



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

**Senato della Repubblica
Commissione VI – Finanze e Tesoro**

**Audizione del Direttore
dell’Agenzia del Demanio**

Roma, 11 giugno 2009

Contenuti del documento

- Il patrimonio immobiliare dello Stato e il ruolo dell' Agenzia del demanio
- La conoscenza del portafoglio immobiliare
- Le attività caratteristiche e i risultati conseguiti
- Le modalità di previsione di entrata
- Le criticità e le linee di sviluppo

Allegati:

1. I beni immobili di proprietà dello Stato
2. L' Agenzia del demanio - dati di sintesi
3. I modelli europei di gestione del Public Real Estate



Il patrimonio immobiliare dello Stato e il ruolo dell' Agenzia del demanio



Le categorie di beni immobili di proprietà dello Stato

I beni immobili dello Stato sono così classificabili:

BENI DEMANIALI

(Beni che, per natura o per legge, soddisfano direttamente i bisogni collettivi e che quindi sono sottoposti a vincoli speciali)

Demanio Marittimo (inclusi porti) (1)

Demanio Militare (2)

Demanio Idrico (3)

Demanio Aeronautico Civile

Demanio Stradale

Demanio Storico Artistico

(1) Esclusa Sicilia in quanto il Demanio Marittimo è stato trasferito in proprietà alla Regione stessa

(2) Tale demanio comprende le opere permanenti destinate alla difesa nazionale: fortezze, piazzeforti, installazioni missilistiche, le linee fortificate e trincerate, porti e aeroporti militari, ferrovie e funivie militari, ricoveri antiaerei

(3) Escluso il demanio idrico in Sicilia, Sardegna e Trentino Alto Adige di proprietà delle Regioni stesse

BENI PATRIMONIALI

(Tutti i beni non demaniali, senza vincoli speciali)

Indisponibile

Beni patrimoniali dello Stato che per legge o per uso sono destinati a scopi pubblici

Miniere

Usi Governativi e pubblici

**Dotazioni Presidenza
Repubblica**

**Edilizia residenziale
Pubblica (residuale)**

Beni Italiani all'estero

Disponibile

Costituito dai beni ai quali non si applica la disciplina dei beni demaniali né quella dei beni patrimoniali indisponibili ma quella ordinaria del Codice Civile ex art.826/1 e 828/1.



Ambito di operatività dell' Agenzia del demanio

L' Agenzia, nell' ambito delle proprie competenze, amministra i beni immobili dello Stato per conto del Ministero dell' economia e delle finanze

BENI DEMANIALI

(Beni che, per natura o per legge, soddisfano direttamente i bisogni collettivi e che quindi sono sottoposti a vincoli speciali)

Demanio Storico Artistico (non in consegna al MIBAC)

(Immobili vincolati per interesse storico artistico utilizzati come sede di uffici pubblici)

Demanio Storico Artistico in Uso Gratuito e Perpetuo

(immobili in uso ad università ed enti ecclesiastici)

Beni non strumentali all' interno di aree di demanio marittimo (porti) e aeroportuale

BENI PATRIMONIALI

(Tutti i beni non demaniali, senza vincoli speciali)

Indisponibile

Usi Governativi e pubblici (*)

(Ad esempio, immobili adibiti a sedi di uffici della pubblica amministrazione Centrale)

Usi Gratuiti e Perpetui

(immobili in uso ad università ed enti ecclesiastici)

Edilizia residenziale Pubblica (residuale)

(ante L.865/71, in fase di completamento il trasferimento della proprietà agli Enti Locali)

Disponibile

Tutti gli altri beni senza specifica destinazione
(Ad esempio, edifici e terreni locati a enti, privati e imprese)

() All' interno di questa categoria rientrano i beni che servono solo indirettamente alla difesa nazionale quali caserme e magazzini*



Altri gestori di beni immobili di proprietà dello Stato

Altri soggetti, oltre all'Agenzia del demanio, intervengono nell'amministrazione dei beni di proprietà dello Stato.

BENI DEMANIALI

(Beni che, per natura o per legge, soddisfano direttamente i bisogni collettivi e che quindi sono sottoposti a vincoli speciali)

ENTI GESTORI

Ministero Trasporti / Regioni /
Enti Locali / Autorità Portuali

Demanio Marittimo (inclusi porti)

RISCOSSIONE

Regioni/Comuni/Autorità Portuali
Agenzia demanio (controllo)
Capitanerie di Porto

Ministero Difesa

Demanio Militare

Regioni / Enti Locali /
Ministero Ambiente /
Consorzi

Demanio Idrico

Regioni / Province

Ministero dei Trasporti /
ENAC

Demanio Aeronautico Civile

ENAC / Agenzia
del demanio

Ministero delle Infrastrutture
ANAS

Demanio Stradale

ANAS / Regioni /
Enti Locali

Ministero per i beni e le
attività culturali

**Demanio Storico Artistico
(in consegna al MIBAC)**

BENI PATRIMONIALI

(Tutti i beni non demaniali, senza vincoli speciali)

ENTI GESTORI

Indisponibile

Regioni /
Ministero Sviluppo
Economico

Miniere

Segretariato
Generale della
Pres. Repubblica

**Dotazioni Presidenza
Repubblica**

Ministero degli
Esteri

Beni Italiani all'estero



L'Agenzia del Demanio: nascita ed evoluzione

- Fino al 2000 il patrimonio immobiliare dello Stato era gestito da una Direzione Centrale del Dipartimento del Territorio. Il D.lgs n. 300/99 ha istituito l'Agenzia del Demanio, con il compito di “razionalizzare e valorizzare l'impiego di una consistente quota del patrimonio dello Stato, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi ed operativi, criteri di mercato, 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”
- Con l'emanazione del D.lgs 173/03 il legislatore, oltre a completare la missione istituzionale affidata con l'attribuzione della gestione dei beni confiscati, ha previsto la trasformazione dell'Agenzia in Ente Pubblico Economico, dotandola di maggiore autonomia gestionale e di un patrimonio proprio (costituito da un fondo di dotazione e dai beni mobili e immobili strumentali alla sua attività) avvicinandola, negli strumenti e nelle modalità operative, ad un soggetto di diritto privato.
- L'Agenzia del Demanio si configura, allo stato attuale, come una organizzazione le cui competenze amministrative e tecniche coprono sostanzialmente tutta la catena del valore immobiliare. E' costituita da circa 1.050 addetti totali distribuiti su una Direzione Generale e 25 sedi su base territoriale.
- Gli obiettivi dell'Agenzia sono determinati sulla base dell'Atto di indirizzo del Ministro e regolamentati da un contratto di servizi di durata triennale caratterizzato da un sistema di tariffazione delle prestazioni rese.



La conoscenza del portafoglio immobiliare



Nel 2007, a seguito del progetto Censimento, sono state completate le attività di “riallineamento” tecnico e operativo con la Ragioneria Generale dello Stato, per quanto riguarda la consistenza effettiva del patrimonio immobiliare dello Stato e la sua valutazione.

Tale riallineamento ha considerato esclusivamente il patrimonio gestito direttamente dall’Agenzia: patrimonio disponibile, usi governativi, demanio storico artistico non in consegna al MIBAC.

Nel conto patrimoniale dello Stato, riformato con D.lgs. 279/97, ad oggi:

- i beni esclusi dalla gestione diretta dell’Agenzia non hanno ancora trovato piena contabilizzazione;
- non tutto il demanio storico-artistico ha un valore patrimoniale;
- non sono presenti tutti gli immobili che, per motivi diversi (acquisti, nuove costruzioni, realizzazioni di immobili in deroga o in difetto delle procedure di localizzazione delle opere di interesse statale), non sono stati segnalati dalle Pubbliche Amministrazioni all’Agenzia per l’avvio delle necessarie procedure di assunzione in consistenza, propedeutiche alla loro contabilizzazione nell’attivo dello Stato.



Nel 2008 è stato avviato un nuovo Sistema di Gestione immobiliare dove sono confluiti tutti i dati tecnico-fisici relativi agli immobili, acquisiti in sede di censimento e quelli amministrativi. I dati sopra citati hanno permesso di definire degli asset dal portafoglio immobiliare, mediante un'attività di "segmentazione". Attraverso l'analisi del portafoglio immobiliare sono state individuate categorie di immobili in base alla loro maggiore o minore "manovrabilità" di destinazione: in questo modo è possibile associare ad insiemi di immobili, che risultino omogenei e coerenti, le più opportune azioni gestionali.

Il modello di riferimento adottato per la segmentazione del portafoglio immobiliare considera tre "dimensioni" principali, costituite da:

- caratteristiche intrinseche dei beni;
- localizzazione e contesto;
- vincoli ed opportunità.

Le categorie individuate dal modello sono:

- beni manovrabili;
- beni parzialmente manovrabili;
- beni non manovrabili;
- altri beni non disponibili.



Sintesi della segmentazione del portafoglio immobiliare di proprietà statale

Di seguito si riportano i dati di sintesi ⁽¹⁾ ripartiti per le categorie precedentemente individuate. **La suddivisione è stata effettuata a livello di scheda patrimoniale.** Il criterio di assegnazione di ogni singola scheda è stato definito sulla base della prevalenza degli immobili contenuti.

I valori riportati sono quelli del conto patrimoniale dello Stato aggiornato al mese di Maggio 2009.

	MANOVRABILI (Beni disponibili) (2)	PARZIALMENTE MANOVRABILI (Prevalentemente Usi Governativi)	NON MANOVRABILI (Demanio Storico Artistico)	ALTRO NON DISPONIBILE A VARIO TITOLO (3)	TOTALE
FABBRICATI (Numero Schede)	4.191	3.734	1.318	3.591	12.834
AREE (Numero Schede)	6.859	495	1.425	562	9.341
TOTALE (Numero)	11.050	4.229	2.743	4.153	22.175
Valore Totale (€ MLD)	⁽⁴⁾ 4,70	⁽⁵⁾ 53,10	⁽⁶⁾ 16	⁽⁷⁾ 4,40	78,20
<i>di cui Fabbricati (€ MLD)</i>	3,76	53,10	15,09	4,23	76,18
<i>di cui Terreni (€ MLD)</i>	0,94	N/A	0,90	0,17	2,01

- (1) La tabella rappresenta la quota di patrimonio immobiliare statale residente sui sistemi dell'Agencia e non include quindi il Demanio Marittimo, idrico, ecc..
- (2) Il numero delle schede include i beni dismessi dall'Amministrazione della Difesa relativi al 1°, 2° e 3° decreto.
- (3) Include i beni che fanno parte del cosiddetto patrimonio non disponibile. In particolare comprende gli immobili realizzati in base a leggi speciali (ex IACP, abitazioni per lavoratori agricoli, profughi, ecc.) e gli immobili in consegna alle Università in uso gratuito e perpetuo.
- (4) Il dato è ottenuto considerando il valore dei beni ex Difesa inclusi nei primi 3 decreti emanati (2.000 MI/€ stimati sulla base del criterio del "costo di ricostruzione deprezzato" in funzione della obsolescenza tecnica e della vetustà dell'immobile) e del valore inventariale dei beni inclusi nella categoria 23A1.
- (5) Valore stimato sulla base delle superfici destinate ad Uso Governativo e dei valori unitari di mercato rilevati dalla Banca Dati OMI dell'Agencia del Territorio; il risultato ottenuto è stato integrato con il valore inventariale di una aliquota di beni in Uso Governativo per i quali la stima aggiornata sarà prossimamente resa disponibile.
- (6) Il Conto Generale del Patrimonio contiene la valorizzazione di alcuni beni del Demanio Storico Artistico: infatti, a partire dall'esercizio 2008 l'Agencia, in accordo con la Ragioneria Generale dello Stato, ha avviato una attività finalizzata alla stima del valore dei beni di tale categoria sulla base dei dati fisici disponibili e di quelli presenti nella Banca Dati OMI.
- (7) Valore inventariale dei beni inclusi nelle categorie patrimoniali 23A6 (Altri beni non disponibili o temporaneamente non disponibili) e 23A4 (Miniere e relative pertinenze).



