

AGENZIA DEL DEMANIO

ESERCIZIO 2006

PAGINA BIANCA

RELAZIONE AMMINISTRATIVA

PAGINA BIANCA

MESSAGGIO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA

Il contesto esterno di riferimento nel cui ambito ha operato l'Agenzia è stato ancora una volta caratterizzato dalle note criticità della finanza pubblica che, anche per l'esercizio da poco conclusosi, hanno determinato l'indirizzo strategico e quindi gli obiettivi prioritari dell'Ente.

Rilevante è stata infatti la pressione esercitata sull'Agenzia da parte del Ministero di riferimento in relazione alla necessità di assicurare un gettito crescente e strutturale, tale da fornire un contributo di indubbio rilievo al riequilibrio dei conti pubblici.

Verso tale direzione è stata quindi orientata l'azione dell'Ente, che ha saputo adeguatamente interpretare il ruolo attribuitogli, rafforzando così la propria immagine di struttura affidabile ed efficiente. Non può infatti non evidenziarsi con soddisfazione come gli obiettivi assegnati siano stati integralmente raggiunti ed, in alcuni casi, anche superati.

Lungo questo percorso di continuo miglioramento, che certamente tutti coloro che dell'Agenzia fanno parte non possono e non devono considerare concluso, si è venuto a configurare il nuovo quadro politico. I nuovi orientamenti espressi dall'Autorità di Governo, non privi di importanti elementi di discontinuità rispetto al recente passato, se da un lato hanno confermato la visione del patrimonio immobiliare dello Stato quale risorsa strategica per il rilancio del sistema Paese, dall'altro hanno inteso privilegiare una prospettiva di medio – lungo termine nella creazione di valore economico e sociale, nonché l'integrazione più stretta con i processi di sviluppo locale.

Del tutto in linea con il percorso già da anni immaginato ed intrapreso, l'Agenzia ha quindi proseguito, con rinnovati stimoli, nell'affinamento di un ruolo istituzionale proattivo di maggiore complessità, meno assimilabile a quello di mero fornitore di servizi e più vicino a quello di promotore di sviluppo del territorio.

In questo quadro evolutivo la trasformazione in ente pubblico economico ha certamente contribuito in misura determinante al raggiungimento dei positivi risultati di cui si è detto.

E' quindi auspicabile che, tanto più in considerazione della crescente complessità della missione attribuita all'Agenzia e della richiesta proveniente dall'Autorità politica di interpretare un ruolo sempre più proattivo ed innovativo, non vengano meno quei caratteri di

autonomia gestionale voluti dal Legislatore con l'attribuzione della nuova veste giuridica e, per certo, oggi più che mai essenziali al raggiungimento degli ambiziosi risultati attesi.

Direttore dell'Agenzia

Elisabetta Spitz



RELAZIONE SULLA GESTIONE 2006

LE PRINCIPALI ATTIVITA' SVOLTE ED I RISULTATI CONSEGUITI

Con riferimento alle linee strategiche espresse nell'Atto di indirizzo triennale sono nel seguito ripercorse le tappe più salienti della gestione 2006 riconducendo le stesse agli obiettivi strategici dichiarati all'inizio dell'esercizio da poco concluso.

IL MIGLIORAMENTO DELLA CONOSCENZA, DEL PRESIDIO E DEL GOVERNO DEL PATRIMONIO AMMINISTRATO

Al fine di tutelare i diritti e le esigenze della collettività, ottimizzando i risultati economici derivanti dalla gestione del patrimonio immobiliare dello Stato, l'Agenzia del Demanio ha da sempre ritenuto la conoscenza del patrimonio gestito un'esigenza imprescindibile, oltre che un'operazione di particolare rilevanza e strategicità per il perseguimento della missione assegnatale. Al momento della sua costituzione, l'Agenzia del Demanio ha ereditato un sistema conoscitivo molto frammentato, con un livello di informatizzazione scarsamente articolato, che ha richiesto un notevole impegno concretizzatosi, in particolare, nel processo di censimento del patrimonio immobiliare dello Stato.

