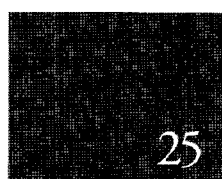


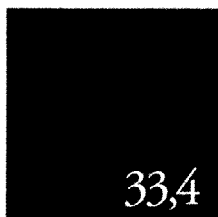
Con riferimento alle attività di pianificazione e attuazione degli interventi edilizi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione, l'Agenzia ha proceduto:

- alla emanazione del programma degli interventi entro il 30 giugno così come previsto dal Contratto di Servizi;
- alla revisione del programma degli interventi ex art.28 della legge 28/99, che ha permesso l'accantonamento di circa 46 milioni di euro per le finalità stabilite dall'art. 29, comma 1, delle legge 326/03;
- all'affidamento di lavori per un importo complessivo pari a circa 33,4 milioni di euro che rappresentano più del 100% del valore pianificato nell'anno.

Realizzazione Programmi Immobiliari



Valore dei contratti pianificati



Valore dei contratti stipulati

Acquisti non d'iniziativa

Nel corso del 2004, ed in particolare nell'ultimo quadrimestre, l'Agenzia ha stipulato contratti di acquisto per il Ministero dei Beni Culturali per un ammontare pari a circa 3 milioni di euro.

Gli acquisti hanno riguardato i seguenti beni:

- Palazzo Solmi di Modena
- Villaggio Palafitticolo di Celano (Aquila)
- Villa Adriana di Tivoli
- Macelli Pubblici di Lucca

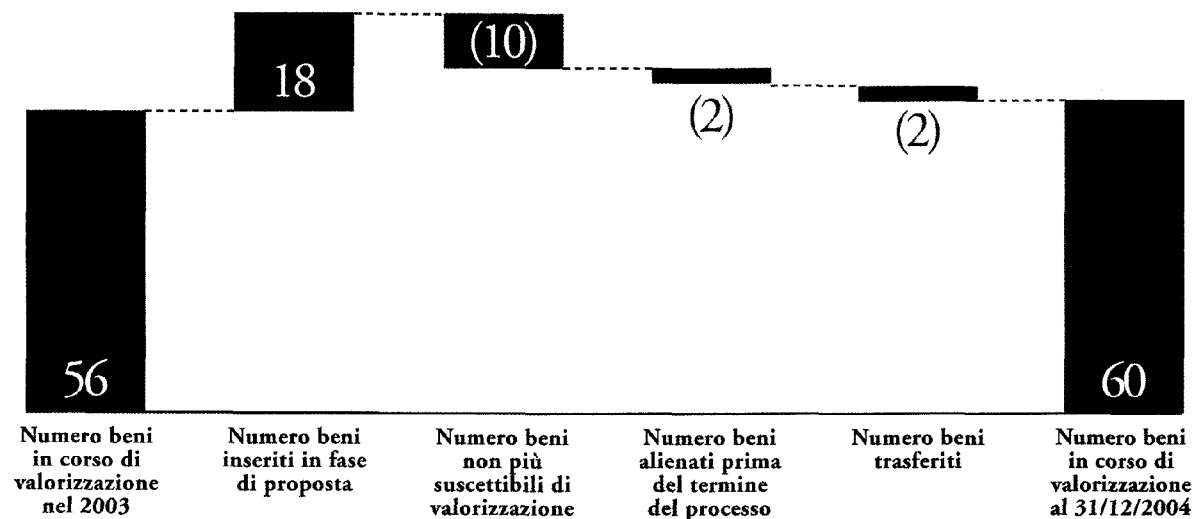
Interventi di valorizzazione

A fine dicembre 2004 il numero di beni che costituisce il portafoglio delle valorizzazioni è arrivato a comprendere 60 operazioni, secondo la dinamica esemplificata nel grafico seguente.

In particolare, l'Agenzia del Demanio ha:

- incrementato lo stato di attuazione di sei delle più significative iniziative già avviate negli anni precedenti, portandole fino al completamento della progettazione (Roma - Piazza Verdi, Roma - Via Giulia, Milano - Palazzo Litta, Milano -ex Tiro a segno Piazzale Accursio, Milano - Caserma Bartoli, Milano - Caserma La Canavese);
- modificato il gruppo di immobili oggetto di valorizzazione nel Comune di Roma attraverso la permuta di una proprietà demaniale (Istituto Angelo Mai) con una comunale (Via Giulia, già sede del 1° Municipio) al fine di perseguire un miglior assetto urbano e il massimo valore di trasformazione. In particolare con quello di via Giulia è stato acquisito un immobile in pieno centro storico di notevole valore architettonico.

Allo stesso tempo l'Agenzia ha svolto attività finalizzate alla individuazione di ulteriori opportunità di intervento e collaborazione con gli enti locali.

I beni in corso di valorizzazione

Di seguito vengono riportati alcuni elementi di dettaglio inerenti le più importanti operazioni di valorizzazione in corso.

Caserma Moioli (Comune di Presezzo)

È stato adottato e approvato da parte del Consiglio Comunale il documento di inquadramento con il quale sono state concordate le destinazioni d'uso e le cubature realizzabili nonché le porzioni che rimarranno all'Agenzia, per essere in seguito alienate, e le parti che saranno cedute al Comune.

Caserma Di Tullio (Comune di Macerata)

È stato completato lo studio di fattibilità sulla base degli accordi preliminari intrapresi con la Guardia di Finanza per la nuova collocazione in altro sito. In seguito, saranno definite le nuove collocazioni degli altri enti coinvolti nel progetto di valorizzazione.

