

**COMMISSIONE VI
FINANZE****RESOCONTO STENOGRAFICO****AUDIZIONE****4.****SEDUTA DI MARTEDÌ 30 OTTOBRE 2007**PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE **FRANCESCO TOLOTTI****INDICE**

	PAG.		PAG.
Sulla pubblicità dei lavori:		Conte Gianfranco (FI)	13, 14, 15
Tolotti Francesco, <i>Presidente</i>	2	Leo Maurizio (AN)	9, 15
Audizione del direttore dell'Agenzia del demanio, Elisabetta Spitz, sulle problematiche relative all'operatività dell'Agenzia:		Mungo Donatella (RC-SE)	9
Tolotti Francesco, <i>Presidente</i> .	2, 3, 9, 10, 12, 16	Spitz Elisabetta, <i>Direttore dell'Agenzia del demanio</i>	2, 3, 12, 13, 14, 15
		Spini Valdo (Misto)	10

N. B. Sigle dei gruppi parlamentari: L'Ulivo: Ulivo; Forza Italia: FI; Alleanza Nazionale: AN; Rifondazione Comunista-Sinistra Europea: RC-SE; UDC (Unione dei Democratici Cristiani e dei Democratici di Centro): UDC; Lega Nord Padania: LNP; Sinistra Democratica. Per il Socialismo europeo: SDpSE; Italia dei Valori: IdV; La Rosa nel Pugno: RosanelPugno; Comunisti Italiani: Com.It; Verdi: Verdi; Popolari-Udeur: Pop-Udeur; DCA-Democrazia Cristiana per le Autonomie-Partito Socialista-Nuovo PSI: DCA-NPSI; Misto: Misto; Misto-Minoranze linguistiche: Misto-Min.ling.; Misto-Movimento per l'Autonomia: Misto-MpA; Misto-Repubblicani, Liberali, Riformatori: Misto-RLR; Misto-La Destra: Misto-Destra.

PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE
FRANCESCO TOLOTTI

La seduta comincia alle 12,45.

Sulla pubblicità dei lavori.

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

Audizione del direttore dell'Agenzia del demanio, Elisabetta Spitz, sulle problematiche relative all'operatività dell'Agenzia.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del direttore dell'Agenzia del demanio, Elisabetta Spitz, sulle problematiche relative all'operatività dell'Agenzia.

Ringraziamo la dottoressa Spitz ed i rappresentanti dell'Agenzia del demanio: sto parlando del dottor Maggini, direttore coordinamento staff, dell'ingegner Maranca, direttore area operativa, della dottoressa Cambria, responsabile della comunicazione e del dottor Pisciotto, responsabile beni e veicoli confiscati.

Nel ricordare che la dottoressa Spitz ha presentato una memoria da distribuire ai commissari, le cedo volentieri la parola.

ELISABETTA SPITZ, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. Buongiorno e grazie.

La relazione che ho depositato contiene delle informazioni aggiuntive in relazione a quanto ora illustrerò, proprio per consentire ai commissari di conoscere nello specifico numeri e dati.

Ovviamente, vi ringrazio per l'opportunità che mi viene offerta di illustrare le principali attività svolte dall'Agenzia del demanio.

L'Agenzia è stata istituita nel 2001 ed ha avuto l'obiettivo di attuare nel settore immobiliare pubblico le migliori pratiche mutate dalle esperienze nazionali e internazionali e di essere un punto di riferimento per le amministrazioni locali, nell'ambito della gestione innovativa in campo immobiliare.

Per questa ragione, l'Agenzia è stata presente nelle maggiori occasioni di incontro e di dibattito sul tema della gestione e della valorizzazione dei beni immobili, attivando contatti con strutture omologhe, come quelle tedesca, inglese, olandese, austriaca, francese e bulgara.

Al fine di promuovere uno scambio di informazioni di livello europeo, il 19 ottobre scorso l'Agenzia ha organizzato il primo convegno internazionale del *Real Estate* pubblico, nel quale si sono confrontate 23 delegazioni degli enti europei che si occupano di immobili pubblici.

L'obiettivo condiviso è quello di creare un *network* strutturato e permanente che metta a fattor comune esperienze e opportunità di crescita. Si tratta di un *network* che comprende il più grande patrimonio immobiliare del mondo, quindi parliamo di dimensioni che non possono competere con quelle relative ad altri continenti.

Per ampliare, anche in ambito internazionale, le possibilità e le opportunità di sviluppo immobiliare che coinvolgono i beni pubblici, è attivo dal settembre 2006 un portale del *Real Estate* (www.demanio-re.com), gestito in collaborazione con l'Ansa ed *IlSole24ore*.

L'Agenzia del demanio, originariamente istituita con il decreto legislativo n. 300 del 1999 come ente pubblico non economico, amministra i beni immobili dello Stato con il compito di razionalizzare e valorizzare l'uso del patrimonio pubblico dello Stato; sviluppare il sistema informativo dei beni immobili pubblici, utilizzando criteri di mercato nella valutazione; gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di acquisto, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili.

All'Agenzia è stata, inoltre, riconosciuta la possibilità di stipulare convenzioni per le gestioni di beni immobiliari con le regioni, gli enti locali ed altri enti pubblici.

Successivamente, il decreto legislativo n. 173 del 2003 ha trasformato l'Agenzia in ente pubblico economico, consentendo di definire un profilo orientato alla costante ricerca del migliore equilibrio tra finalità pubbliche e modalità organizzative e strumenti gestionali di tipo privatistico.

L'atto di indirizzo triennale del Ministro dell'economia e delle finanze detta le finalità e gli obiettivi istituzionali. L'Agenzia individua gli strumenti, anche privatistici, mediante i quali i risultati attesi vengono conseguiti.

Le finalità e i compiti sono definiti, in via non esclusiva, nello statuto e possono essere così descritti: definire l'ottimale composizione nel tempo dei beni, tutelarne l'integrità e la corretta utilizzazione, assicurando il soddisfacimento delle esigenze statali, anche attraverso le acquisizioni, le dismissioni e le sdemanializzazioni; assicurare le conoscenze complete e aggiornate delle caratteristiche fisiche e giuridiche dei beni; garantire i più alti livelli di redditività, definire e realizzare, anche in collaborazione con gli enti locali, gli interventi finalizzati alla valorizzazione; coordinare la programmazione dei loro usi e impieghi nonché degli interventi edilizi, monitorando lo stato di attuazione; svolgere tutte le attività connesse a quelle elencate.

Il rapporto tra il Ministero dell'economia e delle finanze e l'Agenzia è re-

golato dal contratto di servizi che prevede il riconoscimento di corrispettivi in funzione dei servizi resi dall'Agenzia nell'ambito delle sue attività. Questi costituiscono i ricavi prevalenti dell'Agenzia che, insieme a quanto riesce a produrre autonomamente, devono bilanciare i costi sostenuti.