I beni manovrabili

Si tratta dell'insieme delle schede (fabbricati o aree) appartenenti alla categoria dei beni patrimoniali disponibili che possono risultare liberi o locati:

- dei circa 4.200 fabbricati disponibili (compresi i beni dismessi dalla Difesa), quasi il 60% può essere considerato effettivamente manovrabile per un valore totale inventariale di circa 2,82 Mld € Un certo numero di beni risulta spesso caratterizzato da problematiche di vario tipo e da modesta appetibilità commerciale (*);
- delle circa 6.900 aree appartenenti al patrimonio disponibile circa la metà risultano libere ancorché la gran parte sia costituita da terreni di scarse dimensioni (inferiori ai 30.000 metri quadrati) ed ubicati in posizioni di difficile raggiungibilità;
- complessivamente, le schede (fabbricati e aree) che risultano occupati a vario titolo producono mediamente incassi per circa 32,5 Ml €annui anche in considerazione delle normative agevolative.

L'Agenzia gestisce pienamente tale categoria di beni senza vincoli sostanziali se non quelli di tipo urbanistico e, qualora sussistano, quelli di tutela dell'interesse storico artistico.

(*) es. contenzioso, parziali occupazioni abusive, degrado manutentivo



I beni parzialmente manovrabili

Vengono così denominati i circa 4.300 beni immobili appartenente al patrimonio dello Stato utilizzati per finalità istituzionali dalla Pubblica Amministrazione Centrale (valore di inventario pari a circa 25 MLD/€e valore potenziale di mercato pari a circa 53 MLD/€*). In tale categoria non sono compresi i beni di demanio storico artistico consegnati in uso governativo.

L'insieme dei beni in uso governativo attualmente genera entrate per il bilancio statale che ammontano complessivamente a circa 20 ml/€annui, derivanti dall'utilizzo di spazi (es. banche, sportelli bancomat, etc.) all'interno degli edifici.

Inoltre, le Amministrazioni Centrali dello Stato utilizzano per fini istituzionali oltre 7.000 immobili di proprietà di terzi che determinano, a carico del bilancio statale, un onere annuo complessivo per canoni di locazione passiva pari a circa un miliardo di euro.

L'Agenzia gestisce tale categoria di beni limitatamente agli aspetti di consegna e dismissione degli immobili richiesti dalle P.A. Centrali per usi istituzionali nonché il rilascio dei nulla osta alla locazione passiva. All'attualità la gestione dei fondi per interventi edilizi e di conduzione degli immobili in uso governativo non è sostanzialmente riconducibile alle attribuzioni dell'Agenzia. Di norma, le Amministrazioni hanno fondi propri e si avvalgono del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti.

(*) dati desunti dagli elenchi degli immobili pubblicati sul sito web dell'Agenzia del Demanio, ex art.2 commi 620 della legge 24 dicembre 2007, n.244



I beni non manovrabili e gli Altri beni non disponibili a vario titolo

Nella categoria “beni non manovrabili”, oltre ad una quota di beni in uso governativo, sono stati inclusi i beni edificati e le aree riconducibili ai beni del demanio storico artistico in consegna al MIBAC e non oggetto di diretta gestione da parte dell’Agenzia che, per caratteristiche intrinseche e per vincoli imposti dalle normative di settore, presentano possibilità praticamente nulle di trasformazione.

Nella categoria “Altri beni non disponibili a vario titolo” sono inclusi tutti i beni del cosiddetto patrimonio non disponibile (con l’eccezione degli usi governativi già trattati precedentemente) e, in particolare gli immobili realizzati in base a leggi speciali (per i profughi, per i lavoratori agricoli, per i terremotati, gli ex IACP, ecc.) che hanno destinazioni già definite dalle normative vigenti quali ad esempio trasferimento agli enti locali ovvero vendita ai privati aventi diritto. Sono stati inoltre mantenuti in tale categoria gli immobili di proprietà statale in uso gratuito e perpetuo alle università, i luoghi di culto (chiese, cimiteri, ecc.) non ricompresi nel demanio storico artistico ed i compendi minerari.

Il ruolo dell’Agenzia per tale categoria di beni si sostanzia nelle attività di vigilanza e di trasferimento agli enti territoriali (ex IACP) e, nei casi stabiliti dalla normativa vigente, agli aventi diritto.



Le attività caratteristiche e i risultati conseguiti



Ambito di competenza dell'Agenzia

L'istituzione di una "Agenzia del Demanio" farebbe intendere per la stessa una competenza generale e onnicomprensiva di gestione immobiliare sui beni di proprietà dello Stato; nella realtà tale competenza, come dettagliato in precedenza, è solo parziale e in alcuni rilevanti casi del tutto marginale, attesa l'esistenza sulle varie categorie di beni di una pluralità di Enti gestori e della complessità normativa dovuta al decentramento e al trasferimento di funzioni.

L'Agenzia del demanio esprime la piena operatività su:

- beni in uso governativo, con l'esclusione dei beni afferenti al demanio militare o in uso alla difesa e dei beni all'estero;
- patrimonio disponibile, in termini di aree e fabbricati, destinato alla messa a reddito attraverso concessioni, locazioni, dismissioni, permute, valorizzazioni;
- beni confiscati alla criminalità organizzata, nei limiti, peraltro, della peculiare e complessa normativa.



Le attività caratteristiche dell'Agenzia

Le attività svolte dall'Agenzia, secondo la missione istituzionale assegnata, possono essere classificate come segue:

- attività ordinarie di gestione dei beni del portafoglio immobiliare dello Stato. Comprendono i processi ordinari di gestione, che variano per modalità e tempi di attivazione in base alle caratteristiche intrinseche del patrimonio immobiliare (locazioni, concessioni, vigilanza e regolarizzazioni, sdemanializzazioni, valorizzazioni, acquisti, permuta e vendite ordinarie, ecc.);
- attività straordinarie di gestione dei beni del portafoglio immobiliare dello Stato. Si tratta di quei processi che vengono eccezionalmente attivati sulla base di norme specifiche (acquisti con fondi di terzi, vendite straordinarie, conferimenti, ecc.);
- attività di vigilanza e tutela dominicale su varie categorie di beni la cui attività gestoria è da tempo attuata da altri soggetti istituzionali;
- attività ordinarie di gestione dei beni fuori del portafoglio immobiliare dello Stato. Riguardano l'insieme delle attività di gestione di beni anche non di tipo immobiliare (beni e veicoli confiscati);
- attività di “conduttore unico” dei due fondi immobiliari costituiti dallo Stato che contengono immobili in uso alle amministrazioni centrali.

Di seguito sono riportati alcuni approfondimenti su significative attività svolte dall'Agenzia



Razionalizzazione degli usi pubblici

Allo scopo di perseguire con sempre maggiore efficacia l'obiettivo di risparmio dei costi attraverso la razionalizzazione e la migliore gestione degli spazi assegnati in uso governativo, l'Agenzia ha attuato, anche sulla scorta della recente direttiva del Ministro dell'Economia e delle Finanze, specifiche azioni finalizzate a:

- avviare Tavoli Tecnici con Amministrazioni dello Stato volti ad offrire alle stesse il supporto necessario all'elaborazione di piani organici di razionalizzazione degli spazi e conseguente risparmio di spesa per canoni annui di locazioni passive;
- promuovere l'ottimizzazione degli spazi tra Amministrazioni centrali dello Stato e conseguentemente dell'uso governativo per la riduzione dei costi per locazioni passive;
- definire protocolli di intesa per operazioni di permuta trasferendo agli enti locali beni utili alla collettività ed in cambio acquisendo allo Stato immobili già occupati da amministrazioni centrali in regime di locazione passiva.

Complessivamente, il risparmio generato dai progetti di razionalizzazione e dalle attività ordinarie di assegnazione in uso governativo è oltre 8,5 milioni di euro l'anno.



Processi di valorizzazione

Il quadro di riferimento è contenuto nel d.l. 25 settembre 2001, n.351 convertito, con modificazioni, dall'art.1 della Legge 23 novembre 2001, n.410. Nel corso degli anni sono stati effettuati numerosi interventi legislativi, per migliorare l'efficacia della gestione, anche in base alle esperienze e alle situazioni reali riscontrate nella pratica quotidiana.

Da processi di valorizzazione rivolti a considerare singoli immobili, si è passati a sviluppare valorizzazioni “complesse” di una pluralità di immobili, strettamente connesse al contesto territoriale, sociale ed economico nei quali i beni sono localizzati (programmi unitari di valorizzazione - PUV) mediante i quali sono effettuati cambi di destinazione d'uso urbanistica e permutate. Con tali procedure è riconosciuta un'aliquota del plusvalore generato agli Enti Locali che può essere corrisposta anche attraverso il trasferimento di immobili.