L'attività di censimento, avviata nel 2003, si è posta l'obiettivo di classificare il patrimonio immobiliare dello Stato suddividendolo in categorie omogenee, legate alla tipologia edilizia, alla destinazione amministrativa ed all'uso, al fine di alimentare successivamente i processi gestionali di dismissione, valorizzazione e messa a reddito degli immobili.

Nell'ottica di contribuire all'incremento del valore economico e sociale dei beni dello Stato si colloca anche il processo di vigilanza e presidio del patrimonio amministrato, che ha come fine quello di tutelare e vigilare sul corretto utilizzo dei beni e di fronteggiare il fenomeno dell'abusivismo.

Accanto all'obiettivo di presidio e tutela del patrimonio, l'attività di vigilanza è finalizzata anche all'acquisizione di informazioni aggiornate sullo stato effettivo dei beni (destinazione d'uso, tipologia, etc.), strumentale al miglioramento complessivo della loro destinazione funzionale nonché a rilevare l'esigenza di eventuali interventi di manutenzione.

I risultati conseguiti nell'esercizio 2006 relativamente all'obiettivo in parola possono essere sinteticamente rappresentati facendo riferimento ai principali filoni di attività come di seguito rappresentato.

Attività di censimento del Patrimonio disponibile e degli Usi governativi

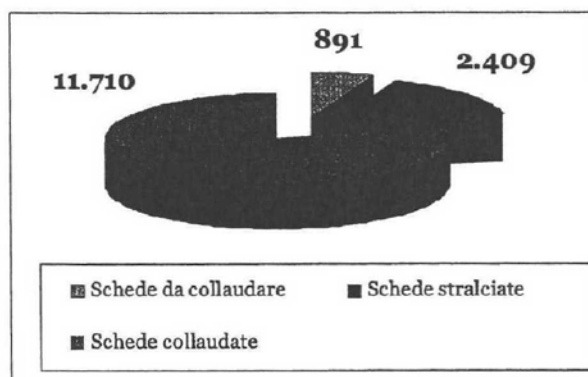
Nel corso dell'anno sono stati emessi gli ultimi ordinativi alle società appaltatrici dei servizi di rilevazione (c.d. "assuntori") relativi al censimento dei beni di Patrimonio disponibile e in Uso governativo.

Le attività di rilevazione, alla stregua del 2005, hanno continuato a doversi confrontare sia con il dinamismo delle operazioni di alienazione condotte dall'Agenzia sia, anche se in misura minore, con impedimenti tecnici di diversa natura che in alcuni casi non hanno permesso di procedere alla ricognizione.

Considerate comunque le schede (beni) collaudate definitivamente e gli stralci effettuati, il target pianificato è stato ampiamente raggiunto e superato.

Di seguito si riportano un grafico e una tabella riepilogativi delle attività complessivamente svolte al 31 dicembre 2006. Per maggior chiarezza e per continuità con il passato nella rappresentazione delle attività, i valori esposti sono al netto delle schede inserite ad integrazione degli ordinativi relativi al Demanio Storico Artistico (DSA).

Patrimonio disponibile e Usi governativi: situazione al 31 dicembre



Situazione al 31 dicembre Pat. Disp. / Usi Gov.

Totale schede da censire (dato iniziale)	15.860	
Schede escluse (valutazione costi/benefici)	850	
Totale schede da censire	15.010	
Schede consegnate dagli assuntori alla Cabina di Regia	12.094	
Schede in fase di rilevazione (da consegnare)	507	
Schede stralciate dopo essere state inserite in ordinativi	2.409	
Totale schede inserite in ordinativi	15.010	14.119
Schede ordinativo speciale	535	
Schede collaudate positivamente e riversate nei sistemi informativi dell'Agenzia	11.175	
Schede in corso di collaudo o ricollaudato	384	
Totale schede consegnate	12.094	

Al 31 dicembre 2006 l'avanzamento complessivo del "Censimento" dei beni del patrimonio disponibile e in uso governativo, al netto delle schede inserite ad integrazione degli ordinativi per il DSA, è risultato quindi pari al 94% (14.119 schede a fronte delle 15.010 da censire); la ricognizione delle schede rimanenti sarà completata nel corso del 2007.

