

Investimenti con fondi di terzi su beni del patrimonio immobiliare dello Stato

Nel corso del 2006, rispetto alle quattro iniziative in corso (Arsenale di Venezia, Punta della Dogana a Venezia, Rocca dei Boiardi a Scandiano e Villa Tolomei a Firenze) sono state stipulate le due concessioni relative all'area veneziana.

In particolare, una concessione ha riguardato il progetto di valorizzazione di una porzione dell'Arsenale Nord e ha impegnato il Consorzio Venezia Nuova a realizzare entro il 2009 opere per un valore complessivo di 172 mil/€.

L'altra ha impegnato il Comune di Venezia ad investire 19,5 mil/€, per la realizzazione di un polo museale a Punta della Dogana.

Complessivamente, quindi, gli investimenti con fondi di terzi consuntivati dall'Agenzia nel 2006 sono ammontati, sulla base delle pattuizioni stabilite dal Contratto di Servizi, a 20 milioni di euro.

Per quanto concerne invece la Rocca dei Boiardi a Scandiano e Villa Tolomei a Firenze, l'Agenzia ha ritenuto opportuno rinviare la conclusione degli accordi in attesa della legge finanziaria 2007.

Infine, l'Agenzia, tramite la partecipata Arsenale di Venezia S.p.A., ha dato luogo nel mese di agosto al concorso di idee per la progettazione di quattro opere (Tesa 105, Tesa 113, Torre di Porta Nuova ed Ponte di collegamento), assegnando ai vincitori l'incarico per lo sviluppo del progetto fino al livello esecutivo.

Interventi edilizi di manutenzione straordinaria

Nel corso dell'anno sono stati stipulati contratti di manutenzione con fondi del capitolo 7754 per un valore pari a 5,6 milioni di euro (di cui circa 186.000 euro relativi ad interventi del programma ex art. 28 L. 28/99).

LA RAZIONALIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO

I risultati riferibili all'obiettivo di razionalizzazione del portafoglio possono essere sinteticamente rappresentati dalle cifre di seguito indicate:

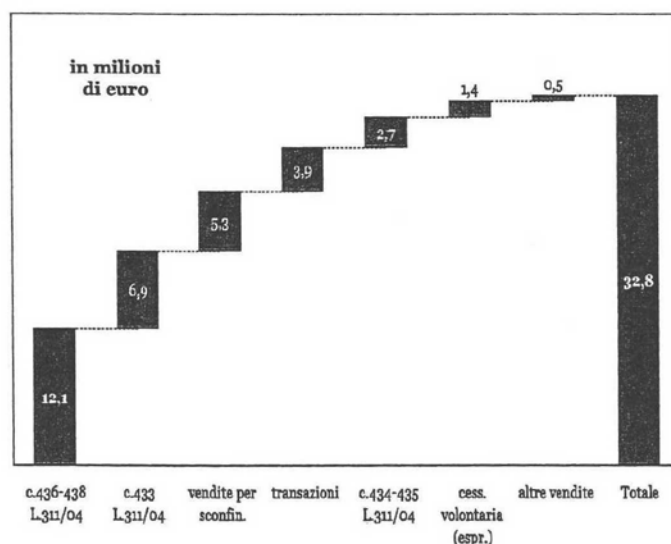
- l'area di risultato "ottimizzazione della composizione del portafoglio" (che include vendite, transazioni, permuta, cessioni a titolo gratuito, assunzioni in consistenza) ha registrato un valore complessivo di 339,6 milioni di euro, a fronte di un obiettivo di piano pari a 121 milioni;
- l'area di risultato "razionalizzazione funzionale" (che include consegne, dismissioni e sdemanializzazioni) ha registrato un valore complessivo di 361,4 milioni di euro rispetto ad un obiettivo di piano pari a 135 milioni.