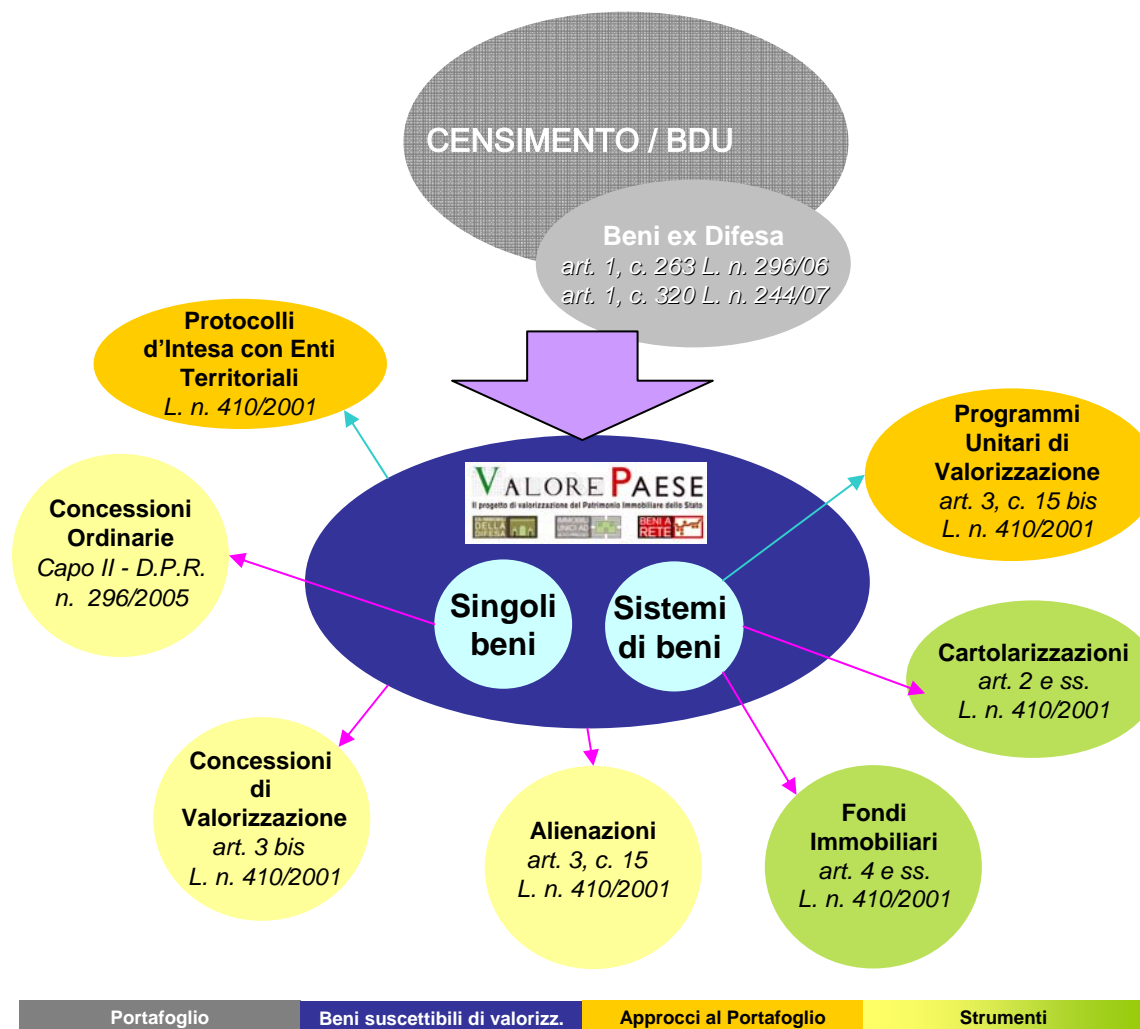
Infine, sono stati implementati gli strumenti di concessione di lungo periodo per mantenere nella proprietà statale gli immobili, in particolare quelli non alienabili a causa di vincoli di tutela, promuovendo il reddito di impresa e lo sviluppo locale ed assicurando la ristrutturazione e la conservazione del bene mediante un uso economico da parte di operatori privati.

Il complesso delle operazioni di valorizzazione costituisce il progetto organico “Valore Paese”.



Processi di valorizzazione

Lo schema riportato sintetizza il percorso per la selezione, nell'ambito dei beni censiti, dei beni a più elevato potenziale di valorizzazione, da avviare, singolarmente o per sistemi omogenei, alla più idonea modalità attuativa.



Operazioni di vendita straordinarie

A partire dal 2001 sono state avviate le prime operazioni di cessione di consistenti portafogli di immobili pubblici motivate da esigenze straordinarie di finanza pubblica, sulla base di normative ordinarie o speciale, che hanno riguardato anche il patrimonio gestito dall'Agenzia.

In particolare l'Agenzia:

- ha effettuato direttamente vendite straordinarie in blocco per un valore complessivo pari a circa 1.200 milioni di euro;
- ha fornito supporto al MEF per la promozione e costituzione di fondi comuni di investimento immobiliare, di cui agli artt. 4 e ss. del d.l. n. 351/2001 (due operazioni per oltre 450 immobili per un valore complessivo di circa 4.000 milioni di euro).



Beni e veicoli confiscati

L'Agenzia del demanio, a partire dal mese di Gennaio 2001, è subentrata nelle funzioni già esercitate dal Ministero delle finanze, Dipartimento del territorio - Direzione Centrale del demanio per la gestione e destinazione dei beni (immobili, aziende, beni mobili registrati) confiscati in via definitiva alla criminalità organizzata (L. 575/65) e dei veicoli confiscati a seguito di infrazioni al Nuovo Codice della Strada (D.lgs 285/92). Successivamente, all'Agenzia del demanio è stata attribuita la gestione delle risorse economiche sottoposte alle misure di "congelamento" (beni immobili, aziende e beni mobili registrati) ai sensi del D. Lgs n. 109/2007 recante "Misure contro il terrorismo".

Al fine di amministrare il complesso dei beni confiscati è stato realizzato un sistema informativo dedicato e dal 2006 sono stati avviati con gli enti territoriali specifici progetti finalizzati ad accelerare e razionalizzare le procedure di destinazione e l'utilizzazione degli immobili confiscati alla criminalità organizzata e di smaltirne l'arretrato.

Inoltre, per la gestione dei veicoli confiscati sono state progettate ed implementate apposite procedure di alienazione con l'effetto di contenere i costi di custodia e incrementare le entrate all'Erario (*gestione transitoria veicoli e nuova procedura custode acquirente*).



Principali risultati dell'Agenzia nel triennio 2006 – 2008

Livelli di produzione (importi in mln €)	2006	2007	2008
Assunzioni in consistenza	275,0	1.545,9	1.430,1
Riscossioni	283,7	249,1	392,4
Vendite, transazioni e maggiori incassi da permuta	32,9	106,3	57,6
Cessioni e assegnazioni di immobili in uso gratuito	22,8	56,6	235,3
Consegne e dismissioni	336,8	932,3	1.185,0
Permute	8,9	5,8	48,9
Sdemanializzazioni	24,6	26,2	26,6
Valorizzazioni	-	135,6	69,9
Fondi attratti da terzi per investimenti sul patrimonio dello Stato	20,0	41,5	34,7
Interventi edilizi	13,6	9,3	6,6
Acquisti di immobili (anche con fondi di altre amministrazioni)	26,4	5,3	3,1

N.ro Immobili e aziende confiscate destinate/ chiuse	391	756	1.204
N.ro Veicoli confiscati rottamati/ alienati	27.448	35.008	42.745



Principali dati economico-patrimoniali dell'Agenzia

Di seguito si riportano i principali dati economico-patrimoniali desunti dai bilanci d'esercizio dell'Agenzia:

- **76,8** milioni di euro di utili di esercizio conseguiti nel periodo 2001-2008, di cui oltre il 80% nell'ultimo triennio (2006-2008) *;
- **50,0** milioni di euro di ammortamenti complessivamente effettuati nel periodo 2001-2008, di cui oltre il 50 % nell'ultimo triennio;
- **10** milioni di euro di versamenti effettuati all'entrata del bilancio dello Stato in adempimento a norme di contenimento della spesa;
- **31,8** milioni di euro di imposte versate nel periodo 2001-2008;
- **277** milioni di euro di patrimonio netto formato attraverso il compimento del processo di c.d. "patrimonializzazione" e la destinazione a riserve degli utili conseguiti.

* *Il bilancio di esercizio al 31/12/2008 si è chiuso con un utile di esercizio di circa 20 milioni di euro*



Le modalità di previsione di entrata



Il processo di previsione delle entrate nel 2009

Con la circolare n. 18 del 22 aprile 2009, indirizzata a tutte le Amministrazioni centrali dello Stato, la Ragioneria Generale dello Stato ha fornito le istruzioni per la predisposizione del Disegno di Legge di Assestamento del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2009 che dovrà essere presentato al Parlamento entro il prossimo 30 giugno, secondo quanto stabilito dall'articolo 17, comma 1, della legge n. 468 del 1978 e successive modificazioni.

L'Agencia del Demanio è chiamata, pertanto, a formulare le proposte di assestamento sui capitoli di entrata di propria competenza inserendo le variazioni ritenute opportune nelle apposite "schede capitolo" inviate dalla Ragioneria, che già riportano, come di consueto, le previsioni del bilancio approvato dal Parlamento, le variazioni per atti amministrativi intervenuti al momento della stampa delle schede stesse, le variazioni relative al provvedimento di assestamento ed il bilancio assestato risultante.

Con analogo circolare, che verrà emanata presumibilmente nel mese di luglio, la Ragioneria Generale dello Stato definirà i criteri generali per l'impostazione delle previsioni per il triennio 2010 – 2012, sulla base del quadro di riferimento della finanza pubblica e degli obiettivi della politica di bilancio. Le previsioni dovranno essere trasmesse al Ministero dell'Economia e delle Finanze, per il tramite degli Uffici Centrali del Bilancio, entro i primi giorni di settembre.



Le modalità di previsioni di entrata

Per quel che concerne il processo di previsione delle entrate, occorre preliminarmente distinguere tra entrate di diretta gestione dell’Agenzia (per le quali cura l’intero ciclo della riscossione) ed entrate di non diretta gestione, per le quali viene convenzionalmente attribuita all’Agenzia una generica funzione di monitoraggio e di controllo della riscossione, ancorché la gestione dei processi ad esse afferenti risulti in capo ad altri soggetti (v. tabelle che seguono).

Codici tributo direttamente gestiti dall'Agenzia

<i>Capitolo</i>	<i>Descrizione capitolo</i>	<i>Codici tributo</i>	<i>Descrizione codice tributo</i>
2601	Redditi di beni immobili patrimoniali per affitti, concessioni e canoni vari, compresi quelli derivanti dall'utilizzazione di alloggi in fabbricati dello stato situati all'estero. Interessi sul residuo prezzo capitale di beni venduti. altri introiti relativi ai beni del patrimonio immobiliare	811T	Canoni e indennità relative ai beni patrimoniali disponibili/ indisponibili
		854T	Indennità dovute per vendita di aree con opere di urbanizzazione
		856T	Indennità dovute per vendita di aree con opere di sconfinamento
2612-01	Proventi del demanio storico, artistico, archeologico e culturale	834T	Canoni e indennità relative ai beni di demanio storico artistico
2612-08	Altri proventi demaniali	847T	Proventi vendita beni mobili DPR 189/01, indennità condoni, canoni e indennità inseriti in SGAP altre utenze altro demanio
2650	Entrate eventuali diverse della Direzione Generale del Demanio	837T	Proventi relativi ad eredità giacenti
4003	Entrate per prezzo capitale della vendita dei beni immobili dello stato		
4006	Proventi derivanti dalle attività di valorizzazione e di dismissione effettuate dall'Agenzia del Demanio con riguardo alle infrastrutture militari, agli immobili e alle porzioni di più ampi compendi in uso al Ministero della Difesa.		

Per quanto riguarda le **entrate di diretta gestione**, si riportano di seguito gli elementi che l’Agenzia, nel corso dell’esercizio 2008, ha preso in considerazione in sede di formulazione delle previsioni relative al triennio 2009-2011.



Le modalità di previsioni di entrata

Con riferimento ai **Capitoli 2601 e 2612,01** la diretta gestione dell'Agencia consente la determinazione della previsione di competenza ad un buon livello di attendibilità. In particolare, nella formazione della previsione si sono prese in considerazione le entrate attese per i canoni di locazione e concessione derivanti dai contratti in essere e che risulteranno ancora vigenti nel corso del 2009 nonché le entrate attese per i canoni connessi a nuovi contratti e rinnovi; la stima finale della previsione di entrata ha quindi internalizzato gli effetti derivanti dagli adeguamenti ISTAT dei canoni e gli indennizzi risultanti dalle attività di regolarizzazione per le posizioni extracontrattuali.

Con riferimento alle previsioni di cassa per l'esercizio 2009, si è proceduto applicando una percentuale di abbattimento per le singole voci già considerate nella formulazione delle previsioni di competenza integrandole con una percentuale delle entrate derivanti dalle attività di recupero per quanto riguarda le somme accertate e non riscosse.