In aggiunta alle funzioni istituzionali e alle modalità più tradizionali per la gestione e la valorizzazione dei beni di proprietà dello Stato, l'Agenzia può perseguire obiettivi e aree d'intervento, per un proficuo utilizzo dei beni dello Stato. Ad esempio, nell'ottica del partenariato pubblico-pubblico, l'Agenzia può costituire società strumentali per la valorizzazione di beni (ad esempio, l'Arsenale di Venezia Spa) e può dare vita a progetti di valorizzazione attraverso intese con gli enti territoriali su insiemi di beni opportunamente individuati, anche per sviluppare l'indispensabile coinvolgimento di capitali privati.

PRESIDENTE. Chiedo scusa, dottoressa Spitz. Posso chiederle uno sforzo ulteriore per cercare di sintetizzare l'esposizione della sua relazione? Sono stato costretto a farle tale richiesta poiché i lavori dell'Assemblea riprendono alle 14 e, sicuramente, vi sono dei colleghi interessati a porle delle domande.

ELISABETTA SPITZ, Direttore dell'Agenzia del demanio. In questo caso, esporrò brevemente il modello organizzativo.

Sono organi dell'Agenzia il comitato di gestione, il collegio dei revisori dei conti e il direttore, che rappresenta, presiede l'Agenzia ed emana i provvedimenti non attribuiti ad altri organi.

Con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 18 aprile 2005, l'Agenzia è stata sottoposta al controllo della Corte dei conti, esercitato da un magistrato della stessa Corte.

Attualmente, l'Agenzia si articola in una direzione generale, con sede in Roma e in 19 filiali regionali che presidiano, anche attraverso uffici locali, l'intero ter-

ritorio nazionale. Nel 2005 è stata costituita una struttura specifica per la gestione dei beni relativi al comune di Roma, denominata direzione « Roma capitale ». Tra il 2001 e il 2007 l'organico dell'Agenzia ha subito una profonda trasformazione sia nella consistenza numerica che nella qualità del proprio personale, attestandosi oggi intorno alle 1.000 unità contro i 1.640 dipendenti presenti nel 2001.

Parlando delle linee di attività dell'Agenzia, riguardo al censimento dei beni di proprietà dello Stato, il 18 ottobre presso le sale di palazzo Colonna, è stato presentato il risultato complessivo dei dati ottenuti dalla conclusione del « progetto censimento ». L'innalzamento dei livelli di conoscenza del patrimonio dello Stato costituisce senza dubbio il presupposto necessario per il miglioramento della gestione immobiliare misurabile attraverso l'aumento della redditività e l'incremento del valore. Obiettivo del censimento è stato l'aggiornamento e l'integrazione dei dati relativi a circa 30.000 beni dello Stato appartenenti alle seguenti categorie di patrimonio disponibile: uso governativo e demanio storico artistico.

I dati acquisiti riguardano le informazioni tecnico-fisiche degli immobili di proprietà dello Stato, relative all'ubicazione, alla consistenza e alla configurazione, all'acquisizione delle planimetrie, alla documentazione fotografica e allo stato manutentivo degli edifici.

I dati acquisiti dal censimento sono inseriti in un nuovo sistema informatizzato di gestione delle informazioni rilevate. Esso rappresenta il « contenitore » delle nuove informazioni di natura tecnico-fisica e di quelle amministrative.

Con i dati presenti nel nuovo sistema si è realizzato il nuovo fascicolo immobiliare, strumento che contiene in un unico documento tutte le informazioni relative ai dati tecnico-fisici e a quelli amministrativi.

Al fine di disporre di un set di informazioni di supporto per la gestione strategica del patrimonio, nel corso del secondo semestre 2006, si è dato inizio ad un'analisi dei contesti territoriali che in-

teressano i beni di proprietà dello Stato, attraverso un'azione di mappatura del territorio, finalizzata ad approfondire la conoscenza del contesto di riferimento dei beni gestiti.

L'attività è in corso e fino ad oggi è stata completata la raccolta, l'analisi, l'archiviazione fotografica di quasi tutte le regioni, mentre sono in corso di elaborazione le analisi delle maggiori città che, ad oggi, sono una quarantina.

L'esame dei contesti territoriali e il censimento dei beni pubblici consentono di effettuare la segmentazione del portafoglio immobiliare di proprietà dello Stato. Questa attività prevede l'analisi dei beni censiti, al fine di costruire gruppi omogenei di immobili per utilizzarli verso diverse iniziative o finalità e, soprattutto, per associare a ciascuna azione gestionale insiemi di beni omogenei rispetto alle iniziative di trasformazione che si intendono sviluppare.

L'attività di segmentazione, iniziata nel 2007, ha selezionato da 20.000 beni analizzati circa 2.500 di potenziale interesse, collocati in 153 comuni.

Nel corso degli anni il numero delle locazioni passive a carico dello Stato è andato progressivamente aumentando ed è quindi emersa la necessità di acquisire una conoscenza approfondita del fenomeno.

Per questo motivo, nel tema della conoscenza del patrimonio immobiliare dello Stato, sono anche ricompresi gli usi che vengono effettuati dalle amministrazioni per immobili in locazione passiva. È da tenere presente che spetta all'Agenzia del demanio il rilascio del nulla osta alla spesa in materia di locazioni passive e la valutazione della congruità dei relativi canoni.

Pertanto, a partire dal 2006, è stata intrapresa un'attività di raccolta dei dati di tutte le locazioni passive relative ad amministrazioni dello Stato che utilizzano immobili di proprietà di privati o di enti locali.

Dall'indagine effettuata sui contratti si può evidenziare che circa il 32 per cento degli immobili in locazione passiva è di

proprietà degli enti locali, mentre il 68 per cento è di proprietà privata. In termini di canoni, le regioni maggiormente interessate sono il Lazio, la Lombardia, la Campania, il Veneto e la Sicilia.

Nell'ambito delle attività di ricognizione, si inseriscono le attività del progetto « Grandi clienti », che si riferisce a concessionari o locatari di particolare rilevanza per valore economico, o per utenze, o per numero complessivo di rapporti; è ovvio che, in questo caso, si sta parlando di concessioni e locazioni attive. L'obiettivo è sviluppare modalità organizzative e amministrative nella gestione dei contratti attivi di locazione e concessione dei beni dello Stato mediante la possibilità di stipula di un accordo quadro tra l'Agenzia e il Grande cliente, che definisce le modalità di gestione delle utenze in essere e disciplina quelle future, chiarendo i ruoli e le reciproche responsabilità.

Sul piano dell'incremento di redditività del portafoglio, nell'esercizio 2006 si sono registrate entrate per un valore di 283,7 milioni di euro (a fronte di un obiettivo annuale pari a 168,2 milioni di euro).

Ampliando il periodo di analisi, è da evidenziare che fra il 2001 e il 2006 sono stati incassati, per canoni e indennità varie, circa 1.141 milioni di euro, con un tasso di riscossione che è ormai giunto a toccare circa l'82 per cento. Sotto questo profilo, è stato rilevante il contributo dato dall'introduzione di un sistema automatizzato di riscossione, che ha consentito di portare il tasso di automazione, alla fine del 2006, a livelli che si attestano intorno al 90 per cento.

