

# SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XVI LEGISLATURA —————

Doc. **XV**  
n. **42**

## RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI AL PARLAMENTO

SULLA GESTIONE FINANZIARIA DEGLI ENTI SOTTOPOSTI A CONTROLLO IN APPLICAZIONE  
DELLA LEGGE 21 MARZO 1958, N. 259

**AGENZIA DEL DEMANIO**

**(Esercizio 2007)**

—————  
Comunicata alla Presidenza il 13 novembre 2008  
—————

PAGINA BIANCA

**INDICE**

Determinazione della Corte dei conti n. 78/2008 del 7 novembre 2008 .....	<i>Pag.</i>	5
Relazione sul risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell’Agenzia del demanio .....	»	9

**DOCUMENTI ALLEGATI***Esercizio 2007:*

Relazione sulla gestione .....	»	77
Stato patrimoniale e conto economico .....	»	165
Nota integrativa .....	»	173
Bilancio consolidato .....	»	219
Relazione del Collegio dei revisori .....	»	233

PAGINA BIANCA

## **DETERMINAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI**

PAGINA BIANCA

*Determinazione n. 78/2008.*

## LA CORTE DEI CONTI

### IN SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 7 novembre 2008;

visto il testo unico delle leggi sulla Corte dei conti approvato con regio decreto 12 luglio 1934, n. 1214;

vista la legge 21 marzo 1958, n. 259;

visto il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 18 aprile 2005, con il quale l'Agenzia del Demanio è stata sottoposta al controllo della Corte dei conti;

visto il bilancio dell'Ente suddetto, relativo all'esercizio finanziario 2007, nonché le annesse relazioni del Presidente e del Collegio sindacale, trasmessi alla Corte in adempimento dell'articolo 4 della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

udito il relatore, Presidente di Sezione dott. Raffaele Squitieri e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte, in base agli atti ed agli elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Ente per l'esercizio 2007;

ritenuto che, assolto così ogni prescritto incombente, possa, a norma dell'articolo 7 della citata legge n. 259 del 1958, darsi corso alla comunicazione alle dette Presidenze oltre che del bilancio — corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione — della relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce perché ne faccia parte integrante;

PER QUESTI MOTIVI

comunica, a norma dell'articolo 7 della legge n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio per l'esercizio 2007 – corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione – dell'Agenzia del demanio, l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Ente stesso.

ESTENSORE  
*Raffaele Squitieri*

PRESIDENTE  
*Mario Alemanno*

Depositata in Segreteria il 13 novembre 2008.

IL DIRIGENTE  
(dott. Giuliana Pecchioli)

## **RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI**

PAGINA BIANCA

RELAZIONE SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA  
GESTIONE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO PER L'ESERCIZIO 2007

## S O M M A R I O

Premessa – Normativa di riferimento – Vicende di maggior rilievo intervenute dopo la chiusura dell'esercizio 2007 .	Pag.	13
1. – Organizzazione, personale e consulenze .....	»	17
1.1. Organi .....	»	17
1.2. Il personale .....	»	19
1.3. Le consulenze .....	»	22
2. – L'attività istituzionale .....	»	24
2.1. Conoscenza e presidio del patrimonio .....	»	24
2.2. Incremento della redditività del portafoglio .....	»	26
2.3. Gestione dei beni fuori portafoglio. Beni confiscati alla criminalità organizzata. Beni confiscati iscritti nei pubblici registri .....	»	28
2.4. Valorizzazione del patrimonio immobiliare .....	»	32
2.5. Fondi immobiliari F.I.P. e Patrimonio 1 .....	»	35
3. – Le società controllate .....	»	36
3.1. Arsenale di Venezia S.p.A. ....	»	36
3.2. Demanio Servizi S.p.A. ....	»	37
4. – I risultati della gestione dell'esercizio 2007 .....	»	39
4.1. Contenuto e forma del bilancio .....	»	39
4.2. Lo stato patrimoniale .....	»	40
4.2.1. L'attivo dello stato patrimoniale .....	»	40
4.2.2. Il passivo dello stato patrimoniale .....	»	46
4.3. Il conto economico .....	»	50
5. – Il bilancio consolidato .....	»	59
5.1. Stato patrimoniale e conto economico consolidato .	»	59
6. – Risultati del primo semestre 2008 .....	»	65
7. – Considerazioni conclusive .....	»	66

PAGINA BIANCA

**PREMESSA**

Con la presente relazione, la Corte dei conti riferisce al Parlamento, ai sensi della legge 21 marzo 1958, n. 259, sul risultato del controllo eseguito sulla gestione attuata dall'Agenzia del Demanio (d'ora in avanti indicata come Agenzia) nell'esercizio 2007 e sulle vicende gestionali di maggior rilievo intervenute sino a data corrente.

Relativamente alle generali questioni relative all'istituzione, alle attribuzioni ed alla trasformazione dell'Agenzia in Ente pubblico economico, nonché alla normativa di riferimento, si fa rinvio a quanto già riferito nelle relazioni afferenti la gestione attuata dall'Ente negli esercizi 2004 - 2005 e 2006<sup>1</sup>.

Sulla base di tale impostazione, si indica, pertanto, di seguito, esclusivamente la principale della normativa che ha riguardato l'Agenzia intervenuta nel periodo di riferimento.

**D.L. 4 LUGLIO 2006, N. 223 CONVERTITO IN LEGGE, CON MODIFICAZIONI, DALLA L. 4 AGOSTO 2006, N. 248**

**"Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto fiscale".**

Anche l'Agenzia è stata interessata dal disposto dell'art. 22 relativo alla riduzione del 10% dei costi di produzione previsti nel budget 2006 riconducibili alle voci B 6), 7) e 8) del conto economico riclassificato in forma civilistica ex art. 2425 del C.C.

L'Agenzia è stata interessata anche dall'art. 25, che ha previsto riduzioni all'U.P.B. denominata "Edilizia di servizio", per un importo pari a circa 50 milioni di euro per l'anno 2006 e per il triennio successivo.

**LEGGE 27 DICEMBRE 2006, N. 296**

**"Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)".**

L'Agenzia è stata interessata dai seguenti commi dell'articolo 1 della legge Finanziaria 2007:

---

<sup>1</sup> Di cui, per gli esercizi 2004 e 2005, alla determinazione di questa Sezione n. 74/2006 del 27 ottobre 2006 (A.P. Doc. 15 n. 53) e, per l'esercizio 2006, alla determinazione n. 78 del 23 novembre 2007 (A.P. Doc. 15 n. 157)

Commi 201, 202, 213, 220 e 221 (Beni Confiscati); Comma 203 (Beni statali in uso all'Università); Commi 204 - 209 (Fondo "Costo d'uso"); Commi 210 - 212 (Consolidamento destinazioni d'uso); Commi 214 - 216 (Strumentalità e dismissioni temporanee); Comma 218 (Riduzione spese di trascrizione e annotazioni); Commi 1311 - 1314 (Razionalizzazione beni all'estero); Commi 907 - 914 (Locazione Finanziaria); Commi 250 - 256 (Revisioni canoni demanio marittimo); Comma 257 (Occupazioni non regolarizzate su demanio marittimo); Comma 260 (Eredità giacenti); Comma 217 (Semplificazione art. 3 c. 109 L. 662/1996); Comma 219 (Vendita alloggi); Comma 261 (Concessione e locazioni agli enti locali); Comma 262 (programmi unitari valorizzazione immobili pubblici); Commi 262 e 264 (Beni della difesa non più necessari per usi militari); Commi 259 (Concessioni d'uso); Comma 258 (Canoni per uso demanio aeroportuale); Comma 505; Comma 507;

#### **LEGGE 24 DICEMBRE 2007 N. 244**

#### **"Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)"**

L'Agenzia è stata interessata dalle seguenti disposizioni della legge Finanziaria 2008:

##### **ART. 1**

Commi 144-145 (Rateizzazione pagamenti); commi 209-214 (Fatturazione elettronica); comma 256 (Stime alloggi); comma 257 (Amministrazione straordinaria imprese confiscate); commi 258 e 259 (Edilizia residenziale sociale); commi 313-319 (Piano di valorizzazione dei beni pubblici per la promozione e lo sviluppo degli Enti locali - PIV); comma 320 (Dismissione immobili non più utili all'Amministrazione della Difesa); commi 322-324 (Alloggi profughi); commi 361-362 (Provvedimenti relativi alle Agenzie fiscali).

##### **ART. 2**

Comma 15 (Alloggi profughi); commi 64-65 (G8 Maddalena); commi 89-90 (Indennità di esproprio); commi 258-288 (Locazioni a canone sostenibile e sgravi fiscali); commi 396-401 (Disposizioni in materia di istituzioni culturali); commi 440-442 (Risanamento edifici pubblici); comma 573 (Forniture di beni e servizi); commi 594-600 (Costi della P.A.: piani triennali di razionalizzazione); comma 603

(Soppressione tribunali militari); commi 618-623 (Spese di manutenzione); comma 625 (Abrogazione comma 2 art. 22 D.L. 223/2006); commi 627-631 (Dismissione alloggi difesa); commi 634-642 (Soppressione e riorganizzazione Enti pubblici):

### **ART. 3**

Commi 1-2 (Criteri di quantificazione del costo d'uso degli immobili in uso alle Amministrazioni statali); commi 19-23 (Arbitrato negli appalti pubblici); commi 25-26 (Toroc); commi 43-53 (Costi della P.A.: stipendi); comma 59 (Costi della P.A.: assicurazione); commi 60-65 (Costi della P.A.: poteri di controllo e vigilanza della Corte dei conti).

### **LEGGE 29 NOVEMBRE 2007, N. 222**

**“Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 1° ottobre 2007, n. 159 recante interventi urgenti in materia economico finanziaria, per lo sviluppo e l'equità sociale”**

L'Agenzia è stata interessata dall'art. 19 che ha modificato l'art. 48-bis del D.P.R. 602/1973 e dall'art. 41 che ha previsto la costituzione, da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze, di concerto con i Ministri delle infrastrutture e della solidarietà sociale, per il tramite dell'Agenzia del demanio, di una società per promuovere la formazione di strumenti finanziari immobiliari a totale o parziale partecipazione pubblica, con la finalità di acquisire, recuperare, ristrutturare e/o realizzare immobili ad uso abitativo da locare a canone sostenibile a favore dei ceti medi della popolazione.

\* \* \*

L'Agenzia nel 2007 si è dotata di regolamenti e disposizioni interne, tra i quali:

- Il Manuale organizzativo del 15 gennaio 2007
- Il Regolamento sulla disciplina del diritto di accesso agli atti (L.241/1990) approvato dal Comitato di gestione il 24 gennaio 2007
- Il Manuale del processo di vendita di beni immobili dello Stato, approvato nel marzo 2007
- Le linee guida ed iter per l'attribuzione e la revoca di incarichi al personale dipendente, nel maggio 2007

**VICENDE DI MAGGIOR RILIEVO INTERVENUTE DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO 2007**

Meritano menzione le seguenti:

- Chiusura, nel mese di febbraio 2008, degli ultimi 7 dei 28 uffici territoriali (SOT) ritenuti non più funzionali all'attività dell'Agenzia;
- Completamento, nel gennaio del 2008, del trasferimento in proprietà all'Università degli studi "La Sapienza" di Roma degli immobili della città universitaria, e conseguente completa attuazione della convenzione del 1932 che prevedeva il trasferimento a "La Sapienza" della città universitaria;
- Avvio, nel 2008, in applicazione delle previsioni dell'art. 41 del "collegato alla Finanziaria" (legge 222/2007) della costituzione di una società di scopo per incrementare il patrimonio immobiliare destinato alla locazione residenziale, con particolare riguardo a quella a "canone sostenibile", avvalendosi di beni immobili di proprietà pubblica;
- Firma, il 1° aprile 2008, del contratto di Servizi per il triennio 2008-2010;
- Perfezionamento del processo di patrimonializzazione dell'Agenzia, disposto il 2 aprile 2008 con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze - di rettifica del decreto del 17 luglio 2007;
- Cessazione del Comitato di gestione dell'Agenzia (che ha tenuto l'ultima seduta il 22 luglio 2008) in applicazione del comma 14 dell'art. 83 del decreto legge 112 del 26 giugno 2008, convertito dalla legge 133 del 6 agosto 2008, che ha disposto che i comitati di gestione delle Agenzie fiscali cessassero il trentesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore dello stesso D.L. (pubblicato il 25 giugno 2008 sul supplemento ordinario della G.U. n. 147).
- Nomina del nuovo Direttore dell'Agenzia (D.P.R. del 4 agosto 2008) per la durata di 3 anni a decorrere dal 14 agosto 2008.
- Costituzione del nuovo Comitato di gestione (D.P.C.M. dell'11 settembre 2008) per la durata di 3 anni.

## **1. ORGANIZZAZIONE, PERSONALE E CONSULENZE**

### **1.1. Organi**

Quanto alle competenze ed alla costituzione degli organi dell'Agenzia, si fa rinvio al precedente referto, nel quale è stato già segnalato che, con D.P.C.M. del 3 novembre 2006, il Comitato di gestione era stato ricostituito per la durata di tre anni e che dello stesso, presieduto dal direttore dell'Agenzia, facevano parte anche tre dirigenti dell'Ente (oltre che un dirigente per ognuno dei Ministeri dell'economia e delle finanze, per i beni e le attività culturali e dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare).

Come cennato nella premessa, il comma 14 dell'art. 83 del D.L. n. 112 del 26 giugno 2008 ha disposto la cessazione, entro trenta giorni dal 26 giugno 2008, dei Comitati di gestione delle Agenzie fiscali<sup>2</sup>.

E' rimasta invariata, nel 2007, la composizione del Collegio dei Revisori dei conti. Analogamente è a dirsi in ordine alla misura dei compensi attribuiti ai membri dei due organi<sup>3</sup>.

La spesa complessiva sostenuta nel 2007 dall'Agenzia per i compensi di cui trattasi è stata la seguente<sup>4</sup>:

- Comitato di gestione: €/migliaia 181 ;
- Collegio dei Revisori: €/migliaia 59.

Tali organi si sono riuniti nel 2007, rispettivamente, 12 e 5 volte.

Il Direttore ha percepito, nel 2007, il seguente trattamento economico<sup>5</sup>:

#### 1. Trattamento fisso:

- € 51.329,04 a titolo di stipendio tabellare
- € 33.633,40 a titolo di retribuzione di posizione parte fissa
- € 215.037,56 a titolo di trattamento accessorio

<sup>2</sup> L'art. 13 del citato D.L. 112/2008, modificando l'art. 67 del decreto legislativo 30 luglio 1999 n. 300, ha ridotto da 6 a 4 i membri dei Comitati di gestione ed ha disposto che metà dei componenti possono essere scelti oltre che tra dipendenti della Pubblica Amministrazione, tra soggetti estranei a questa, dotati di specifica competenza. L'art. 12 di tale D.L. ha previsto la mobilità tra le Agenzie fiscali dei dirigenti generali di prima fascia.

<sup>3</sup> Si è già segnalato nel precedente referto che ai tre membri dirigenti del Comitato di gestione non vengono corrisposti compensi. Nessun compenso, né gettoni di presenza vengono corrisposti al Magistrato della Corte dei conti delegato al controllo dell'Agenzia.

<sup>4</sup> L'incremento della voce per €/migliaia 12 (verificatosi nonostante la riduzione del numero delle sedute dei due organi), registrato rispetto all'esercizio 2006, è dovuto alla mancata contabilizzazione nel 2006 del rateo dei compensi maturati dai nuovi membri nominati alla fine di tale anno. Nel 2006 si era già provveduto alla riduzione prevista dal co. 58 dell'art. 1 della legge 266 del 23 dicembre 2005

<sup>5</sup> Sulla base del contratto stipulato con il MEF il 26 giugno 2007.

**2. Trattamento variabile:**

- € 70.000 a titolo di retribuzione di risultato

\* \* \*

Nel 2007 si è andato consolidando il sistema organizzativo avviato negli esercizi precedenti.

In particolare, è proseguita l'azione impostata nel 2006 per lo snellimento della struttura territoriale, che ha previsto una razionalizzazione delle strutture territoriali dell'Agenzia per pervenire ad un'articolazione basata su 20 Filiali regionali e 69 Sportelli operativi territoriali (SOT). Tale linea ha portato alla chiusura di 21 SOT. L'Ente si propone, a conclusione del processo iniziato nel 2006, di chiudere 28 dei 34 uffici provinciali presenti sul territorio, trasferendo il personale in servizio presso i SOT alle sedi regionali dell'Agenzia<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Si è già cennato nella premessa che, nel mese di febbraio 2008, sono stati chiusi gli ultimi sette SOT

## 1.2. Il personale

Anche nel 2007, l'Agenzia ha proseguito la linea dell'inserimento di personale più giovane, che ha portato all'assunzione di 179 nuove unità<sup>7</sup>, rispetto alle 53 cessate dal servizio.

Nella Tabella che segue viene evidenziata la situazione del personale in servizio al 31 dicembre 2007<sup>8</sup>.

Qualifica	31.12.2006	31.12.2007	Differenza
Dirigenti	56	56	0
Quadri/Impiegati	824	950	126
<b>TOTALE</b>	<b>880</b>	<b>1.006</b>	<b>126</b>

Si indica di seguito la spesa sostenuta dall'Ente per il personale nel 2007 raffrontandola con quella sostenuta nel precedente esercizio.

*in migliaia di euro*

DESCRIZIONE	VALORE AL 31.12.2006	VALORE AL 31.12.2007	DIFFERENZA
Salari e stipendi	34.254	41.309	7.055
Oneri sociali	8.190	11.306	3.116
Accantonamento TFR	1.250	1.694	444
Altri costi del personale	36	129	93
Lavoro interinale	1.354	3.072	1.718
<b>TOTALE</b>	<b>45.084</b>	<b>57.510</b>	<b>12.426</b>

L'aumento del costo del personale nel 2007 afferisce, prevalentemente, per €/migliaia 4.000 (della voce salari e stipendi), al pagamento, nell'anno, della quota incentivante per gli anni 2005 e 2006 di cui all'art. 3 comma 165 della Legge 24.12.2003 n. 350; per €/migliaia 4.300, all'incremento dell'organico; per €/migliaia 1.400, al rinnovo contrattuale del biennio economico 2006-2008, ai passaggi di livello, ad aumenti retributivi ed a scatti di anzianità; e per €/migliaia 300, ai versamenti alla CASPIE; per la restante parte, ad altre indennità variabili.

<sup>7</sup> Di cui 1 dirigente, 9 quadri e 169 impiegati. L'incremento dell'organico è stato inferiore a quello previsto dal piano triennale di sviluppo 2006-2008

<sup>8</sup> Quanto al personale "optante" in servizio presso l'Agenzia, può dirsi che di questo, al 31 dicembre 2007, risultavano ancora da collocare presso Amministrazioni pubbliche 5 unità

L'accantonamento al TFR (€/migliaia 1.694) si è incrementato nel 2007 in connessione con le assunzioni di nuovi dipendenti effettuate dall'Agenzia<sup>9</sup>.

L'incremento della spesa per il lavoro interinale è conseguente al maggior ricorso effettuato nel 2007 a tale forma contrattuale connesso alla definizione delle transazioni per il pagamento dei debiti contratti dal MEF nei riguardi delle depositerie giudiziarie.

Si raffrontano di seguito i costi unitari<sup>10</sup> per fasce di livello di inquadramento relative al 2006 e 2007.

Budget 2006			Budget 2007		
Fascia di livello	Retribuzioni	Oneri sociali TFR/TFS	Fascia di livello	Retribuzioni	Oneri sociali TFR/TFS
	<i>Euro/anno pro capite</i>			<i>Euro/anno pro-capite</i>	
<b>Dirigenti</b>	107.000,00	37.450,00	<b>Dirigenti</b>	112.102,00	39.898,00
<b>Quadro/6</b>	42.748,00	13.252,00	<b>Quadro/Quadro super</b>	50.575,00	13.662,00
<b>5/4/3</b>	28.244,00	8.756,00	<b>6/5</b>	35.356,00	9.677,00
<b>2/1S/1</b>	20.382,00	6.318,00	<b>4/3</b>	26.920,00	7.175,00
			<b>2/1S/1</b>	22.469,00	5.750,00

Nel 2007 è stato stipulato più di un accordo sindacale in connessione con il rinnovo, intervenuto il 17 novembre 2006, del secondo biennio economico (1.10.2006-30.09.2008) del CCNL dell'Agenzia siglato il 27 settembre 2004 (ed in vigore dall'1.10.2004)<sup>11</sup>.

In particolare, in adesione alle indicazioni dell'art. 69 del CCNL, ai fini dell'attuazione della previdenza complementare, l'Ente ha aderito al Fondo per il settore del Pubblico impiego (Agenzie fiscali, Stato e Parastato).

<sup>9</sup> Con riferimento alla riforma della previdenza complementare, si segnala inoltre che 667 dipendenti dell'Agenzia hanno destinato il proprio TFR al fondo di tesoreria dell'INPS.

<sup>10</sup> I costi unitari pro-capite/annuo ricomprendono le retribuzioni fisse, gli oneri sociali, l'accantonamento TFR.

<sup>11</sup> Si è già riferito nel precedente referto che il rinnovo ha, tra l'altro, riguardato: l'incremento medio del 2% dei minimi tabellari per il primo ed il secondo anno; l'incremento del premio di risultato per il 2007 ed il 2008 per euro 450,00 medi lordi pro capite; la stipula di una polizza sanitaria per un costo massimo annuo a carico dell'Agenzia di euro 350 per dipendente; la previsione di un nuovo livello di "quadro" e del "quadro super". Il costo complessivo del rinnovo contrattuale è stato stimato per il 2006, in 250.000 euro, per il 2007 in 1.200.000,00 mila euro, per il 2008 in 2.000.000,00 (a regime l'incremento pro capite ammonterà a 120 euro lorde per 13 mensilità)

Si è anche provveduto a definire i criteri ed i tempi di erogazione dell'incentivazione alla produttività; nel settore della assistenza sanitaria integrativa, è stato stipulato l'accordo quadro con la Caspie, con conseguenti attività di raccolta delle adesioni, di informativa ai dipendenti, ecc.

L'intervenuta cessazione della collaborazione (a costo zero per l'Agenzia, in quanto i relativi oneri restavano a carico del MEF) del personale optante e l'incremento dell'operatività dell'Ente hanno reso necessario ricorrere, anche nel 2007, a nuove assunzioni.

All'aumento del numero del personale ed ai miglioramenti retributivi recati a favore di questo dalla contrattazione collettiva (che hanno portato a livelli retributivi medi individuali di una certa consistenza) ha corrisposto, nel 2007, l'incremento dei relativi costi, che ha determinato, come più avanti si evidenzierà, il peggioramento dell'utile di esercizio.

Ciò dovrà indurre l'Agenzia a porre particolare attenzione alla politica delle assunzioni, al fine di prevenire eccessivi appesantimenti dei costi di gestione.

### 1.3. Le consulenze

Nel corso del 2007 l'Agenzia del Demanio ha gestito 29 incarichi di consulenza, per un valore di €/migliaia 1.379.

Tale importo complessivo risulta inferiore del 26% rispetto al corrispondente dato del 2006 (esercizio nel quale sono stati conferiti 32 incarichi). Dalla nota integrativa al bilancio emerge che, nel 2007, l'Agenzia ha subito costi per "consulenze e prestazioni" per 5.194 migliaia di euro. Di questo importo, 1.379 migliaia di euro hanno riguardato consulenze in senso proprio (richieste di pareri, studi, ecc.); il restante costo è da riferirsi ad incarichi professionali (per difesa in giudizio, revisione e certificazione del bilancio, esternalizzazione dei servizi, ecc.)

Sulla base dei dati forniti dall'Agenzia, gli incarichi più significativi, di quelli conferiti nel 2007, hanno riguardato:

- per € 329.256: attività di consulenza ed assistenza giudiziale e stragiudiziale su pratiche di particolare complessità di vario genere, quali le concessioni di valorizzazione, la revisione degli atti integrativi e la permuta con Fintecna (alienazioni), la valorizzazione/dismissione delle caserme, la gestione delle eredità vacanti, la redazione dello statuto di una società destinata a promuovere la formazione di strumenti finanziari immobiliari con regime di amministrazione tradizionale;
- per € 328.478: completamento del progetto dedicato alla gestione degli immobili e delle aziende confiscate alle organizzazioni criminali. In particolare, la collaborazione ha riguardato il supporto finalizzato all'accelerazione dei processi di destinazione dei beni immobili confiscati alla criminalità organizzata mediante la pianificazione di dettaglio delle destinazioni su tutto il territorio nazionale;
- per € 146.880: attività di assistenza e consulenza legale quali pareri sulle modalità di acquisizione da parte degli enti locali di beni immobili di proprietà dello Stato, esame dei dati risultanti dal censimento del patrimonio immobiliare dello Stato, problematiche connesse alla gestione di programmi di promozione dell'utilizzo dei beni pubblici, pareri su questioni relative agli accordi con amministrazioni statali e locali per l'utilizzo e la destinazione di beni demaniali e del patrimonio indisponibile, rilievi sulla disciplina di dismissione ed alienazione di beni pubblici, pareri sull'applicazione della disciplina delle concessioni di valorizzazione;

- per € 121.400: attività di supporto nell'individuazione delle linee guida degli interventi edilizi e nella redazione degli studi di fattibilità; assistenza nella redazione di documenti tecnici per l'attività di formazione interna; supporto nella verifica di congruità tecnica dei progetti di valorizzazione relativi ad immobili da destinare alla vendita o alla concessione; consulenza nella valutazione di progetti di valorizzazione immobiliare proposti da soggetti esterni all'Agenzia; consulenza nella redazione delle linee guida e dei capitolati degli studi di fattibilità da affidare a professionisti esterni;
- per € 90.000: consulenza per la corretta applicazione delle novità introdotte dal D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163, in tema di contratti pubblici; realizzazione di uno studio finalizzato al riassetto della legislazione in materia di beni pubblici con particolare riferimento alla normativa applicabile alle Regioni a statuto speciale ed al trasferimento dei beni demaniali alla Regione Sicilia; realizzazione di uno studio finalizzato alla concreta attuazione della normativa secondaria in materia di gestione dei beni demaniali e patrimoniali.

## **2. L'ATTIVITÀ ISTITUZIONALE**

Si è già segnalato nei precedenti referti che i principali compiti dell'Agenzia possono riassumersi in quelli della ricognizione, dell'amministrazione e della valorizzazione dei beni immobili dello Stato. All'Agenzia compete, altresì, di gestire i programmi di vendita, di acquisire e di mantenere gli immobili, oltre che la gestione dei beni e dei veicoli sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata, attraverso apposite convenzioni, di immobili di Enti pubblici.

Il contratto di servizio per la disciplina dei rapporti tra l'Ente ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze, relativo al periodo che ora interessa - triennio 2006 - 2008 - è stato sottoscritto il 1° aprile 2008<sup>12</sup>.

Si riportano di seguito, alcune brevi notazioni sull'azione in concreto svolta dall'Agenzia nell'esercizio in riferimento nei vari settori di attività, rinviando, per il dettaglio, agli ampi elementi contenuti nella relazione sulla gestione 2007 e nella nota integrativa.

### **2.1. Conoscenza e presidio del patrimonio**

Nell'ottobre del 2007 si è concluso il progetto "censimento", che era stato avviato sin dal dicembre del 2003, per classificare il patrimonio immobiliare dello Stato (che è stato suddiviso in categorie, secondo la tipologia e l'uso), che costituiva il presupposto per una redditizia gestione di tale patrimonio.

Il progetto è stato coordinato da una struttura centrale, la "cabina di regia" che ha curato anche il controllo e la garanzia dell'omogeneità dei dati via via raccolti.

Nei quattro anni occorsi per definire il censimento, allo stesso hanno concorso circa 1600 persone, delle quali 50 in qualità di componenti della cabina di regia; 150 dipendenti dell'Agenzia e di altre Amministrazioni e 1400 utilizzate dalle associazioni temporanee di impresa (c.d. "assuntori") per la raccolta dei dati. Sono stati acquisiti dati su circa 30.000 immobili relativamente all'ubicazione, alla tipologia, allo stato manutentivo degli stessi, ecc.

Per promuovere la conoscenza del patrimonio immobiliare dello Stato è stato anche avviato il progetto "Targhe", che prevede l'installazione sugli immobili statali di una speciale targa che indichi le informazioni principali sul bene interessato

---

<sup>12</sup> In attuazione alla proposta formulata dall'Agenzia l'11 luglio 2007, è stato stipulato un atto aggiuntivo al contratto di servizi 2006-2008 per l'attività svolta dall'Ente per la liquidazione dei debiti pregressi per oneri di custodia dei veicoli confiscati in via amministrativa.

(a ciascun immobile è anche associato un codice, che consentirà di ottenere, dal portale Demanio Re, attivo dal 2006, una scheda descrittiva più ampia). Il progetto, per la conclusione del quale sono previsti quattro anni, riguarderà circa 5.000 immobili.

In ordine alla tematica della conoscenza del patrimonio immobiliare dello Stato, che costituisce l'imprescindibile presupposto per la gestione e la valorizzazione dello stesso, va evidenziato che, mentre per il "patrimonio disponibile" (immobili, uffici commerciali, terreni, ecc.) la gestione (e quindi, "a monte", la conoscenza) da parte dell'Agenzia è piena, non altrettanto può affermarsi per i beni del "patrimonio indisponibile" (foreste<sup>13</sup>; miniere<sup>14</sup>; dotazione del Presidente della Repubblica<sup>13</sup>; ambasciate e consolati all'estero<sup>13</sup>) e per i "beni demaniali" (demanio marittimo<sup>14</sup>; idrico<sup>14</sup>; militare<sup>15</sup>; stradale<sup>13</sup>; aeronautico<sup>15</sup>; artistico<sup>16</sup>).

E' così a dirsi che, nonostante la notevole quantità di dati raccolti, l'Ente non è attualmente in grado di fornire un panorama completo del patrimonio immobiliare dello Stato, essendo, per più di un settore, privo di informazioni esaustive ed aggiornate.

Da ciò l'esigenza dell'individuazione per il sistema immobiliare pubblico di un soggetto unico — quale ben potrebbe essere l'Agenzia — che, disponendo di informazioni generali e complete, sia in grado di impostare politiche unitarie e coordinate, di indicare standard di riferimento (sui costi, sull'utilizzo degli spazi, ecc.) generali ed omogenei, di ottimizzare gli usi governativi e l'impiego delle risorse finanziarie per gli interventi edilizi, di pianificare gli interventi per la razionalizzazione dell'utilizzazione degli immobili, ecc.

<sup>13</sup> Beni relativamente ai quali l'Agenzia non svolge alcun ruolo.

<sup>14</sup> Il ruolo dell'Agenzia è limitato alla tutela della proprietà.

<sup>15</sup> Il ruolo dell'Agenzia è solo marginale.

<sup>16</sup> Ricompresi nel c.d. "demanio accidentale": beni che sono demaniali solo se appartengono allo Stato; l'Agenzia gestisce solo gli immobili non in consegna al Ministero per i beni e le attività culturali.

## 2.2. Incremento della redditività del portafoglio

Nel 2007 è stata intensificata l'azione condotta dall'Agenzia per la generazione di entrate per lo Stato mediante la messa a reddito e la regolarizzazione di beni del patrimonio dello Stato dati in gestione e la vendita dei beni, c.d. "marginali" (relitti, opere di urbanizzazione, ecc).

In particolare, nell'esercizio all'esame, sono stati riscossi, sui codici tributi che concorrono alla maturazione dei corrispettivi per l'Agenzia<sup>17</sup>, circa 249 milioni di euro (superando del 62% l'obiettivo pianificato); sono stati stipulati o rinnovati 1.384 contratti di locazione e 1.259 atti di concessione (a fronte dell'obiettivo annuale, rispettivamente, di 1.100 contratti e 800 concessioni).

La legge finanziaria per il 2007 ha dettato disposizioni sull'adeguamento dei canoni e sull'accertamento di irregolarità sul demanio marittimo ed imposto agli enti gestori di riscuotere tempestivamente i canoni. L'Agenzia, nei primi mesi del 2007, ha diramato linee guida di carattere operativo e fornito chiarimenti sulla portata della nuova normativa e per un'uniforme applicazione della stessa su tutto il territorio nazionale.

Non sempre, peraltro, gli enti gestori (Regioni e Comuni) hanno puntualmente applicato tali disposizioni, il che ha fatto sì che si sia verificato il mancato introito delle maggiori entrate che era previsto scaturissero dalla riscossione dei canoni per concessioni demaniali marittime turistico-ricreative e per nautica da diporto<sup>18</sup>.

Per ciò che concerne i diritti di prospezione e ricerca mineraria, nel 2007 sono stati incassati circa 3,5 milioni di euro dei 60 previsti dalla legge di bilancio. Tale scostamento è dall'Ente riconnesso alle indicazioni della legge n. 40 del 2007 (di conversione del D.L. n. 7 del 31 gennaio 2007) e del Decreto del Ministro per lo sviluppo economico in data 12 luglio 2007. Ciò in quanto, mentre la normativa precedente (art. 19 del decreto legislativo 625 del 25 novembre 1996) prevedeva che il titolare della concessione corrispondesse annualmente all'Erario il valore di un'aliquota del prodotto pari al 7% della quantità di idrocarburi liquidi e gassosi estratti, la citata legge 40/2007 dispone ora invece che le aliquote di prodotto dovute allo Stato siano cedute dai concessionari sul mercato e che gli introiti ricavati dalla vendita siano incassati dall'Erario. Nel 2007 non si è realizzata la vendita delle aliquote

<sup>17</sup> Relativi, tra l'altro, ad interessi di mora su entrate demaniali, a proventi da miniere e sorgenti termali; a canoni di beni patrimoniali sul demanio idrico, storico artistico, militare e marittimo.

<sup>18</sup> In concreto, sono stati incassati solo 87 milioni di euro (sul codice tributo 842T) rispetto ai 223 milioni previsti dalla legge di bilancio. Di ciò l'Agenzia ha dato informazione al MEF, ai Ministeri dei trasporti ed alla Procura della Corte dei conti.

di prodotto (prevista dal D.M. tra i mesi di ottobre e marzo) e non è stato neanche emanato il decreto interministeriale (Ministeri Sviluppo economico e Economia e finanze) indicante le modalità di versamento.

### **2.3. Gestione dei beni fuori portafoglio. Beni confiscati alla criminalità organizzata. Beni confiscati iscritti nei pubblici registri.**

Sulla tematica dei beni confiscati alla criminalità organizzata, sui profili critici del settore e sulla complessità delle procedure fissate dalla legge per la gestione degli stessi, la Corte ha più volte riferito. Si fa, pertanto, rinvio, in particolare, a quanto segnalato nei precedenti referti sulla gestione dell'Agenzia per gli esercizi 2004, 2005 e 2006 e nella deliberazione della Sezione centrale del controllo n. 17 del 1° luglio 2005.

La gestione dei beni di cui trattasi è seguita con molta attenzione anche dal Parlamento, al quale l'Agenzia ha più volte direttamente riferito. In particolare, si è già ricordato nella precedente Relazione che dettagliati elementi di valutazione sull'attività condotta dall'Agenzia nel settore sono stati forniti dall'Ente stesso nel "Rapporto sugli immobili ed aziende definitivamente confiscati alla criminalità organizzata" redatto il 31 dicembre 2006, nonché, nel corso dell'audizione in data 27 marzo 2007 del Direttore dell'Agenzia presso la VI Commissione Finanze del Senato della Repubblica e nella "Relazione sullo stato della gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata" tenuta dal Direttore dell'Ente il 17 aprile 2007 presso la Commissione parlamentare di inchiesta sul fenomeno della criminalità organizzata mafiosa o similare.

Ciò premesso, basti, in questa sede, rammentare che, al 31 dicembre 2007:

- erano stati destinati 756 beni (391 nel 2006) confiscati alla criminalità organizzata (684 immobili, di cui 30 già destinati al 31 dicembre 2006 e per i quali è stata variata la destinazione e 72 aziende), dal valore complessivo superiore ai 100 milioni di euro. Gli Enti destinatari sono stati i Comuni (611 immobili per la maggior parte destinati a finalità sociali) e lo Stato (73 immobili, prevalentemente assegnati alle Forze dell'Ordine);
- rimanevano da destinare n. 3812 immobili e n. 257 aziende<sup>19</sup>;
- erano stati rottamati/alienati 35.008 veicoli (27.448 nel 2006) di cui: 32.643 unità confiscate/abbandonate, smaltite tramite la cosiddetta "procedura temporanea"; 2.365 destinati alla rottamazione straordinaria (di cui all'art. 38, comma 2 del D.L.

---

<sup>19</sup> Al 31 dicembre 2006 erano in gestione all'Agenzia 3.835 immobili e 227 Aziende. Le variazioni dei dati nei due esercizi sono da riconnettersi, prevalentemente, a nuove confische ed a riclassificazioni dei vari beni.

- 269/03, convertito in L. 326/03) per la gestione dei quali sono state istituite apposite commissioni provinciali<sup>20</sup>;
- dovevano ancora essere alienati/rottamati 9.847 veicoli (soggetti alla c.d. "procedura temporanea"); di questi, per 299 unità l'iter di smaltimento è stato sospeso a seguito di ricorsi presentati dai proprietari, 3.153 veicoli sono custoditi dai proprietari. Per queste due categorie di veicoli non si determinano oneri di custodia;
  - quanto alla liquidazione dei debiti pregressi, per oneri di custodia, a fronte di 3.972 accordi quadro complessivamente notificati, erano state chiuse 730 posizioni, per rinunce, annullamenti d'ufficio e cessazioni d'impresa; si erano avute 2.607 adesioni alla transazione; erano stati stipulati 2.344 atti transattivi con le depositarie;<sup>21</sup>;
  - era stato aggiornato ed implementato il "data base beni confiscati" per il monitoraggio dell'attività realizzata dall'Agenzia dal momento della confisca a quello della destinazione dei beni.

\*\*\*\*

Peraltro, l'attività dell'Agenzia nel settore deve essere anche analizzata alla luce dell'azione svolta dai Commissari straordinari del Governo succedutisi sin dal 1999.

La gestione e la destinazione dei beni confiscati costituiscono, infatti, attività di grande complessità nell'ambito delle quali si intersecano competenze di Amministrazioni diverse (magistratura penale, Ministero dell'Interno, Agenzia del Demanio ecc.).

Delicati sono anche i profili giuridici del settore, per i riflessi d'ordine penale, civilistico, amministrativo e contabile connessi con l'attività in questione.

Questa stessa Corte ha avuto modo di rappresentare come l'obiettivo di ottenere "ritorni" di carattere sociale ed economico dalla gestione dei beni confiscati postuli, "a monte", una specifica disciplina normativa organica e chiarificatrice di ruoli e competenze ed, "a valle", un'efficace azione di coordinamento delle varie Amministrazioni interessate.

Proprio per soddisfare quest'ultima esigenza, il Governo ha proceduto alla nomina, nel 1999<sup>22</sup>, di un "Commissario straordinario del Governo per la gestione e la destinazione dei beni confiscati ad organizzazioni criminali". Il Commissario, nominato

<sup>20</sup> Sono state istituite tutte le commissioni provinciali (103); di queste, nel 2007, 53 hanno completato i lavori; 41 erano ancora attive e 9 non erano ancora divenute operative

<sup>21</sup> Si è già segnalato che l'11 luglio 2007 è stato stipulato l'atto aggiuntivo al contratto di servizi 2006-2008, richiesto nel novembre 2006 dall'Agenzia per lo svolgimento della suddetta attività.

<sup>22</sup> Formalizzata con D.P.R. del 28 luglio; la nomina è stata disposta ai sensi dell'art. 11 della legge 23 agosto 1988 n. 400.

per un anno, ha avuto il compito di assicurare il coordinamento operativo tra le varie Amministrazioni e tra queste e le associazioni di volontariato, le comunità terapeutiche, ecc., nonché di monitorare i beni confiscati, di segnalare la necessità dell'adozione di provvedimenti amministrativi volti ad assicurare la correttezza della gestione e di proporre modifiche alle procedure ed alla normativa di settore.

Nel 2001<sup>23</sup> è stato nominato, per un biennio, un nuovo Commissario straordinario, "considerato il perdurante interesse al conseguimento degli obiettivi di cui al decreto del 28 luglio 1999" (di nomina del precedente Commissario).

Le attività dei due Commissari sono state rivolte, prevalentemente, all'acquisizione della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico (con accessi ad uffici dell'ex Direzione generale del Demanio dell'Agenzia) ed alla creazione di un apposito "data base", nonché, a verificare, tramite sopralluoghi, lo stato di manutenzione e di utilizzazione dei beni.

Infine, nel 2007<sup>24</sup>, è stato nominato, per un anno, un terzo Commissario straordinario, per il quale sono stati ribaditi gli obiettivi e le competenze che erano stati demandati ai precedenti due Commissari.

Con il nuovo incarico, è stata anche focalizzata l'attenzione sull'esigenza di assicurare il raccordo tra i procedimenti amministrativi di destinazione e quelli giudiziari, e, oltre ad attribuire al nuovo Commissario compiti analoghi a quelli riconosciuti ai precedenti, è stata conferita al medesimo anche la facoltà di pervenire a protocolli di intesa con i soggetti pubblici e privati interessati, per il reperimento di risorse, per la valorizzazione dei beni confiscati e per l'elaborazione di progetti per l'inserimento di tali beni nei programmi di sviluppo economico locali o nazionali.

Il terzo Commissario, oltre alle, ormai consuete, richieste di informazioni rivolte alle varie Amministrazioni interessate, si è fatto promotore dell'indizione di tavoli tecnici presso le Prefetture e per l'avvio dell'impostazione di un protocollo nazionale d'intesa tra i vari soggetti istituzionali interessati (prefetture, autorità giudiziarie, Agenzia, associazioni) per la più celere destinazione dei beni.

Proprio il succedersi delle nomine, dal 1999, di Commissari straordinari va ad indiretta conferma di quanto anche dalla Corte osservato sulla complessità della materia e sui numerosi, delicati risvolti dell'attività di gestione e destinazione dei beni in discorso, che coinvolge diverse Amministrazioni, che non sempre è agevole coordinare, in mancanza di una chiara, organica e completa disciplina normativa.

<sup>23</sup> Con D.P.R. n. 52 del 3 marzo

<sup>24</sup> Con D.P.R. del 28 novembre.

Tale carenza ha fatto sì che l'azione dei vari Commissari sia sinora risultata, nella sostanza, poco incisiva ed efficace.

La Corte ha già in passato rappresentato, e le ora cennate esperienze della costituzione ripetuta di organi straordinari lo confermano, che il sistema più idoneo, se non l'unico, per addivenire ad un'efficiente gestione dei beni in discorso – che costituiscono anche un patrimonio di elevato valore, suscettivo, se idoneamente utilizzato, di produrre non solo risorse, ma anche favorevoli riflessi d'ordine economico e sociale – è quello di disciplinare la materia con un'apposita normativa che consenta di efficacemente coordinare le varie istituzioni interessate al settore, attraverso una precisa definizione delle competenze e la temporizzazione dell'esercizio di queste e che individui strumenti più adeguati ed incisivi anche dal punto di vista economico, che siano idonei a superare la logica di estemporanee, poco significative ed efficaci, iniziative straordinarie d'ordine amministrativo.

Proprio lungo tale linea si era mosso, nel 2003, il Governo, avendo il Consiglio dei Ministri, con deliberazione del 22 dicembre di quell'anno, avviato l'esame di un disegno di legge di delega volto al riordino della frammentaria disciplina del settore. Il provvedimento, che era stato concordato con il Presidente pro-tempore della Commissione parlamentare antimafia, era rivolto ad individuare mezzi più efficaci per la lotta alla mafia anche dal punto di vista economico. Era, in particolare, prevista l'attribuzione dei beni sequestrati o confiscati ad una sezione specializzata dell'Agenzia perché li valorizzasse sotto il profilo economico e ne incentivasse l'utilizzazione pubblica.

#### **2.4. Valorizzazione del patrimonio immobiliare**

Nel precedente referto si è segnalato che, essendo stati ridotti di 150 milioni di euro gli stanziamenti inizialmente disponibili per il triennio 2006-2008, l'Ente ha dovuto procedere alla revisione del Piano per gli investimenti immobiliari 2006-2008.

Come in ogni esercizio, nel 2007 si è proceduto alla rimodulazione delle previsioni degli investimenti immobiliari sulla base delle risorse disponibili in seguito alla revisione dei programmi immobiliari del periodo 2001-2006 (168,4 milioni di euro) dei fondi stanziati per il 2007 sul capitolo 7754 del bilancio del MEF (24,6 milioni di euro) e delle previsioni di bilancio per gli esercizi 2008 e 2009 (pari a 49,2 milioni di euro). E' stato quindi elaborato il Piano per gli investimenti immobiliari per il triennio 2007-2009, per un valore complessivo di 242,1 milioni di euro. Tale piano prevede la disponibilità di 94,3 milioni di euro per il 2007; di 75,6 milioni di euro per il 2008 e di 72,2 milioni di euro per il 2009<sup>25</sup>.

Quanto agli interventi di valorizzazione disposti nel 2007, può riferirsi che l'Agenzia ha agito, prevalentemente, attraverso la stipula di protocolli d'intesa con gli Enti locali volti alla valorizzazione degli immobili di proprietà dello Stato, mediante i c.d. "Programmi Unitari di Valorizzazione" (PUV).

Il PUV, introdotto dalla legge finanziaria per il 2007, costituisce uno strumento per la pianificazione e l'attuazione di interventi su di una pluralità di immobili pubblici dello Stato ed anche di Enti territoriali e di altri soggetti pubblici volti a realizzare ipotesi di sviluppo e di trasformazione territoriale, razionalizzando l'utilizzazione dei patrimoni pubblici allocati in un determinato territorio attraverso permuta, concessioni, trasferimenti, ecc. e rendendo disponibili gli immobili per lo sviluppo di attività economiche<sup>26</sup>.

Oltre ai PUV, concernenti interventi più articolati e complessi, l'Agenzia è solita stipulare appositi protocolli di intesa per la valorizzazione e la razionalizzazione dell'uso di immobili dello Stato<sup>27</sup>.

La legge finanziaria 2007 ha introdotto anche un ulteriore strumento operativo: la "concessione di valorizzazione di lungo periodo", che consente di utilizzare immobili

---

<sup>25</sup> Le riduzioni delle risorse per gli investimenti operate dal D.L. n. 112 del 26 giugno 2008, hanno determinato l'esigenza della rimodulazione anche del piano approntato dall'Agenzia il 31 gennaio 2008 per il triennio 2008-2010. In particolare, con la rimodulazione di tale piano affrontata dal Comitato di gestione il 4 luglio 2008, le risorse per il 2008 sono state ridotte da 24,6 a 21,5 milioni di euro; quelle per il 2009 da 24,6 a 18,9 milioni di euro e quelle per il 2010 da 24,6 a 19 milioni di euro.

<sup>26</sup> Nel 2007 sono stati stipulati quattro PUV con i Comuni di Bologna e di Ferrara e con le Regioni Liguria e Lazio.

<sup>27</sup> Nel 2007 sono stati stipulati protocolli d'intesa con i Comuni di Firenze, Brescia, Fano, Follonica, Pescara e Torino; nei primi mesi del 2008 sono stati sottoscritti protocolli con i Comuni di Alessandria, Novara e Molfetta.

di proprietà dello Stato come volano per lo sviluppo economico anche attraverso finanziamenti di privati.

Nel 2007, tra investimenti (per circa 41,5 milioni di euro) e valorizzazioni immobiliari (per circa 135,6 milioni di euro) è stato realizzato l'importo complessivo di circa 191,7 milioni di euro<sup>28</sup>.

\*\*\*

In tema di valorizzazione del patrimonio immobiliare merita un cenno la vicenda connessa al cambio di destinazione d'uso dell'immobile sito a Roma in Via Piacenza n. 3 - Via del Quirinale n. 28, che si è conclusa nell'esercizio 2008.

Con il decreto ministeriale di patrimonializzazione del 29 luglio 2005, è stata trasferita in proprietà all'Agenzia una parte del complesso immobiliare sito in Roma, denominato Sant'Andrea al Quirinale<sup>29</sup>.

Peraltro, solo una porzione minore del complesso (13 unità immobiliari) era utilizzata in coerenza con la destinazione, in quanto la gran parte dello stesso era in uso all'Agenzia per le esigenze degli uffici di questa. Il Comune di Roma - nell'accedere alla richiesta dell'Agenzia per il cambio di destinazione da "residenziale" ad "uffici" relativamente alla parte del complesso confluita nel patrimonio dell'Ente - con apposita delibera n. 176 del 25 luglio 2005, ha vincolato la concessione del cambio di destinazione al mantenimento, per almeno 11 anni, della destinazione di 13 unità abitative occupate da ex dipendenti pubblici.

L'Agenzia ha ritenuto di aderire alla proposta sulla base di valutazioni di carattere prevalentemente economico, considerando che:

- aderendo alla proposta comunale, il valore di mercato dei beni di proprietà dell'Agenzia sarebbe passato da 33,1 a 39,6 milioni di euro;
- nel caso di diniego del cambio di destinazione, l'Agenzia avrebbe subito costi ulteriori per trasferire in altri locali gli uffici sistemati nel compendio;
- dall'utilizzazione come uffici dei locali del complesso, l'Agenzia avrebbe ricevuto benefici considerevoli oltre che sotto il profilo economico, anche sotto quello funzionale, tenuto conto della vicinanza del complesso alla sede dell'Agenzia di Via Barberini;
- il nuovo piano regolatore di Roma non consente il cambio di destinazione ad uffici per immobili siti nel centro storico, quindi l'ottenimento di una deroga,

---

<sup>28</sup> Comprensivo di interventi edilizi finanziati sul capitolo 7754 (per 9,3 milioni di euro) e di acquisti con fondi di altre Amministrazioni (per 5,3 milioni di euro).

<sup>29</sup> La restante parte del complesso è in consegna alla Presidenza della Repubblica.

anche se "condizionata" si sarebbe rivelato comunque vantaggiosa per l'Agenzia.

Ciò premesso, dovendo l'Agenzia, proprio per la sua specifica natura, improntare la gestione a criteri d'ordine economico, la determinazione dell'Ente di accedere alla proposta formulata dal Comune di Roma può ritenersi condivisibile, pur sussistendo la circostanza del destinare, per 11 anni, ad abitazioni private parte di un immobile demaniale strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente pubblico proprietario che richiede la variazione di destinazione.

## **2.5. Fondi immobiliari F.I.P. e Patrimonio 1**

Nei precedenti referti si è già riferito sulla costituzione dei Fondi F.I.P. e Patrimonio Uno.

### **Il Fondo Immobili Pubblici (F.I.P.)**

Relativamente a tale Fondo, si è segnalato che, nel 2006, l’Agenzia aveva proseguito nell’attivazione di sopralluoghi, nella ricognizione e nella messa a norma degli immobili. Può ora segnalarsi che, nel 2007, nella gestione degli immobili conferiti al Fondo si è superata la fase di avvio ed è stata assicurata la stabilità della gestione. In tale esercizio, è stata completata l’alienazione del primo lotto di immobili e sono state, in particolare, gestite complesse attività contrattuali con più locatori e tenuti rapporti con una molteplicità di soggetti; si è approfondita la conoscenza del patrimonio gestito e sono state superate delicate criticità connesse con la gestione di un compendio di considerevoli dimensioni.

### **Il fondo Patrimonio Uno**

Anche relativamente a tale Fondo sono state consolidate le attività avviate nel 2006. E’ stato impostato un “Piano di Razionalizzazione” volto alla riduzione dei beni locati ed è stata approfondita la conoscenza amministrativa e fisica degli immobili assegnati in uso alle pubbliche amministrazioni.

Sulla base del Contratto dei Servizi Immobiliari (C.S.I.) stipulato tra l’Agenzia ed il MEF per la gestione tecnico-amministrativa dei due Fondi immobiliari, si sono avute, nel 2007, per l’Agenzia le seguenti poste attive:

*in migliaia di euro*

	<b>ANNO 2006</b>	<b>ANNO 2007</b>
F.I.P.	6.856	5.568
PATRIMONIO UNO	457	613

### **3. LE SOCIETÀ CONTROLLATE**

#### **3.1. Arsenale di Venezia S.p.A.**

Nella precedente relazione si è già riferito sulla costituzione della società e sugli scopi della stessa<sup>30</sup>, sul rinnovo del Consiglio di Amministrazione e sulla sottoscrizione del nuovo mandato triennale.

Tali circostanze e l'intervenuta sottoscrizione del Contratto di Servizi 2007 – con il quale Agenzia e Comune si sono obbligati a remunerare la Società per le attività di valorizzazione dell'Arsenale – hanno consentito il consolidamento, nel 2007, dell'attività della Società.

Nel 2007 è stato elaborato, per la prima volta, il Piano delle Attività, che ha organicamente indicato le azioni in corso o previste; allo stesso hanno fatto seguito specifici "accordi di servizio" che hanno disciplinato tempi e modalità dei vari interventi ed indicato le risorse occorrenti<sup>31</sup>.

L'esercizio 2007 si è chiuso con un utile di €/migliaia 54,721, interamente destinato a riserve.

---

<sup>30</sup> 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.

<sup>31</sup> Gli accordi di servizio del 2007 hanno riguardato, tra l'altro, studi di fattibilità per la valorizzazione dell'ex Scuola Meccanici, dell'Ex Piazza d'Armi, dell'ex Caserma Sanguinetti, i concorsi di progettazione per le tese 105 e 113 ed il recupero edilizio delle tese di San Cristoforo.

### 3.2. Demanio Servizi S.p.A.

Della struttura della società<sup>32</sup> e dell'attività della stessa, che è stata, prevalentemente, quella di supporto alla realizzazione del censimento e di coordinamento della fase esecutiva di vari interventi edilizi e di ricognizione dello stato manutentivo dei beni conferiti ai fondi immobiliari, si è già riferito nel referto sull'esercizio 2006.

Come era accaduto per il 2005 e per il 2006, l'esercizio 2007 si è chiuso con un risultato pari a zero, per effetto degli accordi in essere con la controllante, unico cliente, che commisurano i corrispettivi per i servizi resi al mero rimborso dei costi sostenuti.

Il patrimonio netto è pertanto rimasto invariato a 550 migliaia di euro.

E' da segnalare che, nel 2008, e precisamente il 22 luglio di tale anno, nel corso della sua ultima seduta<sup>33</sup>, il Comitato esecutivo si è posto il problema se sciogliere o meno la Società. Ciò, considerato che il completamento del censimento nel 2007 ed il consolidamento dell'organizzazione dell'Agenzia hanno comportato un'ampia ridefinizione dei rapporti tra l'Agenzia e la Demanio Servizi. In effetti, la Società, nel primo semestre del 2008, è rimasta inattiva, in quanto gran parte delle attività demandate alla stessa sono rientrate tra quelle di competenza dell'Agenzia, che è anche divenuta socio unico della società, avendone acquisito il 6% delle quote azionarie che era ancora in possesso della Scuola Superiore dell'Economia e delle finanze. Non si era, peraltro, giunti allo scioglimento della società perché l'Agenzia aveva ritenuto di poter avvalersene per le attività connesse con la società da costituire ai sensi dell'art. 41 del D.L. 159/2007, avente lo scopo di acquisire e realizzare immobili ad uso abitativo da affittare a canone sostenibile (c.d. "housing sociale").

Avendo il citato D.L. n. 112 del 25 giugno 2008 previsto una diversa destinazione dei relativi fondi, anche tale ultima operazione ha perso di attualità.

Il Comitato, tenuto conto di essere in scadenza e dell'interesse che potrebbe in futuro rivestire la società, ha rimesso ogni valutazione ai nuovi organi di gestione e di amministrazione dell'Agenzia.

Non può la Corte non osservare che proprio le notazioni sopra riportate sulla sostanziale inutilità, allo stato, di mantenere in vita la società, dovranno indurre i

<sup>32</sup> E' stata costituita nel 2002 tra soggetti pubblici e partecipata dall'Agenzia con il 94% del capitale, allo scopo di ottenere una struttura tecnica specialistica flessibile, raccordata con l'Ente che fornisce all'Agenzia servizi strumentali all'attività istituzionale.

<sup>33</sup> L'attività del quale è poi cessata, come già cennato, in applicazione dell'espressa previsione in tale senso del D.L. 112/2008

nuovi organi dell'Agenzia ad assumere con sollecitudine definitive e motivate determinazioni al riguardo.

#### **4. I RISULTATI DELLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2007**

##### **4.1. Contenuto e forma del bilancio**

Il bilancio al 31 dicembre 2007 è stato redatto secondo i principi recati dagli artt. 2433 e seguenti del codice civile ed è composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa e corredato dalle relazioni del Collegio dei revisori dei conti e della società di revisione<sup>34</sup>.

Il bilancio<sup>35</sup> è accompagnato dalla relazione sulla gestione, che evidenzia le principali attività svolte dall'Ente nell'esercizio e la situazione delle società controllate.

Al fine di agevolare l'esame del documento contabile sono state elaborate le tabelle che seguono nelle quali sono stati riassunti i dati dello stato patrimoniale e del conto economico dell'esercizio 2007. Allo scopo di consentire il raffronto, nelle tabelle sono stati riportati anche i dati relativi all'esercizio 2006.

---

<sup>34</sup> Alla quale, ai sensi dell'art. 2409 bis del codice civile, per il periodo 2005-2007, sono state attribuite anche le funzioni di controllo contabile.

<sup>35</sup> Il bilancio 2007 è stato deliberato dal Comitato di gestione il 30 aprile 2008 ed approvato dal MEF per decorrenza dei termini.

**4.2. Lo stato patrimoniale****4.2.1. L'attivo dello stato patrimoniale**

La tabella che segue espone i dati relativi all'attivo dello stato patrimoniale dell'esercizio 2007.

**Stato patrimoniale attivo**

		STATO PATRIMONIALE		
		31/12/2007	31/12/2006	Diff.
	<b>Attivo</b>			
A)	<b>Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>			
I	<i>Immobilizzazioni immateriali</i>			
3)	diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno			
	- Brevetti industriali	683.225	254.507	428.718
	- Altri diritti			
4)	concessioni, licenze, marchi e diritti simili			
	- Licenze software	265.706	154.233	111.473
	- Concessioni	3.549.816	3.439.161	110.655
7)	altre			
	- Altre immobilizzazioni immateriali	180.929	422.317	(241.388)
	<b>Totale</b>	<b>4.679.676</b>	<b>4.270.218</b>	<b>409.458</b>
II	<i>Immobilizzazioni materiali</i>			
1)	terreni e fabbricati	160.358.795	140.605.641	19.753.154
2)	impianti e macchinari	594.418	786.543	(192.125)
3)	attrezzature industriali e commerciali	403.399	492.544	(89.145)
4)	altri beni	3.770.363	4.388.875	(618.512)
	<b>Totale</b>	<b>165.126.975</b>	<b>146.273.603</b>	<b>18.853.372</b>
III	<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>			
1)	partecipazioni in:			
a)	impresе controllate	582.277	554.369	27.908
2)	crediti			
a)	verso imprese controllate			
	<b>Totale</b>	<b>582.277</b>	<b>554.369</b>	<b>27.908</b>
	<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>170.388.928</b>	<b>151.098.190</b>	<b>19.290.738</b>
C)	<b>Attivo circolante</b>			
II	<i>Crediti</i>			
1)	verso clienti	5.571.946	6.340.232	(768.286)
2)	verso imprese controllate	876.530	661.754	214.776
4b)	tributari	775	0	775
5)	verso altri			
	- Crediti verso Ministero per oneri di gestione/contratto di servizi	34.493.181	34.493.181	0
	- Crediti verso Ministero per gestione conto tassi	5.782.365	5.782.365	0
	- Crediti verso Ministero per spese programmi immobiliari	231.816.324	243.816.324	(12.000.000)
	- Crediti verso Dipartimento del Tesoro per oneri fondi immobiliari	15.161.693	775.073	14.386.620
	- Crediti verso Enti locali e privati	3.295.370	2.675.250	620.120
	- Crediti verso altre Agenzie	1.939.933	794.386	1.145.547
	- Crediti diversi	1.919.645	1.655.122	264.523
	<b>Totale</b>	<b>300.857.762</b>	<b>296.993.637</b>	<b>3.864.075</b>
IV	<i>Disponibilità liquide</i>			
1)	depositi bancari	217.689.188	191.465.175	26.224.013
3)	denaro e valori in cassa	11.433	12.661	(1.228)
	<b>Totale</b>	<b>217.700.621</b>	<b>191.477.836</b>	<b>26.222.785</b>
	<b>Totale attivo circolante</b>	<b>518.558.383</b>	<b>488.471.523</b>	<b>30.086.860</b>
D)	<b>Ratei e risconti</b>	<b>260.565</b>	<b>168.048</b>	<b>92.517</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>689.207.876</b>	<b>639.737.761</b>	<b>49.470.115</b>

In ordine alle più significative delle poste evidenziate nella tabella, può osservarsi quanto segue:

#### IMMOBILIZZAZIONI

##### Immobilizzazioni immateriali e materiali

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali acquisite successivamente all'istituzione dell'Agenzia sono state iscritte, come per i passati esercizi, al costo di acquisto (comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e dell'I.V.A. non detraibile).

Per le immobilizzazioni materiali ed immateriali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, sono state applicate anche per il 2007 le aliquote di ammortamento utilizzate negli esercizi precedenti<sup>36</sup>.

##### Immobilizzazioni immateriali

Il saldo di €/migliaia 4.680 ricomprende ammortamenti per €/migliaia 2.128 e nuove capitalizzazioni per €/migliaia 2.627.

Le immobilizzazioni immateriali non sono state oggetto di rivalutazione<sup>37</sup>.

##### Immobilizzazioni materiali

Sono costituite dai beni mobili ed immobili di proprietà dell'Agenzia acquisiti direttamente od attraverso i conferimenti e le patrimonializzazioni disposte dal MEF<sup>38</sup>.

##### Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni in imprese controllate – costituite dalle partecipazioni di controllo nella Demanio Servizi S.p.A. e nell'Arsenale di Venezia S.p.A. – sono iscritte al valore di costo o di sottoscrizione ridotto od incrementato in relazione a perdite o ad aumenti di valore permanenti o durevoli.

<sup>36</sup> Che sono già state riportate nei precedenti referti, ai quali si fa, pertanto, rinvio

<sup>37</sup> Quanto alle singole categorie, può dirsi che i "diritti di brevetto" si riferiscono al software acquistato il cui valore è aumentato rispetto al 2006 in seguito agli acquisti effettuati nel 2007; la voce "concessioni, licenze ..." è composta dalle licenze sui personal computer, dai marchi registrati dall'Agenzia e dalle concessioni in uso a titolo gratuito, degli immobili indicati nel decreto di patrimonializzazione del 29 luglio 2005, come modificato dal decreto del 17 luglio 2007. La posta "altre immobilizzazioni..." è costituita dai costi di ristrutturazione delle sedi dell'Agenzia ("migliorie su beni di terzi")

<sup>38</sup> Disposti con i DD.MM. più volte citati n. 349 del 5 febbraio 2002 e, per le patrimonializzazioni del 29 luglio e 21 dicembre 2005 e del 17 luglio 2007.

Si riportano di seguito<sup>39</sup> sia le movimentazioni che hanno determinato i saldi indicati in bilancio, che i valori di carico in bilancio ed i patrimoni netti di spettanza dell'Agenzia.

Relativamente, in particolare, all'Arsenale di Venezia S.p.A. si è già riferito<sup>40</sup> che la società ha chiuso il bilancio con un utile, al 31 dicembre 2007, di euro 54.721. Il che ha consentito la rivalutazione della partecipazione dell'Agenzia, che ha raggiunto i 112.000 euro<sup>41</sup>.

**ESERCIZIO 2006**

DESCRIZIONE VOCI	DEMANIO SERVIZI	ARSENALE DI VENEZIA	TOTALE
Saldo al 31 dicembre 2005	470.000	34.559	504.559
Versamenti conto aumento cap. sociale		17.850	17.850
Utile di competenza		31.960	31.960
<b>TOTALI</b>	<b>470.000</b>	<b>84.369</b>	<b>554.369</b>

**ESERCIZIO 2007**

DESCRIZIONE VOCI	DEMANIO SERVIZI	ARSENALE DI VENEZIA	TOTALE
Saldo al 31 dicembre 2006	470.000	84.369	554.369
Utile di competenza		27.908	27.908
Saldo al 31 dicembre 2007	470.000	112.277	582.277

<sup>39</sup> Unitamente alle risultanze del 2006, per consentire un raffronto.

<sup>40</sup> Confronta precedente paragrafo 3.1.

<sup>41</sup> Importo ottenuto applicando la quota percentuale (51%) al patrimonio netto della società al 31 dicembre 2007 di 220.000 euro.

**Confronto tra i valori di carico in bilancio ed i relativi patrimoni netti di spettanza dell'Agenzia:****ESERCIZIO 2006**

DENOMINAZIONE (VALORI IN EURO)	SEDE	QUOTA DI PARTECIPAZIONE (%)	CAPITALE SOCIALE	RISULTATO ESERCIZIO 2006	PATRIMONIO NETTO AL 31.12.2006	PATRIMONIO NETTO DI SPETTANZA	VALORE DI BILANCIO
Demanio Servizi S.p.A.	Roma	94%	500.000	0	550.338	517.318	470.000
Arsenale di Venezia S.p.A.	Venezia	51%	100.000	62.667	165.431	84.369	84.369

**ESERCIZIO 2007**

DENOMINAZIONE (VALORI IN EURO)	SEDE	QUOTA DI PARTECIPAZIONE (%)	CAPITALE SOCIALE	RISULTATO ESERCIZIO 2007	PATRIMONIO NETTO AL 31.12.2007	PATRIMONIO NETTO DI SPETTANZA	VALORE DI BILANCIO
Demanio Servizi S.p.A.	Roma	94%	500.000	0	550.338	517.318	470.000
Arsenale di Venezia S.p.A.	Venezia	51%	100.000	54.721	220.151	112.277	112.277

ATTIVO CIRCOLANTECrediti

Si è già segnalato nei precedenti referti che i crediti sono valutati sulla base del valore di realizzo presumibile<sup>42</sup>.

I crediti verso clienti concernono quelli nei confronti delle Società ed Amministrazioni statali con cui l'Ente ha stipulato convenzioni.

Quelli verso il Ministero per oneri di gestione del contratto di servizi sono costituiti dalle somme che l'Agenzia doveva ancora incassare al 31 dicembre 2007 sui capitoli 3901 e 7754 del bilancio dello Stato relative ai corrispettivi da contratto di servizi, alle spese per programmi immobiliari relativi ad interventi su beni appartenenti al patrimonio dello Stato (cap. 7754) e ad altre gestioni.

In particolare, tali crediti, per il 2007, sono composti nel modo seguente:

**BILANCIO 2007***(in migliaia di euro)*

<b>CAPITOLO 3901</b>	<b>CONTRATTO DI SERVIZI</b>	<b>ONERI DI GESTIONE DIVERSI</b>	<b>TOTALE</b>
Saldo iniziale al 31/12/2006	33.511	982	34.493
Corrispettivi da Contratto di Servizi	117.178		117.178
2° tranche pagamento debiti pregressi depositarie giudiziali	43.715		43.715
Crediti diversi verso Ministero <sup>43</sup>		0,2	0,2
Incassi dell'Agenzia	(160.893)		(160.893)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>33.511</b>	<b>982</b>	<b>34.493</b>

Anche per il 2007, la posta più consistente dell'attivo circolante è quella del credito verso il MEF per le spese relative ai programmi immobiliari, relativi all'assegnazione sul capitolo 7754 del bilancio del MEF degli importi previsti dal contratto di servizi dal 2004 e, sul capitolo 7777, delle somme indicate nelle convenzioni per il 2002 e il 2003 non ancora trasferite sul conto di Tesoreria dell'Agenzia.

