

**RELAZIONE SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA GESTIONE  
DELL'AGENZIA DEL DEMANIO PER GLI ESERCIZI 2004 E 2005**

**I N D I C E**

Premessa - Normativa di riferimento

1 - Costituzione, organizzazione, personale e consulenze

1.1 - Il personale

1.2 - Le consulenze

2 - Attività istituzionale

2.1 - Fondo immobili pubblici (FIP)

2.2 - Fondo "Patrimonio Uno"

2.3 - Razionalizzazione del patrimonio immobiliare

2.4 - Attività di conoscenza e vigilanza sul patrimonio amministrato

2.5 - Gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata

2.5.1 - Beni immobili e aziende

2.5.2 - Beni iscritti nei Pubblici registri

3 - Le società controllate

3.1 - Arsenale di Venezia S.p.A.

3.2 - Demanio Servizi S.p.A.

4 - I risultati della gestione degli esercizi 2004 e 2005

4.1 - Contenuto e forma dei bilanci

4.2 - Lo stato patrimoniale

4.2.1 - L'attivo dello stato patrimoniale

4.2.2 - Il passivo dello stato patrimoniale

4.3 - Il conto economico

5 - Il Bilancio consolidato

5.1 - Stato patrimoniale e conto economico consolidato

6 - Considerazioni conclusive

## PREMESSA – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Con la presente relazione, la Corte dei Conti riferisce al Parlamento sul controllo eseguito, ai sensi della legge 21 marzo 1958, n. 259, sulla gestione attuata dall’Agenzia del Demanio (d’ora in avanti indicata come Agenzia) negli esercizi 2004 e 2005, nonché sulle vicende di maggior rilievo intervenute sino a data corrente.

Si rammenta al riguardo che il decreto legislativo n. 173 del 3 luglio 2003<sup>1</sup>, che ha riorganizzato il Ministero dell’Economia e delle Finanze, ha espressamente riconosciuto<sup>2</sup> all’Agenzia la natura di ente pubblico economico, “regolato dal codice civile e dalle altre leggi relative alle persone giuridiche private”<sup>3</sup>.

Al nuovo ente, istituito trasformando la preesistente Agenzia del demanio, è stato attribuito un patrimonio “costituito da un fondo di dotazione e dai beni mobili ed immobili strumentali alla sua attività”<sup>4</sup>.

Come questa Corte ha già avuto modo di rilevare<sup>5</sup>, la normativa cennata ha posto la nuova Agenzia del demanio in un ambito normativo derogativo della disciplina speciale sulle Agenzie fiscali e di quella comune alle Agenzie in generale, determinando la fuoriuscita dell’Agenzia del demanio dal novero delle Agenzie facenti parte dell’Amministrazione statale e delle pubbliche Amministrazioni di cui all’articolo 1, 2° comma, del decreto legislativo 165/2001.<sup>6</sup>

Il citato decreto legislativo n. 173/2003<sup>7</sup> ha rinviato allo Statuto dell’Agenzia – da approvarsi da parte del Ministro dell’Economia e delle Finanze<sup>8</sup>- la disciplina degli organi di direzione e la indicazione dei principi generali sull’organizzazione ed il funzionamento ed a disposizioni interne (che si conformino alle esigenze della conduzione aziendale) l’articolazione degli uffici a livello centrale e periferico.

Lo Statuto è stato deliberato dal Comitato di gestione il 19 dicembre 2003 ed è stato approvato il 28 gennaio 2004. Il Regolamento di amministrazione e contabilità, deliberato il 12 febbraio 2004, è stato approvato il 26 marzo successivo<sup>9</sup>.

---

<sup>1</sup> Il d.lvo 173/2003, emanato in attuazione della delega legislativa conferita con l’art. 1 della legge 6 luglio 2002 n. 137, ha modificato il d.lvo. n. 300 del 30 luglio 1999.

<sup>2</sup> Modificando l’articolo 61 del d.lvo n. 300/1999.

<sup>3</sup> Articolo 66 del d.lvo 300/99 come modificato dal d.lvo 173/2003.

<sup>4</sup> Articolo 65, comma 2 bis del d.lvo 300/99 come modificato dal d.lvo 173/2003.