Ottimizzazione della composizione del portafoglio

Il risultato conseguito, in relazione alle attività svolte per l'ottimizzazione della composizione del portafoglio, pari a circa 339,6 milioni di euro, è così segmentato:

- 28,9 milioni di euro di entrate sono derivate dalla stipula di contratti di vendita a vario titolo (relitti, quote indivise, opere di urbanizzazione, sconfinamenti, cessioni volontarie a seguito di procedura di esproprio, vendite agevolate ai sensi della L. 549/95, condoni);
- 3,9 milioni di euro di entrate sono derivate da vendite transattive a seguito di contenzioso;
- 275 milioni di euro sono derivate dal valore degli immobili assunti in consistenza nel periodo;
- 22,8 milioni di euro sono derivate da cessioni a titolo gratuito;
- 8,9 milioni di euro sono derivate da operazioni di permuta;
- 93 mila euro rappresentano il valore dell'agevolazione su vendite effettuate ai sensi della L. 549/95, calcolato come differenza tra il valore "pieno" del bene e il prezzo effettivamente incassato.

**Ripartizione entrate per vendite contrattualizzate
e transazioni**



In relazione alle attività sugli sconfinamenti si segnala che, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 31 del 23 gennaio 2006, l'Agenzia, pur proseguendo regolarmente le attività inerenti la fase istruttoria, è stata costretta a sospendere la stipula degli atti di vendita per gli sconfinamenti che insistevano sul demanio idrico in attesa che si concludesse il contenzioso in essere nell'ambito della Conferenza Stato-Regioni. Questo non ha comunque precluso all'Agenzia il conseguimento di un risultato rilevante in termini di vendite per sconfinamento (5,3 milioni di euro).

In relazione al suddetto contenzioso si evidenzia che la Conferenza permanente tra Stato, Regioni e Province Autonome di Trento e Bolzano, nella seduta del 30 novembre ha sancito l'accordo, ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, su un percorso procedurale condiviso relativamente all'alienazione delle aree appartenenti al demanio idrico interessate dalla procedura di cui all'art. 5 bis della legge n. 212/2003. In particolare è stato previsto il coinvolgimento nell'iter procedimentale delle Regioni interessate in ossequio alla sentenza della Corte Costituzionale. Con la sottoscrizione dell'accordo, venendo meno le ragioni che ne avevano determinato in precedenza la sospensione, le attività relative alle predette procedure di alienazione sono state riavviate nel mese di dicembre.

Per quanto riguarda le attività di trasferimento ai Comuni di immobili costruiti in base a leggi speciali si evidenzia che al 31 dicembre sono state trasferite 6.754 unità, a fronte delle 4.850 previste a piano.

Nondimeno nel corso del 2006 è stata avviata e conclusa un'attività ricognitiva che ha consentito di quantificare in 9.600 le unità ancora da trasferire ai Comuni.