Va fatto presente che solo una parte del patrimonio immobiliare pubblico può essere utilizzato per la generazione di flussi di reddito in modo indipendente dalle funzioni sociali e di uso governativo, che devono comunque essere garantite. Sono in corso analisi per determinare la potenziale redditività del patrimonio dello Stato, anche in termini di benefici non economici. A tale proposito, è bene ricordare che una parte significativa del patrimonio immobiliare è destinata, in base alla nor-

mativa vigente sulle concessioni e locazioni, ad usi che non sviluppano canoni di mercato.

Sono state, quindi, intraprese azioni di razionalizzazione degli usi e degli spazi relativi agli immobili dello Stato assegnati in uso governativo a pubbliche amministrazioni, al fine di ridurre parallelamente la spesa pubblica per locazioni passive.

Tale attività ha come oggetto sia la razionalizzazione degli uffici di una singola amministrazione pubblica dislocati sul territorio nazionale, sia di uffici di diverse amministrazioni pubbliche dislocati all'interno di uno stesso comune.

In particolare, nel corso di quest'anno è stato avviato e concluso il progetto relativo al riordino e all'ottimizzazione delle sedi all'estero dello Stato italiano, in collaborazione con il Ministero degli affari esteri.

L'attività di vigilanza sul patrimonio immobiliare dello Stato è stata indirizzata soprattutto alla repressione del fenomeno dell'abusivismo sui beni dello Stato, con risultati di rilievo in termini di efficacia dell'azione condotta. Nel periodo compreso tra il 2003 e il 2006 sono state effettuate 9.312 visite ispettive, di cui 7.057 con esito positivo e 2.555 con esito negativo.

Per quanto riguarda le attività di vendita nel corso degli anni passati, l'attività dell'Agenzia è stata orientata a gestire soprattutto operazioni straordinarie di dismissione degli immobili dello Stato e di supporto alla costituzione dei fondi immobiliari. Queste operazioni hanno prodotto, nel periodo compreso tra il 2001 e il 2006, circa 5,2 miliardi di euro di introiti. Oggi invece le attività di alienazione sono correlate alla razionalizzazione del portafoglio immobiliare e si concentrano in particolare sui beni residuali, che presentano una redditività marginale.

Tra i compiti dell'Agenzia vi sono anche il mantenimento nel tempo del valore del patrimonio immobiliare e l'ottimizza-

zione delle risorse economiche pubbliche connesse agli interventi di manutenzione e recupero degli immobili.

Per queste finalità l'Agenzia si è dotata di un manuale di manutenzione preventiva, elaborato al proprio interno, in funzione delle specificità della propria azione e del patrimonio gestito. Il manuale rappresenta uno strumento di riferimento e di guida nell'ambito del processo di implementazione di un sistema di manutenzione programmata, nonché di diffusione e condivisione dei metodi di pianificazione strategica applicata agli interventi manutentivi. In questo modo si consente un'azione uniforme, tanto nella fase di analisi, quanto in quella di intervento su di un patrimonio immobiliare caratterizzato da distribuzione geografica, condizioni manutentive e caratteristiche costruttive ampiamente diversificate.

In merito alla valorizzazione, sono state 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.

Rispetto agli orientamenti precedenti, la finanziaria 2007 ha segnato un passaggio importante, in termini di azioni strutturali, per quanto riguarda la valorizzazione dei beni immobili dello Stato. Sotto questo ultimo aspetto, l'azione dell'Agenzia si è rivolta verso due elementi di grande rilevanza: individuare, all'interno del patrimonio amministrato, quelle parti di maggiore interesse e potenzialità, utilizzando la « segmentazione »; incentivare

le attività di programmazione negoziata, tramite la stipula di protocolli di intesa con tutti gli enti locali.

Per quanto riguarda l'incentivazione delle attività di pianificazione e programmazione negoziate, va ricordata la recente introduzione, a seguito della finanziaria 2007, dei cosiddetti programmi unitari di valorizzazione, che rappresentano una modalità di pianificazione e attuazione di una serie di interventi che riguardano una pluralità di beni immobili pubblici, dello Stato e degli enti territoriali.

Attualmente, sono stati già sottoscritti quattro protocolli con le città di Bologna e Ferrara e con le regioni Liguria e Lazio. Questi primi programmi sono caratterizzati dalla presenza di numerosi beni, in parte derivanti dall'operazione di dismissione degli immobili della difesa. Per i PUV di Bologna e della regione Liguria sono in corso di svolgimento le gare per l'affidamento degli studi di fattibilità.

Ulteriore strumento innovativo, introdotto dalla finanziaria 2007, è la cosiddetta concessione di valorizzazione di lungo periodo (fino a 50 anni), che può consentire di utilizzare gli immobili di proprietà dello Stato come contenitori di attività di sviluppo economico, in relazione alle realtà locali e potenzialmente anche come attrattori di finanziamenti privati.

Queste potenzialità sono esprimibili mantenendo l'immobile in proprietà dello Stato e incrementando il suo valore tramite la realizzazione di opere e interventi, a carico del privato concessionario, che lo rendono fungibile alle attività economiche che in esso si svolgeranno.

Dopo aver costruito la procedura di attuazione, attraverso la predisposizione di un percorso guidato dei documenti ed elaborati di riferimento, è stata data concreta operatività a questa linea di azione con la gara, in corso di svolgimento, per l'affidamento in concessione del complesso di villa Tolomei, a Firenze.

In via parallela a questa tipologia di strumento concessorio, è stata prevista la possibilità, per gli enti locali, di avere in

concessione beni di proprietà dello Stato per un periodo non superiore a cinquant'anni, a fronte degli investimenti che gli stessi enti locali effettuano per il recupero e la rifunzionalizzazione dei beni concessi. Tale strumento, garantendo l'investimento sugli edifici di proprietà dello Stato, può 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 distribuire gli oneri finanziari necessari per gli interventi di ristrutturazione, spesso di grande entità.

Con riferimento ad una logica di sviluppo di azioni di sistema, l'Agenzia del demanio ha promosso, quindi, 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.

Nell'ambito delle azioni integrate di valorizzazione, sono in corso di attuazione studi volti a individuare insiemi di beni, con specifica vocazione di rete, come ad esempio il sistema dei fari costieri o dei caselli idraulici. L'obiettivo è quello di valorizzare beni statali di non grande rilevanza dimensionale, ma con particolari caratteristiche di connettività e di rapporto con il contesto territoriale. Tali beni devono avere peculiarità utili per la formazione di un progetto unico e prevedere l'allocazione di funzioni pubbliche e private. In questo senso, è in corso una serie di gare.

Sempre in attuazione della finanziaria 2007 e in relazione all'ampliamento delle possibilità di valorizzazione e di promozione dei fabbisogni locali, occorre considerare che si è attivato il processo di dismissione dei beni della difesa non più utili ai fini militari, per un valore complessivo di 4 miliardi di euro. Ad oggi sono già stati firmati due decreti per complessivi 2 miliardi di euro.

