvero possono essere utilizzati per incrementare l'importo stabilito dall'articolo 35, comma 1, lettera b), del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27. Con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, si provvede alla determinazione delle percentuali di riparto tra le finalità indicate nel presente comma.

Le società controllate direttamente o indirettamente dallo Stato possono deliberare il trasferimento o il conferimento a tali fondi di immobili di proprietà. Possono altresì essere trasferiti o conferiti ai medesimi fondi i beni valorizzabili, suscettibili di trasferimento ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera e), del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, individuati dall'Agenzia del demanio e a seguito di apposita manifestazione, da parte dei competenti organi degli Enti interessati, della volontà di valorizzazione secondo le procedure del presente comma. I decreti del Ministro dell'economia e delle finanze di cui all'articolo 4 del citato decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, disciplinano, altresì, le modalità di concertazione con le competenti strutture tecniche dei diversi livelli di governo territoriale interessati, nonché l'attribuzione agli Enti territoriali delle quote dei fondi, nel rispetto della ripartizione e per le finalità previste dall'articolo 9 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, limitatamente ai beni di cui all'articolo 5, comma 1, lettera e), sopra richiamato, derivanti dal conferimento ai predetti fondi immobiliari. Ai fondi di cui al presente comma possono conferire beni anche i soggetti di cui al comma 2 con le modalità ivi previste, ovvero con apposita deliberazione adottata secondo le procedure di cui all'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, anche in deroga all'obbligo di allegare il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari al bilancio. Tale delibera

deve indicare espressamente le destinazioni urbanistiche non compatibili con le strategie di trasformazione urbana.

La totalità delle risorse rivenienti dalla valorizzazione ed alienazione degli immobili di proprietà delle Regioni e degli Enti locali trasferiti ai fondi di cui al presente comma, e' destinata alla riduzione del debito dell'Ente e, solo in assenza del debito, o comunque per la parte eventualmente eccedente, a spese di investimento.

3.4. Incremento della redditività del portafoglio

I risultati registrati nel 2011 relativamente all'area "*messa a reddito e alienazioni*" possono così sintetizzarsi:

- riscossione di circa 62 milioni di euro su codici tributo direttamente gestiti, a fronte di un obiettivo di 50;
- riscossione sugli altri codici tributo di circa 181 milioni di euro rispetto ai 138 pianificati;
- stipula di 2.212 contratti di locazione e concessione (tra nuovi contratti e rinnovi) rispetto ai 1.800 pianificati;
- predisposizione di 7.081 atti inerenti la riscossione, a fronte di un obiettivo pianificato di 6.500;
- valore complessivo dei contratti di vendita, beni ex Difesa, entrate da vendite transattive e maggiori incassi da operazioni di permuta pari a 17,5 milioni di euro a fronte di un obiettivo di 10.

3.5. Ottimizzazione e razionalizzazione

Nel corso del 2011 l'Agenzia ha provveduto a dare seguito a quanto originariamente previsto nell'art. 2, comma 222, della legge 191/2009 in materia di Conduttore unico.

Nel mese di dicembre è intervenuto tuttavia il D.L. 201/2011 che ha modificato il predetto art. 2, comma 222, della legge 191/2009 circostanziando le attività dell'Agenzia al nulla osta preventivo alla stipula o rinnovo dei contratti, riassegnando di fatto alle Amministrazioni il compito di sottoscrivere i contratti e di effettuare i pagamenti dei canoni con l'obbligo di trasmettere all'Agenzia copia del contratto firmato entro 30 giorni dalla stipula.

Le attività svolte dall'Agenzia precedentemente all'entrata in vigore del D.L. 201/2011 hanno portato alla sottoscrizione di 31 contratti con decorrenza nel 2011, 5 contratti con decorrenza 2012 ed un comodato d'uso gratuito. Successivamente invece

sono stati rilasciati 11 nulla osta alla stipula di locazioni passive, di cui 4 già stipulate dalle Amministrazioni con decorrenza 2012.

Infine è stata verificata la congruità di 21 canoni del valore di circa 3,2 milioni di euro, da cui sono derivate riduzioni sulle richieste della proprietà pari a 500 mila euro annui.