Razionalizzazione funzionale

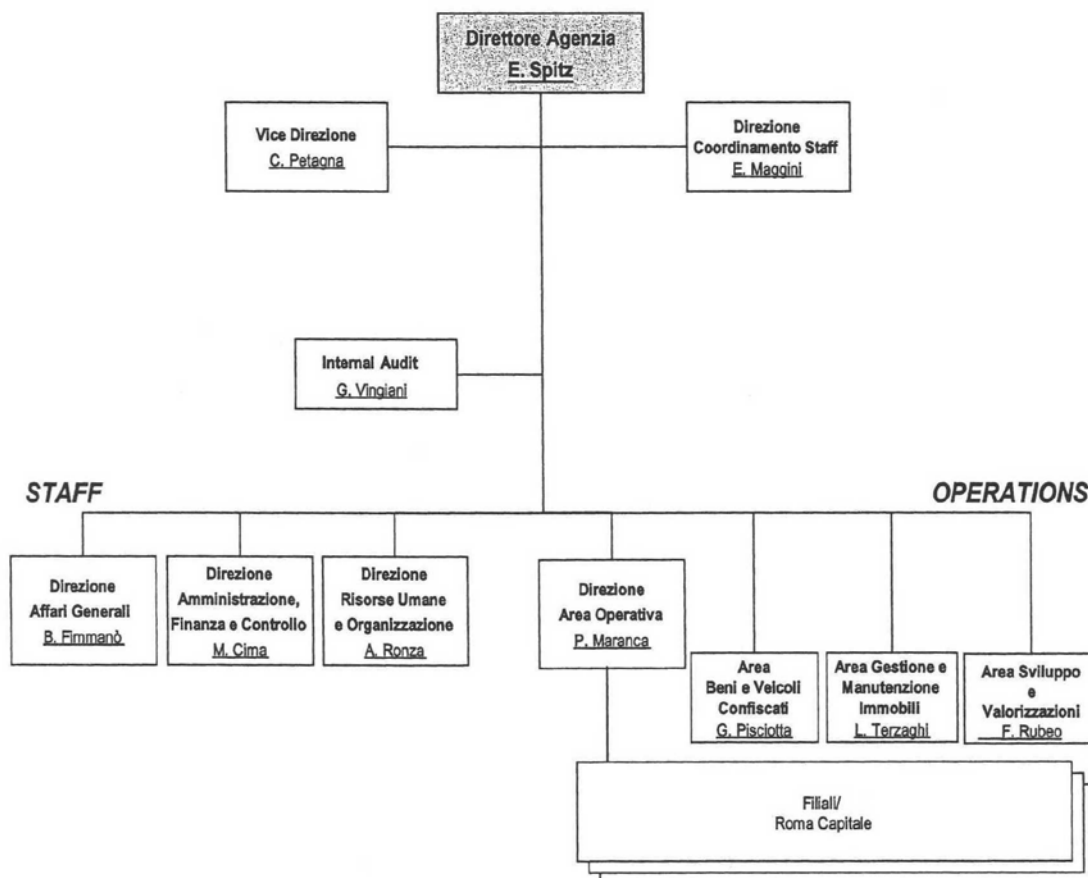
Il valore complessivo registrato dalla razionalizzazione funzionale del patrimonio amministrato, pari a 361,4 milioni di euro, è risultato così composto:

- 119 verbali di consegna di immobili a Pubbliche Amministrazioni, per un valore complessivo di 217 milioni di euro;
- 100 verbali di dismissione di immobili, per un valore di 119,8 milioni di euro;
- 54 decreti di sdemanializzazione per un valore pari a 24,6 milioni di euro.

L'EVOLUZIONE DEL SISTEMA ORGANIZZATIVO

Nel corso del 2006 è continuato il processo di sviluppo e consolidamento del sistema organizzativo dell'Agenzia, confermandosi la particolare attenzione agli aspetti di rafforzamento e ottimizzazione delle strutture responsabili delle attività di gestione e sviluppo del patrimonio immobiliare, nonché di consolidamento delle strutture centrali.

Di seguito è rappresentato l'organigramma dell'Agenzia al 31 dicembre 2006.



Nel 2006, gli interventi sulla struttura centrale si sono delineati su due versanti principali.

Sul primo, le iniziative di maggior rilievo hanno condotto ad una razionalizzazione delle funzioni di staff al Vertice, agendo sia in termini di razionalizzazione e semplificazione dell'assetto della struttura, sia in termini di rafforzamento degli ambiti organizzativi con responsabilità di indirizzo strategico.

In tal senso si inquadrano, da un lato, la costituzione della ViceDirezione che ha sommato alle finalità della Direzione Centrale Pianificazione e Sviluppo responsabilità più ampie di promozione e indirizzo di progetti trasversali; dall'altro, la costituzione della Direzione Coordinamento Staff, attraverso cui sono stati rafforzati gli aspetti di presidio e gestione della relazione con le strutture del Ministero di riferimento, nonché di coordinamento tra le stesse e il Vertice e le strutture dell'Agenzia, realizzando inoltre l'integrazione di alcune funzioni aziendali e pertanto una riduzione del numero di riporti diretti al Direttore dell'Agenzia.