Il programma relativo ai beni già in uso alla Difesa rappresenta uno dei più significativi e rilevanti progetti nazionali di riuso e valorizzazione di porzioni del patrimonio dello Stato, che ha suscitato

rilevanti aspettative e interessi soprattutto presso gli enti locali, con i quali l'Agenzia del demanio ha già in essere una fitta e articolata rete di contatti e attività di sviluppo territoriale. Fra i principali si segnalano i comuni di Roma, Milano, Torino, Venezia, Napoli, Bari, Bergamo, Piacenza, Pavia, Firenze, Cosenza e altri.

Cercando di essere molto sintetica, passo ora a parlare della gestione dei beni fuori portafoglio, che comprendono anche i veicoli confiscati. I beni fuori portafoglio riguardano, in gran parte, i beni confiscati alla criminalità organizzata e quelli derivanti dalla gestione dei veicoli confiscati in via amministrativa.

Per quanto riguarda i beni confiscati alla criminalità organizzata, l'Agenzia ha avviato una serie di iniziative gestionali finalizzate a consolidare la base di conoscenza indispensabile alla gestione e definire nuove linee guida per la trattazione della materia nel suo complesso, mettendo a punto soluzioni gestionali omogenee per tutta la gamma delle criticità riscontrate.

Il quadro generale mette in evidenza che i beni immobili definitivamente confiscati alla criminalità organizzata fino ad oggi risultano in totale 7.777: di questi, più del 50 per cento sono stati destinati ed è stato avviato un progetto di dismissione e destinazione attraverso progetti territoriali. In tal modo, l'Agenzia conta di smaltire tutte le giacenze entro il 2008. Nel dettaglio, sono stati stipulati dal febbraio di quest'anno quattro protocolli con i comuni di Roma, Reggio Calabria, Palermo e Bari, per un totale di quasi 500 immobili.

L'attività ricognitiva condotta ha evidenziato che la grande maggioranza degli immobili ancora in gestione presenta criticità di grado più o meno elevato che ne ostacolano la destinazione: per questo motivo si sta procedendo alla rimozione di questi ostacoli.

Per quanto riguarda le aziende confiscate, nel corso del 2006 e di quest'anno è stata svolta un'intensa e sistematica attività di ricognizione anche riguardo ai beni aziendali, attraverso l'acquisizione

della totale conoscenza delle aziende ancora da destinare e la loro classificazione in base allo status. Nell'universo delle aziende confiscate, risulta che per 676, su 936 complessive, la gestione attiva può considerarsi conclusa.

Appare opportuno precisare che oggetto di confisca sono prevalentemente aziende che risultano in realtà fittizie, prive di beni, ovvero che non svolgono alcuna attività economica, essendo state semplicemente uno schermo di copertura delle attività illecite del prevenuto. Fanno parte di questa categoria soprattutto quelle aziende che operavano nel settore immobiliare.

Nel corso del 2006 e di quest'anno particolare attenzione è stata riservata all'aggiornamento costante e completo dei *database* dei beni confiscati. Infatti sono stati realizzati diversi interventi per implementare e potenziare ulteriormente il sistema informatico dell'Agenzia, al fine di renderlo uno strumento gestionale sempre più funzionale al processo di destinazione.

Per quanto riguarda i veicoli confiscati, è in corso il loro affidamento al custode acquirente con una drastica riduzione degli oneri di custodia. Per questo motivo l'Agenzia e il Ministero degli interni hanno delineato un percorso congiunto che partirà nel prossimo mese di novembre con la stipula di 35 contratti di affidamento del servizio per altrettanti ambiti provinciali e, successivamente, nel mese di gennaio 2008 si provvederà alla firma di altri 40 contratti. Inoltre, sono in corso le operazioni relative alla gara pubblica per la copertura dei restanti ambiti infraregionali non ancora assegnati.

Nel novembre 2006 l'Agenzia, con apposita procedura, ha proposto alle ditte creditrici di accedere ad un accordo transattivo per il pagamento degli oneri di custodia dei veicoli confiscati maturati a far data dal 2001. Su un totale di 3.900 ditte, il 76 per cento ha aderito all'iniziativa e sono in corso le operazioni di pagamento. Per quelle che non hanno aderito all'iniziativa e per quelle che hanno intrapreso un contenzioso, sono

previsti la conclusione dell'allineamento dei dati e il relativo pagamento entro la fine del primo semestre 2008.

L'Agenzia dal mese di gennaio ad oggi ha gestito circa 35.000 veicoli confiscati in via amministrativa o abbandonati. È stata attivata un'apposita procedura transitoria di gestione per l'alienazione, che consente un significativo contenimento degli oneri di custodia e per questo motivo è stato realizzato un apposito *database*.

Infine, riguardo alle prospettive, il percorso seguito dall'Agenzia in questi primi sette anni di attività si è caratterizzato per il progressivo inserimento dell'azione istituzionale nelle dinamiche di sviluppo economico sociale più generali, proponendo una visione del patrimonio immobiliare dello Stato come una risorsa e opportunità per la collettività nazionale e locale.

L'Agenzia del demanio si propone per il triennio 2007-2009 di perseguire gli obiettivi strategici previsti dal disegno di legge della finanziaria 2008 che prevede il contenimento della spesa a carico del bilancio dello Stato attraverso il contenimento e la razionalizzazione, connessa agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su immobili in uso alle amministrazioni centrali e periferiche dello Stato e all'emersione graduale nel bilancio dello Stato dei costi connessi all'uso dei beni pubblici e la contestuale razionalizzazione degli spazi e della spesa connessa all'uso degli stessi.

La razionalizzazione del portafoglio immobiliare sarà attuata sia attraverso la ricomposizione di quest'ultimo, sia in termini di ottimizzazione degli usi dei beni in gestione e di quelli di privati utilizzati dalle pubbliche amministrazioni centrali in regime di locazione passiva.

Si procederà anche all'ottimizzazione della gestione dei beni fuori portafoglio e, in particolare, all'intensificazione delle attività di destinazione dei beni confiscati alla criminalità organizzata, utilizzando le nuove opportunità offerte dalla legge finanziaria 2007, che prevede l'ampliamento della platea dei soggetti interessati dall'utilizzo dei beni stessi.

Infine, per il futuro, si ritiene che il portale DemanioRe possa costituire uno strumento essenziale per 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. Vi ringrazio dell'attenzione.

PRESIDENTE. Grazie a lei, dottoressa Spitz, anche per l'efficace sforzo di sintesi.

Do ora la parola agli onorevoli che intendano formulare domande o osservazioni.

DONATELLA MUNGO. Sono diversi i punti che mi interesserebbe approfondire, in ogni caso prenderò in esame solo due particolari questioni. In primo luogo, faccio specifico riferimento ad un progetto di legge di cui sono relatrice; tra l'altro, è presente in Commissione il presentatore del provvedimento, l'onorevole e collega Valdo Spini.