Per quel che concerne le previsioni 2010 e 2011, non rilevandosi novità sostanziali in termini di gestione del patrimonio a legislazione vigente, si è ritenuta congrua la riproposizione del valore 2009. Ciò nell'ipotesi che i minori canoni determinati dalle vendite dei beni cosiddetti non strategici compensino le maggiori entrate derivanti dalla messa a reddito di beni liberi ovvero dagli adeguamenti dei canoni sulla base dell'indice ISTAT .



Le modalità di previsioni di entrata

Per i **Capitoli 2612,08** e **2650**, il valore delle entrate risulta fortemente condizionato da fattori esogeni non direttamente controllabili dall' Agenzia e pertanto la previsione 2009 non presenta un grado di attendibilità elevato. Si è quindi proceduto alla determinazione del valore atteso delle entrate formulando una previsione che consente di stimare il dato previsionale mediante estrapolazione dai consuntivi registrati negli esercizi più recenti. Conseguentemente, si è proceduto alla determinazione delle entrate previste per il biennio 2010 e 2011 che non possono che risultare, in sede di stima, analoghe a quelle 2009.

A tali capitoli si aggiungono, sul piano della possibilità per l' Agenzia di presidiare il processo operativo, il **Capitolo 4003** e il **Capitolo 4006** con riferimento ai quali le previsioni per l' anno 2009 sono state a suo tempo formulate sulla base dello stock di beni potenzialmente vendibili, dei vincoli operanti sui beni e dei tempi necessari alla loro rimozione, nonché, con specifico riguardo agli immobili ex Difesa interessati da preventivi processi valorizzativi, della prevedibile conclusione dei processi stessi.



Le modalità di previsioni di entrata

Per quanto riguarda le **entrate di non diretta gestione** (v. tabella a pagina seguente), l’Agenzia del Demanio – pur non presidiando i relativi processi di riscossione che spesso risultano in capo ad altri soggetti – è, come detto, chiamata a formulare previsioni le quali non possono che essere basate su dati storici, ovvero – per entrate di carattere residuale relative ad attività precedentemente gestite dall’Agenzia e poi decentrate in favore degli Enti Locali – assunte pari a zero (*). Per tale ragione, in occasione della imminente sessione di formulazione delle previsioni per il triennio 2010-2012, l’Agenzia del Demanio sottoporrà ai competenti Uffici del Ministero dell’Economia e delle Finanze l’opportunità di richiedere le stime previsionali ai soggetti che di fatto gestiscono le procedure afferenti a tali riscossioni.

(*) Tra queste tipologie di entrate un discorso a parte meritano le riscossioni relative al demanio marittimo (**Capitolo 2612,04**), con riferimento alle quali le previsioni 2009 costituiscono il risultato di una stima condotta sulla base delle informazioni in possesso dell’Agenzia. A limitare la bontà di tali previsioni si pone innanzitutto la circostanza che l’accertamento delle entrate per i canoni derivanti dall’utilizzo del Demanio marittimo risulta di diretta competenza degli enti gestori che, nel recente passato, si sono contraddistinti per comportamenti poco omogenei in termini di applicazione della normativa di riferimento. Inoltre, le previsioni di competenza per il triennio 2009-2011 internalizzano gli effetti indotti da talune criticità già emerse in sede di prima applicazione della nuova normativa - riconducibili principalmente al controllo incompleto che gli enti gestori esercitano sulla situazione concessoria - e gli effetti che potranno scaturire dal parere espresso dall’Avvocatura dello Stato in merito all’applicazione a partire dal 1998, anziché dal 1994, dell’adeguamento ISTAT ai canoni concessori.



Le modalità di previsioni di entrata

Codici tributo non direttamente gestiti dall'Agenzia

<i>Capitolo</i>	<i>Descrizione capitolo</i>	<i>Codici tributo</i>	<i>Descrizione codice tributo</i>	<i>Enti gestori di riferimento</i>
2315	Indennità ed interessi di mora concernenti le entrate demaniali	809T	Indennità interessi di mora per entrate demaniali	i diversi gestori interessati
2603-01	Proventi delle miniere	814T	Proventi miniere pertinenti allo Stato	Regione
2603-02	Proventi delle sorgenti termali e minerali	815T	Proventi sorgenti termali	Regione
2608-02	Proventi derivanti dall'aumento - disposto dall'articolo 18 della legge 5 gennaio 1994, n.36 - relativo ai canoni di concessione per l'utilizzazione di acque pubbliche, da destinare al fondo speciale di cui al comma 3 del citato articolo 18	825T	Canoni e indennità relative ai beni di demanio idrico	Regione
2611	Canone annuo corrisposto dai titolari di permesso per la ricerca e la coltivazione delle risorse geotermiche	816T	Canone annuo per la ricerca e coltivazione risorse geotermiche	Regione
2612-03	Proventi dei beni del demanio militare	840T	Canoni e indennità relative ai beni di demanio militare	Ministero della Difesa - Demanio
2614	Proventi di opere pubbliche di bonifica e pertinenze ad esse relative	835T	Opere pubbliche di bonifica e relative pertinenze	Regione
2616-01	Proventi delle concessioni di spiagge lacuali	832T	Concessione di spiagge lacuali	Regione
2604	Diritti erariali sui permessi di prospezione e di ricerca mineraria e sulle concessioni di esercizio di coltivazione di miniere e cave. Canoni sui permessi di prospezione e di ricerca mineraria e sulle concessioni dell'esercizio di coltivazioni di miniere e cave. Aliquote in valore del prodotto (royalties) da corrispondersi allo Stato dai concessionari di caoltivazioni di idrocarburi liquidi e gassosi nella terra ferma, nel mare territoriale e nella piattaforma continentale	817T	Diritti di prospezione e ricerca mineraria	Ministero dello Sviluppo Economico
2612-02	Proventi dei beni del demanio aeronautico	836T	Canoni e indennità relative a beni di demanio aeronautico	Ministero dei Trasporti - ENAC
2612-04	Proventi dei beni del demanio marittimo	842T	Canoni e indennità relative ai beni di demanio marittimo	Enti territoriali - Capitaneria di porto
2607	Entrate derivanti dalla regolarizzazione di occupazioni sul demanio marittimo	137T	Entrate derivanti dalla regolarizzazione di occupazioni sul demanio marittimo	Enti territoriali - Capitaneria di porto



Le criticità e le linee di sviluppo



La redditività attesa del patrimonio dello Stato

Il ritorno economico del portafoglio degli immobili dello Stato è oggi sostanzialmente a regime rispetto al massimo rendimento possibile, dovendo tener conto delle limitazioni dovute:

- all'uso governativo;
- al canone ridotto spettante a vaste categorie di soggetti;
- all'uso gratuito spettante a particolari categorie di soggetti (Università, Istituti Culturali);
- alla scarsità di immobili liberi da immettere sul mercato.

Sono pertanto necessarie iniziative volte a:

- creare nuovi “patrimoni a reddito”, attraverso specifici progetti di sviluppo per la riqualificazione e la riconversione del portafoglio gestito;
- proseguire l'attività di valorizzazione immobiliare, anche implementando gli strumenti utilizzabili per massimizzarne gli effetti economici, come esposto nel dettaglio nella tavola seguente;
- ottenere concreti risparmi dalla razionalizzazione degli utilizzi degli immobili da parte delle Pubbliche Amministrazioni.



La redditività del patrimonio – focus sulle valorizzazioni

In coerenza con quanto fino ad oggi sviluppato nel campo della valorizzazione immobiliare, l’Agenzia del demanio ha in corso attività per:

- l’attivazione di ulteriori Programmi Unitari di Valorizzazione (PUV) ed il completamento dei PUV in corso;
- la stipula di nuovi Protocolli di intesa ex lege n. 410/01 per la valorizzazione di singoli compendi immobiliari a livello locale;
- la formazione di nuove reti di beni con particolare riguardo ai tematismi dell’offerta turistico-ricettiva e delle energie alternative;
- l’individuazione di aree e fabbricati di proprietà dello Stato da destinare all’iniziativa governativa sul “Social Housing”, all’interno del Piano Casa.

Per incrementare le potenzialità di valorizzazione immobiliare sarebbe necessario individuare ulteriori modalità di implementazione come, ad esempio, allungare la durata delle concessioni di valorizzazione, estendere anche ai beni di proprietà statale le semplificazioni urbanistiche previste per i beni di proprietà locale, ai sensi del D.L. n. 112/2008 convertito dalla L. n. 133/2008, prevedere il ricorso a fondi immobiliari di valorizzazione, individuare asset per supportare strategie di livello nazionale, ecc. in coerenza con scelte di livello macroeconomico di competenza dell’Autorità Politica che consentano o meno l’alimentazione del patrimonio immobiliare potenzialmente valorizzabile (ad esempio: trasferimento degli immobili alle Regioni e agli Enti Locali in attuazione del ddl sul federalismo fiscale, esclusione dei beni dismessi dalla Difesa dai processi di valorizzazione gestiti dall’Agenzia).



La redditività del patrimonio – focus sugli usi governativi

Per conseguire risultati concreti in termini di razionalizzazione degli utilizzi è necessario:

- applicare a tutte le Pubbliche Amministrazioni uno stringente principio di strumentalità, che garantisca l'uso corretto e razionale degli immobili pubblici, strettamente connesso alle reali esigenze di funzionamento per l'esercizio delle competenze attribuite;
- incentivare i comportamenti “virtuosi” delle Amministrazioni nell'utilizzo delle sedi a disposizione, con piani di razionalizzazione per singola PA, nonché, attraverso l'attività di controllo e verifica della congruità dei costi delle locazioni passive, raggiungere la migliore allocazione possibile in termini di valori di mercato, rapporto addetto/mq, ambito di servizio all'utenza;
- limitare il peso delle locazioni passive anche attraverso contratti “territoriali” (accordi quadro a canone programmato) con grandi proprietari;
- accorpare funzioni a limitato tasso di accesso (archivi, depositi) con delocalizzazione in siti di basso valore in immobili privi delle funzioni originarie in contesti geografici periferici, associando tale azione ai progetti di informatizzazione della P.A.;
- concentrare funzioni istituzionali “multilivello” (statali, regionali, locali) in “condomini” pubblici con servizi condivisi.



Il federalismo fiscale – quadro di riferimento

La legge n. 42 del 5 maggio 2009 ha avviato la riforma del federalismo fiscale. La norma, per dispiegare i suoi effetti, necessita di una serie di provvedimenti da emanare nell'arco di 7 anni: 2 per l'attuazione, attraverso i decreti attuativi e 5 di regime transitorio.

Nella legge vi sono alcuni contenuti che hanno un effetto diretto sia sul patrimonio immobiliare pubblico, sia sulla riconfigurazione dei poteri sul territorio.

Con i decreti legislativi attuativi devono essere definiti i principi generali in base ai quali attribuire, a titolo non oneroso, ai comuni, province, città metropolitane e regioni un patrimonio immobiliare pubblico composto da diverse tipologie di beni [...] commisurate alle dimensioni territoriali, alle capacità finanziarie ed alle competenze e funzioni effettivamente svolte o esercitate, sulla base di “criteri di territorialità”. Parallelamente, dovranno essere individuate [...] tipologie di beni di rilevanza nazionale che non possono essere trasferiti, ivi compresi i beni appartenenti al patrimonio culturale nazionale.