Carceri (Comune di Vigevano)

È stato sottoscritto il protocollo di intesa tra l'Agenzia ed il Comune di Vigevano per la valorizzazione del compendio denominato Ex Carceri nell'ambito di un'operazione più ampia che comprende anche l'area denominata Ex Piazza d'Armi.

Piazza d'Armi (Comune di Asti)

Sono stati approvati da parte del Consiglio Comunale il Piano Particolareggiato e la variante al PRG con la quale sono stati confermati gli indici edilizi e le destinazioni urbanistiche attribuite alle aree ed agli edifici di proprietà dello Stato.

Cavallerizza Reale (Comune di Torino)

È stato approvato lo studio di inquadramento unitario, completato nei mesi precedenti, unitamente alle norme tecniche di attuazione in sede di conferenza di servizi. Parallelamente, è stato conferito l'incarico all'Advisor che dovrà affiancare l'Agenzia nel collocamento sul mercato

del compendio alla fine della procedura di valorizzazione.

Interventi edilizi di manutenzione

straordinaria/ristrutturazione

L'Agenzia ha predisposto il programma degli interventi edilizi che, secondo quanto stabilito dal Contratto di Servizi, è stato trasmesso al Ministero dell'Economia e delle Finanze entro il 30 giugno 2004. Tale programma è stato regolarmente inserito nel sistema di monitoraggio degli interventi edilizi attivato in base a quanto stabilito dalla circolare della Presidenza del Consiglio dei Ministri USG 1248/03IV.26.8. Si evidenzia come l'esercizio 2004 sia stato condizionato fortemente dagli effetti della legge 326/03. Tale norma ha infatti stabilito l'obbligo di destinare parte delle risorse previste dall'art. 28 della legge 28/99 al fondo per i canoni di locazione passiva indotti dal processo di privatizzazione degli immobili pubblici ad uso governativo. Coerentemente con tale orientamento, l'Agenzia ha proceduto alla revisione del programma di ammodernamento delle sedi dell'Amministrazione finanziaria che dal valore iniziale di 127,8 milioni di euro è passato all'attuale di 81,5 milioni di euro. Ciò ha consentito l'accantonamento di fondi per le finalità previste dalla legge sopra richiamata per un importo pari a 46,3 milioni di euro.

Al fine di rafforzare ulteriormente il proprio ruolo di soggetto chiamato a gestire il patrimonio immobiliare dello Stato in una ottica di creazione di valore, l'Agenzia intende, nell'ambito delle attività di investimento immobiliare, focalizzarsi sempre di più sulle fasi a maggiore valore aggiunto. Per tale motivo ha stipulato, in data 7 aprile 2004, una Convenzione con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti che consente di decentrare

le funzioni di stazione appaltante, con particolare riferimento alle attività di progettazione, affidamento, esecuzione e collaudo dei lavori inseriti nei piani triennali e nei programmi annuali.

Tale accordo consente all'Agenzia di non procedere ad un appesantimento della propria struttura tecnica ma di decentrare, su soggetti di elevata professionalità ed esperienza, la fase operativa di attuazione di alcuni degli interventi previsti nei programmi immobiliari predisposti.

L'Agenzia potrà in questo modo focalizzare la sua azione nelle attività di programmazione e di monitoraggio, ovvero di gestione diretta di taluni interventi ritenuti di particolare rilievo.

L'obiettivo quantitativo posto nel Contratto di Servizi prevedeva la formalizzazione di contratti di appalto di lavori per un importo pari a 25 milioni di euro. Nel corso dell'esercizio sono stati stipulati direttamente dall'Agenzia (non quindi decentrati ai Provveditorati in base alla convenzione citata) contratti per un importo complessivo pari a 31,5 milioni di euro. A tale valore occorre aggiungere circa 1,9 milioni di euro di contratti relativi ad opere minori, ovvero con carattere di urgenza, non incluse nei programmi.

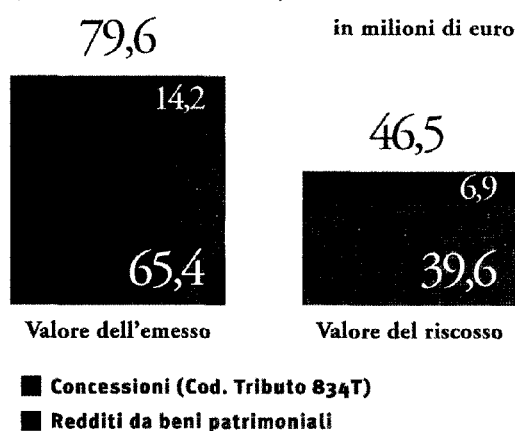
L'incremento della redditività

del Patrimonio dello Stato

L'Agenzia, nel corso del 2004, ha effettuato emissioni per un valore pari a circa 79 milioni di euro e, nello stesso periodo, ha registrato un valore del riscosso pari a 46,5 milioni di euro, al netto dei 5 milioni di euro di indennizzi per sconfinamenti.

Il valore del riscosso risente del divario temporale relativo alla trasmissione dei dati da parte dei Concessionari all'Anagrafe tributaria, ed è quindi suscettibile di ulteriori incrementi. Il grafico riporta i valori di emesso e di riscosso che risultano al 31 dicembre 2004, suddivisi fra locazioni e concessioni.

Locazioni e Concessioni (Emesso e Riscosso)



Il valore complessivo del riscosso è allineato all'obiettivo concordato per il 2004, che era stato fissato a 45 milioni di euro. Nei paragrafi seguenti vengono descritti i livelli di servizio reso nell'ambito dei processi relativi alla gestione patrimoniale, nonché l'avanzamento delle principali azioni che l'Agenzia ha intrapreso per migliorare ulteriormente la redditività del patrimonio.