Sul secondo versante, l'azione organizzativa si è principalmente svolta sul piano del rafforzamento delle funzioni responsabili delle attività "core", costituendo nell'assetto della macro struttura aree dedicate alla gestione degli ambiti più "specialistici" della gestione del patrimonio immobiliare e in particolare dei progetti di sviluppo e valorizzazione dei beni.

Nel corso del 2006, inoltre, ha trovato pieno consolidamento l'intervento avviato nel precedente anno sul modello organizzativo di gestione dei beni confiscati, realizzandosi un significativo miglioramento dei risultati raggiunti dalle strutture dedicate alle stesse attività.

Due sono stati i principali interventi realizzati sulle strutture territoriali.

Il primo ha riguardato la configurazione della struttura di vertice di Filiale. Con la costituzione nel modello organizzativo di una posizione di "Coordinamento Operativo", e la relativa attribuzione delle responsabilità di gestione dei servizi immobiliari, l'intervento ha mirato ad un rafforzamento della figura del Direttore di Filiale, orientandone maggiormente il ruolo sul presidio delle tematiche più complesse di governo dei rapporti con gli interlocutori di riferimento sul territorio.

Il secondo ha riguardato la ridefinizione dell'assetto territoriale, prevedendo al termine dell'iniziativa di riorganizzazione (nel corso del 2007) la chiusura di circa l'80% degli Sportelli Operativi Territoriali (a fine 2006 la manovra di razionalizzazione ha già realizzato il trasferimento del personale di 20 dei 28 SOT per i quali è prevista la chiusura). La individuazione degli uffici interessati è avvenuta sulla base di un'attenta analisi delle

caratteristiche del territorio (ampiezza, collegamenti e infrastrutture di trasporto) e del patrimonio immobiliare (consistenza e distribuzione geografica).

Le finalità che hanno mosso l'intervento di riorganizzazione riflettono un obiettivo di complessiva ottimizzazione del funzionamento della struttura che, nel rispetto delle finalità istituzionali dell'Agenzia di presidio e gestione del patrimonio immobiliare dello Stato e dei livelli di qualità dei servizi resi, conduca a una maggiore efficienza, ad un effettivo consolidamento dell'assetto delle responsabilità organizzative, ad una razionalizzazione dei processi operativi e pertanto ad una maggiore efficacia della gestione delle Filiali, assicurando altresì il mantenimento e il miglioramento del livello di servizio nei confronti degli interlocutori esterni.

A quest'ultimo riguardo, tra l'altro, l'intervento di razionalizzazione della struttura territoriale ha dato avvio ad una serie di azioni finalizzate alla ottimizzazione della gestione del rapporto con il pubblico e l'utenza, tra le quali emerge il completamento della progettazione organizzativa del Contact Center, struttura attraverso la quale, a partire dal 2007, l'Agenzia integrerà le attività di gestione del rapporto con gli interlocutori esterni assicurando nei confronti degli stessi un nuovo e innovativo (per l'Agenzia) servizio di informazione e assistenza.

Sul piano della gestione delle risorse umane, il processo di assunzione ha ulteriormente supportato, nel corso dell'anno, il processo di consolidamento della struttura. Nella seconda metà del 2006, gli atti di indirizzo strategico per l'azione dell'Agenzia hanno fatto emergere un'esigenza di rafforzamento delle aree di attività più complesse di gestione immobiliare, orientando maggiormente il processo di ricerca e selezione, costantemente informato a criteri di estrema selettività, su bacini del mercato del lavoro connotati da professionalità particolarmente qualificate.

Nel 2006 si è confermato il significativo impegno dell'Agenzia sul piano della formazione e dello sviluppo del personale.