<sup>42</sup> Valore che, per i crediti vantati nei confronti dello Stato di altre Agenzie e di Enti territoriali, coincide con quello nominale. I crediti verso lo Stato sono quelli nei confronti del MEF per importi da ricevere sulla base delle previsioni della legge finanziaria per gli anni 2001-2003 e del contratto di servizi per gli anni dal 2004 al 2007.

<sup>43</sup> L'importo è relativo, prevalentemente, ai crediti scaturiti dal controllo di gestione del patrimonio immobiliare tra l'Agenzia e la Scip s.r.l., in applicazione del disposto dell'art. 26, comma 1, della legge 24 novembre 2003, n. 326.

*(in migliaia di euro)*

<b>Capitoli 7777 – 7754</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Saldo iniziale	302.302	243.816
Programmi immobiliari	74.370	24.570
Accantonamento ai sensi DL 223/06	(50.250)	
Riduzione comma 507 L. Fin. 296/06		(3.089)
Disimpegno fondi ex art. 28 L. 28/99	(61.421)	
Decreti R.G.S. assegnazione cassa	(22.125)	(33.481)
Variazione compensativa	(16)	
Rettifiche	957	
<b>SALDO FINALE</b>	<b>243.816</b>	<b>231.816</b>

Disponibilità liquide

I depositi bancari sono costituiti dalle somme a disposizione dell'Agenzia al 31 dicembre 2007 sul conto di Tesoreria della Banca d'Italia (€/migliaia 217.689) e presso le casse periferiche per la parte non utilizzata delle anticipazioni relative alla piccola cassa (€/migliaia 11).

I ratei e i risconti sono costituiti da ricavi e costi di competenza di futuri esercizi per interessi attivi, utenze e/o canoni.

**4.2.2. Il passivo dello stato patrimoniale**

Il prospetto che segue espone i dati relativi al passivo dello stato patrimoniale:

**STATO PATRIMONIALE - PASSIVO**

		STATO PATRIMONIALE		
		31/12/2007	31/12/2006	Diff.
	<b>Passivo</b>			
A)	<i>Patrimonio netto</i>			
I	Capitale			
	- Fondo di dotazione	60.889.000	60.889.000	0
	- Altri conferimenti a titolo di capitale	139.599.431	114.869.438	24.729.993
IV	Riserva Legale	1.859.263	641.022	1.218.241
VII	Altre riserve			
	- Utili da esercizi precedenti	1.659.194	1.659.194	0
	- Riserva dest. all'autofinanz.to di futuri investimenti	35.325.989	12.179.412	23.146.577
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo			
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	17.659.861	24.364.818	(6.704.957)
	<b>Totale</b>	<b>256.992.738</b>	<b>214.602.884</b>	<b>42.389.854</b>
B)	<i>Esatti per rischi ed oneri</i>	28.715.652	25.754.411	2.961.241
	<b>Totale</b>	<b>28.715.652</b>	<b>25.754.411</b>	<b>2.961.241</b>
C)	<i>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>	1.747.004	1.658.442	88.562
D)	<i>Debiti</i>			
7)	debiti verso fornitori	22.657.547	24.020.681	(1.363.134)
9)	debiti verso imprese controllate	2.074.940	1.373.908	701.032
12)	debiti tributari	2.714.413	2.285.713	428.700
13)	debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.423.984	1.986.258	437.726
14)	altri debiti	93.850.202	89.192.857	4.657.345
	<b>Totale</b>	<b>123.721.086</b>	<b>118.859.417</b>	<b>4.861.669</b>
E)	<i>Ratei e risconti</i>			
	- ratei passivi	5.004	6.438	(1.434)
	- risconti passivi su oneri di gestione	23.490.614	22.243.294	1.247.320
	- risconti passivi su spese di investimento	1.555.402	2.892.766	(1.337.364)
	- risconti passivi su manutenzione immobili fondi	18.399.051	2.018.601	16.380.450
	- risconti passivi su programmi immobiliari	234.581.325	251.701.508	(17.120.183)
	<b>Totale</b>	<b>278.031.396</b>	<b>278.862.607</b>	<b>(831.211)</b>
	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>689.207.876</b>	<b>639.737.761</b>	<b>49.470.115</b>

Si segnalano le seguenti poste più rilevanti del passivo dello stato patrimoniale:

Patrimonio netto

Al 31 dicembre 2007, il fondo di dotazione dell’Agenzia ammonta ad euro 200.488.431<sup>44</sup>. Di tale importo, euro 60.889.000 sono stati iscritti nella voce “Fondo di dotazione” ed euro 139.599.431 nella voce “Altri conferimenti a titolo di capitale” (quale risultato della stima effettuata dall’Agenzia del Territorio dei beni immobili strumentali e delle concessioni d’uso<sup>45</sup>).

La riserva legale

Il valore di tale riserva è cresciuto rispetto al 2006 di euro 1.218.241 per effetto della destinazione del 5% dell’utile realizzatosi al 31 dicembre 2006.

Altre riserve

La posta si compone di euro 12.179.412 e di euro 23.146.577 quali, rispettivamente, quote degli utili formati nel 2005 e nel 2006 e dall’importo di 1.659.194, quota degli utili formati nel 2003 e nel 2004.

Utile di esercizio

L’utile del 2007 è stato pari ad euro 17.659.861.

Fondo per rischi ed oneri

Il fondo si è così costituito nel 2007:

(in migliaia di euro)

ESERCIZIO 2006		ESERCIZIO 2007	
<b>Valore al 31.12.2005</b>	<b>21.110</b>	<b>Valore al 31.12.2006</b>	<b>25.754</b>
Utilizzi	(4.007)	Utilizzi	(6.488)
Incrementi	8.651	Incrementi	9.450
<b>Valore al 31.12.2006</b>	<b>25.754</b>	<b>Valore al 31.12.2007</b>	<b>28.716</b>

<sup>44</sup> A seguito della patrimonializzazione disposta, come già cennato più volte, nel 2005 e nel 2007 (il decreto del 17 luglio 2007 relativo alla quale è stato modificato dal D.M. 4 aprile 2008).

<sup>45</sup> L’incremento di tale posta nel 2007, pari ad euro 24.729.993, è da riferirsi ai DD.MM. indicati nella nota precedente ed è stato costituito, per euro 25.179.993, dal valore stimato di due immobili strumentali siti a Mestre ed a Napoli ed al prolungamento a 12 anni della concessione della sede di Lecce, importo dal quale sono stati detratti 450.000 euro quale contropartita del debito sorto nei confronti del MEF, in relazione al maggior valore degli immobili assegnati, rispetto a quello dei beni conferiti con il D.M. del 29 luglio 2005.

Il fondo è stato utilizzato nel 2007, principalmente, per le finalità seguenti: per €/migliaia 3.492, per oneri pregressi per la custodia dei veicoli confiscati; per €/migliaia 1.723, per l'aggiornamento degli accantonamenti per la migliore stima degli oneri relativi alla gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata. I principali incrementi hanno riguardato: per €/migliaia 8750, l'adeguamento dei residui fondi relativi agli oneri dovuti alle depositerie giudiziarie per la custodia dei veicoli confiscati; e, per €/migliaia 689, oneri derivanti dal contenzioso con il personale.

#### Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

La differenza tra il valore al 31 dicembre 2007 e quello al 31 dicembre 2006, di €/migliaia 89, è costituita dal saldo tra l'accantonamento dell'esercizio (per €/migliaia 1.695) e dell'utilizzo (per €/migliaia 1.388) per versamenti effettuati al fondo di tesoreria gestito dall'Inps o alle forme di previdenza scelte dai dipendenti relativamente alle quote maturate a partire dal 1° gennaio 2007 e (per €/migliaia 218) per le indennità pagate nel 2007 a dipendenti assunti direttamente dall'Agenzia.

Si è già segnalato nei precedenti referti che l'accantonamento al fondo TFR non concerne la totalità dei dipendenti, in quanto l'Agenzia provvede a versare direttamente all'INPDAP i contributi per il personale che ha preferito mantenere il proprio trattamento previdenziale presso tale Istituto.

#### Debiti

Come nei precedenti esercizi, le spese per imposte sugli immobili dello Stato, i rimborsi per i maggiori versamenti di canoni, le restituzioni di depositi versati a vario titolo non trovano evidenza nel bilancio perché sono state gestite utilizzando le modalità e le norme della contabilità generale dello Stato. Per il pagamento, invece, dei debiti anteriori al 2001, l'Agenzia ha ottenuto dal MEF un'anticipazione finanziaria sul conto di Tesoreria.

Tra le altre voci, la più rilevante per importo complessivo è quella degli altri debiti (di €/migliaia 93.850) composta, prevalentemente, dal debito verso il MEF per il pagamento di quelli contratti dall'Amministrazione finanziaria nei confronti delle depositerie giudiziarie (di €/migliaia 47.167), che si riferisce al residuo della prima e della seconda tranche delle anticipazioni incassate nel 2006 e 2007 e dal debito verso il MEF per il pagamento di debiti ante 2001 (di €/migliaia 18.430).

Risconti passivi

Come per il passato, riguardano, prevalentemente, i risconti passivi su oneri di gestione (di €/migliaia 23.491), relativi ai contributi del MEF per la realizzazione del censimento; i risconti passivi su programmi immobiliari (di €/migliaia 234.581), rappresentano la quota rinviata ai futuri esercizi, al netto degli utilizzi per €/migliaia 38.602, dei fondi destinati a coprire le spese per gli interventi sul patrimonio dello Stato sulla base dei programmi predisposti dall'Agenzia per gli anni 2001 - 2007..

## 4.3. Il conto economico

Il prospetto che segue espone i dati relativi al conto economico dell'esercizio 2007:

## CONTO ECONOMICO

	31/12/2007	31/12/2006	Diff.
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
<b>1) Ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali</b>			
- corrispettivi da contratto di servizi	117.178.067	110.740.000	6.438.067
- contributi per censimento	5.847.582	15.490.626	(9.643.064)
- contributi per programmi immobiliari	38.601.591	21.376.702	17.224.889
- contributi per manutenzioni immobili fondi	410.261	0	410.261
- canoni attivi di locazione fondi immobiliari	310.894.606	304.657.486	6.237.120
- corrispettivi da gestione fondi immobiliari	6.180.450	7.314.489	(1.134.039)
	<b>479.112.537</b>	<b>459.579.303</b>	<b>19.533.234</b>
<b>5) Altri Ricavi e Proventi</b>			
- altri ricavi	11.252.246	8.078.543	3.173.703
- contributi per spese investimento	1.337.364	2.086.255	(748.891)
	<b>12.589.610</b>	<b>10.164.798</b>	<b>2.424.812</b>
<b>TOTALE A</b>	<b>491.702.147</b>	<b>469.744.101</b>	<b>21.958.046</b>
<b>B - COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
<b>6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</b>			
- materiali di consumo	548.726	477.172	71.554
- carburanti e lubrificanti	138.354	139.017	(663)
	<b>687.080</b>	<b>616.189</b>	<b>70.891</b>
<b>7) Per servizi</b>			
- manutenzioni ordinarie	482.846	581.250	(98.404)
- organi sociali	240.066	227.544	12.522
- consulenze e prestazioni	17.111.938	26.087.617	(8.975.679)
- spese per programmi immobiliari	38.601.591	21.376.702	17.224.889
- spese per manuten.straord. su fondi immobiliari	410.261	0	410.261
- utenze	1.173.067	1.310.581	(137.514)
- servizi da controllate	2.882.413	2.070.141	812.272
- altri servizi	9.077.770	7.208.594	1.869.176
- servizi per terzi	4.561.240	4.410.678	150.562
	<b>74.541.192</b>	<b>63.273.107</b>	<b>11.268.085</b>
<b>8) Per godimento di beni di terzi</b>			
- manutenzioni	275.847	392.799	(116.952)
- amministrazione beni	1.105.294	530.425	574.869
- oneri condominiali	485.401	394.987	90.414
- canoni passivi di locazione FIP	313.785.830	308.154.952	5.630.878
- noleggi e locazioni	2.138.037	2.074.377	63.660
	<b>317.790.409</b>	<b>311.547.540</b>	<b>6.242.869</b>
<b>9) Per il personale</b>			
a) salari e stipendi	41.308.535	34.254.120	7.054.415
b) oneri sociali	11.306.168	8.190.379	3.115.789
c) accantonamento TFR	1.694.566	1.250.158	444.408
e) altri costi del personale	129.051	35.575	93.476
f) lavoro interinale	3.072.000	1.353.934	1.718.066
	<b>57.510.320</b>	<b>45.084.166</b>	<b>12.426.154</b>

	31/12/2007	31/12/2006	Diff.
<b>10) Ammortamenti e svalutazioni</b>			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.127.923	2.813.458	(685.535)
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	6.534.643	6.789.517	(254.874)
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide			
	8.662.566	9.602.975	(940.409)
<b>12) Accantonamenti per rischi</b>			
- acc. filo rischi	9.449.210	8.651.184	798.026
	9.449.210	8.651.184	798.026
<b>14) Oneri diversi di gestione</b>			
- premi assicurativi	211.748	271.738	(59.990)
- imposte e tasse diverse	599.533	637.698	(38.165)
- altri	682.097	5.758.899	(5.076.802)
	1.493.378	6.668.335	(5.174.957)
<b>Totale B</b>	<b>470.134.185</b>	<b>445.443.496</b>	<b>24.690.689</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)</b>	<b>21.567.992</b>	<b>24.308.605</b>	<b>(2.732.613)</b>
<b>C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>			
<b>16) Altri proventi finanziari</b>			
- interessi attivi su conto di Tesoreria	2.871	0	2.871
	2.871	0	2.871
<b>17) Interessi ed altri oneri finanziari</b>			
- interessi di mora	12.442	15.452	(3.010)
	12.442	15.452	(3.010)
<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	<b>(9.571)</b>	<b>(15.452)</b>	<b>(5.881)</b>
<b>D - RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>			
<b>18) Rivalutazioni</b>	27.908	31.960	(4.052)
<b>19) Svalutazioni</b>			
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>27.908</b>	<b>31.960</b>	<b>(4.052)</b>
<b>E - PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI</b>			
<b>20) Proventi</b>	2.579.639	4.824.431	(2.244.792)
<b>21) Oneri</b>	2.483.280	1.340.071	1.143.209
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>	<b>96.359</b>	<b>3.484.360</b>	<b>(3.388.001)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D+/-E)</b>	<b>21.682.688</b>	<b>27.801.473</b>	<b>(6.118.785)</b>
<b>22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>			
- IRAP	3.573.151	2.832.181	740.970
- imposte su attività commerciali	449.676	604.474	(154.798)
	(4.022.827)	(3.436.655)	(586.172)
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>17.659.861</b>	<b>24.364.818</b>	<b>(6.704.957)</b>

L'incremento del valore della produzione nel 2007<sup>46</sup> è da riconnettersi, come evidenzia il prospetto, per gran parte<sup>47</sup>, a quello del valore dei contributi per

<sup>46</sup> Valore che era aumentato anche negli esercizi 2006 e 2005

<sup>47</sup> Per €/migliaia 17.224 circa, rispetto alle €/migliaia 22.000 circa dell'incremento

programmi immobiliari, costituito dalla quota di ricavo maturata nel 2007 in contropartita dell'utilizzo dei risconti passivi su programmi immobiliari in connessione con l'aumento delle attività programmate.

Peraltro, la posta più considerevole, per importo, del valore della produzione, anche per il 2007, è rimasta (come nel 2006 e nel 2005) quella dei canoni attivi di locazione degli immobili di proprietà dei fondi immobiliari, di cui €/migliaia 276.834 per gli immobili del F.I.P. e €/migliaia 34.061 per gli immobili del Fondo Patrimonio 1<sup>48</sup>.

La posta "altri ricavi e proventi", di €/migliaia 12.590 - di cui si unisce tabella di dettaglio - è composta, principalmente, dai ricavi da attività commerciale(€/migliaia 2.359); dai contributi per quota incentivante (per €/migliaia 4.000), importo accreditato nel 2007 per l'incentivazione del personale; da altri ricavi e recuperi (per €/migliaia 4.894), che ricomprendono, per la gran parte, i recuperi di spese condivise con terzi per utenze, oneri condominiali, riscaldamento, ecc.

#### **Altri ricavi e Proventi**

(in migliaia di euro)

DESCRIZIONE	VALORE AL 31.12.2007	VALORE AL 31.12.2006	DIFFERENZA
Ricavi da attività commerciale	2.359	2.494	(135)
Contributi per quota incentivante	4.000	0	4.000
Altri ricavi e recuperi	4.894	5.583	(689)
Utilizzo quota risconti passivi per investimenti	1.337	2.086	(749)
Arrotondamenti attivi	0	2	(2)
<b>TOTALE</b>	<b>12.590</b>	<b>10.165</b>	<b>2.425</b>

<sup>48</sup> La voce "corrispettivi da gestione Fondi immobiliari" di €/migliaia 6.180, pure presente tra i ricavi delle prestazioni dei servizi istituzionali, comprende i ricavi della gestione amministrativa e tecnica dei due Fondi suddetti come determinati nei rispettivi contratti di servizi (€/migliaia 5.568 e 612, rispettivamente, per il F.I.P. ed il Fondo Patrimonio 1).

La tabella che segue evidenzia la composizione dei costi della produzione, pari, nel 2007, a €/migliaia 470.134:

**Costi della produzione**

(in migliaia di euro)

DESCRIZIONE	VALORE AL 31.12.2007	VALORE AL 31.12.2006	DIFFERENZA
Materie prime, sussidiarie e di consumo	687	616	71
Servizi	74.541	63.273	11.268
Godimento beni di terzi	317.791	311.548	6.243
Personale	57.510	45.084	12.426
Ammortamenti	8.663	9.603	(940)
Accantonamenti per rischi ed oneri	9.449	8.651	798
Oneri diversi di gestione	1.493	6.668	(5.175)
<b>TOTALE</b>	<b>470.134</b>	<b>445.443</b>	<b>24.691</b>

Con riferimento alle voci risultanti dalla tabella, può segnalarsi che la posta delle "materie prime sussidiarie e di consumo" (di €/migliaia 687) concerne, prevalentemente (per €/migliaia 442), l'acquisto di materiale tecnico, di cancelleria e di supporti meccanografici.

Si evidenzia di seguito la composizione della voce "Servizi" il cui importo complessivo è ammontato, nel 2007, a €/migliaia 74.541.

**Servizi***(in migliaia di euro)*

DESCRIZIONE	VALORE AL 31.12.2007	VALORE AL 31.12.2006	DIFFERENZA
Manutenzioni ordinarie	483	581	(98)
Compensi agli organi sociali	240	228	12
Consulenze e prestazioni	17.112	26.088	(8.976)
Spese per programmi immobiliari	38.602	21.377	17.225
Spese per manutenzioni su immobili fondi immobiliari	410	0	410
Utenze	1.173	1.310	(137)
Servizi da controllare	2.882	2.070	812
Altri servizi	9.078	7.208	1.870
Servizi per terzi	4.561	4.411	150
<b>TOTALE</b>	<b>74.541</b>	<b>63.273</b>	<b>11.268</b>

Si unisce il dettaglio della posta consulenze e prestazioni (€/migliaia 17.112) ricompresa nella voce "Servizi":

**Consulenze e prestazioni***(in migliaia di euro)*

PRESTAZIONI SOGEI	6.070
Censimento	5.848
Altre consulenze e prestazioni	5.194
<b>TOTALE</b>	<b>17.112</b>

La voce "censimento" è relativa ai costi sostenuti nel 2007 per l'attività di censimento del patrimonio immobiliare dello Stato<sup>49</sup>. Quella "altre consulenze e prestazioni" comprende oneri per consulenze, studi, richieste di pareri ecc., ed incarichi professionali per rappresentanza in giudizio, revisione e certificazione del bilancio, ecc..

Il decremento nel 2007 rispetto al 2006 della voce consulenze e prestazioni è da riferirsi, prevalentemente, ai minori costi sostenuti per il censimento.

La posta più rilevante, per importo, nell'ambito della voce "Servizi" è quella delle "spese per programmi immobiliari" (pari a €/migliaia 38.602), il cui dettaglio si evidenzia di seguito:

### **Spese per programmi immobiliari**

(in migliaia di euro)

DESCRIZIONE	VALORE AL 31.12.2007	VALORE AL 31.12.2006	DIFFERENZA
Manutenzioni straordinarie	1.949	2.299	(350)
Ristrutturazioni e Restauri	8.103	13.273	(5.170)
Valorizzazioni	2.218	855	1.363
Interventi ex art. 28 L. 28/99	3.971	3.096	875
Acquisto immobili	21.119	0	21.119
Altri programmi immobiliari	1.242	1.854	(612)
<b>TOTALE</b>	<b>38.602</b>	<b>21.377</b>	<b>17.224</b>

Tra le spese per programmi immobiliari, l'importo più elevato che risulta dalla tabella è quello "dell'acquisto immobili" (di €/migliaia 21.119) relativo, prevalentemente, all'acquisto in Roma di una porzione del palazzo Altemps (per €/migliaia 17.800) e di una porzione dell'immobile adiacente alle Scuderie del Quirinale (per €/migliaia 215).

Sempre tra i "Servizi", la voce "servizi da controllate" concerne le prestazioni previste dai contratti di servizio con le controllate Demanio Servizi S.p.A. (per €/migliaia 2.512) ed Arsenal di Venezia S.p.A. (per €/migliaia 370).

<sup>49</sup> Tale posta trova la contropartita tra i ricavi da prestazioni di servizi istituzionali alla voce "contributi per censimento" a seguito dell'utilizzo dei relativi risconti passivi.

La posta "altri servizi" (di €/migliaia 9.078) comprende, tra le altre, le spese postali (€/migliaia 330); di sorveglianza (€/migliaia 514); di pulizia di locali (€/migliaia 839); e costi per la formazione del personale e per i buoni pasto.

La posta più rilevante dei costi della produzione è quella del godimento dei beni terzi, il cui dettaglio è esposto nella tabella che segue:

**Godimento beni di terzi**

(in migliaia di euro)

DESCRIZIONE	VALORE AL 31.12.2007	VALORE AL 31.12.2006	DIFFERENZA
Manutenzioni	276	393	(117)
Amministrazione beni	1.105	530	575
Oneri condominiali	486	395	91
Canoni passivi di locazione Fondi Immobiliari	313.786	308.155	5.631
Noleggi e locazioni	2.138	2.074	64
<b>TOTALE</b>	<b>317.791</b>	<b>311.548</b>	<b>6.243</b>

Nell'ambito delle voci di tale tabella: le "manutenzioni" afferiscono ad interventi ordinari su immobili di proprietà statale; le "amministrazione beni" concernono gli oneri di custodia dei veicoli sequestrati e dei beni confiscati alla criminalità organizzata eccedenti rispetto agli attivi di gestione; la posta "canoni passivi di locazione Fondi immobiliari" concerne i canoni dovuti dall'Agenzia per gli immobili di proprietà del FIP e di Patrimonio Uno<sup>50</sup> ed il relativo incremento è da riferirsi alla rivalutazione annuale, pari al 75% dell'indice FOI del canone di affitto degli immobili. La voce "noleggi e locazioni" concerne, per la gran parte, i canoni di noleggio delle linee di rete (€/migliaia 373) ed i canoni passivi per la locazione di immobili utilizzati dall'Agenzia, di proprietà di terzi (€/migliaia 1.256).

Quanto alle spese per il personale, seconda voce, per rilevanza di importo, tra i costi della produzione, ammontata nel 2007 a €/migliaia 57.510, si fa rinvio a quanto riferito nell'apposito paragrafo n. 1.2 del presente referto.

<sup>50</sup> La voce trova corrispondenza nell'ambito della posta "canoni attivi Fondi immobiliari" della voce "ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali" del valore della produzione del conto economico 2007, ad esclusione della quota parte di 2.891 migliaia di euro di competenza dell'Agenzia perché utilizzatrice di alcuni immobili.

Analogo rinvio può farsi relativamente alle spese per il lavoro interinale e per l'accantonamento del T.F.R..

Quanto ai "Proventi ed oneri finanziari" (€/migliaia 9), può segnalarsi che gli stessi riguardano, prevalentemente, gli interessi di mora ed, in minima parte, gli interessi corrisposti all'istituto cassiere.

I "Proventi ed oneri straordinari" concernono, quanto ai proventi, principalmente (per €/migliaia 1.723 su 2.579), la riduzione degli accantonamenti relativi agli oneri da sostenere per la gestione dei beni confiscati; gli oneri concernono, prevalentemente (per €/migliaia 1.922 su 2.410), costi rilevati dopo la chiusura dell'esercizio per oneri condominiali, di custodia dei veicoli sequestrati, ecc..

#### Il risultato dell'esercizio

Come emerge dalla tabella del conto economico, l'esercizio 2007 si è chiuso con un utile di 17.659.861, inferiore, per 6.704.957 euro a quello emerso al 31 dicembre 2006, che era stato superiore (per 11.544.384 euro), all'utile realizzato nel 2005.

La Corte, nel commentare, nel precedente referto, la rilevanza dell'utile di esercizio conseguito nel 2006, pari quasi al doppio di quello del 2005, ha avuto modo di osservare che tale eccezionale risultato era da riconnettersi, oltre che al contenimento dei costi generali, prevalentemente, al venir meno della gran parte degli oneri per il personale optante<sup>51</sup>.

Tali considerazioni vengono evidenziate ora anche dall'Agenzia nella relazione sul bilancio 2007, nella quale è affermato che, nel 2006, l'Ente aveva potuto avvalersi del contributo professionale di circa 370 optanti senza subirne i costi relativi, che erano stati assunti dal Dipartimento per le politiche fiscali.

Nel 2007, la concretizzazione del piano di assunzioni, nonché il ricorso al lavoro interinale, resosi necessario per provvedere alla liquidazione delle depositerie (attività per la quale l'Ente percepisce corrispettivi che non coprono i costi sostenuti), hanno determinato la lievitazione dei costi.

Osserva anche l'Agenzia che all'incremento delle attività di gestione dei fondi immobiliari, determinato dalla progressiva vendita a terzi degli immobili, non ha corrisposto l'aumento del corrispettivo percepito previsto dagli specifici contratti di servizi, che è, invece, andato riducendosi.

Sotto un profilo più generale, è anche affermato nella detta relazione che, nel 2007, i corrispettivi maturati sulla base del contratto di servizi sono ammontati a circa

<sup>51</sup> Nonché alla definizione, favorevole per l'Agenzia, di una controversia con il MEF sul riconoscimento di corrispettivi per servizi resi dall'Ente nel 2004.

130 milioni di euro e che, peraltro, in applicazione della clausola che limita l'importo dei corrispettivi alle disponibilità sul capitolo 3901 del bilancio del MEF – ridotta in applicazione del disposto del comma 507 dell'art. 1 della legge finanziaria 2007<sup>52</sup> – all'Agenzia sono stati riconosciuti solo 117,2 milioni di euro.

Sul punto può suscitare perplessità un meccanismo di remunerazione dell'attività in concreto posta in essere dall'Ente che prescinde dai costi di gestione da questo in concreto sostenuti, essendo ancorato alle disponibilità di bilancio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, a loro volta condizionate dalle previsioni delle leggi finanziarie.

Peraltro, nel contratto di servizi per il triennio 2008-2010 è stato introdotto un correttivo al detto sistema, essendosi stabilito che qualora le risorse disponibili sul capitolo 3901 eccedano i corrispettivi liquidati all'Ente, gli importi potranno venir erogati nell'arco del triennio di riferimento del contratto di servizi, in presenza di maggiori risultati non remunerati.

Va, peraltro, segnalato che anche per l'esercizio 2008 opererà l'accantonamento (per un importo di 12,3 milioni di euro) delle risorse stanziare sul capitolo 3901 del bilancio del MEF, previsto dal citato comma 507 dell'art. 1 della legge finanziaria 2007, nonchè quello, di circa 5 milioni di euro, di cui al comma 482 della stessa legge.

Tali limitazioni, unitamente a quelle recate da precedenti leggi finanziarie, che parimenti troveranno applicazione anche nel 2008, non potranno, prevedibilmente, non ridondare negativamente sul risultato di esercizio di tale anno.

Quanto alla destinazione dell'utile di esercizio 2007, l'Ente, considerato che la gran parte delle 90 sedi dell'Agenzia sul territorio viene utilizzata attraverso concessioni o contratti di locazione a titolo oneroso, reputa opportuno che le riserve accantonate siano impiegate per acquisire spazi per le sedi regionali.

Inoltre, tenuto conto che l'Ente non ottiene più risorse per gli investimenti rivolti all'aumento della propria funzionalità, nella relazione al bilancio 2007, è stata proposta al Ministero vigilante la seguente destinazione dell'utile di esercizio (di euro 17.659.861):

- euro 882.993 a riserva legale;
- euro 16.776.868 a riserve facoltative per l'autofinanziamento di investimenti rivolti al completamento della dotazione di sedi territoriali, al miglioramento strutturale ed alla realizzazione di progetti relativi alle finalità istituzionali.

---

<sup>52</sup> Legge n. 296 del 27 dicembre 2006 che, al citato comma 507, per gli esercizi dal 2007 al 2009, ha disposto l'accantonamento e quindi l'indisponibilità di quote delle dotazioni delle unità previsionali di base iscritte nel bilancio dello Stato.

## **5. IL BILANCIO CONSOLIDATO**

Dell'area di consolidamento fanno parte le società "Demanio Servizi S.p.A." (partecipata dall'Agenzia per il 94%) e l'Arsenale di Venezia S.p.A. (della quale l'Agenzia detiene una partecipazione al 54%).

Il bilancio consolidato si compone di stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa ed è redatto conformemente alle previsioni del D.L.vo 127/1991.

Si è già detto che la Demanio Servizi S.p.A. ha svolto attività esclusivamente per l'Agenzia; per tale società, i cui ricavi costituiscono integralmente costi per l'Agenzia, è stato utilizzato il metodo di consolidamento integrale.

L'Arsenale di Venezia S.p.A. è stata consolidata con il metodo proporzionale (patrimonio netto) in quanto i relativi valori sono, come per il passato, modesti.

### **5.1 Stato patrimoniale e conto economico consolidato**

Si uniscono prospetti riassuntivi contenenti – in migliaia di euro – i dati del bilancio consolidato 2007 (e, per consentire il raffronto, quelli risultanti dall'omologo bilancio del 2006):

**STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO (ATTIVO E PASSIVO)**

## STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

		2007	2006	Diff.
<b>Attivo</b>				
A)	Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti			
B)	<b>Immobilizzazioni</b>			
I	<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>			
1)	costi di impianto e di ampliamento	332	664	(332)
	- Spese di costituzione			
	- Spese avvio impianti			
3)	diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno			
	- Brevetti industriali	683.225	254.507	428.718
	- Altri diritti			
4)	concessioni, licenze, marchi e diritti simili			
	- Licenze software	265.706	161.543	104.163
	- Concessioni amministrative	3.594.638	3.439.160	115.478
7)	altre			
	- Altre immobilizzazioni immateriali	180.929	422.317	(241.388)
	<b>Totale</b>	<b>4.684.839</b>	<b>4.278.191</b>	<b>406.639</b>
II	<i>Immobilizzazioni materiali</i>			
1)	terreni e fabbricati	160.358.795	140.605.641	19.753.154
2)	impianti e macchinari	395.487	787.850	(192.363)
3)	attrezzature industriali e commerciali	411.616	498.913	(87.297)
4)	altri beni	3.771.709	4.390.963	(619.254)
	<b>Totale</b>	<b>165.137.607</b>	<b>146.283.367</b>	<b>18.854.240</b>
III	<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>			
1)	partecipazioni in:			
a)	imprese controllate valutate con il metodo del patrimonio netto	112.277	84.369	27.908
2)	crediti:			
a)	verso imprese controllate			
	<b>Totale</b>	<b>112.277</b>	<b>84.369</b>	<b>27.908</b>
	<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>169.934.714</b>	<b>150.645.927</b>	<b>19.288.787</b>
C)	<b>Attivo circolante</b>			
E	<i>Crediti</i>			
1)	verso clienti	5.571.946	6.343.776	(773.830)
2)	verso imprese controllate			
4b)	Tributari	92.755	13.815	78.940
4b)	Crediti Imposta Anticipata	891	1.454	(563)
5)	verso altri			
	- Crediti verso Ministero per coati di gestione/controllo di servizi	34.493.181	34.493.181	0
	- Crediti verso Ministero per gestione conto terzi	5.782.365	5.782.365	0
	- Crediti verso Ministero per spese programmi immobiliari	231.816.324	243.816.324	(12.000.000)
	- Crediti verso Ministero per fondi immobiliari	15.161.693	773.073	14.388.620
	- Crediti verso Enti locali e privati	3.295.370	2.673.210	622.160
	- Crediti verso altre Agenzie	1.939.933	794.386	1.145.547
	- Crediti diversi	1.936.890	1.661.203	275.687
	<b>Totale</b>	<b>360.091.343</b>	<b>296.368.827</b>	<b>63.722.516</b>

(segue stato patrimoniale consolidato)

		2007	2006	Diff.
IV	Attività finanziarie			
1)	conti Tarancia	218.485.535	192.466.294	26.019.241
2)	conti parificati	12.009	13.978	(1.969)
	<b>Totale</b>	<b>218.497.544</b>	<b>192.480.272</b>	<b>26.017.272</b>
	<b>Totale attivo circolante</b>	<b>518.588.892</b>	<b>488.841.099</b>	<b>29.747.793</b>
D)	Rischi e riscotti	269.382	177.095	92.287
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>688.792.908</b>	<b>639.664.121</b>	<b>49.128.787</b>
	<b>Passivo</b>			
A)	Patrimonio netto di appartenza del gruppo			
I	Capitale			
	- Fondo di dotazione	60.889.000	60.889.000	0
	- Altri conferimenti a titolo di capitale	139.799.431	114.869.438	24.729.993
IV	Riserva legale	1.859.263	641.022	1.218.241
VII	Altre riserve	37.032.590	13.881.925	23.146.577
VIII	Utile (perdita) portato a nuovo			
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	17.659.861	24.364.818	(6.704.957)
	<b>Totale patrimonio netto di appartenza del gruppo</b>	<b>257.040.855</b>	<b>214.656.201</b>	<b>42.384.654</b>
	Patrimonio di appartenza di terzi			
	Capitale e riserva di terzi	33.020	33.020	0
	Utile (perdita) dell'esercizio di partecipazioni di terzi			
	<b>Totale patrimonio di appartenza di terzi</b>	<b>33.020</b>	<b>33.020</b>	<b>0</b>
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>257.073.875</b>	<b>214.683.221</b>	<b>42.389.654</b>
B)	Fondi per rischi ed oneri	28.715.652	25.754.411	2.961.241
	<b>Totale</b>	<b>28.715.652</b>	<b>25.754.411</b>	<b>2.961.241</b>
C)	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.783.265	1.675.360	107.905
D)	Debiti			
6)	conti	195.000	195.000	0
7)	debiti verso fornitori	23.351.700	24.391.997	(1.040.297)
8)	debiti verso imprese controllate	238.333	229.578	8.757
12)	debiti tributari	2.741.719	2.382.834	358.885
13)	debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.442.565	2.009.070	433.495
14)	altri debiti	94.208.201	89.480.043	4.728.158
	<b>Totale</b>	<b>123.189.509</b>	<b>116.668.522</b>	<b>6.520.987</b>
E)	Rischi e riscotti			
	- rischi passivi	5.004	6.438	(1.434)
	- riscotti passivi su oneri di gestione	23.490.614	22.243.294	1.247.320
	- riscotti passivi su spese di investimento	1.355.402	2.892.766	(1.537.364)
	- riscotti passivi su partecipazioni immobiliari	18.399.051	2.038.601	16.360.450
	- riscotti passivi su programmi immobiliari	234.181.323	251.701.508	(17.520.185)
	<b>Totale</b>	<b>278.021.394</b>	<b>278.862.607</b>	<b>(841.213)</b>
	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>688.792.908</b>	<b>639.664.121</b>	<b>49.128.787</b>

**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO (ATTIVO E PASSIVO)****CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO**

	2007	2006	Diff.
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
1) Ricavi delle prestazioni di servizi internazionali			
- compensativi da contratto di servizi	117.178.067	110.740.000	6.438.067
- contributi per contratto	5.847.362	15.490.626	(9.643.264)
- contributi per progettazioni immobiliari	38.601.591	21.376.702	17.224.889
- contributi per inserzionamenti immobiliari finiti	410.261	0	410.261
- canoni attivi di locazione Fondi Immobiliari	310.894.608	304.657.486	6.237.120
- compensativi da gestione Fondi Immobiliari	6.180.450	7.314.489	(1.134.039)
	<b>478.112.337</b>	<b>459.579.303</b>	<b>18.533.034</b>
2) Altri Ricavi e Proventi			
- altri ricavi diretti	10.501.858	7.538.208	2.963.650
- utilizzo quote ricostituite per spese investite	1.337.364	2.086.255	(748.891)
- sopravvalutazione e accantonamenti attivi	121	2.118	(1.997)
	<b>11.839.343</b>	<b>9.626.581</b>	<b>2.212.762</b>
<b>TOTALE A</b>	<b>490.951.680</b>	<b>469.205.884</b>	<b>21.745.796</b>
<b>B - COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
3) per materie prime, retribuzioni, di consumo e di merci			
- materiali di consumo	573.375	491.100	82.275
- carburanti e lubrificanti	190.437	143.390	(2.953)
	<b>714.812</b>	<b>634.490</b>	<b>79.322</b>
7) Per servizi			
- manutenzione ordinaria	485.614	584.328	(98.714)
- servizi sociali	344.618	329.813	14.805
- consulenza e prestazioni	16.773.275	25.364.215	(8.620.940)
- spese per progettazioni immobiliari	38.573.351	21.315.095	17.258.256
- spese per inserzionamenti immobiliari	410.261	0	410.261
- utenze	1.173.224	1.311.748	(138.524)
- servizi da controllare	369.600	443.160	(73.560)
- altri servizi	10.551.516	8.561.408	1.990.108
- servizi da terzi	4.561.240	4.410.678	150.562
	<b>75.042.699</b>	<b>62.350.445</b>	<b>10.692.254</b>
8) Per gestione di beni di terzi			
- manutenzione	275.847	392.799	(116.952)
- gestione di beni	1.105.294	530.425	574.869
- costi condominiali	485.401	394.987	90.414
- canoni passivi di locazione FIP	313.785.830	308.154.952	5.630.878
- locazioni	2.144.406	2.091.581	52.825
	<b>317.796.778</b>	<b>311.564.744</b>	<b>6.232.034</b>
9) Per il personale			
a) salari e stipendi	41.527.228	34.405.266	7.121.962
b) oneri sociali	11.375.674	8.239.601	3.135.473
c) accantonamenti TFR	1.712.570	1.264.951	447.619
d) altri costi del personale	130.412	35.692	94.720
e) lavoro interinale	5.568.019	1.353.934	2.014.085
	<b>58.113.303</b>	<b>45.299.424</b>	<b>12.813.879</b>
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.130.741	2.817.026	(686.285)
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	6.539.913	6.795.697	(255.782)
c) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide			
	<b>8.670.656</b>	<b>9.612.723</b>	<b>(942.067)</b>
12) Accantonamenti per rischi			
- acc. fidejussori	9.449.210	8.651.184	798.026
	<b>9.449.210</b>	<b>8.651.184</b>	<b>798.026</b>

(segue conto economico consolidato)

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	2007	2006	Diff.
14) Costi diversi di gestione			
- premi assicurativi	211.748	271.738	(59.990)
- imposte e tasse diverse	601.141	639.888	(38.747)
- altri	684.898	5.739.860	(5.074.782)
	1.497.787	6.671.306	(5.173.519)
Totale B	469.284.445	444.784.316	24.500.129
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	21.667.435	24.411.568	(2.754.133)
C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
16) Inserzioni ed altri proventi finanziari			
- interessi attivi su conto di Tesoreria	26.127	10.073	16.054
	26.127	10.073	16.054
17) Inserzioni ed altri oneri finanziari			
- interessi di rata	12.672	15.452	(2.780)
- altri oneri finanziari vitari	12.672	15.452	(2.780)
	12.672	15.452	(2.780)
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	(13.455)	(5.379)	(18.834)
D - RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
15) Rivalutazioni	27.908	31.960	(4.052)
18) svalutazioni			
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	27.908	31.960	(4.052)
E - PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI			
20) Proventi	2.584.451	4.828.789	(2.244.338)
21) Oneri	2.488.698	1.339.333	1.129.365
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	93.753	3.459.456	(3.373.703)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A+B+C+D+E)	21.804.551	27.917.605	(6.113.054)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
- IRAP	3.649.376	2.895.306	754.070
- imposte su attività commerciale	494.753	657.721	(162.970)
- imposte differite e anticipate	563	(240)	803
	(4.144.890)	(3.552.787)	(91.903)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	17.659.861	24.364.818	(6.704.957)
(UTILE) PERDITA DI ESERCIZIO DI PERTINENZA DI TERZI			0
UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO DI GRUPPO	17.659.861	24.364.818	(6.704.957)

Il procedimento di consolidamento ha determinato variazioni di scarso rilievo. Si ritiene, pertanto, sufficiente, come operato nel precedente referto, commentare brevemente i saldi del consolidato che presentano variazioni significative rispetto a quelli del bilancio dell'Agenzia.

Quanto all'attivo dello stato patrimoniale, può segnalarsi che il saldo delle immobilizzazioni coincide, nella sostanza, con quello dell'Agenzia; il saldo delle

“partecipazioni in imprese controllate...”, di 112 migliaia di euro concerne la partecipazione nell’Arsenale di Venezia S.p.A.<sup>53</sup>.

Rispetto al bilancio della capogruppo, le variazioni più significative dell’attivo circolante concernono, per 93 migliaia di euro, i crediti tributari e, per 797 migliaia di euro, il saldo delle disponibilità liquide che comprende anche quelle della Demanio Servizi S.p.A..

Quanto al passivo dello stato patrimoniale, nel prospetto che segue è stata evidenziata la riconciliazione tra il patrimonio netto, l’utile della capogruppo e quello consolidato:

(valori in Euro)	Valore al 31.12.2007		Valore al 31.12.2006	
	P. Netto	Risultato	P. Netto	Risultato
Capogruppo	256.992.738	17.659.861	214.602.884	24.364.818
Utili e riserve di Demanio Servizi di competenza del Gruppo	47.317	0	47.317	0
Valutazione all’equity di Arsenale di Venezia	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>257.040.055</b>	<b>17.659.861</b>	<b>214.650.201</b>	<b>24.364.818</b>

Il saldo del patrimonio di terzi è costituito dalla quota del patrimonio della Scuola Superiore dell’Economia e delle Finanze, che ha detenuto fino al 2007 il 6% della “Demanio Servizi Spa.”

Quanto al conto economico, il valore della produzione, di €/migliaia 490.952, risulta inferiore (di €/migliaia 750) dei ricavi dell’Agenzia (€/migliaia 491.702); ciò per effetto dello storno dei ricavi dell’Agenzia a fronte dei costi sostenuti da “Demanio Servizi Spa” per i servizi resi (linee telefoniche, manutenzioni, etc.) e per i buoni pasto.

I costi della produzione, di €/migliaia 469.284, risultano inferiori (di €/migliaia 850) rispetto a quelli dell’Agenzia (€/migliaia 470.134) in conseguenza dell’elisione costi/ricavi determinata dal procedimento di consolidamento.

<sup>53</sup> Il saldo al 31 dicembre 2006 è stato di 84 migliaia di euro alle quali sono state sommate 28 migliaia di euro quale rivalutazione per l’utile di esercizio.

## 6. RISULTATI DEL PRIMO SEMESTRE 2008

Il contratto di servizi con il MEF prevede che l'Agenzia, ogni quadrimestre<sup>54</sup>, riferisca sui risultati raggiunti.

Nel 2008, in seguito alla "cessazione" del Comitato disposta dal comma 14 dell'art. 83 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008 il Comitato uscente, nell'ultima riunione utile (tenuta il 22 luglio 2008), ha ritenuto di presentare i risultati del primo semestre del 2008, unitamente ad un ampio report sull'attività svolta degli anni dal 2001-2008.

Dalla detta sintesi al 30 giugno 2008 risulta che l'avanzamento della produzione si presenta positivo, come pure i risultati delle attività di gestione dei beni fuori portafoglio con il superamento del numero dei beni destinati rispetto a quelli entrati in gestione nel periodo.

Il report sull'attività realizzata nel periodo 2001-2008 fornisce un ampio e dettagliato quadro dell'evoluzione della forma giuridica dell'Agenzia (dalla trasformazione in ente pubblico economico, alla patrimonializzazione, al sistema delle controllate, ecc.), dell'andamento della struttura organizzativa, delle risorse, dei sistemi gestionali (di gestione del personale, dell'amministrazione, del controllo, dell'attività negoziale, ecc.), dell'attività di promozione, di produzione, di conoscenza, presidio e valorizzazione del patrimonio, di gestione e della situazione degli immobili e dei vicoli confiscati, ecc..

La relazione indica anche quelle che potrebbero essere le linee di azione del prossimo futuro.

Si tratta, pertanto, di un resoconto d'interesse, oltre che per i nuovi organi di gestione dell'Agenzia, anche per lo svolgimento dell'attività di vigilanza e di controllo.

---

<sup>54</sup> In concreto, tali relazioni sono state usualmente disposte nei mesi di maggio, settembre e gennaio

## 7. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Dopo aver, negli esercizi precedenti, realizzato e consolidato la propria struttura organizzativa, nel 2007, l'Agenzia - che è intervenuta ulteriormente anche sull'affinamento dell'apparato, tra l'altro chiudendo 21 uffici periferici (SOT) - è divenuta pienamente operativa, muovendosi lungo le direttrici strategiche individuate in un apposito atto di indirizzo emanato dal Ministero vigilante, volte a perseguire gli obiettivi del contenimento della spesa pubblica; della generazione di entrate per lo Stato e di valore anche sociale per le comunità locali, attraverso l'utilizzazione di immobili pubblici; del rafforzamento del ruolo e della presenza dell'Agenzia nel comparto immobiliare.

Le leggi finanziarie del 2007 e del 2008 hanno recato disposizioni, relativamente alla gestione del patrimonio immobiliare pubblico, volte a ridurre la spesa per gli usi governativi degli immobili, anche mediante la razionalizzazione degli impieghi da parte delle Amministrazioni. Importante, innovativo strumento introdotto, in particolare, dalla legge finanziaria per il 2007 è stato quello dei Programmi Unitari di Valorizzazione (P.U.V.), ai quali si è aggiunta la possibilità di far luogo a concessioni di lungo periodo.

Ciò ha consentito di instaurare nuovi rapporti con gli Enti locali allo scopo di definire i bisogni oggettivi del territorio e di impostare attività di riqualificazione sociale ed urbana. In particolare, attraverso la stipula di specifici protocolli di intesa con gli Enti locali, si è potuto programmare serie di interventi coordinati relativi a patrimoni pubblici (non solo dello Stato) presenti in determinate località per realizzare iniziative di sviluppo e trasformazione territoriale, attraverso operazioni di permuta, di concessione d'uso e di trasferimento volte ad incentivare attività economiche di ampia portata.

Momenti importanti dell'attività svolta nel 2007, sotto il profilo della conoscenza del patrimonio, sono stati anche quelli della conduzione del censimento, con il quale sono stati organicamente raccolti i dati (sull'ubicazione, la tipologia, lo stato manutentivo, ecc.) di circa 30.000 immobili e che ha, tra l'altro, consentito di individuare gruppi omogenei di beni e circa 2.500 immobili ad elevato potenziale cui associare nuove iniziative di sviluppo.

Analogamente è a dirsi in ordine all'implementazione del portale "Demanio Re", che, attivo dal 2006, fornisce quotidianamente notizie sul settore immobiliare e che, in poco più di un anno di attività, ha raggiunto i 16 milioni di accessi.

A tale riguardo è stata evidenziata nel testo della relazione l'esigenza dell'individuazione di un soggetto unico per il sistema immobiliare pubblico – quale ben potrebbe essere l'Agenzia – che, disponendo di informazioni generali e complete, sia in grado di impostare nel settore politiche gestionali unitarie e coordinate.

Quanto ai profili più prettamente gestionali, si è visto come anche l'esercizio 2007 si sia chiuso con un utile (di 17,7 milioni di euro) che, sia pur inferiore (di circa 6,7 milioni di euro) a quello realizzato nel 2006 (che questa stessa Corte aveva a suo tempo indicato come risultato eccezionale e difficilmente ripetibile), è, comunque, di rilievo ed in linea con l'impostazione economica della gestione attuata. Va, peraltro, sottolineata la mancata corrispondenza – determinata dagli accantonamenti disposti dalla legge finanziaria del 2007 - tra l'importo dei corrispettivi maturati sulla base del contratto di servizi (circa 130 milioni di euro) e quello (di 117,2 milioni di euro) riconosciuto all'Ente a valere sul capitolo 3901 del bilancio del MEF.

Nel 2008 l'Agenzia dovrà attenersi con rigore alla linea della massima attenzione ai costi atteso che, come in precedenza cennato, in tale esercizio continueranno a trovare applicazione le misure di contenimento della spesa recate dalle passate leggi finanziarie ed, in particolare, quella sull'accantonamento delle risorse stanziare nel capitolo 3901 del bilancio del MEF, di cui al comma 507 dell'art. 1 della legge 296/2006.

In effetti, anche tale ultima circostanza, unitamente a quella dell'incremento dei costi del personale – determinato dal venir meno dell'apporto lavorativo dei dipendenti c.d. "optanti" (a costo zero per l'Agenzia) e della conseguente necessità di far luogo a nuove assunzioni (onerose) - dovrà indurre l'Ente ad ulteriormente ridurre gli oneri generali di gestione, continuando in un'attenta e costante azione di monitoraggio degli stessi, con particolare riguardo a quelli del personale che, per le ragioni ora cennate e per l'effetto delle previsioni contrattuali, sono risultati in crescita nel periodo.

Nel corso del presente referto, che ha riguardato la gestione del 2007, ma ha anche analizzato eventi e fatti gestori intervenuti nel 2008, sono state individuate alcune criticità, che si riassumono di seguito, anche perché suscettive di riverberare riflessi pure sui futuri esercizi:

- la legge finanziaria del 2007 ha recato disposizioni sull'adeguamento dei canoni sul demanio marittimo, richiamando gli enti gestori (Regioni e Comuni) alla puntuale riscossione degli stessi. L'Agenzia si è attivata con la diramazione di linee guida operative ed attraverso l'emissione di chiarimenti per l'uniforme applicazione di tale normativa su tutto il territorio nazionale. Non risulta che,

peraltro, tutte le Regioni ed i Comuni abbiano in concreto applicato le nuove disposizioni; dal che è conseguito il mancato introito di maggiori entrate per canoni di concessioni demaniali marittime turistico ricreative e per nautica da diporto;

- non è risultata particolarmente incisiva ed efficace l'azione di coordinamento e di stimolo svolta nel settore dei beni confiscati alla criminalità organizzata dai Commissari straordinari ripetutamente nominati dal Governo sin dal 1999<sup>55</sup>. La Corte ha avuto già modo di osservare al riguardo che, in considerazione dell'esperienza sin qui vissuta, della complessità e delicatezza della materia, del numero e della diversità delle Amministrazioni interessate e degli interessi coinvolti, una gestione efficiente ed economica del settore postula un organico intervento legislativo che riordini la disciplina della gestione e della destinazione dei beni in questione. Intervento, che ben potrebbe muoversi lungo la linea tracciata con il disegno di legge di delega al Governo impostato nel 2003, d'intesa con l'allora Presidente della Commissione antimafia. Il disegno di legge, esaminato nella seduta del Consiglio dei Ministri del 23 dicembre 2003 – e, peraltro, non divenuto provvedimento normativo – era rivolto a fornire al Governo strumenti più efficaci per la lotta alla mafia anche dal punto di vista economico, attraverso l'attribuzione ad una Sezione specializzata dell'Agenzia del Demanio della gestione dei beni di cui trattasi;
- altra indicazione contenuta nel presente referto che si ritiene di richiamare è quella relativa all'esigenza che l'Ente valuti la convenienza del mantenimento in vita della Demanio Servizi S.p.A., ormai del tutto inattiva, in quanto, dal 2008, gran parte delle attività della società sono rientrate tra quelle di competenza dell'Agenzia. Valutazioni di cui dovrà darsi carico il nuovo organo di gestione dell'Ente, costituito dopo che il precedente Comitato di gestione ha cessato la propria attività (il 22 luglio 2008) in applicazione del comma 14 dell'art. 83 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008;
- è anche da rammentare quanto evidenziato nel precedente paragrafo 2.2. in ordine ai negativi riflessi che hanno comportato sul versamento dei diritti di prospezione mineraria le previsioni recate dalla legge n. 40/2007, di conversione del D.L. n. 7 del 31 gennaio 2007.



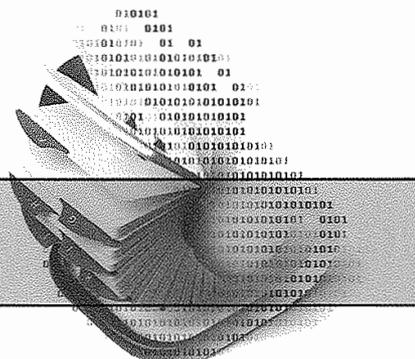
<sup>55</sup> Commissari straordinari sono stati nominati nel 1999, nel 2001 e nel novembre del 2007.

**AGENZIA DEL DEMANIO**

---

**BILANCIO D'ESERCIZIO 2007**

PAGINA BIANCA



## INDICE

Organi deliberanti e di controllo

---

Messaggio del Direttore dell'Agenzia

---

### RELAZIONE SULLA GESTIONE 2007

---

Il contesto di riferimento e gli indirizzi strategici

---

Le principali attività svolte ed i risultati conseguiti

---

I fondi immobiliari FIP e Patrimonio 1

---

La gestione dei fondi stanziati sui capitoli del bilancio dello stato

---

L'attività "commerciale"

---

L'attività delle società controllate

---

L'evoluzione del sistema organizzativo

---

L'evoluzione del sistema amministrativo contabile e di controllo di gestione

---

Il regime fiscale

---

L'applicazione delle disposizioni volte al contenimento della spesa

---

La tutela della privacy e protezione dati

---

L'applicazione del decreto legislativo 231/2001

---

Il risultato d'esercizio

---

Fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio

---

L'evoluzione prevedibile della gestione

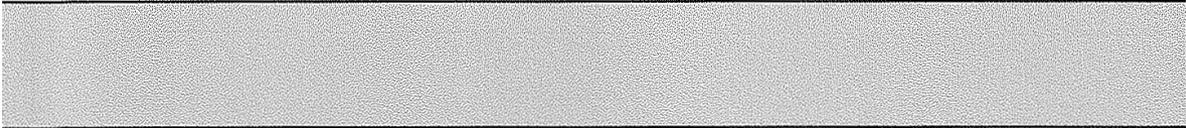
---

Allegato A - Relazione sui livelli di servizio anno 2007

---

Allegato B - Appendice normativa

---



---

## **STATO PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO**

---

### **NOTA INTEGRATIVA**

---

**Contenuto e forma del bilancio**

---

**Criteri di valutazione e metodi contabili adottati**

---

**Analisi delle voci di bilancio e delle relative variazioni**

---

**Raccordo del bilancio di esercizio con la contabilità di Stato**

---

### **ALLEGATI**

---

**Rendiconto finanziario in termini di liquidità**

---

**Prospetto di Riconciliazione tra il bilancio civilistico e i capitoli del bilancio dello Stato**

---

### **BILANCIO CONSOLIDATO DELL'ESERCIZIO 2007**

---

**Relazione sulla Gestione**

---

**Stato Patrimoniale Consolidato**

---

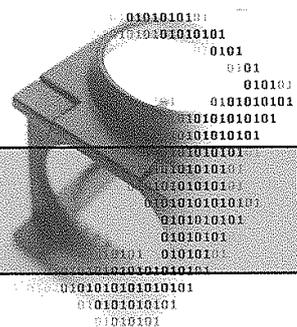
**Conto Economico Consolidato**

---

**Nota Integrativa**

---

## ORGANI DELIBERANTI E DI CONTROLLO



### COMITATO DI GESTIONE<sup>(\*)</sup>

Arch. Elisabetta Spitz *Presidente*  
Ing. Carlo Petagna  
Arch. Roberto Cecchi  
Dott. Aldo Cosentino  
Dott. Bruno Fimmandò  
Ing. Paolo Maranca  
Dott.ssa Alessandra Sartore

<sup>(\*)</sup> Istituito con D.P.C.M. del 03.11.2006, in virtù delle disposizioni contenute nel D.L. 262 del 3 ottobre 2006, convertito nella Legge 286 del 24 novembre 2006.

### COLLEGIO DEI REVISORI

Dott. Biagio Mazzotta *Presidente<sup>(\*\*)</sup>*  
Dott. Lelio Fornabaio *Membro effettivo*  
Dott. Marco Gallone *Membro effettivo*  
Dott. Sandro Cegna *Membro supplente*  
Dott. Giuseppe Frisone *Membro supplente*

<sup>(\*\*)</sup> Nominato con Decreto del Vice Ministro dell'Economia e delle Finanze del 03.11.2006.

### MAGISTRATO DELLA CORTE DEI CONTI

Pres. Raffaele Squitieri

### SOCIETÀ DI REVISIONE

Mazars & Guerard Spa

### ORGANISMO DI VIGILANZA

Gen. Antonio Musolino *Presidente*  
Dott. Francesco Rotundo  
Dott. Giuseppe Vingiani

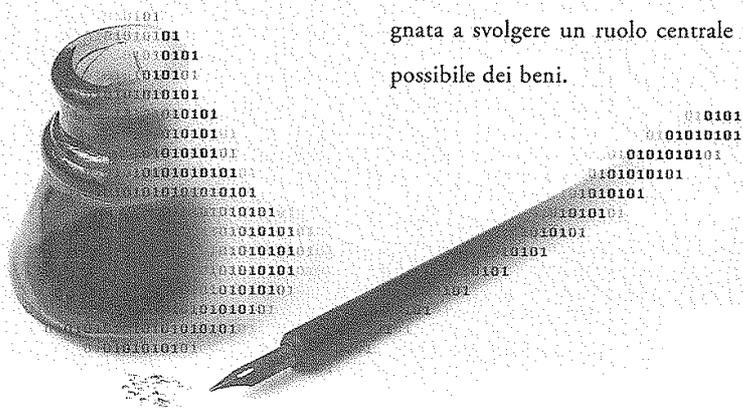
# Messaggio del Direttore dell'Agenzia

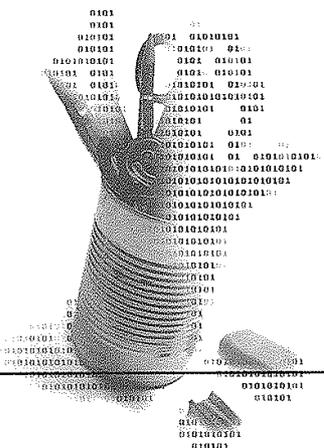
L'obiettivo di una efficiente gestione del patrimonio immobiliare dello Stato, unitamente ad una proattiva azione di valorizzazione del medesimo, hanno da sempre ispirato il percorso evolutivo dell'Agenzia del Demanio.

L'esercizio appena concluso ha, tuttavia, segnato un punto di indubbia svolta sotto molti aspetti. È stato possibile, anche in virtù dei nuovi strumenti normativi messi a disposizione dal Legislatore, concepire e in alcuni casi compiutamente realizzare una serie di iniziative di carattere strutturale e non più contingente, capaci di ridisegnare il ruolo economico e sociale del patrimonio immobiliare pubblico. Si sono così introdotte e in parte attuate nuove modalità di gestione e di valorizzazione dei beni teso, fra l'altro, a realizzare la più stretta connessione fra bene immobile e contesto territoriale e sociale.

Tutto questo rappresenta un punto di arrivo di un insieme coordinato di iniziative, nonché la stimolante sintesi di una pluralità di qualificati contributi di ampia trasversalità, che si intende ulteriormente sviluppare nel futuro.

Un nuovo corso, quindi, per una rinnovata stagione di concertazione e di responsabilità istituzionale nella quale l'Agenzia sarà impegnata a svolgere un ruolo centrale teso a garantire il migliore uso possibile dei beni.





La missione assegnata, infatti, si è arricchita di contenuti volti a fare “sistema” con il mondo degli Enti territoriali e a fungere da *trait d'union* fra i diversi attori interessati, anche a livello europeo. I beni pubblici, non solo quelli dello Stato, si inseriscono in questo modo in una visione ampia e sistemica dello sviluppo economico e territoriale, così da poter contribuire efficacemente al rafforzamento della capacità del Paese di competere sui diversi mercati europei.

Tale visione richiede di mettere in campo iniziative e strumenti volti a valorizzare non solo singoli immobili, ma a contribuire, talvolta in modo sostanziale, allo sviluppo delle città o di intere aree territoriali, che vengono così a configurarsi come vere e proprie piattaforme di svi-



luppo economico e sociale. Il patrimonio immobiliare pubblico assurge così finalmente a “tessuto” infrastrutturale diffuso, con potenzialità di utilizzo e di sviluppo del tutto originali e coerenti con il rapido profilarsi di modificazioni sociali ed economiche del territorio, senza dimenticare la sua natura di “bene comune” in particolare nel caso in cui sia costituito da risorse naturali non rinnovabili.

Appare chiaro come alla base di questo nuovo modo di interpretare il ruolo del patrimonio immobiliare pubblico vi sia, sempre più, la necessità di mettere in relazione i soggetti decisori, i portatori di interesse, la domanda sociale e quella di sviluppo produttivo, definendo e condividendo finalità, obiettivi, metodologie e strumenti.

Rendere concreta questa visione rappresenta per l’Agenzia del Demanio una grande sfida, che porta con sé l’ambizione di supportare il miglioramento dei livelli di innovazione e competitività del nostro Paese, con un contributo sostanziale allo sviluppo economico e sociale, nazionale e locale.

Direttore dell’Agenzia

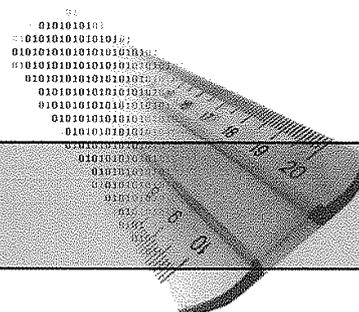
Elisabetta Spitz



PAGINA BIANCA

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

## IL CONTESTO DI RIFERIMENTO E GLI INDIRIZZI STRATEGICI



### Il contesto

Come nel più recente passato, tra i temi di maggior attenzione che hanno orientato le scelte dell'Autorità politica si sono posti in evidenza il risanamento della finanza pubblica e il sostegno alla crescita economica. Questo per l'Agenzia del Demanio si è tradotto, da un lato, nell'esigenza di incrementare i risultati della gestione del patrimonio immobiliare dello Stato anche al fine di contribuire al riequilibrio dei conti pubblici, e dall'altro, nella necessità di attivare iniziative che enfatizzassero sempre più il ruolo del patrimonio dello Stato quale risorsa strategica per lo sviluppo del sistema Paese.

Con le Leggi Finanziarie del 2007 e del 2008 sono stati raggiunti importanti risultati sotto il profilo degli strumenti normativi messi a disposizione dal Legislatore per la gestione del patrimonio immobiliare dello Stato. Ciò è avvenuto seguendo tre assi di intervento: la riduzione della spesa per gli usi governativi e la razionalizzazione degli utilizzi da parte delle Amministrazioni pubbliche; l'incremento delle entrate attraverso il rafforzamento dell'attività di gestione ordinaria; l'introduzione di nuovi strumenti per la valorizzazione degli immobili pubblici, come la concessione di lungo periodo ed i Programmi Unitari di Valorizzazione.

Inoltre, sono rientrati nella disponibilità dell'amministrazione civile alcuni importanti beni della Difesa non più utili ai fini militari i quali, pertanto, potranno essere

oggetto di pregevoli iniziative di valorizzazione, mentre è ancora in corso l'ulteriore processo di trasferimento all'Amministrazione civile di tali beni, come previsto dalla Finanziaria 2008. Le significative esperienze maturate nel corso del 2007, a valle di questi interventi normativi particolarmente incisivi, hanno indubbiamente rafforzato la possibilità per l'Agenzia di attivare con successo iniziative complesse, sia per la numerosità dei beni interessati sia per la pluralità delle istituzioni e dei soggetti coinvolti.

### La missione

Dopo un periodo caratterizzato dall'impegno teso a creare e consolidare una struttura che fosse in grado di dare adeguato riscontro alla missione affidatale, l'Agenzia è entrata nel 2007 in una fase di piena operatività, focalizzando le proprie risorse e le capacità acquisite sull'elaborazione di nuove strategie di gestione del patrimonio immobiliare pubblico, anche attraverso lo sviluppo di network mirati con soggetti operanti nel *real estate*.

In quest'ottica assume grande rilievo il rapporto di collaborazione che l'Agenzia ha saputo costruire con gli Enti locali, interlocutori fondamentali per individuare i bisogni delle realtà territoriali e per promuovere specifiche attività di riqualificazione sociale e urbana, anche in base alle loro competenze istituzionali.

A riguardo va ricordato come la trasformazione in ente pubblico economico abbia dato grande impulso al cambiamento, consentendo all'Agenzia di definire una pro-

pria peculiare identità, in cui si contemperano la natura pubblica delle funzioni che è chiamata a svolgere e l'adozione di modalità organizzative e strumenti gestionali di tipo privatistico.

Oggi, a fondamento degli indirizzi strategici dell'Agenzia, si pone il pieno riconoscimento del ruolo assunto dal patrimonio immobiliare pubblico quale risorsa in grado di produrre sia valore economico, attraverso opportuni processi valorizzativi, sia sociale, in considerazione delle sue caratteristiche storiche, artistiche, urbane e territoriali.

In linea con questi indirizzi, l'Agenzia ha posto a base del proprio sistema di valori i principi di responsabilità sociale, integrità morale e rispetto dell'individuo, e ne promuove la condivisione — anche attraverso l'emanazione del Codice Etico — con tutti i propri interlocutori al fine di consolidare un profilo istituzionale di eccellenza. L'adozione di tale sistema di valori si traduce in una costante verifica della correttezza, imparzialità e regolarità dell'azione amministrativa e nell'apertura al dialogo e al confronto con il proprio contesto di riferimento in modo da creare relazioni stabili e durature.