Tale progetto di legge riguarda il monitoraggio di alcuni beni che, a suo tempo, furono costituiti da società di mutuo soccorso e da lavoratori, attraverso il loro contributo. Questi beni, durante il corso della loro esistenza, sono stati prima requisiti dagli organismi fascisti e poi, al termine della guerra, sono entrati a far parte del patrimonio pubblico gestito dal demanio.

Il progetto di legge mira a far sì che i legittimi proprietari di tali beni, o i loro eredi, possano riacquisirli; anche perché, nel corso degli anni, si sono determinate alcune difficoltà per quanto concerne il pagamento dei canoni dovuti al demanio, che hanno provocato anche la nascita di un contenzioso; di conseguenza il progetto di legge si propone l'obiettivo di introdurre un elemento di giustizia nei confronti di questa vicenda.

Ovviamente, vi sono conseguenze di tipo patrimoniale ed economico, per cui volevamo sapere se il demanio abbia effettuato un monitoraggio di questa tipologia di beni, allo scopo di determinare la ricaduta del provvedimento nel caso in cui quest'ultimo venga approvato.

Questa mia prima domanda verrà sicuramente integrata dalle successive considerazioni del collega Spini.

Per quanto riguarda la questione dei beni confiscati so che, anche attraverso la visita del vostro sito, è possibile acquisire ulteriori elementi. Ad ogni modo, in quest'ultimo periodo, vi è stata una discussione — non intendo chiamarla « polemica » anche per non creare confusione con il merito della vicenda —, originatasi all'interno della Commissione antimafia, sugli strumenti più efficienti e tempestivi per la confisca e la messa a valore di questi beni. Al riguardo, so che il demanio ha una sua opinione, nel senso che ritiene la procedura assolutamente adeguata alle esigenze di efficacia, efficienza e tempestività. In conclusione, desidererei che, in replica, la dottoressa Spitz manifestasse la sua opinione in merito.

MAURIZIO LEO. Anch'io ringrazio l'architetto Spitz per la puntuale disamina dell'attività svolta dall'Agenzia del demanio ed annuncio che intendo soffermarmi brevemente su alcune questioni.

Riguardo alla dismissione dei beni appartenenti alla Difesa, apprendiamo — il dato è sicuramente positivo — che il valore complessivo degli immobili da dismettere si attesta sui 4 miliardi di euro. Sono già stati approvati un paio di decreti per la ricognizione di questi beni, quindi l'interesse dell'ente locale, che dovrebbe godere di una sorta di prelazione rispetto ad altri soggetti per quanto concerne l'acquisizione del bene, è anche legato ad una variazione di destinazione d'uso dell'unità immobiliare; questo potrebbe comportare ricadute positive in termini di valorizzazione e conseguente beneficio per le casse.

Vorrei intervenire anche rispetto ai beni confiscati, tema tra l'altro già toccato dalla collega Mungo; al riguardo, si dice che sono in corso le procedure di destinazione. Il concetto di destinazione include anche le procedure di dismissione, o solo di utilizzazione? In quest'ultimo caso penso, ad esempio, al personale delle Forze dell'ordine, che risiede e vive in determinate realtà territoriali, a cui po-

trebbero essere assegnati questi beni.

Effettivamente, riguardo alle auto un problema di manutenzione sussiste. Ho notato che, in qualche modo, cercate di risolverlo, anche se si può configurare il rischio che, con il passare del tempo, il valore di mercato dell'auto venga sicuramente a ridursi, con delle conseguenze sicuramente negative.

VALDO SPINI. Grazie presidente, grazie all'architetto Spitz e ai suoi collaboratori per questa preziosa relazione; tra l'altro, stiamo parlando di cose veramente importanti anche ai fini del riequilibrio della finanza pubblica.

Le domande che intendo rivolgere al nostro ospite sono due, anche se una l'ha già espressa molto bene l'onorevole Mungo. Comunque, ai fini di un ulteriore chiarimento della questione, posso dire che per tutto il dopoguerra i beni di cui si è parlato in precedenza, di fatto, venivano affittati ai circoli, alle case del popolo a canoni molto bassi che rientravano nelle possibilità dei soci.

Ad un certo punto, però, sono cominciati i guai della finanza pubblica, quindi a queste case del popolo, circoli e così via sono stati applicati canoni di mercato, ovviamente inaccessibili.

Di conseguenza, ad esempio nella città di Firenze, sono stati aperti dei contenziosi che possono portare alla chiusura di queste attività. Per fare un esempio concreto posso parlare della casa del popolo Andrea del Sarto fondata dai socialisti. All'avvento del fascismo, i fascisti se ne impossessarono con la forza, ma successivamente il decreto luogotenenziale del 1944 avocò allo Stato tutti i beni appartenenti al regime. Negli anni la cosa è bonariamente andata avanti, poiché si applicavano dei canoni tutto sommato sostenibili; da vari anni le difficoltà della finanza pubblica hanno causato la modifica di questo atteggiamento e in taluni casi si è assistito a sfratti esecutivi e quant'altro. Di conseguenza, la mia proposta di legge, laddove sia individuabile con chiarezza un interesse morale e la successione societaria tra i possessori di questi beni, relati-

vamente all'epoca pre e post fascista, suggerisce di procedere alla restituzione di questi beni a quei circoli culturali, a quelle case del popolo di cui si parlava in precedenza e che nulla avevano a che fare con gli interessi fascisti. Giustamente l'insieme della Commissione, presieduta oggi dall'onorevole Tolotti, si è interrogata sulle conseguenze economiche (ad esempio, il lucro cessante nei confronti dello Stato) derivanti da un'eventuale approvazione di questa proposta di legge. Voi siete dei tecnici, non siete chiamati a decidere in merito in un senso o nell'altro: ad ogni modo, sarebbe molto importante conoscere il numero dei casi che potrebbero essere presi in esame dal provvedimento. Personalmente penso siano pochissimi, ma bisogna anche considerare un'opposta eventualità. Naturalmente, se servissero ulteriori chiarimenti da parte mia, sono a vostra completa disposizione.

Da ex presidente della Commissione difesa — ho ricoperto questo incarico per cinque anni — ho promosso un'indagine conoscitiva sulle dimissioni militari che, effettivamente, rappresentano un importante volano. Alcune città italiane risolvono i loro problemi solo con le dimissioni militari, poiché interessano i centri storici.

Con molto interesse ho seguito l'architetto Spitz quando parlava degli accordi conclusi con le città ed i comuni. Quindi, l'argomento è stato già trattato, ma contare su ulteriori chiarimenti sarebbe importante perché credo che questa rappresenti la strada maestra da seguire se, naturalmente, ci si vuole muovere nell'ambito degli enti locali per la soddisfazione di questi bisogni.

PRESIDENTE. Grazie, onorevole Spini. Peraltro, le dimissioni militari riguardano anche città che, magari, non intendono valorizzare, ma acquisire aree molto importanti.

VALDO SPINI. Nel mio intervento ho fatto riferimento alla risoluzione di problemi altrimenti irrisolvibili.