Nel corso dell'anno l'Agenzia ha anche avviato le attività finalizzate a rendere omogenee, ovvero ad ampliare, le informazioni disponibili sui beni censiti che entreranno nella fase operativa a partire dal prossimo esercizio. Allo stato attuale è stata ultimata la prima versione del manuale che definisce le modalità operative con cui procedere alla rilevazione delle informazioni tecnico-fisiche e storico-artistiche dei beni. Questo permetterà alle strutture territoriali, a regime, di mantenere aggiornate, ovvero integrare, le informazioni già a disposizione nonché di rilevare quelle sui beni entrati recentemente in consistenza o non censiti per scelte di costo-opportunità.

Attività di ricognizione dei beni del Demanio Storico Artistico

Nel corso dell'anno sono state avviate le attività inerenti la ricognizione dei beni del Demanio Storico Artistico (DSA).

L'obiettivo di piano prevedeva di censire un totale di 2.732 schede relative al DSA. L'Agenzia, in seguito ad ulteriori analisi di dettaglio condotte sulle schede oggetto di ricognizione, nonché a valutazioni di costo-opportunità, ha deciso di escludere 2.058 schede riferite a beni non strategici ovvero non rilevanti ai fini della gestione del patrimonio affidato. Con riferimento alle schede potenzialmente oggetto di ricognizione, sono stati emessi ordinativi di fornitura per un totale di 674 schede di DSA, di cui 171 già collaudate con esito positivo e inserite a sistema e 341 in corso di collaudo.

Le attività di rilevazione e collaudo saranno completate nel corso del 2007.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa delle attività di ricognizione del DSA complessivamente svolte nel corso dell'esercizio.

Situazione al 31 dicembre DSA

Totale schede da censire (dato iniziale)	2.732
Schede escluse	2.058
Totale schede da censire	674
Schede consegnate dagli assuntori alla Cabina di Regia	512
Schede in fase di rilevazione (da consegnare)	99
Schede stralciate	63
Totale schede inserite in ordinativi	674
Schede collaudate positivamente	171
Schede in corso di collaudo	341
Totale schede consegnate	512

Fascicolo Immobiliare

Nell'ambito delle attività finalizzate al miglioramento della conoscenza del patrimonio amministrato, l'Agenzia ha avviato nel 2006 un progetto relativo alla sistematizzazione delle informazioni a disposizione, anche mediante la realizzazione di uno strumento operativo su base informatica di facile consultazione, denominato "Nuovo Fascicolo Immobiliare". Questo conterrà sia le informazioni tecnico-fisiche che quelle amministrative necessarie allo svolgimento delle attività di gestione in capo all'Agenzia.

Nei primi mesi dell'anno è stata definita la prima versione prototipale del fascicolo ed è stata avviata e conclusa una fase di test presso due filiali che ha permesso di individuare e superare le criticità legate all'associazione delle informazioni tecnico-fisiche e a quelle di natura amministrativa.

Nel corso dell'ultima parte dell'anno l'attività è stata estesa a tutte le filiali per un campione ristretto di beni e proseguirà nel corso del prossimo esercizio.

Mappatura del territorio

Nel corso del secondo semestre sono state avviate le attività inerenti la conoscenza del contesto di riferimento dei beni gestiti, al fine di disporre di un pacchetto di informazioni, ulteriori a quelle censite, di supporto alla gestione "strategica" del patrimonio.