Nuovi contratti/rinnovi

Le attività svolte dall'Agenzia nel corso del 2004 hanno permesso di conseguire appieno l'obiettivo di produzione annuale relativo alla locazione/concessione di unità immobiliari libere, ovvero al rinnovo dei contratti in scadenza. Sono stati infatti stipulati 2.388 contratti/atti di conces-

sione e locazione, che rappresentano il 120% circa dell'obiettivo concordato. In particolare, risultano stipulati:

- 1.312 contratti di locazioni di beni patrimoniali (nuovi contratti e rinnovi)
- 1.076 atti di concessione (nuovi atti e rinnovi)

Sono state inoltre poste in essere iniziative volte a rafforzare l'efficacia e l'efficienza del processo attraverso:

- l'individuazione dei beni attualmente non occupati, suscettibili di messa a reddito;
- il miglioramento della gestione complessiva dei rapporti contrattuali in essere con particolare attenzione per i criteri di rinnovo e di adeguamento alle dinamiche del mercato immobiliare;
- la razionalizzazione delle tipologie di contratto applicate e, in particolare, l'avvio dei contatti per la definizione di contratti quadro a livello centrale per la gestione dei beni in uso a grandi clienti (ENEL, TELECOM, ecc.).

Regolarizzazioni

L'attività di regolarizzazione ha visto il conseguimento di risultati certamente positivi rispetto alle previsioni. L'azione dell'Agenzia su questo versante è risultata particolarmente incisiva, intensa anche per la necessità degli uffici di procedere alla individuazione d'iniziativa delle situazioni di sconfinamento non dichiarate.

Miglioramento della gestione delle locazioni e delle concessioni

Il processo di gestione delle locazioni e concessioni è quello che, da sempre, assorbe più risorse e che è oggetto di notevole attenzione in termini di recupero di efficienza. Ciò assume particolare rilevanza in un momento in cui l'Agenzia è impegnata nell'attività di inserimento di nuovo

personale a seguito della fuoriuscita del personale optante conseguente la trasformazione in ente pubblico economico. A tale scopo, nel corso dell'esercizio 2004, sono stati avviati specifici interventi volti a supportare recuperi dei livelli di efficienza, ma anche miglioramenti dell'efficacia soprattutto in termini di aumenti del tasso di riscossione. In particolare, sono stati condotti interventi finalizzati a:

- sviluppare specifiche funzionalità del sistema informativo (SGAP) in grado di assicurare l'automazione di alcuni passaggi chiave della gestione dei contratti (es. rivalutazione del canone, scadenzario dell'emesso, scadenzario dei contratti, invio delle lettere di sollecito, iscrizione a ruolo);
- introdurre nella legge finanziaria 2005 una disposizione (comma 247) volta a consentire l'iscrizione a ruolo dei crediti derivanti dal mancato pagamento delle somme dovute a titolo di canone di locazione e concessione.

Il presidio e la conoscenza del Patrimonio

I risultati ottenuti nel 2004 rispetto all'obiettivo di miglioramento dei livelli di conoscenza e di tutela/presidio del patrimonio gestito possono essere sintetizzati in:

- il raggiungimento degli obiettivi relativi alle attività di ricognizione del patrimonio immobiliare dello Stato;
- la crescita dei livelli di produzione relativamente al processo di vigilanza che ha superato l'obiettivo pianificato del 47%, con livelli di efficacia dell'azione (verbali con esito positivo/ verbali totali emessi) pari al 73%;
- l'emanazione delle linee guida tecnico-operative 2005-2007 per la programmazione ed il monitoraggio degli interventi edilizi sul patrimonio dello Stato ai sensi

della circolare PCM USG 1248/03/IV.26.8 e supporto alle amministrazioni interessate per la stesura dei programmi e per l'utilizzo del software predisposto.

Di seguito vengono illustrati i risultati conseguiti per ciascuna attività, le principali criticità e le principali azioni poste in essere nel corso dell'esercizio.

Attività di censimento del patrimonio immobiliare dello Stato

Nel corso del 2004 le attività di ricognizione sono avanzate complessivamente con una sensibile accelerazione sia in termini di volumi dei beni censiti che di qualità dei dati forniti. Al 31 dicembre 2004, le attività di ricognizione hanno consentito di collaudare ed inserire su supporto informatico 2171 beni; tale valore risulta superiore del 9% al risultato pianificato che prevedeva 2.000 beni informatizzati. Sono ancora in fase di acquisizione dati da parte degli assuntori per 3.625 beni che saranno messi a sistema nel corso del 2005. Di questi, 3.362 sono riconducibili al nuovo ordinativo emesso nel mese di novembre 2004.

Al fine di ridurre i tempi relativi alla fase di acquisizione dati, è stata avviata, con l'ausilio delle filiali, un'azione tesa ad agevolare gli accessi presso gli usi governativi (circa il 30% dei beni edificati è concesso in uso governativo), i quali richiedono un'efficace azione di preparazione dei sopralluoghi.

È da sottolineare infine il superamento del contenzioso relativo ad uno dei lotti in cui è stato suddiviso l'intero patrimonio da censire, la qual cosa aveva ritardato l'avvio delle attività di censimento nelle regioni Puglia e Basilicata.

Risultati dell'attività di vigilanza sul patrimonio immobiliare dello Stato

L'Agenzia ha svolto le attività di vigilanza sulla base delle linee guida emanate nel primo quadrimestre del 2004. Esse orientavano l'attività ispettiva delle Filiali su tre direttrici di intervento relative a specifiche tipologie di beni:

- beni a più elevato rischio di utilizzo irregolare, al fine di contrastare le occupazioni abusive;
- beni assegnati a canone agevolato ad Enti pubblici ai sensi della legge 390/86;
- beni per i quali è stata ricevuta, da parte dell'Agenzia, domanda ai sensi dell'art. 5 bis della legge 212/2003 in materia di sconfinamenti.