<sup>5</sup> Determinazione n°25/2004

<sup>6</sup> A conclusioni sostanzialmente analoghe è pervenuto anche l’Ufficio legislativo del MEF nella nota n° 3-16201 del 25 novembre 2004

<sup>7</sup> Articolo 66, 2° comma

<sup>8</sup> Articolo 60, 2° comma

<sup>9</sup> L’articolo 3 del d.lvo 173/2003 ha previsto che lo statuto fosse approvato entro sessanta giorni dall’entrata in vigore di tale provvedimento legislativo (29 luglio 2003) ed il regolamento nei successivi sessanta giorni. Il 30 settembre 2005 è stato deliberato dal Comitato di gestione il manuale di contabilità

Il rapporto di lavoro del personale dell’Agenzia (e delle Agenzie fiscali: articolo 71 del D.lgs. 173/2003) è disciplinato dalla contrattazione collettiva, dalle leggi che regolano il rapporto di lavoro privato, nonché dalla contrattazione integrativa aziendale di secondo livello<sup>10</sup>.

L’articolo 5 (comma 1 novies) del D.L. 31 gennaio 2005 n. 7<sup>11</sup> ha, da ultimo, previsto che il personale dell’Agenzia possa essere destinato a pubbliche Amministrazioni (sulla base di criteri e modalità da definirsi con decreto del Ministro della Funzione Pubblica di concerto con il Ministro dell’Economia e delle Finanze).<sup>12</sup>

\* \* \*

Come per le Agenzie fiscali, i rapporti tra MEF e Agenzia era previsto che venissero regolati (sulla base di un “documento di indirizzo” del Ministro) con apposita convenzione triennale (“con adeguamento annuale per ciascun esercizio finanziario”) con cui vengono determinati i servizi dovuti e gli obiettivi da raggiungere, le direttive generali sui criteri della gestione, i vincoli da rispettare e le strategie per il miglioramento<sup>13</sup>. A partire dal 2004, essendo cambiata la natura giuridica dell’Agenzia, alle convenzioni si sono sostituiti, d’intesa tra Agenzia e MEF, i “contratti di servizi”. Nel periodo che ora interessa sono stati stipulati due contratti di servizio sui contenuti dei quali si riferisce nel paragrafo relativo all’attività istituzionale): il 31 marzo 2004 (quello relativo al triennio 2004-2006) ed il 14 aprile 2005 (quello relativo al triennio 2005-2007). Il 6 aprile 2006 è stato sottoscritto il contratto di servizio per il triennio 2006 – 2008.

\* \* \*

Tenuto anche conto che il presente è il primo referto della Corte sulla gestione dell’Agenzia, si ritiene utile fornire il quadro ordinamentale nell’ambito del quale opera l’Ente, indicando, di seguito, la principale della normativa di riferimento (alla quale è da aggiungersi quella già ricordata in questo stesso paragrafo).

---

dell’Agenzia, con cui è stato rimodulato il manuale applicato prima della trasformazione della stessa in ente pubblico economico.

<sup>10</sup> In particolare, per il personale impiegatizio è stato adottato uno specifico contratto collettivo nazionale di lavoro; per la dirigenza si è aderito al preesistente contratto delle aziende produttrici di beni e servizi.

<sup>11</sup> Convertito con modificazioni nella legge 31 marzo 2005, n°43.

<sup>12</sup> Le disposizioni transitorie del d.lvo 173 avevano previsto che il personale dell’Agenzia potesse optare per la permanenza nel comparto delle Agenzie fiscali o per il passaggio ad altra pubblica Amministrazione entro tre mesi dall’entrata in vigore dello stesso decreto legislativo. Con il citato articolo 5 del D.L. n°7/2005 si è inteso velocizzare le relative procedure.

<sup>13</sup> Articolo 5 del d.lvo 173/2003 .

- Legge 11 luglio 1986, n. 390.  
Disciplina delle concessioni e delle locazioni di beni immobili demaniali e patrimoniali dello Stato in favore di Enti o Istituti culturali degli Enti pubblici territoriali, delle unità sanitarie locali, di ordini religiosi e degli enti ecclesiastici.
- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285  
Nuovo codice della strada<sup>14</sup>
- D.lgs. 30 luglio 1999 n. 300 e D.lgs. 3 luglio 2003, n. 173  
Riforma dell'organizzazione del Governo.<sup>15</sup>
- Legge 18 febbraio 1999, n. 28  
Disposizioni in materia tributaria, di funzionamento dell'amministrazione finanziaria e di revisione generale del catasto.<sup>16</sup>
- D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito in legge n. 410/del 23 novembre 2001  
Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare.<sup>17</sup>
- D.L. 24 dicembre 2002, n. 282, convertito in legge n°27 del 21 febbraio 2003  
Disposizioni urgenti in materia di adempimenti comunitari e fiscali, di riscossione e di procedure di contabilità.<sup>18</sup>
- D.L. 24 giugno 2003, n. 143, convertito in legge 212 del 1° agosto 2003  
Disposizioni urgenti in materia di versamento e di riscossione di tributi, di fondazioni bancarie e di gare indette dalla CONSIP S.p.a.<sup>19</sup>
- D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito in legge 326 del 24 novembre 2003