Il progetto si sviluppa in due fasi: la prima orientata alla raccolta della documentazione necessaria (ad esempio piani regolatori, certificati di destinazione urbanistica, etc.) e alla relativa analisi, mentre la seconda riguarda, in particolare, la collocazione dei beni su mappe tematiche che evidenzino talune caratteristiche del contesto territoriale di riferimento.

Al 31 dicembre 2006 è stata ultimata la fase di raccolta delle informazioni urbanistiche da parte di tutte le filiali ed è stata avviata la seconda fase in via sperimentale su una filiale pilota. Sono state quindi digitalizzate le principali carte tematiche della regione pilota e, sempre in via sperimentale, sono stati digitalizzati i PRG di tre Comuni con l'inserimento dei beni del patrimonio opportunamente georeferenziati.

L'attività verrà estesa nel 2007 alle altre Regioni e riguarderà in particolare i Comuni caratterizzati da una più elevata densità di immobili del patrimonio.

Ricognizione Demanio Aeroportuale

Nel corso dell'anno l'Agenzia è stata impegnata nell'attività, già avviata alla fine del 2005, volta al monitoraggio degli aeroporti civili al fine di verificare l'effettiva destinazione delle aree assegnate all'ENAC per i servizi strumentali all'esercizio della navigazione aerea.

Tale attività si è resa necessaria sia a seguito del parere espresso dal Consiglio di Stato con voto n. 542/2002 con il quale è stato individuato il criterio della strumentalità per l'assegnazione all'ENAC dei beni demaniali costituenti i singoli scali aeroportuali, sia in conseguenza della revisione della sezione aeronautica del codice della navigazione, realizzata con decreto legislativo n. 96/2005.

Sul tema specifico l'Agenzia ha condotto sopralluoghi e raccolto informazioni su 63 aeroporti (di cui 55 civili e 8 in fase di modifica di destinazione da militare a civile).

Attività di vigilanza sul patrimonio immobiliare dello Stato

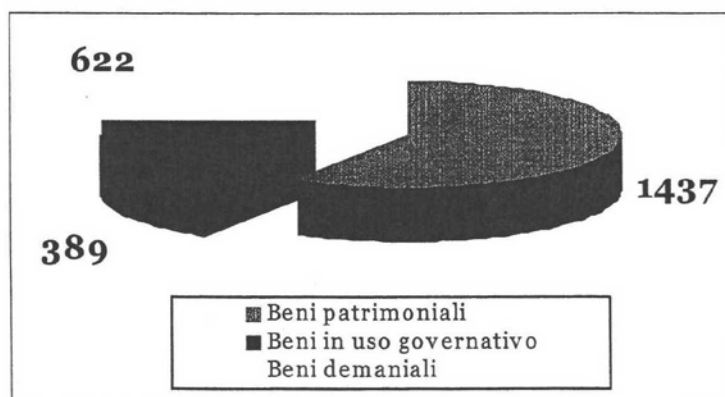
Nel corso del 2006 l'azione di vigilanza è stata indirizzata prioritariamente alla repressione del fenomeno dell'abusivismo sui beni del patrimonio e del demanio pubblico con l'avvio di specifiche e conseguenti attività di tutela, regolarizzazione, razionalizzazione, incremento di redditività e creazione di valore.

In particolare l'attività di vigilanza è stata finalizzata a:

- l'accertamento di occupazioni abusive;
- la verifica del corretto utilizzo dei beni e degli spazi all'interno degli usi governativi;
- la verifica dell'esecuzione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione secondo gli obblighi assunti dal locatario / concessionario;
- la verifica delle aree di demanio marittimo ai fini dell'incameramento delle pertinenze demaniali marittime;
- il completamento dei sopralluoghi tecnico-amministrativi presso le aree aeroportuali ai fine dell'eventuale segnalazione di aree non strettamente destinate all'esercizio della navigazione aerea.