Nell'ambito della gestione immobiliare dei beni di proprietà dello Stato, quindi, è di prossima attuazione una revisione significativa dei vari asset patrimoniali, che dovrebbe avvenire in anticipo per Roma capitale.



Il sistema complessivo di gestione del patrimonio immobiliare dello Stato

A livello di sistema complessivo si registra la:

- complessità delle norme di riferimento a causa della frammentazione e della stratificazione legislativa;
- sovrapposizione di ruoli e responsabilità che caratterizza attualmente il sistema dell'immobiliare pubblico, implicando una non sufficiente focalizzazione delle risorse esistenti sugli obiettivi prioritari.

Di conseguenza, a livello gestionale si verifica, tra l'altro, la:

- necessità di una revisione normativa organica, nonché delle competenze e responsabilità dei vari soggetti coinvolti nella gestione del patrimonio pubblico;
- assenza di criteri e standard di riferimento condivisi e attendibili;
- mancanza di un riferimento unico in tema di pianificazione e governo degli interventi immobiliari finalizzati alla razionalizzazione degli utilizzi degli immobili in uso alle Amministrazioni centrali.



Il posizionamento dell'Agenzia nel sistema complessivo di gestione

Allo stato attuale, l'Agenzia del demanio:

- ha competenza sulla gestione solo di una quota parte del patrimonio immobiliare dello Stato;
- ha una limitata possibilità di svolgere il ruolo di “proprietario” sulla quota di patrimonio gestito;
- ha conoscenza parziale sui molteplici aspetti dei beni immobili dello Stato, in particolare su quelli in uso governativo (Amministrazioni usuarie, fabbisogni, ecc.) nonostante l'esistenza di norme prescrittive anche nei confronti delle amministrazioni statali;
- come emerso dalla segmentazione, gestisce stock di immobili caratterizzati da bassa o nulla redditività, ovvero fonte di costi per il sistema (Edilizia Residenziale Pubblica residuale, eredità giacenti, proprietà indivise, beni a basso potenziale di sviluppo, terreni da bonificare);
- gestisce, nell'ambito dei beni confiscati, “oggetti” (veicoli e aziende) eterogenei rispetto alla mission dell'Agenzia. Tale settore di attività, connotato da spiccata peculiarità e complessità, è caratterizzato da un quadro normativo di non chiara interpretazione ed applicazione;
- mantiene un generico compito di vigilanza e tutela dominicale su varie categorie di beni la cui attività gestoria è da tempo attuata da altri soggetti istituzionali.



Il posizionamento dell'Agazia nel sistema complessivo di gestione

In prospettiva, l'Agazia del demanio dovrà:

- completare il proprio percorso di definizione dell'identità (Agazia Fiscale – EPE);
- sviluppare il rapporto con il MEF attraverso l'evoluzione del mandato di gestione focalizzandosi su logiche di premialità ed efficacia dei processi;
- focalizzare la propria missione e le limitate risorse nella gestione e nella razionalizzazione degli usi governativi e delle locazioni passive finalizzate alla riduzione dei costi oggi sopportati;
- proseguire nelle attività di valorizzazione e razionalizzazione del portafoglio gestito, anche attraverso l'alienazione di immobili non strategici, l'individuazione di asset a supporto di politiche di intervento nazionali (piano casa, riqualificazione energetica degli immobili, utilizzo di grandi aree extraurbane inedificabili non idonee all'uso agricolo per lo sviluppo di energie alternative, ecc.);
- impegnarsi nell'ambito del federalismo fiscale nel trasferimento dei beni immobili dello Stato agli Enti territoriali e locali in base ai decreti attuativi e nell'individuazione delle tipologie di beni di rilevanza nazionale, che non saranno trasferiti;
- abbandonare, con l'occasione offerta dalle misure attuative del federalismo fiscale, ruoli di generica tutela dominicale in settori (demanio marittimo, idrico, ecc.) già adeguatamente presidiati da altri soggetti pubblici.



Indice degli allegati

1. I beni immobili di proprietà dello Stato
2. L'Agenzia del demanio – dati di sintesi
3. I modelli europei di gestione del Public Real Estate



Allegato: i beni immobili di proprietà dello Stato



I Beni Demaniali

Demanio Marittimo

Appartengono al Demanio Marittimo, ai sensi dell'art. 822 C.C. e dell'art. 28 C.N.: il lido del mare, la spiaggia, i porti, le rade, le lagune, le foci dei fiumi, i bacini di acqua salsa o salmastra, i canali utilizzabili per uso pubblico marittimo, le pertinenze (manufatti).

PROPRIETA': Interamente dello Stato fatta eccezione per quelli ricadenti nel territorio della Regione Sicilia la cui proprietà è della stessa, con esclusione:

- ambiti rimasti di competenza delle Capitanerie (aree demaniali marittime individuate con D.P.C.M. del 21.12.1995 e riconosciute di preminente interesse nazionale in relazione agli interessi dello Stato ed alle esigenze della navigazione marittima);
- Autorità Portuali (porti sedi di Autorità Portuali istituite con la L. 84/1994. Attualmente sono 19: Ancona, Bari, Brindisi, Cagliari, Catania, Civitavecchia, Genova, La Spezia, Livorno, Manfredonia; Marina di Carrara, Messina, Napoli, Palermo, Ravenna, Savona, Taranto, Trieste e Venezia);
- alcuni ambiti della Regione Friuli Venezia Giulia (Lagune di Grado e Marano).

ENTI GESTORI: Regioni/ Comuni (norma di riferimento D.Lgs. 112/98); Stato (norma di riferimento D.P.C.M. 21.12.1995); Autorità Portuali (norma di riferimento L. 84/1994).

RUOLO AGENZIA DEMANIO: Esercita la tutela della proprietà ed il controllo della riscossione dei canoni derivanti dalle concessioni rilasciate dagli enti gestori (Regione, Provincia, Comune e Capitaneria di Porto, Autorità Portuale) che, per legge, confluiscono nel bilancio statale

Demanio Idrico

Appartengono al demanio idrico, ai sensi dell'art. 822 C.C.: i fiumi, i torrenti, i laghi e le altre acque definite pubbliche.

PROPRIETA': Interamente dello Stato, ad eccezione per quello appartenente alle seguenti Regioni a Statuto Speciale: Sicilia, Sardegna, Trentino Alto Adige e Friuli Venezia Giulia (la Valle d'Aosta ha in concessione il demanio idrico per 99 anni). La presenza di contenzioni su alcuni beni demaniali ha di fatto rallentato la procedura di trasferimento, dal momento che gli stessi sono stati trattenuti in capo allo Stato per scongiurare danni erariali a causa della mancata riscossione di eventuali canoni pregressi.

ENTI GESTORI: Il D. Lgs. 112/1998, nell'ottica del decentramento delle funzioni statali, ha devoluto le funzioni amministrative in materia di demanio idrico alle Regioni.

RUOLO AGENZIA DEMANIO: Esercita la tutela della proprietà per conto dello Stato



I Beni Demaniali

Demanio Militare

Comprende tutte le opere permanenti destinate alla difesa nazionale: fortezze, piazzeforti, installazioni missilistiche, linee fortificate e trincerate, porti e gli aeroporti militari, ricoveri antiaerei.

PROPRIETA': Stato.

ENTI GESTORI: Ministero della Difesa.

RUOLO AGENZIA DEMANIO: Marginale. L'Agenzia controfirma i decreti di sdemanializzazione ed interviene nella stipula degli atti nei casi in cui la Difesa affidi in concessione spazi a terzi.

Demanio stradale

Il demanio stradale include la rete viaria di interesse nazionale destinata al pubblico traffico e relative pertinenze.

PROPRIETA': Il demanio stradale è dello Stato. Si precisa che trattasi di rete stradale nazionale ed autostrade, in quanto con il Decreto Legislativo n°112 del 1998 le strade a carattere regionale, provinciale e comunale sono passate in proprietà ai rispettivi Enti.

ENTI GESTORI: la rete stradale nazionale e le autostrade sono assegnate in concessione ad ANAS S.p.A.

RUOLO AGENZIA DEMANIO: Nessuno



I Beni Demaniali

Demanio Aeronautico

Comprende aeroporti e piste di atterraggio.

PROPRIETA’: Sono di proprietà dello Stato gli aeroporti di rilevanza nazionale e internazionale individuati sulla base del Codice della Navigazione

ENTI GESTORI: Enac.

RUOLO AGENZIA DEMANIO: Marginale. In materia di demanio aeroportuale tra le competenze dell’Agenzia del Demanio rientrano:

- la controfirma da parte del Direttore dell’Agenzia dei decreti interdirettoriali di sclassifica di porzioni di sedime aeroportuale (in questo caso l’istruttoria è competenza del Ministero dei Trasporti);
- lo svolgimento di ispezioni e controlli;
- la competenza in materia di cousi (in base a quanto previsto dall’art.693 c.n. “Il Ministero della difesa può disporre, compatibilmente con le esigenze istituzionali, la concessione temporanea di parti di suolo od infrastrutture di aeroporti militari per destinazioni comunque afferenti ad attività aeronautiche”).

Demanio Storico Artistico

Comprende i beni immobili e universalità di mobili dichiarati di particolare interesse storico artistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss. modifiche ed integrazioni.

PROPRIETA’: Trattandosi di beni del demanio accidentale, essi sono demaniali solo se appartengono allo Stato.

ENTI GESTORI: il Ministero per i Beni e le Attività Culturali per quanto riguarda i beni in consegna allo stesso Dicastero per l’espletamento delle proprie finalità istituzionali (uffici, musei, pinacoteche, gallerie d’arte, siti archeologici, ...); l’Agenzia del Demanio per la parte restante direttamente gestita dalla stessa in quanto non utile ai fini istituzionali del MIBAC (beni suscettibili di uso governativo da parte di Amministrazioni dello Stato, beni suscettibili di uso commerciale non funzionale all’attività del museo, alloggi, ...).

RUOLO AGENZIA DEMANIO: Gestisce gli immobili non in consegna al MIBAC, fatte salve tutte le competenze del MIBAC in materia di tutela e valorizzazione previste per tale categoria di beni vincolati.



Il Patrimonio Indisponibile

Foreste

Originariamente le foreste rientravano nel patrimonio indisponibile dello Stato e la loro cura era affidata alla Azienda di Stato per le Foreste Demaniali. Con la legge n. 281/70 le foreste sono passate al patrimonio indisponibile delle Regioni ordinarie in ragione della loro ubicazione. Sono rimaste allo Stato le foreste di alcuni parchi nazionali, le cosiddette riserve e determinate aree boschive da destinare a scopi scientifici, sperimentali e didattici di interesse nazionale. La legge 36/2004 dispone che, con D.P.C.M. (tuttora da emanarsi), adottato su proposta del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali e del Ministero dell' Ambiente, siano trasferiti alle Regioni e agli Enti Locali le riserve naturali, nonché tutti gli altri beni che non risultino indispensabili ai fini dello svolgimento delle attività istituzionali del Corpo Forestale dello Stato.

PROPRIETA': Regioni e Stato.