Quest'ultima direttiva aveva lo scopo di favorire il processo di individuazione dei casi di sconfinamento per i quali non era stata presentata domanda nei termini prefissati dalla normativa, consentendo all'ufficio di procedere di iniziativa alle regolarizzazioni con le relative maggiorazioni previste in termini di entrate per lo Stato.

L'attività di vigilanza ha comportato, su base annuale, l'emissione di 2.278 verbali di ispezione a fronte dei 1.550 pianificati.

Di rilievo sono stati anche i risultati ottenuti in termini di efficacia dell'azione condotta che ha presentato un

tasso di positività pari al 73%.

Monitoraggio interventi di manutenzione straordinaria sugli usi governativi (circolare pcm usg 1248/03/iv.26.8)

Nel corso del 2004 l'Agenzia ha dapprima provveduto al rilascio del modulo software per la rendicontazione degli interventi di manutenzione straordinaria alle pubbliche amministrazioni, unitamente alle istruzioni per la produzione dei dati. Successivamente sono state emanate, così come stabilito dalla circolare, le linee guida tecnico – operative 2005-2007 per la programmazione ed il monitoraggio degli interventi edilizi sul patrimonio dello Stato.

Al fine di sensibilizzare le amministrazioni coinvolte e di assicurare il corretto utilizzo del sistema, l'Agenzia ha organizzato a metà dello scorso anno un workshop finalizzato ad illustrare i principi ispiratori della circolare, gli obiettivi che si prefigge nonché gli strumenti di supporto messi a disposizione dall'Agenzia.

Nonostante la buona partecipazione all'evento (erano presenti oltre la metà delle amministrazioni interessate) non si sono però ricevuti dati sufficienti per il completamento delle fasi di programmazione e di monitoraggio.

Al fine di risolvere in maniera chiara ed univoca il tema della attribuzione di competenze in materia di gestione dei flussi informativi, l'Agenzia del Demanio ha avviato un'approfondita attività di analisi delle principali criticità riscontrate.

Il risultato si è concretizzato nell'inserimento nella legge finanziaria 2005 dei commi 446-447-448 volti a definire in modo chiaro ed univoco il ruolo e le competenze dell'Agenzia nello svolgimento dell'attività di programmazione e monitoraggio sugli interventi edilizi. Inoltre,

Efficacia attività di vigilanza

1.665

Numero verbali con esito positivo

**Tasso
di positività
73%**

2.278

Totale verbali di ispezione

L'introduzione della norma ha impegnato le altre amministrazioni in maniera vincolante nell'espletamento dei compiti loro assegnati favorendo, conseguentemente, il superamento delle criticità riscontrate.

La gestione dei beni fuori portafoglio

Nel corso del 2004 l'Agenzia ha operato in modo significativo per il miglioramento complessivo della gestione dei beni fuori portafoglio immobiliare, conseguendo importanti risultati nell'ambito della gestione dei veicoli sequestrati e confiscati e dei beni confiscati alla criminalità organizzata.

Beni confiscati alla criminalità organizzata

In relazione alla gestione delle aziende confiscate l'Agenzia ha provveduto ad istruire, analizzare e destinare complessivamente 22 aziende. In particolare:

- 5 aziende sono state destinate all'affitto a titolo oneroso;
- 1 azienda è stata destinata all'affitto a titolo gratuito;
- 9 aziende sono state destinate alla vendita;
- 7 aziende sono state destinate alla liquidazione

I beni immobili oggetto di provvedimento di *destinazione* sono stati nel corso del 2004 complessivamente 473, di cui 389 trasferiti a Comuni e 85 mantenuti nel Patrimonio dello Stato, per un valore totale pari a circa 65,3 milioni di euro.

Rispetto al totale dei beni immobili confiscati trasferiti ai Comuni circa il 66% è stato destinato ad impieghi di utilità sociale quali alloggi per indigenti, associazioni di volontariato e aree dedicate a verde pubblico.

In relazione ai beni immobili mantenuti nel Patrimonio dello Stato, circa l'87% è stato destinato ad impieghi inerenti la pubblica sicurezza e l'11% circa ad usi per la pro-

tezione civile.

Nel contempo l'Agenzia ha posto in essere una serie di attività progettuali finalizzate a garantire un significativo incremento di efficacia nella gestione dei beni confiscati alle organizzazioni criminali.

Di seguito vengono esposti i principali risultati e lo stato di avanzamento delle iniziative avviate.

Sistema integrato di gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata

Nel corso del 2004 sono state svolte le attività di progettazione ed implementazione di un sistema integrato per la gestione dei beni confiscati, il cui utilizzo effettivo è previsto nel 2005.

L'Agenzia ha anche effettuato una serie di integrazioni alla struttura del database, accogliendo richieste ed indicazioni nel frattempo ricevute. Sempre in tale ambito, sono state ampliate le funzionalità ed i contenuti della reportistica. Sono proseguiti, infine, i lavori con il Ministero della Giustizia relativi alla definizione di una banca dati per l'interscambio delle informazioni relative ai beni sequestrati e confiscati.

Progetto per il miglioramento della gestione delle aziende confiscate

Durante l'esercizio l'Agenzia ha progettato e realizzato uno strumento dedicato alla gestione delle aziende confiscate. In particolare, il modello complessivo è stato presentato alle Filiali e, in tale occasione, sono state selezionate le strutture presso le quali effettuare test e verifiche specifiche e, più in generale, il collaudo dello strumento. Le Filiali coinvolte hanno provveduto a fornire i loro suggerimenti che hanno consentito di effettuare modifi-

che ed integrazioni al sistema, prima del rilascio in esercizio. Tale strumento sarà quindi integrato nel sistema informativo dei beni confiscati.