Nel corso dell'anno, terminata la fase di inserimento delle risorse più giovani, la formazione è stata mirata su specifiche famiglie professionali e quindi finalizzata al rafforzamento delle professionalità più critiche, agendo pur sempre su diverse aree tematiche, da quella istituzionale, alla formazione manageriale e comportamentale, fino alla formazione tecnico-professionale.

Ha inoltre avuto la sua prima fase di attuazione il progetto di sviluppo delle risorse (progetto CRESCO), lanciato a fine 2005, che ha già visto coinvolte 25 risorse in un percorso “accelerato” di crescita, finalizzato alla copertura, nel medio periodo, di posizioni di responsabilità all’interno della struttura organizzativa.

Gli sviluppi che si delineano sul piano della evoluzione del sistema professionale, d’altra parte, hanno avuto un coerente riflesso in seno al rinnovo, trascorso il primo biennio economico del CCNL dell’Agenzia, emergendo, tra gli altri aspetti di attualizzazione del testo del contratto e di rinegoziazione di alcuni istituti di carattere normativo, l’introduzione di un ulteriore livello apicale nella scala inquadramentale che la rende maggiormente coerente rispetto all’acquisizione dal mercato del lavoro di risorse di elevato professionalità. Merita altresì menzione la finalizzazione dell’accordo sindacale sull’introduzione di una polizza sanitaria integrativa stipulata dall’Agenzia a favore dei dipendenti.

La gestione del personale optante

Nel primo semestre dell’anno, l’Agenzia ha provveduto alla collocazione di circa 260 dipendenti optanti, salendo a 1145 il numero delle risorse complessivamente trasferite/cessate.

Nel frattempo, con decreti del 21 giugno 2006, ai sensi dell’articolo 1, comma 577, della legge finanziaria 2006, il Dipartimento per la Funzione Pubblica ha provveduto all’assegnazione di ulteriori 78 unità di personale, per le quali l’Agenzia ha successivamente definito con le Amministrazioni destinatarie i tempi dell’effettivo trasferimento.

Al 31 dicembre 2006, dei 78 dipendenti/dirigenti in parola erano stati effettivamente trasferite 65 risorse.

Nel frattempo l’iniziativa autonoma dell’Agenzia è proseguita anche dopo i provvedimenti della Funzione Pubblica, pervenendo alla emanazione di ulteriori 41 decreti di assegnazione, dei quali 28 effettivamente trasferiti al 31 dicembre 2006.

Pertanto a tale data risultavano effettivamente movimentati in tutto 1238 unità, restandone da collocare 39, di cui 26 con un’assegnazione in fieri, mentre per i restanti 13 l’Agenzia ha provveduto a interessare il Dipartimento per le Politiche Fiscali per assegnare i medesimi presso le locali commissioni tributarie.

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

Tra i progetti condotti nell'anno che hanno contribuito a migliorare il sistema amministrativo, contabile e gestionale dell'Agenzia vi è la realizzazione di un "datawarehouse", ossia di una base di dati aziendali provenienti dalle diverse strutture organizzative, appositamente progettata e costruita per fornire informazioni aggregate e organizzate per aree tematiche.

Limitato nel 2006 alle informazioni gestite all'interno del ciclo passivo, ma da integrarsi entro il 2007 con i dati provenienti dal ciclo attivo, tale strumento ha consentito a partire dal mese di ottobre, sia alla Direzione Generale che alle Filiali, l'utilizzo di una reportistica il cui contenuto, frutto dell'incrocio di dati presenti in più tabelle e di più "viste" gestionalmente rilevanti, ha permesso il puntuale monitoraggio dei costi.

Lo sviluppo di una nuova interfaccia del sistema contabile ha consentito inoltre il collegamento di quest'ultimo al sistema informativo di gestione del patrimonio immobiliare (SGAP), il che ha permesso l'innovativo utilizzo del modello F24 per la riscossione delle quote condominiali di spettanza dei locatari/concessionari privati, con il beneficio per questi ultimi dell'eliminazione delle spese per il tradizionale bonifico bancario. Inoltre l'Agenzia, a seguito dell'estensione di una precedente convenzione con l'Agenzia delle Entrate, è ora in grado di ottenere da quest'ultima un periodico e analitico riscontro delle somme incassate a riguardo.