GIANFRANCO CONTE. Mi pare che la Presidenza del Consiglio sia stata chiamata ad esaminare un provvedimento, un DPCM sulla norma del 1995, per la cessione della casa del popolo o del fascio di Gambassi Terme; comunque, si tratta di casi che vanno affrontati di volta in volta.

Ringrazio la dottoressa Spitz; tra l'altro ho avuto anche la fortuna di vedere il film a palazzo Colonna e mi sono fatto un'idea del lavoro, assolutamente straordinario, che l'architetto sta portando avanti.

Le domande che intendo rivolgerle, dottoressa, riguardano un complesso di questioni che sono state affrontate negli anni scorsi e che, se ho ben capito, sono state in qualche modo abbandonate. La prima questione riguarda lo stato di attuazione relativo alle società di trasformazione urbana. Naturalmente, lei ha citato il caso dell'Arsenale di Venezia che è storico, ma che, per questo, appartiene un po' al passato; mi piacerebbe sapere se vi siano altre iniziative di questo tipo e se l'avvento del PUV abbia, in qualche modo, sostituito un certo tipo di impostazione. Mi riferisco al ricorso alle società di trasformazione urbane caso per caso, complesso per complesso; anche perché, francamente, ho molti dubbi sulla capacità delle regioni di rivestire un ruolo positivo e propositivo anche per quanto riguarda la vicenda della cessione dei beni riferibili al Ministero della difesa. Molto spesso si andrebbero a complicare le cose e aver creato un'Agenzia del demanio così agile, propensa e aperta verso il mercato potrebbe risultare inutile; non ci si può infilare nelle pastoie, nelle lungaggini burocratiche rappresentate dalla programmazione negoziata, dai protocolli d'intesa con gli enti territoriali e così via.

Per quanto concerne la vicenda relativa al quadro che avete predisposto con la Cassa depositi e prestiti, in relazione alle concessioni cinquantennali, mi interesserebbe capire meglio come sia stata avviata e se abbia dato qualche tipo di frutto.

Riguardo poi alla cessione agli enti locali delle opere di urbanizzazione, immagino si tratti di quell'annosa questione riguardante i beni demaniali sui quali

sono intervenuti gli stessi enti locali - ad esempio, i comuni - con opere di manutenzione straordinaria, facenti comunque capo a complessivi oneri di urbanizzazione. A che punto siamo?

Come si interseca la vostra attività con il provveditorato generale delle opere pubbliche? La cosa mi incuriosisce particolarmente perché, in passato, ho avuto modo di esaminare un piano generale delle opere pubbliche, caratterizzato da un elenco di tutti gli interventi che bisognava fare su beni di interesse pubblico e che prevedevano una spesa di 3-3,5 miliardi.

Dei beni della Difesa ha parlato il collega Leo; in ogni caso mi interessa sapere cosa non ha funzionato per quanto riguarda il rapporto con Patrimonio Spa. Tra l'altro, c'è una questione che vorrei affrontare, anche in relazione alla prossima finanziaria. Il Governo sta portando avanti un'operazione di copertura sui *ticket* sanitari, che costa 834 miliardi, ed ha avuto - penso anche grazie ad un suggerimento dell'Agenzia del demanio - l'idea di mettere a copertura circa 750 milioni dalla manutenzione. Sono andato a «spulciare» le previsioni del 2008, in particolare riguardo alle spese di manutenzione, ed ho verificato che il totale dei capitoli - salvo che non abbia sbagliato - ammonta a 1.410.416.129. Su questi capitoli l'incidenza delle spese di manutenzione equivale a circa 138.662.550: le ordinarie ammontano a 102 milioni e le straordinarie a 35 milioni. Sul complesso incidono gli acquisti e le costruzioni degli immobili, che ammontano a circa 978 milioni. Ho analizzato analiticamente, capitolo per capitolo, il complesso delle manutenzioni e dei costi di costruzione e di acquisto che, naturalmente, comprendono edilizia universitaria, servizi e strutture delle Forze di polizia, ammodernamento ed innovazione del sistema delle infrastrutture militari, acquisto di beni, manutenzione del demanio e quant'altro. I 750 milioni non sono esagerati rispetto ad una spesa complessiva di 1.410.416.129? Non sono esagerati anche i 200 milioni di anticipazione che dovrebbe essere operata sul 2008 a copertura dei *ticket* sanitari che, in qualche

modo, il Governo sembra orientato ad utilizzare? Infatti, 750 più 200 fa 950: ciò significa che, su un complesso di manutenzioni ed ammenicoli vari di 1.410.416.129, o si rinuncia a fare il piano di manutenzioni generali, oppure, anche ammesso che lo postponesse ad annualità successive, non può essere usata a copertura una posta che comunque, negli anni successivi, dovrebbe essere ripresa. Questo aspetto mi incuriosisce particolarmente, anche perché, molto presto, dovremo affrontare questo argomento in finanziaria: mi pare una partita molto fumosa, per la quale avrei bisogno di qualche specificazione.

L'ultima questione riguarda gli oneri di custodia sui veicoli sequestrati. La sua relazione parlava di uno *stock* di debito pregresso relativo al 2001: mi piacerebbe che questo *stock* fosse quantificato, così come il contenzioso in essere. Sono tutti dati che a noi possono risultare utili per il successivo esame del disegno di legge finanziaria, ammesso che quest'ultimo verrà sottoposto all'esame di questa Camera.

PRESIDENTE. Quello lo scopriremo solo vivendo.

Do ora la parola alla dottoressa Spitz per la replica.

ELISABETTA SPITZ, Direttore dell'Agenzia del demanio. Ritengo sia più semplice rispondere per temi alle diverse domande che mi sono state rivolte.

Intanto, direi che potrei cominciare con la questione riguardante i beni immobili, che ormai sono assunti in consistenza dallo Stato - quindi, di proprietà dello Stato -, utilizzati da associazioni culturali o altri soggetti e provenienti da requisizioni o altre forme di assunzione in consistenza allo Stato. Oggi noi non abbiamo più una mappatura, un monitoraggio completo relativo alla provenienza dei beni che, tra l'altro, è molto difficile da tracciare. Nel corso del censimento, è stato fatto un grande lavoro concernente la datazione dei beni: sono stati verificati i beni che lo Stato ha acquisito dopo il

1945, ma per ciò che riguarda i beni acquisiti in data anteriore non abbiamo la possibilità di ricostruirne con esattezza la provenienza. Quindi, il nostro censimento può fornire dati sicuri a partire dal 1945. In ogni caso, posso anche dire che esistono una norma del 2001 ed un successivo regolamento che stabiliscono le modalità di accesso al canone agevolato per tutte le istituzioni culturali che operano in questo Paese. Molte istituzioni culturali beneficiano di questa normativa che prevede la corresponsione di un canone pari al 10 per cento del valore di mercato: quindi, abbiamo un canone ridotto del 90 per cento rispetto al valore di mercato.