Le attività relative alla razionalizzazione degli spazi in uso alle amministrazioni centrali dello Stato hanno registrato al 31 dicembre 2011 risparmi complessivi pari a circa 13 milioni di euro. Esse si riferiscono a operazioni di chiusura di locazioni passive per consegna di spazi in immobili in uso governativo, nonché in immobili FIP e Patrimonio Uno, di abbattimento dei canoni per riduzione degli spazi già in uso ovvero a seguito di accettazione da parte delle proprietà della riduzione del 10%.

I Piani di razionalizzazione elaborati dall'Agenzia e consolidati a livello nazionale, nonché per Amministrazione, prevedono ulteriori operazioni, oltre a quelle che hanno generato i suddetti risparmi, che avranno effetti in un orizzonte temporale di medio periodo.

Nel corso dell'anno sono emerse rilevanti criticità in tale ambito, che comunque non hanno impedito il raggiungimento dei risultati previsti. In particolare:

- fatta eccezione per alcune Amministrazioni, in linea generale si avvertono resistenze a fornire la disponibilità alla riduzione degli spazi utilizzati. A ciò si aggiunga la mancata disponibilità di uno standard (mq/persona) predefinito per legge che costituirebbe una leva certamente efficace per l'attuazione di misure di razionalizzazione degli spazi e conseguentemente di contenimento della spesa pubblica;
- sebbene ai sensi dell'art. 2, c. 222 L. 191/2009 l'Agenzia elabori i piani di razionalizzazione sulla base delle previsioni triennali dei fabbisogni allocativi comunicati dalle Amministrazioni dello Stato, si riscontra a volte un disallineamento tra gli spazi richiesti dalle P.A. a livello territoriale e i fabbisogni indicati sul Portale PA dalle medesime a livello centrale. Al fine di ovviare a tale problematica, l'Agenzia ha più volte sensibilizzato le Amministrazioni sul necessario aggiornamento delle informazioni sul Portale PA.;
- in molti casi l'assegnazione di immobili demaniali o appartenenti ai fondi immobiliari, che consentirebbero la chiusura di locazioni passive, presuppone l'esecuzione di interventi edilizi per i quali né l'Agenzia né le Amministrazioni dispongono della necessaria copertura finanziaria.

L'Agenzia nel corso dell'anno ha fornito costante supporto alle PA - attraverso l'attivazione di numerosi tavoli tecnici - nell'elaborazione di soluzioni finalizzate

all'ottimizzazione degli utilizzi ed alla riduzione di locazioni passive oltre a svolgere un'azione di sensibilizzazione continua su tale tematica.

I Piani di Razionalizzazione predisposti sono i seguenti:

- Ministero dell'Economia e delle Finanze (Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Dogane, Agenzia del Territorio, Guardia di Finanza, MEF e Monopoli);
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
- Ministero dell'Interno (Polizia di Stato / Arma dei Carabinieri, Vigili del Fuoco, Prefetture);
- Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali;
- Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali;
- Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- Ministero dell'Ambiente;
- Ministero della Salute;
- Ministero della Giustizia
- Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca;
- Ministero dello Sviluppo Economico;
- Consiglio di Stato;
- Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Con riferimento a quanto previsto dall' art. 8 del D.L. n. 78/2010, convertito nella L. n.122/2010 sono stati inoltre avviati appositi tavoli tecnici rispettivamente con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali per la creazione dei poli logistici integrati e con gli Enti Previdenziali relativamente all'acquisto da parte di questi ultimi di immobili occupati da Amministrazioni dello Stato in locazione passiva.

In particolare, in merito ai poli logistici integrati, l'Agenzia si è attivata sulla base delle indicazioni del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali in ordine ai siti da loro individuati come poli integrati da attivare.

Con riferimento invece alle offerte locative presentate dagli Enti Previdenziali si è provveduto, con nota del 5 dicembre u.s., ad indicare a tutte le Amministrazioni statali gli spazi messi a disposizione dall'INPS che il Ministero del Lavoro non ha ritenuto idonei alle proprie esigenze, evidenziando alle Amministrazioni la possibilità di perfezionare contratti per i suddetti utilizzi, senza ricorrere alle usuali indagini di mercato, qualora sussistano migliori condizioni circa l'ammontare dei canoni richiesti.