Nell'area della gestione fiscale, lo sviluppo del sistema ha permesso di avviare e concludere il progetto di automazione del processo di predisposizione e di invio del flusso dei dati per la compilazione del Modello 770, in una logica di integrazione con l'applicativo di gestione del personale.

Sul fronte del sistema di controllo di gestione, ridisegnato e realizzato nel corso del 2005, va detto che lo stesso è stato arricchito, nel 2006, di nuovi strumenti per consentirne una migliore condivisione con tutte le strutture dell'Agenzia e per realizzare una semplificazione delle analisi gestionali: ci si riferisce, in particolare, alla progettazione e realizzazione del già citato "datawarehouse", attraverso il quale è stato possibile sviluppare un'analisi strutturata dei dati di contabilità analitica.

Questo ulteriore strumento va ad integrare l'architettura complessiva del sistema di controllo, garantendo l'affidabilità dei dati gestiti e, nel contempo, il necessario grado di flessibilità nell'approntamento di report che soddisfino le esigenze di informativa gestionale in costante evoluzione.

In considerazione del modello gestionale adottato dall'Agenzia, che vede nel "progetto" il cardine di molte delle attività svolte, si è quindi inteso connotare il sistema con una logica di tipo "*on demand*", in modo da garantire nel più breve tempo possibile il soddisfacimento di nuove esigenze informative.

Il reporting gestionale interno è stato quindi arricchito di nuovi documenti realizzati secondo "*viste specifiche*" che hanno consentito non solo il consueto monitoraggio dell'andamento dei costi e dei ricavi "per struttura organizzativa" (centri di responsabilità) e per "*natura di spesa*", ma anche per "destinazioni" gestionalmente rilevanti come, ad esempio, quelle degli immobili conferiti a patrimonio dell'Agenzia.

Si è dato inoltre avvio allo sviluppo del progetto di consuntivazione dei costi per processo che consentirà di meglio interpretare l'origine dei costi stessi e quindi supportare una migliore allocazione delle risorse.

Le nuove realizzazioni, condivise con i responsabili delle diverse unità organizzative dell'Agenzia, hanno arricchito il set di report già utilizzati nell'esercizio precedente per la disamina congiunta degli scostamenti rispetto al budget, consentendo da una parte di rendere più efficace il governo dei costi e dall'altra di migliorare la sensibilità previsionale dei responsabili di funzione.

IL REGIME FISCALE

Iva/Ires

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

Pertanto, a far data dal 1° Gennaio 2004, le attività svolte dall'Agenzia, ancorché analoghe nella sostanza a quelle svolte negli anni precedenti con riguardo alla committenza del Ministero dell'Economia e delle Finanze, sono state remunerate con un "Contratto di Servizi".

Giova per l'altro ricordare come il decreto legislativo n° 300/99 ha stabilito all'art.2 che "I Ministeri svolgono, per mezzo della propria organizzazione, nonché per mezzo delle agenzie disciplinate dal presente decreto legislativo, le funzioni di spettanza statale nelle materie e secondo le aree funzionali indicate per ciascuna amministrazione dal presente decreto, nel rispetto degli obblighi derivanti dall'appartenenza all'Unione Europea".

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

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

Di conseguenza, con riferimento tanto all'Art. 74 del TUIR quanto all'Art. 4 del DPR 633/72, si è assunta tanto l'esclusione da tassazione ai fini IRES dei proventi non riferibili ad attività commerciale (e quindi dei corrispettivi derivanti dagli accordi sottoscritti con il Ministero dell'Economia e delle Finanze), quanto il non assoggettamento ad IVA dei medesimi.