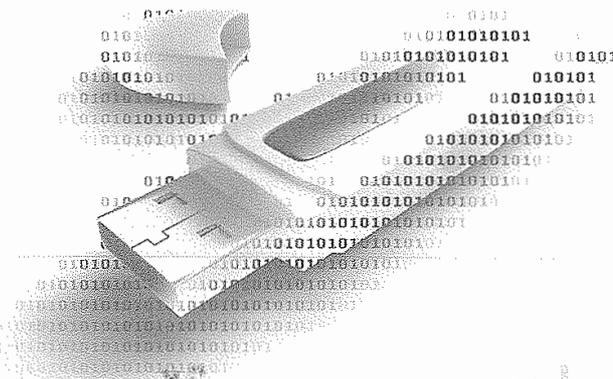
#### Gli obiettivi strategici

Coerentemente con la missione sopra richiamata l'Atto di indirizzo emanato dall'Autorità politica ha individuato alcune direttrici strategiche lungo le quali si è svolta l'attività dell'Agenzia nel corso del 2007. Tali linee, così come già nel precedente esercizio, sono state concepite

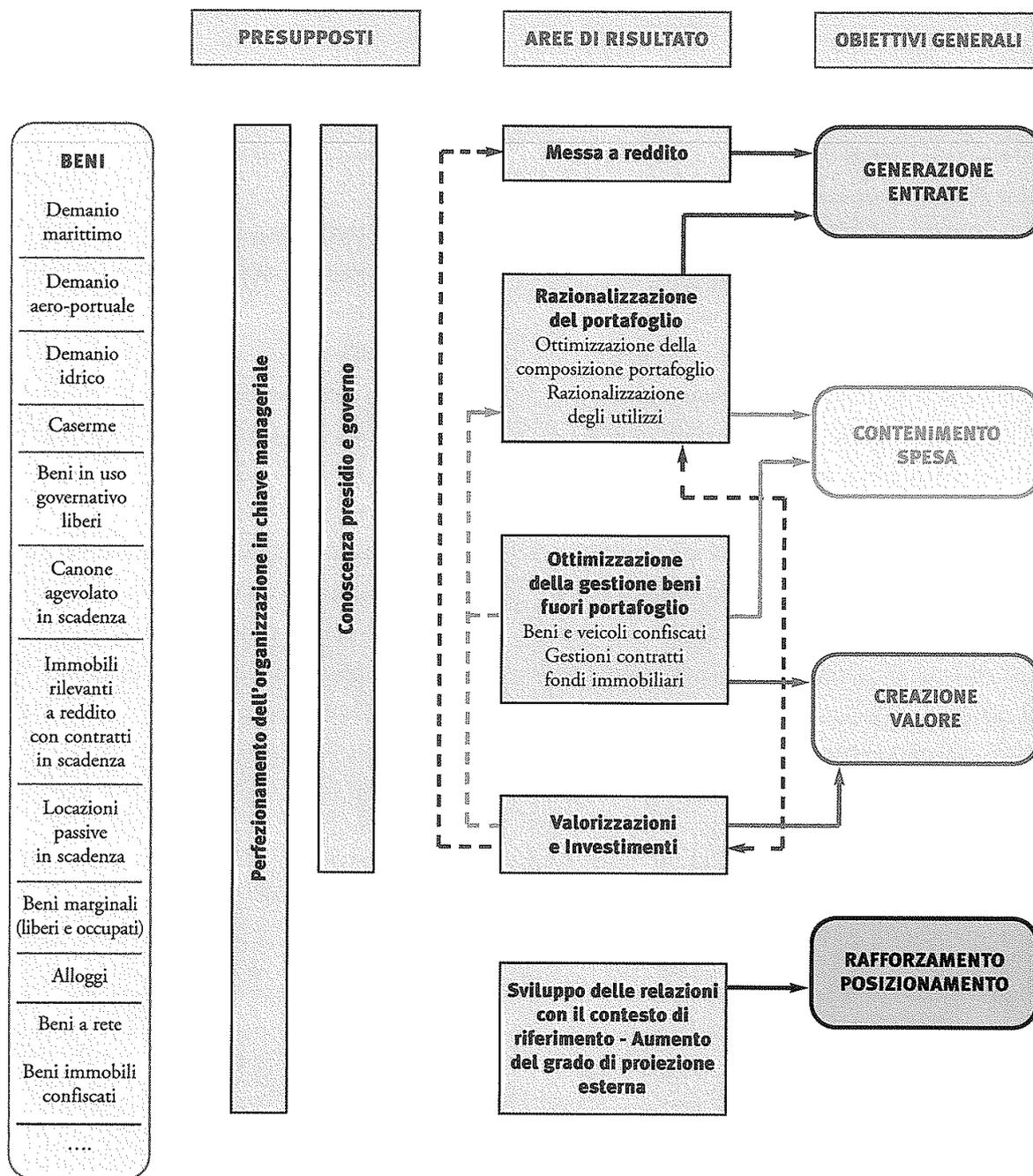
nella logica di perseguire quattro principali obiettivi:

1. **Contenimento della spesa** a carico del Bilancio dello Stato;
2. **Generazione di entrate** per lo Stato provenienti dall'utilizzo degli immobili del Patrimonio e del Demanio;
3. **Creazione di valore** economico e sociale per lo Stato e le collettività locali;
4. **Rafforzamento del posizionamento** dell'Agenzia nell'ambito del settore immobiliare.

Per il conseguimento degli obiettivi generali sopra enunciati sono state altresì individuate una serie di "aree di risultato" le quali, unitamente ad altre di profilo gestionale interno, formano quella che può oggi definirsi come la mappa strategica dell'Agenzia.



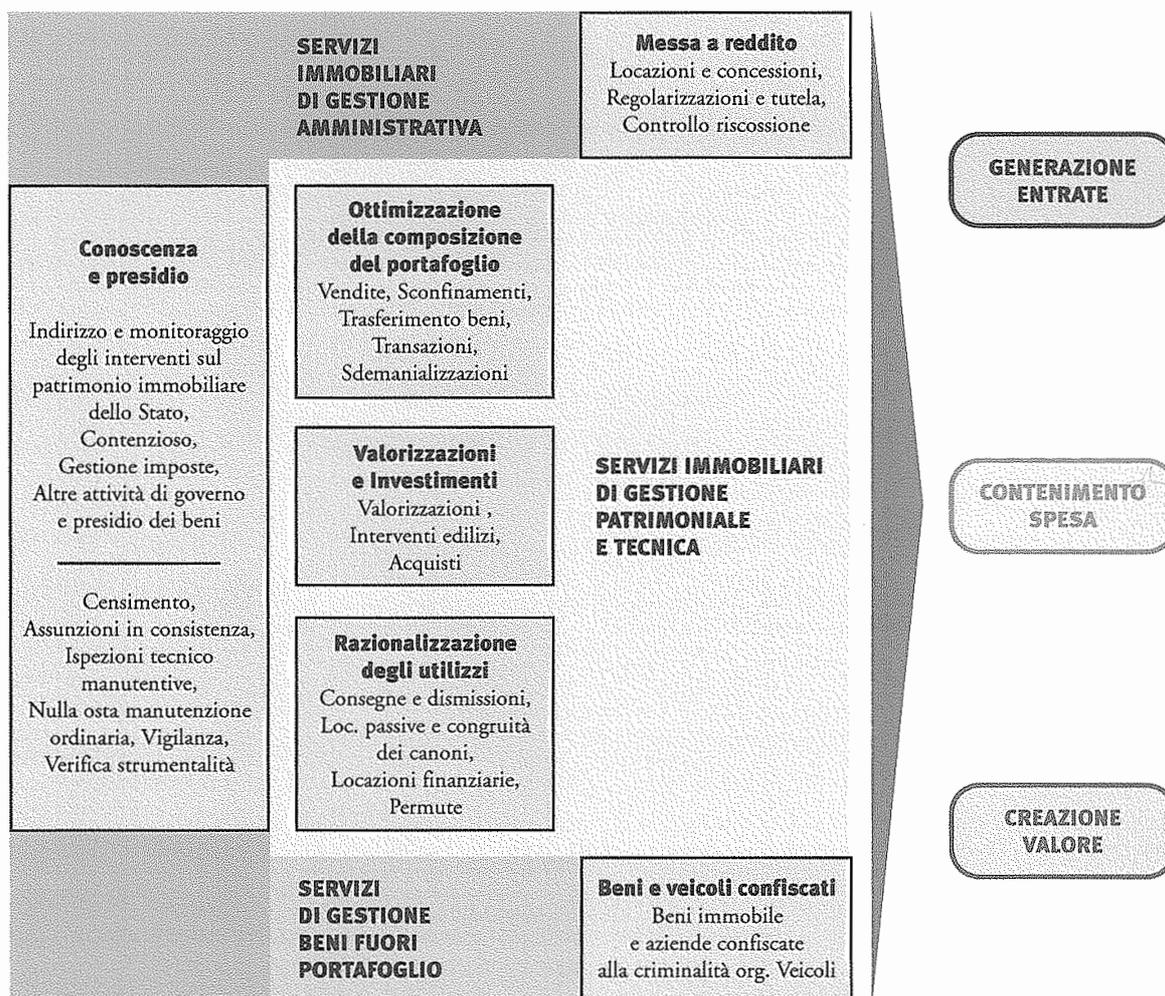
La Mappa strategica 2007

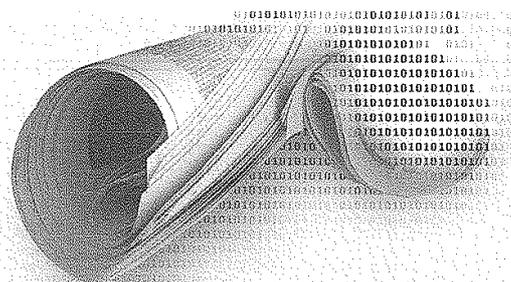


Il piano di attività concepito per il raggiungimento di tali obiettivi si è quindi tradotto nell'erogazione di una articolata serie di servizi che hanno trovato regolamentazione nel Contratto di Servizi 2007 – 2009 fra il Mini-

stero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia, contratto che ha definito da un lato i livelli prestazionali attesi, tanto in termini qualitativi che quantitativi, e dall'altro la relativa remunerazione.

### Classificazione dei servizi resi



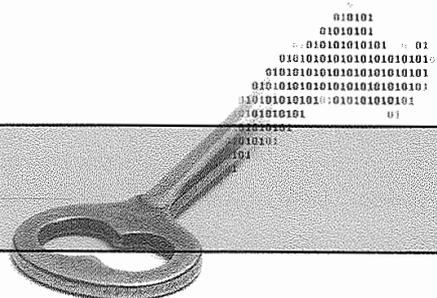


Di seguito si riporta la tabella sintetica dei corrispettivi previsti dal citato Contratto di Servizi e i relativi livelli di maturazione per singola attività.

Tabella corrispettivi 2007

Servizi	Area di risultato	Parametri/ Attività	Tariffe	Base di calcolo 2007	Corrispet. Obiettivo 2007	Base di calcolo Consuntivo 31 dic. 2007	Corrispet. Consuntivo 31 dic. 2007
IMMOB.	<i>Conoscenza,</i>	Valore del patrimonio	0,20%	26.778.223.434	53.556.439	26.778.223.434	53.556.439
GESTIONE	<i>presidio e governo</i>	Assunzioni in consistenza	0,40%	455.000.000	1.820.000	1.545.891.945	6.183.568
AMMINIST.	<i>Messa a reddito</i>	Riscossioni	7,50%	400.000.000	30.000.000	249.147.797	18.686.085
<b>SUBTOTALE</b>					<b>85.376.439</b>		<b>78.426.091</b>
IMMOB.	<i>Ottimizzazione</i>	<i>Composizione</i>	3,00%	90.000.000	2.700.000	106.317.189	3.189.516
GEST. PAT.	<i>Razionalizzazione degli utilizzi</i>		2,50%	350.000.000	8.750.000	994.630.433	24.865.761
E TECNICA	<i>Valorizzazioni e investimenti immobiliari?</i>		6,00%	50.000.000	3.000.000	191.753.936	11.505.236
<b>SUBTOTALE</b>					<b>14.450.000</b>		<b>39.560.513</b>
GESTIONE	<i>Beni confiscati</i>	Beni immobili e	€ 800	4.062	3.249.600	4.062	3.249.600
BENI	<i>alla criminalità</i>	aziende in gestione					
FUORI	<i>organizzata</i>	Beni imm. e aziende	€ 4.000	536	2.144.000	756	3.024.000
PORTAE		destinati/chiusi					
	<i>Beni confiscati</i>	Veicoli rottamati/alienati	€ 140	24.000	3.360.000	35.008	4.901.120
	<i>iscritti nei</i>	Liquidazione debiti	€ 375	1.809	678.375	2.344	879.000
	<i>pubblici registri</i>	pregressi: atti transattivi					
<b>SUBTOTALE</b>					<b>9.431.975</b>		<b>12.053.720</b>
<b>TOTALE</b>					<b>109.258.414</b>		<b>130.040.324</b>
°Rettifica per corrispettivi maturati in esercizi precedenti							-464.372
<b>TOTALE CORRISPETTIVI MATURATI</b>							<b>129.575.952</b>
Rettifica per disponibilità effettiva su Cap. 3901							-12.397.885
<b>TOTALE CORRISPETTIVI RETTIFICATI</b>							<b>117.178.067</b>

## LE PRINCIPALI ATTIVITÀ SVOLTE ED I RISULTATI CONSEGUITI



Nel corso del 2007 l'Agenzia è stata impegnata su una molteplicità di fronti, di diverso profilo e di complessa articolazione, che le hanno consentito il pieno conseguimento degli obiettivi indicati dall'Atto di indirizzo emanato dall'Autorità politica.

Proprio la molteplicità e diversità delle azioni intraprese e delle iniziative concepite hanno permesso il consolidamento delle strategie a suo tempo identificate, tutte protese ad una gestione immobiliare proattiva, innovativa ed efficiente.

Presupposti di questo nuovo corso sono certamente **la conoscenza, il presidio ed il governo** dell'ingente patrimonio immobiliare affidato.

Al riguardo va innanzitutto ricordato come lo scorso 18 ottobre, presso la sede di Palazzo Colonna ed alla presenza del Presidente della Repubblica, del Ministro per i Beni e le Attività Culturali nonché Vice Presidente del Consiglio, del Vice Ministro dell'Economia e delle Finanze e dei più alti rappresentanti delle istituzioni di riferimento, sono stati presentati i risultati complessivi del progetto "Censimento" giunto alla sua conclusione.

Considerata l'importanza storica di questo evento e per apprezzare appieno la complessità del progetto, giova ricordarne brevemente le tappe principali. Il decreto legislativo che nel 1999 istituì l'Agenzia del Demanio prevedeva, tra i suoi compiti fondamentali, quello di "sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del pa-

trimonio". Tale norma si inseriva nel più vasto disegno di un censimento generale dei beni dello Stato come presupposto per una loro moderna e redditizia gestione. Per questo, già nel corso del 2001 venne avviata una fase di sperimentazione per definire le modalità della ricognizione del patrimonio immobiliare. Si trattò di capire quali, all'interno della enorme massa di informazioni rilevabili su un bene, fossero quelle più adatte a qualificarlo, utili alla creazione di una griglia di dati confrontabili tra loro e in grado di interagire con i possibili diversi tipi di fruizione, tenendo conto, inoltre, che le informazioni raccolte sarebbero poi state riversate in una banca dati informatica centralizzata e che, quindi, avrebbero dovuto avere una strutturazione di raccolta adatta allo scopo.

Individuati quindi obiettivi e contenuti si procedette all'avvio vero e proprio delle attività. Per la raccolta sul campo dei dati l'Agenzia ritenne opportuno ricorrere a soggetti esterni particolarmente qualificati. Attraverso una gara europea, conclusa nel novembre 2003, furono individuate le cinque associazioni temporanee di impresa (i c.d. "assuntori") che si aggiudicarono i relativi appalti. Le prime attività di censimento partirono quindi nel dicembre 2003.

Al fine di regolare la complessa organizzazione del progetto fu creata una struttura centrale con funzioni di coordinamento, propulsione e vigilanza, la cosiddetta Cabina di Regia, alla quale si demandò anche il controllo e la garanzia dell'omogeneità dei dati raccolti. Complessi-

vamente, nei quattro anni di lavoro, sono state ben 1.600 le persone coinvolte: più di 50 hanno composto la Cabina di Regia, lavorando a stretto contatto con 150 dipendenti delle Filiali e di altre Amministrazioni, mentre più di 1.400 sono state le risorse utilizzate dagli assuntori che sull'intero territorio nazionale hanno raccolto e classificato le informazioni.

I dati acquisiti, riguardanti circa 30.000 beni immobili, spaziano dall'ubicazione alla tipologia, dalla consistenza allo stato manutentivo, dalla planimetria alla documentazione fotografica.

Nel contempo è stata avviata, ed è oggi in avanzata fase realizzativa, la c.d. "Mappatura" del territorio, finalizzata alla collocazione dei beni censiti in un più ampio contesto di riferimento (sociale, economico, urbanistico e culturale) con il supporto di un sistema informativo cartografico georeferenziato che permette di visualizzare e riconnettere i beni alle diverse peculiarità del territorio stesso.

Dalla combinazione delle risultanze informative appena accennate si è quindi potuto procedere in un'attività di segmentazione del portafoglio immobiliare gestito, allo scopo di individuare gruppi omogenei di beni cui associare specifiche iniziative di sviluppo.

Tale attività ha portato all'individuazione di un primo insieme di circa 2.500 beni ad elevato potenziale sul quale concentrare gli sforzi producibili.

L'iniziativa del Censimento non ha costituito solo la base di una informazione tecnica sul patrimonio immobiliare dello Stato, ma ha anche consentito di proporre uno specifico progetto di diffusione e conoscenza, allargata al pubblico non specializzato, denominato "Conoscere per

Riconoscere", nato per corrispondere all'esigenza di approfondire la conoscenza dei beni facenti parte della storia e dell'identità del nostro Paese e renderla così accessibile ai cittadini per sviluppare la consapevolezza che il patrimonio dello Stato è, per definizione, patrimonio di tutti.

In coerenza con tale progetto, volto a promuovere la conoscenza del patrimonio immobiliare dello Stato, è stato avviato il progetto "Targhe" che rappresenta anche il contributo dell'Agenzia alle celebrazioni per i 150 anni dell'unità d'Italia previste nel 2011.

Il progetto prevede l'installazione, sugli immobili dello Stato, di una targa appositamente progettata e realizzata che ne segnala l'appartenenza e ne indica le informazioni principali. A ciascun immobile è poi associato un codice, che permetterà di accedere tramite il portale Demanio:Re ([www.demanio.re.com](http://www.demanio.re.com)), attivo dal 2006, ad una scheda descrittiva più ampia e dettagliata. Lo sviluppo del progetto avverrà su un arco temporale quadriennale e arriverà ad interessare circa cinquemila immobili.

Il 14 marzo scorso, a conclusione della partecipazione dell'Agenzia al MIPIM – Marché International des Professionnels de l'Immobilier – di Cannes, è stata apposta la prima targa sull'edificio sede del Consolato Generale di Italia a Nizza, alla presenza del Vice Ministro dell'Economia e delle Finanze, del Console Generale e del Sottosegretario al Ministero degli Affari Esteri.

Sempre nell'ambito dell'obiettivo di accrescimento della conoscenza del patrimonio immobiliare è emersa l'importanza di rendere consapevoli i cittadini italiani della rilevanza e del valore dei beni dello Stato, non solo perché essi costituiscono un valore economico, ma anche e soprat-

tutto per il ruolo identitario che gli stessi rivestono rispetto alla collettività nazionale. Per soddisfare questa esigenza l'Agenzia ha accolto con favore, e quindi supportato, l'iniziativa editoriale denominata "Tesoro Italia", una guida che raccoglie e illustra i più significativi immobili di proprietà dello Stato. Attraverso tale strumento si è inteso offrire ad un ampio pubblico la conoscenza di una selezione del patrimonio del nostro Paese: circa 1.000 immobili scelti su tutto il territorio nazionale in base all'interesse e all'emblematicità degli stessi nel contesto in cui si collocano. Per favorire la più ampia diffusione di tale patrimonio informativo è stato avviato un programma coordinato di distribuzione della guida che riguarda, fra l'altro, tutte le istituzioni, le amministrazioni pubbliche, le università, gli istituti scolastici e le biblioteche.

Sul piano degli strumenti gestionali finalizzati anch'essi al miglioramento dei livelli di conoscenza del patrimonio va ricordato come il censimento abbia reso disponibili una serie di informazioni di tipo quali - quantitativo che tuttavia richiedono apposite strumentazioni per il loro pieno ed efficace utilizzo.

Proprio per far fronte a queste esigenze, l'Agenzia ha da tempo avviato un progetto di rivisitazione del proprio sistema informativo *core business* sia in termini di nuove modalità di strutturazione e fruizione delle informazioni, tanto a livello strategico che operativo, sia per quanto concerne gli aspetti più propriamente tecnologici.

In tal senso il nuovo sistema realizzato, che è stato messo in esercizio a partire dal mese di marzo 2008 in sostituzione del precedente (SGAP), si presenta come un vero e proprio "portale interno" delle applicazioni *core*, teso a

superare una logica meramente amministrativa e gestionale per passare ad un più moderno sistema integrato cui ogni utente dell'Agenzia avrà la possibilità di accedere in maniera personalizzata, anche da dispositivi mobili come i palmari, a seconda dello strato informativo di interesse e dei relativi livelli autorizzativi.

Il nuovo sistema consentirà, così, all'Agenzia di operare sempre più efficacemente nell'ambito delle aree di "asset" e "property management", secondo logiche che perseguono la massimizzazione della efficienza e della qualità dei servizi resi e, al tempo stesso, di disporre di strumenti evoluti di *data warehousing* e di analisi di portafoglio immobiliare, in linea con i continui mutamenti di scenario in ambito immobiliare, sia a livello nazionale che internazionale, e con le conseguenti crescenti esigenze informative.

Fra i diversi fronti d'azione particolare rilievo ha assunto quello del **rafforzamento del posizionamento dell'Agenzia** nel proprio settore di riferimento che costituisce uno dei quattro obiettivi strategici assegnati. A tal riguardo le iniziative intraprese si sono principalmente sostanziate:

- nello sviluppo e implementazione del portale *Demanio:Re*, interamente dedicato ai temi del settore immobiliare;
- nella creazione di un network internazionale fra gestori europei di patrimoni immobiliari pubblici;
- nella partecipazione attiva ad una serie di manifestazioni del settore.

Ideato e realizzato dall'Agenzia, il portale *Demanio:Re* fornisce ogni giorno notizie e approfondimenti relativi al settore immobiliare anche grazie alla collaborazione di due importanti partner quali ANSA e Il Sole 24 Ore. At-

tivo da settembre 2006, in poco più di un anno ha raggiunto i 16 milioni di accessi con oltre 4 milioni di pagine visitate, affermandosi come un punto di riferimento per chi si occupa di real estate in Italia e all'estero. *Demanio:Re*, infatti, è un portale italiano ma con una forte vocazione internazionale in grado sia di supportare le scelte degli operatori interessati ad effettuare investimenti immobiliari, sia di fornire un'informazione completa sulle più recenti operazioni ed iniziative di sviluppo territoriale che muovono il mercato immobiliare italiano. In quest'ottica *Demanio:Re* è presente alle più importanti fiere del settore, promuove iniziative tese ad accrescere i numerosi contatti da altri paesi e segue i principali eventi internazionali attraverso la propria *web tv*.

Proprio da questa logica del confronto e della condivisione di informazioni è nata l'idea di dare vita a nuove e più efficaci forme di collaborazione fra organizzazioni che, a livello europeo, gestiscono patrimoni immobiliari pubblici, costituendo così un originale *network internazionale*.

L'obiettivo di fondo è quello di sviluppare, grazie anche alla collaborazione di tutti quei paesi che hanno ritenuto opportuno sostenere una simile iniziativa, un *framework* di riferimento mirato e condiviso, che consenta al management la valutazione e l'analisi dei miglioramenti conseguiti nelle diverse aree – da quelle direttamente connesse al core business a quelle più legate ai cosiddetti processi di supporto - e, in ultima analisi, dei risultati raggiunti. Il lavoro che sarà sviluppato nel tempo dai partecipanti contribuirà, così, ad evidenziare e mettere a fuoco i principali fattori critici che possono determinare il successo di una organizzazione e che contribuiscono a

facilitarne l'indirizzo, la guida e la gestione da parte dell'Autorità politica e del management. Lo scorso ottobre, in concomitanza con la presentazione dei risultati del censimento, si è tenuto a Roma il primo meeting di avvio del *Network Pure-Net* a cui hanno partecipato 21 paesi dei 27 della Unione Europea. Nel corso del 2008 sarà data piena attuazione operativa al Network attraverso la costituzione di tavoli di lavoro, scambi di risorse e approfondimenti tecnici mirati.

Sempre nel quadro del progressivo rafforzamento della posizione dell'Agenzia da un lato, e della esigenza, dall'altro, di promuovere i progetti di sviluppo e di valorizzazione degli immobili gestiti, è emersa con sempre maggiore evidenza la necessità di porre attenzione alle occasioni di incontro e confronto con gli altri operatori del settore, pubblici e privati. Ciò si è tradotto in una partecipazione attiva ed intensa ad eventi e manifestazioni di settore, nazionali ed internazionali, nell'ambito delle quali l'Agenzia ha avuto modo di divulgare le proprie politiche di intervento, le opportunità di investimento, i nuovi strumenti messi a disposizione dal Legislatore per la gestione del patrimonio immobiliare statale – segnatamente sul versante delle valorizzazioni – nonché di illustrare specifiche iniziative progettuali. Tali occasioni hanno consentito di far conoscere agli operatori del settore le potenzialità e le opportunità correlate alla introduzione della concessione di lungo periodo (MIPIM, EIRE), alla riconversione e valorizzazione dei beni dismessi dal Ministero della Difesa (EIRE, EPIC), nonché di presentare in concreto i Programmi Unitari di Valorizzazione già avviati (MIPIM 2008, Urban Promo 2007). È da eviden-

ziare che l'impegno su tale fronte si è rivelato funzionale anche al rafforzamento della proiezione esterna ed al consolidamento dell'immagine dell'Agenzia, elementi questi in grado di incidere significativamente sul perseguimento della missione istituzionale assegnata.

Per quanto riguarda l'obiettivo di **creazione di valore, economico e sociale**, l'esercizio appena concluso ha visto la finalizzazione di una serie di iniziative di ampio respiro e di profilo decisamente innovativo.

Sono state così sviluppate numerose azioni, in via concertativa, con gli enti territoriali legate all'inserimento dei beni immobili dello Stato all'interno di politiche di riqualificazione e di rinnovo urbano delle città. Questi processi sono caratterizzati da una gestione di alta complessità, in quanto è necessario interagire con diversi soggetti istituzionali nonché con le amministrazioni preposte alle tutele differenziate. Pertanto, l'Agenzia si è posta nella logica di promuovere e partecipare alla *governance* di tali processi, in un ruolo anche di *“facilitatore”* della convergenza delle decisioni che interessano la valorizzazione dei beni dello Stato.

La fonte normativa di tale attività è principalmente rappresentata dalla legge 410/2001 la quale prevedeva, all'origine, la possibilità di attivare la concertazione con gli enti locali, attraverso protocolli d'intesa, per l'individuazione di nuove destinazioni d'uso degli immobili di proprietà dello Stato, principalmente per l'alienazione dei medesimi. Con la Finanziaria 2007 si è fatto un importante passo in avanti, in termini di concepimento di azioni “strutturali” rivolte alla valorizzazione dei beni immobili dello Stato,

promuovendone l'uso senza cederne la proprietà.

In attuazione di quanto indicato dalla Finanziaria 2007, l'Agenzia ha indirizzato il piano delle attività sui seguenti processi:

- di individuazione, all'interno del patrimonio immobiliare amministrato, di quelle parti di maggiore interesse e con più cospicua potenzialità di sviluppo e di generazione di valore economico e sociale, servendosi anche dei risultati della “segmentazione” del portafoglio già descritta;
- di incentivazione delle attività di programmazione negoziata, tramite la stipula di protocolli d'intesa, in particolare con gli Enti locali, finalizzate alla valorizzazione dei beni immobili di proprietà dello Stato, attraverso i cosiddetti *Programmi Unitari di Valorizzazione (PUV)*.

Il PUV, introdotto anch'esso dalla Finanziaria 2007, rappresenta una modalità di pianificazione, programmazione e attuazione di una serie di interventi che riguardano una pluralità di beni immobili pubblici, dello Stato e degli Enti territoriali, nonché degli altri soggetti pubblici, con il fine di costruire una ipotesi di sviluppo e trasformazione territoriale condivisa tra le Istituzioni di diverso livello. In estrema sintesi, è possibile affermare che i PUV mirino a conseguire due obiettivi principali:

- razionalizzare e ottimizzare i patrimoni pubblici presenti in un determinato contesto territoriale, attraverso operazioni di permuta, trasferimento, concessione d'uso, ecc. anche per ridurre le locazioni passive delle Amministrazioni pubbliche;
- rendere disponibili immobili pubblici, principalmente

in concessione d'uso, per lo sviluppo di attività economiche coerenti con le strategie di programmazione economica comunitaria, nazionale e regionale.

Nel corso del 2007 sono stati sottoscritti quattro programmi con le città di Bologna e Ferrara e con le Regioni Liguria e Lazio. La sottoscrizione di questi atti è avvenuta nel corso di cerimonie pubbliche cui ha partecipato, in qualità di firmatario, il Vice Ministro dell'Economia e delle Finanze e nel caso di Bologna alla presenza del Presidente del Consiglio.

Ad oggi sono state aggiudicate le gare relative agli studi di fattibilità, bandite in attuazione dei PUV di Bologna e della regione Liguria, mentre è in corso di pubblicazione il bando di gara per lo studio di fattibilità del PUV di Ferrara. Per quanto riguarda il PUV Lazio sono in corso le attività di definizione operativa del patrimonio immobiliare da interessare e, di conseguenza, le azioni di concertazione con gli Enti locali.

In particolare, nel caso della regione Liguria, l'inizio delle attività dello studio di fattibilità è stata anche l'occasione per proporre un dibattito aperto agli Enti locali interessati, in coerenza con il modello di concertazione di livello regionale, derivante dalla normativa sul governo del territorio, utile per comporre le "polverizzazioni" locali attraverso la guida istituzionale della Regione.

Accanto a queste attività di alta complessità permangono quelle relative alla stipula di protocolli puntuali, finalizzati alla valorizzazione di uno o più immobili, nonché alla razionalizzazione e ottimizzazione dell'uso dei beni dello Stato. Nel corso del 2007 sono stati sottoscritti protocolli d'intesa con i comuni di Firenze, Brescia, Fano, Follonica,

Pescara e Torino (Cavallerizza Reale e Carceri Nuove). Nei primi mesi del 2008 sono stati inoltre sottoscritti i protocolli con i comuni di Alessandria, Novara e Molfetta.

Particolare menzione va fatta del completamento delle procedure amministrative per la trasformazione di Punta della Dogana nel nuovo Centro di Arte Contemporanea di Venezia. Tale importantissimo compendio demaniale è stato dato in concessione dall'Agenzia al Comune di Venezia nel corso del 2006 per un periodo di 99 anni. Quindi lo stesso Comune, con la collaborazione dell'Agenzia, ha indetto una gara finalizzata ad individuare un partner-gestore dell'iniziativa, in grado di sostenere i rilevanti investimenti per la rifunzionalizzazione dell'immobile e per attivare eventi culturali a livello internazionale. Le procedure si sono concluse nel giugno 2007 con la sottoscrizione di una convenzione trentennale con Palazzo Grassi S.p.A., che prevede, fra l'altro, un progetto di restauro e recupero del compendio, elaborato da Tadao Ando.

Ulteriore strumento innovativo, introdotto anch'esso dalla Finanziaria 2007, è la *Concessione di valorizzazione di lungo periodo* che consente di utilizzare gli immobili di proprietà dello Stato come "contenitori" di attività di sviluppo economico, in relazione alle realtà locali e come attrattori di finanziamenti privati.

Più in particolare, questa forma di concessione, disciplinata dall'art. 3 bis della L. 410/01, è uno strumento finalizzato alla riqualificazione e alla riconversione di beni immobili di proprietà dello Stato che, una volta individuate le nuove destinazioni d'uso per attività economiche o di servizio ai cittadini, richiedano significativi interventi di recupero, restauro e ristrutturazione. La durata

della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e può estendersi fino a 50 anni. I canoni sono in linea con i prezzi di mercato e modulati tenendo conto del suddetto equilibrio. Oltre al possesso dei requisiti tecnici ed economico finanziari necessari per sostenere gli investimenti previsti, al concessionario è richiesta un'esperienza nei settori specifici delle attività prescelte come destinazione d'uso, poiché lo scopo di tale concessione è quello di utilizzare gli immobili per attività imprenditoriali, mantenendone la proprietà pubblica e contribuendo allo sviluppo dell'economia locale.

Nel corso dell'anno, dopo aver costruito la procedura di attuazione attraverso la predisposizione di un percorso "guidato" con documenti ed elaborati di riferimento (bando e contratto tipo, ecc), è stata data concreta operatività a questa linea di sviluppo con la pubblicazione del bando di gara per l'affidamento in concessione del "complesso di villa Tolomei" in Firenze, gara di prossima aggiudicazione.

Giova sottolineare come l'innovatività e complessità della nuova procedura richiedano una qualificata competenza specialistica per valutare le proposte degli investitori privati. Per questo l'Agenzia ha ritenuto di istituire il "Nucleo Tecnico Scientifico" il quale, composto da esperti esterni di chiara fama ed elevata competenza in diversi settori (economico, urbanistico, restauro, amministrativo) ha appunto il compito di esprimere pareri non vincolanti a supporto delle scelte decisionali dell'Agenzia.

Parallelamente a questa ultima tipologia concessoria, è stata prevista la possibilità, per gli Enti locali, di avere in

concessione beni di proprietà dello Stato per un periodo non superiore a 50 anni (la norma ordinaria, il DPR 296/2005, prevede un massimo di 19 anni) a fronte degli investimenti che gli stessi Enti intenderanno realizzare per il recupero e la rifunzionalizzazione dei beni concessi. Tale strumento, garantendo l'investimento sugli edifici di proprietà dello Stato, potrà favorirne un migliore utilizzo, anche sotto il profilo sociale, con l'allocazione di servizi e altre funzioni pubbliche, consentendo nel contempo agli Enti locali di poter ripartire gli oneri necessari per gli interventi di ristrutturazione, spesso di grande entità, su di un arco temporale adeguato.

Con riferimento alla logica di sviluppo di azioni di "sistema" l'Agenzia ha anche promosso la sottoscrizione di un apposito accordo con la Cassa Depositi e Prestiti per consentire agli Enti locali di usufruire di finanziamenti per periodi coerenti con la concessione di lungo periodo. Nel parlare di creazione di valore, in particolare "sociale", adeguato spazio di rappresentazione va dato all'attività svolta nella gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata. Nel corso del 2007 sono state consolidate più efficaci modalità operative per accelerare l'iter di destinazione dei beni che, con particolare riferimento ai Comuni con maggiore presenza di beni ancora in gestione, hanno condotto alla stipula di appositi *Protocolli d'intesa*.

Si è così pervenuti alla sottoscrizione del Protocollo d'intesa con il Comune di Roma (riguardante 57 unità immobiliari), con il Comune di Reggio Calabria (per 48 unità), con il Comune di Palermo (per 258 unità) e con quello di Bari (per 56 unità).

Sul versante della gestione delle aziende confiscate si evi-

denza la sottoscrizione, nello scorso mese di maggio, del Protocollo d'intesa tra Ministero dell'Economia e delle Finanze, Ministero del Lavoro, Agenzia del Demanio e Italia Lavoro Spa finalizzato all'elaborazione di azioni di supporto tecnico per assicurare la massima salvaguardia dei lavoratori dipendenti di aziende confiscate, sia in fase di gestione che in quella di successiva destinazione. Nell'ambito di tale rapporto di collaborazione con Italia Lavoro è stato elaborato un progetto che prevede la costituzione di tavoli di incontro (sia a livello nazionale che locale) tra i vari soggetti che possono essere coinvolti nella gestione dei beni confiscati, allo scopo di individuare congiuntamente procedure ed azioni comuni sia a livello nazionale che, nei casi specifici, a livello locale; ciò al fine di attivare tutte le più opportune misure per la salvaguardia dei livelli occupazionali e lanciare un forte messaggio circa l'impegno congiunto tra Stato e Imprese nella lotta alla criminalità organizzata.

Sull'altro importante fronte del **contenimento della spesa**, oltre ai rilevanti effetti economici attesi dalle numerose iniziative immobiliari intraprese nel corso del 2007, va ricordato come la Legge Finanziaria 2008 abbia dettato disposizioni finalizzate alla razionalizzazione dell'uso degli immobili dello Stato ed alla riduzione della spesa derivante dalle locazioni passive di immobili di proprietà privata da parte delle Amministrazioni dello Stato.

In particolare, la legge citata fissa dei limiti di spesa per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili in uso governativo, nonché per la manutenzione ordinaria per gli immobili in locazione passiva. Tali limiti sono de-

terminati mediante l'applicazione di specifiche percentuali, indicate al comma 618 dell'art. 2 della Legge Finanziaria, commisurate al valore di mercato degli immobili.

In attuazione delle predette disposizioni, il 29 febbraio scorso, sul proprio sito web, l'Agenzia ha provveduto alla pubblicazione dell'elenco degli immobili in uso governativo e di quelli in locazione passiva, corredati dei relativi valori a cui devono fare riferimento le Amministrazioni ai fini della determinazione dei menzionati limiti di spesa.

Va poi ricordato il rilevante impegno profuso nella complessa gestione dei debiti pregressi (ante 2001) ereditati dall'Agenzia e connessi alla gestione della imponente mole di veicoli confiscati accumulatasi negli anni passati a seguito del contenzioso insorto con il concessionario, poi fallito, che avrebbe dovuto farsene carico sulla base della convenzione stipulata nel 1999, a seguito di gara, con l'allora Ministero delle Finanze.

A tal riguardo è appena il caso di segnalare come, a seguito della complessa mole di lavoro svolto dall'Agenzia per la puntuale ricognizione delle migliaia di posizioni debitorie pendenti, nonché della defatigante attività di transazione svolta singolarmente con la maggior parte delle depositarie creditrici, l'onere complessivo risulti oggi ridotto di più di un terzo rispetto alla stima iniziale di 204 milioni di euro.

Sul fronte delle iniziative volte alla **generazione di entrate per lo Stato** l'azione condotta dall'Agenzia si è caratterizzata per:

- l'intensificazione dell'azione di messa a reddito e regolarizzazione dei beni del patrimonio dello Stato affidato in gestione;

- l'attuazione di quanto previsto nella Legge Finanziaria 2007 in materia di adeguamento dei canoni e di accertamento delle irregolarità sul demanio marittimo;
- la prosecuzione delle azioni connesse alla vendita dei beni cosiddetti "marginali" (relitti, quote indivise, opere di urbanizzazione, ecc) e l'avvio delle operazioni di alienazione dei beni dismessi dall'Amministrazione della Difesa non suscettibili di interventi valorizzativi.

Con particolare riferimento ai beni del patrimonio in gestione le azioni condotte hanno permesso di conseguire sostanziali miglioramenti in termini di gettito per il bilancio statale rispetto a quelli già ottenuti nel precedente esercizio. Per quanto attiene invece l'adeguamento di canoni sul demanio marittimo, è noto, a riguardo, come la Legge Finanziaria 2007 abbia legiferato sulla specifica materia e come gli Enti Gestori siano pertanto chiamati alla puntuale riscossione dei canoni secondo quanto previsto dalla norma. L'Agenzia ha quindi provveduto, nell'ambito delle proprie competenze, ad emettere linee guida di carattere operativo e numerosi chiarimenti per permettere la pronta e uniforme applicazione della norma su tutto il territorio nazionale.

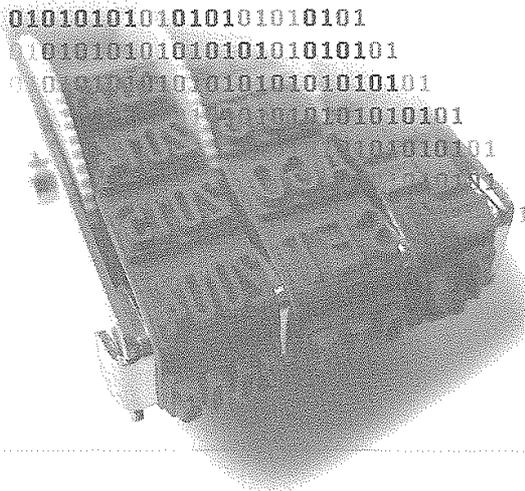
L'attività dell'Agenzia si è anche estrinsecata, oltre che nell'ordinaria vigilanza di cui al D.P.R. 367/1998, anche nel fornire chiarimenti ai quesiti sollevati da soggetti pubblici e privati in ordine all'attuazione della norma, avendo cura di acquisire la condivisione del Ministero dell'Economia e delle Finanze sulle varie problematiche. Nonostante tale molteplice e tempestiva attività e le iniziative a livello locale, si è riscontrato da parte di alcuni Enti Gestori ( Regioni e Comuni) la non applicazione

della nuova normativa, con conseguente mancato introito delle maggiori entrate connesse alla riscossione dei canoni per concessioni demaniali marittime turistico ricreative e per nautica da diporto.

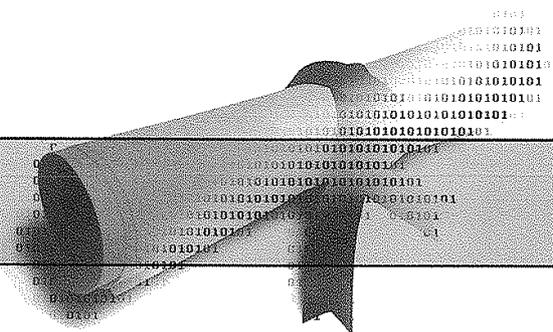
Di tali comportamenti si sono informate tanto le Regioni che la Corte dei conti, oltre, come naturale, i Ministri dell'Economia e delle Finanze e quello dei Trasporti.

Per quanto specificatamente attiene i servizi resi nel corso del 2007 ed i relativi corrispettivi maturati in applicazione del Contratto di Servizi 2007-2009, si rimanda alla "Relazione sui livelli di servizio – Anno 2007" trasmessa al Dipartimento delle Finanze (già Dipartimento per le Politiche Fiscali) in data 31 gennaio 2008 e da quest'ultimo positivamente riscontrata in data 10 marzo 2008 (Allegato A).

01010101  
010101010101  
01010101010101  
010101010101010101  
01010101010101010101  
0101010101010101010101  
010101010101010101010101  
01010101010101010101010101  
0101010101010101010101010101  
010101010101010101010101010101  
0101010101010101010101010101010101



## I FONDI IMMOBILIARI FIP E PATRIMONIO 1



### Il Fondo Immobili Pubblici (FIP)

In relazione alla gestione immobiliare avente ad oggetto gli immobili conferiti al Fondo Immobili Pubblici, si è assistito, nel corso dell'esercizio 2007, al graduale passaggio dalla fase di avvio, che ha caratterizzato il precedente esercizio, alla stabilità nella gestione delle attività. Il riflesso di tale consolidamento è stato evidente nelle modalità attraverso cui sono stati resi i servizi caratterizzati da una articolazione progressivamente sempre più complessa.

Si rileva, inoltre, che nel corso dell'esercizio Investire Immobiliare SGR ha completato l'attività di alienazione del primo lotto di immobili che ha avuto come acquirenti una molteplicità di soggetti. Tale circostanza ha comportato la necessità, per l'Agenzia, di gestire rapporti contrattuali con più locatrici, facendosi carico del governo della cresciuta complessità amministrativa e finanziaria dovuta alle differenti modalità di corresponsione dei canoni nonché alla pluralità dei soggetti coinvolti.

Sono poi proseguite le attività di analisi e studio dei dati e delle informazioni disponibili sui singoli immobili e ciò ha consentito di raggiungere un miglior livello di conoscenza del patrimonio gestito, anche attraverso la costante collaborazione con gli utenti, nonché la continua interlocuzione sia con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, sia con il Fondo, al fine di dirimere in maniera efficace e tempestiva le principali criticità legate al governo di un compendio di tali dimensioni.

### Il Fondo Patrimonio Uno

Anche nel caso del fondo Patrimonio Uno, l'anno 2007 ha visto l'Agenzia impegnata nel consolidamento delle attività di *start-up* iniziate nell'esercizio precedente.

Tra le attività straordinarie poste in essere si evidenzia la presentazione alla locatrice del "Piano di Razionalizzazione", determinato secondo quanto disciplinato dal contratto di locazione. Gli effetti di tale piano si manifesteranno, in termini di riduzione dei beni locati e conseguentemente del canone di locazione applicato alla conduttrice, a partire da gennaio 2009, con la riconsegna alla locatrice di tre immobili.

Si è approfondita, inoltre, la conoscenza amministrativa, fisica e tecnica degli immobili assegnati in uso alle pubbliche amministrazioni utilizzatrici, mediante approfondimenti *ad hoc* realizzati per il tramite delle amministrazioni medesime, delle Filiali regionali dell'Agenzia, nonché dell'esperto indipendente nominato dalla proprietà.

Al fine di una migliore leggibilità dei dati di bilancio riconducibili alla gestione dei fondi immobiliari si riportano i dettagli relativi ai canoni di locazione per anno di competenza:

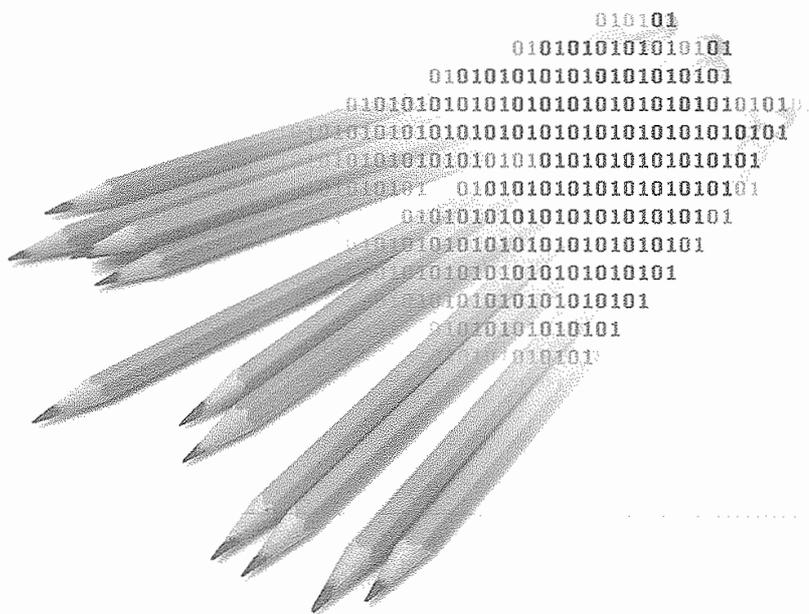
(migliaia di euro)	FIP	Patrimonio 1
	anno 2007	anno 2007
Canoni di locazione attiva	276.834	34.061
Canoni di locazione passiva	279.586	34.200

La differenza pari a 2.891 €/000 fra l'ammontare dei canoni di locazione attiva e quello dei canoni di locazione passiva rappresenta la quota di canone relativa agli spazi occupati dall'Agenzia a titolo strumentale.

Dal lato dei ricavi, derivanti dai Contratti di Servizi Immobiliari (CSI) stipulati tra l'Agenzia ed il Dipartimento del Tesoro per la gestione tecnica-amministrativa dei due fondi immobiliari pubblici, l'anno 2007 ha evidenziato le seguenti poste attive:

**Ricavi da Contratto di Servizi**

(migliaia di euro)	anno 2006	anno 2007
FIP	6.856	5.568
PATRIMONIO UNO	457	613



## LA GESTIONE DEI FONDI STANZIATI SUI CAPITOLI DEL BILANCIO DELLO STATO

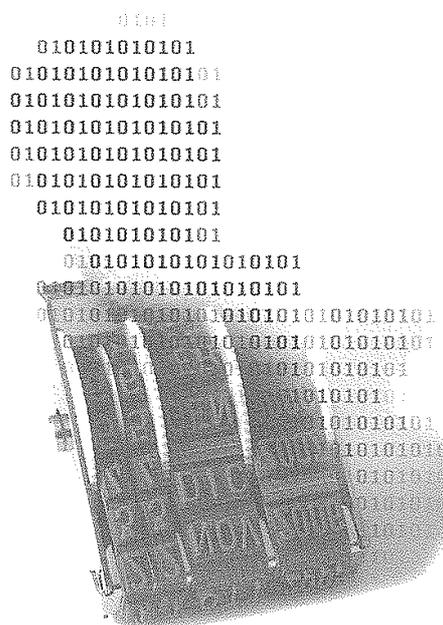
Anche nel corso del 2007 l'Agenzia ha provveduto alla gestione dei fondi stanziati sui capitoli di spesa del bilancio dello Stato assegnati al Centro di Responsabilità Dipartimento delle Finanze (già Dipartimento per le Politiche Fiscali) per le materie di competenza, nonché alla gestione dei residui passivi propri risultanti dagli impegni assunti sino al 31 dicembre 2000 dal soppresso Dipartimento del Territorio – Direzione Centrale del Demanio.

La gestione dei fondi, ed in particolare dei residui passivi, propri e di stanziamento nonché perenti, ha impegnato costantemente l'Agenzia in tutto l'arco dell'anno, in continuo raccordo con il Dipartimento delle Finanze (già Dipartimento per le Politiche Fiscali), con l'Ufficio Centrale del Bilancio presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze e con il Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato.

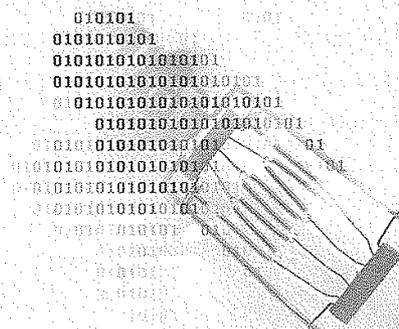
Rispetto alle normali attività di gestione, si segnala che con i Decreti Dirigenziali n. 24751 e n. 54224 è stata disposta sul capitolo 3566, *“Fondo da ripartire per l'estinzione dei debiti pregressi nei confronti di enti, società, persone fisiche, istituzioni ed organismi vari contratti dai soppressi Dipartimenti dell'Amministrazione Finanziaria”*, l'assegnazione in termini di competenza e cassa della somma complessiva di € 43.714.680,38 quale seconda tranche dello stanziamento triennale da destinare all'Agenzia del Demanio per il pagamento dei debiti contratti dall'Amministrazione finanziaria nei confronti delle

depositerie giudiziarie di veicoli confiscati.

Al fine di fornire un quadro di insieme dell'attività svolta, si riporta di seguito un prospetto che indica per ciascun capitolo di spesa del bilancio dello Stato i risultati conseguiti nella gestione dei fondi assegnati e “lo smaltimento dei residui propri” reiscritti sui capitoli appositamente reistituiti nello stato di previsione della spesa del Ministero dell'Economia e delle Finanze.



Competenza Capitolo	Capitolo	Denominazione Capitolo di Spesa	Numero Ordini di Accredit.	Numero Mandati Informatici	Importo Euro
Dipartimento per le Politiche Fiscali	3545	Spese per liti, arbitraggi, risarcimenti ed accessori	1	0	36.236,29
Agenzia del Demanio	3566	Fondo per la ripartizione ecc.	Contabilità civilistica	Contabilità civilistica	43.714.680,38
"	3866	Restituzioni e rimborsi	16	60	5.998.158,49
"	3867	Restituzione di depositi per adire agli incanti per spese d'asta ed altre	4	4	16.617,46
"	3950	Somme da versare in entrata a titolo di ammortamento di beni immobili patrimoniali	0	1	162.683.923,00
"	3955	Imposte sovrainposte addizionali e contributi gravanti su beni demaniali	58	455	7.443.927,38
Ex Dipartimento del Territorio	7810 (ex 7161)	Acquisto e costruzione di immobili da adibire a sedi degli uffici finanziari Ristrutturazione...	0	3	276.490,50
<b>TOTALE</b>			<b>78</b>	<b>523</b>	<b>220.170.033,50</b>



Per quanto riguarda la gestione dei capitoli 7777 e 7754 e quindi degli investimenti immobiliari (interventi edilizi, acquisti, ecc.) contabilizzati nell'anno 2007, gli stessi risultano così suddivisi per macro-categoria:

<b>Categorie</b>	<b>Importi contabilizzati (€/000)</b>
Manutenzioni - Ristrutturazioni	10.052
Articolo 28	3.971
Valorizzazioni	2.218
Acquisti	21.119
Altre Manutenzioni	1.241
<b>TOTALE</b>	<b>38.601</b>

A riguardo va detto che le scelte di investimento sul patrimonio immobiliare dello Stato sono state orientate costantemente a supportare il conseguimento di due principali obiettivi:

- contribuire al riequilibrio dei conti pubblici attraverso il contenimento della spesa per locazioni passive e l'incremento delle entrate da concessioni e locazioni attive;
- supportare le politiche di sviluppo con particolare riferimento alla crescita delle comunità locali.

Tali contributi sono stati assicurati svolgendo con accresciuto impegno il duplice ruolo di:

- investitore istituzionale, impegnato nella allocazione efficace ed efficiente delle risorse finanziarie stanziata nel bilancio dello Stato (cap.7754) per gli obiettivi generali assegnati;
- promotore di iniziative funzionali alla creazione dei presupposti per l'utilizzo economico degli immobili statali (anche mediante l'attrazione di risorse finan-

ziarie di terzi) ovvero per una loro trasformazione volta anche all'ottenimento di una maggiore utilità sociale.

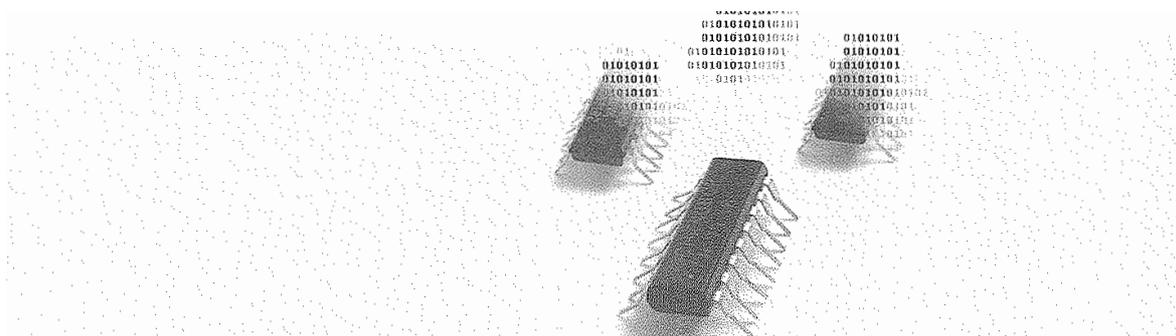
Nel ruolo di investitore istituzionale, l'Agenzia ha privilegiato gli interventi volti ad assicurare, nei limiti delle risorse finanziarie disponibili e dei piani prestabiliti, la manutenzione dei beni finalizzata alla loro messa a reddito. Circa un terzo delle risorse impegnate nel 2007 ha riguardato tale tipologia di intervento.

Sul versante degli Acquisti è stato dato corso all'operazione di acquisizione di Palazzo Altemps, operazione contrattualmente finalizzata nel 2006 ma finanziariamente perfezionata nel 2007. Al di là del particolare pregio che caratterizza l'immobile, si rammenta che tale acquisto ha fra l'altro permesso di aderire alla richiesta del Comune di Roma di trovare una adeguata sistemazione alle collezioni lapidee dell'Istituto Geologico Nazionale.

Per quanto riguarda invece il ruolo di soggetto promotore di iniziative di sviluppo immobiliare, l'Agenzia ha operato lungo tre direttrici distinte:

- assicurare la prosecuzione delle iniziative puntuali per i beni già presenti nel portafoglio valorizzazioni;
- intensificare le azioni per la valorizzazione dei cosiddetti "sistemi di beni a rete" e per l'attrazione di fondi di terzi;
- favorire l'utilizzo del nuovo strumento dei PUV (Programmi Unitari di Valorizzazione).

Il dettaglio degli interventi contabilizzati nel corso dell'anno a valere sui fondi disponibili sui capitoli suddetti è riportato nella seguente tabella:



## Manutenzioni - Ristrutturazioni

(Importi in euro/000)

Anno (**)	Località	Descrizione	Importo €/000
2001	BOLOGNA	Piazza Malpighi Via S. Isaia - Bologna	3,1
2002	MODENA	Fondazione Marco Biagi (ex Gruppo Rionale XXVI Settembre)	239,7
2005	BOLOGNA	EX cinema Embassy	196,2
2003	GENOVA	Sede Filiale - via Finocchiaro Aprile, 1 - Genova	123,7
2004	GENOVA	Sede Filiale - via Finocchiaro Aprile, 1 - Genova	64,1
2007	GENOVA	Via pre e vico S. Antonio	25,8
2004	COMO	Uffici Finanziari - via Italia Libera	382,4
2004	MILANO	c.so Monforte - Milano	113,7
2005	MILANO	Immobile Demaniale Corso Monforte	686,2
2005	ANCONA	Ex sede ufficio provinciale IVA- Via Fermo	818,6
2006	MACERATA	Capannoni militari in località Montalbano	4,6
2001	ALESSANDRIA	Via G. Bocca - Asti	505,2
2001	TORINO	Corso Bolzano, 30 - Torino	737,2
2004	NOVARA	Sede Ag. Territorio	37,2
2004	FOGGIA	Palazzo uffici statali	134,2
2001	ROMA	Via Quattro Cantoni, 48 - Roma	1,1
2004	ROMA	Via del Commercio, 26 - Roma	819,3
2004	ROMA	via Guidobaldo Dal Monte, 48 - Roma	1,9
2005	ROMA	Via Barberini 38	110,9
2005	ROMA	Via Piacenza Ala Sud Est	24,0
2007	ROMA	Palazzo Bluemenschil - Roma	197,6
2004	FIRENZE	Nuova sede fililale - via Laura	1.131,0
2005	FIRENZE	Via Laura - ex conservatoria RR II - Firenze	330,3
2004	PERUGIA	via Canali, 12 - Perugia	1.525,6
2001	VENEZIA	San Marco n° 3538 - Venezia	1,6
2005	VENEZIA	Mestre sul Terraglio	1.835,9
<b>TOTALE</b>			<b>10.052,1</b>

**Articolo 28**

	Località	Descrizione	Importo €/000
Art. 28	ROMA	via Maresciallo Caviglia - Roma	3.923,5
Art. 28	ROMA	Via del Quirinale, 30 - Roma	46,2
Art. 28	ROMA	Via della Luce, 35 - Roma	1,4
<b>TOTALE</b>			<b>3.971,1</b>

**Acquisti**

Anno <sup>(*)</sup>	Località	Descrizione	Importo €/000
2007	ROMA	Palazzo Altemps	17.800,0
2006	CATANIA	Acquisto area edificabile	3.103,8
2006	ROMA	Porzione Immobili scuderie Quirinale	215,0
<b>TOTALE</b>			<b>21.118,8</b>

**Valorizzazioni**

Anno <sup>(*)</sup>	Località	Descrizione	Importo €/000
2007	VENEZIA	Accordo 4 relativo alle tesse di San Cristoforo	790,9
2007	VENEZIA	Verifica di fattibilità Polo fieristico espositivo e polo della ricerca	126,7
2007	VENEZIA	Immobili vari	48,8
2006	CENTRO	Programma caserme	7,3
2007	CENTRO	Beni dismessi dalla Difesa - studi di fattibilità	591,8
2006	CENTRO	Studi di fattibilità	520,3
2007	CENTRO	Studi di fattibilità (Beni a RETE (Isola d'Elba, Basso Arno, Basso Reno, Basso Adige, Fiume Lamone)	119,2
2007	CENTRO	Iniziative di valorizzazione "puntuali"	13,1
<b>TOTALE</b>			<b>2.218,2</b>

**Altre Manut. <sup>(\*)</sup>**

<b>TOTALE</b>	<b>1.241,3</b>
<b>TOTALE CONTABILIZZATO ANNO 2007</b>	<b>38.601,5</b>

<sup>(\*)</sup> Annualità di Piano cui il progetto fa riferimento.

<sup>(\*)</sup> Interventi in somma urgenze, urgenze e manutenzioni inferiori a 100 mila euro.

## L'ATTIVITÀ "COMMERCIALE"

Nel corso del 2007 l'Agenzia ha continuato a svolgere attività a carattere "commerciale" proseguendo ed in alcuni casi avviando convenzioni con enti ed altre amministrazioni dello Stato.

In particolare, l'Agenzia ha continuato a gestire le convenzioni stipulate con:

- la società Fintecna S.p.A., realizzando le attività previste dalla convenzione, pur dovendosi considerare che per una parte degli immobili da alienare sono state ritardate le attività di vendita;
- il Comune di Napoli/Romeo Gestioni S.p.A., proseguendo con le attività previste dalla convenzione;
- la società controllata Demanio Servizi S.p.A., erogando con regolarità i servizi di outsourcing previsti in relazione alle esigenze espresse dalla controllata.

Sempre nel corso dell'esercizio 2007, l'Agenzia:

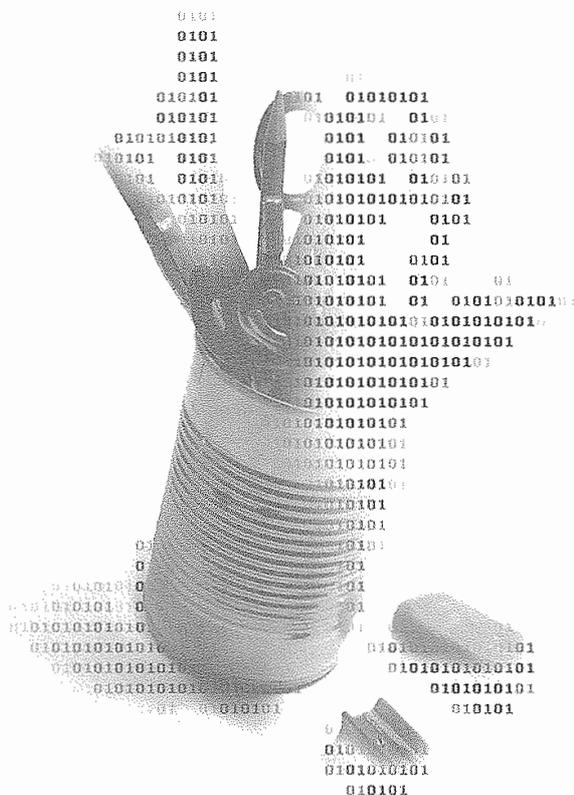
- ha conseguito ricavi in seguito alla stipula di un'apposita convenzione con il Ministero dell'Interno per l'attività di valutazione dei veicoli oggetto di provvedimenti di sequestro amministrativo, fermo o confisca ai sensi dell'art. 214 bis del D.Lgs N. 285/1992 "Nuovo codice della strada";
- ha maturato ricavi in seguito all'avvio della vendita di spazi pubblicitari sul proprio portale ([www.demanio-re.com](http://www.demanio-re.com)).

Infine, per quanto riguarda i fabbricati *non strumentali* di proprietà dell'Agenzia (situati a Vicenza e a Venezia) sono

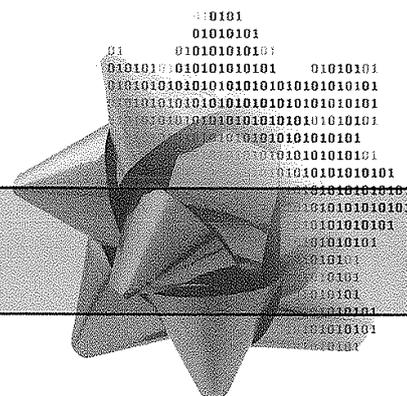
stati maturati nel 2007 i relativi ricavi in virtù dei contratti di locazione in essere con l'Agenzia delle Entrate.

Il totale dei ricavi derivanti dall'attività "commerciale" al 31 dicembre 2007 ammonta pertanto a €/migliaia 2.359.

I relativi dettagli sono riportati in Nota Integrativa.



## L'ATTIVITÀ DELLE SOCIETÀ CONTROLLATE



### **Arsenale di Venezia S.p.A.**

Il 2007 si è connotato, dal punto di vista dell'organizzazione societaria ed operativa, come un anno di consolidamento grazie, da un lato, al pieno funzionamento del Consiglio di Amministrazione sulla base del mandato triennale conferito nel marzo 2006 e, dall'altro, alla sottoscrizione del Contratto di Servizi per l'anno 2007 con il quale l'Agenzia, in maniera paritetica rispetto al Comune di Venezia, si è impegnata a remunerare la Società per la prestazione di servizi strumentali al governo complessivo delle attività di valorizzazione dell'Arsenale di Venezia.

Importanti novità, invece, hanno riguardato il governo dell'operatività complessiva della Società, grazie alla predisposizione, per la prima volta, di un *Piano delle Attività 2007*, in cui sono state compendiate in maniera organica tutte le azioni progettuali in corso o previste.

Come già nel passato, l'attività si è svolta nell'ambito di precisi accordi di servizio nei quali, nel rispetto della logica di appartenenza al disegno complessivo dell'Agenzia, la Società ha individuato gli ambiti di azione e ha declinato la tempistica, le modalità di realizzazione e il fabbisogno di risorse economico-finanziarie.

Gli Accordi di Servizio vigenti nel corso dell'anno 2007 hanno riguardato una pluralità di attività. In dettaglio: i concorsi di progettazione per le Tese 105 e 113, gli studi di fattibilità per la valorizzazione dei compendi Ex Scuola Meccanici, Ex Piazza d'Armi, Ex Caserma Sanguinetti,

la progettazione e il recupero edilizio delle Tese di San Cristoforo.

Inoltre, rimanendo nell'ambito degli interventi finalizzati alla valorizzazione dell'Arsenale Nord, la Società ha fornito supporto alle valutazioni tecniche propedeutiche alla stipula delle concessioni rilasciate dall'Agenzia ed ha avviato una serie di attività funzionali ad iniziative progettuali che verranno avviate nel corso dell'anno 2008. L'esercizio 2007 si è chiuso con un utile pari a 54.721 euro interamente destinato a riserve.

### **Demanio Servizi S.p.A.**

Nel corso del 2007 le attività delle società si sono svolte secondo un modello strutturato su tre unità organizzative (c.d. *"business unit"*) a suo tempo concepito con l'obiettivo di assicurare una maggiore focalizzazione sulle attività "core" e di ricercare la massima sinergia ed integrazione con la controllante.

#### **B.U. "Censimento"**

La Business Unit Censimento ha nel corso del 2007 condotto una duplice attività di supporto tecnico e operativo alla controllante: la prima, relativa alle operazioni di *Censimento*; la seconda, invece, ha riguardato il c.d. *"Progetto Mappatura"*. Le attività di censimento hanno riguardato la fase conclusiva del terzo ordinativo di fornitura, l'assistenza e gestione degli Assuntori, l'esecuzione dei collaudi e l'approvazione degli stessi, la trasmissione all'Agenzia dei dati tecnico-fisici raccolti per il successivo

riversamento nella Banca Dati Unitaria. Inoltre, le risorse della Cabina di Regia hanno partecipato all'avvio delle attività di censimento gestite direttamente dalle Filiali restando nel corso dei sopralluoghi lo specifico Manuale di Censimento realizzato dall'Agenzia. Successivamente le medesime risorse hanno svolto un'attività di formazione e supporto verso tutte le Filiali, coinvolte per la prima volta nell'attività di rilevazione dei dati tecnico fisici.