In merito agli acquisti di immobili da parte degli Enti Previdenziali pubblici, previsti dal c. 4 dell'art. 8 del DL 78/2010 convertito nella legge 30/07/2010, n.122, l'Agenzia al 31 dicembre 2011 era in attesa di conoscere l'ammontare delle risorse

complessivamente disponibili prima di procedere alla ricerca ed alla individuazione degli immobili da proporre per l'acquisto da parte dei suddetti Enti.

3.6. Gestione dei beni fuori portafoglio. Beni confiscati alla criminalità organizzata. Beni confiscati iscritti nei pubblici registri

Come si è avuto modo di evidenziare nel precedente referto, con il D.L. n. 4/2010, convertito con modificazioni nella L. n. 50/2010 con il quale è stata costituita l'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata, subentrata in tutti i compiti in precedenza attribuiti all'Agenzia del Demanio in materia di gestione e destinazione dei beni confiscati alla criminalità organizzata.

La norma in parola ha altresì disposto che i rapporti fra i due Enti siano disciplinati mediante apposita convenzione a titolo non oneroso, stipulata in data 15 febbraio 2011[17].

In base alla citata convenzione l'Agenzia del Demanio, nell'intento di supportare la nuova Agenzia Nazionale nella sua fase di avvio, ha svolto le attività istruttorie finalizzate a presentare a quest'ultima un quadro completo della situazione tecnico-giuridica in cui versa ciascun bene confiscato, così da garantire alla stessa la possibilità di definire il percorso di destinazione più appropriato, nonché di acquisire progressivamente la prevista autonomia operativa.

Tra le principali attività svolte si evidenziano, tra l'altro: l'acquisizione e la disamina delle relazioni sulla gestione degli amministratori giudiziari, le visure presso i pubblici registri, i sopralluoghi e le stime del valore dei beni, la gestione dei rapporti con gli istituti di credito per la gestione di eventuali gravami, il supporto nell'approvazione dei bilanci delle società, l'analisi della divisibilità e delle ipotesi di scioglimento della comunione in caso di confisca di quote indivise, nonché la predisposizione di circostanziati rapporti alle competenti Avvocature in caso di contenziosi. A tali attività istruttorie si è aggiunto il supporto nella destinazione e chiusura dei beni, nonché l'assistenza allo svolgimento di numerose attività tra cui, ad esempio, sgomberi, consegne, partecipazioni ad assemblee societarie.

Tenuto conto dell'attività di destinazione svolta dall'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità

---

[17] Il 14 maggio 2012 è stata sottoscritta la nuova Convenzione con l'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata, prevedente il supporto operativo da parte dell'Agenzia del Demanio finalizzato al raggiungimento dell'autonomia gestionale dell'Agenzia Nazionale.

organizzata, l'operato dell'Agenzia del Demanio nell'intero esercizio può essere così sintetizzato:

- presa in carico di 1.034 unità, tra immobili ed aziende confiscate, pari al 148% dell'obiettivo assegnato;
- attività istruttoria su nuove confische per 580 immobili e 142 aziende;
- attività di supporto alla destinazione/chiusura, rispettivamente di 202 immobili e 53 aziende.

Tali attività hanno comportato un incremento del 10% dello stock complessivo di immobili ed aziende gestiti, passato così dalle 3.206 unità di inizio anno alle 3.511 di fine esercizio.

Si segnala, inoltre, che nel corso del 2011 l'Agenzia è stata interessata dalla trattazione di procedure di confisca ex art. 640 *quater* c.p. per 8 aziende, tutte costituite in forma di società di capitali, di cui una, confiscata in quota minoritaria, con 137 dipendenti. Dato che il titolo di confisca sembrerebbe non rientrare tra le competenze della ANBSC e neppure dell'Agenzia del Demanio, è stato formulato apposito parere all'Avvocatura Generale dello Stato, al quale, all'attualità, non è stato dato riscontro. Nelle more l'Agenzia del Demanio ha comunque continuato nell'attività di gestione, in collaborazione con il Ministero dello Sviluppo Economico, atteso che la confisca è stata disposta per il reato di cui all'art. 640-bis ("*Truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche*"), avente ad oggetto società destinatarie di finanziamenti pubblici erogati ai sensi della Legge 488/1992.