ENTI GESTORI: Regioni e Ministero Agricoltura

RUOLO AGENZIA DEMANIO: Nessuno

Miniere

Le funzioni amministrative relative alla materia delle miniere e risorse geotermiche concernono le attività di ricerca e di coltivazione dei minerali solidi, delle risorse geotermiche e dell'anidride carbonica ed includono tutte le funzioni connesse con lo svolgimento di tali attività. Oltre alle funzioni e compiti riservati allo Stato, le funzioni relative ai permessi di ricerca ed alle concessioni di coltivazione di minerali solidi e delle risorse geotermiche sulla terraferma sono delegate alle Regioni (cfr. D.Lgs n. 112/1998). Lo Stato attraverso lo strumento della concessione affida lo sfruttamento delle risorse minerarie ad operatori privati i quali corrispondono un'aliquota di prodotto annuale. Il calcolo delle royalties viene eseguito secondo i criteri dettati dal D.Lgs. n. 625/1996 e s.m.i.

PROPRIETA': Le risorse minerarie appartengono al patrimonio indisponibile dello Stato.

ENTI GESTORI: Stato e Regioni.

RUOLO AGENZIA DEMANIO: Limitato alla tutela della proprietà ed al controllo della riscossione delle royalties



Il Patrimonio Indisponibile

Dotazione Presenza Repubblica

Vi rientrano i beni mobili ed immobili assegnati in uso al Presidente della Repubblica per la propria residenza e le proprie attività di rappresentanza dello Stato e di funzione.

PROPRIETA': Regioni e Stato.

ENTI GESTORI: Segretariato Generale della Presidenza della Repubblica

RUOLO AGENZIA DEMANIO: L'Agenzia non svolge quindi alcun ruolo specifico.

Ambasciate e Consolati all'estero

Di proprietà Statale sono gestiti autonomamente dal Ministero degli Esteri. L'Agenzia non svolge alcun ruolo specifico

PROPRIETA': Stato

ENTI GESTORI: Ministero Esteri

RUOLO AGENZIA DEMANIO: L'Agenzia non svolge quindi alcun ruolo specifico.

Usi pubblici

Si tratta di immobili di proprietà statale, quali Università, Scuole, Ospedali, assegnati in uso gratuito agli enti consegnatari per le loro finalità istituzionali. Vi rientra anche la parte residuale di Edilizia Residenziale Pubblica non trasferita ai Comuni. L'Agenzia ha compiti di tutela della proprietà e di vigilanza circa il corretto utilizzo dei beni.



Allegato: l'Agenzia del demanio - dati di sintesi



Evoluzione delle competenze e della struttura: quadro di sintesi

	<i>Fino al 2000</i>	<i>2001 - 2003</i>	<i>2004 - ...</i>
Ruolo	Direzione Centrale Dipartimento del Territorio	Agenzia fiscale	Ente Pubblico Economico
Attività principali	Pubblico/ Amministrative	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valorizzazione immobili ▪ Gestione ordinaria immobili ▪ Pubblico/amministrative 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestione di Portafoglio ▪ Valorizzazione immobili ▪ Gestione ordinaria immobili ▪ Pubblico/amministrative
Cultura	Burocratica: gestione per adempimento	Semi Pubblica: gestione per immobile	Gestione per risultato
Vigilanza e controllo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ministero delle Finanze ▪ Corte dei Conti 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ MEF – Finanze ▪ Corte dei Conti 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ MEF – Finanze ▪ Corte dei Conti, assiste al Comitato di gestione
	D.Lgs.300/99	D.Lgs.173/03	



Evoluzione quali-quantitativa dell'organico – dal 2001 al 2008

1° gennaio 2001

- All'atto dell'avvio delle Agenzie fiscali circa 12.500 dipendenti dell'ex Dipartimento del Territorio confluiscono in uno speciale ruolo provvisorio appositamente costituito.
- Di questi, **circa 1650** sono **destinati all'Agenzia del demanio**.

1° ottobre 2004

A seguito dell'esercizio del diritto d'opzione, l'organico si riduce significativamente all'atto della trasformazione dell'Agenzia in EPE:

- sono in servizio poco più di 400 dipendenti, distribuiti per l'80% sul territorio e con un'età media di 50 anni
- meno della metà dei dipendenti (**40%**) ha un **livello di istruzione universitario**, con una maggiore concentrazione dei laureati in Direzione Generale
- nella distribuzione uomini-donne si registra una marcata **prevalenza della componente maschile** (60%)

31 dicembre 2008

- a seguito di un attento e mirato processo di selezione del personale, l'organico in servizio si attesta su **1054 dipendenti**, per poco più di due terzi (**69%**) distribuiti **sul territorio** e con **un'età media di 40 anni**
- poco più della metà dei dipendenti (**51%**) ha un **livello di istruzione universitario**, la **distribuzione uomini-donne è sostanzialmente paritetica** (51%-49%).



L'articolazione territoriale periferica dell'Agenzia

FILIALE	SEDE FILIALE	ALTRE SEDI (competenza territoriale)
Abruzzo e Molise	Pescara	Campobasso (regione Molise)
Calabria	Catanzaro	Reggio Calabria (provincia Reggio Calabria)
Campania	Napoli	
Emilia Romagna	Bologna	
Friuli Venezia Giulia	Udine	
Lazio	Roma	
Liguria	Genova	
Lombardia	Milano	
Marche	Ancona	
Piemonte e Valle d'Aosta	Torino	
Puglia e Basilicata	Bari	Matera (regione Basilicata)
		Lecce (province di Lecce e Brindisi)
Sardegna	Cagliari	Sassari (province di Sassari, Olbia-Tempio e Nuoro)
Sicilia	Palermo	Catania (province di Catania, Messina, Ragusa e Siracusa)
Toscana e Umbria	Firenze	Perugia (regione Umbria)
		Livorno (province di Livorno, Grosseto limitatamente al demanio marittimo, Lucca, Massa Carrara e Pisa)
Trentino Alto Adige	Bolzano	
Veneto	Venezia	Vicenza (province di Vicenza, Rovigo e Verona)



Il livello di autonomia dell'Agenzia

L'Agenzia, nell'ambito del mandato ricevuto dal Ministero dell'economia e delle finanze, opera, per i principali atti di disposizione sui beni da essa amministrati, sulla base delle modalità di autorizzazione sotto riportate.

TIPOLOGIA DI ATTO	MODALITÀ DI AUTORIZZAZIONE
Alienazioni per esigenze straordinarie di finanza pubblica (dl 24 dicembre 2002 numero 282, L. 326/03 art. 41 bis, dl 203/05 art. 11 quinquies)	MEF autorizza l'Agenzia sulla base di specifica norma
Alienazioni per transazioni	E' necessario un preventivo parere favorevole dell'Avvocatura dello Stato
Alienazioni fondi interclusi, sconfinamenti (D.L. 143/03 art. 5bis), unità residenziali residuali (L.296/06 c.217-219), beni non strategici (L.311/2004 art.1 c.433-438)	Nell'ambito del dettato di specifiche norme, il MEF autorizza l'Agenzia attraverso il vigente contratto di servizi
Altre alienazioni (es: L.296/06 c.263)	MEF autorizza l'Agenzia con decreto o nell'ambito di quanto previsto dal vigente contratto di servizi
Valorizzazioni e alienazioni ex lege 410/01	MEF autorizza l'Agenzia sottoscrivendo specifici protocolli di intesa
Locazioni e concessioni (DPR 296/05)	MEF autorizza in generale l'Agenzia nell'ambito del vigente contratto di servizi
Sdemanializzazioni	Regolamentate dal Codice Civile e da leggi specifiche. Requisito di avvio del processo, di natura "complessa", è la richiesta da parte di altre Amministrazioni o di privati aventi diritto, nonché la valutazione delle funzioni demaniali cessate.
Permute fra soggetti pubblici	Requisiti di avvio del processo sono la richiesta per finalità pubbliche, l'assenza di conguaglio a carico dello Stato, l'obbligo del parere dell'Avvocatura dello Stato



Dalla visione alle macroattività dell'Agenzia

Visione

Rappresentare
un punto di
riferimento autorevole
e qualificato
nell'ambito della
gestione dei patrimoni
immobiliari pubblici

Obiettivi strategici

Incremento delle entrate

Contenimento della spesa pubblica

Ottimizzazione degli utilizzi

Incremento del valore economico e sociale

Miglioramento della conoscenza e presidio

Consolidamento del posizionamento nel
contesto di riferimento

Perfezionamento dell'organizzazione in chiave
manageriale

Mantenimento equilibrio economico
finanziario

Gestione dei beni e veicoli confiscati

Macroattività tipiche

Governo portafoglio *

Acquisizione e Permuta

Gestione Amministrativa

Gestione Tecnica

Pianificazione Nuove
Costruzioni

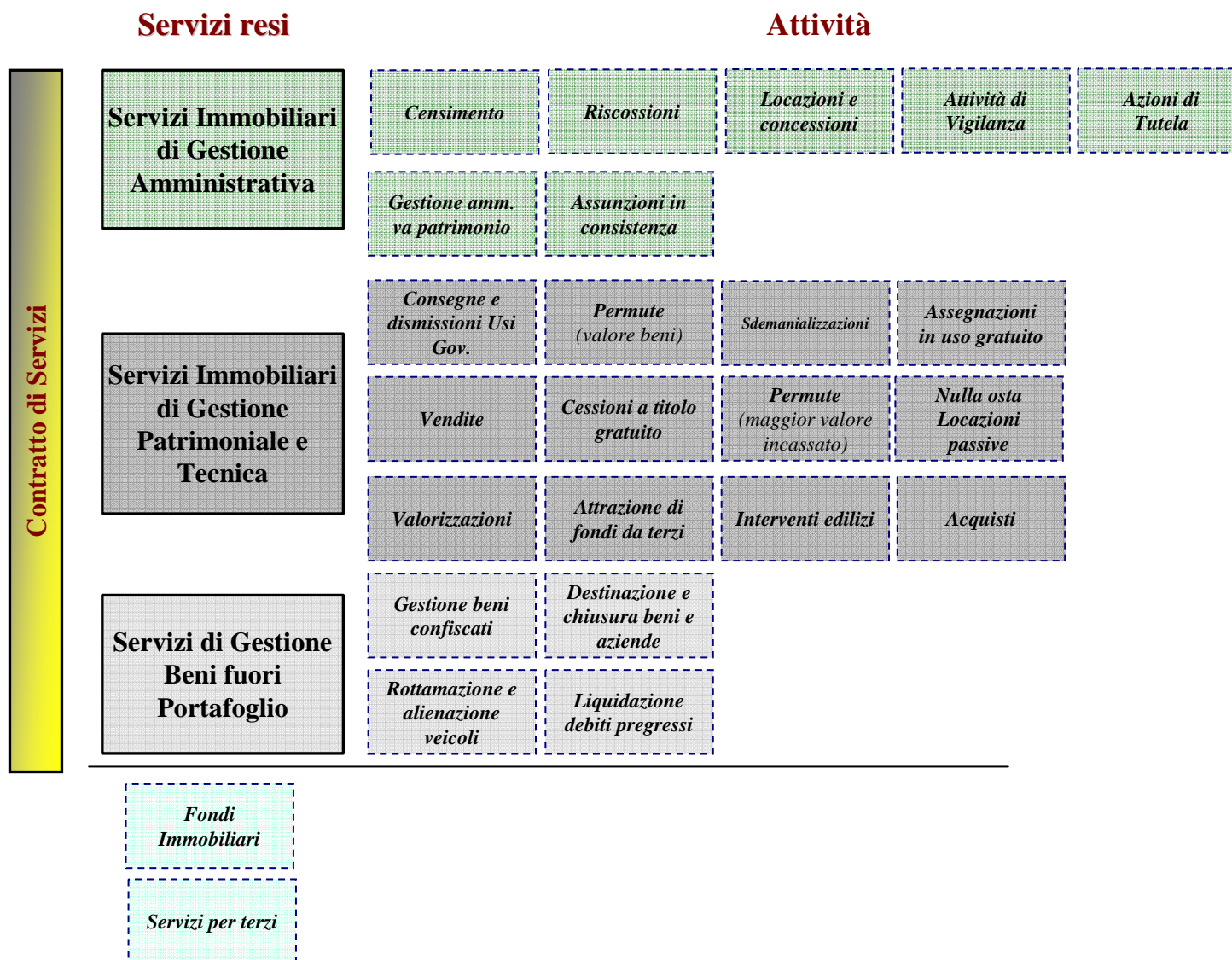
Valorizzazione e Sviluppo

Asset Placement

(*) include pianificazione strategica, analisi di portafoglio, conoscenza, vigilanza e tutela