Rapporti con il sistema creditizio

L'Agenzia è stata impegnata a studiare e definire, nel corso dell'anno, i criteri guida per la gestione stragiudiziale dei crediti ipotecari gravanti sugli immobili confiscati.

In particolare, nell'ultima parte dell'anno, a seguito di interventi a convegni e sulla base di una richiesta concordata con i rappresentanti dell'ABI, l'Agenzia ha avviato una specifica e puntuale attività di monitoraggio sugli immobili confiscati gravati da oneri. Tale attività, che verrà conclusa nel 2005 e richiederà un particolare sforzo da parte delle Filiali anche in ordine alle specifiche tipologie di informazioni richieste e alla particolare rappresentazione delle stesse, consentirà di disporre di una mappatura puntuale delle fattispecie da trattare.

Veicoli confiscati

Alla fine del 2003, con l'art.38 della legge 326, il legislatore ha emanato nuove disposizioni relative alle modalità di alienazione dei veicoli confiscati. Nel corso del 2004 l'Agenzia ha quindi provveduto a definire un Protocollo di intesa con il Ministero dell' Interno che ha stabilito le modalità per lo svolgimento delle gare finalizzate ad individuare i custodi-acquirenti con i quali stipulare le specifiche convenzioni previste dalla normativa emanata.

Sono stati quindi fissati i criteri necessari alla individuazione dei custodi-acquirenti, nonché la dimensione territoriale in cui operano le singole convenzioni.

Nel Protocollo è stata prevista, inoltre, l'istituzione di apposite strutture, composte da personale di entrambe le

Amministrazioni, con il compito di agevolare, a livello centrale e locale, l'espletamento delle gare per la selezione dei custodi-acquirenti.

Nell'ultima parte dell'anno, in particolare, l'Agenzia ha concentrato il suo impegno nella stesura e pubblicazione dei bandi di gara, in modo da poter portare a completamento nel corso del 2005 le procedure di aggiudicazione. Allo stesso tempo sono proseguite le attività operative di gestione che hanno consentito:

- la trasmissione di circa 30.500 decreti di confisca al concessionario;
- la vendita/rottamazione, ex DPR 189/2001, di circa 12.900 veicoli.

Stanziamenti di fondi per rischi ed oneri

Le attività svolte hanno portato ad un migliore livello di conoscenza delle varie fattispecie di beni confiscati, nonché delle relative problematiche di gestione.

In questo quadro informativo in evoluzione, pur nei limiti di un'attività ricognitiva che deve essere ancora completata, è stato possibile operare una più puntuale stima degli oneri che probabilmente dovranno in futuro essere sostenuti dall'Agenzia con riferimento alle gestioni 2001- 2004.

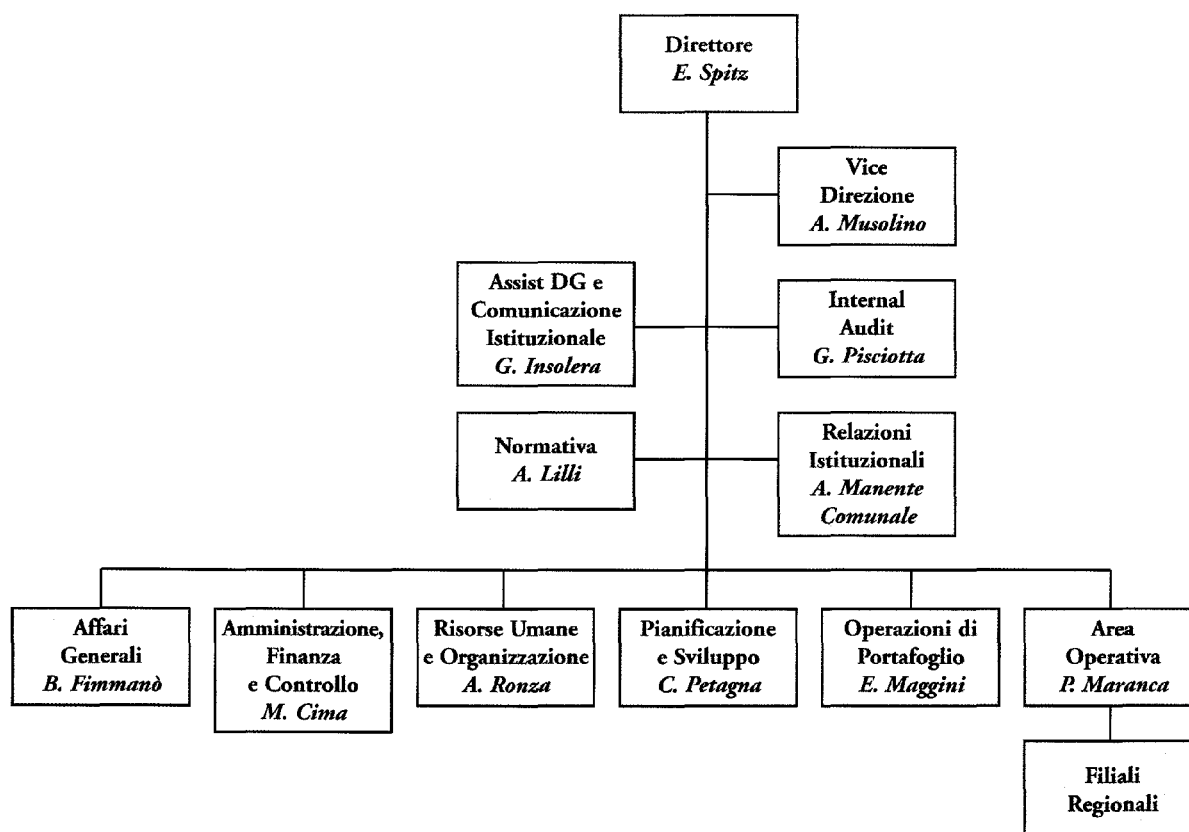
I dettagli numerici sono riportati in nota integrativa.