#### **B.U. "Portale Real Estate"**

Nel corso del 2007 è proseguita l'attività di supporto all'Agenzia, impegnata a consolidare il proprio posizionamento nel settore immobiliare pubblico attraverso la promozione di forme di collaborazione e di network istituzionali anche a livello internazionale. In particolare, lo sviluppo del *Portale Demanio:Re* ha consentito, come già detto, di attivare una rete in grado di rendere concretamente fruibile, attraverso internet, un'offerta di servizi innovativi in tema di real estate, con particolare riguardo al settore pubblico.

#### **B.U. Interventi Edilizi**

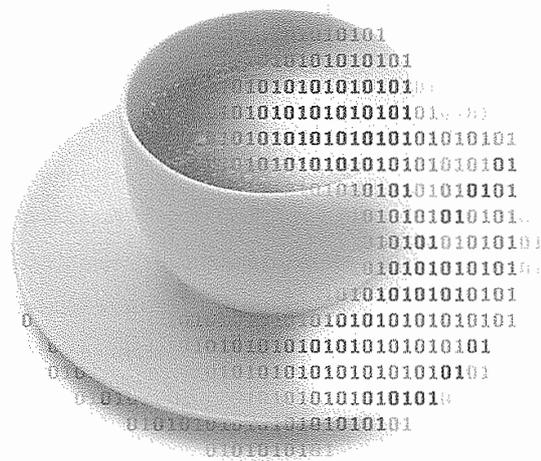
Durante il 2007 l'attività della BU ha riguardato due differenti ambiti: quello relativo agli interventi già avviati negli anni precedenti e quello concernente gli interventi di nuovo concepimento.

Nel primo caso, la BU ha svolto l'attività di monitoraggio e coordinamento degli undici interventi affidati dall'Agenzia ai Provveditorati, raggiungendo risultati supe-

riori agli obiettivi prefissati. Nel secondo, le verifiche di cantierabilità degli interventi da avviare sono state eseguite per tre progetti, di cui uno non programmato.

La Società ha chiuso l'esercizio 2007 conseguendo il pareggio economico in considerazione degli accordi contrattuali in essere con la controllante, unico cliente, i quali commisurano di fatto i corrispettivi per i servizi resi al mero rimborso dei costi sostenuti.

Il patrimonio netto, pari a €/migliaia 550, è rimasto pertanto invariato.



## L'EVOLUZIONE DEL SISTEMA ORGANIZZATIVO

Il 2007 è stato caratterizzato da una fase di consolidamento del sistema organizzativo, nella quale sono stati sviluppati alcuni strumenti per il rafforzamento delle aree gestionali, sia di *core business* che di *staff*. Gli interventi caratterizzanti tale fase hanno riguardato la definizione dei ruoli gestionali delle varie unità organizzative, attraverso il disegno del “modello di funzionamento” e dei processi correlati, nonché l’aggiornamento del “sistema delle deleghe”. Nell’ambito del modello sono stati sistematizzati i processi fondamentali di entrambe le aree gestionali sopra richiamate, sviluppati a copertura delle tre direttrici principali quali il governo dell’Agenzia, la produzione dei servizi e il sistema operativo a supporto della gestione complessiva. Il disegno dei processi ha consentito, in particolare, di stabilizzare i meccanismi di collegamento fra le differenti aree gestionali in un’ottica di relazione cliente-fornitore, evidenziando punti di forza che sono stati presi come riferimento per sviluppare strumenti di relazione interfunzionale, utili a consentire l’evoluzione delle competenze chiave, tradizionalmente concentrate su settori specifici, verso la conoscenza del complesso sistema di funzionamento dell’Agenzia.

A completamento della progettazione e implementazione di tali nuovi strumenti è stato avviato il nuovo sistema di “*knowledge management*” su una piattaforma informatica evoluta, per consentire la più ampia diffusione di competenze sul modello di funzionamento e sui relativi pro-

cessi. Tale strumento consente infatti, a tutte le risorse dell’Agenzia, la navigazione nei processi ed in tutti gli elementi che li caratterizzano, quali la responsabilità delle strutture su obiettivi di processo, i ruoli delle strutture in un’ottica di cliente-fornitore e di connessioni interfunzionali, la responsabilità di gestione degli strumenti operativi a supporto delle fasi di processo.

Sul fronte dello sviluppo delle competenze, oltre agli strumenti sopra richiamati, è stata avviata una attività di revisione del relativo sistema, con la finalità di aggiornare i profili professionali rispetto alla evoluzione degli obiettivi dell’Ente, individuando competenze da sviluppare *ex novo* in risposta all’evoluzione dei servizi imperniati sulle direttrici strategiche o definendo competenze da consolidare per la gestione di servizi che costituiscono la base del *core business*.

Dal punto di vista dell’assetto organizzativo ha avuto seguito il progetto, avviato nel 2006, di soppressione di 28 uffici periferici (SOT) su di un totale iniziale di 34, con l’obiettivo di ottimizzare il funzionamento della struttura, nel rispetto delle finalità istituzionali di presidio e gestione del patrimonio immobiliare dello Stato e dei livelli di qualità attesi per i servizi resi. L’operazione è stata condotta con l’intento di raggiungere una maggiore efficienza, un effettivo consolidamento dell’assetto delle responsabilità organizzative, una razionalizzazione dei processi operativi e pertanto una maggiore efficacia della ge-

stione delle Filiali, assicurando altresì il mantenimento e il miglioramento del livello qualitativo dei servizi erogati. Nel corso del 2007 sono stati chiusi 21 dei 28 SOT di cui sopra, con relativo trasferimento del personale presso le sedi regionali. In pochi casi si è reso necessario il distacco di alcune unità presso l'Agenzia delle Entrate, sulla base di un accordo sottoscritto con la stessa.

Sempre nell'ottica del miglioramento del servizio, nel corso dei primi mesi dell'anno, dopo un intenso periodo di formazione degli operatori, è stato avviato il *Contact Center* dell'Agenzia, struttura attraverso la quale, con l'ausilio di un apposito "numero verde", si sono integrate le attività di gestione del rapporto con gli interlocutori esterni assicurando nei confronti degli stessi un nuovo e innovativo (per l'Agenzia) servizio di informazione e assistenza.

Sul fronte del **perfezionamento dell'organizzazione interna** si è proseguito nello sviluppo del personale dirigente, conducendo una serie di azioni coordinate imperniate su tre criteri fondamentali:

- la valorizzazione delle risorse già presenti, privilegiando i percorsi di crescita interni piuttosto che l'acquisizione dal mercato del lavoro;
- la meritocrazia, attraverso la costante valutazione dei risultati raggiunti e della managerialità espressa;
- la rotazione sul territorio e fra territorio e centro, al fine di rafforzare e sviluppare le competenze più "critiche" e generare forme di integrazione interfunzionale centro/periferia.

Va inoltre sottolineato come l'incremento dell'organico sia stato contenuto ben al di sotto di quello previsto dal piano triennale di sviluppo 2006-2008.

Per quanto concerne il processo di selezione, in linea con gli interventi relativi al potenziamento delle professionalità presenti in Agenzia, si è proceduto all'acquisizione di 179 risorse, di cui il 70% professionalizzato, contribuendo al rafforzamento delle aree di attività più complesse di gestione immobiliare.

Nel 2007 si è confermato l'impegno dell'Agenzia sul piano della formazione e dello sviluppo del personale. In accordo con la crescente attenzione verso la responsabilizzazione sui risultati, l'attività formativa è stata mirata in particolare alle tematiche tecnico-professionali, erogando un totale di circa 15.000 ore. Alcune delle iniziative sono state svolte attraverso la formazione a distanza utilizzando la piattaforma *e-learning* dell'Agenzia.

Sono state inoltre avviate iniziative di formazione manageriale per i capi con modalità innovative (formazione *post-assessment*) che hanno maggiormente individualizzato gli interventi generando un notevole coinvolgimento personale dei partecipanti e un grande successo delle iniziative stesse.

In termini di iniziative di sviluppo, è proseguita l'attuazione del progetto Cresco che, per un certo numero di risorse pregiate dell'Agenzia, ha previsto un percorso particolarmente curato di valutazione e sviluppo, anche at-

traverso l'alternanza di esperienze svolte in sedi e ruoli diversi dell'Agenzia.

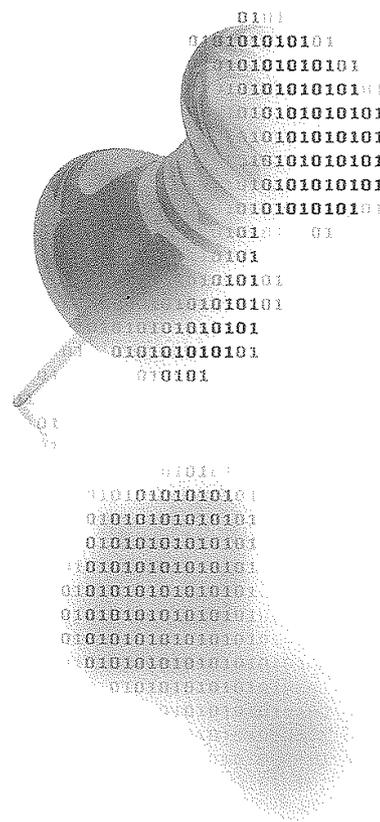
Si è inoltre avviato nel corso del 2007 il ridisegno del sistema di gestione delle prestazioni, sia per quanto riguarda il personale dirigente che per impiegati e quadri. Il nuovo sistema è stato progettato per avere uno strumento più flessibile ed efficace che miri a responsabilizzare maggiormente sia capi che collaboratori e a riconoscere e premiare in maniera più puntuale il merito e i risultati individuali.

Nell'ambito delle relazioni con le OO.SS. firmatarie del CCNL, si è proceduto alla stipula di una serie di accordi sindacali, conseguenti al rinnovo, nel novembre 2006, del biennio economico del contratto.

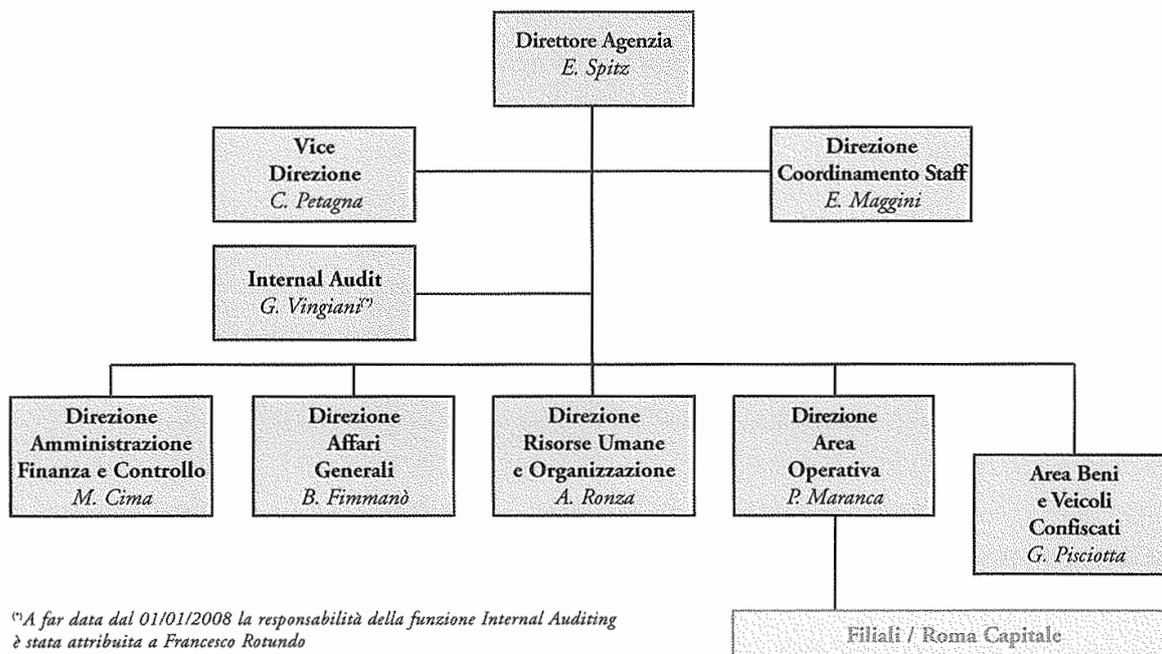
In particolare, in applicazione di quanto previsto dall'art. 69 del CCNL e in conformità con la normativa di legge in vigore dal 1° gennaio 2007, è stata data attuazione alla previdenza complementare in favore del personale mediante adesione dell'Agenzia al costituendo Fondo per il settore del Pubblico Impiego (Agenzie Fiscali, Stato e Parastato).

Inoltre, a conferma dell'importanza riconosciuta all'istituto del premio di risultato quale strumento di motivazione del personale e di valorizzazione delle attività svolte dall'Agenzia, preso atto dell'aumento del valore economico medio pro-capite di tale premio - oggetto di trattativa in occasione del rinnovo contrattuale - si è proceduto alla definizione, come di consueto, dei criteri e dei tempi di erogazione dell'incentivazione alla produttività, introducendo tra gli indicatori di performance un nuovo parametro volto alla valorizzazione delle attività poste in essere dall'Agenzia in tema di gestione del patrimonio immobiliare e regolarizzazione dei rapporti con l'utenza.

Si è infine data attuazione agli accordi raggiunti in tema di assistenza sanitaria integrativa in favore del personale mediante formalizzazione dell'accordo quadro con la Caspie, cui sono seguite le attività di raccolta delle adesioni individuali all'assistenza, di informativa ai dipendenti su modalità e tempi per accedere ai rimborsi, di costante aggiornamento delle Organizzazioni sindacali sugli sviluppi e sull'andamento generale di tale iniziativa assistenziale a carico dell'Agenzia.



## Organigramma dell'Agenzia al 31 dicembre 2007



\*A far data dal 01/01/2008 la responsabilità della funzione Internal Auditing è stata attribuita a Francesco Rotundo

Sul fronte del consolidamento logistico e patrimoniale va infine ricordato che con Decreto Ministeriale del 17 luglio 2007 sono stati conferiti all'Agenzia, a titolo di patrimonio, gli ulteriori immobili di Villa Tivan (Venezia - Mestre), sede della Filiale Veneto, e Palazzo Fondi (Napoli), in cui andrà a trasferirsi la sede della Filiale Campania una volta eseguiti i necessari lavori di ristrutturazione.

Al fine di completare progressivamente le dotazioni im-

mobiliari per le proprie sedi operative che residuano dall'imponente piano di razionalizzazione condotto in questi ultimi anni, l'Agenzia ha anche finalizzato l'attività di individuazione con avviso pubblico degli immobili di Bari e Catanzaro, da destinarsi a sedi delle rispettive Filiali regionali, immobili che saranno quindi acquisiti nel corso del 2008 a valere sugli utili conseguiti nei precedenti esercizi all'uopo destinati.

## L'EVOLUZIONE DEL SISTEMA AMMINISTRATIVO CONTABILE E DI CONTROLLO DI GESTIONE

Anche nel 2007 è stato dato corso ad una serie di iniziative volte a migliorare l'efficienza, la funzionalità e la fruibilità del sistema amministrativo – contabile e di controllo di gestione da parte dell'intera struttura dell'Agenzia.

Sulla base del lavoro svolto di mappatura dei processi aziendali è stato possibile avviare un ambizioso progetto di consuntivazione dei costi per singolo processo gestionale, con l'obiettivo di poter stabilire una relazione diretta fra le risorse utilizzate e le aree di risultato.

Tale progetto ha visto terminare nel 2007 la fase di test del sistema di rilevazione delle ore lavorate su ciascun processo in una logica di piena trasversalità funzionale, svincolata quindi dalla tradizionale dimensione adempimento/responsabilità organizzativa ma focalizzata sulla dimensione del risultato conseguito.

Per quanto riguarda la fruibilità del sistema di reporting è stata condotta una puntuale attività di ricognizione presso tutti gli utenti interni, al fine di valutare il grado di rispondenza del sistema alle specifiche attese ed esigenze, attività a fronte della quale è stato concepito e realizzato un puntuale piano di adeguamento.

Ancora nell'ottica di massimizzare la fruibilità dei report e quindi anche diffondere a tutti i livelli la cultura e la sensibilità del "controllo di gestione", è stato realizzato il progetto di diffusione della reportistica gestionale attraverso la *intranet* aziendale, rendendo accessibile a ciascun

utente, opportunamente qualificato, le specifiche sezioni di interesse. Oltre ad una più efficiente circolazione dell'informazione è stato così possibile realizzare un sistema di archiviazione elettronica dei documenti di sicuro ausilio per gli operatori.

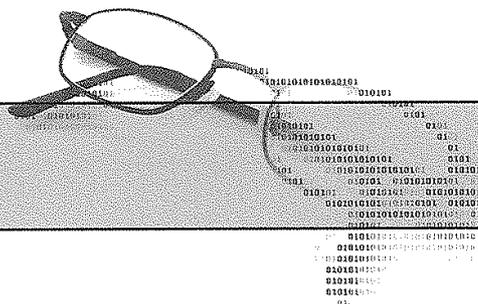
Va inoltre segnalata l'attivazione, sul finire dello scorso anno, di un particolare servizio all'utenza di profilo amministrativo-contabile denominato "*Filo diretto*".

Obiettivo del progetto è quello di integrare le competenze specifiche di alcune aree gestionali delle sedi territoriali, nonché di mettere a fattor comune le conoscenze derivate dall'analisi di casi pratici, indipendentemente dalle persone che le detengono.

Il sistema prevede cinque aree tematiche (*contabilità ordinaria, contabilità di stato, budget, controllo, interventi immobiliari*) più una rassegna stampa dedicata alle problematiche fiscali e contabili specifiche del settore immobiliare.

Va infine segnalato quale primo passo verso la piena automazione dei processi contabili la realizzazione del progetto di acquisizione elettronica e registrazione automatica delle fatture emesse da uno dei principali fornitori di servizi telefonici, progetto che, come prevedibile, ha portato ad una notevole riduzione dei carichi di lavoro specifici e all'azzeramento degli interessi di mora per ritardati pagamenti dovuti al flusso documentale cartaceo su tutto il territorio nazionale.

## IL REGIME FISCALE



### Iva/Ires

Con l'approvazione del decreto legislativo N. 173/2003 si è sancito il cambiamento dello status giuridico dell'Agenzia del Demanio da quello di Ente Pubblico non Economico a quello di Ente Pubblico Economico.

Pertanto, a far data dal 1° Gennaio 2004, le attività svolte dall'Agenzia, ancorché analoghe nella sostanza a quelle svolte negli anni precedenti con riguardo alla committenza del Ministero dell'Economia e delle Finanze, sono state remunerate attraverso l'istituto del "Contratto di Servizi". Giova per l'altro ricordare come il decreto legislativo N. 300/99 ha stabilito all'art. 2 che *"I Ministeri svolgono, per mezzo della propria organizzazione, nonché per mezzo delle agenzie disciplinate dal presente decreto legislativo, le funzioni di spettanza statale nelle materie e secondo le aree funzionali indicate per ciascuna amministrazione dal presente decreto, nel rispetto degli obblighi derivanti dall'appartenenza all'Unione Europea"*.

All'art. 65 il medesimo decreto ha attribuito all'Agenzia del Demanio *"l'amministrazione dei beni immobili dello Stato"*.

In considerazione di quanto sopra, per l'Agenzia non si è configurato esercizio di impresa commerciale, se non per quelle minori e residuali prestazioni svolte per committenti terzi non configurabili come Amministrazioni centrali dello Stato o non riconducibili a disposizioni di legge.

Di conseguenza, con riferimento tanto all'art. 74 del TUIR quanto all'art. 4 del DPR 633/72, si è assunta tan-

to l'esclusione da tassazione ai fini IRES dei proventi non riferibili ad attività commerciale (e quindi dei corrispettivi derivanti dagli accordi sottoscritti con il Ministero dell'Economia e delle Finanze), quanto il non assoggettamento ad IVA dei medesimi.

Per quanto riguarda l'attività commerciale, la stessa è stata assoggettata alle normative IRES e IVA.

### Irap

Con riferimento all'art. 10 bis, commi 1 e 3, del decreto legislativo N. 446/1997 è stato assunto il metodo retributivo quale sistema per individuare la base imponibile, determinata in un importo pari all'ammontare delle seguenti voci:

- retribuzioni erogate al personale dipendente (rilevanti ai fini contributivi, come specificato dalla circolare Ministero Finanze N. 97/E del 9 aprile 1998);
- redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente di cui all'art. 47 e compensi erogati per collaborazioni coordinate e continuative di cui all'art. 49, comma 2, lett.a) del TUIR;
- compensi per attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente di cui all'art. 81, comma 1, lett. 1 del TUIR.

L'aliquota di imposta applicata è stata dell'8,5 % in ottemperanza dell'art. 16, comma 2.

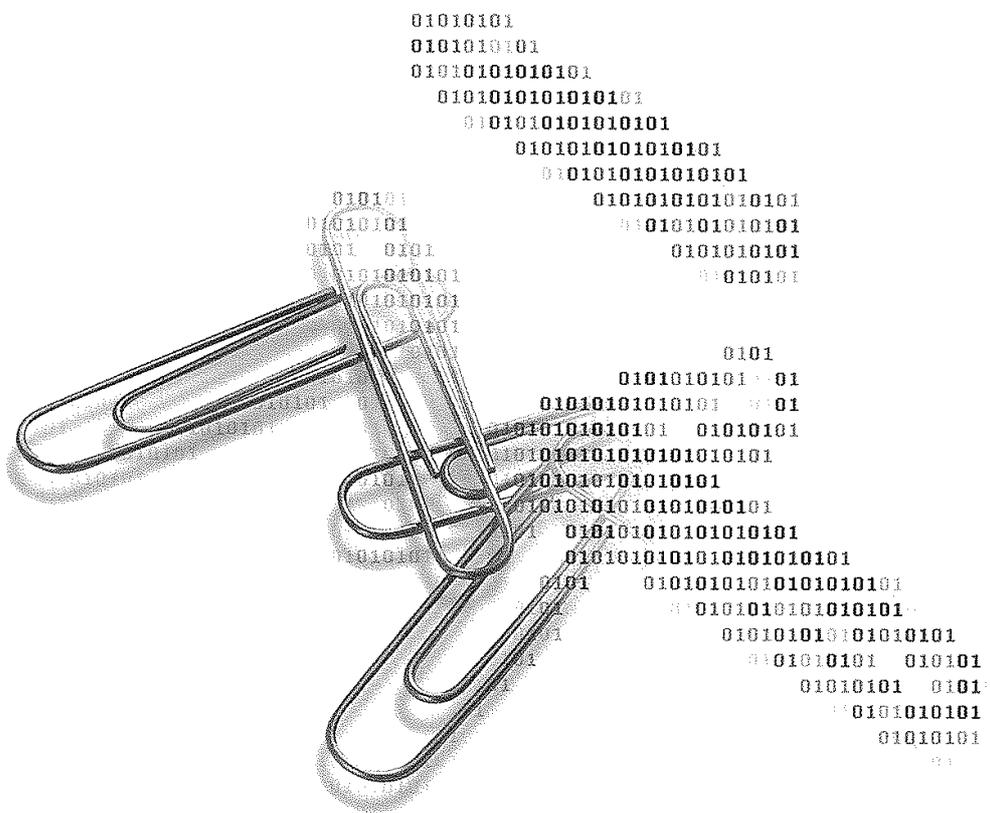
### Imposta di bollo

Per l'imposta di bollo si è applicato il regime previsto

dall'art. 8 del DPR 642/72 in base al quale nei rapporti con lo Stato l'imposta di bollo, quando dovuta, è sempre a carico dell'altra parte.

**Imposta di registro**

Per l'imposta di registro si è applicato il regime di cui all'art. 57, comma 7, del DPR 131/86 in base al quale per gli atti di cui è parte lo Stato, obbligata al pagamento dell'imposta è esclusivamente la parte contraente, in deroga alla legge N. 392/1978.



## L'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI VOLTE AL CONTENIMENTO DELLA SPESA

Con la trasformazione in ente pubblico economico intervenuta ai sensi del D.Lgs. 173/2003 che ha modificato il D.Lgs. 300/1999, l'Agenzia del Demanio è risultata esclusa dal novero delle amministrazioni di cui all'art. 1 comma 2 del D. Lgs 165/2001.

Solo dal 1° gennaio 2007, per effetto del comma 505 della Finanziaria 2007, l'Agenzia si è trovata ricompresa nel novero delle amministrazioni tenute al rispetto dei vincoli imposti dai commi 9, 10 e 11, 56 e 57 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266. Si ricorda infatti che, fino ad allora, l'Agenzia era stata esclusa dalle relative prescrizioni in quanto, come detto, fuori dagli ambiti di cui al citato art. 1 comma 2, così come a suo tempo chiarito dal Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato (Nota Prot. 22159 del 9 febbraio 2006) e dall'Ufficio del Coordinamento Legislativo – Finanze (Nota Prot. 2705 del 3 marzo 2006).

Va altresì ricordato come la stessa Corte dei Conti - Sezione del Controllo sugli Enti - si fosse già precedentemente espressa in analogo senso, affermando nella determinazione N. 25/2004 che *“la scelta legislativa intervenuta (trasformazione in ente pubblico economico) determina la fuoriuscita dell'Agenzia del Demanio dal novero delle agenzie facenti parte dell'amministrazione statale e delle stesse pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1 comma 2 del D.Lgs 165/2001”*.

Ciò premesso, la nuova circostanza, determinata dal menzionato comma 505, dell'improvviso quanto inatteso

inserimento dell'Agenzia nell'ambito applicativo di norme dalle quali sembrava essere stata definitivamente esclusa per volontà del Legislatore, ha assunto un rilievo del tutto particolare se correlata al processo di trasformazione che l'Agenzia ha intrapreso a partire dal 2004 con la trasformazione in ente pubblico economico. Non può infatti non essere posto nella dovuta evidenza come proprio l'anno 2004, preso dalle norme in questione quale riferimento per il calcolo dei limiti di spesa, abbia rappresentato un esercizio del tutto singolare, in quanto di avvio di un nuovo ciclo che ha visto la realizzazione di importanti trasformazioni organizzative e strutturali.

È quindi di tutta evidenza come un processo di trasformazione di tale portata abbia necessariamente inciso sul sistema delle competenze interne, determinando talvolta l'esigenza di ricorrere al supporto di qualificate consulenze per garantire un percorso di crescita professionale dell'intera struttura del quale molti, oggi, a cominciare dai principali referenti istituzionali, danno atto. Né è da trascurare che l'organico dell'Agenzia, nel 2004, era di 1.703 unità, mentre a fine del 2006 era di sole 880.

Per quanto poi riguarda i costi di cui al comma 11 (noleggio ed esercizio autoveicoli) è altrettanto doveroso considerare come i maggiori costi rispetto al 2004 sintonino la cresciuta esigenza di mobilità del personale dovuta tanto alla chiusura di ben 63 sedi territoriali rispetto alle 91 esistenti ad inizio 2004 (circa il 70%), quanto alla strategia

perseguita di presidio attivo del “bene” immobile gestito. È superfluo sottolineare come il previsto aggravio di costi sia nel suo complesso del tutto marginale se paragonato all’entità dei risparmi che la ristrutturazione operata consentirà di conseguire stabilmente una volta a regime .

Se solo si considerassero infatti i teorici canoni di locazione riferibili alle sedi di cui si è provveduto alla chiusura, stimabili in alcuni milioni di euro, si perverrebbe ad una cifra di gran lunga superiore al maggior costo dei noleggi; il tutto senza contare i benefici indiretti, assolutamente reali ma difficilmente misurabili in termini economici, legati all’accentramento delle attività ed al conseguente più efficiente coordinamento delle stesse.

Per quanto riguarda infine le voci di spesa di cui al comma 10 (rappresentanza, convegni, etc) occorre ricordare come gran parte delle stesse sia riconducibile alla partecipazione istituzionale alle manifestazioni di settore, nazionali (EPIC, EIRE, Urban Promo, etc.) ed internazionali (MIPIM, Expo Real, etc.), determinata dalla necessità di dare coerente seguito alle direttrici di sviluppo che il Ministro dell’Economia e delle Finanze ha indicato fin dall’Atto di Indirizzo triennale 2006-2008 e che sono risultate ulteriormente rafforzate dagli orientamenti strategici espressi nell’analogo documento emanato per il successivo triennio 2007-2009.

Va comunque rilevato che la Ragioneria Generale dello Stato, con nota n.9889 del 18 gennaio u.s., ha inteso condividere le motivazioni esposte dall’Agenzia, ben richiamando la necessità di contemperare il processo di efficientamento operativo, avviato con la trasformazione in EPE, con quello del raggiungimento degli obiettivi istituzionali assegnati

e va inoltre evidenziato come la circolare RGS-IGF n. 40 del 17 dicembre 2007 abbia fra l’altro specificato come le riduzioni in questione siano da intendersi volte a “[...] *razionalizzare e comprimere le spese [...] non strettamente connesse alla realizzazione della mission istituzionale [...]*” e come, nel caso di spese per convegni e mostre, i limiti predefiniti dalla normativa non trovino applicazione laddove “[...] *si concretizzi l’espletamento dell’attività istituzionale dell’ente interessato*”, principi ai quali si è sempre rigorosamente ispirata la gestione dell’Ente.

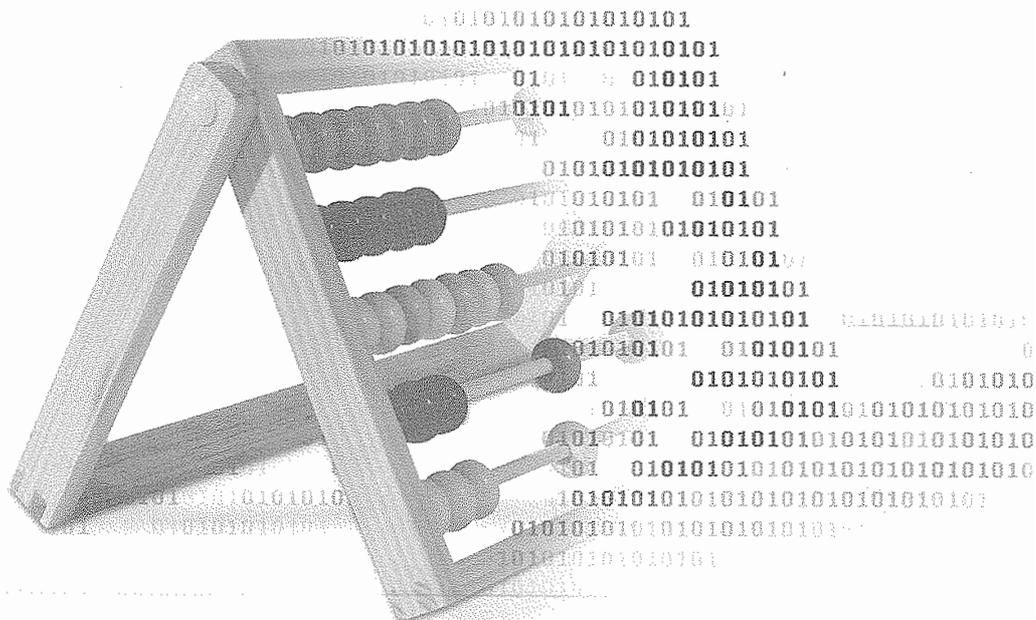
Così come già rappresentato nel precedente bilancio è stata data applicazione ai commi 58 e 59 dell’articolo 1 della Legge 266/2005 in quanto ente controllato da pubblica amministrazione ricompresa fra quelle di cui al già menzionato D.Lgs 165/2001.

Si rammenta, quindi, come il comma 2 dell’articolo 4 del D.L. 81 del 2 luglio 2007 abbia sancito la non applicabilità delle disposizioni di cui al comma 2 dell’articolo 22 del D.L. 223/2006, facendo pertanto venir meno l’obbligo di versamento delle somme cautelativamente “congelate” in sede di pianificazione.

In ultimo si rappresenta che, con riferimento all’articolo 1 comma 57 della legge 311/2004 l’Agenzia ha operato anche nel 2007 in linea con i criteri a suo tempo comunicati ai propri referenti istituzionali e già rappresentati nella Relazione sulla gestione 2006, così come per altro riconfermato dall’entità dell’utile conseguito nell’esercizio appena conclusosi.

## LA TUTELA DELLA PRIVACY E LA PROTEZIONE DATI

L'Agenzia del Demanio uniforma il proprio operato alle disposizioni del "Codice in materia di protezione dei dati personali" (D.Lgs. 196/2003), provvedendo, tra l'altro, alla formale identificazione dei Responsabili ed Incaricati del trattamento dei dati personali, all'adozione delle misure minime di sicurezza in merito al trattamento dei dati (con e senza l'ausilio di strumenti elettronici) ed all'aggiornamento del Documento Programmatico sulla sicurezza (DPS), in conformità a quanto previsto dal "Disciplinare tecnico in materia di misure minime di sicurezza" (Allegato B del Codice).



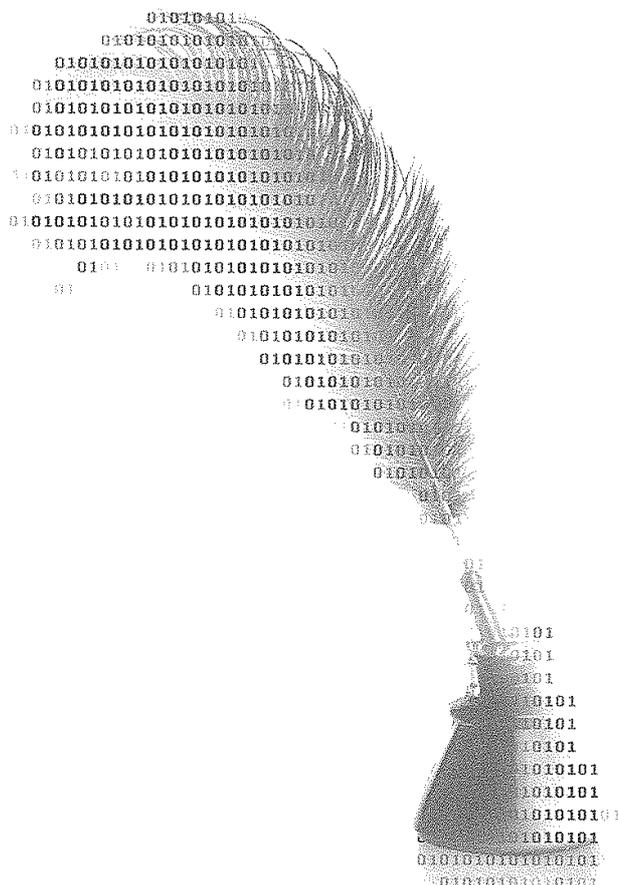
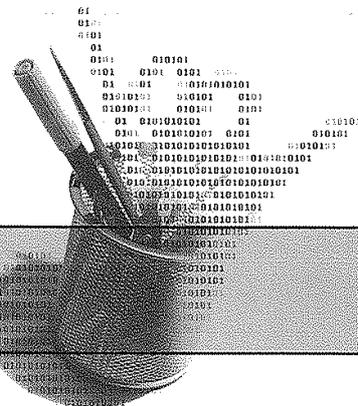
## L'APPLICAZIONE DEL DECRETO LEGISLATIVO 231/2001

Nel corso del 2007 l'Agenzia ha ultimato la configurazione del "Modello di organizzazione, gestione e controllo" previsto dal Decreto Legislativo 8 giugno 2001 n. 231, integrando gli elementi già definiti quali il Codice Etico e l'Organismo di vigilanza.

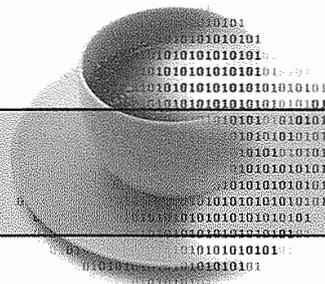
In particolare, il Modello è stato articolato prevedendone (in coerenza con il riferimento più diffuso quale le Linee Guida di Confindustria) un'articolazione in una "Parte generale" e in differenti "Parti speciali". La "Parte generale" definisce i principi e le regole per la gestione del modello (costruzione, aggiornamento, verifiche di adeguatezza, formazione e diffusione), le modalità di funzionamento dell'Organismo di vigilanza e il sistema sanzionatorio. Le "Parti speciali", per le diverse tipologie di reati, richiamano la normativa di riferimento, definiscono le principali aree a rischio per l'Agenzia, i destinatari, i principi e le regole di comportamento e di attuazione del processo decisionale nelle aree di attività a rischio (la parte speciale "A" per le tipologie di reati nei rapporti con la Pubblica Amministrazione; la parte speciale "B" per le tipologie dei reati societari; la parte speciale "C", per le tipologie dei reati commessi con violazione delle norme antinfortunistiche e sulla tutela dell'igiene e della salute sul lavoro).

L'Agenzia ha inoltre dato luogo ad azioni di comunicazione e di informazione per l'implementazione e la diffusione del modello, attraverso occasioni mirate e differen-

ziate per il Management e per tutta la popolazione aziendale. Nel corso dell'esercizio 2008 l'Agenzia svilupperà specifiche iniziative di formazione, con la finalità di incrementare ulteriormente il livello di efficacia delle regole comportamentali e la loro diffusione in ogni attività dei processi propri delle aree a rischio.



## IL RISULTATO D'ESERCIZIO



Il risultato economico conseguito nell'anno è la complessa risultante di molteplici fattori di segno diverso che hanno caratterizzato la gestione operativa dell'Ente.

Le diverse componenti che hanno contribuito alla formazione di tale risultato sono analiticamente dettagliate e commentate nella nota integrativa allegata al Bilancio.

In via preliminare è opportuno ricordare come nel corso del passato esercizio siano intervenuti alcuni fattori di carattere straordinario che hanno in parte contribuito a determinare il risultato economico conseguito.

Va infatti rammentato come, in relazione agli accantonamenti disposti dalla Ragioneria Generale dello Stato in applicazione del comma 507 della Legge Finanziaria 2007, il Contratto di Servizi è stato inizialmente concepito prevedendo un ridotto ammontare di corrispettivi, in coerenza con la diminuita disponibilità finanziaria sul capitolo 3901.

Altresì, sempre con riguardo alla iniziale pianificazione, si è provveduto all'accantonamento delle somme da riversare all'entrata del bilancio dello Stato in applicazione del comma 1 dell'articolo 22 del D.L. 223/2006.

A fronte di tali impostazioni iniziali è quindi sopravvenuto un importante cambiamento di scenario con l'emanazione del D.L. 81 del 2 luglio 2007 che ha da un lato previsto l'abolizione dell'obbligo di versamento di cui al citato art. 22, e dall'altro disposto il parziale disaccantonamento delle somme "congelate", circostanza, quest'ul-

tima, che ha reso possibile il riconoscimento di maggiori corrispettivi in ragione dei risultati operativi particolarmente brillanti.

A tutto ciò si è aggiunta una particolare attenzione al controllo dei costi ed il continuo monitoraggio della spesa reso possibile dai sempre più evoluti e diffusi strumenti di controllo di gestione che hanno proficuamente supportato tutte le funzioni dell'ente.

Nel porre a confronto il risultato 2007 con quello del precedente esercizio si ritiene opportuno evidenziare comunque alcune peculiarità al fine di una migliore comprensione delle dinamiche economiche sottostanti.

In primo luogo va sottolineato come i corrispettivi teoricamente maturati nell'esercizio sulla base del Contratto di Servizi siano stati pari a circa 130 milioni di euro (cfr. tabella pag 12) e che, solo per effetto della clausola che ne limita l'ammontare alle disponibilità sul cap. 3901, quelli effettivamente riconosciuti siano stati pari a soli 117,2 milioni, scontando quindi una decurtazione di oltre 12 milioni di euro.

Va quindi evidenziato che nell'esercizio 2006 l'Agenzia beneficiò del contributo professionale, ancorché oggettivamente limitato dal particolare contesto organizzativo in cui fu fornito, di un consistente numero di optanti (circa 370 all'inizio dell'anno) che furono poi progressivamente destinati ad altre amministrazioni.

Detto contributo, ancorché di sicura significatività ai fini del raggiungimento degli obiettivi di produzione di quell'anno, non ebbe rilievo economico per l'Agenzia in relazione agli specifici accordi intercorsi con il Dipartimento per le Politiche Fiscali che ne assunse l'onere a partire dal luglio 2005, nelle more della definitiva assegnazione ad altre amministrazioni.

Nel 2007 è stato quindi dato ulteriore corso al previsto piano di assunzioni, che ha così portato alla contabilizzazione di maggiori costi del personale per il cui dettaglio si rimanda alla Nota Integrativa al bilancio.

A riguardo va comunque ulteriormente posto in evidenza come parte di tale aumento sia da ascrivere alla necessità di ricorrere alla somministrazione di lavoro interinale per far fronte alla rilevante mole di attività generata dal ben noto problema della liquidazione delle "depositerie" di cui già si è detto in precedenza, attività straordinaria per la quale l'Agenzia percepisce corrispettivi che solo in minima parte coprono i cospicui costi sostenuti.

Più precisamente va infatti detto che l'incremento registrato è stato pari a circa 1,7 milioni di euro, per gran parte dovuto proprio alla necessità di far fronte alla eccezionalità dei carichi di lavoro determinati da tale particolare gestione la cui efficacia ha determinato, come già si è detto, assai rilevanti risparmi per lo Stato.

In altro ambito gestionale va anche rilevato come a fronte di un consistente aumento delle attività legate alla gestione dei fondi immobiliari, aumento fra l'altro determinato dalla progressiva vendita a terzi degli immobili e quindi all'insorgenza di numerosi nuovi rapporti contrattuali, il corrispettivo percepito sia andato riducendo-

si di oltre 1,1 milioni di euro per effetto del meccanismo contrattuale di calcolo, ingiustamente penalizzante alla luce dell'evoluzione dei compensi gestiti.

È pertanto di tutta evidenza come l'Agenzia abbia saputo ben governare il consistente rischio d'impresa insito nel proprio meccanismo di remunerazione stabilito dal Contratto di Servizi, facendosi carico dell'assorbimento di importanti variazioni nella disponibilità dei fondi determinate (vedi comma 507) da provvedimenti normativi del tutto indipendenti dai criteri di gestione economica che informano la pianificazione dell'Agenzia dal momento della sua trasformazione in ente pubblico economico.

Proprio in considerazione di quanto sopra esposto il nuovo Contratto di Servizi per il triennio 2008-2010 prevede un particolare meccanismo in base al quale, laddove al termine di un esercizio le risorse disponibili sul Capitolo 3901 eccedano i corrispettivi liquidati all'Agenzia, il Ministero impegnerà tali risorse sul capitolo, sotto forma di residui, per utilizzarle in anni successivi a fronte di maggiori risultati eventualmente realizzati.

Preliminarmente alla indicazione della proposta di destinazione dell'utile di esercizio, si rammenta come delle oltre 90 sedi in cui era presente l'Agenzia sull'intero territorio nazionale, solo per 8 di esse i relativi immobili sono stati conferiti in proprietà a titolo strumentale con Decreto Ministeriale del luglio 2005, essendosene poi aggiunti ulteriori due per effetto del successivo Decreto Ministeriale del 17 luglio 2007.

Per tutte le altre sedi che oggi residuano in considerazione del piano di razionalizzazione attuato, la disponibilità

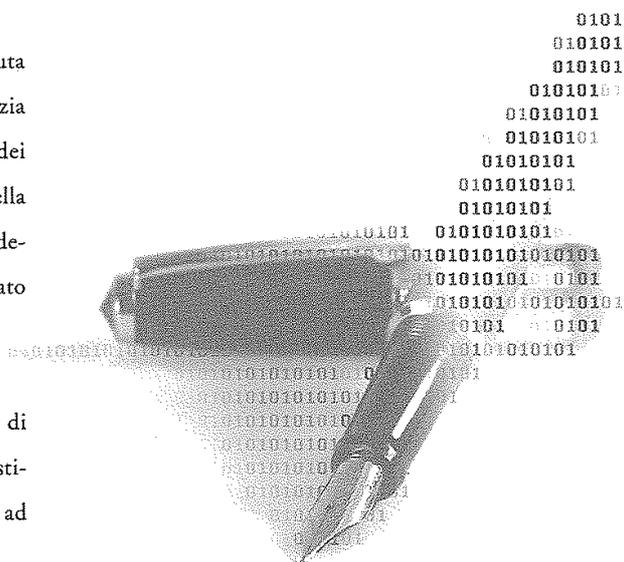
degli uffici è assicurata da concessioni a titolo oneroso, da concessioni a titolo gratuito ma con scadenza 2017, o da contratti di locazione onerosa, trattandosi in quest'ultimo caso di immobili FIP per i quali, peraltro, potrebbe configurarsi una necessità/opportunità di rilascio anticipato in relazione al più generale piano di razionalizzazione degli usi pubblici del compendio immobiliare.

Si conferma quindi la necessità per l'Agenzia di utilizzare le riserve accantonate al fine di acquisire spazi adeguati per alcune sedi territoriali di particolare rilievo strategico ed operativo, a completamento del piano di ristrutturazione concepito e già largamente realizzato.

Si rammenta inoltre come, a seguito della intervenuta trasformazione in ente pubblico economico, l'Agenzia non è più destinataria di risorse per il finanziamento dei propri investimenti finalizzati al miglioramento della propria funzionalità strutturale, investimenti ai quali deve quindi provvedere con l'autofinanziamento generato dall'utile conseguito.

In considerazione delle risultanze del bilancio 2007 e di quanto anzi rappresentato, si propone la seguente destinazione dell'utile d'esercizio pari, complessivamente, ad euro 17.659.861 :

- quanto ad euro 882.993 a riserva legale;
- quanto ad euro 16.776.868 a riserve facoltative da destinare, fra l'altro, all'autofinanziamento di investimenti finalizzati al completamento della dotazione di sedi territoriali, al miglioramento strutturale, nonché alla realizzazione di progetti legati alle finalità istituzionali dell'Agenzia.



## FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Con lo scorso mese di febbraio è stata portata a conclusione l'operazione di chiusura dei 28 uffici territoriali (SOT) ritenuti non più funzionali all'operatività dell'Agenzia.

La chiusura degli ultimi 7, avvenuta appunto nel 2008, è stata possibile grazie anche al distacco di alcune risorse presso le locali sedi dell'Agenzia delle Entrate, mentre altre sono state trasferite in diverse sedi dell'Agenzia del Demanio.

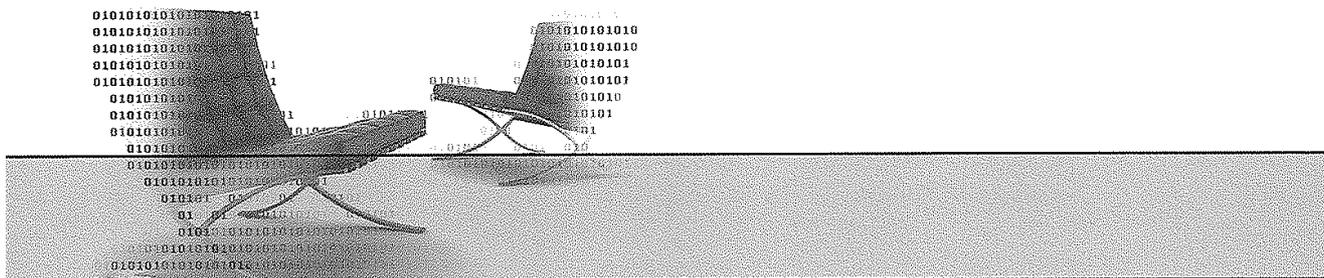
Il susseguirsi di alcuni importanti eventi nel corso del 2007, quali il completamento dell'attività di censimento del patrimonio immobiliare dello Stato, ma anche il consolidamento delle strutture organizzative dell'Agenzia, hanno suggerito di far rientrare nell'ambito delle attività tipiche dell'Agenzia medesima gran parte di quanto è stato fino a tutto il 2007 svolto dalla Demanio Servizi SpA. In data 24 gennaio si è pertanto tenuta l'Assemblea dei Soci che ha preso atto della volontà espressa dal Socio di maggioranza e ha deliberato la costituzione di un nuovo CdA con un numero ridotto di componenti in ragione della prevista forte contrazione delle attività, nonché al fine di perseguire il contenimento dei costi operativi così come previsto dalla Legge Finanziaria 2008.

Con riguardo alle varie disposizioni concernenti misure di contenimento della spesa e con riferimento alla nota n. 9282 del 18 gennaio 2008 con la quale il Dipartimen-

to della Ragioneria Generale dello Stato ha inteso condividere la proposta e le motivazioni addotte dall'Agenzia a riguardo, si è quindi provveduto con nota n. 7836 del 14 febbraio u.s., così come richiesto, a fornire a tutti i referenti istituzionali uno specifico quadro esigenziale, coerente con le previsioni del budget 2008 approvato dal Comitato di Gestione in data 18 gennaio.

In data 21 gennaio 2008 è stato firmato, presso la Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio, l'atto che prevede il trasferimento in proprietà all'Università degli studi di Roma "La Sapienza" di alcuni immobili costituenti la città universitaria. Con l'accordo firmato dal Rettore e dal Direttore dell'Agenzia del Demanio, alla presenza dell'Assessore ai Lavori Pubblici del Comune di Roma, si è data completa attuazione alla "Convenzione per l'Assetto Edilizio della Regia Università di Roma" del 1932, che sanciva il trasferimento in proprietà all'Università "La Sapienza" della Città Universitaria.

Dall'11 al 14 marzo si è tenuto a Cannes il MIPIM 2008, vetrina internazionale per gli investitori del mercato immobiliare. L'Agenzia del Demanio ha partecipato facendosi promotrice di due eventi dal titolo "*Public Real Estate, Real Business in Italy, Nuove opportunità per le città storiche: risultati e progetti*" e "*Programmi Unitari di Valorizzazione: Bologna e Liguria, Innovazione nel Real Estate pubblico*



*italiano*". L'occasione è stata preziosa per illustrare agli operatori del mercato immobiliare intervenuti i principali progetti di sviluppo e valorizzazione portati avanti nell'ultimo anno dell'Agenzia, delineando i progressi e gli obiettivi del progetto "Valore Paese" e le iniziative future. Sono stati presentati fra gli altri il "case history" di Villa Tolomei e il programma di valorizzazione degli ex immobili della Difesa.

Con l'art.41 della legge 222/2007 (collegato alla Finanziaria 2008) è prevista dal costituzione di una newco, il cui scopo è quello di incrementare il patrimonio immobiliare destinato alla locazione residenziale, con particolare riguardo a quello a canone "sostenibile" avvalendosi dei beni immobili di proprietà pubblica. Nel corso dei primi mesi del 2008 sono state formulate le ipotesi di struttura della newco e, in particolare, l'Agenzia ha supportato il Ministero dell'Economia e delle Finanze nella definizione di un atto di indirizzo, sottoscritto dai Ministri concorrenti (delle Infrastrutture e della Solidarietà sociale), che definisce gli elementi essenziali della società di scopo.

Si segnalano, infine, due importanti accordi sottoscritti con la Regione Sardegna il 7 marzo 2008. Il primo ha riguardato la definizione in via stragiudiziale dei rapporti relativi alla successione della Regione nella titolarità dei beni e diritti patrimoniali dello Stato di natura immobi-

liare ai sensi dell'art. 14 dello Statuto Sardo. Con il medesimo accordo sono state altresì risolte in via bonaria le connesse controversie promosse dalla Regione Sardegna. Il secondo accordo, firmato anche dal Ministero della Difesa, ha avuto ad oggetto alcune importanti infrastrutture militari insistenti sul territorio regionale. Si evidenzia come, tra le strutture militari trasferite alla Regione vi siano gli immobili dell'Isola della Maddalena che ospiteranno nel 2009 il G8 e gli eventi ad esso connessi.

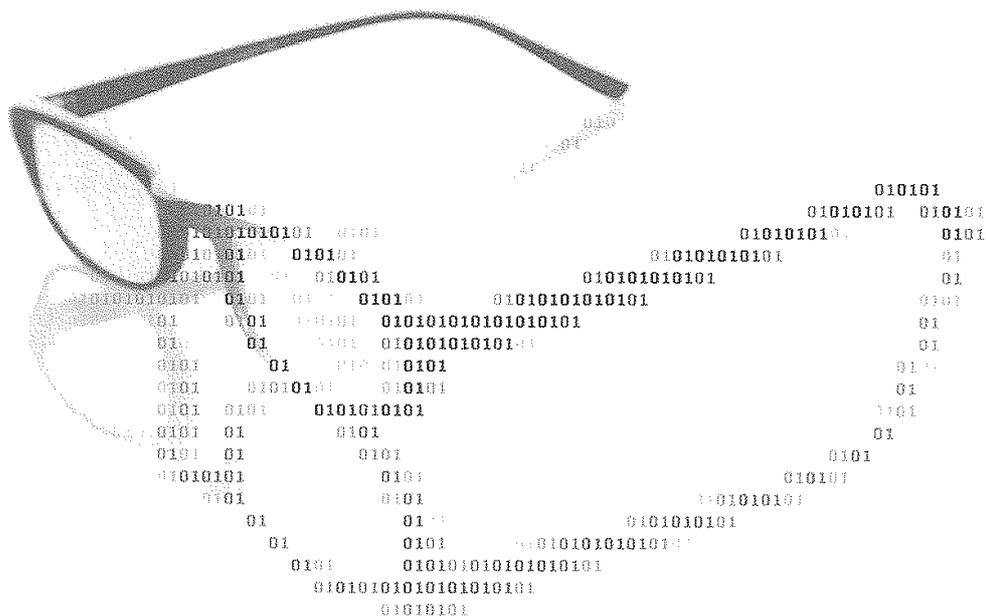
Nell'ambito di quanto previsto dal Regolamento di amministrazione e di contabilità ed in coerenza con gli obiettivi stabiliti dal piano strategico, in data 18 gennaio il Comitato di gestione dell'Agenzia ha deliberato l'approvazione del budget per l'esercizio 2008.

Il 1° aprile 2008 il Vice Ministro dell'Economia e delle Finanze ed il Direttore dell'Agenzia hanno firmato il Contratto di Servizi per il triennio 2008-2010.

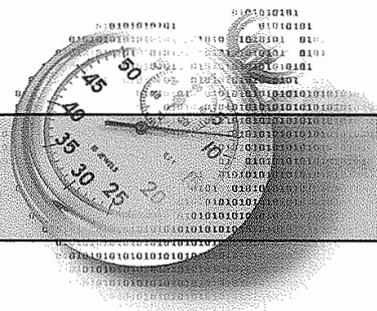
Il nuovo contratto traduce così in obiettivi quantitativi e qualitativi le indicazioni fornite dall'Autorità Politica nell'Atto di Indirizzo Triennale e nella Legge Finanziaria 2008. A riguardo va evidenziata l'importante novità introdotta dal comma 4 dell'art. 7 del Contratto stesso che prevede, da parte del Ministero, in coerenza con l'estensione al triennio dell'arco temporale di riferimento, l'impegno di tutte le risorse residue eventualmente disponibili sul Ca-

pitolo 3901 dopo la liquidazione dei corrispettivi già maturati, per l'eventuale loro riassegnazione all'Agenzia negli anni successivi a fronte delle realizzazione di nuove iniziative, piuttosto che del compimento di quelle già avviate.

In data 2 aprile 2008 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha provveduto con proprio Decreto al perfezionamento del processo di patrimonializzazione dell'Agenzia che può dirsi pertanto concluso.



## L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE



Il patrimonio immobiliare dello Stato – inteso in senso più ampio come quello di proprietà dei soggetti pubblici – per dimensione, collocazione, pregio e rilevanza deve essere considerato, oggi, come una opportunità straordinaria di rivitalizzazione e di rilancio dell'economia del Paese, proprio nell'ottica di una competitività del "sistema Italia" nel contesto europeo.

Punti qualificanti dell'azione dell'Agenzia saranno il consolidamento del portale Demanio:Re, quindi, la prosecuzione della collaborazione con organismi di altri Paesi dell'Unione Europea con il rafforzamento del network di cui si è detto all'inizio, anche al fine di individuare best practice da rileggere alla luce delle singole realtà nazionali, contribuendo così alla costruzione della "società della conoscenza e dell'innovazione" europea.

Si tratta, per l'Agenzia, di promuovere un processo di progressiva "internazionalizzazione" dei metodi e degli strumenti di governo dei patrimoni immobiliari pubblici, che appare coerente con le istanze di miglioramento della qualità della vita nelle città e nel territorio.

Una prima occasione di aprire il dibattito su questo argomento, ponendo al centro dell'attenzione il patrimonio immobiliare pubblico, sarà rappresentata dal Festival della città e del territorio promosso dal comune di Ferrara nel periodo tra il 17 e il 19 aprile 2008, che prevede numerosi eventi di livello internazionale volti ad approfondire il tema del "centro e della periferia", in una acce-

zione ampia e multi disciplinare.

L'Agenzia è anche impegnata, in relazione a questo argomento, a portare il tema della rigenerazione del patrimonio immobiliare pubblico nell'ambito della Esposizione Universale di Shanghai che si svolgerà nel 2010. Il tema prescelto per l'Expò Universale è "*Better city, better life*" e avrà come oggetto l'esplorazione degli stili di vita urbana del XXI secolo, come occasione per riflettere sull'evoluzione della città e sulle opportunità di miglioramento nel futuro. È la prima volta che una esposizione mondiale si focalizza su questo tema e può rappresentare la vetrina ottimale per proporre l'Italia come modello di integrazione tra storia delle città, tradizione e tecnologia, anche per quanto riguarda l'asset immobiliare pubblico.

In continuità con le strategie di gestione impostate negli ultimi anni e in conformità alle nuove direttive dell'Organo politico, l'Agenzia, per il triennio 2008-2010, perseguirà con decisione i tre macro obiettivi che costituiscono, nel loro insieme, la missione caratteristica:

- il contenimento della spesa a carico del bilancio dello Stato;
- la generazione di entrate derivanti dagli utilizzi degli immobili pubblici;
- la creazione di valore economico e sociale per lo Stato e per le collettività locali.

Sarà, quindi, preciso impegno dell'Agenzia mettere in atto le diverse attività, di varia complessità, che consentiranno di dare corpo agli obiettivi anzidetti tenendo conto sia della

composizione e della localizzazione del portafoglio immobiliare, sia delle diverse opportunità che si possono cogliere per creare e potenziare le sinergie istituzionali, il partenariato pubblico-privato, nonché la coerenza degli obiettivi di gestione del patrimonio immobiliare dello Stato con le esigenze di sviluppo locale e con le linee di indirizzo della programmazione economica nazionale e regionale.

L'insieme dei risultati economico-finanziari prodotti dal raggiungimento dei livelli attesi per tali macro obiettivi può offrire un contributo, anche importante, alla riduzione della pressione fiscale.

Verrà proseguita l'azione finalizzata alla conoscenza dei beni amministrati e quindi portato a regime anche il sistema di "manutenzione" e aggiornamento delle informazioni e dei dati acquisiti, nonché ulteriormente promossa la conoscenza diffusa dei beni dello Stato, già avviata con il progetto "Conoscere per riconoscere". Al miglioramento della conoscenza del patrimonio immobiliare pubblico contribuirà anche la prosecuzione dell'iniziativa, di cui si è già detto, che prevede l'apposizione di targhe sui beni di proprietà dello Stato, per accrescerne la riconoscibilità ed evidenziarne il valore storico, artistico e culturale, iniziativa che avrà un ulteriore importante sviluppo nella prossima ricorrenza della festa della Repubblica.

Avendo chiaro il quadro informativo e tenendo conto del grado di maturità degli strumenti operativi raggiunto con la Finanziaria 2008, verrà perseguita la razionalizzazione degli usi da parte delle Amministrazioni dello Stato, la ristrutturazione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili in uso governativo, siano essi di proprietà ovvero in locazione passiva; parimenti ver-

rà perseguita la deframmentazione del portafoglio immobiliare attraverso l'alienazione dei beni non strategici.

È intenzione dell'Agenzia proseguire il progetto "Valore Paese" in modo anche più strutturato, per implementare i piani e le azioni relative alla creazione di valore economico e sociale. Il progetto continuerà a basarsi su tre assi fondamentali: il primo che riguarda l'identificazione di un insieme di beni che possano essere oggetto di una strategia unitaria di valorizzazione e di reddito, grazie all'azione di "accorpamento" qualitativo dei beni immobili, configurandone delle "reti"; il secondo, incentrato sulla visione di "sistema" degli strumenti di governance introdotti dalla Finanziaria 2007 e ampliati da quella del 2008, come il *Programma Unitario di Valorizzazione*, infine il terzo, ma sicuramente non in ordine di importanza, costituito dalla concessione di lungo periodo che consente di selezionare gestori e produttori di beni e servizi, interessati al recupero e alla riqualificazione di immobili pubblici, anche di pregio, per introdurre nuove destinazioni d'uso coerenti con le attese di sviluppo locale.

Al raggiungimento dei macro obiettivi concorre anche l'ottimizzazione della gestione dei beni non inclusi nel portafoglio immobiliare dello Stato. In particolare, per quanto riguarda i beni immobili confiscati alla criminalità organizzata, l'impegno dell'Agenzia sarà orientato ad una sostanziale riduzione dello stock esistente, attraverso la stipula di nuovi protocolli d'intesa con gli Enti locali, e l'individuazione di insiemi di beni che possano essere utilizzati per usi governativi o destinati ad una più ampia platea di soggetti, come le Università statali ed altri Enti o Istituzioni di rilevante interesse pubblico.

## ALLEGATO A

## ALLEGATO A

# RELAZIONE SUI LIVELLI DI SERVIZIO ANNO 2007

### Servizi Immobiliari di Gestione Amministrativa

#### 58 1.1 Conoscenza, presidio e governo del patrimonio amministrato

58	Andamento rispetto agli obiettivi
58	Attività di censimento
59	Beni dismessi dal Ministero della Difesa (art.1 comma 263 L. Finanziaria 2007)
61	Ulteriori attività finalizzate al miglioramento della conoscenza
62	Attività di vigilanza sul patrimonio immobiliare dello Stato
63	Azioni di tutela
63	Università
63	Aggiornamento valore beni del patrimonio dello Stato
63	Assunzioni in consistenza
64	Relazione ex art. 1 comma 448 della L.311/2004

#### 64 1.2 Messa a reddito

64	Andamento rispetto agli obiettivi
64	Riscossioni
67	Analisi riscossioni relative a Beni patrimoniali e del Demanio Storico Artistico
68	Grandi Clienti

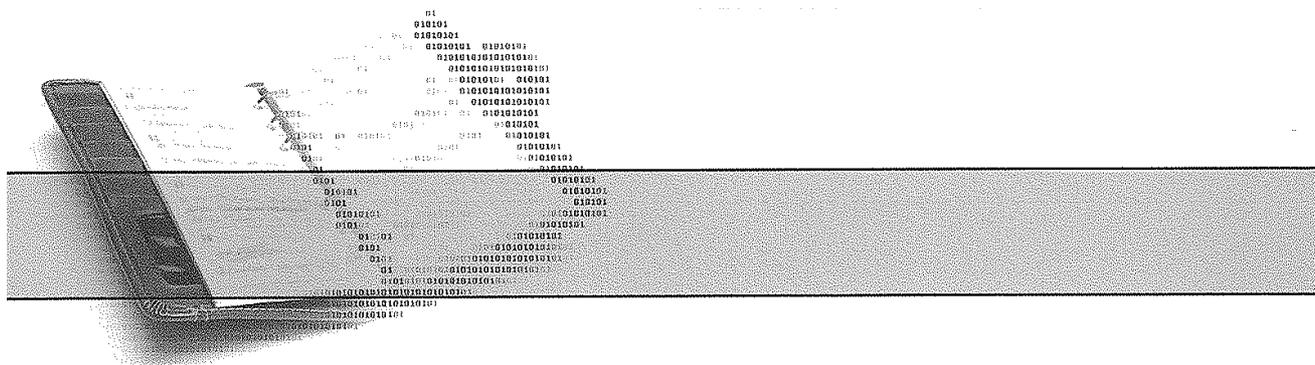
### Servizi Immobiliari di Gestione Patrimoniale e Tecnica

#### 70 2.1 Ottimizzazione composizione

70	Andamento rispetto agli obiettivi
70	Contratti di vendita ed entrate relative a vendite transattive

#### 71 2.2 Razionalizzazione utilizzi

71	Andamento rispetto agli obiettivi
71	Consegne, dismissioni, permuta e trasferimenti a titolo gratuito
71	Razionalizzazione degli immobili di proprietà dello Stato
73	Locazioni passive
73	Consolidamento destinazioni d'uso
73	Alloggi costruiti in base a leggi speciali



#### 74 2.3 Valorizzazioni e investimenti immobiliari

74	Andamento rispetto agli obiettivi
74	Il Piano degli Investimenti Immobiliari 2007-2009
76	Valorizzazioni
82	Attrazione fondi di terzi
83	Interventi edilizi
85	Acquisti immobiliari

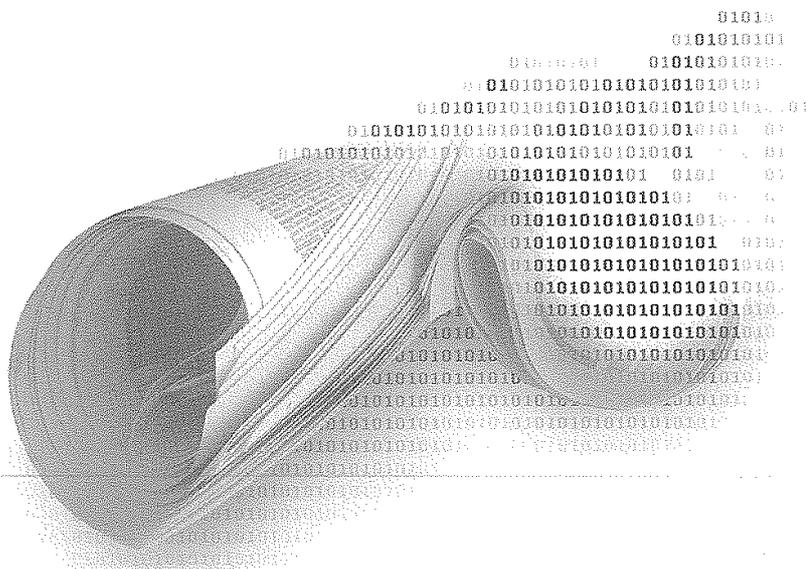
#### Servizi di Gestione Beni fuori portafoglio

##### 86 3.1 Gestione Beni confiscati

86	Andamento rispetto agli obiettivi
86	Beni immobili ed aziende confiscate alla criminalità organizzata
87	Beni confiscati iscritti nei pubblici registri

#### Tabella dei corrispettivi

89	Tabella dei corrispettivi a fronte dei servizi resi
----	---



## SERVIZI IMMOBILIARI DI GESTIONE AMMINISTRATIVA

### 1.1 Conoscenza, Presidio e Governo del Patrimonio amministrato

#### Andamento rispetto agli obiettivi

I risultati conseguiti al 31 dicembre 2007 relativamente all'area di risultato "Conoscenza, presidio e governo del patrimonio amministrato" possono sintetizzarsi nel modo seguente:

- completamento del censimento dei beni di patrimonio disponibile, di demanio storico artistico e in uso governativo inseriti negli ordinativi emessi tra il 2004 e il 2006;
- supporto all'emanazione dei due decreti di dismissione dei beni del Ministero della Difesa ai sensi del comma 263 L.F. 2007, avvio delle attività di ripresa in consegna nonché delle attività ricognitive per i beni a più elevato valore potenziale;
- assunzione in consistenza di beni per un valore pari a 1.546 milioni di euro, a fronte di un obiettivo annuale pari a 455 milioni di euro;
- emissione nel corso del 2007 di 2 nuovi ordinativi contenenti 1.424 schede relative ai beni recentemente assunti in consistenza, ai beni non censiti in precedenza e ai beni dismessi dal Ministero della Difesa;
- emissione di 3.259 verbali di ispezione/sopralluogo realizzati ai sensi del DPR 367/98 a fronte di un obiettivo pianificato pari a 2.100;
- perfezionamento di 2.395 atti inerenti azioni di tutela a fronte di un obiettivo annuale pari a 1.500.