Per quanto concerne i risultati conseguiti dall'Agenzia nell'ambito dei beni confiscati iscritti nei pubblici registri, nel 2011 sono stati alienati/rottamati 45.665 veicoli "confiscati/abbandonati", rispetto ad un obiettivo pianificato di 36.400. In particolare: 37.733 veicoli sono stati gestiti tramite la procedura c.d. "transitoria" e dei "veicoli abbandonati" (D.P.R. n. 189/01); 32 veicoli sono stati gestiti tramite le attività riconducibili alle Commissioni provinciali Prefettura/ Agenzia (art. 38, comma 2, del D.L. 269/03, convertito con L. n. 326/2003); 7.900 veicoli sono stati alienati tramite la procedura a regime c.d. del "custode acquirente" (artt. 213, 214, e 214 bis del Codice della Strada). In relazione a quest'ultima attività si sottolinea che al termine dell'anno gli ambiti provinciali attivati sono risultati 60. Dei restanti, per 19 si è proceduto all'aggiudicazione definitiva, su 20 individuati provvisoriamente.

Relativamente all'attività "commerciale" riconducibile ad una convenzione con il Ministero dell'Interno, stipulata il 4 luglio 2011, afferente l'attività estimativa dei veicoli oggetto della procedura c.d. del *custode acquirente* espletata per conto del

predetto Dicastero, si evidenzia che nel 2011 l'Agenzia ha effettuato 26.335 stime, maturando corrispettivi per un importo pari a circa 320 mila euro (IVA esclusa).

3.7. Valorizzazione del patrimonio immobiliare

Nel corso del 2011 le iniziative di valorizzazione hanno maturato un valore complessivo di circa 17,7 milioni di euro, a fronte di un obiettivo di 126 milioni. In merito, deve comunque sottolinearsi come le modifiche apportate dall'art. 4, commi 17 e 18, del D.L. 70/2011 all'art. 5, comma 2, del D.Lgs. 85/2010 (Federalismo demaniale) abbiano condizionato notevolmente il raggiungimento dell'obiettivo assegnato in quanto la gran parte degli immobili oggetto di valorizzazione sono annoverati in accordi o intese in qualche misura "sensibili" alle attività legate all'attuazione del citato decreto.

Il valore degli investimenti immobiliari che soggetti terzi si sono impegnati ad effettuare con fondi propri è risultato pari a circa 39,5 milioni di euro, a fronte di un obiettivo di 35 milioni.

Nel fare rinvio al precedente referto circa le modalità connesse alla valorizzazione dei beni del demanio e del patrimonio immobiliare statale da parte dell'Agenzia del demanio, si segnalano, fra le iniziative di maggior rilievo, il perfezionamento dell'atto di trasferimento di 7 immobili ricadenti nei Comuni di Bologna, Bergamo e San Gimignano; il perfezionamento degli impegni assunti per 4 iniziative di valorizzazione ricadenti nei Comuni di Alessandria e Peschiera del Garda; la conclusione dello studio di fattibilità per l'immobile "Castello Orsini" sito a Soriano del Cimino; l'approvazione dello studio di fattibilità per nove beni ricadenti nel piano unitario di valorizzazione (PUV) di Ferrara.

3.8. Fondi immobiliari F.I.P. e Patrimonio 1

Si segnala che per gli immobili apportati ai fondi immobiliari pubblici, del valore complessivo di circa 4 miliardi di euro, l'Agenzia svolge il ruolo di conduttore unico provvedendone alla gestione per conto dello Stato.

L'esercizio 2011 è stato caratterizzato, oltre che dal regolare svolgimento delle attività ordinarie di gestione dei Compendi, dall'avvio di attività straordinarie volte alla sistematizzazione delle informazioni disponibili ed alla standardizzazione dei processi operativi.