---

<sup>14</sup> Il codice definisce il ruolo dell'Agenzia del Demanio nell'ambito delle procedure successive al provvedimento di confisca amministrativa e relativamente all'alienazione di veicoli nei casi di sequestro amministrativo, fermo e confisca.

<sup>15</sup> Il D.lgs. 300/1999, tra l'altro, ha istituito le agenzie fiscali, il D.lgs. 173/2003 ha trasformato l'Agenzia del Demanio in ente pubblico economico e previsto, per il personale, il diritto di optare per altre pubbliche amministrazioni.

<sup>16</sup> La legge n° 28/1999 ha stanziato fondi per il Ministero delle Finanze per la costruzione, l'ammodernamento e l'acquisto di immobili per gli uffici del Ministero e della Guardia di Finanza (artt. 28 e 29).

<sup>17</sup> La legge 410/2001 ha recato la disciplina per la ricognizione e la privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, mediante la cartolarizzazione, la valorizzazione ed il conferimento al fondo immobiliare pubblico (SCIP 1, SCIP 2, FIP)

<sup>18</sup> L'articolo 7 del D.L. n° 282/2002 ha autorizzato l'Agenzia a cedere a trattativa privata i beni immobili del patrimonio dello Stato elencati negli allegati al decreto legge.

<sup>19</sup> L'articolo 5 bis del D.L. 143/2003 ha recato disposizioni in materia di alienazione di aree del patrimonio o del demanio dello Stato (escluso il demanio marittimo) interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di un titolo legittimante l'opera.

- Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici.<sup>20</sup>
- D.L. 12 luglio 2004, n. 168, convertito in legge n. 191 del 30 luglio 2004  
Interventi urgenti per il contenimento della spesa pubblica.<sup>21</sup>
  - Legge 30 dicembre 2004, n. 311  
Legge finanziaria 2005.<sup>22</sup>
  - D.L. 31 gennaio 2005, n° 7, convertito nella legge n. 43 del 31 marzo 2005  
Disposizioni urgenti per l'Università e la ricerca, per i beni e le attività culturali, per il completamento di grandi opere strategiche, per la mobilità dei pubblici dipendenti, nonché per semplificare gli adempimenti relativi a imposte di bollo e tasse di concessione.<sup>23</sup>
  - D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito nella legge n. 248 del 2 dicembre 2005  
Misure di contrasto all'evasione fiscale e disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria.<sup>24</sup>
  - D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296  
Regolamento sui criteri e le modalità di concessione in uso ed in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato.
  - Legge 23 dicembre 2005, n. 266  
Legge finanziaria 2006.<sup>25</sup>

---

<sup>20</sup> Il D.L. 269/2003 ha recato disposizioni in materia di valorizzazione e privatizzazione dei beni pubblici, di verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, di cessioni di terreni e di immobili adibiti ad uffici pubblici; ha modificato le norme sui fondi di investimento e dettato disposizioni per la definizione degli illeciti edilizi anche su aree demaniali; ha indicato le procedure per la rottamazione e l'alienazione dei veicoli sequestrati e confiscati ai sensi del Codice della strada. Al comma 2 bis dell'articolo 30 ha recato anche norme in materia di personale dell'Agenzia.

<sup>21</sup> Il D.L. 168/2004 ha, tra l'altro, recato misure per agevolare la costituzione di fondi di investimento immobiliare con apporto di beni pubblici (modificando il D.L. 351/2001, convertito nella legge 410/2001).

<sup>22</sup> La legge 311/2004 ha recato nuove norme per l'alienazione, la permuta, la manutenzione, la razionalizzazione e la valorizzazione dei beni dello Stato.

<sup>23</sup> Il D.L. n° 7/2005, all'articolo 5, comma 1 novies, ha previsto che il personale dell'Agenzia del Demanio possa essere destinato a pubbliche amministrazioni con modalità e criteri da definirsi con decreto del Ministro della Funzione Pubblica, di concerto con il Ministro dell'Economia.