#### Attività di censimento

Nel corso del 2007, dopo quattro anni di lavoro e attraverso

un forte impegno di risorse e competenze, si sono concluse le attività di rilevazione dei beni inseriti negli ordinativi emessi tra il 2004 e il 2006 relativi ai beni di patrimonio disponibile, di demanio storico artistico e in uso governativo. I risultati sono stati presentati a Roma il 19 ottobre alla presenza del Presidente della Repubblica e di altre Autorità.

In totale sono state censite e riversate sui sistemi informativi dell'Agenzia 12.764 schede di patrimonio disponibile e usi governativi (incluse le 535 dell'ordinativo speciale e le 252 inserite ad integrazione degli ordinativi di DSA) e 569 schede di demanio storico artistico. In maggior dettaglio le schede censite sono costituite da circa:

- 15.000 beni di patrimonio disponibile;
- 13.000 in uso governativo;
- 2.000 beni di demanio storico artistico.

In particolare, nei mesi di luglio e dicembre 2007, sono stati emessi due nuovi ordinativi che, utilizzando i fondi ancora disponibili a tal fine, permetteranno di svolgere attività ricognitiva su ulteriori immobili derivanti da nuove assunzioni in consistenza, quali ad esempio i beni dismessi dal Ministero della Difesa, nonché altri immobili per i quali di recente sono stati superati gli impedimenti tecnico-amministrativi che avevano reso impossibile lo svolgimento delle attività durante le precedenti sessioni di censimento.

Il totale delle schede contenute nei due ordinativi emessi ammonta a 1.424. Di seguito si riporta una tabella ripilogativa delle attività in corso.

**Situazione al 31 dicembre**

Schede difesa 1° decreto	90	
Schede difesa 2° decreto	7	
Schede nuovi beni assunti in consistenza	348	
Schede beni non censiti in precedenza (rimozione impedimenti)	712	
Schede DSA	168	
Schede beni in uso governativo	99	
<b>Totale schede da censire</b>	<b>1.424</b>	
Schede consegnate dagli assuntori alla Cabina di Regia	626	
Schede in fase di rilevazione (da consegnare)	736	
Schede stralciate dopo essere state inserite in ordinativi	62	
<b>Totale schede inserite in ordinativi</b>	<b>1.424</b>	<b>478</b>
→ Schede collaudate positivamente e riversate nei sistemi informativi dell'Agenzia	416	
→ Schede in corso di collaudo o ricollaudo	210	
<b>Totale schede consegnate</b>	<b>626</b>	

**Beni Dismessi dal Ministero della Difesa**

(art. 1 comma 263 L.F. 2007)

Il 27 febbraio e il 25 luglio, nel rispetto dei tempi stabiliti dalla Finanziaria, sono stati emanati rispettivamente il primo e il secondo decreto per il passaggio al patrimonio immobiliare dello Stato dei beni non più utili ai fini istituzionali dell'Amministrazione della Difesa.

Nel primo decreto sono stati inseriti 201 beni per un valore complessivo di 1 miliardo di euro, mentre nel secondo sono compresi 198 beni per un valore complessivo di 1,095 miliardi di euro. Allo stato attuale, ne risultano

tano ripresi in consegna dall'Agenzia 285 e per ulteriori 24 ne è stata autorizzata la ripresa in consegna. Il completamento delle operazioni è subordinato al superamento delle criticità riscontrate in sede di sopralluogo congiunto con i rappresentanti dell'Amministrazione della Difesa.

Oltre al supporto per l'emanazione dei due decreti e alle attività connesse alla presa in consegna degli immobili dismessi, nel corso dell'anno l'Agenzia è stata anche impegnata nell'analisi dei beni inseriti nei decreti al fine di costituire insiemi omogenei di beni in termini di percor-

si di trasformazione da attivare e di potenziali destinazioni finali. Tale attività, ad oggi, ha consentito di individuare 97 beni ex Difesa per i quali si sono resi necessari approfondimenti conoscitivi (e sono stati pertanto inseriti nei nuovi ordinativi di fornitura del censimento), mentre circa 103 sono risultati alienabili nello stato di fatto e di diritto attuale, di cui 24 beni del primo decreto già inseriti in un piano di vendita approvato dal Comitato di Gestione e 79 relativi al secondo decreto per i quali sono in fase di ultimazione le analisi e che potrebbero essere inseriti nei piani di vendita del prossimo esercizio.

Alle attività più operative, connesse alla presa in consegna degli immobili, ed a quelle di analisi dei portafogli immobiliari costituiti con i decreti di trasferimento, si sono

affiancate quelle di interlocuzione con gli enti territoriali. Questo, in coerenza con quanto stabilito dalla L.F. 2007, al fine di ricercare forme di cooperazione che consentano di perseguire strategie di creazione di valore economico e sociale per lo Stato e per le collettività locali.

In tale ambito, sono stati stipulati quattro protocolli d'intesa ed attivati cinque PUV (Programmi Unitari di Valorizzazione) con la partecipazione degli enti territoriali, ma si sono anche create le premesse per estendere ad altre realtà locali l'impiego di tali strumenti. Oltre alle iniziative attualmente formalizzate (riportate nelle tabelle seguenti), sono infatti previste iniziative con altri enti territoriali per la stipula di protocolli di intesa e PUV che interesseranno ulteriori beni.

#### Protocolli d'Intesa

Comune/Regione	Data di stipula	Ex Difesa	Numero di Beni oggetto dell'accordo	
			Altri Beni dello Stato	Beni di prop. degli Enti Loc.
Follonica	19-mag-07	-	4	2
Brescia	07-giu-07	4	-	-
Fano	07-giu-07	2	-	-
Firenze	02-ago-07	1	3	6
<b>Totale</b>		<b>7</b>	<b>7</b>	<b>8</b>

#### Programmi Unitari di Valorizzazione

Comune/Regione	Data di stipula	Ex Difesa	Numero di Beni oggetto dell'accordo	
			Altri Beni dello Stato	Beni di prop. degli Enti Loc.
Torino	16-apr-07	2	1	-
Liguria	04-mag-07	27	7	-
Bologna	05-mag-07	19	-	-
Ferrara	07-giu-07	3	7	23
Lazio	15-ott-07	9	13	-
<b>Totale</b>		<b>60</b>	<b>28</b>	<b>23</b>

Da sottolineare che nelle iniziative avviate risultano inseriti, oltre ai beni provenienti dalle dismissioni della difesa ed a quelli già nelle consistenze dello Stato, anche i beni degli enti territoriali. Tale impostazione è funzionale a far emergere tutte le sinergie realizzabili attraverso una gestione integrata dei patrimoni immobiliari pubblici, condotta in una ottica unitaria volta alla razionalizzazione dei loro utilizzi e, conseguentemente, alla ottimizzazione delle esigenze dei singoli enti.

Infine, negli ultimi mesi dell'anno l'Agenzia ha avviato le attività propedeutiche all'emissione dell'ultimo decreto da emanarsi entro il 31 ottobre 2008 sulla base degli aggiornamenti legislativi apportati dalla L.F. 2008.

#### **Ulteriori attività finalizzate al miglioramento della conoscenza**

Oltre al censimento tecnico fisico dei beni, l'Agenzia è nel contempo impegnata nello svolgimento di una serie di attività volte ad assicurare il miglioramento della conoscenza del patrimonio amministrato lungo le seguenti quattro direttrici:

- l'attivazione di processi sistematici che consentono la **manutenzione delle basi dati immobiliari** costituite mediante il censimento;
- il completamento della conoscenza dei beni in gestione mediante l'acquisizione di **informazioni circa il contesto** in cui si collocano;
- gli **approfondimenti conoscitivi** sui beni e in particolare la formazione per ogni immobile di piani di manutenzione programmata;
- l'**allineamento delle informazioni tecnico-fisiche con quelle amministrative** già residenti nel sistema

informatico SGAP. Il completamento di tale attività consentirà nel corso del 2008 la definitiva attivazione del nuovo sistema integrato di gestione immobiliare.

Di seguito si riporta l'avanzamento delle suddette attività.

#### *Manutenzione basi dati immobiliari*

Sulla base del manuale per la manutenzione delle basi dati immobiliari predisposto nel 2006 è stata dapprima avviata su due filiali la fase sperimentale per l'aggiornamento delle informazioni già raccolte in precedenza dal censimento, nonché per l'acquisizione delle informazioni relativamente ai beni entrati recentemente nelle consistenze patrimoniali; tale attività è stata successivamente estesa a tutte le strutture territoriali.

Al 31 dicembre è stata completata la ricognizione, da parte delle filiali, di 185 beni, mentre l'attività di aggiornamento delle informazioni già rilevate in precedenza, sarà avviata a partire dal prossimo esercizio.

#### *Mappatura del territorio*

Nel 2007 è proseguita l'attività di digitalizzazione delle mappe tematiche territoriali (a livello regionale e comunale) e di collocazione al loro interno dei beni del patrimonio di proprietà dello Stato opportunamente georeferenziati.

Nel dettaglio, al 31 dicembre sono state completate le attività per tutte le regioni e per 44 comuni, selezionati sulla base delle consistenze patrimoniali in essere.

#### *Conoscenza stato manutentivo e manutenzione programmata*

A fronte di un obiettivo annuale che prevedeva la compilazione delle cartelle di manutenzione programmata per almeno 700 schede, al 31 dicembre si registra la compilazione di 701 cartelle, relative a 447 schede.

Il ritardo registrato nell'avvio delle attività e quindi il

mancato raggiungimento dell'obiettivo è attribuibile alle molteplici attività che hanno impegnato i tecnici dell'Agenzia nei primi due quadrimestri dell'anno (sopralluoghi per la ripresa in consegna degli immobili ex Difesa, sopralluoghi per accertamento irregolarità demanio marittimo, etc.).

#### *Allineamento delle basi dati immobiliari*

Relativamente all'attività di associazione delle informazioni tecnico-fisiche e amministrative, funzionali all'avvio del nuovo sistema di gestione immobiliare, a fronte di un obiettivo di piano che prevedeva di associare nell'anno almeno il 60% delle schede collaudate con esito positivo e riversate nei sistemi informativi dell'Agenzia (circa 12.800), si registra il completamento dell'attività per il totale delle schede censite.

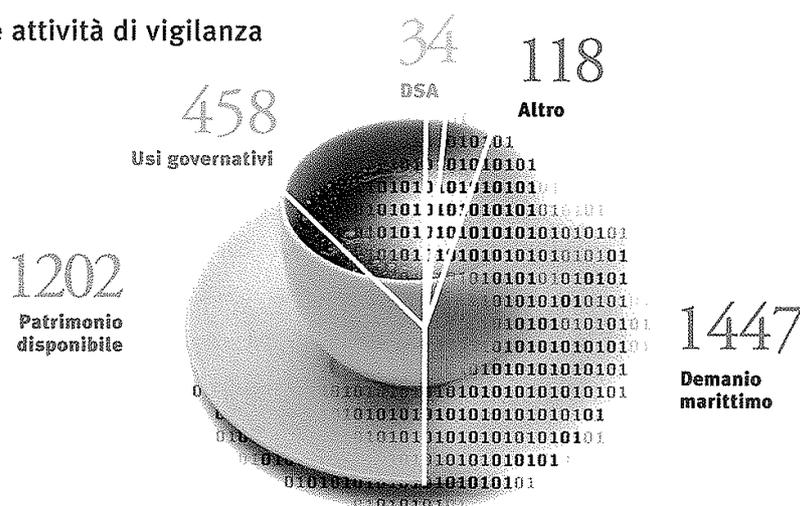
#### **Attività di vigilanza sul patrimonio immobiliare dello Stato**

In coerenza con le novità introdotte dal legislatore nella Legge Finanziaria 2007, recepite dalle linee guida per la vigilanza emanate nei primi mesi dell'anno, nel 2007 l'azione dell'Agenzia è stata indirizzata prioritariamente a:

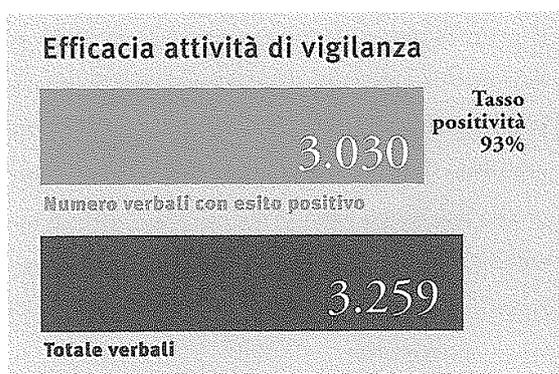
- accertamento della sussistenza / permanenza del requisito della strumentalità degli immobili da assegnare o già assegnati in uso governativo;
- verifica, ai fini della razionalizzazione degli spazi del corretto utilizzo degli immobili (o porzioni) in modo da soddisfare con gli eventuali spazi in esubero ulteriori esigenze allocative pubbliche;
- accertamento delle occupazioni abusive;
- verifica del corretto utilizzo degli immobili concessi in uso gratuito e perpetuo ovvero a canone agevolato;
- verifica della corretta adozione delle nuove tariffe nonché dell'avvenuta riscossione dei canoni e degli indennizzi per l'utilizzo dei beni demaniali marittimi;
- accertamento, con la collaborazione delle altre autorità competenti, della presenza sul demanio marittimo di opere inamovibili in difetto assoluto di titolo abilitativo o in presenza di titolo abilitativo incompatibile con la destinazione e disciplina del bene.

Al 31 dicembre l'attività di vigilanza ha generato l'emissione di 3.259 verbali ai sensi del D.P.R. 367/98, registrando un superamento del 55% dell'obiettivo di piano (2.100 verbali).

#### **Distribuzione attività di vigilanza**



Rispetto alle 458 ispezioni realizzate su beni in uso governativo, 70 hanno riguardato la verifica di strumentalità. Riscontrata l'insussistenza del requisito, le strutture dell'Agenzia hanno avviato, laddove possibile, azioni di razionalizzazione ovvero di messa a reddito degli spazi. Si conferma anche in questo esercizio una notevole capacità delle strutture territoriali di individuare le situazioni potenzialmente irregolari. Questo è all'origine di un tasso di positività dei verbali emessi pari al 93%.



#### Azioni di tutela

Nell'anno sono stati realizzati 2.395 atti inerenti azioni di tutela a fronte dei 1.500 pianificati. Più in particolare, gli atti emessi hanno riguardato:

- pareri in materia di demanio marittimo (1.408);
- rapporti all'organo legale contenenti le argomentazioni per la difesa della Amministrazione (748);
- incarichi ad intraprendere azioni legali (87);
- atti di citazione in cui l'amministrazione è parte attrice (78);
- provvedimenti di sfratto in via amministrativa (53);
- atti di revoca della concessione (21).

#### Università

L'Agenzia aveva fissato tra i suoi obiettivi di piano la realizzazione di un'indagine conoscitiva sulla situazione attuale degli immobili assegnati alle università per fini istituzionali al fine di supportare l'emanazione del regolamento previsto dal comma 203 della L.F. 2007 ed effettuare successivamente il trasferimento dei beni.

Dalla suddetta indagine, completata nel corso dell'anno, è emerso che gli immobili attualmente in uso alle Università sono 251 (di cui 55 appartenenti al DSA), per un valore complessivo di inventario per circa 2 miliardi di euro.

#### Aggiornamento valore beni del patrimonio dello Stato

Nel corso del 2007 l'Agenzia ha proseguito l'aggiornamento del valore dei beni del patrimonio dello Stato mediante attività estimale. Al 31 dicembre l'incremento di valore, generato dalle attività svolte su 79 beni, è stato pari a circa 1.381 milioni di euro, a fronte di un obiettivo di piano pari a 700 milioni di euro.

#### Assunzioni in consistenza

Al 31 dicembre sono stati redatti in totale 424 verbali di assunzione in consistenza, di cui 325 validi per il calcolo dei corrispettivi per un valore pari a circa 1.546 milioni di euro. Nel dettaglio i 325 verbali sono stati emessi per assunzioni in consistenza relative a:

- nuova costruzione (34 verbali – 759,3 milioni di euro);
- esproprio (24 verbali – 209,9 milioni di euro);
- immobili ex Difesa (46 verbali – 106,3 milioni di euro);
- donazione (5 verbali – 21,9 milioni di euro);
- debito d'imposta (47 verbali – 10,4 milioni di euro);
- eredità giacenti (25 verbali – 3,7 milioni di euro);
- altre tipologie (144 verbali – 434 milioni di euro).

**Relazione ex art. 1 comma 448 della L.311/2004**

Il primo giugno 2007 l’Agenzia ha inviato al Ministero la “Relazione annuale sulle attività di indirizzo della programmazione e monitoraggio degli interventi edilizi sul patrimonio immobiliare dello Stat0” (relazione ex art. 1 comma 448 della L.311/2004).

**1.2 Messa a Reddito****Andamento rispetto agli obiettivi**

I risultati conseguiti al 31 dicembre 2007 relativamente all’area di risultato “Messa a reddito” possono sintetizzarsi nel modo seguente:

- entrate riscosse per un valore di circa 249 milioni di euro, pari al 62% dell’obiettivo annuale (400 milioni di euro);
- realizzazione di 1.384 contratti di locazione (nuovi contratti e rinnovi) pari al 126% dell’obiettivo annuale (1.100); realizzazione di 1.259 atti di concessione (nuovi atti e rinnovi) pari al 157% dell’obiettivo annuale (800);
- accertamento di indennizzi per le opere inamovibili realizzate sul demanio marittimo in difetto assoluto del titolo abilitativo per un valore di 333,6 milioni di euro, pari al 167% dell’obiettivo annuale (200 milioni di euro).

**Riscossioni**

Nel 2007 sono stati riscossi, sui codici tributo che concorrono alla maturazione dei corrispettivi per l’Agenzia, circa 249 milioni di euro, registrando un avanzamento del 62% rispetto all’obiettivo di piano (400 milioni di euro). L’origine del mancato conseguimento dell’obiettivo annuale è quasi interamente riconducibile alle criticità emerse in materia di adeguamento dei canoni sul demanio marittimo (codice tributo 842T) e alle modifiche le-

gislative relative ai diritti e permessi di prospezione e ricerca mineraria (codice tributo 817T).

*Demanio Marittimo*

L’Agenzia dopo aver emesso, nei primi mesi dell’anno, una circolare esplicativa delle nuove disposizioni di legge in materia di adeguamento canoni dei beni sul demanio marittimo (oggetto di parere favorevole da parte dell’Ufficio del Coordinamento Legislativo – Finanze), è stata impegnata in modo continuativo a:

- fornire ulteriori chiarimenti alle principali associazioni di categoria interessate, relativamente alla applicazione delle nuove metodologie di determinazione dei canoni;
- sensibilizzare le regioni e i comuni costieri per assicurare l’emissione delle richieste di pagamento in base ai criteri previsti dal dettato normativo e nei tempi idonei a garantire gli incassi per l’anno di competenza finanziaria;
- garantire il supporto tecnico per il corretto calcolo dei canoni da richiedere.

Sul versante della sensibilizzazione degli Enti Locali si segnala, tra l’altro, la nota prot. 2007/38583/DAO-CO/BD del 25 ottobre inviata a tutte le regioni. In tale nota si invitavano gli enti in indirizzo, nell’ambito delle competenze conferite, ad assicurare un attivo coordinamento degli enti gestori per una più uniforme applicazione della normativa in materia.

Nonostante le iniziative poste in essere dall’Agenzia, l’emissione delle richieste di pagamento in coerenza con i nuovi criteri è avvenuta solo per una parte dei comuni costieri e pertanto sono stati incassati circa 87 milioni di euro sul (codice tributo 842T) a fronte dei 223 milioni di euro previsti dalla Legge di Bilancio.

Per quanto riguarda, invece, il riscontro delle irregolarità sul demanio marittimo (realizzazione di opere inamovibili in difetto assoluto del titolo abilitativo o in presenza di titolo abilitativo che per il suo contenuto è incompatibile con la destinazione e disciplina del bene demaniale) le attività di sopralluogo hanno consentito di accertare indennizzi per un valore pari 333,6 milioni di euro, con un incasso su base annuale di circa 2 milioni di euro (codice tributo 137T non considerato ai fini della maturazione dei corrispettivi).

#### *Diritti prospezioni e ricerca mineraria*

Per quanto riguarda le entrate relative ai diritti di prospezione e ricerca mineraria (codice tributo 817T), a fronte di un valore previsto dalla Legge di Bilancio pari a 60 milioni di euro, sono stati incassati nel 2007 circa 3,5 milioni di euro. L'origine di tale scostamento è da ricondursi alle modifiche legislative intervenute nel corso dell'anno e che hanno interessato tale materia (legge n. 40 del 2007 e D.M. del 12 luglio 2007 del Ministro dello Sviluppo Economico).

In particolare, mentre la disciplina precedente (Decreto Legislativo n. 625 del 1996) prevedeva il pagamento annuo allo Stato da parte del titolare della concessione del valore di un'aliquota pari al 7% della quantità di idrocarburi liquidi e gassosi prodotti, la L.40/2007 (legge di conversione del decreto "Bersani Bis") prevede invece che le aliquote di prodotto dovute allo Stato siano cedute dai concessionari presso il mercato regolamentato e che solo successivamente gli introiti ricavati dalla vendita siano incassati dallo Stato.

Considerato che non si è ancora realizzata la vendita delle aliquote di prodotto sul mercato regolamentato (prevista dal anzidetto D.M. tra i mesi di ottobre e marzo) e che non è stato ancora emanato il decreto interministeriale

-Ministero dello Sviluppo Economico e Ministero dell'Economia e delle Finanze - disciplinante le modalità di versamento, non è stato possibile registrare la quasi totalità degli importi previsti.

#### *Concessioni di derivazione idroelettrica*

Relativamente alle entrate incassate per i canoni aggiuntivi per le concessioni di derivazione idroelettrica (codice tributo 136T) disciplinate dal comma 486 L.266/05 (riportate nella tabella a pagina seguente), si precisa che queste fanno riferimento solo alla quota spettante allo Stato. Infatti alla luce dell'errore commesso dai concessionari nell'esercizio 2006 (che hanno versato la quota spettante ai Comuni direttamente allo Stato) e in accordo con RGS, si è richiesto ai titolari delle concessioni, limitatamente al corrente anno, di versare ai comuni una quota più alta rispetto a quella effettivamente dovuta e riducendo in proporzione quella versata allo Stato, così da compensare gli enti territoriali per il mancato incasso dell'esercizio precedente (nel dettaglio quest'anno sono stati versati 2/6 della quota annua ai comuni e 4/6 allo Stato anziché la proporzione standard pari rispettivamente a 1/6 e 5/6).

#### *Ulteriori informazioni relative alle riscossioni*

È opportuno sottolineare che dalle analisi condotte dall'Agenzia nell'ambito delle attività di controllo della riscossione, sono emerse talune anomalie per cui non tutte le entrate di competenza sono presenti ovvero registrate in modo corretto nei sistemi informativi dell'Ente. In particolare questo è riconducibile a:

- pagamenti effettuati direttamente presso gli uffici della Tesoreria della Banca d'Italia, senza l'utilizzo del modello di pagamento F24. In base a segnalazioni delle

strutture territoriali e ad un successivo riscontro con RGS è emerso che, ad oggi, un importo di 358 mila euro è confluito correttamente nei capitoli di entrata del Bilancio dello Stato di competenza dell'Ente senza essere registrato nel Datawarehouse. Sono ancora in corso ulteriori verifiche volte ad individuare la presenza di ulteriori importi analoghi non ancora registrati;

- errata digitazione da parte degli operatori bancari degli identificativi degli atti, i cui importi, non essendo possi-

bile la riconciliazione con il flusso informatico, confluiscono nel Datawarehouse alla voce "tributo dell'Agenzia non determinabile". Mediante l'utilizzo del codice fiscale degli utenti presenti in SGAP è stato possibile individuare entrate relative al patrimonio disponibile e al demanio storico artistico per un totale di euro 271 mila.

Le suddette entrate complessivamente pari a 629 mila euro sono riportate nell'ultima riga della tabella alla pagina seguente, riepilogativa delle entrate di cassa registrate nell'anno.

NATURA ENTRATE		VALORE RISCOSSO AL 31/12*	% RISCOSSO SU TOT.
136T	Canone aggiuntivo unico-concessionari grandi derivazioni d'acqua a scopo idroelettrico	50.393	20,2%
809T	Indennità interessi di mora per entrate demaniali	993	0,4%
811T	Canoni/indennità relative ai beni patrimoniali disponibili/indisp.	58.136	23,3%
814T	Proventi miniere pertinenti allo Stato	90	0,0%
815T	Proventi sorgenti termali	3	0,0%
816T	Canone annuo ric. e colt. ris. geotermiche	9	0,0%
817T	Diritti prosp.e ric.mineraria	3.498	1,4%
818T	Proventi derivanti dai beni confiscati alla criminalità organizzata ai sensi della legge 575/1965-somme di denaro	6.377	2,6%
825T	Canoni/indennità relative ai beni di demanio idrico	6.943	2,8%
832T	Concessioni di spiagge lacuali	376	0,2%
834T	Canoni/indennità relative ai beni di demanio storico artistico	9.656	3,9%
835T	Opere pubbliche bonifica e relative pertinenze	111	0,0%
836T	Canoni/indennità relative ai beni di demanio pubb. aeronautico	4.766	1,9%
837T	Proventi relativi eredità giacenti	9.273	3,7%
840T	Canoni/indennità relative ai beni di demanio pubb. militare	2.492	1,0%
842T	Canoni/indennità relative ai beni di demanio pubb. Marittimo	87.023	34,9%
847T	Altri proventi demaniali	4.766	1,9%
854T	Indennità dovute per vendita aree con opere di urbanizzazione	2.028	0,8%
856T	Indennità dovute per vendita aree con opere di sconfinamento	1.587	0,6%
	<i>Altri incassi non registrati tra i codici tributo</i>	629	0,3%
<b>TOTALE</b>		<b>249.148</b>	<b>100,0%</b>

\*Dati in €/1.000

### Analisi delle riscossioni relative a Beni Patrimoniali e del Demanio Storico Artistico

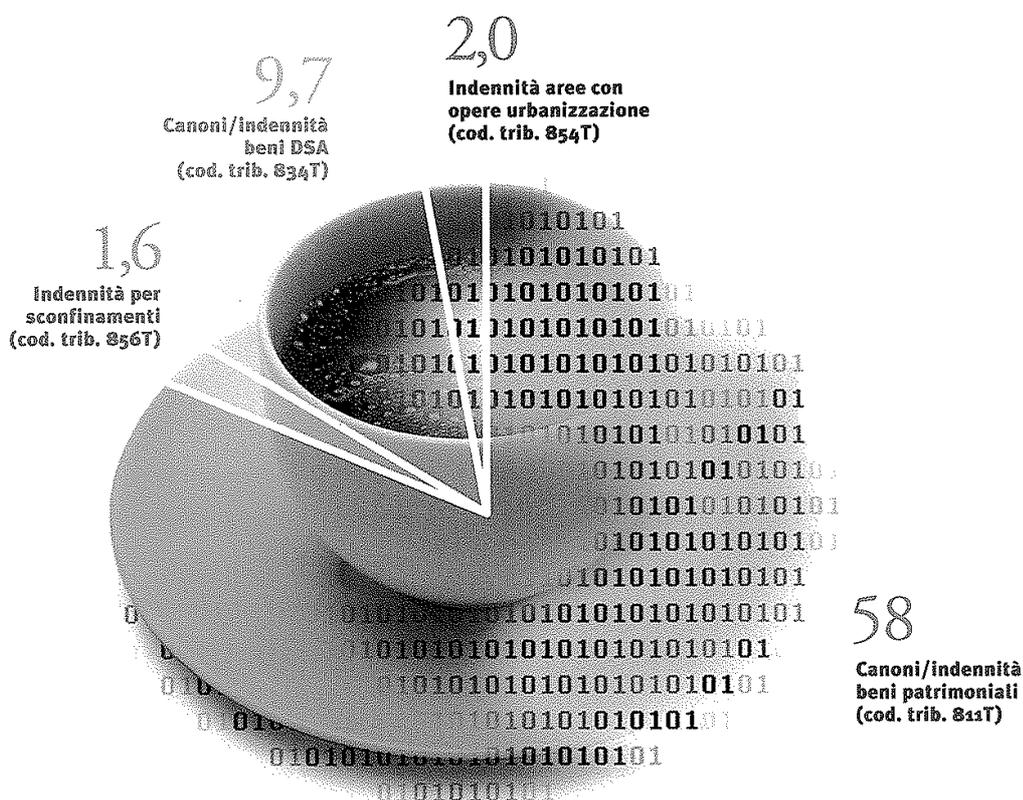
L'Agenzia al 31 dicembre 2007 ha riscosso canoni e indennizzi derivanti da locazioni e concessioni, da sconfinamenti e da aree con opere di urbanizzazione per un valore complessivo pari a circa 71,4 milioni di euro (a cui devono aggiungersi 0,27 milioni di euro di cui al paragrafo Riscossioni).

Nel grafico che segue è riportato il contributo fornito dai quattro codici tributo al risultato conseguito.

Il livello di entrate per i suddetti codici tributo ha registrato quindi un incremento del 24% rispetto al precedente esercizio (71,4 verso 57,4 milioni di euro). Questo risultato è riconducibile alle attività poste in essere dall'Agenzia già negli anni passati (come ad esempio regolarizzazione di situazioni abusive,

### Valore del riscosso per codice tributo

In milioni di euro



adeguamento dei canoni ai valori di mercato, messa a reddito di spazi liberi, etc.) e alle attività di monitoraggio e di regolarizzazione delle occupazioni commerciali all'interno degli immobili in uso governativo, poste in essere dall'Agenzia nel corso dell'anno.

I risultati al 31 ottobre (sono ancora in fase di elaborazione i dati al 31 dicembre) di quest'ultima attività possono sintetizzarsi nel seguente modo:

- 200 contratti stipulati (nuovi / rinnovi);
- circa 1 milione di euro di incassi relativi a contratti nuovi o rinnovati;
- circa 5 milioni di euro di incassi relativi a indennizzi.

Dall'esame dei dati residenti sui sistemi informativi dell'Agenzia, al 31 dicembre risultano emessi complessivamente modelli di pagamento per circa 88,4 milioni di euro a fronte dei quali risultano riscossi circa 52,5 milioni di euro.



Il tasso di riscossione corretto, calcolato relativamente al periodo 1 gennaio – 31 ottobre al fine di tener conto del tempo tecnico (circa 2 mesi) necessario al sistema per registrare l'avvenuto incasso, risulta pari al 80,7% (riscosso di 43,8 milioni di euro a fronte di un emesso nel periodo considerato di 54,2 milioni di euro), e quindi superiore rispetto l'obiettivo di piano (70%).

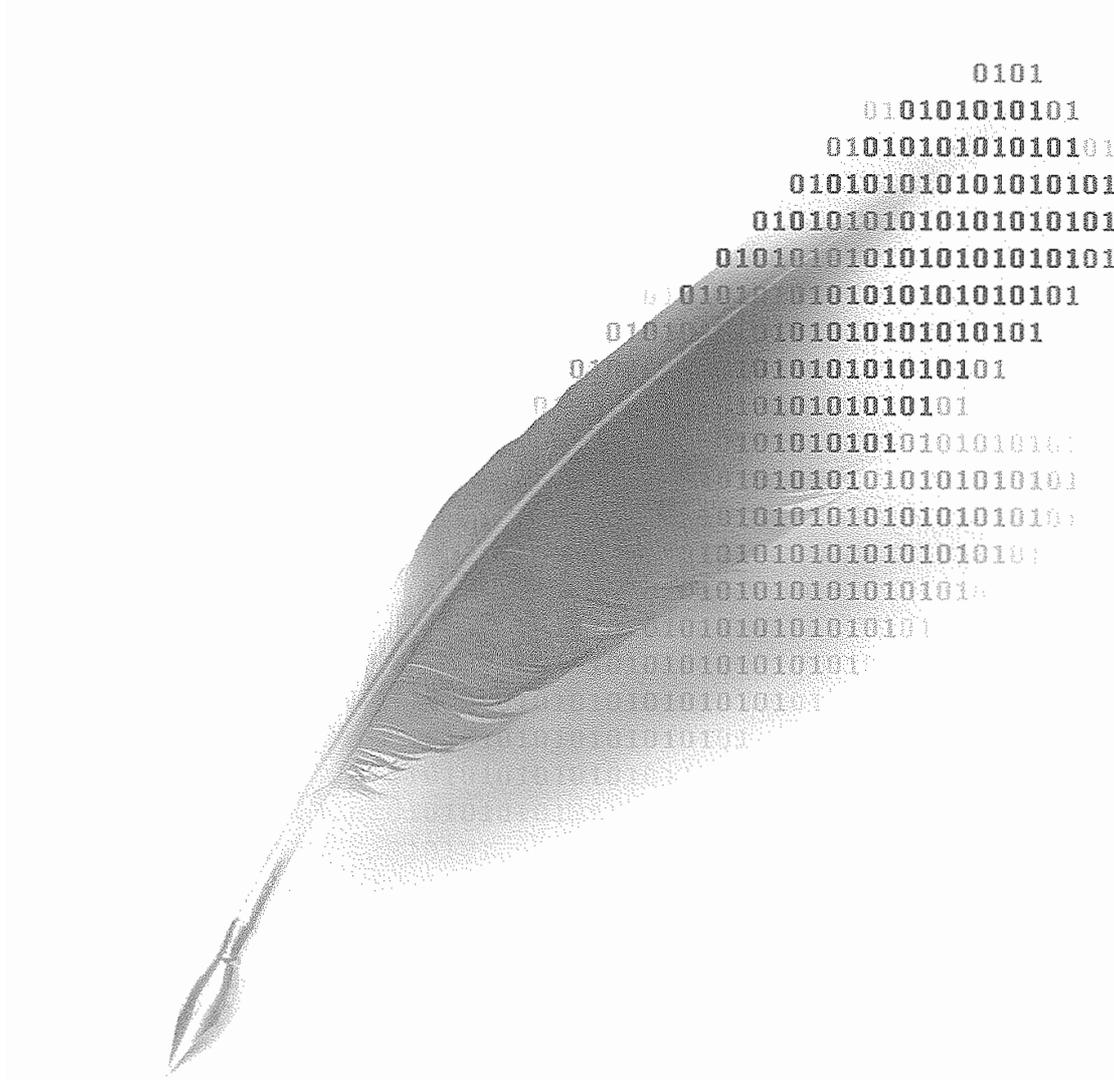
Tale tasso dovrebbe risultare leggermente più alto (circa +2%) in quanto sono ancora in fase di completamento le operazioni di annullamento da parte di SOGEI dei valori di emesso per gli importi iscritti a ruolo. In questo caso il tasso di riscossione si attesterebbe sui valori dello stesso periodo (gennaio - ottobre) dello scorso esercizio (82%), ma con un incremento di riscosso di circa 5,4 milioni di euro (43,8 milioni di euro vs. 38,4 milioni di euro).

#### **Grandi Clienti**

Nell'ambito delle attività, avviate nei precedenti esercizi, volte ad accentrare e a rendere maggiormente efficace la gestione delle utenze relative ai "Grandi Clienti", si registra la stipula, avvenuta in data 10 dicembre 2007, del primo accordo quadro con Poste Italiane S.p.A..

In generale, l'accordo quadro disciplina le modalità di gestione delle utenze in essere e di quelle future, definendo le rispettive responsabilità delle parti coinvolte. In particolare, con il suddetto accordo, a partire dal 1 marzo 2008 sarà emesso semestralmente da ogni struttura territoriale un unico modello di pagamento F24 relativo a tutti i contratti di competenza.

Nel corso dell'anno sono stati inoltre avviati i contatti con un'altra importante azienda a livello nazionale con cui si dovrebbe pervenire alla stipula dell'accordo quadro nel corso del prossimo esercizio.



## SERVIZI IMMOBILIARI DI GESTIONE PATRIMONIALE E TECNICA

### 2.1 Ottimizzazione della composizione

#### **Andamento rispetto agli obiettivi**

Il risultato registrato al 31 dicembre 2007 relativamente all'area di risultato "Ottimizzazione della composizione del patrimonio amministrato" è pari a 106,3 milioni di euro di contratti di vendita stipulati e di entrate incassate nel periodo relativamente a vendite transattive e operazioni di permuta, a fronte di un obiettivo annuale di 90 milioni di euro.

#### **Contratti di vendita ed entrate relative**

##### **a vendite transattive**

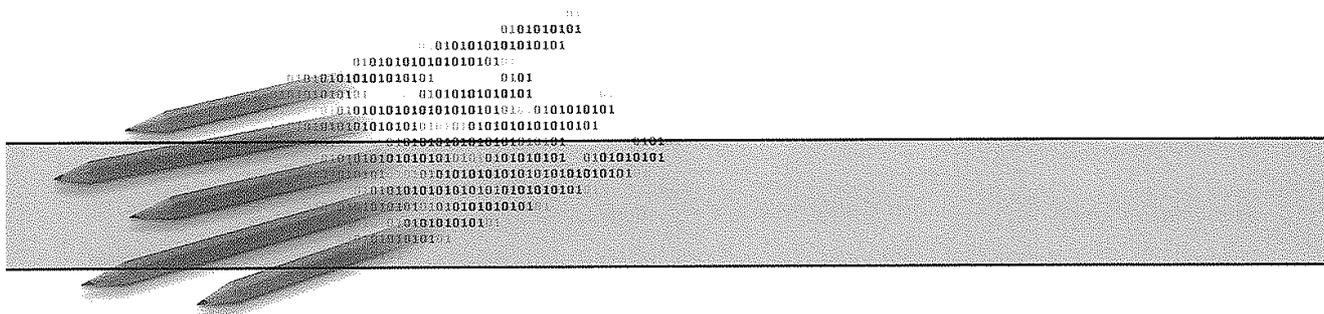
Nel 2007 sono stati stipulati contratti di vendita e registrate entrate derivanti da vendite transattive e da operazioni di permuta per un valore complessivo di 106,3 milioni di euro, registrando un superamento del 18% dell'obiettivo pianificato (90 milioni di euro).

Il risultato conseguito è così composto:

- 91,5 milioni di euro di entrate derivanti dalla stipula di contratti di vendita:
  - ai sensi dei commi 433-438 della L.311/04 -relitti, quote indivise, opere di urbanizzazione, etc. (73 milioni di euro);
  - ai sensi dei commi 217-219 della L. 296/06 -alloggi residenziali (10,9 milioni di euro);
  - per sconfinamenti (3,2 milioni di euro);
  - per due vendite agevolate ai sensi della L. 579/93 (3 milioni di euro). Il valore "pieno" dei beni ceduti è pari a 19,8 milioni di euro;

- per cessioni volontarie a seguito di procedura di esproprio (1,4 milioni di euro);
- per condono (4 mila euro);
- 8,7 milioni di euro di entrate derivanti dalla stipula di contratti di vendita relativi a quattro beni inseriti nei decreti di dismissione del Ministero della Difesa emessi nell'anno ai sensi del comma 263 L. F. 2007;
- 5 milioni di euro di entrate incassate nel periodo derivanti dal maggiore valore dei beni di proprietà dello Stato in due operazioni di permuta, ealizzate nell'anno;
- 1,1 milioni di euro di entrate incassate nel periodo derivanti da 26 vendite transattive a seguito di contenzioso, realizzate nell'anno.

Dall'esame dei risultati emerge che l'obiettivo pianificato nel Contratto di Servizi (90 milioni di euro), basato principalmente sul contributo (74% del totale delle vendite previste) che avrebbero fornito i beni ex Difesa dismessi (ed esclusi dalle iniziative di valorizzazione o di razionalizzazione), è stato conseguito grazie alle attività poste in essere dall'Agenzia su altre tipologie di vendite. Infatti alla luce dei ritardi accumulati, per cause non attribuibili all'operatività dell'Ente, nella fase di presa in consegna degli immobili ex Difesa, l'Agenzia ha privilegiato la vendita dei beni marginali e dei beni residenziali (unità abitative), assicurando in questo modo le entrate previste per il Bilancio dello Stato.



Infine si segnala che oltre ai quattro beni ex difesa venduti nell'anno che contribuiscono alla maturazione dei corrispettivi, l'Agenzia ha stipulato il 21 novembre un atto per la vendita al Comune di Brescia di ulteriori due beni ex Difesa (Stadio militare – Campo di Marte e Ex Polveriera di Mompiano) per un valore complessivo di circa 2 milioni di euro che, come evidenziato nella nota prot. 200/48961/DA, parteciperanno alla maturazione dei corrispettivi nel prossimo esercizio. Tale scelta deriva dalla condizione sospensiva che prevede la possibilità per la Provincia di Brescia di esercitare il diritto di prelazione.

## 2.2 Razionalizzazione degli utilizzi

### **Andamento rispetto agli obiettivi**

I risultati registrati al 31 dicembre 2007, relativamente all'area di risultato "Razionalizzazione degli utilizzi", sono pari a circa 994 milioni di euro, rispetto ad un obiettivo annuale di 350 milioni.

### **Consegne, dismissioni, permuta e trasferimenti a titolo gratuito**

Il valore complessivo registrato al termine dell'esercizio relativamente a consegne, dismissioni, permuta e trasferimenti a titolo gratuito, pari a circa 994 milioni di euro, risulta composto come segue:

- 152 verbali di consegna di immobili a Pubbliche Amministrazioni, per un valore complessivo pari a circa 793 milioni di euro;

- 87 verbali di dismissione di immobili per un valore di circa 139 milioni di euro;
- 24 beni assegnati in uso gratuito per un valore complessivo di circa 56 milioni di euro;
- il perfezionamento di 4 operazioni di permuta per un valore complessivo di circa 6 milioni di euro.

Con riferimento alle Amministrazioni utilizzatrici, i soggetti pubblici interessati dal maggior numero di operazioni di consegna e dismissione di immobili dello Stato sono il Ministero dell'Economia e Finanze (53 verbali per un valore complessivo di circa 84 milioni di euro) e il Ministero dell'Interno (44 atti per un controvalore complessivo di circa 104 milioni di euro), mentre il dicastero per il quale si è registrato il maggior valore è il Ministero della Giustizia (circa 422 milioni di euro a fronte di 16 verbali).

Relativamente all'applicazione del comma 216 L.F. 2007, in materia di dismissioni temporanee di beni immobili statali in uso alle Amministrazioni Centrali, nel corso dell'esercizio sono state individuate 324 situazioni di dismissione temporanea che, ad esclusione di 36 beni per i quali permane il requisito della temporaneità ai sensi del suddetto comma, sono state considerate come dismissioni definitive e consegnate alle Amministrazioni che ne avevano fatto richiesta.

### **Razionalizzazione degli immobili di proprietà dello Stato**

#### *Operazioni di razionalizzazione*

Nel corso dell'esercizio 2007 le attività di razionalizza-

zione degli utilizzi di beni di proprietà dello Stato assegnati alle Amministrazioni Pubbliche sono state svolte principalmente su tre fronti. Una prima tipologia di operazioni ha coinvolto diverse Amministrazioni pubbliche ubicate nel territorio di uno stesso comune. Nel dettaglio, nei comuni di Aosta, Avellino e Castelnuovo del Porto, sono stati predisposti, approvati e già avviati piani di razionalizzazione complessi che coinvolgono diversi immobili ed Amministrazioni, finalizzati al contenimento della spesa pubblica per locazioni passive, all'ottimizzazione degli spazi ed alla messa a reddito di spazi comuni.

Un secondo insieme di iniziative ha riguardato la razionalizzazione di uffici di singole Amministrazioni Pubbliche dislocati sul territorio nazionale. In particolare:

- un progetto di razionalizzazione degli Uffici della Presidenza del Consiglio dei Ministri, che ha portato all'individuazione, a seguito di una ricerca pubblica di mercato, di immobili di proprietà privata da acquistare;
- un piano di razionalizzazione degli uffici della Direzione Investigativa Antimafia (DIA), finalizzato alla destinazione di immobili di proprietà dello Stato per alcune sedi al momento in locazione passiva (si segnala che è allo studio la destinazione di un immobile confiscato alla criminalità organizzata per la sede di Roma);
- un progetto per la razionalizzazione degli Uffici del SISDE, in merito al quale è stato attivato un tavolo per la valutazione di alcuni beni, tra cui immobili confiscati alla criminalità organizzata;

Infine si segnalano le attività di razionalizzazione attuate su tutto il territorio nazionale, che hanno portato ad una

migliore allocazione degli uffici delle PAC, con un risparmio di spesa per l'abbandono di locazioni passive pari a circa 900 mila euro annui.

#### *Immobili situati all'estero*

Sulla base delle informazioni fornite dal Ministero degli Affari Esteri, relative a circa 300 beni, nel corso del mese di luglio è stato predisposto un piano di razionalizzazione del patrimonio immobiliare ubicato all'estero, con l'individuazione dei beni da dismettere, che è stato trasmesso al dicastero in questione, nel rispetto della tempistica fissata dalla L.F. 2007.

#### *Immobili in uso al Ministero della Giustizia*

Con riferimento alle attività di supporto al Ministero della Giustizia per la razionalizzazione degli utilizzi degli immobili di proprietà dello Stato, a seguito dell'invio della nota prot. n. 2007/12312/DAO-CO/PA del 28 marzo 2007, con la quale si richiedeva al suddetto dicastero le attuali occupazioni e il quadro esigenziale, l'Agenzia non ha ottenuto un riscontro. Nondimeno sono in corso singole attività con il medesimo Ministero, che riguardano in particolare:

- Nuovo Polo di Giustizia nella città di Milano – riorganizzazione degli Uffici Giudiziari in un unico Polo;
- Ricerca di sedi per la Scuola Superiore della Magistratura nelle province di Bergamo, Latina e Catanzaro e, successivamente, anche per la città di Firenze;
- Progetto “Nuovo Carcere di Trento”;
- Progetto di riorganizzazione degli Uffici Giudiziari di Bolzano;
- Realizzazione della “Cittadella Giudiziaria” in Genova;
- Realizzazione del nuovo polo giudiziario in Napoli.

**Locazioni passive**

L'Agenzia, con nota prot n. 2007/25027/DAO del 21 giugno 2007, ha richiesto la collaborazione dei Ministeri per la raccolta dei dati inerenti tutte le situazioni dove le Amministrazioni si trovano in locazione passiva presso immobili di proprietà di privati o di Enti Locali. Non avendo avuto alcun riscontro a tale nota, nel mese di novembre l'Agenzia ha avviato una nuova attività di raccolta dati sia sugli immobili in locazione passiva che su quelli assegnati in uso governativo, coinvolgendo in questa prima fase le seguenti Amministrazioni:

- Ministero della Giustizia – Dip. Amm. Penitenziaria;
- Ministero della Giustizia – Dip. Org. Giudiziaria;
- Corte dei Conti;
- Ministero della Pubblica Istruzione;
- Ministero della Salute;
- Ministero dell'Interno;
- Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Alla data nessuna Amministrazione coinvolta ha fornito i dati richiesti, quindi, vista l'importanza che l'attività rivestirà nel prossimo biennio, a seguito delle norme contenute nella L.F. 2008, l'Agenzia contatterà nuovamente le Amministrazioni menzionate e ne coinvolgerà altre.

All'attualità le attività dirette alla conoscenza del complesso dei contratti di locazione passiva attivati dalle PAC hanno portato all'individuazione di informazioni relative a 7.638 unità locative, 5.172 delle quali riportano indicazioni sul contratto ed il relativo canone e 1.474 contengono dettagli sulla scadenza.

Per quanto riguarda, invece, l'applicazione della riduzione

del 10% dei canoni annui (comma 478 L.266/2005) risultano accordate, al 31 dicembre, 31 riduzioni del canone annuo, per un risparmio complessivo annuo pari a circa 492 mila euro. Tuttavia sussistono notevoli difficoltà nell'applicazione della norma soprattutto a causa dell'indisponibilità da parte dei proprietari degli immobili a procedere ai rinnovi contrattuali sulla base di canoni ridotti. Infine, mediante l'attività di verifica di congruità dei canoni e rilascio dei nulla osta per locazioni passive, al termine dell'esercizio sono stati determinati risparmi pari, complessivamente, a circa 37 milioni di euro. In particolare, sono stati congruiti 94 contratti di locazione sopra la soglia con un risparmio potenziale - considerando la durata media di un contratto pari a 6 anni - di circa 33,7 milioni di euro. Inoltre, sono stati rilasciati 94 nulla osta sotto la soglia inducendo un risparmio potenziale - considerando la durata media di un contratto pari a 6 anni - di circa 3,4 milioni di euro.

**Consolidamento destinazioni d'uso**

In coerenza con quanto stabilito dai commi 210-212, L.F. 2007, relativamente al consolidamento delle destinazioni d'uso degli immobili dello Stato, l'Agenzia ha stilato un elenco dei beni per i quali si ritiene necessario l'accertamento di conformità delle destinazioni d'uso oppure una dichiarazione di legittimità e sono state avviate le attività, tramite contatti con i competenti Uffici Tecnici dei Comuni interessati, finalizzate alla prosecuzione del monitoraggio delle eventuali situazioni di disallineamento delle destinazioni d'uso previste rispetto a quelle effettive.

**Alloggi costruiti in base a leggi speciali**

In merito al trasferimento gratuito ai comuni degli allog-

gi di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi del comma 441 della L.F. 2005, si segnala, a seguito del superamento delle difficoltà incontrate nel corso dell'anno relativamente ad alcune unità e della riduzione rispetto alla stima iniziale (pari a 9.648) degli alloggi complessivamente da trasferire, il completamento della attività, con l'assegnazione di 9.105 unità immobiliari.

Nel corso dell'esercizio, inoltre, l'Agenzia ha avviato le attività di verifica puntuale degli alloggi assegnati per eliminazione abitazioni malsane (L. 640/54), che da un primo monitoraggio risultano essere circa 8.200, ed ha avviato e completato il monitoraggio relativo agli alloggi assegnati ai profughi (di cui alla L. 137/52), dal quale è emerso che il numero complessivo è pari a 1.417 unità.

### **2.3 Valorizzazioni e investimenti immobiliari**

#### **Andamento rispetto agli obiettivi**

I risultati al 31 dicembre 2007 per l'area "Valorizzazione e Investimenti Immobiliari" registrano un consistente superamento dell'obiettivo pianificato. Il valore maturato risulta pari a circa 191,7 milioni di euro, rispetto ad un obiettivo annuale di 50 milioni di euro, ed è così sintetizzabile:

- per le iniziative di valorizzazione si sono maturati 135,6 milioni di euro, rispetto ad un obiettivo annuale di 10 milioni di euro. All'origine di tale risultato si pone principalmente l'avanzato stato di realizzazione dell'operazione non pianificata condotta a Firenze su Fortezza da Basso;
- per gli investimenti immobiliari che soggetti terzi si sono impegnati ad effettuare con fondi propri si sono

maturati circa 41,5 milioni di euro rispetto ad un obiettivo annuale di 20 milioni di euro;

- per gli interventi edilizi, finanziati con fondi del capitolo 7754, si sono contrattualizzati circa 9,3 milioni di euro, corrispondenti al 94% dell'obiettivo annuale (10 milioni di euro);
- per gli acquisti con fondi di altre Amministrazioni Centrali, si sono contrattualizzati circa 5,3 milioni di euro corrispondenti al 53% dell'obiettivo annuale (10 milioni di euro).

Di seguito sono illustrati in dettaglio i risultati conseguiti e le attività svolte al 31 dicembre, in riferimento anche al grado di attuazione del Piano degli Investimenti Immobiliari 2007-2009.

#### **Il Piano degli Investimenti Immobiliari 2007-2009**

Il Piano degli Investimenti Immobiliari 2007-2009 definisce gli impieghi delle risorse finanziarie disponibili per un valore complessivo di 242,1 milioni di euro, provenienti da:

- gli stanziamenti per l'esercizio 2007 sul capitolo 7754 (24,6 milioni di euro);
- le previsioni di bilancio per gli esercizi finanziari 2008 e 2009 (complessivamente pari a 49,2 milioni di euro);
- le ulteriori risorse finanziarie ottenute dalla revisione dei programmi immobiliari emanati nel periodo 2001-2006 (168,4 milioni di euro).

Nella tabella seguente sono evidenziate le scelte allocative operate dall'Agenzia in sede di pianificazione triennale.

<b>Piano degli Investimenti Immobiliari 2007-2009</b>	<b>(importi E/min)</b>			
	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>Totale</b>
<b>Valorizzazioni</b>	<b>41,0</b>	<b>43,5</b>	<b>40,5</b>	<b>124,9</b>
Programmi Unitari di Valorizzazione	11,8	1,5	1,5	14,8
Iniziative di valorizzazione su singoli beni	1,5	1,5	1,5	4,5
Beni a Rete	2,0	1,8	1,8	5,6
Beni dismessi dalla Difesa	10,0	25,0	25,0	60,0
Arsenale di Venezia e beni dell'Area di Venezia	13,7	10,7	10,7	31,5
Valorizzazioni "attive"	2,0	3,0	-	5,0
<b>Interventi Edilizi</b>	<b>15,3</b>	<b>3,8</b>	<b>3,7</b>	<b>22,8</b>
Interventi gestiti sul territorio	3,5	3,3	3,2	10,0
Interventi su beni confiscati alla criminalità organizzata	0,5	0,5	0,5	1,5
Interventi edilizi programmati	8,9	-	-	8,9
Interventi funzionali ed altre attività di valorizzazione	2,4	-	-	2,4
<b>Acquisti</b>	<b>38,0</b>	<b>28,0</b>	<b>28,0</b>	<b>94,0</b>
Fondi art. 28	-	-	-	0,4
<b>Totale impieghi</b>	<b>94,3</b>	<b>75,3</b>	<b>72,2</b>	<b>242,1</b>

Nel Piano triennale sono altresì incluse le risorse finanziarie di terzi che si prevede di attrarre per la realizzazione degli investimenti sul patrimonio immobiliare in gestione mediante le azioni di promozione condotte dall'Agenzia. Per l'esercizio 2007, il Piano prevede il perfezionamento di 6 nuovi accordi e l'attrazione di circa 26 milioni anche mediante l'impiego del nuovo strumento della concessione di valorizzazione. Restano invece escluse dal Piano le ri-

sorse finanziarie connesse alla realizzazione dei programmi 2001-2006 (incluso il programma art.28, L.28/1999) già approvati ed in corso di realizzazione.

Al fine di dare evidenza dei risultati raggiunti con particolare riferimento ai programmi 2001-2006, viene di seguito proposta una rappresentazione (aggiornata al 31 dicembre 2007) dello stato delle assegnazioni, del valore dei contratti stipulati e dell'avanzamento economico:

**Avanzamento dei programmi 2001-2006  
(importi €/min)**

	<b>Assegnato Rettificato*</b>	<b>Contrattualizzato al 31 dic. 2007</b>	<b>Avanzamento economico al 31 dic. 2007</b>
Interventi Edilizi	102,80	91,20	74,46
Art. 28	65,30	47,86	47,31
Valorizzazioni	2,81	2,66	2,60
Acquisti	249,51	249,51	248,51
<b>TOTALE</b>	<b>420,41</b>	<b>391,23</b>	<b>372,88</b>

\*Valore totale assegnato rettificato dei Fondi disponibili utilizzati nel Piano Investimenti 200-2009

A seguito dell'emanazione del Piano degli Investimenti Immobiliari 2007-2009 e, quindi, delle revisioni operate sui programmi 2001-2006, le risorse finanziarie complessivamente assegnate per la realizzazione dei suddetti programmi ammontano a 420,4 milioni di euro. Il valore dei contratti stipulati al 31 dicembre 2007 risulta pari a 391,2 milioni di euro (93% dell'assegnazione) mentre in termini di opere realizzate si registra un avanzamento di 372,8 milioni di euro (pari al 95% dei contratti stipulati).

Di seguito vengono esposti i risultati conseguiti al 31 dicembre 2007 (191,7 milioni di euro), opportunamente confrontati con gli obiettivi del Contratto di Servizi (50 milioni di euro), per ciascuna delle diverse tipologie di investimento previste.

**Valorizzazioni**

Le attività di valorizzazione svolte nel corso dell'anno hanno maturato un valore pari a 135,6 milioni di euro a fronte di un obiettivo pianificato di 10 milioni di euro. Tale performance è da attribuirsi principalmente all'avanza-

mento di fase di 8 iniziative, tra queste le più consistenti sono state: La Cavallerizza a Torino, Fortezza da Basso a Firenze e i due Sistemi di Beni a rete, "Sistema degli ex caselli idraulici lungo il Basso corso del Fiume Reno" in Emilia Romagna e "Sistema Beni a Rete Dora" in Piemonte.

Il portafoglio valorizzazioni dell'Agenzia comprende 29 iniziative attive, di cui 22 relative a singoli immobili e 7 riconducibili ai Sistemi di beni a rete. Tra le nuove iniziative di valorizzazione si evidenzia:

- la stipula per 6 iniziative di 3 protocolli d'intesa con i Comuni di Brescia (7 giugno u.s.), Follonica (19 maggio u.s.) e Firenze (2 agosto u.s.). Solo per quest'ultimo si stima un valore finale di 172,3 milioni di euro;
- la conclusione di tre Studi di Fattibilità per Area Ex DIFIM di Chieti, Ex Dogana Vecchia di Molfetta e Caserma Gnutti di Brescia;
- la stima del valore finale di 2 beni, Ex Dogana Vecchia (Molfetta) pari a 6 milioni di euro e l'Ex Convento Monteliveto (Taranto) per un valore di stima di 5,3 milioni di euro per il quale è in corso lo Studio di Fattibilità.

Di seguito si riporta una descrizione delle principali attività svolte nell'ambito di iniziative su singoli immobili evidenziando gli impatti determinati dalla revisione dei valori dei beni immobili anche in termini di corrispettivi per l'Agenzia.

*Fortezza da Basso (Firenze)*

La Fortezza, di proprietà dello Stato, è sede attualmente del polo fieristico di Firenze e risulta in concessione a canone agevolato. A seguito degli accordi presi con gli Enti territoriali, e dell'approvazione da parte del Comune del Progetto Unitario di Recupero, è stato quindi possi-

bile garantire l'adeguamento qualitativo e dimensionale delle volumetrie che insistono sull'immobile, ottenendo un sostanziale incremento di valore del bene. Peraltro, tale iniziativa costituisce la premessa per una operazione di ben più ampio respiro che si concretizzerà con uno scambio di beni tra Stato ed Enti Territoriali, secondo quanto previsto dal Protocollo di Intesa stipulato il 2 agosto u.s.. In tale accordo si prevede la permuta di Fortezza da Basso, sulla base dei nuovi valori, e di un altro bene di proprietà statale (ex Convento di Sant'Orsola) con 6 beni attualmente di proprietà degli Enti Territoriali, nonché si sancisce la disponibilità, da parte del Comune di Firenze, a concedere il cambio di destinazione urbanistica per l'immobile statale Caserma Valfonda che entrerà così nel portafoglio dei beni in valorizzazione dell'Agenzia (valore finale previsto 23,7 milioni di euro).

La permuta consentirà agli Enti Territoriali di rilanciare il progetto Fiera ed all'Agenzia di razionalizzare la localizzazione di alcune fondamentali funzioni pubbliche generando altresì un sostanziale risparmio per il bilancio dello Stato in termini di spesa per locazioni passive. Nel corso dell'esercizio è stato registrato un rapido avanzamento (80%) della valorizzazione di Fortezza da Basso a Firenze (valore finale previsto 148 milioni di euro) ottenendo un valore maturato (funzionale alla determinazione dei corrispettivi per l'Agenzia) pari a 118,9 mln di euro. A conferma dell'avanzamento registrato si segnala l'approvazione del Piano delle attività (Masterplan approvato dal Consiglio Comunale di Firenze con delibera n. 2007/C/00034 dell'11 giugno 2007). Nel corso del 2008 si prevede di arrivare alla stipula dell'atto di cessione.

#### *La Cavallerizza (Torino)*

Il compendio immobiliare è stato strumentalmente diviso in due parti oggetto di cessione al Comune: parte A, occupata da privati e dal Comune, per un valore pari a 14,2 milioni di euro; parte B occupata dai militari e per un valore di 22,7 milioni di euro, con un accordo che prevede la completa disponibilità del bene per il Comune con la fine del suo utilizzo da parte della Difesa. Per la Parte A, il 21 novembre 2007 è stato stipulato l'atto di trasferimento dell'immobile al Comune (Rep. N. 3400). Tuttavia, considerato che l'atto si perfezionerà nel 2008, l'avanzamento registrato è pari all'80% (Perfezionamento degli impegni assunti) per un valore maturato di 2,8 milioni di euro. Nell'ambito di tale contratto, è stato stipulato anche l'atto preliminare di vendita al Comune della parte B, il valore maturato nell'esercizio è di 4,5 milioni di euro (Fase di Perfezionamento degli impegni assunti).

#### *Ex Caserma Moiola (Presezzo)*

L'iniziativa riguarda due compendi immobiliari, uno con destinazione pubblica e l'altro privata, che sono stati oggetto di cambio di destinazione urbanistica nel corso del 2005. In particolare, l'Agenzia era stata autorizzata a cedere al Comune di Presezzo ad un valore di 1,2 milioni di euro il bene a destinazione pubblica, con D.M. n. 2005/33012/DCAO del 27 ottobre 2005 e ai sensi della L. n. 579/1993. Per il secondo, invece, era prevista la cessione a soggetti privati da realizzarsi nel 2007 ad un valore pari a 1,7 milioni di euro.

Nel corso dell'esercizio 2007 è stato perfezionato l'atto di trasferimento dei due compendi immobiliari (Fase di Perfezionamento dell'atto di trasferimento del bene). Per

la porzione pubblica, in data 7 maggio 2007 è stato stipulato l'atto di vendita al Comune (Contratto di vendita Rep. n. 112400) di 1,2 milioni di euro corrispondente ad un valore maturato di 118 mila euro. Per la porzione privata, in data 18 dicembre 2007 è stato stipulato l'atto di vendita (Rep. n. 83466) ad esito di un'asta pubblica a rialzo, che ha portato ad un aggiornamento del valore finale del bene a 3 milioni di euro e ad un valore maturato nell'esercizio di 305 mila euro; inoltre, per il periodo ante 1 gennaio 2007 è stato calcolato un aumento del valore dei corrispettivi pari a 59.220 euro.

*Ex Carceri e Piazza d'Armi (Vigevano)*

L'iniziativa riguarda il compendio immobiliare composto dalla "Ex Piazza d'armi" e dalle "Ex carceri". In data 25 settembre 2007 è stato stipulato l'atto di vendita al Comune di "Ex Piazza d'armi" (Rep. n. 64822) per 1 milione di euro, l'avanzamento alla fase di Perfezionamento degli impegni assunti ha fatto registrare un valore maturato nell'esercizio di 102 mila euro. Per le "Ex carceri", (valore stimato di 1,2 milioni di euro) la Filiale Lombardia ha inoltrato alla Direzione regionale del MIBAC la richiesta di autorizzazione all'alienazione dell'immobile (nota prot. n. 24278 del 19 settembre 2007), successivamente rilasciata. Nei primi mesi dell'anno 2008, verrà indetta l'asta pubblica per l'alienazione ed al momento non ci sono stati avanzamenti di fase.

*Area ex Tiro a Segno Piazzale Accursio (Milano)*

L'immobile inserito nel Protocollo di Intesa con il Comune di Milano ex L. n. 410/2001 sottoscritto il 3/3/2003, si caratterizza per un processo valorizzativo che ha conosciuto numerosi rallentamenti a causa delle

incertezze manifestate da parte del Comune.

Nel corso del 2007 sono proseguite le trattative con il Governo degli Stati Uniti che ha confermato il proprio interesse per l'acquisto dell'immobile. A tal fine, la Filiale Lombardia sta predisponendo la stima, mentre il MIBAC, con nota del 15 febbraio 2007, ha manifestato il proprio assenso all'operazione. Al momento è in fase di attivazione da parte del Ministero degli Affari Esteri la procedura di accordo Stato-Regione per la localizzazione del Consolato USA in piazzale Accursio. Non ci sono avanzamenti di fase da segnalare.

*Villaggio Paese località Vigneria (Rio Marina)*

Il 24 ottobre 2007 è stato pubblicato il bando di gara con scadenza al 18 dicembre 2007; tuttavia l'asta è andata deserta e di conseguenza la valorizzazione non ha registrato avanzamenti di fase. Al momento l'Agenzia sta valutando le opportune modalità di prosecuzione dell'iniziativa.

*Area Ex Difim (Chieti)*

È stata conclusa l'Analisi Tecnica dell'immobile. Con la delibera di Giunta Comunale n. 1506 del 10 agosto 2007 è stata avviata ed approvata la proposta di Programma Integrato (presentata al Comune il 12 aprile 2007). Attualmente è in corso la Conferenza di Servizi la cui conclusione dovrebbe slittare agli inizi del 2008 per l'acquisizione di alcune integrazioni richieste dal Comune. Non c'è stato avanzamento di fase nel corso dell'esercizio.

*Comune di Venezia*

Nell'ambito delle attività di valorizzazione svolte nell'area del Comune di Venezia, l'Agenzia ha sottoscritto il 5 aprile 2007 un accordo con la società Arsenale di Venezia SpA, alla quale è affidato l'incarico di elaborare le propo-

ste di valorizzazione (studi di pre-fattibilità e di fattibilità), relativamente ai seguenti beni immobili:

- ex scuola Meccanici della Marina Militare alla Celestia;
- ex Piazza d'Armi – S. Elena;
- ex Caserma Sanguinetti.