Il perfezionamento di numerose vendite da parte delle SGR che gestiscono i Fondi, ha determinato, infatti, il moltiplicarsi delle controparti, con conseguente

aggravio dei carichi di lavoro dell'Agenzia connessi alla gestione amministrativa e tecnica dei beni. Da ciò è scaturita la necessità di semplificare il sistema delle relazioni e, soprattutto, di aumentare i livelli di standardizzazione delle procedure di riferimento, anche al fine di ottimizzare l'impiego delle risorse interne.

L'Agenzia ha inoltre proseguito nella gestione degli spazi dei Compendi, attraverso una sistematica attività di verifica della disponibilità di spazi negli immobili con particolare riferimento alle porzioni non assegnate, ovvero a quelle assegnate ma sottoutilizzate, con conseguenti assegnazioni, laddove possibile, alle Pubbliche Amministrazioni interessate.

Sempre nell'ottica della razionalizzazione sono stati avviati i recessi per alcuni degli immobili in gestione.

In particolare, l'Agenzia ha gestito canoni di locazione per gli importi di seguito indicati:

(in migliaia di euro)

	FIP	**PATRIMONIO 1**
Canoni di locazione attiva	287.377	33.849
Canoni di locazione passiva	289.584	33.995

I canoni di locazione attiva sono quelli pagati all'Agenzia dalle Amministrazioni che utilizzano gli immobili; quelli di locazione passiva rappresentano i canoni che l'Ente paga, in qualità di conduttore unico, ai Fondi od ai nuovi proprietari.

La differenza tra canoni attivi e canoni passivi è relativa agli spazi utilizzati dell'Agenzia e costituisce, quindi, la quota che resta a carico dell'Ente.

Per la gestione dei beni in discorso, disciplinata da appositi Contratti di servizi immobiliari (CSI) con il Mef, l'Agenzia ha maturato i corrispettivi di seguito indicati:

(in migliaia di euro)

	ANNO 2011	**ANNO 2010**
F.I.P.	4.222	4.163
PATRIMONIO UNO	509	503
TOTALE	4.731	4.666

4. Le società controllate

4.1. Arsenale di Venezia S.p.A.

Nelle precedenti relazioni – alle quali si fa rinvio - si è già riferito sulla costituzione della società e sugli scopi della stessa[18].

Nel corso del 2011 la Società ha completato la realizzazione delle opere di recupero della Torre di Porta Nuova, inaugurata l'8 di aprile, mentre continua a fornire supporto all'attività di collaudo. Per quanto riguarda l'Accordo di Servizio 6/2009, finalizzato al recupero della Tesa della Novissima 105, le attività sono proseguite secondo le tempistiche previste e la Società ha continuato a fornire il supporto tecnico-amministrativo necessario alla Direzione Lavori ed al Responsabile del Procedimento.

A marzo è stato firmato l'Accordo di Servizio n.7, con cui l'Agenzia ha dato incarico alla Società di elaborare uno studio di fattibilità per la realizzazione del progetto Arsenale - Centro per il restauro dell'arte contemporanea, interamente finanziato dalla Presidenza del Consiglio con fondi speciali del piano E-Government. L'Accordo è stato portato a compimento e il progetto consegnato all'Agenzia nel mese di ottobre.

L'esercizio 2011 si è chiuso con un utile pari a €/migliaia 17.

Si segnala quanto affermato dall'Agenzia nella relazione al bilancio in ordine alle prospettive della società che risultano strettamente connesse all'evoluzione degli accordi tra l'Agenzia del Demanio, il comune di Venezia e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali per la valorizzazione di numerosi compendi siti nella città di Venezia, in attuazione di quanto previsto dal Federalismo demaniale e dalle innovazioni normative introdotte a fine anno.

(importi in migliaia di euro)

	2011	***2010***
Risultato netto	*16,9*	*22,0*
Patrimonio netto	*288,6*	*271,7*

[18] L'Arsenale di Venezia Spa è stata costituita il 31 dicembre 2002 tra l'Agenzia (51% del capitale sociale) ed il Comune di Venezia (49% del capitale sociale) con l'obiettivo di creare sinergie tra il proprietario del bene (l'Agenzia) ed il titolare degli strumenti urbanistici (Comune di Venezia) al fine di rilanciare il compendio dell'Arsenale di Venezia.