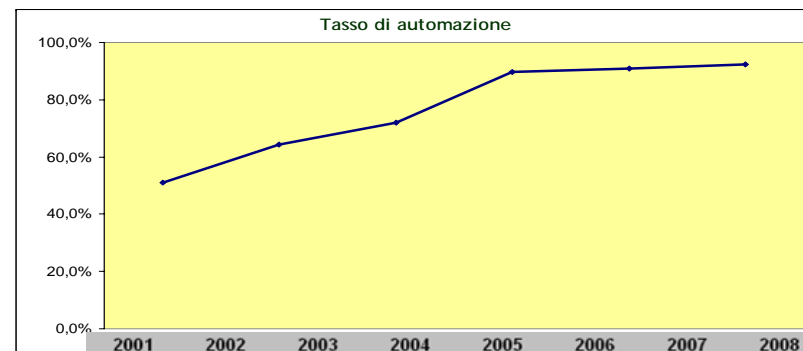


Il contratto di servizi e le principali attività correlate

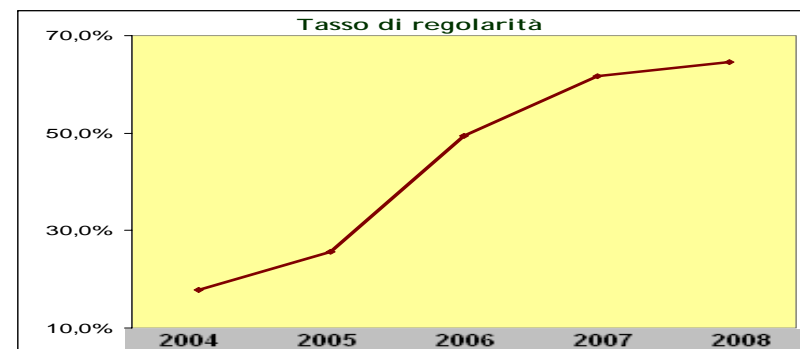


La generazione delle entrate: parametri di efficacia dell'azione condotta

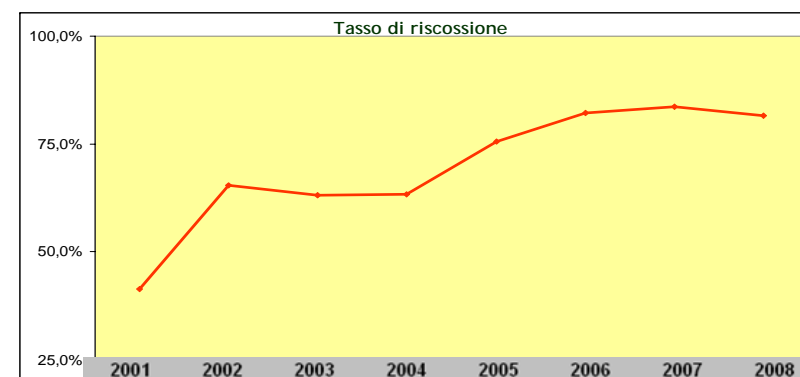
L'introduzione, a partire dall'esercizio 2003, di un sistema automatizzato di riscossione, relativo alle entrate direttamente gestite dall'Agenzia, ha consentito di portare il tasso di automazione, alla fine del 2008, a livelli che si attestano intorno al 92%.



La costante azione di regolarizzazione delle occupazioni, condotta dalle strutture operative dell'Agenzia, è evidenziata dal rilevante incremento subito dal tasso di regolarità. Tale indicatore passa infatti dal 18% del 2004 a circa il 64% nel 2008.



Le azioni di regolarizzazione delle occupazioni e di automatizzazione delle emissioni di cartelle di pagamento, unitamente all'introduzione del sistema di iscrizione a ruolo, hanno consentito di ottenere sostanziali miglioramenti in termini di efficacia del sistema dei controlli della riscossione. Infatti, il tasso di riscossione è passato dal 41% dell'esercizio 2001 a oltre l'80% nel 2008.



Valorizzazioni: strumenti e normativa

Beni ex Difesa

art. 1, c. 263 L. n. 296/06
art. 1, c. 320 L. n. 244/07

Il Ministero della Difesa, con decreti da adottare d'intesa con l'Agenzia del Demanio, individua beni immobili non più utili ai propri fini istituzionali, da riconsegnare all'Agenzia per essere inseriti in programmi di dismissione e valorizzazione nell'ambito del progetto "Valore Paese"

Programmi Unitari Valorizzazione (PUV)

art. 3, c. 15-bis L. n. 410/2001

Programmi orientati ad attivare un processo di valorizzazione unitario per una pluralità vasta di beni immobili (eventualmente comprensiva di beni di proprietà locale) ubicati nel medesimo ambito territoriale (comunale, provinciale e regionale)

Protocolli d'Intesa

L. n. 410/2001

Atti tramite cui l'Agenzia del Demanio concerta intese con gli Enti Territoriali coinvolti nei processi di valorizzazione di un singolo bene o di un numero ristretto di beni

Concessioni Ordinarie

Capo II - D.P.R. n. 296/2005

Strumenti ordinari di messa a reddito del patrimonio immobiliare dello Stato, a canone ordinario (durata massima 19 anni) o agevolato, qualora ne ricorrano i presupposti di legge. La durata delle concessioni a canone agevolato agli Enti Territoriali è stata estesa fino a 50 anni

Concessioni di Valorizzazione

art. 3-bis L. n. 410/2001

Strumenti innovativi attraverso cui i beni immobili statali, preventivamente individuati dall'Agenzia, possono essere concessi o locati, a titolo oneroso e per non più di 50 anni, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, al fine di massimizzarne le potenzialità di uso economico, attraendo investimenti privati

Alienazioni

art. 3, c. 15 L. n. 410/2001

Alienazioni di beni statali ad esito di processi di valorizzazione (anche mediante Accordi di Programma) con possibilità di riconoscere agli Enti Territoriali interessati dal procedimento di valorizzazione una quota, non inferiore al 5 % e non superiore al 15 %, del ricavato della vendita

Fondi Immobiliari

art. 4 e ss. L. n. 410/2001
art. 14-bis L. n. 86/1994

Strumenti finanziari finalizzati alla valorizzazione e dismissione di beni ad uso diverso da quello residenziale, mediante il conferimento o il trasferimento degli stessi a Fondi comuni di investimento immobiliare promossi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze

Cartolarizzazioni

art. 2 e ss. L. n. 410/2001

Tecnica finanziaria consistente nella cessione del patrimonio immobiliare pubblico ad uso residenziale a società veicolo (SCIP) che ne finanziano l'acquisto mediante l'emissione ed il collocamento di titoli finanziari

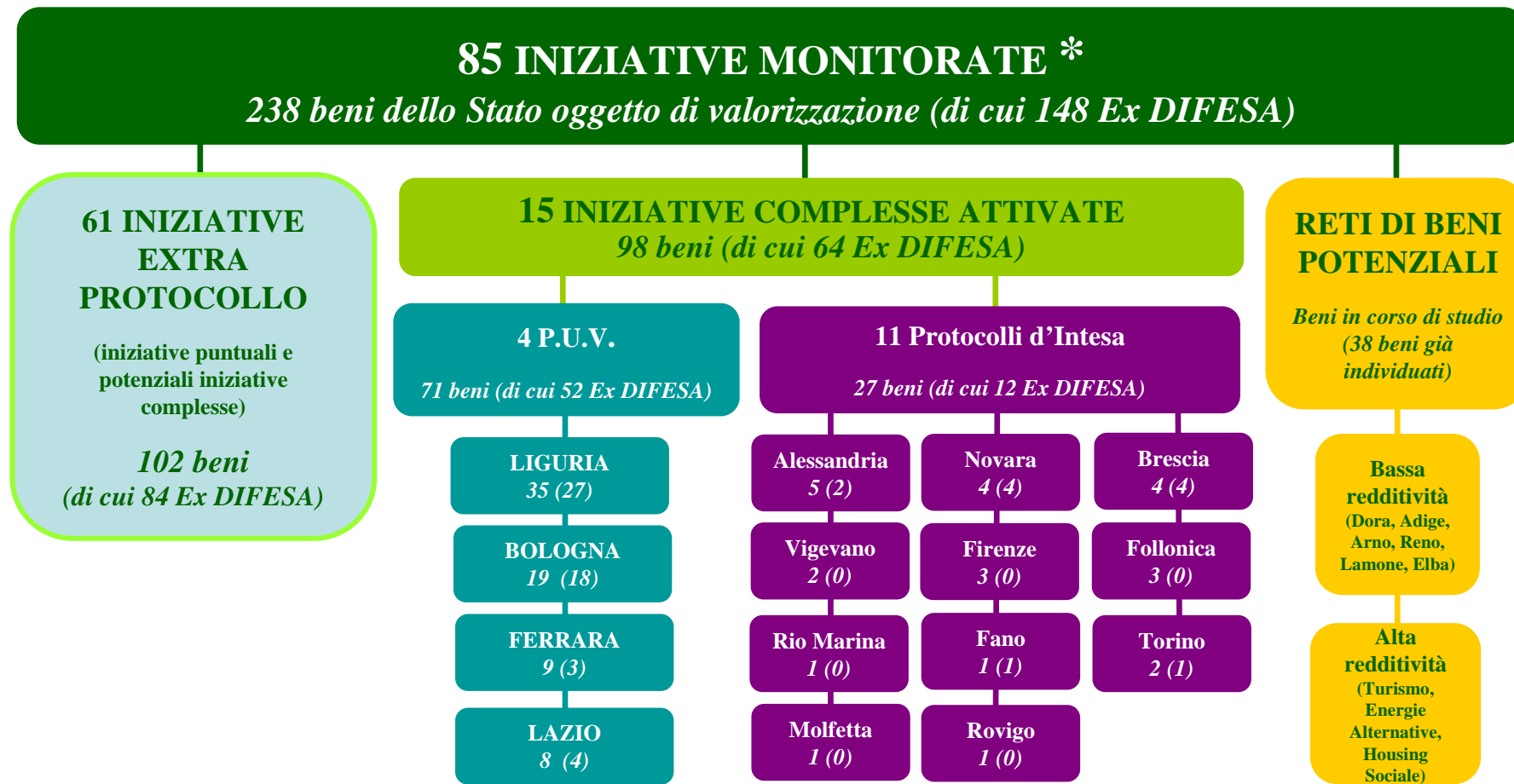
Portafoglio

Approcci al Portafoglio

Strumenti



Valorizzazioni: ripartizione per tipologia



* Dati al 20 maggio 2009 al netto delle iniziative non più attive, non comprende beni di proprietà degli enti territoriali o beni non soggetti a specifica procedura di valorizzazione