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

Irap

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

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

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

Imposta di bollo

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

Imposta di registro

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

APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI VOLTE AL CONTENIMENTO DELLA SPESA

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

Pertanto, le disposizioni della Legge 266/2005, con particolare riferimento ai commi 9,10,11,56 e 57, il cui ambito applicativo è stato espressamente circoscritto dalla stessa norma agli enti di cui al citato decreto, non hanno trovato applicazione all'Agenzia fino alla data del 31 dicembre 2006.

Al contrario è stata data applicazione ai commi 58 e 59 in quanto ente controllato da pubblica amministrazione ricompresa fra quelle di cui al già menzionato decreto.

Per quanto riguarda il disposto dell'art. 22 della legge 223/2006 si è provveduto alla riduzione del 10% dei costi di produzione previsti nell'originario budget 2006 e riconducibili alle voci B 6), 7) e 8) del conto economico riclassificato in forma civilistica ex articolo 2425 del C.C., essendo state preventivamente escluse dal calcolo della riduzione alcune specifiche voci di costo, similmente a quanto già operato con riguardo al bilancio 2005 in relazione all'applicazione dell'art. 11 ter, comma 4 del DL 203/2005 convertito in L. 248/2005.

La somma corrispondente a detta riduzione, pari a 5.560 migliaia di euro, è stata regolarmente versata in data 24 ottobre 2006 all'entrata del Bilancio dello Stato con imputazione al capo X capitolo 2961.

In ultimo si rappresenta che, con riferimento all'articolo 1 comma 57 della legge 311/2004 (Finanziaria 2005) e nelle more di eventuali future differenti indicazioni, l'Agenzia ha operato nel 2006 in linea con i criteri a suo tempo comunicati ai propri referenti istituzionali, così come per altro attestato dall'entità dell'utile conseguito, contenendo quindi le proprie spese complessive nel limite determinato dal valore dei corrispettivi del Contratto di servizi 2005 incrementato del 2% , fatte salve le ulteriori disponibilità di spesa discendenti da nuove pattuizioni contrattuali (quali, ad esempio, quelle relative alle gestione dei Fondi Immobiliari FIP e Patrimonio 1), piuttosto che a gestioni separate o obbligatorie (quali quelle, ad esempio, dei programmi immobiliari e del progetto "censimento").

I FONDI IMMOBILIARI FIP E PATRIMONIO 1

Fondo Immobili Pubblici (FIP)

L'anno 2006 ha visto impegnata l'Agenzia del Demanio nello svolgimento e, in alcuni casi, nel completamento delle attività connesse alla gestione del Fondo Immobili Pubblici, sulla scorta di quanto stabilito nel Contratto di Servizi Immobiliari stipulato con il Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento del Tesoro.

In particolare, tra i principali risultati raggiunti si possono annoverare:

- una migliore definizione del perimetro del Compendio Immobiliare, anche attraverso l'attivazione di sopralluoghi diretti delle Filiali;
- una maggiore precisione nell'attribuzione degli spazi occupati agli assegnatari (differenziando inoltre gli spazi “liberi” da quelli “vuoti”), con la conseguenza di una sempre più corretta allocazione dei canoni per Utuario;
- la programmazione (e, in alcuni casi, la realizzazione) degli interventi edilizi e di messa a norma sugli immobili, con la relativa richiesta di fondi al Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- l'attivazione di alcune funzionalità del sistema informatico dedicato SINFONIA (profilatura utenti, georeferenziazione, calcolo adeguamento ISTAT, etc.) e la progettazione di nuovi moduli/funzionalità da implementare (ad es. modulo di programmazione e monitoraggio degli interventi edilizi, etc.);
- la predisposizione e la presentazione dell'Executive summary semestrale (giugno-dicembre) alla Proprietà e al Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- la predisposizione di una metodologia da applicare al Compendio Immobiliare al fine di pervenire alla redazione, in accordo a quanto stabilito dal Contratto di Locazione, di un Piano di razionalizzazione che è stato presentato e condiviso con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e con la Proprietà nel mese di dicembre.