<sup>24</sup> Il D.L. n° 203/2005, all'articolo 11 ter, ha ridotto del 10 per cento i costi della produzione previsti dal budget 2005 per i beni di consumo ed i servizi; l'articolo 11 quinquies ha autorizzato l'Agenzia del Demanio a vendere a trattativa privata, anche in blocco, i beni immobili ad uso non abitativo appartenenti al patrimonio pubblico.

<sup>25</sup> La legge 266/2005 ha, tra l'altro, disposto (all'articolo 1, comma 577) che il personale optante dell'Agenzia venga trasferito con decreto del Dipartimento della Funzione Pubblica, su proposta dell'Agenzia, sentite le Amministrazioni interessate; al comma 479 ha istituito, nell'ambito dell'Agenzia, la Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni relative a vendite, permuta, locazioni e concessioni di immobili di proprietà dello Stato.

## 1 - COSTITUZIONE, ORGANIZZAZIONE E PERSONALE DELL'AGENZIA

Come cennato nella premessa, il Decreto legislativo 173/2003 ha conferito all'Agenzia del demanio la natura di ente pubblico economico (articolo 1, 1° comma).

Al nuovo ente, succeduto (per trasformazione) alla preesistente Agenzia del demanio, il citato provvedimento legislativo ha attribuito un patrimonio ed un fondo di dotazione, rinviando, per la disciplina dell'attività del nuovo ente, alle regole del codice civile e delle persone giuridiche private e, per il trattamento del personale dipendente, alla contrattazione collettiva privata.

In attuazione di tali previsioni normative, il 7 novembre 2003, con DPCM, è stato nominato il Comitato di Gestione ed, il 23 marzo 2004, con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, il Collegio dei revisori dei conti.

Con ciò è a dirsi che, al di là della tempistica posta dal D.lgs. 173/2003, l'Agenzia è stata messa nelle condizioni di operare solo nei primi mesi del 2004; cosicché, il primo bilancio della stessa nella nuova veste di Ente pubblico economico è stato quello chiuso al 31 dicembre 2004.

Sulla base delle previsioni dello Statuto (articolo 4), gli organi dell'Agenzia sono: il Direttore<sup>26</sup>; il Comitato di gestione<sup>27</sup>; il Collegio dei revisori dei conti<sup>28</sup>.

Il Direttore presiede il Comitato di gestione e rappresenta l'Agenzia; esegue le deliberazioni del Comitato; dirige gli uffici; assume gli impegni di spesa di importo superiore a 2,5 milioni di euro (e sino a 3,5 milioni di euro), nomina i dirigenti etc.<sup>29</sup>

L'articolo 8 dello Statuto demanda al Direttore l'ordinamento degli uffici.

La struttura operativa dell'Ente è modulata attualmente su di una direzione generale e 19 filiali regionali<sup>30</sup>.

---

<sup>26</sup> L'incarico di direttore è stato conferito con D.P.R. del 27 gennaio 2004.

<sup>27</sup> L'articolo 6 dello Statuto prevede che il Comitato sia composto dal direttore (che lo presiede) e da sei membri (scelti tra esperti della materia, anche estranei alla P.A. che durano in carica tre anni); il Comitato delibera lo Statuto, i regolamenti, gli atti di carattere generale (nonché sulle scelte strategiche, sulle nomine dei dirigenti apicali e sugli impegni di spesa superiori a 3,5 milioni di euro), il bilancio consuntivo, il budget ed i piani aziendali. Il Comitato si è riunito 14 volte nel 2004 e 18 nel 2005.

<sup>28</sup> Composto da tre membri effettivi e due supplenti (art. 7 dello Statuto). In applicazione dell'articolo 1, comma 159 della legge 311/2004, il controllo contabile è stato affidato, dal 2005, a soggetto diverso dal Collegio dei revisori dei conti. Il Collegio si è riunito 10 volte nel 2004 e 9 nel 2005.

<sup>29</sup> Ogni membro del Comitato di Gestione viene retribuito con € 25.822,84 annui lordi. Il Presidente, i componenti effettivi ed i componenti supplenti del Collegio dei revisori dei conti vengono retribuiti, rispettivamente, con i seguenti compensi annui lordi (D.M. del 28 febbraio 2003): € 17.352,95; € 14.496,62; € 2.897,32.

<sup>30</sup> Il 29 aprile 2005 è stata costituita la Direzione Roma Capitale allo scopo di assicurare una maggiore focalizzazione sulla gestione del patrimonio immobiliare sito nel comune di Roma.