Ovviamente, esistono dei criteri di valutazione - peraltro, dettati da un regolamento - per quanto riguarda l'attribuzione del beneficio: noi applichiamo la normativa che è stata emanata, dando soddisfazione a tutti i soggetti. Tra l'altro, poiché i beni confiscati sono destinati ai comuni per finalità sociali e alle Forze dell'ordine per garantire la sicurezza, ma la finanziaria dello scorso anno ha consentito di ampliare la platea dei beneficiari anche a soggetti territoriali diversi dai comuni e ad enti non territoriale, si può immaginare che, oltre alle finalità sociali, anche le culturali potrebbero beneficiare dell'utilizzo, ad esempio, di immobili confiscati alla criminalità organizzata.

Per quanto riguarda i beni confiscati, credo che non spetti a noi dell'Agenzia del demanio stabilire se la nostra gestione è efficiente più o meno di quella esercitata da un soggetto che ancora deve nascere: infatti, è difficile confrontarsi con soggetti che non esistono. Possiamo però dire che noi abbiamo attivato, in poco tempo, una gestione approfondita del fenomeno. Il problema dei beni confiscati alla criminalità consiste nel tasso di illegalità, connotato al bene di un criminale. È evidente che nessun criminale ha interesse a tenere in un ambito di illegalità il proprio patrimonio immobiliare, soprattutto se esso serve a coprire azioni illegali. Il grande sforzo che l'Agenzia del demanio profonde è proprio quello di portare alla legalità questi beni: credo che questa azione possa

essere portata avanti esclusivamente da chi ha una grande competenza riguardo alla gestione di un patrimonio immobiliare. Si può discutere sull'efficacia dell'Agenzia del demanio riguardo alla destinazione dei beni, ma è certo che riportare alla legalità un bene è una competenza che io rivendico all'Agenzia del demanio; ciò, proprio per la grande capacità dell'Agenzia di operare un'efficiente gestione di un patrimonio immobiliare.

Visto che stiamo trattando di beni fuori dal portafoglio dello Stato, passo alla trattazione dei veicoli confiscati. Per quanto riguarda i veicoli confiscati in via amministrativa, posso confermare che all'attualità noi gestiamo una procedura che prevede l'immediata dismissione del veicolo tramite la procedura del custode acquirente, quindi non vi sono più periodi di giacenza del veicolo stesso. Quelli che oggi stiamo sopportando sono i costi che derivano dal fallimento, avvenuto a metà del 2005, della famosa società Eurocomputer Spa, poi Eliosnet Spa. Quindi, abbiamo dovuto sopportare il costo di giacenza dei veicoli sequestrati al posto di questa società. Ovviamente, lo Stato si sta rivalendo anche su di essa, ma credo che non si riuscirà ad ottenere molto.

All'attualità sono stati già stipulati accordi con il 70 per cento delle depositerie che vantavano dei crediti presso lo Stato che, ovviamente, prevedono una riduzione del credito vantato, pari a circa il 17 per cento di quanto dovuto. Proseguiremo per tutto quest'anno e per l'inizio del 2008 ai fini del completamento relativo all'ulteriore 24 per cento: insomma, contiamo di chiudere questa partita e, nel frattempo, di concludere tutte le procedure di affidamento ai custodi acquirenti. Quindi, a metà del 2008, dovremmo aver chiuso con il passato e aperto la nuova procedura; nel frattempo, abbiamo in corso una procedura transitoria che non costa allo Stato.

GIANFRANCO CONTE. Riguardo alla quantificazione, vorrei capire in capo a chi vanno le liquidazioni degli *stock* precedenti. Poiché si tratta di un aspetto rilevante, quando voi chiudete i contenziosi

relativi ai depositi pregressi anteriori al 2001 - e, comunque, anteriori al fallimento della società - a quanto ammonta lo stock del debito che avete nei confronti dei depositari? Poiché secondo la relazione si procederà al pagamento nel 2008, debbo dire che io non ho visto appostata da nessuna parte la cifra relativa. Tra l'altro, farete riferimento al vostro bilancio?

ELISABETTA SPITZ, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. Ci sono già stati affidati 150 milioni di euro distribuiti su tre annualità: attraverso di essi contiamo di esaurire tutto il debito pregresso. Quindi, le risorse sono già state acquisite dall'Agenzia del demanio: tra l'altro, dopo aver compiuto una puntuale ricognizione presso tutte le nostre filiali, abbiamo valutato che esse sono sufficienti per estinguere tutti i debiti maturati all'attualità. Nella fase di avvio della procedura con i custodi acquirenti, abbiamo attivato una procedura, cosiddetta transitoria, con una serie di società che si occupano di rottamazione. Inoltre, il prezzo che noi acquisiamo per la rivendita del rottame copre i pochi giorni di deposito che ancora paghiamo.

GIANFRANCO CONTE. Ma il triennio è antecedente?

ELISABETTA SPITZ, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. Sì, è antecedente.

GIANFRANCO CONTE. Correte il rischio di perdere la prima annualità.

ELISABETTA SPITZ, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. No, l'abbiamo già pagata. Abbiamo già provveduto a pagare il 76 per cento delle fatture sulle quali abbiamo aperto un negoziato, ottenendo una riduzione del 17 per cento.

Devo tranquillizzare l'onorevole Gianfranco Conte anche riguardo al tema delle manutenzioni, poi passerò a parlare delle valorizzazioni. Ho notato che l'onorevole è in possesso di dati molto dettagliati e me ne compiaccio perché sono simili ai nostri.

In ogni caso, credo che la norma prevista nel disegno di legge riguardi innanzitutto un tetto per l'utilizzo di risorse a favore di manutenzioni straordinarie e ordinarie, sia su immobili di proprietà dello Stato sia su immobili condotti in locazione passiva. I tetti previsti sono dell'1 per cento del valore dell'immobile per le manutenzioni ordinarie e del 3 per cento per le manutenzioni straordinarie; quindi, il calcolo che lei ha fatto è desunto da un ipotetico valore del patrimonio immobiliare utilizzato dalle amministrazioni dello Stato e non è così immediato. Tra l'altro, gli immobili a cui si riferiscono questi tetti non sono solo quelli utilizzati dalle amministrazioni centrali, poiché il loro numero è più ampio e riguarda anche gli immobili di tutti gli enti non territoriali che utilizzano patrimonio pubblico. Quindi, i capitoli per le manutenzioni sono riferiti ad immobili dello Stato e non a quelli degli enti non territoriali: ecco perché credo che questa relazione non sia così diretta.

GIANFRANCO CONTE. Pensa che sia sostenibile un ulteriore aggravio di 200 milioni per coprire i *ticket* sanitari? Abbiamo già stabilito che 750 milioni rappresentano una cifra molto ambiziosa, ma se arriviamo al miliardo...