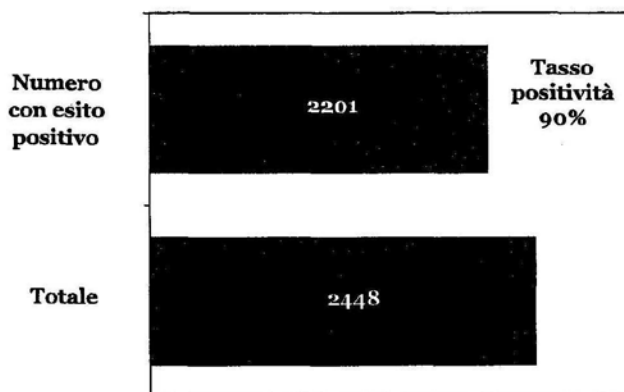
L'attività di vigilanza ha permesso di redigere 2.448 verbali ai sensi del DPR 367/98 a seguito di ispezione e sopralluogo, registrando un avanzamento pari al 136% dell'obiettivo annuale di piano (1.800 verbali).

Distribuzione attività di vigilanza



I risultati in termini di efficacia dell'azione condotta si confermano di assoluto rilievo con un tasso di positività del 90%, a dimostrazione della estrema selettività degli interventi condotti.

Efficacia attività di vigilanza



A titolo informativo si riportano di seguito le iniziative intraprese a seguito dell'emissione di 709 verbali con esito positivo :

- recupero indennizzi (204);
- stipula di contratti di locazione/ concessione (144);

- notifica invito all'acquisto su sconfinamenti (55);
- recupero locali non utilizzati (14);
- assunzioni in consistenza (9);
- querela (6);
- esecuzione di lavori di manutenzione (5);
- denuncia all'autorità giudiziaria (5);
- avvio azione legale per rilascio (4);
- sfratto in via amministrativa (1);
- altro (262).

Sempre nell'ambito del presidio e miglioramento della conoscenza del patrimonio amministrato, nel corso del 2006 sono state avviate le attività volte alla verifica dello stato manutentivo dei beni (strutturale ed impiantistico). In particolare è stato realizzato il Manuale di Manutenzione Preventiva distribuito alle filiali per una fase di test.

Nel corso del 2007 il Manuale sarà integrato di altre sezioni (ad esempio quella relativa alle modalità per la verifica degli adeguamenti normativi), così come è prevista l'entrata a regime delle attività di verifica dello stato manutentivo degli immobili.

Azioni di tutela

Al 31 dicembre 2006 sono stati realizzati 2.256 atti inerenti azioni di tutela a fronte degli 850 pianificati.

All'origine di tale risultato si pone principalmente l'avere considerato, in sede di consuntivazione, anche i pareri emessi dagli uffici in materia di demanio marittimo (art. 13-15 del Codice della Navigazione) che costituiscono a tutti gli effetti parte integrante dell'azione di tutela e salvaguardia della proprietà svolta dall'Agenzia sui beni del patrimonio statale.

Più in particolare, gli atti emessi nell'ambito delle azioni di tutela hanno riguardato:

- pareri in materia di demanio marittimo (1.194);
- rapporti all'organo legale contenenti le argomentazioni per la difesa della Amministrazione (671);

- avvio di azioni legali (199);
- atti di citazione in cui l'amministrazione è parte attrice (127);
- provvedimenti di sfratto in via amministrativa (63);
- atti di revoca della concessione (2).

L'INCREMENTO DELLA REDDITIVITA' DEL PORTAFOGLIO

I risultati raggiunti dall'Agenzia nel 2006 relativamente all'obiettivo di incremento della redditività del portafoglio possono trovare sintetica rappresentazione nelle cifre di seguito riportate:

- entrate riscosse sui codici tributo di competenza per un valore di 283,7 milioni di euro, a fronte di un obiettivo annuale pari a 168,2 milioni ;
- agevolazioni riconosciute per concessioni e locazioni per un valore di 14,7 milioni di euro, a fronte di un obiettivo annuale pari a 10 milioni;
- realizzazione di 1.576 contratti di locazione (tra nuovi contratti e rinnovi) a fronte di un obiettivo annuale pari a 1.200 ;
- realizzazione di 943 atti di concessione (tra nuovi atti e rinnovi) a fronte di un obiettivo annuale pari a 650 ;
- realizzazione di 8.222 atti inerenti la riscossione (prima richiesta di pagamento, seconda richiesta di pagamento, iscrizione a ruolo) a fronte di un obiettivo annuale pari a 5.700.