Va altresì segnalato che, d'accordo con il Dipartimento per le Politiche Fiscali e con la Ragioneria dello Stato, è allo studio l'ampliamento della possibilità di utilizzo dei fondi disponibili sul cap.7754 del Bilancio dello Stato allo scopo di far fronte a spese per interventi urgenti ed indilazionabili finalizzati a preservare il valore del bene confiscato o a rimuovere situazioni di pericolo per l'incolumità pubblica.

L'evoluzione organizzativa

In linea con il processo di evoluzione dell'Agenzia, contraddistinto dalla trasformazione in E.P.E., sono intervenuti importanti cambiamenti sulla struttura organizzativa, soprattutto in termini di rafforzamento e consolidamento di un modello sempre più orientato verso obiettivi di gestione e sviluppo del patrimonio immobiliare.

Il 2004 ha rappresentato un anno importante sul versante delle attività di sviluppo e consolidamento dell'organizzazione. Il disegno della macro struttura, già delineata con un primo intervento nel mese di maggio, è stato definito puntualmente e ufficializzato nel mese di novembre.



Il nuovo assetto organizzativo, che ribadisce il modello “centro-periferia”, è soprattutto connotato dalla semplificazione della articolazione delle strutture di diretto riporto al Direttore dell’Agenzia e, in particolare, dal consolidamento delle funzioni responsabili delle attività di gestione e valorizzazione del patrimonio. Il rafforzamento dei meccanismi di integrazione tra le attività delle Direzioni Centrali e le Filiali regionali ha rappresentato un’ulteriore importante linea guida nello sviluppo della struttura.

Un secondo importante intervento è stato avviato sulla organizzazione della struttura territoriale.

È stata condotta un’attività di razionalizzazione delle strutture locali, semplificandone l’articolazione e identificando le 19 filiali regionali cui è stata attribuita la responsabilità di gestione del patrimonio immobiliare della Regione di riferimento. Contestualmente, è stata razionalizzata la presenza capillare sul territorio, realizzando, sulla base di fattori quali consistenza del patrimonio amministrato, dimensione degli organici, caratteristiche del territorio, gestione dei rapporti con le altre amministrazioni, la chiusura di alcune delle sedi secondarie.

Negli ultimi mesi dell’anno è stato avviato un secondo importante intervento sulla organizzazione delle Filiali. La necessità di focalizzare le strutture operative sulla gestione dei beni ha infatti posto le premesse per l’avvio di un progetto di ridefinizione del modello delle Filiali,

con l’obiettivo di superare la logica di “adempimento” di procedure e produzione di atti amministrativi per orientare il funzionamento delle strutture verso una gestione economica del patrimonio, incentrata sui beni.

I nuovi contratti di lavoro

Particolare rilievo ha avuto l’adozione del nuovo C.C.N.L. (decorrenza 1° ottobre 2004) ispirato a criteri privatistici di maggiore flessibilità ed efficacia applicativa per essere più in linea sia con il processo di trasformazione in atto che con i nuovi e più impegnativi obiettivi di risultato assegnati all’Agenzia.

Gli elementi qualificanti del nuovo contratto sono rappresentati da una più moderna concezione delle relazioni sindacali e da una “attenzione” verso il personale non optante dell’Agenzia a salvaguardia dei diritti acquisiti in materia di trattamento giuridico ed economico.

Con modalità analoghe dal 1° novembre 2004 l’Agenzia ha applicato il nuovo CCNL ai propri dirigenti, aderendo al Contratto dei Dirigenti di Aziende Produttrici di Beni e Servizi.

Il personale

Come è noto, le norme contenute nel decreto legislativo n. 173/2003 hanno dato la facoltà al personale interessato di esercitare opzione irrevocabile per la permanenza nel comparto Agenzie Fiscali, ovvero per il passaggio ad altre Pubbliche Amministrazioni.

A seguito di questa norma un elevato numero di risorse ha

richiesto di lasciare l'Agenzia del Demanio. Questo personale è stato in gran parte riallocato a partire dai mesi immediatamente successivi, essendo rimaste a fine anno circa 597 unità ancora da ricollocare, soprattutto per carenza di offerta di posti nella P.A. (principalmente nei Comuni del Centro-Sud), e per le quali continua l'impegno dell'Agenzia per il completamento dell'operazione.

L'uscita così consistente di personale optante e le necessità di disporre di collaboratori con caratteristiche e competenze che integrassero quelle del personale storico, hanno dato il via ad un processo di reclutamento e selezione sul mercato che ha portato, negli ultimi quattro mesi dell'anno, all'ingresso di 300 nuove persone.

La selezione dei nuovi collaboratori si è caratterizzata per l'estrema selettività e l'applicazione di criteri omogenei ed oggettivi. La fase di valutazione dei candidati si è avvalsa anche del supporto di società di selezione esterne, riconosciute sul mercato per la specializzazione e la qualità degli strumenti utilizzati.

L'età media del personale è passata in pochi mesi da 49 a 37 anni e si prevede un'ulteriore diminuzione al completamento del piano di ingressi previsto per il 2006.