ELISABETTA SPITZ, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. Non mi posso esprimere su questo; le dico solamente che dipende dal numero di immobili interessati a questa manovra. Le percentuali del 3 ed 1 per cento sono quelle che la pratica di mercato e la buona prassi prevedono per quanto riguarda l'onere manutentivo, che va sostenuto nel caso di manutenzioni straordinarie o ordinarie su immobili di varie tipologie. Peraltro, esso è stato anche desunto da quelle percentuali previste nell'ambito del contratto per i fondi immobiliari pubblici; lei sa, infatti, che noi siamo il conduttore unico, quindi quando dobbiamo occuparci della manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili conferiti ai fondi, abbiamo un tetto del 3 e dell'1 per cento. Quindi, abbiamo mutuato quella percentuale da quel contratto.

Per quanto riguarda un'ulteriore osservazione sul rapporto tra i programmi unitari di valorizzazione delle STU (società di trasformazione urbana), credo che le due cose siano assolutamente in successione. Voglio dire che un piano consiste in una pianificazione di livello sovraordinato, mentre le STU sono strumenti per la gestione di una valorizzazione. È ovvio che la pianificazione precede la costituzione di strumenti *ad hoc*, necessari per dare attuazione alla gestione di un bene pubblico dato in concessione cinquantennale anche ad una società di trasformazione urbana, qualora costituita in accordo con gli enti locali e con i privati, oppure in concessione diretta ad un ente locale o ad un soggetto privato. Quindi, si tratta di una forma di associazione tra soggetti che possono utilizzare un bene per una concessione di valorizzazione.

GIANFRANCO CONTE. Temo le conferenze di servizi.

ELISABETTA SPITZ, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. Credo che all'attualità noi abbiamo già portato a conclusione parecchie conferenze di servizi; mi permetto di dire che dipende anche dagli ambiti regionali in cui i piani di valorizzazione sono portati avanti. È ovvio che vi sono ambiti più efficienti ed ambiti caratterizzati da una maggiore complessità.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, sono tre anni che stiamo procedendo alla dismissione su base tabellare; mi riferisco a tariffe che sono state stabilite dalla finanziaria del 2005 per la dismissione delle opere di urbanizzazione. Quelle tariffe sono equiparabili ai costi di esproprio, per cui, sostanzialmente, i comuni possono diventare proprietari delle opere di urbanizzazione, con tariffe assimilabili ad una procedura di esproprio, senza avere l'onere di attivare una procedura di questo tipo, comprensiva di un costo indotto che, invece, queste tabelle non contengono.

Per quanto riguarda il rapporto con i provveditorati alle opere pubbliche, noi partecipiamo a tutti i tavoli tecnici, le

conferenze che i provveditorati indicano per la ristrutturazione e la realizzazione di opere pubbliche. Ovviamente, abbiamo voce in capitolo quando si tratta di immobili che devono poi essere utilizzati da amministrazioni dello Stato e su questo, poiché si tratta di immobili che vengono assunti in consistenza, ci esprimiamo ogni volta che vi è un avvio di procedimento.

GIANFRANCO CONTE. Salvo che alla Camera dei Deputati.

ELISABETTA SPITZ, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. Salvo che alla Camera dei Deputati, ma questo fa parte del regolamento di questo ramo del Parlamento.

Per quanto riguarda i beni della Difesa, abbiamo già proceduto ad individuare, d'intesa con l'amministrazione della Difesa, due elenchi di immobili per un valore nominale di 2 miliardi di euro. Ciò, attraverso due decreti: uno risalente al febbraio 2007 e l'altro del luglio 2007. Stiamo lavorando con l'amministrazione militare per individuare altri due elenchi, che saranno contenuti in due successivi decreti da emanarsi nel corso del 2008.

Nel secondo decreto abbiamo anche individuato la possibilità per l'amministrazione militare di trovare, attraverso gli accordi che stiamo stipulando con gli enti locali, altre infrastrutture, che possono essere permutate o realizzate d'intesa con gli enti locali in favore dell'amministrazione militare. In tal modo, si possono valorizzare immobili che attualmente non soddisfano più le esigenze di infrastrutturazione di un'amministrazione militare poiché, in gran parte, sono obsoleti e spesso e volentieri inutilizzati da molto tempo. Con la stessa procedura individuiamo, d'intesa con l'amministrazione militare, quelle nuove infrastrutture che possono essere di maggiore interesse per la stessa amministrazione, ovviamente andando oltre l'individuazione di quei beni finalizzati ad una valorizzazione.

All'attualità, quei due decreti individuano quasi tutti gli immobili all'interno dei perimetri dei centri urbani, che spesso risultano totalmente inutilizzati da lungo

tempo. In molti casi, ci facciamo anche carico della bonifica, poiché, ovviamente, vi sono materiali inquinanti e poi, in accordo con i comuni, troviamo la più proficua utilizzazione pubblica per fini collettivi. In altri casi, quando l'utilizzazione pubblica non è ritenuta proficua, si procede ad una valorizzazione di tipo privatistico e i comuni, in questo caso, beneficiano di una percentuale dell'incremento di valore che viene destinata alle amministrazioni comunali nel cui territorio ricadono questi immobili.

Attualmente, stiamo procedendo, e contiamo di emanare il prossimo decreto sicuramente entro il mese di febbraio del 2008; quindi si tratta di un'attività perennemente in corso.

MAURIZIO LEO. Si completerà tutto nel 2008?

ELISABETTA SPITZ, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. Assolutamente sì! Si completerà quanto previsto dalla finanziaria del 2007, avendo quindi a riferimento i 4 miliardi. Se poi vi sono altri beni, noi ancora non lo sappiamo.

Volevo fare un'ultima precisazione a proposito di Brescia, di cui lei ha parlato in precedenza; alla fine di novembre si sottoscriverà il contratto con tale città, con la quale, tra l'altro, abbiamo elaborato un protocollo d'intesa, in cui è prevista la valorizzazione di due caserme e la dismissione al comune di altre due infrastrutture militari per lo svolgimento di pubbliche funzioni. Ripeto che a fine novembre si firmerà.

GIANFRANCO CONTE. Di Patrimonio Spa parleremo un'altra volta.

ELISABETTA SPITZ, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. Per quanto riguarda Patrimonio Spa, credo che il problema nasca dal fatto che stiamo parlando di una società ricompresa nel perimetro delle pubbliche amministrazioni. Patrimonio Spa deve sottostare alle stesse procedure a cui deve sotto-

stare l'Agenzia del demanio che, peraltro, è un ente pubblico economico e quindi, sostanzialmente, ha un'organizzazione di tipo privatistico. L'eccesso di somiglianza tra i due soggetti e la differenza in termini dimensionali e di presidio del territorio hanno manifestato i problemi della società suddetta a realizzare gli stessi obiettivi che realizza l'Agenzia del demanio. Credo che Patrimonio Spa possa funzionare se ha un oggetto ed una missione diversi da quelli che già persegue l'Agenzia del demanio. Oggi siamo troppo simili per poter funzionare entrambi efficacemente.

PRESIDENTE. Grazie per l'eshaustività della trattazione e buon lavoro.
Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 14.

*IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI
ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE*

DOTT. COSTANTINO RIZZUTO

*Licenziato per la stampa
il 28 novembre 2007.*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