#### *Sistemi di Beni a Rete*

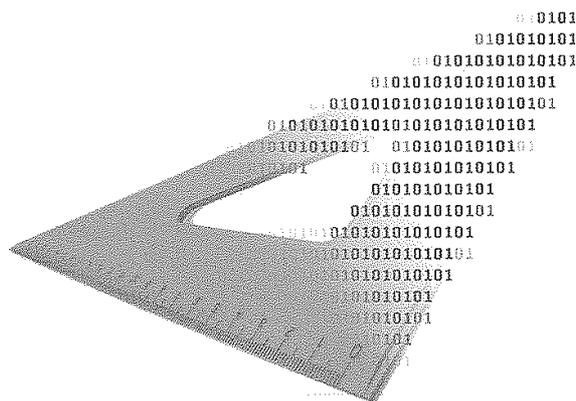
Relativamente ai 7 Sistemi di beni a rete, comprensivi del Sistema del Piemonte di nuova individuazione, le attività svolte al 31 dicembre hanno riguardato:

- la pubblicazione (6 agosto u.s.) del bando di gara per il “Sistema degli ex caselli idraulici lungo il Basso corso del Fiume Reno” dell’Emilia Romagna, avvenuta a seguito della conclusione dello Studio di Fattibilità. Tale bando prevede la valorizzazione di 9 casali attraverso il rilascio di una concessione cinquantennale a soggetti privati che dovranno garantire la costante e corretta manutenzione della rete idraulica esistente e, nello stesso tempo, un incremento del valore economico e sociale dei beni, mettendone in risalto le naturali caratteristiche e attivandone la capacità di produrre reddito. Tenuto conto del valore complessivo dei beni (stimato in 8,3 mln di euro), e dell’avanzamento registrato (avvio della procedura ad evidenza pubblica) si ottiene un valore maturato (funzionale alla determinazione dei corrispettivi per l’Agenzia) di circa 4,2 mln di euro;
- la pubblicazione (19 dicembre u.s.) del bando di gara per il “Sistema Beni a rete Dora” del Piemonte, avvenuta a seguito della conclusione dello Studio di Fattibilità. Tale bando prevede il recupero e la valorizzazione di 7 beni, costituiti da ex caserme, ex poligoni, palazzine e rifugi, attraverso il rilascio di una concessione

cinquantennale a soggetti privati. Gli elementi presi in considerazione nella valutazione del progetto sono: la creazione di spazi per lo svolgimento di attività con finalità sociali, ricreative e culturali che rispondano alle esigenze della collettività; la realizzazione di infrastrutture a sostegno dello sviluppo territoriale del sistema e l’adozione di forme di risparmio energetico, in un’ottica di conservazione del patrimonio storico-artistico e di salvaguardia e tutela dell’ambiente. Il valore complessivo dei beni è di 9,2 milioni di euro, mentre il valore maturato nell’esercizio risulta pari a 4,6 milioni di euro con un avanzamento alla Fase di procedura di evidenza pubblica;

- il completamento degli studi di fattibilità di ulteriori quattro sistemi.

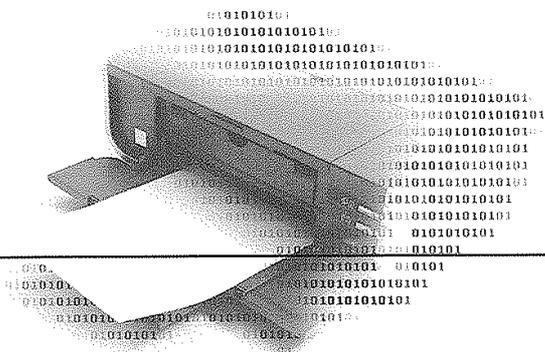
Infine, nel corso del 2007 sono stati svolti ulteriori approfondimenti circa le potenzialità di due Sistemi di Beni a Rete, “Sistema a Rete degli ex caselli idraulici lungo il Basso corso del Fiume Lamone” e “Sistema a Rete dei Fari Costieri della Sicilia”; a seguito di tale analisi è presumibile che entrambe le iniziative escano dal portafoglio delle Valorizzazioni attive.



# Portafoglio Valorizzazioni

## Valorizzazioni ante 2007 (importi in euro)

Identificazione del bene				Situazione al 01-01-07		
Comune	Immobile	Porzione immobiliare	Anno avvio	Stima valore finale al 01-01-07	Avanzamento al 01-01-07	Valore % al 01-01-07
Milano	Area ex Tiro a Segno piazzale Accursio	unica	2003	8.600.000	Fase 2 Analisi Tecnica	40
Bergamo (Presezzo)	Caserma Moioli	Ex Caserma Moioli Ambito 1 zona UMI 1 (scheda n.170)	2004	1.186.640	Fase 4 Perfezionamento impegni assunti	90
Bergamo (Presezzo)	Caserma Moioli	Ex Caserma Moioli Ambito 1 zona UMI 2 (scheda n.170)	2004	1.735.000	Fase 4 Perfezionamento impegni assunti	90
Rio Marina	Villaggio Paese località Vigneria	unica	2003	11.100.000	Fase 4 Perfezionamento impegni assunti	90
Torino	La Cavallerizza	La Cavallerizza Parte A	2002	14.172.520	Fase 3 Adempimento preliminare impegni assunti	60
Torino	La Cavallerizza	La Cavallerizza Parte B (occupata Difesa)	2002	22.754.733	Fase 3 Adempimento preliminare impegni assunti	60
Vigevano	Ex Carceri Piazza Lavezzari e Piazza d'Armi	"Piazzale Longo" Ex Piazza d'Armi (scheda n.34)	2004	1.022.000	Fase 4 Perfezionamento impegni assunti	90
Vigevano	Ex Carceri Piazza Lavezzari e Piazza d'Armi	Ex Carceri Piazza Lavezzari (scheda n.33)	2004	1.175.000	Fase 4 Perfezionamento impegni assunti	90
Venaria Reale	Immobili vari	unica	2002	non disponibile alla data	Fase 1 Accordo con soggetti interessati	30
Napoli (Procida)	Borgo di Terra Murata	unica	2001	non disponibile alla data	Fase 0 Identificazione del bene	
Venezia	Isola di Poveglia	unica	2003	non disponibile alla data	Fase 0 Identificazione del bene	



## Situazione dal 01-01-07 al 31-12-07

Valore consuntivato al 01-01-07	Stima Valori Finali Aggiornati	Avanzamento al 31-12-07	Valore % al 31-12-07	Valore % dall'01-01-07 al 31-12-07	Valore maturato dal 01-01-07 al 31-12-07	Rettifica esercizi precedenti
3.440.000	8.600.000	Fase 2 Analisi Tecnica	40	-	-	
1.067.976	1.186.640	Fase 5 Perfezionamento dell'atto di trasferimento del bene	100	10	118.664	
1.561.500	3.051.000	Fase 5 Perfezionamento dell'atto di trasferimento del bene	100	10	305.100	1.184.400
9.990.000	11.100.000	Fase 4 Perfezionamento impegni assunti	90	-	-	
8.503.512	14.172.520	Fase 4 Perfezionamento impegni assunti	80	20	2.834.504	
13.652.840	22.754.733	Fase 4 Perfezionamento impegni assunti	80	20	4.550.947	
919.800	1.022.000	Fase 5 Perfezionamento dell'atto di trasferimento del bene	100	10	102.200	
1.057.500	1.175.000	Fase 4 Perfezionamento impegni assunti	90	-	-	
	non disponibile alla data	Fase 1 Accordo con soggetti interessati	30	-	-	
	non disponibile alla data	Fase 0 Identificazione del bene		-	-	
	non disponibile alla data	Fase 0 Identificazione del bene		-	-	

## Valorizzazioni 2007 (importi in euro)

Identificazione del bene				Situazione al 01-01-07		
Comune	Immobile	Porzione immobiliare	Anno avvio	Stima valore finale al 01-01-07	Avanzamento al 01-01-07	Valore % al 01-01-07
Pantelleria	Immobili vari	In corso di individuazione	2007			
Tropea	Palazzo Ex Giffoni	unica	2007			
Chieti	Area Ex Difim	unica	2007			
Firenze	Fortezza da Basso	unica	2007			
Firenze	Caserma Valfonda	unica	2007			
Brescia	Caserma Gnutti	unica	2007			
Follonica (GR)	Caserma GDF "Brig. A. Basoli"	unica	2007			
Follonica (GR)	Casa Gobba (porzione)	unica	2007			
Follonica (GR)	Casa Storta	unica	2007			
Molfetta	Ex Dogana Vecchia	unica	2007			
Taranto	Ex Convento Monteuliveto	unica	2007			

## Sistemi di beni a rete (importi in euro)

Identificazione del bene				Situazione al 01-01-07		
Regione	Sistema	Numero di beni che compongono il sistema	Anno avvio	Stima valore finale al 01-01-07	Avanzamento al 01-01-07	Valore % al 01-01-07
Emilia Romagna	Sistema a rete degli ex caselli idraulici lungo il Basso corso del Fiume Reno	9	2006		Fase 0 Identificazione del sistema	
Veneto	Sistema a rete degli ex caselli idraulici lungo il Basso corso del Fiume Adige	5	2006		Fase 0 Identificazione del sistema	
Toscana	Sistema a rete del Basso corso del Fiume Arno	4	2006		Fase 0 Identificazione del sistema	
Emilia Romagna	Sistema a rete degli ex caselli idraulici lungo il Basso corso del Fiume Lamone	6	2006		Fase 0 Identificazione del sistema	
Toscana	Sistema a rete dell'Isola d'Elba	9	2006		Fase 0 Identificazione del sistema	
Piemonte	Sistema Beni a rete Dora	7	2007			
Sicilia	Sistema a rete dei Fari Costieri della Sicilia	6	2006		Fase 0 Identificazione del sistema	

## Situazione dal 01-01-07 al 31-12-07

Valore maturato al 01-01-07	Stima Valori Finali Aggiornati	Avanzamento al 31-12-07	Valore % al 31-12-07	Valore % dall'01-01-07 al 31-12-07	Valore maturato dal 01-01-07 al 31-12-07	Rettifica esercizi precedenti
	non disponibile alla data	Fase 0 Identificazione del bene		-	-	
	non disponibile alla data	Fase 0 Identificazione del bene		-	-	
	non disponibile alla data	Fase 2 Analisi Tecnica		-	-	
	148.665.000	Fase 4 Perfezionamento impegni assunti	80	80	118.932.000	
	23.700.000	Fase 1 Accordo con soggetti interessati		-	-	
	non disponibile alla data	Fase 2 Analisi Tecnica		-	-	
	non disponibile alla data	Fase 1 Accordo con soggetti interessati		-	-	
	non disponibile alla data	Fase 1 Accordo con soggetti interessati		-	-	
	non disponibile alla data	Fase 1 Accordo con soggetti interessati		-	-	
	6.000.000	Fase 2 Analisi Tecnica		-	-	
	5.300.000	Fase 0 Identificazione del bene		-	-	

## Situazione dal 01-01-07 al 31-12-07

Valore consuntivato al 01-01-07	Stima Valori Finali Aggiornati	Avanzamento al 31-12-07	Valore % al 31-12-07	Valore % dall'01-01-07 al 31-12-07	Valore maturato dal 01-01-07 al 31-12-07	Rettifica esercizi precedenti
	8.343.188	Fase 3 Procedura di evidenza pubblica	50	50	4.171.594	
	7.029.237	Fase 2 Analisi Tecnica		-	-	
	5.978.085	Fase 2 Analisi Tecnica		-	-	
	non disponibile alla data	Fase 2 Analisi Tecnica		-	-	
	6.627.540	Fase 2 Analisi Tecnica		-	-	
	9.204.267	Fase 3 Procedura di evidenza pubblica	50	50	4.602.134	
	non disponibile alla data	Fase 0 Identificazione del sistema		-	-	
					135.617.142	1.184.400

Si riporta di seguito la legenda per gli avanzamenti di fase relativi alle valorizzazioni indicate nella pagina precedente.

### Legenda avanzamenti di fase

Tabella di riferimento degli avanzamenti di fase prevista nel Contratto di Servizi 2007-2009 (applicabile dall'01.01.07).

<b>Output significativo</b>	<b>Peso del singolo output</b>	<b>Peso Progressivo</b>	<b>Note sull'output</b>
Accordo con soggetti interessati			Esempio: tavolo tecnico di concertazione, individuazione dei beni, protocollo d'intesa, etc.
Analisi tecnica			Esempio: studio di fattibilità, progetto preliminare, linee guida per la valorizzazione, etc.
Procedure di evidenza pubblica	50%	50%	Esempio: attività di marketing, incontri settoriali, pubblicazione del bando di gara, aggiudicazione della gara, etc.
Perfezionamento degli impegni assunti	30%	80%	Esempio: piano attuativo, conferenza dei servizi, accordo di programma, approvazione variante urbanistica, etc.
Perfezionamento dell'atto di trasferimento del bene	20%	100%	Atto di vendita oppure atto di concessione/locazione pienamente efficace.

Tabella di riferimento degli avanzamenti di fase prevista nel Contratto di Servizi 2006-2008 (applicata fino al 31.12.2006).

<b>Output significativo</b>	<b>Peso del singolo output</b>	<b>Peso Progressivo</b>	<b>Note sull'output</b>
Accordo con soggetti interessati	30%	30%	Esempio: protocollo d'intesa, costituzione società, etc.
Analisi tecnica/Progettazione	10%	40%	Esempio: studio di fattibilità, progetto preliminare funzionale ad accordo di programma, piano attuativo, ...
Adempimento preliminare degli impegni assunti	20%	60%	Esempio: conferenza dei servizi, adozione variante, adozione piano attuativo, etc.
Perfezionamento degli impegni assunti	30%	90%	Esempio: accordo di programma, approvazione variante urbanistica, approvazione piano attuativo, etc.
Atto di trasferimento del bene	10%	100%	Atto di vendita oppure atto di concessione/locazione

**Attrazione fondi di terzi**

Al 31 dicembre il valore degli investimenti immobiliari che soggetti terzi si impegnano ad effettuare con fondi propri è pari a 41 milioni di euro, rispetto ad un obiettivo annuale di 20 milioni di euro. Tale valore è costituito da:

- Rocca dei Boiardo (Reggio Emilia). In data 16 ottobre 2007 è stata stipulata la concessione a canone agevolato con il Comune di Scandiano. È il primo esempio in Italia di concessione con riferimento alla nuova normativa dei 50 anni a canone agevolato. L'investimento totale destinato ad opere di restauro sarà di 19 milioni di euro, il valore che contribuisce alla maturazione dei corrispettivi dell'anno è di 10 milioni di euro;
- Forte di Fortezza (Bolzano). In data 20 dicembre 2007 è stato stipulato l'atto di concessione a canone agevolato con la Provincia Autonoma di Bolzano che s'impegna a svolgere opere di restauro per un importo complessivo di circa 40 milioni di euro, il valore attribuito all'esercizio è di 10 milioni di euro;
- Arsenal e di Venezia - Capannoni Lamierini. È stata effettuata la ricognizione e quantificazione esatta degli investimenti già effettuati da Thetis, a partire dal 2000, sull'area per un importo complessivo di circa 7,5 milioni di euro. Sulla base di tali investimenti si è calcolato il canone da inserire nell'atto di concessione, che, per problemi logistici, la Thetis non ha potuto sottoscrivere entro l'anno, ma che sarà formalizzato entro gennaio 2008. Tali valutazioni sono state congruite dall'Agenzia in data 20 dicembre 2007 con verbale prot. n. 49352;
- Ex Convento di S. Chiara (Lecce). Investimenti di terzi per 5,7 milioni di euro;
- Caserma della Vicinanza (Lecce). Investimenti di terzi per 5,6 milioni di euro;
- Ex Abbazia di Santa Maria a Mare (Foggia). Investimenti di terzi per 2,7 milioni di euro.

Nell'esercizio sono stati inoltre pubblicati due bandi di gara per la concessione cinquantennale:

- il 16 luglio u.s. per Villa Tolomei a Firenze. Sono stati stimati significativi investimenti di soggetti terzi per 11 milioni di euro. A fronte della presentazione di 5 manifestazioni di interesse, è stata presentata nel mese di dicembre 2007 una sola offerta tecnica che è attualmente al vaglio della Commissione di gara e del Nucleo Tecnico Scientifico. L'esito della gara è previsto per il mese di febbraio 2008;
- il 19 dicembre u.s. per "Sistema beni a Rete Dora". Concessione riguardante 7 immobili da assegnare ad un unico soggetto. Sono stati stimati investimenti per circa 6 milioni di euro.

L'Agenzia sta inoltre lavorando per formalizzare la concessione relativa all'area dell'Arsenale di Venezia (per un valore complessivo dei fondi attratti di 4,9 milioni di euro).

**Interventi edilizi**

Nel corso dell'anno sono stati stipulati contratti relativi ad interventi edilizi per un valore complessivo di 9,3 mln di euro composti come di seguito è descritto.

**Interventi edilizi strumentali a operazioni di dismissione /valorizzazione**

Si sono conclusi i lavori riguardanti interventi strumentali ad operazioni di valorizzazione sull'Arsenale di Venezia per un valore di 741 mila euro.

**Interventi edilizi di manutenzione straordinaria**

Nell'esercizio sono stati stipulati contratti di manutenzione con fondi del capitolo 7754 per un valore pari a 8,6

milioni di euro (di cui circa 1,9 milioni di euro relativi ad interventi del programma art.28 L.28/99), così ripartiti:

- *interventi edilizi di manutenzione gestiti dall'Agenzia.* Nell'esercizio sono stati stipulati "nuovi" contratti per interventi edilizi, finanziati con fondi del capitolo 7754 e gestiti dall'Agenzia, per un valore di 4,6 milioni di euro. Per Via Piacenza - Ala Sud Est e per compendio S. Andrea in Via Quirinale - Roma, a seguito della risoluzione del contratto, è stato rivisto l'importo che si riferisce solo al compenso riconosciuto al professionista (circa 3 mila euro). Infine, sono stati annullati due interventi, Piazza Giordano a Foggia e Via Tornielli a Novara, approvati dall'Agenzia in

data 17 settembre 2007, per un importo complessivo di 4,4 milioni di euro che corrisponde a quanto contrattualizzato al 31 dicembre 2004. È stata rilevata una diminuzione del valore dei corrispettivi pari a 523.592 euro;

- *interventi edilizi di manutenzione gestiti mediante Convenzione.* Nell'esercizio sono stati stipulati "nuovi" contratti per interventi edilizi, finanziati con fondi del capitolo 7754 e gestiti mediante convenzione, per un valore pari a euro 2,9 milioni di euro; interventi non programmati. Al 31 dicembre 2007 sono stati svolti interventi edilizi di urgenza, di somma urgenza e minori di 100 mila euro non programmati per un importo di circa 1 milione di euro.

#### Elenco dei valori contrattualizzati nel 2007 per interventi edilizi finanziati con fondi del cap. 7754

Annualità di programma	Provincia	Ubicazione immobile	Valore contrattualizzato al 31 dicembre 2007
2004	PERUGIA	Via Canali, 12	128.743
2004	GENOVA	Via Finocchiaro Aprile, 1	65.625
2004	ROMA	Via del Commercio, 26	490.731
art.28	ROMA	Via Maresciallo Caviglia	1.951.484 <sup>(*)</sup>
2001	ASTI	Via Bocca	115.401
2004	COMO	Via Italia Libera	166.219
2005	ROMA	Via Piacenza,1 - Via Quirinale,28	3.672
2005	BOLOGNA	Cinema Embassy	252.464
2005	ROMA	Via Barberini, 38	214.287
2005	VENEZIA	Villa Tivan - Mestre	455.009
2005	FIRENZE	Via Laura , 64	287.565
2005	ANCONA	Via Fermo, 1	106.782
2005	MILANO	Corso Monforte,32	102.513
2007	GENOVA	Via Pre 21, 23, 25 e Vico S. Antonio 2 e 4	662.241
2007	ROMA	Palazzo Blumesthil	2.546.201
<b>TOTALE INTERVENTI EDILIZI PROGRAMMATI</b>			<b>7.548.937</b>
2007		Interventi non programmati (tra cui urgenze e somma urgenze)	1.065.482
<b>TOTALE INTERVENTI EDILIZI</b>			<b>8.614.418</b>
<b>Di cui, per interventi Art. 28</b>			<b>1.951.484</b>

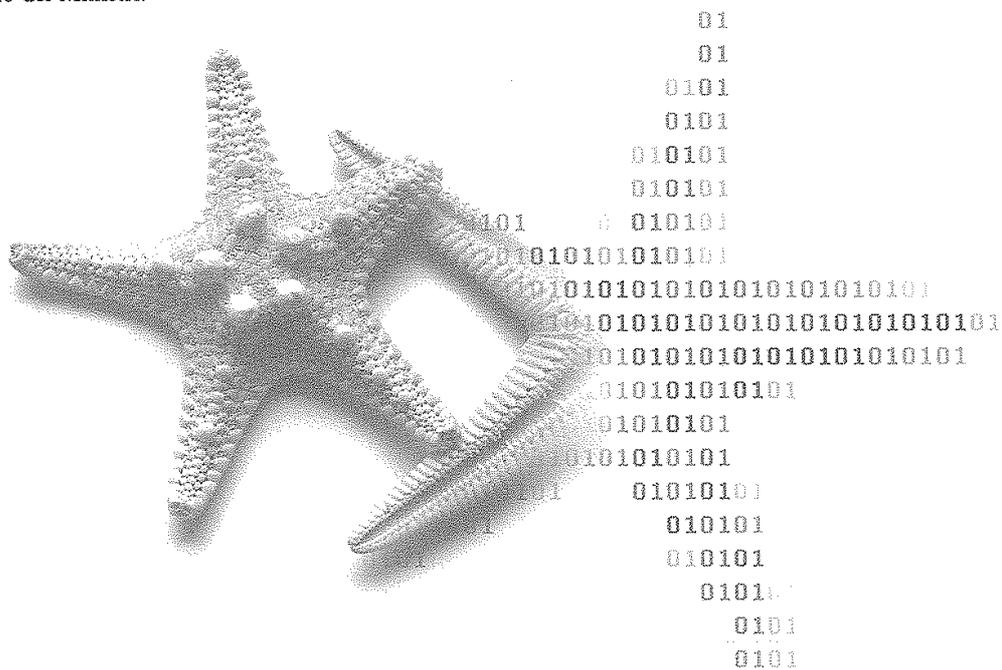
<sup>(\*)</sup> Nell'importo è compreso un contratto (di € 1.646.689) stipulato dal Provveditorato il 28 dicembre 2006 ma trasmesso all'Agenzia solo a febbraio 2007 (Prot. 204/DA del 15 febbraio 2007).

**Acquisti immobiliari**

Nel corso del 2007 l'Agenzia ha proceduto ad acquisti con fondi del MIBAC per un valore complessivo pari a 5,3 milioni di euro. Sono di seguito dettagliati gli immobili oggetto dell'acquisto ed il relativo valore:

- immobile sito in Perugia- Via del Cortone del valore di 283 mila euro (Contratto con Rep. 258 dell'8 marzo 2007);
- immobile di Larino- Contrada S. Leonardo del valore di 185 mila euro (Contratto con Rep. 3 del 30 novembre 2007);
- immobile di L'Aquila- Piazza S. Maria Paganica del valore di 4.830 mila euro (Contratto con Rep. 143 del 20 dicembre 2007).

È stata inoltre avviata la ricerca di immobili per soddisfare una richiesta pervenuta il 19 giugno u.s. dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri.



## SERVIZI DI GESTIONE BENI FUORI PORTAFOGLIO

### 3.1 Gestione Beni e veicoli confiscati

#### **Andamento rispetto agli obiettivi**

I risultati registrati nell'esercizio 2007, relativamente alla gestione dei beni e dei veicoli confiscati, possono essere sintetizzati come segue:

- per i beni confiscati alla criminalità organizzata sono state completate le procedure di destinazione per 756 beni, di cui 684 immobili destinati e 72 aziende oggetto di destinazione/ chiusura formale, realizzando il 141% dell'obiettivo annuale, pari a 536 unità da destinare;
- per il "Progetto Territorio" sono stati sottoscritti 3 protocolli di intesa, con i comuni di Reggio Calabria, Palermo e Bari;
- per i beni confiscati iscritti nei pubblici registri, sono stati alienati/ rottamati 35.008 veicoli, rispetto ad un obiettivo annuale pari a 24.000 unità;
- per la gestione della procedura di liquidazione dei debiti pregressi, sono stati sottoscritti e conclusi alla data 2.344 atti transattivi, pari al 130% dell'obiettivo annuale (1.809 atti).

#### **Beni immobili ed aziende confiscate alla criminalità organizzata**

Al 31 dicembre 2007 sono stati inseriti nei decreti di destinazione 684 beni immobili, di cui 30 beni già destinati al 31/12/2006 ed oggetto di cambio di destinazione nel corso del 2007. Gli enti destinatari di tali immobili, il cui valore complessivo supera i 100 milioni di euro, so-

no i comuni (611 immobili, in maggior parte destinati a finalità sociali) e lo Stato (73 immobili, prevalentemente assegnati alle forze dell'ordine, ma nessun bene risulta destinato sulla base delle novità normative introdotte dalla L.F. 2007).

Al termine dell'esercizio, lo stock complessivo dei beni immobili confiscati da destinare risulta pari a 3.812 unità. Si registra quindi diminuzione rispetto al corrispondente dato (3.835) al 31 dicembre 2006, determinata dai nuovi beni confiscati, dalle uscite a seguito di destinazioni avvenute nel corso dell'anno, ma anche dalle attività di riclassificazione condotte dall'Agenzia.

Con riferimento al "Progetto Territorio", oltre all'accordo con il Comune di Roma perfezionato agli inizi dell'anno (avente in oggetto 57 beni), e a quelli con i comuni di Reggio Calabria (stipulato il 19 febbraio per 48 unità) e Palermo (stipulato il 5 settembre per 258 beni), in data 26 settembre è stato stipulato il Protocollo d'Intesa con il Comune di Bari, avente in oggetto 56 unità immobiliari. Si sottolinea inoltre che, dei circa 1.500 beni interessati dalle trattative finalizzate alla stipula dei protocolli (ossia i beni confiscati disponibili nei quattro comuni già menzionati), 419 sono stati inseriti negli accordi e 302 sono stati destinati alla data. Tali differenze dipendono, in particolare, dalla mancata disponibilità degli enti locali ad includere nel Protocollo parte dei beni disponibili sul territorio, e dall'esistenza di alcune cause sospensive che pregiudicano

la destinazione, come ad esempio la presenza di procedure penali in corso, oppure di gravami con istituti di credito. In merito, invece, alle attività di ricognizione dei beni immobili in gestione al 31/12/2006 (3.835 unità), sono state formalizzate le stime per 2.772 beni, conseguendo un risultato pari al 72%, superiore all'obiettivo annuale (70%).

Relativamente alle attività di gestione delle aziende confiscate, nel corso dell'esercizio 2007, grazie anche al supporto di Fintecna S.p.A., a fronte di nuove confische pari a 124 aziende, si è proceduto alla chiusura/ destinazione di 72 unità, di cui 70 chiuse con atto formale e 2 destinate con decreto. Lo stock complessivo di aziende al termine del 2007, quindi, anche a seguito delle attività di adeguamento del database, risulta pari a 257 unità. Infine, sempre sul versante della gestione delle aziende si evidenzia la stipula, avvenuta l'11 maggio 2007, di un Protocollo di Intesa tra Ministero dell'Economia e delle Finanze, Ministero del Lavoro, Agenzia del Demanio e Italia Lavoro, finalizzato alla salvaguardia dei livelli occupazionali delle aziende confiscate.

#### **Beni confiscati iscritti nei pubblici registri**

Al 31 dicembre 2007 risultano alienate/ rottamate 35.008 unità di cui:

- 32.643 veicoli confiscati/ abbandonati smaltiti tramite la cosiddetta procedura "temporanea";
- 2.365 veicoli, derivanti dalla gestione delle Commissioni provinciali Prefettura/ Agenzia, in applicazione dell'art.

38, comma 2, del D.L. 269/03 convertito con L. 326/03. Relativamente ai veicoli gestiti in applicazione del suddetto art. 38, comma 2, si segnala che, a fronte della istituzione di tutte le commissioni provinciali (103), 53 hanno completato i lavori, 41 sono ancora attive e 9, ancorché istituite, non risultano all'attualità ancora operative. A seguito della decisione del Consiglio di Stato n. 5306/2007 del 12 giugno 2007 (depositata in data 9 ottobre 2007), l'Agenzia con circolare prot. n. 2007/46077 del 19 novembre 2007 e il Ministero dell'Interno con circolare prot. n. M/6326/50-17 del 7 novembre 2007, ai rispettivi uffici periferici (Filiali e Prefetture - UTG), hanno comunicato l'assoluta necessità di concludere in tempi brevissimi tutte le attività connesse all'attuazione di quanto disposto dal citato art. 38, commi 2 e segg.. L'Agenzia si è fatta, inoltre, promotrice di soluzioni tecnico - gestionali finalizzate a semplificare le attività delle commissioni ancora operative.

Con riferimento allo stock di veicoli comunicato al 31 dicembre 2005, pari a 61.358 unità, a seguito di nuove attività di monitoraggio, alienazione/ rottamazione ed allineamento dei dati, tale quantitativo è da considerarsi completamente smaltito e quindi privo di alcun effetto in termini di oneri di custodia.

In merito, invece, allo stock di veicoli che al 31 dicembre devono essere ancora alienati/ rottamati, essi risultano essere 9.847 (soggetti alla procedura temporanea), al lordo di 299

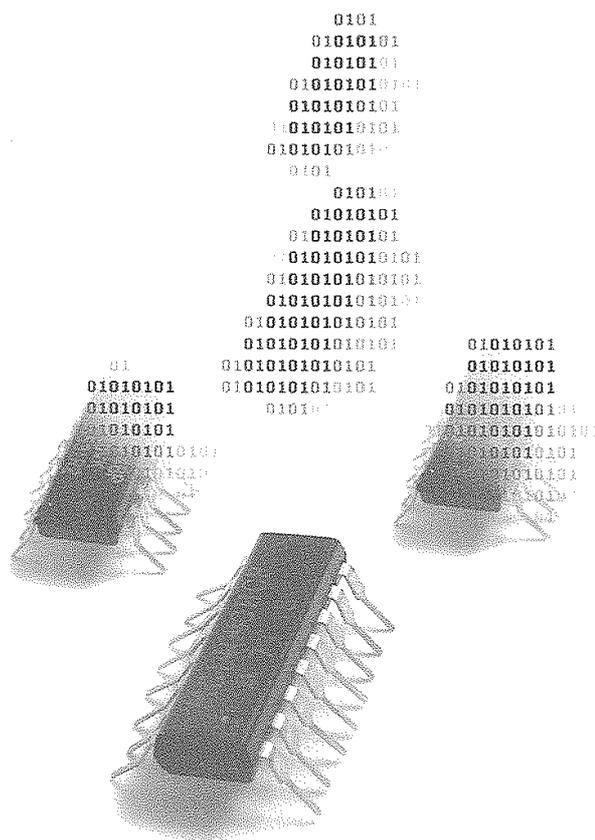
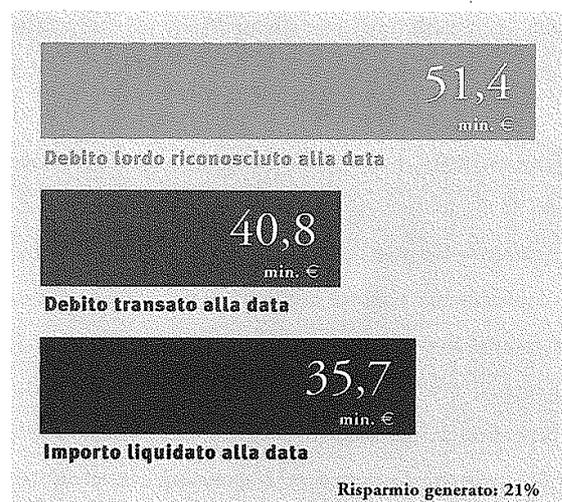
unità il cui iter procedurale è stato sospeso a causa di ricorsi pendenti azionati dai proprietari e 3.153 veicoli custoditi presso i proprietari. Per queste due categorie di veicoli non vi è alcuna maturazione di oneri di custodia.

Infine, con riferimento alla procedura “custodi acquirenti”, sono stati aggiudicati provvisoriamente 75 ambiti provinciali e per 51 di questi si è pervenuti alla aggiudicazione definitiva. Al momento sono in corso le attività di accreditamento dei soggetti interessati, finalizzate all’attivazione della procedura.

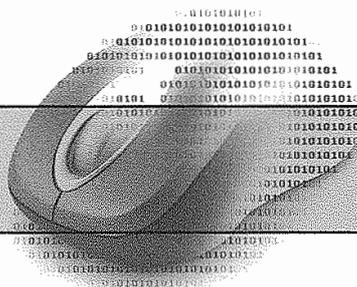
#### Liquidazione Debiti Progressi

Alla data del 31 dicembre 2007, a fronte di 3.972 accordi quadro complessivamente inviati, si segnala la chiusura di 730 posizioni per rinunce, annullamenti d’ufficio e cessazioni d’impresa, 2.607 adesioni alla transazione e 2.344 atti transattivi stipulati, che hanno permesso di ottenere un risparmio del 21% sull’effettivo debito lordo riconosciuto alla data.

La tabella che segue riporta i valori dei debiti e dell’importo liquidato (al netto dell’IVA), registrati al termine dell’esercizio.



## TABELLA DEI CORRISPETTIVI A FONTE DEI SERVIZI RESI



### Corrispettivi maturati al 31 dicembre 2007

Nella tabella sono riportati i corrispettivi maturati nell'esercizio 2007, ottenuti applicando tariffe concordate alle basi di calcolo valorizzate al 31 dicembre 2007.

Servizi	Area di risultato	Parametri/ Attività	Tariffe	Base di calcolo 2007	Corrispet. Obiettivo 2007	Base di calcolo Consuntivo 31 dic. 2007	Corrispet. Consuntivo 31 dic. 2007
IMMOB.	<i>Conoscenza, presidio e governo</i>	Valore del patrimonio	0,20%	26.778.223.434	53.556.439	26.778.223.434	53.556.439
GESTIONE		Assunzioni in consistenza	0,40%	455.000.000	1.820.000	1.545.891.945	6.183.568
AMMINIST.	<i>Messa a reddito</i>	Riscossioni	7,50%	400.000.000	30.000.000	249.147.797	18.686.085
<b>SUBTOTALE</b>					<b>85.376.439</b>		<b>78.426.091</b>
IMMOB.	<i>Ottimizzazione Composizione</i>		3,00%	90.000.000	2.700.000	106.317.189	3.189.516
GEST. PAT.	<i>Razionalizzazione degli utilizzi</i>		2,50%	350.000.000	8.750.000	994.630.433	24.865.761
E TECNICA	<i>Valorizzazioni e investimenti immobiliari<sup>9)</sup></i>		6,00%	50.000.000	3.000.000	191.753.936	11.505.236
<b>SUBTOTALE</b>					<b>14.450.000</b>		<b>39.560.513</b>
GESTIONE BENI FUORI PORTAE	<i>Beni confiscati alla criminalità organizzata</i>	Beni immobili e aziende in gestione	€ 800	4.062	3.249.600	4.062	3.249.600
		Beni imm. e aziende destinati/chiusi	€ 4.000	536	2.144.000	756	3.024.000
		Veicoli rottamati/alienati	€ 140	24.000	3.360.000	35.008	4.901.120
		Liquidazione debiti pregressi: atti transattivi	€ 375	1.809	678.375	2.344	879.000
<b>SUBTOTALE</b>					<b>9.431.975</b>		<b>12.053.720</b>
<b>TOTALE</b>					<b>109.258.414</b>		<b>130.040.324</b>
<sup>9)</sup> Rettifica per corrispettivi maturati in esercizi precedenti							-464.372
<b>TOTALE CORRISPETTIVI MATURATI</b>							<b>129.575.952</b>



◦ **L. 30 dicembre 2004, n. 311**

**Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2005)**

La legge finanziaria 2005 contiene numerose norme in materia di gestione dei beni immobili dello Stato in particolare detta nuove regole in materia di alienazione, di premuta, di manutenzione e valorizzazione dei beni dello Stato, al di fuori delle disposizioni di cui alla L.410/2001.

◦ **D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296**

**Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato**

Tale regolamento consente la concessione in uso ovvero la locazione - a canone ordinario oppure a canone agevolato - di tutti gli immobili di proprietà statale non suscettibili di essere sottoposti ai processi di dismissione e di valorizzazione. La disciplina applicativa di questi casi di concessione ovvero di locazione viene affidata ad un regolamento di delegificazione da emanare ai sensi dell'articolo 17 comma 2 della legge n. 400/1988.

◦ **D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito in legge, con modificazioni dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248.**

**Misure di contrasto all'evasione fiscale e disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria.**

L'art. 11-quinquies - *Dismissione immobili*, comma 1, stabilisce che l'Agenzia del Demanio è autorizzata, con

decreto dirigenziale del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con le amministrazioni che li hanno in uso, a vendere con le modalità di cui all'articolo 7 del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, i beni immobili ad uso non abitativo appartenenti al patrimonio pubblico, ivi compresi quelli individuati ai sensi dei commi 13, 13-bis e 13-ter dell'articolo 27 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modificazioni (101/a). Lo stesso articolo, al comma 4, stabilisce che con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze sono riconosciuti all'Agenzia del demanio i maggiori costi sostenuti per le attività connesse all'attuazione del presente articolo, a valere sulle conseguenti maggiori entrate.

◦ **L. 23 dicembre 2005, n. 266.**

**Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2006).**

L'Agenzia viene interessata dall'art. 1, comma 478, che, ai fini di contenimento della spesa pubblica, dispone che i contratti di locazione stipulati dalle amministrazioni dello Stato per proprie esigenze allocative con proprietari privati sono rinnovabili alla scadenza contrattuale, per la durata di sei anni a fronte di una riduzione, a far data dal 1° gennaio 2006, del 10 per cento del canone annuo corrisposto. In caso contrario le medesime amministra-

zioni procederanno, alla scadenza contrattuale, alla valutazione di ipotesi allocative meno onerose.

Il successivo comma 479, al fine di ottimizzare le attività istituzionali dell'Agenzia del Demanio di cui all'articolo 65 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, e successive modificazioni, istituisce, nell'ambito dell'Agenzia medesima, la Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimativa con riferimento a vendite, permutate, locazioni e concessioni di immobili di proprietà dello Stato e ad acquisti di immobili per soddisfare le esigenze di amministrazioni dello Stato nonché ai fini del rilascio del nulla osta per locazioni passive riguardanti le stesse amministrazioni dello Stato nel rispetto della normativa vigente.

Il comma 577, infine, dispone che i dipendenti dell'Agenzia del demanio di cui all'articolo 30, comma 2-bis, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, relativamente ai quali non sono esaurite, alla data del 31 dicembre 2005, le procedure di trasferimento conseguenti all'esercizio del diritto di opzione di cui al medesimo articolo, transitano nei ruoli delle amministrazioni dello Stato per le quali gli stessi hanno esercitato l'opzione. Con decreto dirigenziale del Dipartimento della funzione pubblica, su proposta dell'Agenzia del demanio, sentite le amministrazioni interessate, sono individuate le unità di personale destinate a ciascuna di tali amministrazioni nonché la data di decorrenza degli effetti giuridici ed economici del relativo transito.

• **D.L. 31 gennaio 2005, n. 7, convertito in legge, con modificazioni dalla L. 31 marzo 2005, n. 43.**

**Disposizioni urgenti per l'università e la ricerca, per i beni e le attività culturali, per il completamento di grandi opere strategiche, per la mobilità dei pubblici dipendenti, nonché per semplificare gli adempimenti relativi a imposte di bollo e tasse di concessione.**

Per quanto riguarda l'Agenzia, all'art. 5 comma 1 novies stabilisce che il personale dell'Agenzia del Demanio può essere destinato a pubblica amministrazione con modalità e criteri definiti con decreto del Ministro della Funzione pubblica di concerto col Ministro dell'Economia.

• **D.L. 4 luglio 2006, n. 223 convertito in legge, con modificazioni, dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248**

**Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale.**

L'Agenzia è stata interessata dal disposto dell'art. 22 in forza del quale si è provveduto alla riduzione del 10% dei costi di produzione previsti nell'originario budget 2006 e riconducibili alle voci B 6), 7) e 8) del conto economico riclassificato in forma civilistica ex articolo 2425 del C.C. L'Agenzia è stata altresì interessata dalle disposizioni contenute nell'art. 25 che hanno previsto tagli all'U.P.B. 06.02.03.01, denominata "Edilizia di Servizio", per un importo pari a circa 50 mln di euro per l'anno 2006 e per il triennio successivo.

• **L. 27 dicembre 2006, n. 296**

**Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge finanziaria 2007).**

L'Agenzia è stata interessata dai seguenti commi della Legge Finanziaria 2007.

Commi 201 e 202, 213, 220 e 221 (Beni confiscati); Comma 203 (Beni statali in uso all'università); Commi 204 -209 (Fondo "Costo d'uso"); Commi 210-212 (Consolidamento destinazioni d'uso); Commi 214-216 (Strumentalità e dismissioni temporanee); Comma 218 (Riduzione spese trascrizione e annotazioni); Commi 1311-1314 (Razionalizzazione beni all'estero); Commi 907-914 (Locazione Finanziaria); Commi 250-256 (Revisione Canoni demanio marittimo); Comma 257 (Occupazioni non regolarizzate su demanio marittimo); Comma 260 (Eredità giacenti); Comma 217 (Semplificazione art. 3 c. 109 L. N. 662/1996); Comma 219 (Vendita alloggi); Comma 261 (Concessione e locazioni agli enti locali); Comma 262 (Programmi unitari valorizzazione immobili pubblici); Commi 263 e 264 (Beni della difesa non più necessari per usi militari); Comma 259 (Concessioni d'uso); Comma 258 (Canoni per uso demanio aeroportuale); Comma 505; Comma 507.

• **L. 24 dicembre 2007, n. 244**

**Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge finanziaria 2008).**

L'Agenzia è stata interessata dalle seguenti disposizioni della Legge Finanziaria 2008:

**ART. 1**

Commi 144-145 (Rateizzazione pagamenti); commi 209-214 (Fatturazione Elettronica); comma 256 (Stime Alloggi); comma 257 (Amministrazione straordinaria imprese confiscate); **commi 258 e 259** (Edilizia Residenziale Sociale); commi 313-319 (Piano di valorizzazione dei beni pubblici per la promozione e lo sviluppo degli Enti locali -PiV); **comma 320** (Dismissione immobili

li non più utili all'Amministrazione della Difesa); commi 322-324 (Recupero crediti storici); commi 361-362 (Provvedimento relativi alla Agenzie Fiscali).

**ART. 2**

**Comma 15** (Alloggi Profughi); commi 64-65 (**G8 Maddalena**); commi 89-90 (Indennità di Esproprio); commi 285-288 (Locazione a canone Sostenibile e sgravi fiscali); commi 396-401 (Disposizioni in materia di istituzioni culturali); commi 440-442 (Risanamento edifici Pubblici); comma 573 (Forniture di beni e servizi); commi 594-600 (Costi della P.A.: Piani triennali di razionalizzazione); comma 603 (Soppressione Tribunali Militari); commi 618-623 (Spese di Manutenzione); comma 625 (Abrogazione Comma 2 art 22 d.l. 223/2006); commi 627-631 (Dismissione Alloggi Difesa); commi 634-642 (Soppressione e riorganizzazione Enti Pubblici).

**ART. 3**

commi 1-2 (Criteri di quantificazione del costo d'uso degli immobili in uso alle Amministrazioni Statali); commi 19-23 (Arbitrato negli appalti pubblici); commi 25-26 (TOROC); commi 43-53 (Costi della P.A.: stipendi); comma 59 (Costi della P.A: Assicurazione); commi 60-65 (Costi della P.A: Poteri di controllo e vigilanza della Corte dei Conti)

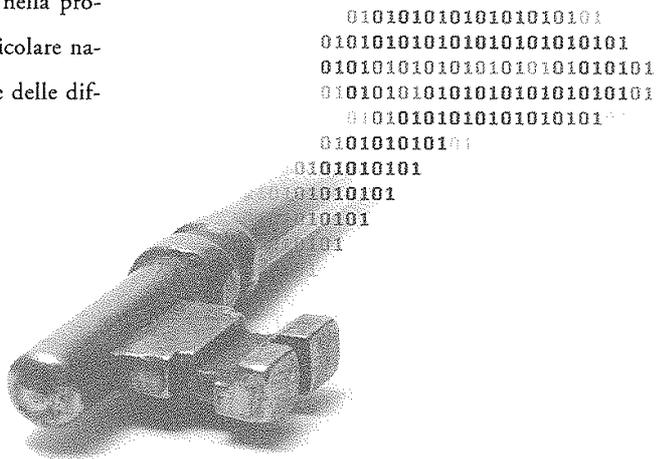
• **Legge 29 novembre 2007, n. 222**

**Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 1 ottobre 2007, n. 159 recante interventi urgenti in materia economico finanziaria, per lo sviluppo e l'equità sociale.**

L'Agenzia è stata interessata dal disposto di cui all'art. 19 che modifica l'art. 48-bis del D.P.R. 602/1973, introdott-

to dal comma 9 dell'art. 2, D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, in materia di pagamenti da parte delle pubbliche amministrazioni di importi superiori ai diecimila euro, prevedendo il differimento dell'obbligo da quest'ultimo imposto a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento ministeriale di attuazione della norma.

Il successivo art. 41 prevede la costituzione, da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze, di concerto con i Ministri delle Infrastrutture e della Solidarietà Sociale, per il tramite dell'Agenzia del Demanio, di una società di scopo che promuova la formazione di strumenti finanziari immobiliari a totale o parziale partecipazione pubblica, anche con l'utilizzo, d'intesa con le Regioni e gli Enti locali, di beni di proprietà dello Stato o di altri soggetti pubblici, che costituiscono il contributo pubblico alle operazioni finanziarie. Tali strumenti finanziari hanno la finalità di acquisire, recuperare, ristrutturare e/o realizzare immobili ad uso abitativo da locare a canone sostenibile per ampliare l'offerta a favore dei ceti medi della popolazione, mantenendo al contempo nella proprietà pubblica patrimoni immobiliari di particolare natura strategica, da utilizzare anche in funzione delle differenti situazioni di disagio abitativo locale.



**FILIALI REGIONALI****ABRUZZO****Pescara**

Piazza Italia, 15

65121 Pescara

E-mail: *filiale.abruzzo@agenziademanio.it***BASILICATA****Matera**

Piazza Matteotti, 18

75100 Matera

E-mail: *filiale.basilicata@agenziademanio.it***CALABRIA****Catanzaro**

Corso Mazzini, 206

88100 Catanzaro

E-mail: *filiale.calabria@agenziademanio.it***CAMPANIA****Napoli**

Via A. De Gasperi, 16

80133 Napoli

E-mail: *filiale.campania@agenziademanio.it***EMILIA ROMAGNA****Bologna**

Piazza Malpighi, 11

40123 Bologna

E-mail: *filiale.emiliaromagna@agenziademanio.it***FRIULI VENEZIA GIULIA****Udine**

Via Gorgi, 18

33100 Udine

E-mail: *filiale.friuliveneziagiulia@agenziademanio.it***LAZIO****Roma**

Via Piacenza, 3

00184 Roma

E-mail: *filiale.lazio@agenziademanio.it***ROMA CAPITALE****Roma**

Via Piacenza, 3

00184 Roma

E-mail: *filiale.romacapitale@agenziademanio.it***LIGURIA****Genova**

Via Finocchiaro Aprile, 1

16129 Liguria

E-mail: *filiale.liguria@agenziademanio.it***LOMBARDIA****Milano**

Corso Monforte, 32

20122 Milano

E-mail: *filiale.lombardia@agenziademanio.it*

**MARCHE****Ancona**

Via Fermo, 1 - loc. Piano - San Lazzaro

60128 Ancona

E-mail: *filiale.marche@agenziademanio.it***MOLISE****Campobasso**

Viale Regina Elena, 1

86100 Campobasso

E-mail: *filiale.molise@agenziademanio.it***PIEMONTE E VALLE D'AOSTA****Torino**

Corso Bolzano, 30

10121 Torino

E-mail: *filiale.piemonte@agenziademanio.it***PUGLIA****Bari**

Via Amendola, 164/D

70126 Bari

E-mail: *filiale.puglia@agenziademanio.it***SARDEGNA****Cagliari**

Via Antonio Lo Frasso, 2

09127 Cagliari

E-mail: *filiale.sardegna@agenziademanio.it***SICILIA****Palermo**

Piazza Marina - Salita Intendenza, 2

90133 Palermo

E-mail: *filiale.sicilia@agenziademanio.it***TOSCANA****Firenze**

Via Laura, 64

50121 Firenze

E-mail: *filiale.toscana@agenziademanio.it***TRENTINO ALTO ADIGE****Bolzano**

Piazza Tribunale, 2

39100 Bolzano

E-mail: *filiale.trentinoaltoadige@agenziademanio.it***UMBRIA****Perugia**

Via Canali, 12

06124 Perugia

E-mail: *filiale.umbria@agenziademanio.it***VENETO****Venezia**

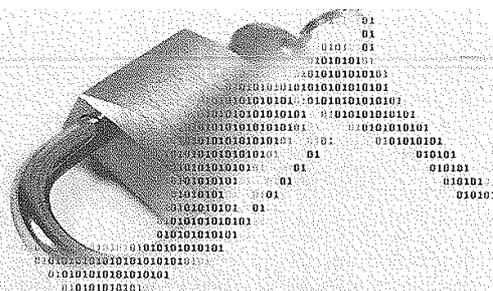
Via Borgo Pezzana, 30

30174 Mestre - Venezia

E-mail: *filiale.veneto@agenziademanio.it***Numero Verde 800 800 023**

dal lunedì al venerdì 9:00-13:30 - martedì e giovedì 15:00-18:00

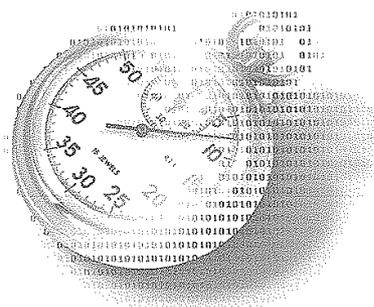
## STATO PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO

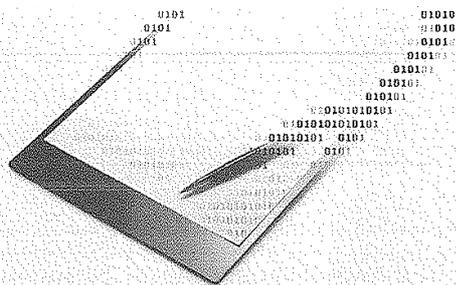


## Stato Patrimoniale: Attivo

	2007	2006	Diff.
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>			
<b>I Immobilizzazioni immateriali</b>			
3) <i>diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno</i>			
• Brevetti industriali			
• Altri diritti	683.225	254.507	428.718
4) <i>concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>			
• Licenze software	265.706	154.233	111.473
• Concessioni	3.549.816	3.439.161	110.655
7) <i>altre</i>			
• Altre immobilizzazioni immateriali	180.929	422.317	(241.388)
<b>TOTALE</b>	<b>4.679.676</b>	<b>4.270.218</b>	<b>409.458</b>
<b>II Immobilizzazioni materiali</b>			
1) terreni e fabbricati	160.358.795	140.605.641	19.753.154
2) impianti e macchinari	594.418	786.543	(192.125)
3) attrezzature industriali e commerciali	403.399	492.544	(89.145)
4) altri beni	3.770.363	4.388.875	(618.512)
<b>TOTALE</b>	<b>165.126.975</b>	<b>146.273.603</b>	<b>18.853.372</b>
<b>III Immobilizzazioni finanziarie</b>			
1) partecipazioni in:			
a) imprese controllate	582.277	554.369	27.908
2) crediti			
a) verso imprese controllate	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>582.277</b>	<b>554.369</b>	<b>27.908</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>170.388.928</b>	<b>151.098.190</b>	<b>19.290.738</b>

	2007	2006	Diff.
<b>C) Attivo circolante</b>			
<b>II Crediti</b>			
1) verso clienti	5.571.946	6.340.232	(768.286)
2) verso imprese controllate	876.530	661.754	214.776
4b) tributari	775	0	775
5) verso altri			
• Crediti verso Ministero per oneri di gestione/contratto di servizi	34.493.181	34.493.181	0
• Crediti verso Ministero per gestione conto terzi	5.782.365	5.782.365	0
• Crediti verso Ministero per spese programmi immobiliari	231.816.324	243.816.324	(12.000.000)
• Crediti verso Dipartimento del Tesoro per oneri Fondi Imm.	15.161.693	775.073	14.386.620
• Crediti verso Enti locali e privati	3.295.370	2.675.250	620.120
• Crediti verso altre Agenzie	1.939.933	794.386	1.145.547
• Crediti diversi	1.919.645	1.655.122	264.523
<b>TOTALE</b>	<b>300.857.762</b>	<b>296.993.687</b>	<b>3.864.075</b>
<b>IV Disponibilità liquide</b>			
1) depositi bancari	217.689.188	191.465.175	26.224.013
3) denaro e valori in cassa	11.433	12.661	(1.228)
<b>TOTALE</b>	<b>217.700.621</b>	<b>191.477.836</b>	<b>26.222.785</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>518.558.383</b>	<b>488.471.523</b>	<b>30.086.860</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>260.565</b>	<b>168.048</b>	<b>92.517</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>689.207.876</b>	<b>639.737.761</b>	<b>49.470.115</b>





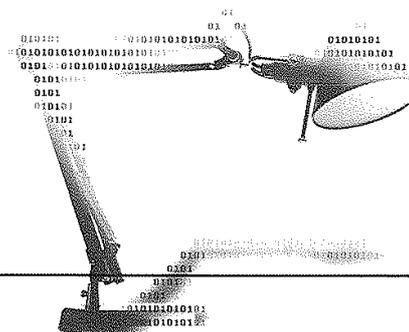
## Stato Patrimoniale: *Passivo*

	2007	2006	Diff.
<b>A) Patrimonio netto</b>			
<b>I Capitale</b>			
- Fondo di dotazione	60.889.000	60.889.000	0
- Altri conferimenti a titolo di capitale	139.599.431	114.869.438	24.729.993
<b>IV Riserva legale</b>	1.859.263	641.022	1.218.241
<b>VII Altre riserve</b>			
- Utili da esercizi precedenti	1.659.194	1.659.194	0
- Riserva dest. all'autofinanz.to di futuri investimenti	35.325.989	12.179.412	23.146.577
<b>VIII Utili (perdite) portati a nuovo</b>	-	-	-
<b>IX Utile (perdita) dell'esercizio</b>	17.659.861	24.364.818	(6.704.957)
<b>TOTALE</b>	<b>256.992.738</b>	<b>214.602.884</b>	<b>42.389.854</b>
<b>B) Fondi per rischi ed oneri</b>	28.715.652	25.754.411	2.961.241
<b>TOTALE</b>	<b>28.715.652</b>	<b>25.754.411</b>	<b>2.961.241</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>1.747.004</b>	<b>1.658.442</b>	<b>88.562</b>
<b>D) Debiti</b>			
7) debiti verso fornitori	22.657.547	24.020.681	(1.363.134)
9) debiti verso imprese controllate	2.074.940	1.373.908	701.032
12) debiti tributari	2.714.413	2.285.713	428.700
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.423.984	1.986.258	437.726
14) altri debiti	93.850.202	89.192.857	4.657.345
<b>TOTALE</b>	<b>123.721.086</b>	<b>118.859.417</b>	<b>4.861.669</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>			
• ratei passivi	5.004	6.438	(1.434)
• risconti passivi su oneri di gestione	23.490.614	22.243.294	1.247.320
• risconti passivi su spese di investimento	1.555.402	2.892.766	(1.337.364)
• risconti passivi su manutenzione immobili fondi	18.399.051	2.018.601	16.380.450
• risconti passivi su programmi immobiliari	234.581.325	251.701.508	(17.120.183)
<b>TOTALE</b>	<b>278.031.396</b>	<b>278.862.607</b>	<b>(831.211)</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>689.207.876</b>	<b>639.737.761</b>	<b>49.470.115</b>

# Conto Economico

	2007	2006	Diff.
<b>A) Valore della produzione</b>			
<b>1) Ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali</b>			
• corrispettivi da contratto di servizi	117.178.067	110.740.000	6.438.067
• contributi per censimento	5.847.562	15.490.626	(9.643.064)
• contributi per programmi immobiliari	38.601.591	21.376.702	17.224.889
• contributi per manutenzioni immobili fondi	410.261	0	410.261
• canoni attivi di locazione Fondi Immobiliari	310.894.606	304.657.486	6.237.120
• corrispettivi da gestione Fondi Immobiliari	6.180.450	7.314.489	(1.134.039)
<b>Totale</b>	<b>479.112.537</b>	<b>459.579.303</b>	<b>19.533.234</b>
<b>5) Altri Ricavi e Proventi</b>			
• altri ricavi	11.252.173	8.076.454	3.175.719
• contributi per spese investimento	1.337.364	2.086.255	(748.891)
• arrotondamenti attivi	73	0	(2.016)
<b>Totale</b>	<b>12.589.610</b>	<b>10.164.798</b>	<b>2.424.812</b>
<b>TOTALE (A)</b>	<b>491.702.147</b>	<b>469.744.101</b>	<b>21.958.046</b>
<b>B) Costi della produzione</b>			
<b>6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</b>			
• materiali di consumo	548.726	477.172	71.554
• carburanti e lubrificanti	138.354	139.017	(663)
<b>Totale</b>	<b>687.080</b>	<b>616.189</b>	<b>70.891</b>
<b>7) Per servizi</b>			
• manutenzioni ordinarie	482.846	581.250	(98.404)
• organi sociali	240.066	227.544	12.522
• consulenze e prestazioni	17.111.938	26.087.617	(8.975.679)
• spese per programmi immobiliari	38.601.591	21.376.702	17.224.889
• spese per manut.straord. su fondi immobiliari	410.261	0	410.261
• utenze	1.173.067	1.310.581	(137.514)
• servizi da controllate	2.882.413	2.070.141	812.272
• altri servizi	9.077.770	7.208.594	1.869.176
• servizi per terzi	4.561.240	4.410.678	150.562
<b>Totale</b>	<b>74.541.192</b>	<b>63.273.107</b>	<b>11.268.085</b>

# Conto Economico

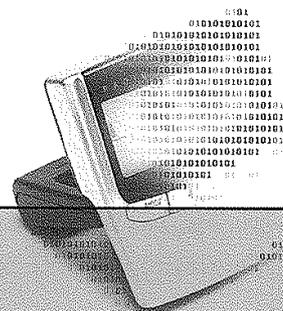


	2007	2006	Diff.
<b>8) Per godimento di beni di terzi</b>			
• manutenzioni	275.847	392.799	(116.952)
• amministrazione beni	1.105.294	530.425	574.869
• oneri condominiali	485.401	394.987	90.414
• canoni passivi di locazione FIP	313.785.830	308.154.952	5.630.878
• noleggi e locazioni	2.138.037	2.074.377	63.660
<b>Totale</b>	<b>317.790.409</b>	<b>311.547.540</b>	<b>6.242.869</b>
<b>9) Per il personale</b>			
a) salari e stipendi	41.308.535	34.254.120	7.054.415
b) oneri sociali	11.306.168	8.190.379	3.115.789
c) accantonamento TFR	1.694.566	1.250.158	444.408
e) altri costi del personale	129.051	35.575	93.476
f) lavoro interinale	3.072.000	1.353.934	1.718.066
<b>Totale</b>	<b>57.510.320</b>	<b>45.084.166</b>	<b>12.426.154</b>
<b>10) Ammortamenti e svalutazioni</b>			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.127.923	2.813.458	(685.535)
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	6.534.643	6.789.517	(254.874)
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide			
<b>Totale</b>	<b>8.662.566</b>	<b>9.602.975</b>	<b>(940.409)</b>
<b>12) Accantonamenti per rischi</b>			
• acc. fdo rischi	9.449.210	8.651.184	798.026
<b>Totale</b>	<b>9.449.210</b>	<b>8.651.184</b>	<b>798.026</b>
<b>14) Oneri diversi di gestione</b>			
• premi assicurativi	211.748	271.738	(59.990)
• imposte e tasse diverse	599.533	637.698	(38.165)
• altri	682.097	5.758.899	(5.076.802)
<b>Totale</b>	<b>1.493.378</b>	<b>6.668.335</b>	<b>(5.174.957)</b>
<b>TOTALE (B)</b>	<b>470.134.155</b>	<b>445.443.496</b>	<b>24.690.659</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>21.567.992</b>	<b>24.300.605</b>	<b>(2.732.613)</b>

	2007	2006	Diff.
<b>C) Proventi ed oneri finanziari</b>			
<b>16) Altri proventi finanziari</b>			
• interessi attivi su conto di Tesoreria	2.871	0	2.871
<b>Totale</b>	2.871	0	2.871
<b>17) Interessi ed altri oneri finanziari</b>			
• interessi di mora	12.442	15.452	(3.010)
<b>Totale</b>	12.442	15.452	(3.010)
<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	<b>(9.571)</b>	<b>(15.452)</b>	<b>(5.881)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>			
<b>18) Rivalutazioni</b>	27.908	31.960	(4.052)
<b>19) Svalutazioni</b>	-	-	-
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE</b>	<b>27.908</b>	<b>31.960</b>	<b>(4.052)</b>
<b>E) Proventi ed oneri straordinari</b>			
<b>20) Proventi</b>	2.579.639	4.824.431	(2.244.792)
<b>21) Oneri</b>	2.483.280	1.340.071	1.143.209
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>	<b>96.359</b>	<b>3.484.360</b>	<b>(3.388.001)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D+/-E)</b>	<b>21.682.688</b>	<b>27.801.473</b>	<b>(6.118.785)</b>
<b>22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>			
• IRAP	3.573.151	2.832.181	740.970
• imposte su attività commerciale	449.676	604.474	(154.798)
<b>Totale</b>	(4.022.827)	(3.436.655)	(586.172)
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>17.659.861</b>	<b>24.364.818</b>	<b>(6.704.957)</b>

PAGINA BIANCA

## NOTA INTEGRATIVA



## CONTENUTO E FORMA DEL BILANCIO

Il 31 dicembre 2007 si è chiuso il quarto esercizio dell'Agenda del Demanio (di seguito "Agenda") nella veste giuridica di ente pubblico economico.

Si rammenta che l'Agenda, sebbene istituita come soggetto giuridico autonomo, è subentrata all'ex Ministero delle Finanze "nei rapporti giuridici, poteri e competenze relativi ai servizi ad essa trasferiti e assegnati" ed ha assunto la "titolarità dei rapporti giuridici e delle obbligazioni di pertinenza del Dipartimento" ex art. 3, comma 1, del DM 28/12/2000.

Nell'ambito di una fattispecie assimilabile ad una successione universale, l'Agenda ha dunque rilevato nelle materie di propria competenza, la generalità delle posizioni del cessato Dipartimento del Territorio, ad eccezione di quelle che, per diversa disposizione normativa o per volontà degli organi competenti, sono state attribuite ad altri soggetti.

In definitiva, dal punto di vista contabile e di bilancio, l'Agenda ha iniziato la propria attività in data 1° gennaio 2001 senza assumere la titolarità delle attività e passività in carico all'ex Dipartimento del Territorio e, fino alla chiusura del bilancio 2004, senza apporto di un fondo di dotazione.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, di cui la presente nota costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, comma 1, del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenu-

te ed è redatto in conformità agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425 e 2425 bis del Codice Civile.

Esso è stato redatto secondo i principi di cui all'art. 2423 bis del C.C. ed i criteri di valutazione di cui all'art. 2426 C.C., nonché secondo i Principi Contabili, applicabili ad un'impresa in funzionamento, stabiliti dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri. Non sono intervenute speciali ragioni che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 4, e all'art. 2423 bis, comma 2, del Codice Civile.

Laddove previsto dalla legge, per l'iscrizione delle attività è stato chiesto il consenso del Collegio dei Revisori.

Tutti gli importi riportati in questa nota integrativa sono espressi in migliaia di Euro, ove non diversamente indicato.

Al fine di offrire una migliore informativa della situazione economica, patrimoniale e finanziaria, sono state predisposte le seguenti tavole, allegate in calce alla nota integrativa:

1. Rendiconto finanziario;
2. Prospetto di riconciliazione tra i dati del bilancio civilistico e le dotazioni dell'Agenda sui capitoli del bilancio dello Stato.

## CRITERI DI VALUTAZIONE E METODI CONTABILI ADOTTATI

I criteri di valutazione delle singole voci sono conformi a quanto disposto dall'art.2426 del Codice Civile e vengono di seguito illustrati.

### Immobilizzazioni materiali ed immateriali

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali acquisite successivamente all'istituzione dell'Agenzia sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e dell'IVA non detraibile, in ossequio al principio contabile n.16 par.DIIa). Tali immobilizzazioni sono acquisite direttamente o tramite la Concessionaria del sistema informativo SOGEI.

Le immobilizzazioni materiali trasferite nel corso dell'esercizio 2003 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art. 4 del decreto ministeriale del 5 febbraio 2002 sono state iscritte al valore netto contabile risultante al 1° gennaio 2003, determinato secondo le disposizioni della circolare n. 88 del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato del 28 dicembre 1994, come indicato dalla nota n. 4122/2003/DPF/UAF del 11 dicembre 2003 del Dipartimento per le Politiche Fiscali - Ufficio Agenzie ed Enti della Fiscalità.

I beni informatici acquisiti attraverso la concessionaria Sogei, ai sensi del su richiamato decreto, sono stati iscritti in bilancio al valore simbolico di 1 euro, in ossequio alle istruzioni impartite dal Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato con nota n. 89688 del 23 luglio 2003.

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione, dal momento in cui sono disponibili e pronte per l'uso, o comunque iniziano a produrre benefici economici per l'Agenzia.

Le spese sostenute successivamente alla data di acquisizione dei beni sono portate ad incremento del valore contabile se ed in quanto si traducono in un aumento significativo e misurabile di capacità o di produttività o di sicurezza o di vita utile del cespite.

Gli immobili conferiti a titolo strumentale e di fondo di dotazione sono sistematicamente ammortizzati in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione. I relativi valori iniziali di iscrizione sono stati stimati dall'Agenzia del Territorio così come previsto dal decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 29 luglio 2005 che ha individuato il patrimonio iniziale dell'Agenzia.

Le concessioni d'uso pluriennale conferite a titolo di patrimonio sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio, in relazione alla loro durata. I relativi valori iniziali sono stati stimati dall'Agenzia del Territorio così come previsto dal citato decreto ministeriale.

### Ammortamenti

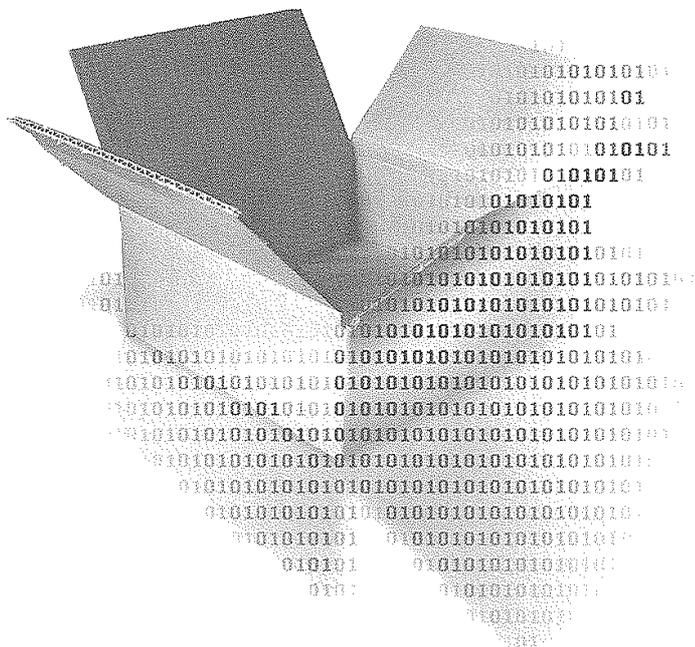
Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti, applicando aliquote che esprimono la residua possibilità di uti-

lizzazione dei beni e, comunque, non eccedenti quelle fiscalmente ammesse. Le aliquote sono state ridotte del 50% per i beni materiali acquistati nel corso dell'esercizio.