Beni confiscati alla criminalità organizzata: dati di sintesi al 31/12/2008

IMMOBILI

Regione	Immobili in gestione		Immobili destinati						Immobili usciti dalla gestione	Totale immobili confiscati	
	Numero	Valore*	Mantenuti allo Stato	Trasferiti ai Comuni	Totale destinati		Numero	Valore*			
Calabria	257	26.690,64	77	14.149,64	868	73.498,04	945	87.647,68	61	1263	114.338,32
Campania	356	45.986,03	122	26.240,63	783	100.277,79	905	126.518,43	32	1293	172.504,45
Lazio	94	22.052,32	53	31.704,24	181	68.464,31	234	100.168,54	33	361	122.220,87
Lombardia	146	18.343,20	121	35.677,40	345	50.382,26	466	86.059,66	31	643	104.402,86
Puglia	226	33.203,48	44	7.562,85	396	28.320,35	440	35.883,20	15	681	69.086,68
Sicilia	2243	315.638,21	231	40.147,98	1475	154.568,21	1706	194.716,19	90	4039	510.354,40
Altre Regioni	108	27.239,01	79	7.537,22	266	28.755,62	345	36.292,83	14	467	63.531,85
Totale	3430	489.152,89	727	163.019,96	4314	504.266,58	5041	667.286,54	276	8747	1.156.439,43

* Valori espressi in migliaia di euro

AZIENDE

Regione	Aziende in gestione	Aziende destinate					Aziende uscite dalla gestione	Totale aziende confiscate
		Affitto a titolo gratuito	Affitto a titolo oneroso	Liquidazione	Vendita	Totale		
Calabria	9	1		18	1	20	52	81
Campania	52		2	35	14	51	122	225
Lazio	5			69		69	25	99
Lombardia	13		1	36	9	46	102	161
Puglia	15			20	4	24	41	80
Sicilia	93		1	145	5	151	190	434
Altre Regioni	17		2	6	1	9	33	59
Totale	204	1	6	329	34	370	565	1139

NB: non sono riportati dati relativi ai beni mobili confiscati in quanto di rilevanza non significativa



Allegato: i modelli europei di gestione del Public Real Estate



L'Agenzia del demanio e gli altri gestori di patrimoni pubblici in Europa

In Europa, i vari organismi incaricati della gestione del patrimonio immobiliare statale presidiano con approcci e assetti organizzativi differenziati ma con missioni simili, in via prioritaria, gli aspetti connessi alle riscossioni di canoni, alla gestione e all'ottimizzazione degli spazi in uso governativo, nonché al controllo dei relativi costi per conduzione e per interventi edilizi.

L'Agenzia del demanio si differenzia dalle altre realtà europee per una maggiore focalizzazione anche su iniziative di sviluppo e valorizzazione del portafoglio amministrato, con particolare riguardo ai temi di sviluppo del territorio e di relazione con gli Enti Locali.

L'Agenzia del demanio ha promosso la costituzione di una rete degli organismi di amministrazione dei demani immobiliari della UE denominata PURE-NET, con lo scopo di confrontare i diversi approcci al tema della gestione di immobili pubblici e di condividere le migliori esperienze. A tale rete hanno aderito l'Austria, la Bulgaria, Cipro, la Danimarca, l'Estonia, la Finlandia, la Germania, la Grecia, la Lettonia, Malta, la Norvegia, l'Olanda, il Portogallo, il Regno Unito, la Repubblica Ceca, la Spagna e la Svezia.



Austria : Bundes Immobilien Gesellschaft (BIG)

- 3.000 proprietà immobiliari
 - Circa 4 miliardi di Euro

 - Portfolio management
 - Pianificazione, progettazione e costruzione (Responsabile per la realizzazione di nuovi immobili e/o la ristrutturazione di immobili esistenti da locare ad amministrazioni pubbliche)
 - Gestione e amministrazione delle proprietà immobiliari
 - Facility services
 - CAD and space management
-
- BIG è una S.p.A. pubblica (100% dello Stato) nata nel 1992 e composta da circa 800 persone
 - Con atto del 2000 alla BIG è stata trasferita la proprietà del Patrimonio Immobiliare dello Stato destinato ad usi governativi con l'obiettivo di avviare una gestione di tipo privatistico di tali immobili, regolamentandone l'utilizzo da parte delle amministrazioni utilizzatrici attraverso appositi contratti di locazioni a canoni di mercato.



Francia : France Domaine e Sovafim

- 28.000 proprietà immobiliari
- Circa 44 miliardi di Euro

“Strutturare le relazioni tra Stato, in qualità di proprietario di immobili, e Dipartimenti governativi utilizzatori”

Produrre efficienza nell’ambito del sistema del Public Real Estate: determinando il valore immobiliare, implementando strategie di miglioramento, vendendo e locando immobili”

- France Domaine è una struttura di circa 1.800 persone del Ministero “Budget, public accounts and civil service” che riporta direttamente al “Public Accounting General Directorate”.
- France Domaine nasce da una riforma del 2006 finalizzata a sviluppare una gestione più efficiente del Real Estate pubblico (di proprietà dello Stato) attraverso:
 - la regolamentazione dei rapporti tra Stato ed Amministrazioni utenti attraverso l’introduzione di contratti di locazione (302 milioni di Euro attesi nel 2007 da contratti con tutti i ministeri)
 - Lo sviluppo di strategie di razionalizzazione e ottimizzazione del portafoglio dello Stato
- Sovafim è una S.p.A pubblica (100% dello Stato) nata nel 2006 con l’obiettivo della valorizzazione di aree ferroviarie in disuso. Nel 2007 è stato decretato l’allargamento dell’oggetto sociale per cui la Sovafim è oggi incaricata, in generale, della realizzazione di progetti di valorizzazione e sviluppo di compendi immobiliari pubblici.



Germania: Bundes immobilien (Institute for Federal Real Estate)

- 53.000 immobili + 300.000 ettari di terreni
- Circa 10 miliardi di Euro

“L’Institute for Federal Real Estate punta a divenire il fornitore di servizi di Real Estate Management per il governo federale. A tal proposito, unisce competenze diversificate nel campo del Real Estate di modo da costituire un unico punto di riferimento per tutte le azioni di ottimizzazione ed efficiente amministrazione del patrimonio immobiliare federale”

- L’ente preposto alla gestione dei beni dello Stato è un’organizzazione di oltre 5.800 persone, nata nel 2005 con l’obiettivo di avviare una gestione maggiormente efficiente del Real Estate Pubblico
- Entro il 2010 l’organizzazione acquisirà la proprietà di tutti gli immobili destinati ad uffici pubblici utilizzati dai diversi ministeri (ad oggi sono state acquisite le proprietà ad uso governativo del solo ministero delle Finanze). Gli obiettivi fondamentali sono :
 - razionalizzare il portafoglio dello Stato dismettendo asset non strategici
 - soddisfare le esigenze di spazio degli uffici governativi, anche attraverso la realizzazione di nuove costruzioni e/o la mirata locazione/acquisizione di immobili dal mercato
 - regolamentare l’utilizzo degli immobili ad uso governativo attraverso la sottoscrizione di contratti d’affitto con gli enti utilizzatori
 - ottimizzare le attività gestione degli usi governativi anche attraverso la predisposizione di standard di performance da diffondere e fare rispettare



Olanda : Real Estate Council e Real Estate Council Directorate

- 400.000 Ettari di terreni + edifici
- Circa 60 miliardi di Euro
- La gestione diretta dei beni pubblici è distribuita fra i diversi Ministeri : Treasury & Finance, Agriculture, Nature & Food Quality, Transportation, Public Works & Water Management, Defence, Housing e Spatial Planning & Environment (al quale fa riferimento anche la Government Buildings Agency, incaricata in particolare della gestione degli immobili in uso governativo)
- Il Real Estate Council, formato dai responsabili delle strutture interessate nell'ambito dei diversi ministeri, ha il compito di armonizzare e coordinare, a livello di sistema, le politiche di gestione del real estate pubblico, assicurando le migliori decisioni possibili dal punto di vista dei risultati complessivamente ottenibili
- Il Council è sostanzialmente una struttura “consultiva” che basa il suo funzionamento sullo scambio di informazioni, dati e conoscenza tra i vari Ministeri interessati. Compito fondamentale del Council è elaborare strategie, policy e linee guida finalizzate all'ottimizzazione complessiva della gestione dell'immobiliare pubblico
- Sul piano operativo, il Council è agisce per il tramite di una struttura dedicata (Real Estate Council Directorate) posta in seno al Ministero dell'economia e delle finanze



Spagna : Direccion General de Patrimonio dell'Estado

- Circa 30.000 proprietà
- Circa 38 miliardi di Euro

“Gestione efficace ed efficiente del patrimonio immobiliare nazionale”

- la gestione del patrimonio immobiliare pubblico in Spagna è ancora affidata al Ministero dell'Economia e Finanze attraverso una propria Direzione Generale, la Dirección General de Patrimonio dell'Estado
- la Direzione conta solamente 230 persone ed ha prevalentemente compiti di gestione amministrativa del patrimonio immobiliare attraverso la realizzazione di contratti di locazione, concessione permute e trasferimento ad uso governativo
- il numero esiguo di risorse in relazione alla dimensione del portafoglio gestito, e la mancanza di un adeguato sistema informativo non consentono ad oggi una gestione proattiva e pienamente efficace del portafoglio immobiliare pubblico



Regno Unito: Office of Government Commerce (OGC)

- 10.000 Immobili
- 13 milioni di m²
- 37 miliardi di Euro di valore e 7,5 miliardi di Euro di costo annuo
- Gli immobili sono gestiti in autonomia dalle diverse amministrazioni utilizzatrici (Dipartimenti).
- Nel novembre 2006 il Governo ha lanciato il programma “High Performing Property”, una strategia quinquennale di trasformazione e ottimizzazione dell’utilizzo degli immobili ad uso governativo che punta a realizzare risparmi di circa 1,2 - 1,9 miliardi di Euro/anno entro il 2013 e di migliorare al contempo qualità e vivibilità degli uffici governativi.
- L’OGC, ufficio indipendente di circa 250 persone situato nell’ambito del Tesoro, è stato incaricato della gestione del programma, coerentemente con la sua missione di supporto alle azioni di razionalizzazione della spesa pubblica. In particolare, l’OGC, nell’ambito del programma, si occupa di:
 - Definire standard di performance (es. Numero di impiegati per m², costo al m², ecc.) e standard qualitativi relativamente alle sedi di uffici della Pubblica Amministrazione Centrale
 - Definire, sviluppare e gestire sistemi di monitoraggio e reportistica delle performance (anche attraverso il ricorso a benchmark e best practices)
 - Definire target di miglioramento delle performance e supportarne l’implementazione attraverso l’elaborazione di linee guida e strategie di razionalizzazione