Il piano d'inserimento degli stagiaire

In data 18 febbraio 2004 è stata stipulato con la prestigiosa Conferenza dei Rettori delle Università italiane (CRUI) un accordo di carattere generale, che ha portato all'ingresso per il periodo giugno-dicembre 2004 (I

bando 2004) di 49 stagiaire, di cui 33 (il 70%) assunti nello scorso dicembre, al termine del periodo di stage, con contratti di *"inserimento"*.

Dato il felice esito dell'iniziativa, ed anche in considerazione alla qualità delle risorse inserite, nel mese di dicembre è stato pubblicato un nuovo bando (II bando 2004) a seguito del quale sono stati accolti, per il periodo dicembre 2004 - giugno 2005, 39 nuovi stagiaire, di cui 31 presso le Filiali regionali e 8 presso la Direzione Generale. È stato, altresì, pubblicato, lo scorso 14 marzo, il I bando 2005, che prevede una richiesta complessiva di 72 stagiaire, di cui 57 presso le Filiali regionali e 15 presso la Direzione Generale.

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 commitment del Ministero dell'Economia e delle Finanze, sono state remunerate ricorrendo alla forma contrattuale del "Contratto di Servizi" che ha definito specifici corrispettivi per ciascuna di esse.

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 attività svolte per soggetti terzi non configurabili come Amministrazioni centrali dello Stato.

Di conseguenza, con riferimento tanto all'Art.74 del

TUIR quanto all'Art.4 del DPR 633/72, si è assunta tanto l'esclusione da tassazione ai fini IRES dei proventi non riferibili ad attività commerciale (e quindi dei corrispettivi derivanti dal CdS), 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, comma2, 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 392/1978.

Alcune notazioni su fatti di rilievo avvenuti durante l'esercizio

Fondo immobili pubblici (FIP)

Come noto, con i decreti del Ministro dell'Economia e delle Finanze pubblicati sulla G.U. del 28 dicembre 2004 n°303, è stato conferito in proprietà al fondo immobiliare denominato “Fondo Immobili Pubblici” (F.I.P.), a titolo oneroso, un gruppo di immobili a destinazione pubblica già di proprietà dello Stato, utilizzati per uso governativo da Pubbliche Amministrazioni, nonché già di proprietà di Enti Previdenziali.

In particolare, tra quelli già di proprietà dello Stato, sono stati conferiti gli immobili in uso alle Agenzie Fiscali nonché alcuni immobili in uso principalmente al Ministero dell'Economia e delle Finanze, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Ministero del Lavoro.

L'operazione ha di fatto rappresentato, per le citate amministrazioni, una sostanziale modifica al regime di utilizzo di tali beni, da “uso governativo” a “locazione”.

In particolare l'Agenzia del Demanio ha assunto il ruolo di “Conduttore Unico” di tutti gli immobili apportati al fondo in forza del contratto di locazione stipulato con la Società di Gestione del Risparmio (“Investire immobiliare” S.G.R.) che gestisce gli immobili costituenti il fondo immobiliare e rappresenta, di fatto, la Proprietà.

Le amministrazioni precedentemente usuarie degli immobili hanno acquisito, a loro volta, l'utilizzo degli stessi in forza di un apposito *disciplinare* sottoscritto con l'Agenzia del Demanio.

I disciplinari hanno, in particolare, la funzione di regolare i rapporti tra le suddette amministrazioni e l'Agenzia del Demanio, nonché di tenere indenne e manlevata quest'ultima da ogni danno e responsabilità derivante dal comportamento degli Enti utilizzatori stessi.

L'Agenzia del Demanio svolge dunque un doppio ruolo: infatti, oltre che conduttore unico, si configura, al pari delle altre amministrazioni interessate, quale Ente utilizzatore degli spazi già in uso.

Sulla base dei contratti e dei decreti sopra richiamati, l'Agenzia del Demanio risulta indenne da qualunque onere, se non per quanto di competenza nella veste di Ente utilizzatore.

Gli eventuali rischi finanziari potenzialmente connessi ad un disallineamento temporale tra flussi in entrata e flussi in uscita sono di fatto coperti dalla possibilità del ricorso ad anticipazioni di tesoreria erogate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, senza oneri finanziari a carico dell'Agenzia, così come previsto dalla legge Finanziaria 2005 art.1 comma 276.

Sempre con riguardo al FIP va detto che la relativa costituzione ha reso necessario lo svolgimento di una serie di attività specifiche finalizzate alla rilevazione delle informazioni necessarie ad una completa ed approfondita *due diligence*.

In particolare sono state svolte tre diverse tipologie di attività:

- rilevazione della consistenza fisica degli immobili;

- supporto alla rilevazione stessa;
- raccolta di documentazione tecnico amministrativa.

Per quanto riguarda il primo ambito di attività, sono stati eseguiti sopralluoghi accurati consistenti in un rilievo metrico analitico, in una dettagliata analisi dello stato di conservazione ed in un dossier fotografico con varie viste per ogni immobile.

In aggiunta a quanto previsto dal *Censimento* ordinario dei beni dello Stato, sono state svolte alcune attività di rilevazione con un livello di analisi molto più dettagliato (livello c.d. “*due*” invece di “*uno*”) ed in tempi molto più stretti. Il maggior livello di approfondimento e il ristretto tempo a disposizione hanno comportato un aggravio dei costi di rilevazione rispetto all'attività ordinaria.

Le attività di supporto alla rilevazione hanno previsto la creazione di una piattaforma web dedicata alla raccolta ed al consolidamento in tempo reale delle informazioni raccolte sul territorio nazionale; la correttezza del processo di rilevazione è stata, inoltre, assicurata da un processo di controllo e collaudo sul campo di un campione significativo delle consistenze

rilevate. Anche le attività di supporto alla rilevazione hanno implicato un costo supplementare.