A queste attività va, comunque, sempre aggiunta una costante collaborazione/supporto con gli Utuari, nonché una continua interlocuzione sia con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, sia con la Proprietà, al fine di dirimere in maniera efficace ed efficiente le principali criticità legate al governo di un Compendio di tali dimensioni.

Patrimonio Uno

L'anno 2006 ha visto l'Agenzia impegnata nell'avvio delle attività connesse alla conduzione degli immobili conferiti al Fondo Patrimonio Uno e ricadenti sotto il *Master Lease Agreement*.

Infatti, a far data dal 29 dicembre 2005, cd. "*data di efficacia*", l'Agenzia, in qualità di Conduttrice Unica, ha assunto in locazione dal Fondo Patrimonio Uno gli immobili, o porzioni di essi:

- di proprietà dello Stato, in uso governativo alle Amministrazioni dello Stato;
- di proprietà degli enti titolari, in uso strumentale ai medesimi per proprie attività istituzionali ovvero in uso ad amministrazioni pubbliche centrali per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali;

al netto delle porzioni locate a terzi.

In relazione a tali *assets*, ed in linea con quanto previsto nel Contratto di Servizi Immobiliari, stipulato con il Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento del Tesoro, l'Agenzia ha posto in essere le seguenti attività di gestione:

- analisi della documentazione tecnico-amministrativa esistente sugli Immobili;
- controllo di merito sui canoni di locazione richiesti dal Fondo e ripartizione degli stessi tra le Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici, sulla base delle effettive percentuali di occupazione rilevate;
- raccolta ed analisi delle esigenze di spazi, in aumento ovvero in diminuzione, provenienti dalle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici, al fine della predisposizione del piano di razionalizzazione;
- individuazione ed analisi delle esigenze di adeguamento normativo del Compendio;
- coordinamento e monitoraggio delle attività manutentive realizzate sul Compendio;
- predisposizione e presentazione dell'*executive summary* semestrale (giugno-dicembre) alla Proprietà e al Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Nel medesimo periodo, l'Agenzia ha collaborato con il Ministero dell'Economia e delle Finanze alla raccolta e all'analisi degli eventi cd. "*indennizzabili*", ex "*Accordo di Indennizzo*".

L'Agenzia, inoltre, ha provveduto alla redazione di un manuale operativo, il "Manuale delle Manutenzioni", quale strumento di supporto per tutti i soggetti coinvolti nell'operazione, per la corretta esecuzione degli adempimenti previsti dal "Contratto di Locazione" e dal "Disciplinare di Assegnazione".

Tale manuale è stato diffuso a tutte le Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici.

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

<i>(migliaia di euro)</i>	<u>FIP</u>	<u>Patrimonio 1</u>
	<i>anno 2006</i>	<i>anno 2006</i>
Canoni di locazione attiva	270.781	33.877
Canoni di locazione passiva	274.278	33.877

La differenza pari ad € 3.497.466 fra l'ammontare dei canoni di locazione attiva e quello dei canoni di locazione passiva rappresenta la quota di canone relativa agli spazi occupati dall'Agenzia a titolo strumentale.

Dal lato dei ricavi, derivanti dai Contratti di Servizi Immobiliari (CSI) stipulati tra l'Agenzia ed il Dipartimento del Tesoro per la gestione tecnico-amministrativa dei due fondi immobiliari pubblici, l'anno 2006 ha evidenziato le seguenti poste attive:

	<i>Ricavi da CSI</i>	
<i>(migliaia di euro)</i>	<i>anno 2005</i>	<i>anno 2006</i>
<u>FIP</u>	2.253	6.856
<u>PATRIMONIO UNO</u>	-	457 (*)

(*) Alla data del 31 dicembre 2006 non risulta ancora pagato dal MEF il corrispettivo.