Riscossioni

Al 31 dicembre sono stati riscossi sui codici tributo di competenza dell'Agenzia 283,7 milioni di euro, superando del 69% l'obiettivo pianificato.

Come si può evincere dalla tabella, un consistente contributo alle entrate è stato dato dal canone aggiuntivo unico per le concessioni di derivazione idroelettrica previsto dal comma 486 dell'art. 1 della L. 266/05 (codice tributo 825T). Una volta individuato nell'Agenzia del Demanio l'Ente preposto alla riscossione di tale introito, quest'ultima è stata quindi

impegnata ad interessare le società destinatarie di tale disposto normativo e a comunicare le modalità da seguire per il pagamento del suddetto canone.

Valore del riscosso per codice tributo

NATURA ENTRATE		VALORE RISCOSSO AL 31/12	% RISCOSSO SU TOT.
809T	Indennità interessi di mora per entrate demaniali	737.628	0,3%
811T	Canoni/indennità relative ai beni patrimoniali disponibili/indisp.	44.766.704	15,8%
814T	Proventi miniere pertinenti allo Stato	2.820	0,0%
815T	Proventi sorgenti termali	3.171	0,0%
816T	Canone annuo ric. e colt. ris. geotermiche	1.483	0,0%
817T	Diritti prosp. e ric. mineraria	57.514.079	20,3%
825T	Canoni/indennità relative ai beni di demanio idrico	88.576.635	31,2%
832T	Concessioni di spiagge lacuali	326.898	0,1%
834T	Canoni/indennità relative ai beni di demanio storico artistico	8.983.859	3,2%
835T	Opere pubbliche bonifica e relative pertinenze	184.171	0,1%
836T	Canoni/indennità relative ai beni di demanio pubbl. aeronautico	1.995.009	0,7%
837T	Proventi relativi eredità giacenti	6.097.290	2,1%
840T	Canoni/indennità relative ai beni di demanio pubbl. militare	2.879.345	1,0%
842T	Canoni/indennità relative ai beni di demanio pubbl. Marittimo	65.785.125	23,2%
847T	Proventi vendita beni mobili DPR189/01, indennità condoni, canoni e ind. inseriti in SGAP altre utenze altro dem.	2.196.974	0,8%
854T	Indennità dovute per vendita aree con opere di urbanizzazione	1.078.519	0,4%
856T	Indennità dovute per vendita aree con opere di sconfinamento	2.542.723	0,9%
TOTALE		283.672.430	100,0%

Le entrate relative alle concessioni di derivazione idro elettrica per il 2006 sono risultate pari a circa 76 milioni di euro.

Un consistente contributo alla realizzazione dell'obiettivo di piano è stato fornito anche dai canoni e dalle indennità relative ai beni del demanio marittimo (842T) e dalle entrate relative ai diritti di prospezione e ricerca mineraria (817T), rispettivamente pari al 23% e al 20% del totale.

E' opportuno evidenziare che le entrate da canoni relativi ai beni del demanio marittimo, previste nel Bilancio dello Stato 2006 per un importo pari a 210 milioni di euro, hanno risentito dapprima della proroga al 31 ottobre (legge n. 234/06) del termine per la rideterminazione dei canoni (legge 168/05) e successivamente dell'ulteriore proroga al 31 dicembre per l'ultimazione degli accertamenti tecnici (art. 2 comma 69 d.l. 262/2006).