Infine, per tutti gli immobili individuati all'interno del progetto è stata effettuata la raccolta di informazioni e documenti di tipo tecnico ed amministrativo presso gli archivi dell'Agenzia e presso i diversi uffici preposti. La documentazione raccolta relativa a identificativi catastali, stato proprietario, stato occupazionale, stato urbanistico, stato manutentivo, conformità normativa, ha portato alla creazione di una data room documentale speci-

ficatamente realizzata per il FIP.

Pertanto il differenziale di costo rispetto all'attività ordinaria per il *Censimento* è stato complessivamente valutato in 5.0 milioni di euro, interamente spesi nel conto economico dell'Agenzia senza, al momento, contropartita di ricavo.

Trasformazione dell'Agenzia in ente pubblico economico e controllo contabile

Con l'entrata in vigore del decreto legislativo 173/2003 recante “*Riorganizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze e delle Agenzie fiscali*” attuativo della legge 137/2003 recante “*Delega per la riforma dell'organizzazione di governo*”, a parziale modifica del decreto legislativo n° 300/1999, l'Agenzia del Demanio ha cambiato il suo “status” giuridico in ente pubblico economico.

In virtù di tale decreto, l'Agenzia del Demanio, a differenza delle altre tre Agenzie Fiscali, “*è regolata, salvo che non sia diversamente disposto dal presente decreto legislativo, dal codice civile e dalle altre leggi relative alle persone giuridiche private*”.

Il 7 novembre 2003, con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri registrato alla Corte dei conti in data 4 dicembre 2003, è stato nominato il nuovo Comitato di Gestione dell'Agenzia del Demanio. Successivamente si è provveduto alla stesura del nuovo statuto, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 28 gennaio 2004, nonché del nuovo regolamento di amministrazione e contabilità deliberati dal Comitato di Gestione il 12 febbraio 2004 ed approvati ai sensi dell'articolo 60, comma 2 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n° 300 come modificato dall'art. 1, lett. e) del decreto legislativo 3 luglio 2003, n° 173.

I Revisori dei conti sono stati nominati con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 23 marzo 2004, registrato all'Ufficio centrale di Bilancio del Ministero dell'Economia e delle Finanze il 1° aprile 2004. Sebbene il decreto legislativo 173/2003 che ha previsto la trasformazione dell'Agenzia in Ente pubblico economico sia entrato in vigore il 29 luglio 2003, gli strumenti operativi dell'Ente pubblico economico sono stati licenziati solo nel 2004.

Pertanto, il presente bilancio, chiuso al 31 dicembre 2004, costituisce il primo bilancio dell'Agenzia del Demanio – ente pubblico economico - redatto secondo le modalità ed i termini di approvazione previsti dai nuovi regolamenti.

Un commento particolare merita il nuovo istituto del “controllo contabile” così come previsto dalla recente riforma del diritto societario e più specificatamente dall'art. 2409 bis del Codice Civile. A riguardo l'Agenzia del Demanio ha chiesto alcuni pareri nel corso del passato esercizio ai propri referenti istituzionali in merito a chi dovesse essere il soggetto incaricato di detto controllo.

Successivamente la legge 311 del 30 dicembre 2004 (Finanziaria 2005) ha previsto al comma 159 art. 1 che *“limitatamente ai soli enti gestori di forme di previdenza obbligatoria i collegi sindacali continuano ad esercitare il controllo contabile e per essi non trova applicazione l'art. 2409 – bis, terzo comma, del Codice Civile”*, stabilendo, di fatto, per l'Agenzia del Demanio, la necessità di ricorrere per il controllo contabile ad un soggetto terzo diverso dal Collegio dei Revisori, anche in considerazione di quanto previsto dal richiamato articolo del Codice Civile.

Pertanto, sentito il Comitato di Gestione ed il Collegio

dei Revisori, l'Agenzia ha avviato le formalità necessarie all'individuazione per il triennio 2005-2007 del soggetto cui sarà affidato l'incarico di Controllo contabile, nonché di Revisione e Certificazione del bilancio.

Per l'esercizio 2004 le funzioni di controllo contabile sono state esercitate del Collegio dei Revisori.

**Applicazione del DL 12 Luglio 2004,
n. 168 convertito dalla legge 191/2004.**

Sulla base di quanto disposto dal decreto legge 12 luglio 2004 n°168 si fa presente che, alla data di emanazione dello stesso, il limite di spesa previsto per incarichi di consulenza conferiti a soggetti estranei all'amministrazione, costituito dalla spesa annua media sostenuta nel bilancio 2001 e 2002 ridotta del 15%, era già stato superato.

Tale circostanza si è venuta a determinare non già per un aumento in assoluto delle spese di consulenza, ma solo in quanto il 2001 ha rappresentato per l'Agenzia un anno di transizione e di avvio di un nuovo corso, con la conseguenza che il relativo dato di consuntivo è stato in quell'anno di gran lunga inferiore a quello degli anni successivi.

Va inoltre sottolineata l'eccezionalità del processo di sviluppo che ha caratterizzato tutta l'Agenzia in questi ultimi anni, ed in particolare nel 2004, anno in cui l'Agenzia ha condotto l'importante processo di trasformazione in Ente Pubblico Economico, facendo fronte ad interventi di riorganizzazione e ristrutturazione a ciò finalizzati, che si connotano quali eventi di carattere straordinario.

Ciò premesso si fa comunque presente che di tale circostanza è stata data a tempo debito tempestiva informativa tanto al Comitato di Gestione che al Collegio dei Revisori, anche in considerazione dei dubbi insorti in merito all'ap-