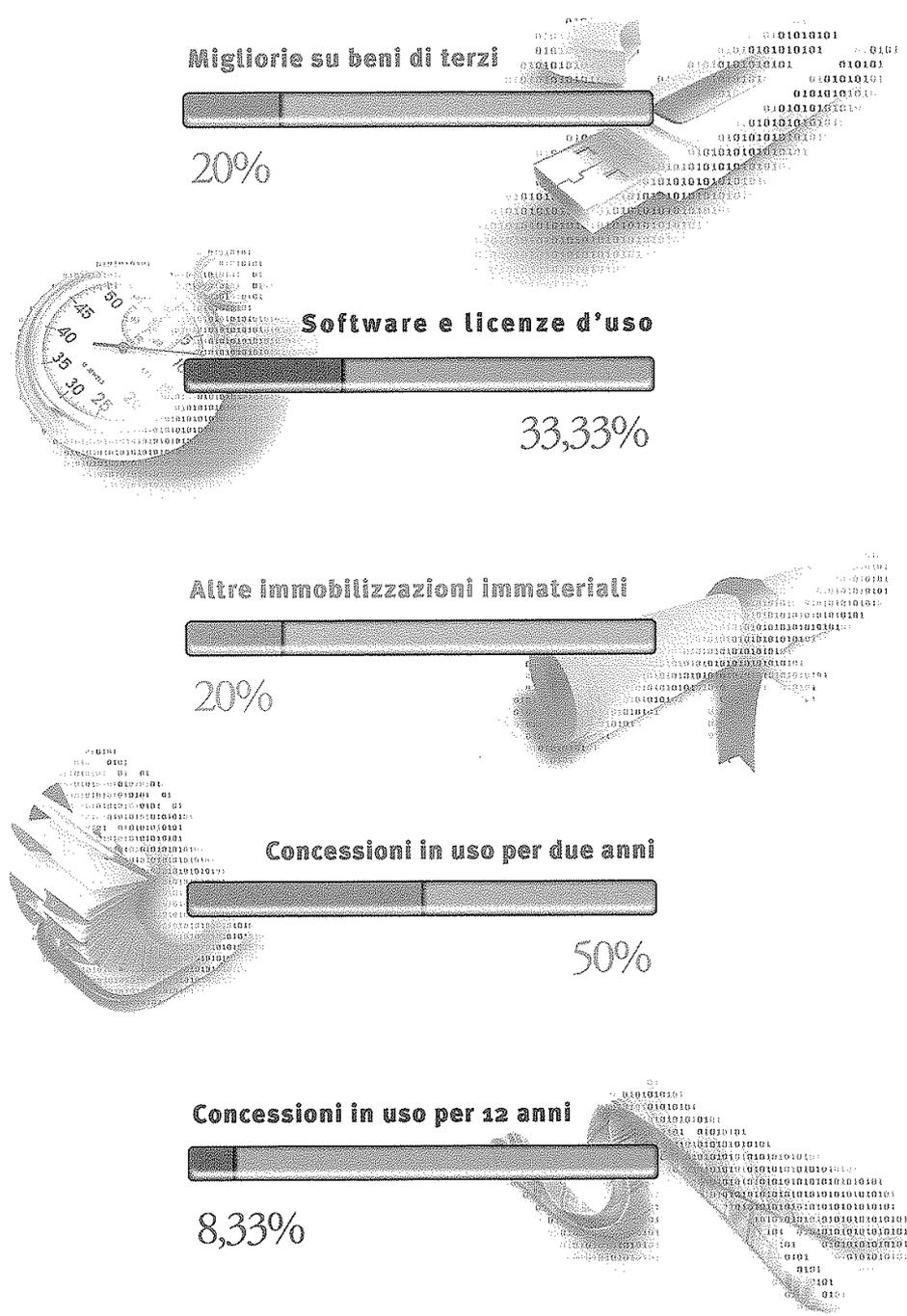
In considerazione dell'attuale irrilevanza fiscale degli ammortamenti relativi agli immobili, non si è al momento provveduto a dare corso a quanto previsto in materia dal D.L. 223/2006 con riguardo al separato trattamento del valore dei terreni. Si è quindi proseguito nel ciclo di ammortamento secondo i criteri già utilizzati nei precedenti esercizi, con riserva di adottare soluzioni diverse qualora in futuro dovesse configurarsi un diverso quadro fiscale.

I costi aventi utilità pluriennale (di impianto e ampliamento, di ricerca, di sviluppo e di pubblicità), sono iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio dei Revisori e sono ammortizzati sistematicamente a quote costanti in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

Le aliquote di ammortamento applicate sono le seguenti:



### Immobilizzazioni immateriali



**Immobilizzazioni materiali**

<b>Categoria</b>	<b>Aliquota</b>
Autoveicoli	25%
Impianti riscaldamento/ condizionamento	15%
Impianti elettrici, antifurto e antincendio	7,5%
Macchinari e attrezzature varie	15%
Macchine elettroniche (elaboratori, periferiche)	20%
Mobili e arredi	12%
Impianti generici	7,5%
Impianti telefonici e telefax	20%
Materiale tecnico	15%
Immobilizzazioni materiali diverse	25%
Fabbricati	3%

Nella contabilizzazione dell'ammortamento si devono tuttavia distinguere tre casi:

- per i beni acquistati nel triennio 2001-2003, la quota di ammortamento dell'anno viene neutralizzata a conto economico utilizzando i risconti passivi per spese di investimento derivanti dai contributi erogati a fronte delle passate Convenzioni;
- per i beni presenti nelle sedi dell'Agenzia al 1° gennaio 2001, trasferiti in proprietà dallo Stato nel 2003 e successivamente oggetto del citato decreto di patrimonializzazione, la quota di ammortamento dell'anno viene addebitata a conto economico;
- per i beni acquistati a far data dal 1° gennaio 2004, in relazione alla trasformazione dell'Agenzia in ente pubblico economico e alla determinazione di corrispettivi annui in luogo dei contributi, la quota di ammortamento viene addebitata a conto economico.

**Immobilizzazioni finanziarie**

Le partecipazioni in società controllate sono iscritte al valore di costo o di sottoscrizione, ridotto o incrementato per tener conto di eventuali perdite o aumenti permanenti o durevoli di valore.

**Crediti**

I crediti sono valutati in base al presumibile valore di realizzo. Per quelli vantati nei confronti dello Stato, di altre Agenzie ed enti territoriali, tale valore coincide con quello nominale.

In particolare, la voce registra i crediti vantati nei confronti del Ministero dell'Economia e delle Finanze per fondi da ricevere, come stabiliti dalla Legge finanziaria e di Bilancio per gli anni 2001-2003 e dal Contratto di Servizi per gli anni dal 2004 al 2007.

I crediti verso clienti sono esposti in bilancio al valore nominale in quanto corrisponde al presumibile valore di realizzo.

Il saldo di fine esercizio esprime l'ammontare residuo dei crediti per fondi assegnati all'Agenzia e verso i clienti, al netto degli incassi registrati sul conto di contabilità speciale, soggetta ai vincoli del sistema di Tesoreria Unica, intrattenuto presso la Banca d'Italia.

Non vi sono crediti incassabili in un periodo superiore ai cinque anni.

**Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale. Esse sono riferite alle giacenze effettivamente disponibili al 31 dicembre 2007 sul conto di Tesoreria Unica (conto

n. 620) e presso le Filiali dell'Agenzia per la parte non utilizzata delle anticipazioni relative alla piccola cassa.

### **Ratei e risconti attivi e passivi**

I ratei e risconti attivi e passivi sono rilevati secondo il criterio della competenza economica e temporale. Di seguito si illustrano i criteri utilizzati per le principali tipologie di risconti passivi.

#### **Risconti passivi per spese di investimento**

Sono stati alimentati in aumento dai contributi assegnati a tale titolo dalle Convenzioni stipulate con il Ministero dell'Economia e delle Finanze nel triennio 2001-2003 (con contropartita i crediti verso il Ministero) e si riducono per un importo pari all'ammortamento delle immobilizzazioni materiali ed immateriali.

#### **Risconti passivi per beni conferiti**

Rappresentano la contropartita contabile dei beni conferiti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nel 2003. A seguito dell'emanazione del decreto di patrimonializzazione sono stati riclassificati tra le voci del patrimonio netto dell'Agenzia in sede di chiusura dell'esercizio 2005.

#### **Risconti passivi per programmi immobiliari**

Vengono alimentati in aumento dai contributi assegnati a tale titolo dalle Convenzioni per gli anni 2001-2003 e dai Contratti di Servizi a partire dall'anno 2004 (con contropartita i crediti verso il Ministero dell'Economia e delle Finanze) e ridotti per le spese sostenute nel corso dell'esercizio. Pertanto, il saldo rappresenta l'importo delle spese da sostenere nei futuri esercizi per acquisto, ristrutturazione, valorizzazione di beni immobili appar-

tenenti al Patrimonio e al Demanio dello Stato, nonché per interventi di manutenzione straordinaria.

#### **Risconti passivi per manutenzioni immobili fondi**

Sono alimentati dai contributi assegnati a tale titolo dal Dipartimento del Tesoro che, in ossequio alle disposizioni del comma 273, articolo 1, della Legge Finanziaria n. 311 del 30 dicembre 2004, provvedere tramite la Ragioneria Generale dello Stato a versare all'Agenzia una quota dei fondi presenti annualmente sul capitolo 3070 "Fondo canoni di locazione" e si riducono per un importo pari alle somme spese.

#### **Risconti passivi per oneri di gestione**

Si riferiscono principalmente a contributi finalizzati al censimento del patrimonio immobiliare dello Stato, in attuazione della Legge 410/01. Il trattamento contabile è identico a quello di cui si è detto per i programmi immobiliari.

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

La voce rileva il debito calcolato a norma dell'art. 2120 C.C. e dei contratti di lavoro nei confronti dei dipendenti assunti direttamente dall'Agenzia.

Dal momento che una parte dei dipendenti, pur essendo transitata all'Agenzia del Demanio - EPE, ha scelto di mantenere il trattamento previdenziale dell'INPDAP previsto per i dipendenti statali, vengono corrisposti a questo Ente contributi finalizzati alla liquidazione dell'indennità di buonuscita sostitutiva dell'indennità di fine rapporto, e pertanto l'accantonamento al fondo TFR non viene effettuato per la totalità dei dipendenti dell'Agenzia.

Si segnala che in seguito alle modifiche apportate alla re-

golamentazione del Fondo trattamento di fine rapporto (“TFR”) dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (“Legge Finanziaria 2002”) e dai successivi Decreti e Regolamenti attuativi, i criteri di contabilizzazione applicati alle quote di TFR maturate al 31 dicembre 2006 e a quelle maturate dal 1° gennaio 2007 sono stati modificati a partire dal presente esercizio.

Per effetto della riforma della previdenza complementare di cui al suddetto Decreto, le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 continueranno a rimanere in Agenzia, mentre le quote maturate a partire dal 1° gennaio 2007, per effetto delle scelte operate dai dipendenti, sono destinate a forme di previdenza o trasferite dall’Agenzia al fondo di tesoreria gestito dall’INPS.

### Fondo per rischi e oneri

Il fondo accoglie gli accantonamenti destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata, esistenza probabile o certa, ma di ammontare o data di sopravvenienza indeterminati. Gli eventi in oggetto sono riferibili a controversie sorte dalla data di costituzione dell’Agenzia (liti ed arbitrati) e a spese derivanti da controversie che ricadono sull’Agenzia limitatamente al periodo di sua competenza.

### Debiti

I debiti sono esposti in bilancio al valore nominale. Non vi sono debiti in valuta.

### Imposte e tasse

Come riportato nella Relazione sulla Gestione, l’Agenzia

del Demanio relativamente alla propria attività istituzionale è assoggettata alla disciplina disposta dall’articolo 74 del TUIR e dall’articolo 4 del DPR 633 del 1972. Per quanto riguarda, invece, le operazioni a carattere commerciale, poste in essere nel corso del 2007, si è provveduto a determinare il relativo onere fiscale attraverso le aliquote attualmente vigenti in materia di imposte dirette ed indirette.

### Conti d'ordine

Non vi sono fidejussioni rilasciate in favore di terzi e non vi sono altri impegni assunti dall’Agenzia che non siano stati già riportati nelle scritture contabili.

### Costi e Ricavi

I costi e ricavi sono iscritti secondo il criterio della competenza economica. Per quanto riguarda i ricavi:

- i corrispettivi da Contratto di Servizi vengono contabilizzati a ricavi per l’intero importo di competenza dell’esercizio;
- i contributi per oneri di gestione specificatamente relativi al censimento e derivanti da passate Convenzioni sono iscritti fra i ricavi in misura pari ai relativi costi sostenuti nell’esercizio;
- i canoni attivi per la locazione degli immobili di proprietà del “Fondo Immobili Pubblici” e i corrispondenti canoni passivi di locazione vengono contabilizzati rispettivamente a ricavi e a costi. I primi al netto della quota di canone di competenza dell’Agenzia relativa agli immobili da questa utilizzati, i secondi per un ammontare pari all’importo di competenza dell’esercizio;

- i contributi relativi a quote incentivanti riferite a passati esercizi sono iscritti fra gli altri ricavi e proventi allorché incassati;
- i contributi derivanti da passate Convenzioni per la quota parte relativa agli investimenti propri vengono contabilizzati tra gli altri ricavi e proventi per l'importo degli ammortamenti effettuati sui cespiti cui si riferiscono;
- i contributi per programmi immobiliari vengono contabilizzati a ricavi per l'importo delle spese sostenute nell'esercizio ed addebitate al conto economico,

I criteri sopra descritti sono correlati ai criteri utilizzati per la determinazione dei relativi risconti passivi di cui si è detto in precedenza. In particolare, i ricavi in parola sono esposti come di seguito rappresentato.

#### Ricavi da prestazioni di servizi istituzionali

La voce accoglie i corrispettivi stabiliti nel Contratto di Servizi, relativamente ai servizi resi nell'esercizio di competenza. Sono inoltre esposti in questa voce i contributi per oneri di gestione destinati a finanziare il censimento del patrimonio immobiliare dello Stato, i contributi per i programmi immobiliari, i canoni attivi per la locazione degli immobili rientranti nel Fondo Immobili Pubblici e nel Fondo Patrimonio 1, i contributi per la realizzazione degli interventi di manutenzione sugli immobili rientranti nei suddetti Fondi e i corrispettivi per la loro gestione.

#### Altri ricavi e proventi

La voce accoglie i proventi realizzati nello svolgimento di attività commerciali previste dall'articolo 65, comma 2, del Decreto Legislativo 300/99 costitutivo delle Agenzie Fiscali.

In tale voce è anche iscritto il riaddebito pro quota dei costi condivisi con le altre Agenzie, quale contropartita del costo iscritto alla voce "costi per servizi per terzi".

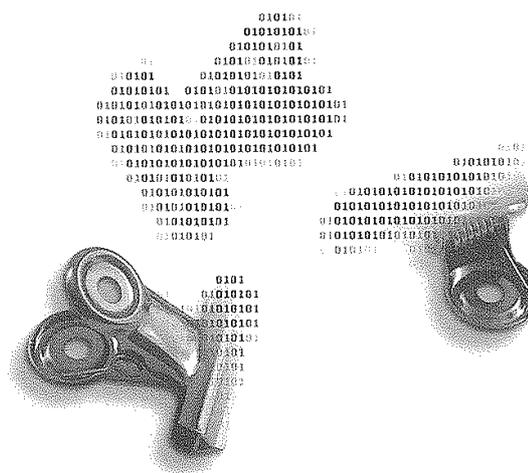
Come già detto è inoltre inserita in questa voce la quota dei contributi derivanti dalle passate Convenzioni destinata agli investimenti, iscritta in contropartita della voce risconti passivi, a bilanciamento degli ammortamenti imputati al conto economico per i beni acquisiti direttamente dall'Agenzia negli anni 2001-2003.

#### Costi per il personale

Il costo riportato a conto economico è pari all'intero ammontare degli oneri retributivi e previdenziali, unitamente alle componenti di costo relative a sistemi di premi ed incentivi, sostenuto dall'Agenzia per il personale assunto direttamente a partire dal 1° ottobre 2004, con il nuovo contratto di lavoro di natura privatistica a tempo indeterminato.

#### Costi per programmi immobiliari

Come già detto, i costi in argomento vengono addebitati al conto economico allorché sostenuti e trovano esatta contropartita tra i ricavi.



## ANALISI DELLE VOCI DI BILANCIO E DELLE RELATIVE VARIAZIONI STATO PATRIMONIALE: ATTIVO

### B - Immobilizzazioni

#### I - Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali presentano un saldo di €/migliaia 4.680, dopo aver effettuato ammortamenti per €/migliaia 2.128 e nuove capitalizzazioni per €/migliaia 2.627. Il dettaglio delle variazioni in-

tervenute nell'esercizio è riportato nelle seguenti tabelle, ove sono indicate le analisi delle variazioni del "valore di carico", degli ammortamenti e dei valori netti di bilancio.

Le immobilizzazioni immateriali non sono state oggetto di alcuna rivalutazione.

#### Valore di carico delle immobilizzazioni immateriali (valori espressi in euro)

Descrizione	Valore al 31.12.06	Rettifiche	Incres. esercizio	Decres. esercizio	Riclassifiche	Valore al 31.12.07
Software	11.775.417		833.887			12.609.304
<b>Diritti di brevetto, utilizzo opere di ingegno, etc</b>	<b>11.775.417</b>	<b>0</b>	<b>833.887</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.609.304</b>
Licenze d'uso	2.273.975		346.156			2.620.131
Marchi	0		1.293			1.293
Concessioni	5.871.773		1.361.785	(108.000)		7.125.558
<b>Concessioni, licenze e diritti di sfruttamento dell'opera e dell'ingegno</b>	<b>8.145.748</b>	<b>0</b>	<b>1.709.234</b>	<b>(108.000)</b>	<b>0</b>	<b>9.746.982</b>
Immobilizzazioni Immateriali in corso	0					0
<b>Immateriali in corso e acconti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Spese Pluriennali diverse	0					0
Migliorie su beni in uso all'Agenzia	3.482.312		84.266			3.566.578
<b>Altre Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>3.482.312</b>	<b>0</b>	<b>84.266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.566.578</b>
<b>TOTALE</b>	<b>23.403.477</b>	<b>0</b>	<b>2.627.387</b>	<b>(108.000)</b>	<b>0</b>	<b>25.922.864</b>



L'ammortamento si riferisce per € 1.901.731 ai beni acquisiti a partire dall'esercizio 2004 e alle concessioni in uso a titolo gratuito degli immobili oggetto di patrimonializzazione e per € 226.192 ai beni conferiti e/o acquisiti precedentemente.

Di seguito si riporta l'analisi delle singole categorie:

#### **Diritti di brevetto**

La voce, che ammonta a €/migliaia 683, fa riferimento esclusivamente al software acquistato dall'Agenzia e si è incrementata rispetto al 2006 per gli acquisti effettuati nel corso dell'anno.

#### **Concessioni, licenze e diritti di sfruttamento**

La voce è composta per €/migliaia 266 dalle licenze Windows e SGAP utilizzate sui personal computer, per €/migliaia 1 dai marchi registrati dall'Agenzia e per €/migliaia 3.549 dalle concessioni d'uso a titolo gratuito degli immobili indicati nel decreto di patrimonializzazione del 29 luglio 2005, così come modificate dal successivo decreto di patrimonializzazione del 17 luglio 2007.

#### **Altre immobilizzazioni immateriali**

Le migliorie su beni di terzi sono rappresentate dai costi di ristrutturazione ed adeguamento delle sedi dell'Agenzia ed ammontano a €/migliaia 181.

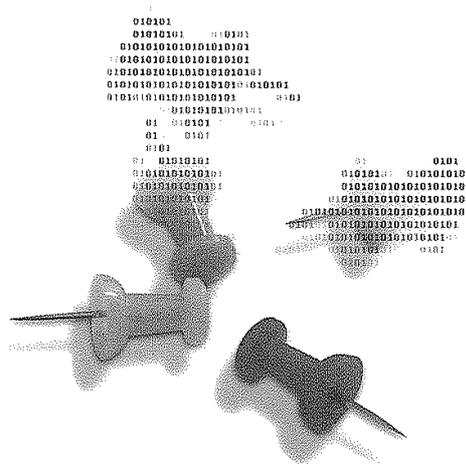
## **II - Immobilizzazioni Materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono costituite da beni mobili ed immobili di proprietà dell'Agenzia, acquisiti direttamente o attraverso i conferimenti di cui ai Decreti del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 5 febbraio 2002, n. 349, e di patrimonializzazione del 29 lu-

glio 2005, così come modificato dal DM del 21 dicembre 2005, e del 17 luglio 2007.

In particolare, con il citato DM del 17 luglio 2007 l'Agenzia è stata ulteriormente patrimonializzata con gli immobili di Villa Tivan (Venezia/Mestre) e Palazzo Fondi (Napoli). Per completezza di informazione si riporta nella seguente tabella l'elenco degli immobili/concessioni oggetto della patrimonializzazione dell'Agenzia con il rispettivo valore netto contabile, espresso in euro, al 31 dicembre 2007. Si segnala che con il 2007 è terminato il periodo di ammortamento sui beni immobili attribuiti all'Agenzia in concessione d'uso a titolo gratuito e pertanto il loro valore netto contabile è pari a zero.

Nell'esercizio 2007 le immobilizzazioni materiali presentano, pertanto, un saldo di €/migliaia 165.127, dopo aver effettuato ammortamenti per €/migliaia 6.535 e nuove capitalizzazioni per €/migliaia 25.877. Il dettaglio delle variazioni intervenute nell'esercizio è riportato nelle seguenti tabelle, ove sono indicate le analisi delle variazioni del "valore di carico", degli ammortamenti e dei valori netti di bilancio.



REGIONE	CITTÀ	INDIRIZZO	VALORE NETTO CONTABILE
<b>Beni strumentali</b>			
Emilia Romagna	Bologna	Via Azzogardino, 51	5.008.500,00
Lazio	Roma	Via Piacenza, 3	21.332.500,00
Lazio	Roma	Via del Quirinale, 28	12.057.500,00
Lazio	Roma	Via Barberini, 38	34.317.500,00
Lombardia	Milano	Corso Monforte - uffici	14.820.986,25
Lombardia	Milano	Corso Monforte - rimessa	162.312,50
Marche	Ancona	Via Fermo, 1	2.968.000,00
Molise	Campobasso	Viale Regina Elena, 1	1.505.332,50
Toscana	Firenze	Via Laura, 54	7.911.575,00
Veneto	Venezia-Mestre	Villa Tivan - Via Borgo Pezzana	3.851.250,00
Campania	Napoli	Immobile "Palazzo Fondi" - Via Medina, 24	19.799.375,00
<b>TOTALE</b>			<b>123.734.831,25</b>
<b>Beni non strumentali</b>			
Lazio	Roma	Via del Commercio, 19/27	17.622.500,00
Veneto	Venezia	Cannaregio, 2139	11.686.500,00
Veneto	Vicenza	Corso Palladio, 149	6.344.100,00
<b>TOTALE</b>			<b>35.653.100,00</b>
<b>Concessioni per anni 12</b>			
Sicilia	Palermo	Piazza Marina - Salita Intendenza, 2	1.442.762,00
Trentino Alto Adige	Bolzano	Piazza Tribunale, 2	840.831,23
Puglia	Lecce	Viale Gallipoli, 37 (ex concess. 2 anni)	1.265.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>3.548.593,23</b>
<b>Concessioni per anni 2</b>			
Calabria	Cosenza	Piazza XI Settembre, 1	0,00
Calabria	Reggio Calabria	Via dei Bianchi, 2	0,00
Campania	Caserta	Corso Trieste, 8/10	0,00
Emilia Romagna	Forlì	Via delle Torri, 6	0,00
Emilia Romagna	Modena	Corso Canalgrande, 30	0,00
Emilia Romagna	Piacenza	Vicolo Serafini, 4	0,00
Friuli Venezia Giulia	Trieste	Viale Miramare, 9	0,00
Piemonte	Novara	Corso Cavallotti, 27	0,00
Puglia	Foggia	Piazza Giordano, 1	0,00
Puglia	Taranto	Via Pupino, 92	0,00
Sardegna	Oristano	Via Lamarmora, 5	0,00
Sicilia	Caltanissetta	Viale Regina Margherita, 47	0,00
Sicilia	Messina	Via Monsignor D'Arrigo, 5	0,00
Sicilia	Siracusa	Via Ruggero VII, 4	0,00
Toscana	Lucca	Corso Garibaldi, 115	0,00
Toscana	Siena	Via Banchi di Sotto, 52	0,00
<b>TOTALE</b>			<b>0,00</b>

Nelle tabelle seguenti sono riportate le analisi delle variazioni del “valore di carico”, degli ammortamenti e dei valori netti di bilancio. Gli importi sono espressi in unità di Euro.

### Valore di carico delle immobilizzazioni materiali (valori espressi in euro)

Descrizione	Valore al 31.12.06	Incres. esercizio	Decres. esercizio	Riclassifiche	Valori al 31.12.07
Fabbricati strumentali	108.398.047	24.464.818			132.862.865
Fabbricati non strumentali	38.440.000				38.440.000
<b>Terreni e Fabbricati</b>	<b>146.838.047</b>	<b>24.464.818</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>171.302.865</b>
Impianti di riscaldamento	251.728	6.010	(43.534)		214.204
Impianti elettrici	61.003		(5.688)		55.315
Impianti generici	539.217		(40.394)		498.823
Impianti telef. e telefax	783.512	50.614	(107.030)		727.096
Impianti antincendio	43.425	889	(2.959)		41.355
Impianti di antifurto e sicurezza	36.113		(875)		35.238
<b>Impianti e Macchinari</b>	<b>1.714.998</b>	<b>57.512</b>	<b>(200.480)</b>	<b>0</b>	<b>1.572.031</b>
Attrezzature varie	120.803	3.489	(33.627)		90.665
Materiale tecnico	725.728	49.811	(5.779)		769.760
<b>Attrezzature Industriali e commerciali</b>	<b>846.531</b>	<b>53.300</b>	<b>(39.406)</b>	<b>0</b>	<b>860.425</b>
Mobili ed Arredi	4.422.065	580.254	(724.553)		4.277.766
Macchine ordinarie d'ufficio	1.618.705	59.216	(270.455)		1.407.466
<b>Mobili arredi e macch. D'ufficio</b>	<b>6.040.770</b>	<b>639.470</b>	<b>(995.008)</b>	<b>0</b>	<b>5.685.232</b>
Server e personal computer	3.610.456	631.232	(66.772)		4.174.916
Periferiche stampanti, scanner	1.348.891	30.790	(36.815)		1.342.866
<b>Hardware</b>	<b>4.959.347</b>	<b>662.022</b>	<b>(103.587)</b>	<b>0</b>	<b>5.517.782</b>
<b>Autoveicoli e mezzi di trasporto</b>	<b>746</b>			<b>0</b>	<b>746</b>
Immobilizz. materiali diverse	1.037	312			1.349
Altri beni minori	341.440		(255)		341.185
<b>Immobilizz. materiali diverse</b>	<b>342.477</b>	<b>312</b>	<b>(255)</b>	<b>0</b>	<b>342.534</b>
<b>Altri Beni</b>	<b>11.343.340</b>	<b>1.301.804</b>	<b>(1.098.851)</b>	<b>0</b>	<b>11.546.294</b>
<b>Totale Immobilizzazioni materiali</b>	<b>160.742.916</b>	<b>25.877.435</b>	<b>(1.338.737)</b>	<b>0</b>	<b>185.281.616</b>

I decrementi registrati nel corso dell'esercizio si riferiscono essenzialmente al rilascio delle sedi periferiche dell'Agenzia (SOT) che ha comportato dismissioni di impianti e macchinari, di mobili e arredi e di hardware, in particolare peri-

feriche, stampanti e scanner. Si segnala che i beni dismessi sono stati per la maggior parte devoluti a titolo gratuito ad altre Amministrazioni dello Stato che ne avevano fatto richiesta e a Organizzazioni benefiche senza scopo di lucro.

### Fondo ammortamento e valori netti al 31 dicembre 2007 (valori espressi in euro)

Descrizione	Valore al 31.12.06	Ammort. ordinario	Incres.	Decres.	Valore al 31.12.07	Valore netto 31.12.07
Fabbricati strumentali	4.598.706	3.558.464			8.157.170	124.705.695
Fabbricati non strumentali	1.633.700	1.153.200			2.786.900	35.653.100
<b>Terreni e Fabbricati</b>	<b>6.232.406</b>	<b>4.711.664</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.944.070</b>	<b>160.358.795</b>
Impianti di riscaldamento	149.842	31.680		(32.862)	148.659	65.545
Impianti elettrici	16.485	4.149		(2.036)	18.597	36.718
Impianti generici	184.906	37.411		(14.087)	208.230	290.593
Impianti telef. e telefax	560.593	112.525		(92.125)	580.993	146.103
Impianti antincendio	9.163	3.068		(912)	11.319	30.036
Impianti di antifurto e sicurezza	7.466	2.643		(295)	9.813	25.424
<b>Impianti e Macchinari</b>	<b>928.455</b>	<b>191.475</b>	<b>0</b>	<b>(142.318)</b>	<b>977.611</b>	<b>594.418</b>
Attrezzature varie	56.277	13.336		(19.369)	50.244	40.421
Materiale tecnico	297.710	112.348		(3.276)	406.782	362.978
<b>Attrezzature Industriali e commerciali</b>	<b>353.987</b>	<b>125.684</b>	<b>0</b>	<b>(22.644)</b>	<b>457.026</b>	<b>403.399</b>
Mobili ed Arredi	1.798.030	478.463		(359.338)	1.917.155	2.360.611
Macchine ordinarie d'ufficio	1.191.790	227.310		(228.931)	1.190.169	217.297
<b>Mobili arredi e macch. D'ufficio</b>	<b>2.989.820</b>	<b>705.773</b>	<b>0</b>	<b>(588.269)</b>	<b>3.107.324</b>	<b>2.577.908</b>
Server e personal computer	2.579.053	594.113		(62.363)	3.110.804	1.064.112
Periferiche stampanti, scanner	1.042.504	205.842		(33.468)	1.214.877	127.989
<b>Hardware</b>	<b>3.621.557</b>	<b>799.955</b>	<b>0</b>	<b>(95.831)</b>	<b>4.325.681</b>	<b>1.192.101</b>
<b>Autoveicoli e mezzi di trasporto</b>	<b>746</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>746</b>	<b>0</b>
Immobilizz. materiali diverse	902	93			995	354
Altri beni minori	341.440			(255)	341.185	0
<b>Immobilizz. materiali diverse</b>	<b>342.342</b>	<b>93</b>	<b>0</b>	<b>(255)</b>	<b>342.180</b>	<b>354</b>
<b>Altri Beni</b>	<b>6.954.465</b>	<b>1.505.821</b>	<b>0</b>	<b>(684.355)</b>	<b>7.775.931</b>	<b>3.770.363</b>
<b>Totale Immobilizzazioni materiali</b>	<b>14.469.313</b>	<b>6.534.643</b>	<b>0</b>	<b>(849.318)</b>	<b>20.154.638</b>	<b>165.126.975</b>

L'ammortamento si riferisce per € 5.298.628 ai beni acquisiti a partire dall'esercizio 2004 e al conferimento degli immobili da parte del MEF con i citati DM e per € 1.236.015 ai beni conferiti e/o acquisiti precedentemente. Di seguito si forniscono ulteriori informazioni relative alle singole categorie.

#### **Terreni e fabbricati**

La voce presenta un saldo di €/migliaia 160.359, al netto degli ammortamenti appostati, ed è costituita dagli immobili conferiti nel 2005 e nel 2007 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze a seguito dei Decreti di "patrimonializzazione".

#### **Impianti e macchinari**

Tale voce presenta un saldo di €/migliaia 594, ed è costituita essenzialmente dai costi sostenuti per l'acquisizione di impianti di riscaldamento e condizionamento, antincendio e telefonici.

#### **Attrezzature industriali e commerciali**

Tale voce presenta un saldo di €/migliaia 403, ed è co-

stituita principalmente da materiale tecnico ausiliare agli impianti e macchinari e in parte da apparati utilizzati dai tecnici dell'Agenzia per lo svolgimento delle attività di loro pertinenza.

#### **Altri beni**

Tale voce presenta un saldo di €/migliaia 3.770 e si riferisce a mobili, arredi, macchine d'ufficio, server, personal computer e altro materiale informatico.

### **III - Immobilizzazioni Finanziarie**

#### **Partecipazioni in imprese controllate**

Ammontano a €/migliaia 582 e sono costituite dalla partecipazione di controllo nella Demanio Servizi S.p.A., costituita il 22 gennaio 2002 con atto n° repertorio 9880 – raccolta n° 5354, e dalla partecipazione di controllo nella Arsenale di Venezia S.p.A., costituita il 13 dicembre 2002 con atto n° repertorio 110.163.

Il saldo si è movimentato come di seguito indicato (valori in euro):

<b>Descrizione voci</b>	<b>Demanio Servizi</b>	<b>Arsenale di Venezia</b>	<b>Totale</b>
Saldo al 31 dicembre 2006	470.000	84.369	554.369
Utile di competenza		27.908	27.908
Saldo al 31 dicembre 2007	470.000	112.277	582.277

Nella tabella che segue si fornisce il confronto tra i valori di carico in bilancio ed i relativi patrimoni netti di spettanza.

Denominazione (valori in euro)	Sede	Quota di partecipazione (%)	Capitale sociale	Risultato esercizio 2007	Patrimonio netto al 31/12/2007	Patrimonio netto di spettanza	Valore di bilancio
<b>Demanio</b>							
<b>Servizi S.p.A.</b>	Roma	94%	500.000	0	550.338	517.318	470.000
<b>Arsenale di</b>							
<b>Venezia S.p.A.</b>	Venezia	51%	100.000	54.721	220.151	112.277	112.277

Nel corso del 2007 sono proseguite le attività dalla società "Arsenale di Venezia S.p.A.", inerenti gli accordi di servizio sottoscritti lo scorso anno con l'Agenzia e con il Comune di Venezia e aventi ad oggetto la riqualificazione, la promozione e la valorizzazione di alcune aree del complesso dell'Arsenale. La società ha potuto pertanto chiudere il bilancio al 31 dicembre 2007 con un utile pari a euro 54.721.

A seguito dell'utile conseguito, l'Agenzia ha rivalutato la partecipazione portandola ad un valore di €/migliaia 112 come risultato dell'applicazione della quota di partecipazione percentuale (51%) al patrimonio netto della società al 31 dicembre 2007, pari a €/migliaia 220.

Ulteriori informazioni relative a queste partecipate vengono fornite nella relazione sulla gestione.

## C - Attivo Circolante

### II - Crediti

#### Crediti verso clienti

Tale credito, pari a €/migliaia 5.572, viene vantato nei confronti delle società/amministrazioni statali con cui

l'Agenzia ha in essere delle convenzioni riferibili alla propria attività commerciale. L'importo comprende anche l'ammontare delle fatture da emettere al 31 dicembre 2007.

Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
5.572	6.340	(768)

La variazione in diminuzione è principalmente dovuta all'incasso di alcune fatture emesse nei confronti della Regione Sicilia per l'ultima tranche della Convenzione.

#### Crediti verso imprese controllate

Tale credito, pari a €/migliaia 877, viene vantato nei confronti della controllata "Demanio Servizi S.p.A.", a fronte della sottoscrizione di un contratto di outsourcing con il quale le sono stati forniti servizi di controllo di gestione, gestione contabile e tesoreria, organizzazione e gestione risorse umane, sistemi informativi e logistici. L'importo relativo al credito si riferisce principalmente all'ammontare delle fatture emesse al 31 dicembre 2007. Per completezza di informazione si segnala che nella riconciliazione delle partite infragruppo con la Demanio

Servizi S.p.A. le apparenti squadrature sono dovute al diverso trattamento dell'Iva che per l'Agenzia rappresenta a tutti gli effetti un costo, in quanto le attività svolte dalla controllata ricadono nell'ambito istituzionale.

Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
877	662	215

#### Crediti tributari

Il saldo è pari alla ritenuta fiscale sugli interessi attivi riconosciuti sulle somme depositate nell'anno sul conto corrente fruttifero di tesoreria.

Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
775	0	775

#### Crediti verso il Ministero dell'Economia e delle Finanze

I crediti verso il Ministero riguardano le somme ancora da incassare a valere sui capitoli del bilancio dello Stato n. 3901 e n. 7754 ed in particolare sono riconducibili:

- ai corrispettivi da contratto di servizi;
- alle spese per programmi immobiliari relative ad interventi su beni appartenenti al patrimonio dello Stato (capitolo 7754);
- ad altre gestioni diverse.

I crediti verso il Ministero concernono quindi le seguenti voci:

Descrizione	2007	2006	Differenza
Crediti per Contratto di Servizi e oneri di gestione diversi	34.493	34.493	0
Crediti per gestione conto terzi	5.782	5.782	0
Crediti per programmi immobiliari	231.816	243.816	(12.000)

I crediti per Contratto di Servizi e oneri di gestione diversi si sono così formati:

Capitolo 3901	Contratto di servizi	Oneri di gestione diversi	Totale
Saldo iniziale al 31/12/2006	33.511	982	34.493
Corrispettivi da Contratto di Servizi	117.178		117.178
2° tranche pagamento debiti pregressi depositerie giudiziali	43.715		43.715
Crediti diversi verso Ministero*		0,2	0,2
Incassi dall' Agenzia	(160.893)		(160.893)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>33.511</b>	<b>982</b>	<b>34.493</b>

Si ritiene utile evidenziare che il saldo al 31/12/2007 non comprende i corrispettivi previsti dal contratto di servizi 2004 per il programma di censimento del patrimonio dello Stato, pari a €/migliaia 16.000, in quanto non sono stati iscritti fra i crediti non avendo più natura di contributo, come invece negli anni precedenti. Tali corri-

spettivi saranno contabilizzati solo al momento dell'effettiva erogazione delle prestazioni, rimanendo comunque a disposizione dell'Agenzia sul capitolo 3901 del bilancio dello Stato i relativi fondi. In altri termini, al momento dell'effettivo sostenimento dei costi, saranno riconosciuti all'Agenzia corrispettivi in eguale misura, finanziati con i residui riferiti all'annualità 2004.

A tal riguardo si dà notizia che l'Agenzia con lettera n. 2008/1990/DAFC-AF del 14 gennaio 2008 ha già richiesto al Dipartimento delle Finanze (già Dipartimento per le Politiche Fiscali) l'accreditamento di tutti i fondi residui, al fine di portare a termine le ulteriori attività pianificate.

*L'importo relativo ai crediti diversi verso il Ministero è così formato:*

Canoni e mutui Scip S.r.l.	0,15
----------------------------	------

*L'importo si riferisce ai crediti derivanti dall'applicazione del contratto di gestione del patrimonio immobiliare tra l'Agenzia del Demanio, quale ente gestore degli immobili di proprietà statale, e la Scip S.r.l., in attuazione delle disposizioni dell'articolo 26, comma 1, della Legge 24 novembre 2003, n. 326.*

**I crediti per gestione conto terzi**, che ammontano a €/migliaia 5.782, derivano dagli accordi presi tra l'Agenzia del Demanio, l'APAT (Agenzia per la Protezione dell'Ambiente e per i servizi Tecnici) e il Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento del Tesoro per il trasferimento sul capitolo 7777 degli stanziamenti a suo tempo effettuati in favore dell'APAT per la realiz-

zazione di una serie di interventi di ristrutturazione del complesso immobiliare sito in Roma, Largo S. Susanna. Il saldo si riferisce alla differenza tra le somme pagate nel 2004 e nel 2005 dall'Agenzia del Demanio a titolo di anticipo e quanto rimborsato dal Dipartimento per le Politiche Fiscali (€/migliaia 856) a valere sulla partita n. 10213 del 1990 impegnata sul capitolo 8002 dello stato di previsione della spesa dell'ex Ministero delle Finanze. La contabilizzazione di tale importo non ha avuto impatto sul conto economico, interessando esclusivamente conti patrimoniali.

**I crediti per programmi immobiliari** derivano dall'assegnazione sul capitolo 7754 delle somme stabilite nel Contratto di servizi a partire dall'anno 2004 e sul capitolo 7777 delle somme stabilite nelle Convenzioni per il 2002 e 2003 non ancora trasferite sul conto di Tesoreria dell'Agenzia.

<b>Capitoli 7777 - 7754</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Saldo iniziale	243.816	302.302
Programmi immobiliari	24.570	74.370
Accantonamento ai sensi DL 223/06		(50.250)
Riduzione comma 507 L.Fin. 296/06	(3.089)	
Disimpegno fondi ex art. 28 L. 28/99		(61.421)
Decreti R.G.S. assegnazione cassa	(33.481)	(22.125)
Variazione compensativa		(16)
Rettifiche		957
<b>Saldo finale</b>	<b>231.816</b>	<b>243.816</b>

### Crediti verso Dipartimento del Tesoro per oneri fondi immobiliari

I crediti verso il Dipartimento del Tesoro riguardano le somme ancora da incassare a valere sui capitoli 3901 e 7755 ed in particolare sono riconducibili:

- ai corrispettivi per la gestione dei fondi immobiliari;
- agli oneri sostenuti e quindi riaddebitati /da sostenere per la manutenzione degli immobili di proprietà del FIP e per gli oneri condominiali sugli “spazi liberi” (capitolo 7755).

I crediti verso il Dipartimento concernono quindi le seguenti voci:

Descrizione	2007	2006	Differenza
Corrispettivi di gestione	6.638	457	6.181
Manutenzioni e oneri di gestione spazi liberi (cap. 7755)	8.524	318	8.206
<b>TOTALI</b>	<b>15.162</b>	<b>775</b>	<b>14.387</b>

L'incremento del credito che l'Agenzia vanta nei confronti del Dipartimento del Tesoro **per i corrispettivi di gestione**, pari a €/migliaia 6.181, deriva dall'accertamento dei ricavi di competenza dell'anno per la gestione amministrativa e tecnica del compendio immobiliare FIP, così come determinati dal contratto di servizi immobiliari prot. 119063 stipulato il 9 novembre 2005 tra il Dipartimento del Tesoro e l'Agenzia e del compendio immobiliare Patrimonio 1, così come determinati dal contratto di servizi immobiliari prot. 127747 stipulato il 21 dicembre 2006 tra i medesimi soggetti.

I crediti per manutenzioni e oneri di gestione spazi liberi derivano dall'assegnazione sul capitolo 7755 delle somme stabilite nei D.M. 136145 del 29 dicembre 2006 e D.M. 145396 del 12 dicembre 2007 non ancora trasferite sul conto di Tesoreria dell'Agenzia.

Capitolo 7755	2007
Saldo iniziale	318
Quota anno 2006 (DM 136145)	12.703
Integrazioni quote MEF e MPI (DM 136145)	2.728
Quota anno 2007 (DM 145396)	2.201
Incassi dell'Agenzia	(9.426)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>8.524</b>

In particolare, le integrazioni del Ministero dell'Economia e delle Finanze (dal cap. 7371) e del Ministero della Pubblica Istruzione (dal cap. 7112) si riferiscono alle quote del Fondo Canoni di locazione (cap. 3070) destinate alle manutenzioni straordinarie ripartite con il suddetto DM del 2006 fra le varie Amministrazioni Utilizzatrici dei compendi immobiliari su nuovi capitoli appositamente istituiti, rubricati con “Somma da assegnare all'Agenzia del Demanio ai fini del pagamento delle spese di manutenzione...”.

### Crediti verso Enti locali e privati

Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
3.295	2.675	620

Tale voce è costituita da crediti verso enti locali e privati per rimborsi relativi al riaddebito pro quota di costi condivisi (utenze, contratti di pulizia, guardiana, oneri condominiali, etc.).

**Crediti verso altre Agenzie**

Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
1.940	794	1.146

I crediti verso le Altre Agenzie fiscali sono costituiti dai rimborsi relativi al riaddebito pro quota di costi condivisi (utenze, contratti di pulizia, guardiania, oneri condominiali) relativi alla gestione degli immobili sedi di uffici finanziari. Al 31 dicembre 2007 sono così composti:

- Agenzia delle Entrate - €/migliaia 1.247;
- Agenzia delle Dogane - €/migliaia 69;
- Agenzia del Territorio - €/migliaia 624.

A tal riguardo si dà notizia che l'Agenzia delle Entrate ha provveduto nel corso dei primi mesi del 2008 ad estinguere la maggior parte del debito rilevato al 31 dicembre 2007.

**Crediti diversi**

Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
1.920	1.655	265

Al 31 dicembre 2007 i crediti sono costituiti prevalentemente da fatture da emettere per la fornitura di servizi erogati nel corso dell'anno e dagli acconti fatturati dalla concessionaria del sistema informativo Sogei.

**IV - Disponibilità liquide****Tesoreria Unica**

Ammontano a €/migliaia 217.700 e rappresentano le somme a disposizione dell'Agenzia, giacenti presso la Banca d'Italia sul conto di Tesoreria e presso le casse periferiche al 31 dicembre 2007.

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
Saldo conto di tesoreria	217.689	191.465	26.224
Saldo casse periferiche	11	13	(2)
<b>TOTALE</b>	<b>217.700</b>	<b>191.478</b>	<b>26.222</b>

In particolare, il conto di Tesoreria si è così movimentato nel corso del 2007:

<b>Saldo al 31/12/2006</b>	<b>191.465</b>
<b>Entrate totali:</b>	<b>555.151</b>
da cap 3901	160.893
da cap 7777-7754	33.481
da cap 7755	9.426
Altri incassi	351.351
<b>Uscite totali</b>	<b>528.916</b>
<b>VARIAZIONE</b>	<b>26.235</b>
<b>SALDO AL 31/12/2007</b>	<b>217.700</b>

Il saldo positivo dei movimenti del 2007 sul conto di Tesoreria è stato anche determinato dall'incasso, avvenuto nel mese di ottobre, della seconda rata della tranche del 2007 dei fondi da destinare al pagamento dei debiti contratti dall'Amministrazione Finanziaria nei confronti delle depositarie giudiziarie di veicoli confiscati, pari a €/migliaia 21.857.

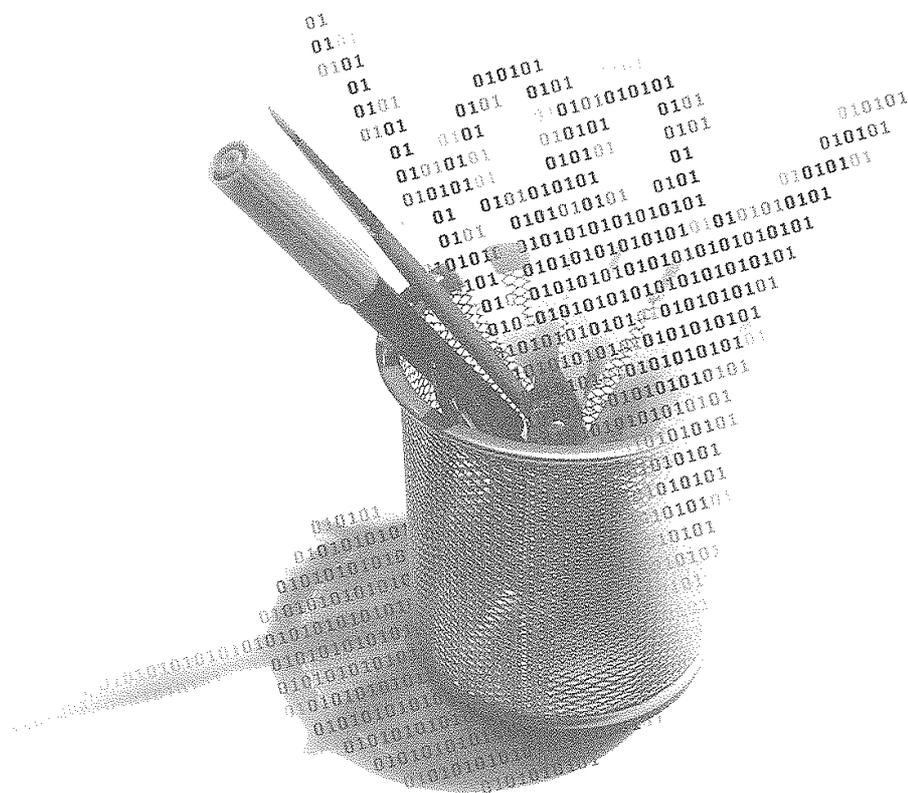
Per quanto riguarda la voce "altri incassi", si segnala che la stessa è quasi esclusivamente relativa alle due rate del canone di affitto versate dalle Amministrazioni usuarie degli immobili di proprietà del Fondo Immobili Pubblici e del Fondo Patrimonio 1, pari a circa 314 milioni di euro.

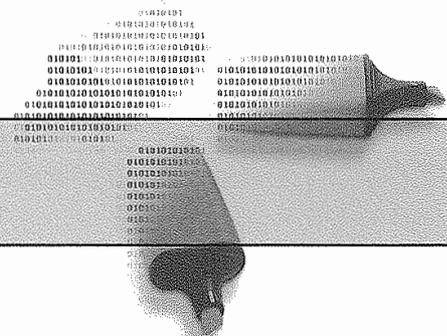
**D - Ratei e Risconti**

## Ratei e Risconti attivi

Descrizione	Valore al	Valore al	Differenza
	31/12/2007	31/12/2006	
Ratei attivi	2	0	2
Risconti attivi	259	168	91
<b>TOTALE</b>	<b>261</b>	<b>168</b>	<b>93</b>

Ammontano a €/migliaia 261 e sono costituiti da ricavi e costi di competenza di futuri esercizi legati a interessi attivi, utenze e/o canoni.





## PASSIVO

### A - Patrimonio netto

#### Capitale

Il valore del capitale dell'Agenzia ammonta nel 2007 a euro 200.488.431, a seguito della avvenuta "patrimonializzazione" nel 2005 con il D.M. 29 luglio 2005 e nel 2007 con il D.M. 17 luglio 2007 così come modificato dal D.M. 4 aprile 2008. In particolare, euro 60.889.000 sono stati iscritti nella voce "Fondo di dotazione" ed euro 139.599.431 nella voce "Altri conferimenti a titolo di capitale" quale risultato della stima effettuata dall'Agenzia del Territorio dei beni immobili strumentali e delle concessioni d'uso.

L'incremento di euro 24.729.993 della voce "Altri conferimenti a titolo di capitale", rispetto al valore registrato al 31 dicembre 2006, fa riferimento a quanto stabilito dal D.M. 17 luglio 2007 sopra richiamato, così come modificato dal D.M. 4 aprile 2008, e in particolare è il risultato dell'incremento di euro 25.179.993 dovuto ai valori stimati dall'Agenzia del Territorio per i due nuovi immobili strumentali situati a Mestre e a Napoli e al prolungamento a 12 anni della concessione della sede di Lecce, via Gallipoli 37, in luogo della sede della Filiale regionale della Valle d'Aosta non più attiva e del decremento di euro 450.000 quale contropartita al debito sorto nei confronti del Ministero dell'Economia e delle Finanze in relazione al maggior valore degli immobili assegnati rispetto al valore complessivo dei beni il cui con-

ferimento all'Agenzia era stato previsto dal D.M. del 29 luglio 2005.

#### Riserva legale

Tale voce ammonta a euro 1.859.263, valore incrementato rispetto all'anno precedente dalla destinazione del 5% dell'utile realizzatosi nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2006 (euro 1.218.241).

#### Altre riserve

La voce si compone della somma di euro 12.179.412 quale quota dell'utile formatosi nel 2005, della somma di euro 23.146.577 quale quota dell'utile formatosi nel 2006 destinato al finanziamento di futuri investimenti e della somma di euro 1.659.194 quale quota degli utili formatosi nel 2003 e 2004, per un totale complessivo di euro 36.985.183.

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto e dal documento O.I.C. n. 1 del 25 Ottobre 2004, si forniscono le seguenti informazioni complementari sulla classificazione delle riserve secondo il regime, la possibilità di utilizzazione e di distribuibilità delle voci del Patrimonio Netto.

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
<b>Capitale sociale:</b>					
Fondo di dotazione	60.889.000	-	0		
Altri conferimenti a titolo di capitale	139.599.431	-	0		
<b>Riserve di capitale:</b>					
<b>Riserve di utili:</b>					
Riserva legale	1.859.263	B	0		
Altre riserve	36.985.183	A,B,C	36.985.183		251.687
Utili (perdite) portati a nuovo	0	A,B,C	0		
Utili (perdite) d'esercizio	17.659.861	A,B,C	17.659.861		
<b>TOTALE</b>	<b>256.992.738</b>		<b>54.645.044</b>		
Quota non distribuibile			0		
Residua quota distribuibile			54.645.044		

**Legenda:** A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci

**Utile dell'esercizio**

L'utile formatosi nel 2007 ammonta a euro 17.659.861.

**B - Fondi per rischi e oneri**

Il fondo per rischi e oneri si è così movimentato:

<b>Valore al 31/12/2006</b>	25.754
<b>Utilizzi</b>	(6.488)
<b>Incrementi</b>	9.450
<b>Valore al 31/12/2007</b>	28.716

Il fondo è stato utilizzato con le seguenti finalità:

- €/migliaia 3.492 per la copertura di oneri relativi ad

anni pregressi per la custodia dei veicoli confiscati, limitatamente ai periodi di competenza dell'Agenzia;

- €/migliaia 587 per la copertura di oneri derivanti dall'esito sfavorevole di alcuni contenziosi;
- €/migliaia 317 per la copertura di oneri relativi ad anni pregressi riguardanti la gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata;
- €/migliaia 1.723 per l'aggiornamento degli accantonamenti, operati in anni precedenti, a seguito della miglior stima degli oneri relativi alla gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata;
- €/migliaia 370 per la copertura degli oneri conseguen-

ti la sfavorevole definizione di alcuni contenziosi con il personale.

L'incremento è relativo ai seguenti accantonamenti:

- €/migliaia 11 per probabili oneri derivanti da contenzioso legale;
  - €/migliaia 689 per probabili oneri derivanti da contenzioso con il personale;
  - €/migliaia 8.750 per l'adeguamento dei residui fondi relativi agli oneri dovuti alle depositerie giudiziarie per la custodia dei veicoli sequestrati e in particolare €/migliaia 591 per gli oneri relativi ai veicoli abbandonati ai sensi del DPR 189/2001, €/migliaia 6.909 per gli oneri relativi ai veicoli confiscati ai sensi del D.L.g.s 285/1992 limitatamente alla parte di competenza dell'Agenzia e €/migliaia 1.250 per gli oneri derivanti dall'alienazione straordinaria prevista dal DL 269/2003 art. 38 convertito in Legge 326/2003 sempre limitatamente alla parte di competenza dell'Agenzia.
- Si rammenta che l'Agenzia corrisponde parte degli oneri dovuti alle depositerie sulla base dei criteri stabiliti nella Convenzione n. rep. 133 del 1999 stipulata tra la Elaiosnet S.p.A. (già Eurocomputers S.p.A.) e l'allora Ministero delle Finanze, dei criteri stabiliti nella Circolare n. 58 del 14 ottobre 2002 del Ministero dell'Interno, per quanto riguarda i veicoli sottoposti a sequestro, fermo, rimozione o blocco, e nella Circolare n. 35 del 29 aprile 2004 dello stesso Ministero per quanto riguarda i veicoli confiscati. Conseguentemente, al 31/12/2007 il fondo risulta così costituito:
- €/migliaia 13.860 per probabili oneri derivanti da contenziosi in essere, stimati anche ad esito di un cen-

simento effettuato presso tutte le Filiali regionali;

- €/migliaia 2.115, per fronteggiare probabili oneri futuri derivanti da contenzioso con il personale;
- €/migliaia 3.991, per fronteggiare oneri a carico dell'Agenzia relativi all'attività di gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata svolta dagli amministratori giudiziari negli anni passati;
- €/migliaia 8.750, per fronteggiare gli oneri derivanti dalla custodia dei veicoli sequestrati limitatamente ai periodi di competenza dell'Agenzia.

### C - Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
1.747	1.658	89

La differenza pari a €/migliaia 89 rappresenta il saldo netto derivante dall'accantonamento dell'esercizio, pari a €/migliaia 1.695, e dall'utilizzo:

- per €/migliaia 1.388 a seguito dei versamenti effettuati al fondo di tesoreria gestito dall'INPS o alle forme di previdenza scelte dai dipendenti relativamente alle quote maturate a partire dal 1° gennaio 2007;
- per €/migliaia 218 a fronte delle indennità pagate nell'anno ai dipendenti assunti direttamente dall'Agenzia con contratti di lavoro di natura privatistica a tempo indeterminato.

Si ritiene utile evidenziare come l'accantonamento al fondo TFR non venga effettuato per la totalità dei dipendenti in quanto una parte di essi, pur essendo trans-

itata all'Agenzia del Demanio – EPE, ha scelto di mantenere il trattamento previdenziale presso l'INPDAP previsto per i dipendenti statali. Di conseguenza l'Agenzia provvede a versare direttamente a tale Istituto i contributi finalizzati alla liquidazione dell'indennità di buonuscita sostitutiva dell'indennità di fine rapporto.

## D - Debiti

Ammontano a €/migliaia 123.721 e comprendono:

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
Debiti verso fornitori	22.657	24.021	(1.364)
Debiti verso imprese controllate	2.075	1.373	(1.168)
Debiti tributari	2.715	2.286	429
Debiti verso Istituti Previdenziali	2.424	1.986	438
Altri debiti	93.850	89.193	4.657
<b>TOTALE</b>	<b>123.721</b>	<b>118.859</b>	<b>4.862</b>

L'ammontare dei debiti ha scadenza entro l'esercizio successivo.

Come nei precedenti esercizi, le spese per imposte relative agli immobili dello Stato (ICI, contributi consortili, passi carrabili, etc.), i rimborsi per maggiori versamenti di canoni, concessioni e locazioni e le restituzioni dei depositi versati a vario titolo sono stati tutti gestiti utilizzando esclusivamente le modalità e le regole della contabilità di Stato e pertanto non trovano evidenza nel presente bilancio.

Viceversa, per far fronte al pagamento dei debiti (residui passivi) provenienti dall'ex Dipartimento del Territorio –

Direzione Centrale del Demanio sorti in periodi precedenti alla sua costituzione (i c.d. debiti ante 2001), l'Agenzia ha ottenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze una specifica anticipazione finanziaria sul proprio conto di Tesoreria, utilizzata esclusivamente a tale fine, la cui gestione interessa esclusivamente conti di natura patrimoniale. Analogo trattamento contabile viene applicato per il pagamento dei debiti contratti dall'Amministrazione Finanziaria nei confronti delle depositerie giudiziarie di veicoli confiscati.

### Debiti verso fornitori

Tale voce ammonta a €/migliaia 22.657. L'importo è composto da alcune voci più significative, come di seguito evidenziato:

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
Fornitori	12.279	16.294	(4.015)
Professionisti e collaboratori	627	439	188
Fornitori c/fatture da ricevere	9.751	7.288	2.463
<b>TOTALE</b>	<b>22.657</b>	<b>24.021</b>	<b>(1.364)</b>

Il saldo complessivo non ha subito variazioni di particolare rilievo rispetto allo scorso anno.

### Debiti verso imprese controllate

Ammontano a €/migliaia 2.075 e si riferiscono a servizi ricevuti dalla società Demanio Servizi S.p.A., in accordo con quanto stabilito nella convenzione triennale (2007 – 2009) per la fornitura di servizi strumentali e negli accordi di servizio stipulati per specifici progetti/attività, per €/migliaia 1.817, nonché ai servizi ricevuti dalla so-

cietà Arsenale di Venezia S.p.A., per €/migliaia 258, a seguito di accordi di servizio anch'essi stipulati per specifici progetti/attività.

#### Debiti Tributari

Ammontano a €/migliaia 2.715 e sono così formati:

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
Erario c\ritenute redditi lavoro dipendente e autonomo	1.318	1.117	201
Regioni c\IRAP	448	468	(20)
Debiti tributari attività commerciale	82	300	(218)
IVA a debito/credito	242	50	192
IVA in sospensione	625	351	274
<b>TOTALE</b>	<b>2.715</b>	<b>2.286</b>	<b>429</b>

Il debito verso l'Erario è composto principalmente dalle ritenute IRPEF operate sui redditi da lavoro dipendente e assimilati e su quelli da lavoro autonomo, dall'IRAP e dall'IVA a debito e da quella in sospensione sulle fatture emesse, non ancora versata al 31/12/2007.

#### Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale

La voce ammonta a €/migliaia 2.424 ed è così formata:

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
INPS	1.219	776	443
INPDAP	772	754	18
Altri Istituti previdenziali	433	456	113
<b>TOTALE</b>	<b>2.424</b>	<b>1.986</b>	<b>438</b>

Tale debito riguarda i contributi e le trattenute effettuate al personale e/o altri soggetti in ottemperanza a disposizioni di Legge e di contratto collettivo ancora da versare.

#### Altri debiti

La posta presenta un saldo di €/migliaia 93.850, costituito principalmente da:

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
Debiti verso personale	13.781	11.856	1.925
Debiti verso MEF per ante 2001	18.430	19.179	(749)
Debiti verso MEF per depositerie	47.167	49.064	(1.897)
Altri debiti	14.472	9.094	5.378
<b>TOTALE</b>	<b>93.850</b>	<b>89.193</b>	<b>4.657</b>

La voce "debiti verso il personale" è costituita principalmente dal debito nei confronti del personale dipendente, composto da retribuzioni nette per €/migliaia 363 e dalla quota incentivante per €/migliaia 12.531, che secondo norma verranno corrisposte al personale nel corso del 2008, nonché dal debito per ferie maturate e non godute pari a €/migliaia 884.

Il debito verso il Ministero dell'Economia e delle Finanze per il pagamento dei debiti "ante 2001" si riferisce al residuo della seconda e terza tranche delle anticipazioni incassate nel 2005 e nel 2006.

Il debito verso il Ministero dell'Economia e delle Finanze per il pagamento dei debiti contratti dall'Amministrazione Finanziaria nei confronti delle depositerie giudiziarie di veicoli confiscati si riferisce al residuo della prima e seconda

tranche delle anticipazioni incassate nel 2006 e nel 2007. L'incremento della voce "altri debiti" è dovuto essenzialmente alla rilevazione di un debito verso gli Enti previdenziali, pari a €/migliaia 5.812, sorto nell'ambito delle operazioni legate alla gestione del Fondo Immobili Pubblici e in particolare agli indennizzi spettanti nella misura pari al 70% dei canoni di locazione percepiti da Investire Immobiliare SGR a fronte della locazione di spazi a soggetti terzi. Si segnala che alla data del 31 dicembre 2007 Investire Immobiliare SGR aveva già versato all'Agenzia l'ammontare degli indennizzi dovuti e che nel corso del primo trimestre del 2008 l'Agenzia ha provveduto ad estinguere il debito nei confronti dei suddetti Enti previdenziali.

## **E - Ratei e Risconti passivi**

### **Ratei passivi**

Il saldo della voce "ratei passivi" è pari a €/migliaia 5.

### **Risconti Passivi**

<b>Risconti passivi</b>	<b>Valore al 31/12/2007</b>	<b>Valore al 31/12/2006</b>	<b>Differenza</b>
Su oneri di gestione	23.491	22.243	1.248
Su spese di investimento	1.555	2.893	(1.338)
Su manutenzioni immobili fondi	18.399	2.019	16.380
Su programmi immobiliari	234.581	251.702	(17.121)
<b>TOTALE</b>	<b>278.031</b>	<b>278.856</b>	<b>(825)</b>

Il saldo della voce "risconti passivi su oneri di gestione" accoglie principalmente i contributi riconosciuti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze per la realizzazione del programma di censimento del patrimonio immobiliare dello Stato.

Il saldo della voce "risconti passivi per spese di investimento" accoglie i contributi riconosciuti negli anni 2001 - 2003 dal Ministero per tali finalità, al netto degli utilizzi effettuati nell'esercizio al fine di bilanciare il peso economico degli ammortamenti. Pertanto, a completamento del ciclo di ammortamento, il saldo risulterà pari a zero.

Il saldo della voce "risconti passivi per programmi immobiliari" è il risultato della quota di contributi che, non avendo ancora trovato correlazione economica con i rispettivi costi per programmi immobiliari, è stata sospesa e rinviata a futuri esercizi; tale saldo sarà di volta in volta accreditato al conto economico alla voce "contributi per programmi immobiliari" mano a mano che i relativi costi saranno sostenuti.

Il saldo della voce "risconti passivi su manutenzioni immobili fondi" rappresenta la quota di contributi che, non avendo ancora trovato correlazione economica con i rispettivi costi, è stata sospesa e rinviata a futuri esercizi. Tale saldo sarà di volta in volta accreditato al conto economico alla voce "altri ricavi" mano a mano che i relativi costi saranno sostenuti.

Di seguito si riporta il dettaglio delle singole voci.

### **Risconti passivi su oneri di gestione**

Il saldo si è così movimentato:

Descrizione	Euro\migliaia
Saldo al 31/12/2006	22.243
Incrementi	7.094
Utilizzi	(5.846)
<b>TOTALE</b>	<b>23.491</b>

I risconti si sono incrementati di €/migliaia 7.094 a seguito del versamento dei canoni di affitto di competenza del 1° semestre 2008, da parte delle Amministrazioni Utilizzatrici, per le superfici occupate all'interno degli immobili venduti a terzi durante l'anno dalla società Locatrice del Fondo Immobili Pubblici.

La diminuzione, pari a €/migliaia 5.846, è dovuta all'utilizzo nel corso del 2007 dei fondi dedicati all'attuazione del programma di censimento del patrimonio immobiliare dello Stato (per la contabilizzazione di tale partita, si rimanda a quanto descritto nel paragrafo dedicato ai "crediti verso il Ministero dell'Economia e delle Finanze").

Pertanto, il saldo di €/migliaia 23.491 è così composto:

Descrizione	Euro\migliaia
Censimento	4.763
Variazioni DAR	5.882
Comma 165 - L. 350/2003	5.600
Canoni passivi FIP	7.094
Mutui Scip	152
<b>TOTALE</b>	<b>23.491</b>

#### Risconti passivi su spese di investimento

Ammontano a €/migliaia 1.555 che rappresentano il valore residuo delle immobilizzazioni immateriali e materiali al 31 dicembre 2007 acquisiti direttamente dall'Agenzia

fino al 31 dicembre 2003, esclusi quindi quelli conferiti.

Il saldo in parola si è così movimentato:

Descrizione	Euro\migliaia
Saldo iniziale	2.893
Decremento per ammortamenti	(1.338)
<b>TOTALE</b>	<b>1.555</b>

Si specifica che tutti i contributi per spese di investimento risultavano già interamente incassati al 31 dicembre 2004.

#### Risconti passivi su manutenzioni immobili fondi

Ammontano a €/migliaia 18.399 e rappresentano la quota rinviata ai futuri esercizi, al netto degli utilizzi per €/migliaia 410 e delle rettifiche operate per €/migliaia 842 (a seguito del finanziamento di alcuni interventi con fondi versati direttamente dal Dipartimento del Tesoro), dei fondi destinati a coprire le spese per gli interventi di manutenzione di competenza dell'Agenzia in quanto Conduuttrice degli immobili facenti parte dei fondi immobiliari FIP e Patrimonio 1.

Descrizione	Euro\migliaia
Saldo iniziale	2.019
Contributi esercizio 2006/7	17.632
Costi sostenuti	(410)
Rettifiche	(842)
<b>TOTALE</b>	<b>18.399</b>

#### Risconti passivi su programmi immobiliari

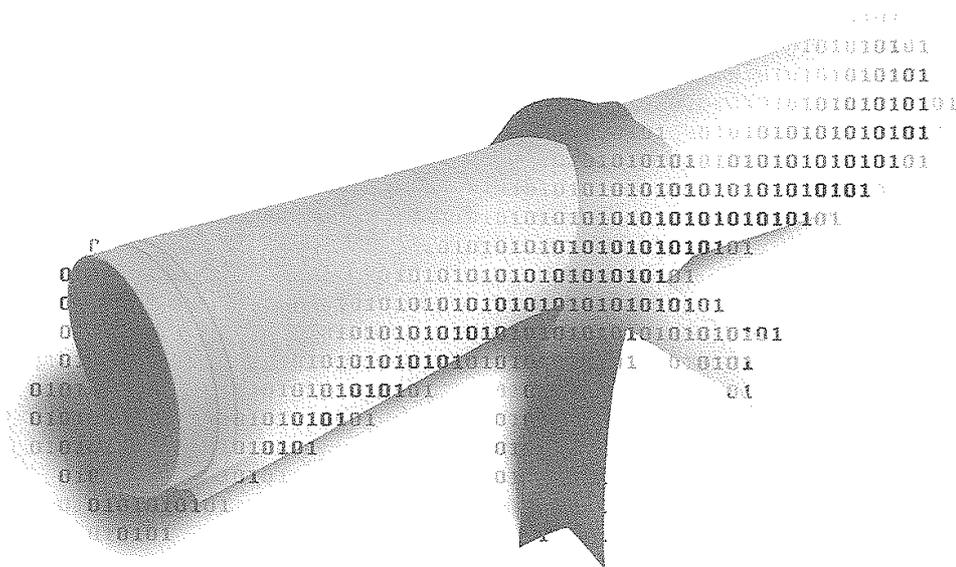
Ammontano a €/migliaia 234.581 e rappresentano la quota rinviata ai futuri esercizi, al netto degli utilizzi per €/migliaia 38.602, dei fondi destinati a coprire le spese per gli interventi sul patrimonio dello Stato sulla base dei pro-

grammi predisposti dall'Agenzia per gli anni 2001 - 2007.

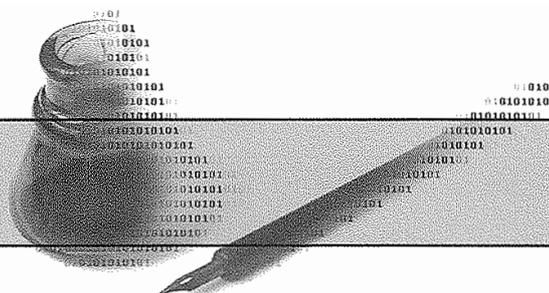
<b>Descrizione</b>	<b>Euro\migliaia</b>
Saldo iniziale	251.702
Contributi esercizi 2007	24.570
Riduzione comma 507 L.Fin. 296/06	(3.089)
Costi sostenuti	(38.602)
<b>TOTALE</b>	<b>234.581</b>

### **Conti d'ordine**

Non esistono garanzie prestate, né impegni assunti dall'Agenzia.



## CONTO ECONOMICO



### A - Valore della produzione

Il valore della produzione ammonta a €/migliaia 491.702 ed è costituito da:

#### Ricavi delle vendite e prestazioni di servizi istituzionali

Ammontano a €/migliaia 479.113 e sono così costituiti:

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
Corrispettivi da contratto di servizi	117.178	110.740	6.438
Contributi per censimento	5.848	15.491	(9.643)
Contributi per programmi immobiliari (cap. 7777-7754)	38.602	21.377	17.225
Contributi per fondi manutenzioni immobiliari (cap. 7755)	410	0	410
Canoni attivi di locazione Fondi Immobiliari	310.895	304.657	6.238
Corrispettivi da gestione Fondi Immobiliari	6.180	7.314	(1.134)
<b>TOTALE</b>	<b>479.113</b>	<b>459.579</b>	<b>19.534</b>

Sono registrati tra i ricavi, in contropartita ai crediti verso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, gli importi indicati nei decreti del Dipartimento della Ragioneria

Generale dello Stato pervenuti all'Agenzia e in esito a quanto stabilito nel Contratto di Servizi e nelle Convenzioni stipulate negli anni precedenti con il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

In particolare, l'importo di €/migliaia 117.178 rappresenta il corrispettivo maturato dall'Agenzia nel corso del 2007 a fronte del livello quali/quantitativo dei servizi resi, così come previsto dal Contratto di Servizi 2007 - 2009.

L'importo di €/migliaia 5.848 rappresenta la quota di ricavo maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi su oneri di gestione, a fronte dell'avanzamento del programma di censimento del patrimonio immobiliare dello Stato.

L'importo di €/migliaia 38.602 rappresenta la quota di ricavo maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi su programmi immobiliari, a fronte dell'avanzamento delle attività relative agli interventi programmati sul patrimonio immobiliare dello Stato.

L'importo di €/migliaia 410 rappresenta la quota di ricavo maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi sulle manutenzioni degli immobili dei fondi immobiliari, a fronte degli interventi effettuati su detti beni, ai sensi dei Contratti di Locazione stipulati in data 28 dicembre 2004 per il FIP e in data 28 dicembre 2005 per Patrimonio 1.

L'importo di €/migliaia 310.895 rappresenta il canone attivo di locazione di competenza dell'anno riferito agli

immobili di proprietà dei Fondi Immobiliari, di cui €/migliaia 276.834 per gli immobili di proprietà del FIP e €/migliaia 34.061 per quelli di proprietà del Fondo Patrimonio 1.

La voce “corrispettivi da gestione Fondi Immobiliari” accoglie i ricavi di competenza dell'anno per la gestione amministrativa e tecnica dei compendi immobiliari (FIP e Patrimonio 1), così come determinati nei rispettivi contratti di servizi di cui €/migliaia 5.568 per gli immobili di proprietà del FIP e €/migliaia 612 per quelli di proprietà del Fondo Patrimonio 1.

#### Altri ricavi e Proventi

La voce ammonta a €/migliaia 12.590 ed include i ricavi da attività commerciale, i recuperi delle spese condivise con terzi, l'utilizzo dei risconti passivi per il bilanciamento degli ammortamenti di competenza del 2007, le sopravvenienze e gli arrotondamenti attivi.

In particolare:

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
Ricavi da attività commerciale	2.359	2.494	(135)
Contributi per quota incentivante	4.000	0	4.000
Altri ricavi e recuperi	4.894	5.583	(689)
Utilizzo quota risconti passivi per investimenti	1.337	2.086	(749)
Arrotondamenti attivi	0	2	(2)
<b>TOTALE</b>	<b>12.590</b>	<b>10.165</b>	<b>2.425</b>

Il saldo dei ricavi da attività commerciale si è sostanzialmente mantenuto sui livelli dello scorso anno, pur in assenza dei ricavi relativi alla convenzione stipulata nel 2003 con la Regione Sicilia conclusasi alla fine del 2006. Di seguito si riporta il dettaglio della composizione dei ricavi da attività commerciale per l'esercizio 2007:

Ricavi da attività commerciale	Euro\migliaia
Ministero dell'Interno	30
Romeo Gestioni S.p.a.	162
Fintecna S.p.A	211
Autorità Portuale di Genova	23
Demanio Servizi S.p.A	750
Agenzia delle Entrate per locazioni attive	1.174
Altro	9
<b>TOTALE</b>	<b>2.359</b>

La voce “contributi per quota incentivante”, pari a €/migliaia 4.000, è costituita dalla somma accreditata nell'esercizio destinata all'incentivazione del personale in applicazione del suddetto “comma 165” per gli anni 2005 e 2006. La voce “altri ricavi e recuperi” è principalmente composta dai recuperi delle spese condivise con terzi (utenze, oneri condominiali, riscaldamento, etc.), per €/migliaia 4.398, degli oneri di gestione spazi liberi sostenuti su immobili FIP per €/migliaia 238 nonché dall'utilizzo di quota parte dei fondi rischi e oneri in seguito all'esito positivo di alcuni contenziosi per €/migliaia 202.

#### B - Costi della produzione

I costi della produzione ammontano complessivamente a €/migliaia 470.134 e sono costituiti da:

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
Materie prime, sussidiarie e di consumo	687	616	71
Servizi	74.541	63.273	11.268
Godimento beni di terzi	317.791	311.548	6.243
Personale	57.510	45.084	12.426
Ammortamenti	8.663	9.603	(940)
Accantonamenti per rischi ed oneri	9.449	8.651	798
Oneri diversi di gestione	1.493	6.668	(5.175)
<b>TOTALE</b>	<b>470.134</b>	<b>445.443</b>	<b>24.691</b>

#### Materie prime, sussidiarie e di consumo

Gli acquisti ammontano complessivamente a €/migliaia 687 e si riferiscono essenzialmente ad acquisti di cancelleria, materiali di consumo e combustibili per riscaldamento.

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
Materiale tecnico, cancelleria, stampati e supporti meccanografici	442	356	86
Altri materiali	107	121	(14)
Combustibili, carburanti e lubrificanti	138	139	(1)
<b>TOTALE</b>	<b>687</b>	<b>616</b>	<b>71</b>

Non si registrano sensibili variazioni rispetto allo scorso anno ad esclusione della voce “Materiale tecnico, cancelleria, stampati e supporti meccanografici” il cui incremento è da ricondurre a maggiori acquisti di materiale di consumo informatico.

#### Servizi

Le spese sostenute nell'esercizio a fronte di prestazioni di servizi ammontano a €/migliaia 74.541 e sono così dettagliate:

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
Manutenzioni ordinarie	483	581	(98)
Compensi agli organi sociali	240	228	12
Consulenze e prestazioni	17.112	26.088	(8.976)
Spese per programmi immobiliari	38.602	21.377	17.225
Spese per manutenzioni su immobili fondi immobiliari	410	0	410
Utenze	1.173	1.310	(137)
Servizi da controllate	2.882	2.070	812
Altri servizi	9.078	7.208	1.870
Servizi per terzi	4.561	4.411	150
<b>TOTALE</b>	<b>74.541</b>	<b>63.273</b>	<b>11.268</b>

Le “manutenzioni ordinarie”, relative a beni in uso all'Agenzia, si riferiscono prevalentemente agli impianti elettrici, di riscaldamento, antincendio, alle attrezzature d'ufficio e agli ascensori. Si segnala che, relativamente agli immobili patrimonializzati, le manutenzioni ammontano a €/migliaia 188 e gli altri oneri a €/migliaia 28. Rispetto allo scorso esercizio la voce non ha subito variazioni significative.

Nella voce “compensi agli organi sociali” sono stati contabilizzati, per competenza, i seguenti costi:

- Comitato di Gestione: €/migliaia 181
- Collegio dei Revisori: €/migliaia 59

Si fa presente che l'incremento della voce per €/migliaia 12, registrato rispetto allo scorso esercizio, è dovuto esclusivamente alla mancata contabilizzazione nel 2006 del rateo dei compensi maturati dai nuovi membri nominati il 3 novembre 2006 e quindi relativo al periodo intercorrente tra la data di nomina e la fine dell'esercizio. Pertanto i compensi 2006 ricalcolati secondo la corretta competenza ammonterebbero a €/migliaia 240, uguali a quelli relativi al 2007 essendosi già provveduto nel 2006 alla riduzione prevista dal comma 58, articolo 1, della Legge 23 dicembre 2005 n. 266. Ai sensi del comma 63 della citata Legge, l'Agenzia provvederà al versamento delle somme derivanti dall'applicazione del comma 58, pari a €/migliaia 24, al Fondo Nazionale per le Politiche Sociali di cui all'articolo 59, comma 44, della Legge 27 dicembre 1997, n. 449.

Per quanto riguarda la voce "consulenze e prestazioni", si riporta il seguente dettaglio:

Prestazioni Sogei	6.070
Censimento	5.848
Altre consulenze e prestazioni	5.194
<b>TOTALE</b>	<b>17.112</b>

La voce "censimento" accoglie i costi sostenuti nell'anno relativi all'attività di censimento del patrimonio immobiliare dello Stato. Di tali costi si trova pari contropartita nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali, alla voce "contributi per censimento", a seguito dell'utilizzo degli appositi risconti passivi.

Si fa presente che la voce "altre consulenze e prestazioni" raccoglie le spese tanto per consulenze (richieste di pareri ad esperti, studi, etc.), quanto per incarichi professionali volti allo svolgimento delle attività di gestione (rappresentanza in giudizio, revisione e certificazione del bilancio, sviluppo di applicativi, etc.).

Il decremento rispetto al precedente esercizio è da attribuirsi ai minori costi sostenuti per il censimento (- €/migliaia 9.643) rispetto al precedente esercizio.

Le "spese per programmi immobiliari" sono così dettagliate:

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
Manutenzioni straordinarie	1.949	2.299	(350)
Ristrutturazioni e Restauri	8.103	13.273	(5.170)
Valorizzazioni	2.218	855	1.363
Interventi ex articolo 28 L. 28/99	3.971	3.096	875
Acquisto immobili	21.119	0	21.119
Altri programmi immobiliari	1.242	1.854	(612)
<b>TOTALE</b>	<b>38.602</b>	<b>21.377</b>	<b>17.224</b>

Si segnala che ai fini di una migliore rappresentazione delle tipologie di spesa che compongono questa voce, le spese relative ai restauri sono state riclassificate da "altri programmi immobiliari" a "ristrutturazioni e restauri". Per un confronto con l'anno precedente, la riclassifica è stata effettuata anche sulle tipologie di spesa del 2006. L'incremento della voce "acquisto immobili" rispetto allo scorso esercizio è dato principalmente dall'acquisto di

una porzione di palazzo Altemps Riario Gallese per €/migliaia 17.800, di una porzione dell'immobile adiacente le Scuderie del Quirinale per €/migliaia 215 e di un'area edificabile dal Comune di Catania €/migliaia 3.104.

Le "utenze", relative agli immobili in uso all'Agenzia, ammontano a €/migliaia 1.173. Si segnala un costo per utenze telefoniche pari a €/migliaia 328 e per consumi energetici pari a €/migliaia 607.

La voce "servizi da controllate" accoglie il valore di competenza dell'anno delle prestazioni relative ai "contratti di servizio" stipulati con le controllate Demanio Servizi S.p.A. per €/migliaia 2.512 e Arsenal di Venezia S.p.A. €/migliaia 370.

La voce "altri servizi" comprende le spese postali per €/migliaia 330, di sorveglianza per €/migliaia 514, di pulizia locali per €/migliaia 839, i costi di viaggio e soggiorno dei dipendenti e degli altri collaboratori e le commissioni di tesoreria. L'incremento registrato rispetto al precedente esercizio è da attribuirsi in misura prevalente ai maggiori costi sostenuti per la promozione delle attività dell'Agenzia, ai costi per sorveglianza, per la formazione del personale e per i buoni pasto.

I "servizi per terzi" riguardano l'ammontare dei costi per utenze condivise con altre Agenzie e/o Amministrazioni.

#### **Godimento beni di terzi**

I costi per godimento beni di terzi ammontano a €/migliaia 317.791 e sono così dettagliati:

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
Manutenzioni	276	393	(117)
Amministrazione beni	1.105	530	575
Oneri condominiali	486	395	91
Canoni passivi di locazione Fondi Immobiliari	313.786	308.155	5.631
Noleggi e locazioni	2.138	2.074	64
<b>TOTALE</b>	<b>317.791</b>	<b>311.548</b>	<b>6.243</b>

Le "manutenzioni" si riferiscono agli interventi ordinari su immobili di proprietà di terzi in uso all'Agenzia, per €/migliaia 137, e ad interventi ordinari sui beni affidati privi di utenti a cui detti oneri possano essere riaddebitati, per €/migliaia 139.

Le spese indicate alla voce "amministrazione beni" si riferiscono agli oneri per la custodia dei veicoli sequestrati e alla gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata (spese di gestione e compensi agli amministratori), eccedenti rispetto agli attivi di gestione.

Per quanto riguarda la custodia dei veicoli sequestrati, tale voce comprende le spese annuali di competenza dell'Agenzia. Va precisato, a tale riguardo, che per la liquidazione degli oneri di gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata si configurano di fatto due periodi: il primo di competenza del Ministero dell'Economia e delle Finanze fino al 31 dicembre 2000 (per i cui oneri viene fatto fronte con i fondi "ante 2001") e il secondo, di competenza dell'Agenzia, a partire dal 1° gennaio 2001. Ai fini del corretto trattamento di tali spese sono state seguite procedure e regole diverse per ognuno dei

due periodi, rispettivamente riferibili alla contabilità di stato e a quella civilistica.

La voce “canoni passivi di locazione Fondi Immobiliari” è stata tenuta distinta dalla voce “noleggi e locazioni” dato il rilevante importo del suo saldo. Tale voce, che accoglie i canoni di locazione annuale dovuti dall’Agenzia alle società proprietarie degli immobili facenti parte dei compendi FIP e Patrimonio 1, trova contropartita nei ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali alla voce “canoni attivi Fondi Immobiliari” ad esclusione della quota parte, pari a €/migliaia 2.891, di competenza dell’Agenzia in quanto utilizzatrice di alcuni immobili. L’incremento rispetto al precedente esercizio è da attribuirsi principalmente alla rivalutazione annuale, pari al 75% dell’indice FOI (+1,5% nel 2007), del canone di affitto degli immobili.

La voce “noleggi e locazioni” comprende, per la maggior parte, i canoni passivi per la locazione degli immobili utilizzati dall’Agenzia di proprietà di soggetti terzi e dello Stato, pari a €/migliaia 1.256 e i canoni di noleggio delle linee di rete, pari a €/migliaia 373.

#### Personale

Le spese per prestazioni di lavoro subordinato ed assimilato, ivi inclusi contributi ed oneri accessori, ammontano a €/migliaia 57.510.

Per quanto riguarda il personale dell’Agenzia – ente pubblico economico, anche nel 2007 si è proseguito nel piano di assunzioni approvato, a seguito del quale la struttura ha visto l’ingresso di 179 nuove unità, a fronte delle 53 cessate dal servizio.

<b>Agenzia Demanio Ente Pubblico Economico</b>	<b>Nuovi assunti</b>
Dirigenti	1
Quadri	9
Impiegati	169
<b>TOTALE</b>	<b>179</b>

Complessivamente, il numero dei dipendenti al 31 dicembre 2007 è il seguente:

<b>Qualifica</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>Differenza</b>
Dirigenti	56	56	0
Quadri/Impiegati	950	824	126
<b>TOTALE</b>	<b>1.006</b>	<b>880</b>	<b>126</b>

Le spese per il personale sono così dettagliate:

<b>Descrizione</b>	<b>Valore al 31/12/2007</b>	<b>Valore al 31/12/2006</b>	<b>Differenza</b>
Salari e stipendi	41.309	34.254	7.055
Oneri sociali	11.306	8.190	3.116
Acc.to TFR	1.694	1.250	444
Altri costi del personale	129	36	93
Lavoro interinale	3.072	1.354	1.718
<b>TOTALE</b>	<b>57.510</b>	<b>45.084</b>	<b>12.426</b>

L’incremento della voce “salari e stipendi” è da ricondurre principalmente, per €/migliaia 4.000 al pagamento nell’anno della quota incentivante erogata ai sensi dell’art. 3 comma 165 della L. 24/12/2003 n. 350 e riferita alle annualità 2005 e 2006, per ulteriori €/migliaia 4.300 al maggior costo riferibile all’incremento dell’organico, per circa €/migliaia 1.400 agli effetti del rinnovo

contrattuale del biennio economico 2006-2008, nonché alla dinamica salariale legata a passaggi di livello, aumenti retributivi e scatti di anzianità, per €/migliaia 300 ai versamenti alla CASPIE e per la residua parte ad altre indennità variabili.

L'accantonamento al “fondo trattamento di fine rapporto” ammonta complessivamente a €/migliaia 1.694, in aumento rispetto al 2006 in misura proporzionale alle assunzioni di nuovo personale effettuate direttamente dall'Agenzia – Ente Pubblico Economico che alla data del 31 dicembre avevano ancora facoltà di indicare la destinazione del proprio TFR. Con riferimento alla riforma della previdenza complementare, si segnala inoltre che 667 dipendenti dell'Agenzia hanno destinato il proprio TFR al fondo di tesoreria dell'INPS.

Gli “altri costi del personale” ammontano a €/migliaia 129 e comprendono tutti gli altri costi relativi, direttamente o indirettamente, al personale dipendente che non sono stati iscritti in altre voci.

La voce “lavoro interinale”, pari a €/migliaia 3.072, si incrementa rispetto al precedente esercizio in seguito al maggior ricorso da parte dell'Agenzia a tale forma contrattuale per lo svolgimento di attività specifiche di natura non ordinaria. Fra queste la più importante continua ad essere la definizione delle transazioni per il pagamento dei debiti contratti dall'Amministrazione Finanziaria nei confronti delle depositerie giudiziarie di veicoli confiscati di cui si è ampiamente detto in precedenza.

#### **Ammortamenti e svalutazioni**

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano a €/migliaia 2.128.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ammontano a €/migliaia 6.535.

#### **Accantonamenti**

La posta presenta un saldo pari €/migliaia 9.449 per rischi e oneri futuri come già commentato nella precedente sezione patrimoniale.

#### **Oneri diversi di gestione**

Ammontano globalmente a €/migliaia 1.494 e sono così composti:

<b>Descrizione</b>	<b>Valore al 31/12/2007</b>	<b>Valore al 31/12/2006</b>	<b>Differenza</b>
Premi assicurativi	212	272	(60)
Imposte e tasse diverse	600	638	(38)
Oneri da normative di contenimento della spesa	0	5.560	(5.560)
Altri oneri	682	199	483
<b>TOTALE</b>	<b>1.494</b>	<b>6.668</b>	<b>(5.174)</b>

I premi assicurativi sono stati corrisposti per l'assicurazione Kasko stipulata sui mezzi utilizzati per le missioni dai tecnici dell'Agenzia e per le assicurazioni sui rischi di responsabilità civile per le attività svolte dal personale dirigente dell'Agenzia.

Le imposte e tasse diverse si riferiscono principalmente alla TARSU/TARI (smaltimento rifiuti solidi urbani).

L'azzeramento del costo per “Oneri da normative di contenimento della spesa” deriva dall'emanazione del D.L. 81/2007 che ha sancito la non applicabilità alle Agenzie Fiscali delle disposizioni di cui all'articolo 22, comma 1, del D.L. 223/06.

**C - Proventi e oneri finanziari**

Ammontano a €/migliaia 9 e riguardano principalmente gli interessi di mora e, in minima parte, interessi attivi corrisposti dall'Istituto Cassiere.

Descrizione	Valore al 31/12/2007	Valore al 31/12/2006	Differenza
Interessi attivi	3	0	3
Interessi di mora	(12)	(15)	(6)
<b>TOTALE</b>	<b>(9)</b>	<b>(15)</b>	<b>(6)</b>

**D - Rettifiche di valore di attività finanziarie****Rivalutazioni**

L'importo, pari a €/migliaia 28, si riferisce alla rivalutazione della partecipazione nella società Arsenale di Venezia S.p.A. di cui si è già detto commentando le immobilizzazioni finanziarie.

**E - Proventi e oneri straordinari****Proventi**

I proventi, pari a €/migliaia 2.579, derivano per €/migliaia 1.723 dall'aggiornamento degli accantonamenti operati in anni precedenti relativi agli oneri da sostenere per la gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata e per €/migliaia 856 da rettifiche di costi intervenute nel corso del 2007 ma riferite, per competenza, ad anni precedenti.

**Oneri**

Gli oneri ammontano a €/migliaia 2.483 e si riferiscono, per €/migliaia 1.995, a costi rilevati successivamente alla chiusura dell'esercizio di competenza relativi a oneri condominiali, utenze condivise e oneri di custodia dei veicoli sequestrati e per €/migliaia 488 alle minusvalenze derivanti dalla dis-

missione di immobilizzazioni materiali operate a seguito del rilascio delle sedi periferiche dell'Agenzia (SOT).

**Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate****Imposte correnti**

Il costo per IRAP ammonta a €/migliaia 3.573 per la quota parte calcolata sulle retribuzioni corrisposte al personale dell'Agenzia, sulle collaborazioni coordinate e continuative e sulle missioni e straordinari del personale. La determinazione della base imponibile IRAP è stata effettuata secondo il "metodo retributivo", secondo quanto disposto dall'art. 10-bis del D.Lgs. 446/97, modificato con D.Lgs. 506/99.

Le imposte sulle attività commerciali ammontano a €/migliaia 450.

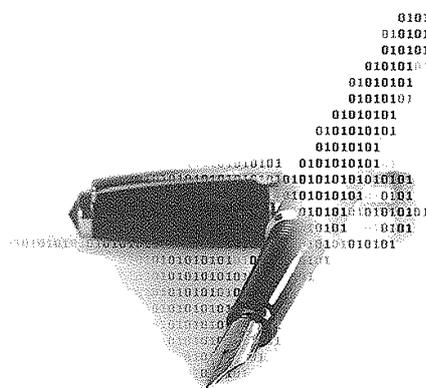
**Imposte differite e anticipate**

Non sussistono imposte differite o anticipate.

Per una migliore informativa in merito al regime fiscale applicabile all'Agenzia si fa rinvio a quanto riportato nella relazione sulla gestione.

**Risultato dell'esercizio**

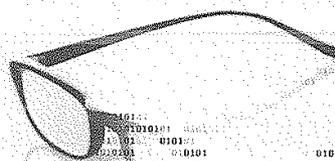
L'esercizio 2007 si chiude con un utile di € 17.659.861.





PAGINA BIANCA

## ALLEGATI



## Rendiconto finanziario (in termini di liquidità)

31.12.07

31.12.06

### Fonti di finanziamento

#### *Flussi di liquidità derivanti dalla gestione reddituale dell'esercizio:*

Utile d'esercizio	17.659.861	24.364.818
<b>Rettifiche relative a voci che non hanno avuto effetto sulla liquidità:</b>		
Ammortamenti dell'esercizio	8.662.566	9.602.975
Riduzione (aumento) delle rimanenze	0	0
Riduzione (aumento) dei crediti verso clienti	768.286	-1.296.451
Riduzione (aumento) dei crediti verso imprese controllate	-214.776	-530.120
Riduzione (aumento) dei crediti verso altri	-4.416.810	82.966.495
Riduzione (aumento) dei crediti per anticipi imposte	0	0
Riduzione (aumento) dei crediti tributari	-775	37.961
Riduzione (aumento) dei ratei e risconti attivi	-92.517	-69.429
Aumento (riduzione) degli acconti ricevuti	0	0
Aumento (riduzione) dei debiti verso fornitori	-1.363.134	-9.053.363
Aumento (riduzione) dei debiti verso imprese controllate	701.032	976.540
Aumento (riduzione) dei debiti tributari, previdenziali e altri	5.523.771	56.587.551
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-831.211	-74.744.370
<b>Indennità di anzianità dell'esercizio:</b>		
Accantonamenti (+)	307.951	1.300.603
Pagamenti (-)	-219.389	-884.669
Variazione dei fondi per rischi e oneri	2.961.241	4.644.058
Aumento (riduzione) dei debiti Vs. banche su c/c passivi ordinari	0	0
Svalutazioni delle immobilizzazioni finanziarie (oltre quelle incluse nel fondo rischi oneri)	0	0
<b>TOTALE Liquidità generata dalla gestione reddituale</b>	<b>29.446.096</b>	<b>93.902.599</b>

#### *Flussi di liquidità derivanti da operazioni di investimento e finanziamento:*

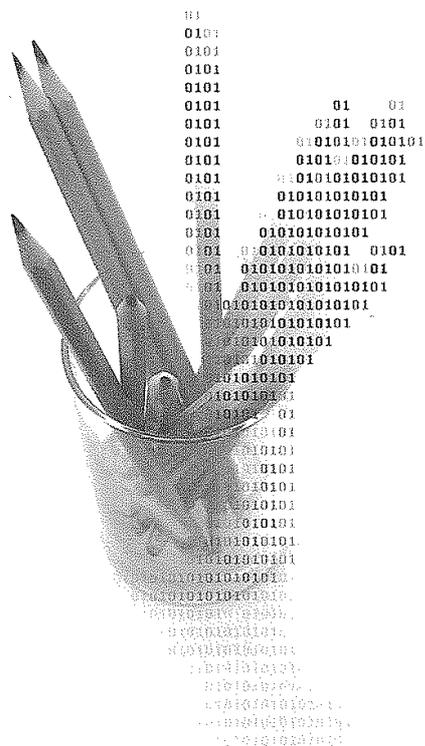
<b>(Decremento) dei crediti finanziari</b>		
Incremento dei debiti finanziari medio lungo termine	0	0
<b>Valore netto contabile delle immobilizzazioni cedute:</b>		
Immateriali	90.007	
Materiali	489.419	16.234
<b>Finanziari</b>		
<b>Operazioni sul capitale:</b>		
Aumento capitale sociale	24.729.993	0
Aumento riserva sovrapprezzo azioni	0	0

	31.12.07	31.12.06
Aumento altre riserve		-251.688
<b>TOTALE generata da operazioni di investimento e finanziamento</b>	<b>25.309.419</b>	<b>-235.454</b>
<b>TOTALE Fonti di Finanziamento</b>	<b>54.755.515</b>	<b>93.667.145</b>
<b>Impieghi di liquidità</b>		
Pagamento dividendi		
Rimborso finanziamenti a medio lungo termine		
Incremento dei crediti finanziari	0	-8.849
Acquisto di immobilizzazioni:		
Immateriali	2.627.387	486.412
Materiali	25.877.435	1.698.697
Finanziari	27.908	49.810
Acquisto azioni proprie		
<b>TOTALE Impieghi di liquidità</b>	<b>28.532.730</b>	<b>2.226.070</b>
<b>Diminuzione di liquidità finanziaria netta a breve</b>	<b>26.222.785</b>	<b>91.441.075</b>
<b>Liquidità finanziaria netta a breve all'inizio dell'esercizio</b>	<b>191.477.836</b>	<b>100.036.761</b>
<b>Liquidità finanziaria netta a breve alla fine dell'esercizio</b>	<b>217.700.621</b>	<b>191.477.836</b>



Prospetto di riconciliazione tra i dati del bilancio civilistico e le dotazioni dell'Agenzia sui capitoli del bilancio dello Stato	Stato di previsione del Ministero	
	U.P.B. - 6.1.2.9	U.P.B. - 6.2.3.1
	Oneri di gestione Cap. 3901	Programmi immobiliari Cap. 7754
<b>Saldo al 31 dicembre 2006</b>	34.493.181	150.718.371
<b>Importi stabiliti nel Contratto di Servizi 2007 (bilancio di previsione)</b>	124.073.762	24.570.016
<i>Successive integrazioni:</i>		
• Decreto UAR n° 24751 del 2/05/2007 - estinzione debiti depositerie giudiziarie	21.857.340	
• Decreto UAR n° 54224 del 8/10/2007 - estinzione debiti depositerie giudiziarie	21.857.340	
• Decreto UAR n° 37297 del 2/07/2007 - comma 165 L. 24 dicembre 2003	4.000.000	
• Articolo 7 Decreto Legge n° 81 del 2/07/2007 - reintegro accantonamenti	11.354.953	
• Decreto Ministeriale 145396 del 12 dicembre 2007 - ripartizione capitolo 3070	7.238.270	
<i>Successive diminuzioni:</i>		
• Articolo 1, comma 507, Legge Finanziaria 296/2006	-14.815.348	-3.088.608
• Articolo 1, comma 482, Legge Finanziaria 296/2006	-3.435.299	
<b>TOTALE SOMME A FAVORE DELL'AGENZIA (saldo iniziale+integraz.-diminuz.) A</b>	<b>206.624.199</b>	<b>172.199.779</b>
<b>Somme impegnate dal Dip. Politiche Fiscali</b>		
• Pagamento fatture Sogei effettuato dal Dipartimento per le Politiche Fiscali		
<b>Accrediti sul conto corrente dell'Agenzia:</b>		
• Oneri di Gestione	164.892.748	
• Investimenti		16.481.408
<b>TOTALE ACCREDITI SUL CONTO DELL'AGENZIA B</b>	<b>164.892.748</b>	<b>16.481.408</b>
<b>DIFFERENZA A CREDITO/(DEBITO) DELL'AGENZIA (A-B)</b>	<b>41.731.451</b>	<b>155.718.371</b>

dell'Economia e delle Finanze - esercizio finanziario 2007		
U.P.B. - 6.2.3.5	U.P.B. - 6.2.3.1	
Programmi immobiliari Cap. 7777	Manutenzione straordinaria su fondi immobiliari Cap 7755	Totale generale
93.097.953	12.702.700	291.012.205
		148.643.778
		21.857.340
		21.857.340
		4.000.000
		11.354.953
	2.201.006	9.439.276
		-17.903.956
		-3.435.299
<b>93.097.953</b>	<b>14.903.706</b>	<b>486.825.637</b>
		0
		164.892.748
17.000.000	7.000.000	40.481.408
<b>17.000.000</b>	<b>7.000.000</b>	<b>205.374.156</b>
<b>76.097.953</b>	<b>7.903.706</b>	<b>281.451.481</b>
<b>231.816.324</b>		



PAGINA BIANCA

## BILANCIO CONSOLIDATO

PAGINA BIANCA

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

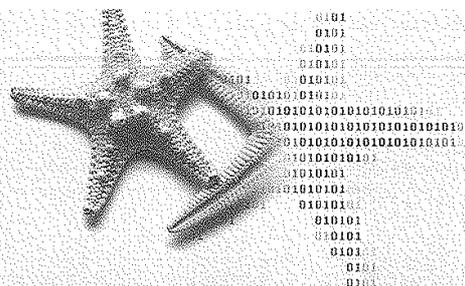
In considerazione delle caratteristiche delle società incluse nell'area di consolidamento non si è ritenuto di redigere una specifica relazione al consolidato in quanto la stessa non avrebbe aggiunto alcuna migliore informazione a quanto già espresso.

Dell'area di consolidamento fanno infatti parte le società DEMANIO SERVIZI S.p.A. (94%) ed ARSENALE DI VENEZIA S.p.A. (51%).

Per quanto riguarda la prima, per la quale è stato utilizzato il metodo di consolidamento integrale (linea per linea), si ricorda che la società ha svolto prestazioni esclusivamente in favore dell'Agenzia del Demanio e pertanto i relativi ricavi costituiscono integralmente costi di quest'ultima.

Per quanto concerne la seconda, consolidata con il metodo proporzionale (patrimonio netto), vale quanto già descritto nella relazione sulla gestione al Bilancio dell'Agenzia e comunque i relativi valori sono di rilievo marginale.

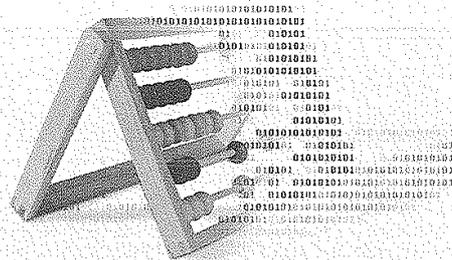




## Stato Patrimoniale Consolidato: Attivo

	2007	2006	Diff.
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>			
<b>B) Immobilizzazioni</b>			
<b>I Immobilizzazioni immateriali</b>			
1) <i>costi di impianto e di ampliamento</i>	332	664	(332)
• Spese di costituzione			
• Spese avviamento impianti			
3) <i>diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno</i>			
• Brevetti industriali			
• Altri diritti	683.225	254.507	428.718
4) <i>concessioni, licenze, marchi e diritti simili</i>			
• Licenze software	265.706	161.543	104.163
• Concessioni amministrative	3.554.638	3.439.160	115.478
7) <i>altre</i>			
• Altre immobilizzazioni immateriali	180.929	422.317	(241.388)
<b>TOTALE</b>	<b>4.684.830</b>	<b>4.278.191</b>	<b>406.639</b>
<b>II Immobilizzazioni materiali</b>			
1) terreni e fabbricati	160.358.795	140.605.641	19.753.154
2) impianti e macchinari	595.487	787.850	(192.363)
3) attrezzature industriali e commerciali	411.616	498.913	(87.297)
4) altri beni	3.771.709	4.390.963	(619.254)
<b>TOTALE</b>	<b>165.137.607</b>	<b>146.283.367</b>	<b>18.854.240</b>
<b>III Immobilizzazioni finanziarie</b>			
1) <i>partecipazioni in:</i>			
a) imprese controllate valutate con il metodo del patrimonio netto	112.277	84.369	27.908
2) <i>crediti:</i>			
a) verso imprese controllate			
<b>TOTALE</b>	<b>112.277</b>	<b>84.369</b>	<b>27.908</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>169.934.714</b>	<b>150.645.927</b>	<b>19.288.787</b>

	2007	2006	Diff.
<b>C) Attivo circolante</b>			
<b>II Crediti</b>			
1) verso clienti	5.571.946	6.345.776	(773.830)
2) verso imprese controllate			
4b) Tributari	92.755	15.815	76.940
4b) Crediti Imposte Anticipate	92.755	15.815	76.940
5) verso altri	891	1.454	(563)
• Crediti verso Ministero per oneri di gestione/contratto di servizi	34.493.181	34.493.181	0
• Crediti verso Ministero per gestione conto terzi	5.782.365	5.782.365	0
• Crediti verso Ministero per spese programmi immobiliari	231.816.324	243.816.324	(12.000.000)
• Crediti verso Ministero per fondi immobiliari	15.161.693	775.073	14.386.620
• Crediti verso Enti locali e privati	3.295.370	2.675.250	620.120
• Crediti verso altre Agenzie	1.939.933	794.386	1.145.547
• Crediti diversi	1.936.890	1.661.203	275.687
<b>TOTALE</b>	<b>300.091.348</b>	<b>296.360.827</b>	<b>3.730.521</b>
<b>IV Disponibilità liquide</b>			
1) conto Tesoreria	218.485.535	192.466.294	26.019.241
2) casse periferiche	12.009	13.978	(1.969)
<b>TOTALE</b>	<b>218.497.544</b>	<b>192.480.272</b>	<b>26.017.272</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>518.588.892</b>	<b>488.841.099</b>	<b>29.747.793</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>269.302</b>	<b>177.095</b>	<b>92.207</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>688.792.908</b>	<b>639.664.121</b>	<b>49.128.787</b>



## Stato Patrimoniale Consolidato: *Passivo*

	2007	2006	Diff.
<b>A) Patrimonio netto di spettanza del gruppo</b>			
<b>I Capitale</b>			
• Fondo di dotazione	60.889.000	60.889.000	0
• Altri conferimenti a titolo di capitale	139.599.431	114.869.438	24.729.993
<b>IV Riserva legale</b>	1.859.263	641.022	1.218.241
<b>VII Altre riserve</b>	37.032.500	13.885.923	23.146.577
<b>VIII Utili (perdite) portati a nuovo</b>			
<b>IX Utile (perdita) dell'esercizio</b>	17.659.861	24.364.818	(6.704.957)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO DI SPETTANZA DEL GRUPPO</b>	<b>257.040.055</b>	<b>214.650.201</b>	<b>42.389.854</b>
<b>Patrimonio di spettanza di terzi</b>			
Capitale e riserve di terzi	33.020	33.020	0
Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi			
<b>TOTALE PATRIMONIO DI SPETTANZA DI TERZI</b>	<b>33.020</b>	<b>33.020</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>257.073.075</b>	<b>214.683.221</b>	<b>42.389.854</b>
<b>B) Fondi per rischi ed oneri</b>	28.715.652	25.754.411	2.961.241
<b>TOTALE</b>	<b>28.715.652</b>	<b>25.754.411</b>	<b>2.961.241</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>1.783.265</b>	<b>1.675.360</b>	<b>107.905</b>
<b>D) Debiti</b>			
6) acconti	195.000	195.000	0
7) debiti verso fornitori	23.351.700	24.391.997	(1.040.297)
9) debiti verso imprese controllate	258.335	229.578	28.757
12) debiti tributari	2.741.719	2.382.834	358.885
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	2.442.565	2.009.070	433.495
14) altri debiti	94.200.201	89.480.043	4.720.158
<b>TOTALE</b>	<b>123.189.520</b>	<b>118.688.522</b>	<b>4.500.998</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>			
• ratei passivi	5.004	6.438	(1.434)
• risconti passivi su oneri di gestione	23.490.614	22.243.294	1.247.320
• risconti passivi su spese di investimento	1.555.402	2.892.766	(1.337.364)
• risconti passivi su manutenz. immobili fondi	18.399.051	2.018.601	16.380.450
• risconti passivi su programmi immobiliari	234.581.325	251.701.508	(17.120.183)
<b>TOTALE</b>	<b>278.031.396</b>	<b>278.862.607</b>	<b>(831.211)</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>688.792.908</b>	<b>639.664.121</b>	<b>49.128.787</b>

# Conto Economico Consolidato

	2007	2006	Diff.
<b>A) Valore della produzione</b>			
<b>1) Ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali</b>			
• corrispettivi da contratto di servizi	117.178.067	110.740.000	6.438.067
• contributi per censimento	5.847.562	15.490.626	(9.643.064)
• contributi per programmi immobiliari	38.601.591	21.376.702	17.224.889
• contributi per manutenzioni immobili fondi	410.261	0	410.261
• canoni attivi di locazione Fondi Immobiliari	310.894.606	304.657.486	6.237.120
• corrispettivi da gestione Fondi Immobiliari	6.180.450	7.314.489	(1.134.039)
<b>Totale</b>	<b>479.112.537</b>	<b>459.579.303</b>	<b>19.533.234</b>
<b>5) Altri Ricavi e Proventi</b>			
• altri ricavi diversi	10.501.858	7.538.208	2.963.650
• utilizzo quota risconti passivi per spese investimento	1.337.364	2.086.255	(748.891)
• sopravvenienze e arrotondamenti attivi	121	2.118	(1.997)
<b>Totale</b>	<b>11.839.343</b>	<b>9.626.581</b>	<b>2.212.762</b>
<b>TOTALE (A)</b>	<b>490.951.880</b>	<b>469.205.884</b>	<b>21.745.996</b>
<b>B) Costi della produzione</b>			
<b>6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</b>			
• materiali di consumo	573.575	491.100	82.475
• carburanti e lubrificanti	140.437	143.390	(2.953)
<b>Totale</b>	<b>714.012</b>	<b>634.490</b>	<b>79.522</b>
<b>7) Per servizi</b>			
• manutenzioni ordinarie	485.614	584.328	(98.714)
• organi sociali	344.618	329.813	14.805
• consulenze e prestazioni	16.773.275	25.394.215	(8.620.940)
• spese per programmi immobiliari	38.373.351	21.315.095	17.058.256
• spese per manut.straord. su fondi immobiliari	410.261	0	410.261
• utenze	1.173.224	1.311.748	(138.524)
• servizi da controllate	369.600	443.160	(73.560)
• altri servizi	10.551.516	8.561.408	1.990.108
• servizi da terzi	4.561.240	4.410.678	150.562
<b>Totale</b>	<b>73.042.699</b>	<b>62.350.445</b>	<b>10.692.254</b>

	2007	2006	Diff.
<b>8) Per godimento di beni di terzi</b>			
• manutenzioni	275.847	392.799	(116.952)
• amministrazione beni	1.105.294	530.425	574.869
• oneri condominiali	485.401	394.987	90.414
• canoni passivi di locazione FIP	313.785.830	308.154.952	5.630.878
• locazioni	2.144.406	2.091.581	52.825
<b>Totale</b>	<b>317.796.778</b>	<b>311.564.744</b>	<b>6.232.034</b>
<b>9) Per il personale</b>			
a) salari e stipendi	41.527.228	34.405.266	7.121.962
b) oneri sociali	11.375.074	8.239.601	3.135.473
c) accantonamento TFR	1.712.570	1.264.931	447.639
e) altri costi del personale	130.412	35.692	94.720
f) Lavoro interinale	3.368.019	1.353.934	2.014.085
<b>Totale</b>	<b>58.113.303</b>	<b>45.299.424</b>	<b>12.813.879</b>
<b>10) Ammortamenti e svalutazioni</b>			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.130.741	2.817.026	(686.285)
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	6.539.915	6.795.697	(255.782)
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide			
<b>Totale</b>	<b>8.670.656</b>	<b>9.612.723</b>	<b>(942.067)</b>
<b>12) Accantonamenti per rischi</b>			
• acc. fdo rischi	9.449.210	8.651.184	798.026
<b>Totale</b>	<b>9.449.210</b>	<b>8.651.184</b>	<b>798.026</b>
<b>14) Oneri diversi di gestione</b>			
• premi assicurativi	211.748	271.738	(59.990)
• imposte e tasse diverse	601.141	639.888	(38.747)
• altri	684.898	5.759.680	(5.074.782)
<b>Totale</b>	<b>1.497.787</b>	<b>6.671.306</b>	<b>(5.173.519)</b>
<b>TOTALE (B)</b>	<b>469.284.445</b>	<b>444.784.316</b>	<b>24.500.129</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>21.667.435</b>	<b>24.421.568</b>	<b>(2.754.133)</b>

	2007	2006	Diff.
<b>C) Proventi ed oneri finanziari</b>			
<b>16) Interessi ed altri proventi finanziari</b>			
• interessi attivi su conto di Tesoreria	26.127	10.073	16.054
<b>Totale</b>	<b>26.127</b>	<b>10.073</b>	<b>16.054</b>
<b>17) Interessi ed altri oneri finanziari</b>			
• interessi di mora	12.672	15.452	(2.780)
• altri oneri finanziari v/terzi	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>12.672</b>	<b>15.452</b>	<b>(2.780)</b>
<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	<b>-(13.455)</b>	<b>(5.379)</b>	<b>(18.834)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>			
<b>18) Rivalutazioni</b>	<b>27.908</b>	<b>31.960</b>	<b>(4.052)</b>
<b>19) Svalutazioni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE</b>	<b>27.908</b>	<b>31.960</b>	<b>(4.052)</b>
<b>E) Proventi ed oneri straordinari</b>			
<b>20) Proventi</b>	<b>2.584.451</b>	<b>4.828.789</b>	<b>(2.244.338)</b>
<b>21) Oneri</b>	<b>2.488.698</b>	<b>1.359.333</b>	<b>1.129.365</b>
<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>	<b>95.753</b>	<b>3.469.456</b>	<b>(3.373.703)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D+/-E)</b>	<b>21.804.551</b>	<b>27.917.605</b>	<b>(6.113.054)</b>
<b>22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>			
• IRAP	3.649.376	2.895.306	754.070
• imposte su attività commerciale	494.751	657.721	(162.970)
• imposte differite e anticipate	563	(240)	803
<b>Totale</b>	<b>(4.144.690)</b>	<b>(3.552.787)</b>	<b>591.903</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>17.659.861</b>	<b>24.364.818</b>	<b>(6.704.957)</b>
<b>(UTILE) PERDITA DI ESERCIZIO DI PERTINENZA DI TERZI</b>			<b>0</b>
<b>UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO DI GRUPPO</b>	<b>17.659.861</b>	<b>24.364.818</b>	<b>(6.704.957)</b>

## NOTA INTEGRATIVA

### Contenuto e forma del Bilancio Consolidato

Il bilancio consolidato composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa, è stato redatto secondo le disposizioni contenute nel D.Lgs. 127/91 in materia di bilancio consolidato.

Il bilancio consolidato comprende il bilancio della capogruppo Agenzia del Demanio e delle controllate Demanio Servizi S.p.A. e Arsenale di Venezia S.p.A. nelle quali detiene rispettivamente una partecipazione del 94% e del 51%. Per la società Demanio Servizi S.p.A. è stata adottata la metodologia del consolidamento integrale, mentre la società Arsenale di Venezia S.p.A. è stata consolidata con il metodo del patrimonio netto in quanto, come nei precedenti esercizi, le singole risultanze contabili sono di valore poco rilevante.

Tutti gli importi riportati in questa nota integrativa sono espressi in migliaia di Euro, ove non diversamente indicato. Data la marginale rilevanza delle variazioni conseguenti al processo di consolidamento, si è ritenuto sufficiente commentare unicamente i saldi consolidati che evidenziano variazioni significative rispetto ai saldi del bilancio dell'Agenzia. Per il commento degli altri saldi si rinvia alla nota integrativa al bilancio della Capogruppo.

### Criteri di consolidamento

Nella redazione del bilancio consolidato gli elementi dell'attivo e del passivo nonché i proventi e gli oneri del-

l'impresa inclusa nel consolidamento sono ripresi integralmente. Sono invece eliminati:

- il valore della partecipazione inclusa nel consolidamento e la corrispondente frazione del patrimonio netto;
- i crediti e i debiti, i proventi e gli oneri infragruppo;
- gli utili e le perdite conseguenti ad operazioni effettuate tra tali imprese.

### Criteri di valutazione

Per i criteri di valutazione delle poste di bilancio si fa rinvio a quelli illustrati nella nota integrativa al bilancio d'esercizio della Agenzia.



## Analisi delle voci di Bilancio e delle relative variazioni. Stato patrimoniale: Attivo

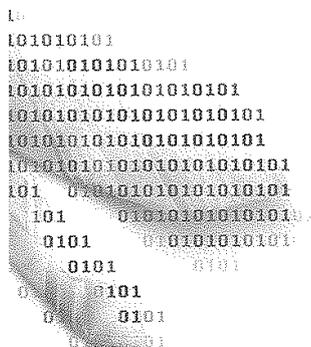
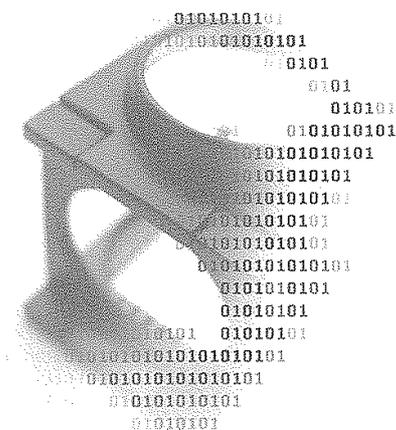
### B - Immobilizzazioni

Il saldo è sostanzialmente identico a quello riportato nel bilancio dell'Agenzia del Demanio alla cui nota integrativa si fa rinvio. Un commento merita la voce "partecipazioni in imprese controllate valutate con il metodo del patrimonio netto" il cui saldo di €/migliaia 112 è relativo alla partecipazione nella società "Arsenale di Venezia S.p.A.". I movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio sono:

Saldo al 31 dicembre 2006	84
Rivalutazione per utile d'esercizio	28
<b>SALDO AL 31 DICEMBRE 2006</b>	<b>112</b>

### C - Attivo Circolante

Le uniche variazioni di rilievo rispetto al bilancio del la Capogruppo riguardano i crediti tributari, pari a €/migliaia 93, e il saldo delle disponibilità liquide che comprende anche quelle della "Demanio Servizi S.p.A." pari a €/migliaia 797.



## Passivo

### A - Patrimonio Netto

#### Patrimonio di Gruppo

Nel prospetto che segue è indicata la riconciliazione tra il patrimonio netto e l'utile della capogruppo e quello consolidato.

(valori in €)	Valore al 31/12/2007		Valore al 31/12/2006	
	P. Netto	Risultato	P. Netto	Risultato
Capogruppo	256.992.738	17.659.861	214.602.884	24.364.818
Utili e riserve di Demanio Servizi di competenza del Gruppo	47.317	0	47.317	0
Valutazione all'equity di Arsenale di Venezia	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>257.040.055</b>	<b>17.659.861</b>	<b>214.650.201</b>	<b>24.364.818</b>

#### Patrimonio di terzi

La voce presenta un saldo di €/migliaia 33 e rappresenta la quota di patrimonio di competenza di terzi, ovvero della Scuola Superiore dell'Economia e delle Finanze, che possiede il 6% della Demanio Servizi S.p.A.



## Conto Economico

### A - Valore della produzione

Complessivamente, rispetto ai ricavi esposti dall'Agenzia del Demanio (€/migliaia 491.702) il consolidato presenta un importo di €/migliaia 490.952, ridotto di €/migliaia 750. Tale riduzione è il risultato dell'elisione dei ricavi dell'Agenzia del Demanio, a fronte dei costi sostenuti da Demanio Servizi S.p.A., per il "service" reso (servizi informativi, linee telefoniche, manutenzioni, collegamenti telematici) e per i buoni pasto forniti al personale.

### B - Costi della Produzione

Complessivamente, rispetto ai costi esposti dall'Agenzia del Demanio (€/migliaia 470.134) il consolidato presenta un importo di €/migliaia 469.284, ridotto di €/migliaia 850. Tale riduzione è dovuta all'elisione di costi/ricavi infragruppo conseguenti al processo di consolidamento.

### C - Proventi e Oneri Finanziari

Non si rileva nessuna significativa differenza rispetto al bilancio della Capogruppo dove il saldo netto è già di per sé marginale.

### D - Rettifiche di Valore di Attività Finanziarie

Il saldo è relativo alla rivalutazione operata sulla controllata Arsenale di Venezia S.p.A. di cui si è detto.

Roma, 30 aprile 2008

Per il Comitato di Gestione

Il Presidente

Elisabetta Spitz



PAGINA BIANCA

**RELAZIONE  
DEL COLLEGIO DEI REVISORI**

PAGINA BIANCA

**MAZARS**

## Relazione della società di revisione ai sensi dell'articolo 2409-ter del codice civile

Al Comitato di Gestione  
dell'AGENZIA DEL DEMANIO

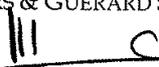
1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato dell'AGENZIA DEL DEMANIO chiuso al 31 dicembre 2007. La responsabilità della redazione del bilancio compete al Direttore dell'AGENZIA DEL DEMANIO. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio consolidato sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dal Direttore dell'Agenzia. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 16 aprile 2007.

3. A nostro giudizio, il bilancio consolidato dell'AGENZIA DEL DEMANIO al 31 dicembre 2007, è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico consolidati dell'Agenzia.

Roma, li 14 aprile 2008

MAZARS & GUÉRARD SPA

  
Antoine Campagna  
Socio Revisore contabile

MAZARS & GUÉRARD

VIA DEL CORSO, 262 - 00186 ROMA

TEL.: +39 06 69 76 301 - FAX: +39 06 69 92 07 82 - [www.mazars.it](http://www.mazars.it)

SPA - CAPITALE SOCIALE SOTTOSCRITTO € 2.449.500,00 - VERSATO € 2.433.500,00 - SEDE LEGALE: C.SO DI PORTA VIGENTINA, 35 - 20122 MILANO  
REA N. 1059307 - COD. FISC. N. 01507630489 - P.IVA 05902570158 - AUTORIZZATA AI SENSI DI L. 1966/39 - REGISTRO DEI REVISORI CONTABILI GU 60/1997  
ALBO SPECIALE DELLE SOCIETÀ DI REVISIONE CON DELIBERA CONSOR N° 10829 DEL 16/07/1997

UFFICI IN ITALIA: BOLOGNA - FIRENZE - MILANO - NAPOLI - PADOVA - PALERMO - ROMA - TORINO - UDINE

  
MEMBER  
GLOBAL ALLIANCE OF  
INDEPENDENT FIRMS



## Relazione della società di revisione ai sensi dell'articolo 2409-ter del codice civile

Al Comitato di Gestione  
dell'AGENZIA DEL DEMANIO

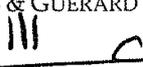
1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio dell'AGENZIA DEL DEMANIO chiuso al 31 dicembre 2007. La responsabilità della redazione del bilancio compete al Direttore dell'AGENZIA DEL DEMANIO. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i gli statuiti principi di revisione. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dal Direttore dell'Agenzia. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 16 aprile 2007.

3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio dell'AGENZIA DEL DEMANIO al 31 dicembre 2007, è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico dell'Agenzia.

Roma, li 14 aprile 2008

MAZARS & GUÉRARD SPA

  
Antoine Campagna  
Socio Revisore contabile

MAZARS & GUÉRARD  
VIA DEL CORSO, 262 - 00186 ROMA  
TEL.: +39 06 69 76 301 - FAX: +39 06 69 92 07 82 - www.mazars.it

SPA - CAPITALE SOCIALE SOTTOSCRITTO € 2.449.500,00 - VERSATO € 2.433.500,00 - SEDE LEGALE: C.SO DI PORTA VIGENTINA, 35 - 20122 MILANO  
REA N. 1059307 - COD. FISC. N. 01507630489 - P. IVA 05902570158 - AUTORIZZATA AI SENSI DI L. 1966/39 - REGISTRO DEI REVISORI CONTABILI GU 60/1997  
ALBO SPECIALE DELLE SOCIETÀ DI REVISIONE CON DELIBERA CONSOB N° 10829 DEL 16/07/1997  
UFFICI IN ITALIA: BOLOGNA - FIRENZE - MILANO - NAPOLI - PADOVA - PALERMO - ROMA - TORINO - UDINE

  
Praxity  
MEMBER  
GLOBAL ALLIANCE OF  
INDEPENDENT FIRMS

### Relazione del Collegio dei Revisori dei conti

*ai sensi dell'art. 2429 2° comma cod. civ.*

Il Collegio dei Revisori dei conti dell'Agenzia del Demanio riferisce qui di seguito sui risultati dell'esercizio chiusosi il 31 dicembre 2007 e sull'attività svolta nel corso del predetto esercizio.

Per quanto concerne i controlli di cui all'art. 2403 del codice civile, il Collegio precisa che ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Nel corso dell'esercizio, il Collegio ha partecipato alle riunioni del Comitato di Gestione (n. 12), assicurandosi che le stesse si svolgessero nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e, per quanto di competenza, può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto e rispettano i principi di corretta amministrazione. Nel corso delle predette riunioni, il Collegio ha ricevuto le necessarie informazioni in ordine all'andamento della gestione e alla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo effettuate dall'Agenzia e dalle Società controllate. Al riguardo, i principali accadimenti intervenuti nel 2007 e in questo scorcio del 2008 possono essere riassunti come segue:

- Nel corso del 2007 - in linea con la natura di ente pubblico economico conferita dal decreto legislativo 3 luglio 2003, n. 173 - è continuato il processo di consolidamento del sistema organizzativo dell'Agenzia mirato a rafforzare in termini di efficienza ed efficacia i servizi erogati. In particolare, si segnala che ha avuto seguito il progetto, avviato nel 2006, di razionalizzazione e riorganizzazione delle strutture territoriali dell'Agenzia, che prevede un'articolazione basata su n. 20 sedi di Filiali regionali e n. 6 Sportelli Operativi Territoriali, nel rispetto delle finalità istituzionali di presidio e gestione del

patrimonio immobiliare dello Stato e del livello qualitativo dei servizi erogati.

- In data 1 aprile 2008 è stato firmato il nuovo Contratto di Servizi tra il Ministro dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia del Demanio per il periodo 2008-2010;

- E' stato emanato in data 17 luglio 2007 il decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze (pubblicato sulla G.U. n. 212 del 12 settembre 2007), con il quale si individuano nuovi beni immobili da conferire in proprietà all'Agenzia del Demanio, ai sensi dell'art. 2 comma 1 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 29 luglio 2005;

- E' stato emanato in data 2 aprile 2008 il decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze di rettifica al suddetto decreto 17 luglio 2007, con cui si è perfezionato il processo di patrimonializzazione dell'Agenzia;

- E' stato approvato dal Comitato di gestione il "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo" dell'Agenzia del Demanio applicativo del decreto legislativo 231/2001 e la conseguente nuova composizione dell'Organismo di Vigilanza;

- E' stata completata l'attività di censimento del patrimonio immobiliare dello Stato;

- L'Agenzia del Demanio ha assolto agli adempimenti previsti dal Codice di protezione dei dati personali (D.Lgs 196/2003);

Per quanto concerne l'assetto organizzativo dell'Agenzia, il Collegio ha acquisito conoscenza e vigilato sulla sua adeguatezza tramite la raccolta di informazioni, documenti e procedure dai responsabili delle funzioni aziendali e tramite appositi incontri con la Direzione Internal Auditing, diretti a verificare, tra l'altro, le attività di audit svolte nel corso dell'anno rispetto al piano programmato.

Per quanto riguarda il sistema amministrativo-contabile, il Collegio prende atto che sono stati introdotti nuovi strumenti sia operativi che gestionali in grado di migliorare

l'efficienza sia sul piano operativo che del controllo di gestione.

Il Collegio attesta, inoltre, che non sono pervenute denunce ex art. 2408 nel corso dell'esercizio e che non si sono verificate le condizioni per il rilascio, da parte del Collegio stesso, di pareri previsti dalla legge.

\* \* \*

Passando al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2007, esso presenta, in sintesi, i seguenti valori (espressi in euro):

#### **STATO PATRIMONIALE**

##### **Attività**

Immobilizzazioni	170.388.928
Circolante	518.558.383
Ratei e risconti	260.565
<b>Totale attività</b>	<b>689.207.876</b>

##### **Patrimonio netto**

Fondo di dotazione	60.889.000
Altri conferimenti a titolo di capitale	139.599.431
Riserva legale	1.859.263
Altre riserve	36.985.183
Utile dell'esercizio	17.659.861

##### **Passività**

Fondi per rischi ed oneri	28.715.652
T.F.R.	1.747.004
Debiti	123.721.086
Ratei e risconti	278.031.396

**Totale patrimonio netto e passività**                    **689.207.876**

#### **CONTO ECONOMICO**

Valore della produzione	491.702.147
Costi della Produzione	470.134.155
Differenza	21.567.992
Proventi e oneri finanziari	(9.571)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	27.908
Proventi e oneri straordinari	96.359
Risultato prima delle imposte	21.682.688
Imposte sul reddito di esercizio	(4.022.827)
Risultato di esercizio	17.659.861

Il Collegio fa presente che – ai sensi dell’art. 2409 bis cod.civ. – le funzioni di controllo contabile sono state attribuite – per il periodo 2005-2007 - alla Società di revisione Mazars & Guerard S.p.A. Il Collegio invita, pertanto, l’Agenzia ad attivarsi per attribuire l’incarico del controllo contabile per il successivo triennio.

Alle verifiche ed alla relazione della predetta Società, il Collegio fa rinvio per quanto concerne gli accertamenti di natura contabile e il giudizio dalla medesima espresso sul bilancio d’esercizio e sul bilancio consolidato.

Dagli scambi di informazioni avuti con la Società di Revisione nel corso delle riunioni

tenute nel 2007, non sono emersi dati ed elementi rilevanti che debbano essere rilevate nella presente Relazione.

Si da atto, inoltre, che il Collegio ha tenuto 5 riunioni nel corso del 2007 alle quali ha partecipato il magistrato della Corte dei Conti, delegato ai sensi dell'art. 12 della legge 259/1958.

In relazione al bilancio in esame, il Collegio attesta, per quanto di competenza che:

- La *struttura* e il *contenuto* dei documenti che compongono il presente bilancio (Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa), i *principi di redazione* dello stesso e i *criteri di valutazione* delle relative poste sono conformi a quanto prescritto dalla normativa vigente (artt. 2423 e seguenti del codice civile) e dai principi contabili emanati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri;
- L'Agenzia non ha esercitato la deroga prevista dall'art. 2423, comma 4 del codice civile.
- La relazione sulla gestione illustra in modo esauriente la situazione dell'Agenzia e il suo andamento, nonché quello delle società controllate, nel periodo in esame.
- l'Agenzia ha ottemperato, in sede di predisposizione del budget 2007, alle previsioni dell'art. 22 della Legge 223/2006. Successivamente, l'art. 4 comma 2 del D.L. 2 luglio 2007, n. 81 ha sancito la non applicabilità delle suddette disposizioni, facendo pertanto venir meno l'obbligo di versamento delle somme cautelativamente congelate in sede di budget. Successivamente il suddetto comma è stato soppresso dalla legge finanziaria 2008.
- L'Agenzia ha attuato le disposizioni previste dall'art. 1 comma 57 della legge 311/2004, in linea con i criteri a suo tempo comunicati al ministero vigilante con nota del 3 marzo 2006 (prot n. 2006/4377/AFC). A tale nota non è seguito nessun riscontro.

Si segnala altresì che, se si applicasse in modo letterale la suddetta norma sulla base delle circolari del Ministero dell'Economia e delle Finanze, interpretazione questa non condivisa dall'Agenzia, si registrerebbe un'eccedenza rispetto al previsto limite massimo (2%) di incremento delle spese tra il 2006-2007. Va peraltro considerato che, ove dal calcolo di detto incremento fossero escluse le spese relative alla realizzazione dei c.d. Programmi Immobiliari, criterio questo già condiviso dal Ministero vigilante per le spese di cui all'articolo 22, comma 1, del DL 223 del 2007, con nota n. 4085 del 2 dicembre 2005, il suddetto limite risulterebbe rispettato.

- Nell'anno 2007, pur trovando applicazione nei confronti dell'Agenzia le disposizioni limitative di alcune tipologie di spese, di cui ai commi 9, 10, 11, 56 e 57 della legge finanziaria 266 del 2005 – sulla base delle motivazioni addotte dall'Agenzia, al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi programmati – è stata concessa per i citati commi 9, 10 e 11 una specifica deroga, con nota prot. n. 9289 del 18 gennaio 2008, da parte del Ministero dell'economia e delle finanze.

- Va sottolineato che unitamente a queste ultime disposizioni di contenimento delle spese, per l'anno 2008 continua a trovare applicazione nei confronti dell'Agenzia anche l'accantonamento delle risorse stanziato sul capitolo 3901 del MEF, ai sensi dell'art. 1, comma 507 della legge 296 del 2006, pari a circa 12,3 milioni di euro; nonché quello del comma 482 della medesima legge, pari a circa 5 milioni di euro.

Tali ultime misure di contenimento hanno avuto come effetto l'adozione di un budget per l'anno 2008 in linea con le citate disposizioni, ma che potrebbe determinare un risultato d'esercizio negativo, il quale troverebbe comunque ampia copertura nelle riserve iscritte in bilancio.

\*\*\*

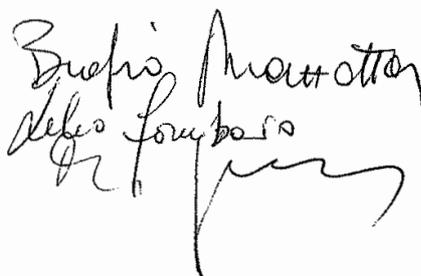
In relazione a quanto precede, tenuto anche conto del “giudizio senza rilievi” espresso dalla Società di revisione in data 14 aprile 2008, il Collegio dei revisori dei conti esprime l’avviso che il bilancio dell’Agenzia del Demanio al 31 dicembre 2007 possa essere deliberato così come predisposto dal Direttore dell’Agenzia.

Roma, 28/4/2008

Biagio Mazzotta

Lelio Fornabaio

Marco Gallone

The image shows three handwritten signatures in black ink. The first signature is 'Biagio Mazzotta', the second is 'Lelio Fornabaio', and the third is 'Marco Gallone'. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized script.