## 1.1 – IL PERSONALE

Quanto al personale, si è già cennato che l’Agenzia (in attuazione delle previsioni dell’articolo 9 dello Statuto), ha, per il personale impiegatizio, adottato un proprio contratto collettivo nazionale di lavoro, mentre, per la dirigenza, ha aderito al preesistente contratto delle aziende produttrici di beni e servizi.

Le previsioni di tali contratti hanno consentito l’introduzione di strumenti di gestione del personale intesi alla promozione del valore e dell’impegno professionale, attraverso l’assegnazione di obiettivi quantitativi e qualitativi e la verifica e la valutazione dei risultati conseguiti.

L’Agenzia ha realizzato programmi di formazione annuali di tipo istituzionale, manageriale e tecnico professionale<sup>31</sup>.

In applicazione delle previsioni del decreto legislativo 173/2003, circa il 75% del personale in servizio alla data della trasformazione ha optato per rimanere nell’ambito della pubblica amministrazione<sup>32</sup>.

Il processo di ricollocazione del personale non si è a tutt’oggi esaurito: delle 1.279 unità optanti, al 31 dicembre 2004, ne risultavano trasferite n. 682 (a tale data risultavano pertanto ancora da trasferire 597 dipendenti); al 31 dicembre 2005, risultavano trasferiti ulteriori 306 optanti. A tale ultima data, pertanto, erano ancora da trasferire 291 dipendenti<sup>33</sup>.

Il decreto legge n. 7 del 31 gennaio 2005<sup>34</sup> ha previsto (all’articolo 5, comma 1 nonies) che il personale optante dell’Agenzia potesse essere destinato ad altre pubbliche Amministrazioni con modalità e criteri da definirsi con decreto dei Ministri della Funzione Pubblica e della Economia e delle Finanze.

La previsione normativa era tesa ad accelerare le procedure di ricollocazione, il cui ritardo ha determinato, per l’Agenzia, un aggravio di costi senza alcun utile ritorno.

E’ peraltro da rilevare al riguardo che, al 31 dicembre 2005, il regolamento previsto da tale norma non risultava ancora adottato<sup>35</sup>.

---

<sup>31</sup> Nel 2005 sono state realizzate circa 40 ore medie “pro capite” di formazione.

<sup>32</sup> A fine 2005 il personale dell’Agenzia ammontava a 820 unità. Sulla base di un accordo con la Conferenza dei Rettori delle Università italiane, presso l’Agenzia hanno anche operato circa 100 stagisti nel secondo semestre del 2004 e circa 60 nel 2005.

<sup>33</sup> Nei primi tre mesi del 2006 sono stati emanati provvedimenti per il trasferimento di altri 197 optanti. Al 1° aprile 2006 risultavano pertanto ancora da trasferire 94 dipendenti.

<sup>34</sup> Convertito nella legge n°43 del 31 marzo 2005.

<sup>35</sup> Lo schema di regolamento è stato inviato dal Dipartimento della Funzione Pubblica (il 28 luglio 2005) al Consiglio di Stato, il quale (il 24 ottobre successivo) ha condizionato l’emissione del proprio parere ad alcune integrazioni del testo. Nelle more dell’adozione di tale provvedimento, il Ministero dell’Economia e delle Finanze ha stabilito (nota n° 6723 dell’8 luglio 2005 del Dipartimento per le Politiche Fiscali) che il

L'esigenza di far luogo a tale regolamento è stata in seguito, nella sostanza, superata, in quanto il comma 577 dell'articolo 1 della legge finanziaria per il 2006 (l. n. 266/2005) ha consentito che si procedesse al trasferimento con provvedimento del Dipartimento della Funzione Pubblica. Ciò ha fatto sì che, al settembre 2006, risultassero ancora da "collocare" 26 unità di personale optante.

Nelle tabelle seguenti è riassunta la situazione del personale al termine di ognuno degli esercizi in riferimento.

I prospetti evidenziano pure l'andamento e la composizione della consistenza organica nel corso del biennio.

La tabella afferente al 2004 riporta anche, per una più ampia evidenziazione del fenomeno, i dati relativi alla consistenza del personale prima della trasformazione dell'Agenzia in Ente pubblico economico.

Le tabelle mostrano, in particolare, come, nel periodo 1° gennaio 2004-31 dicembre 2005, il numero dei dipendenti dell'Agenzia sia considerevolmente diminuito (da 1703 a 820 unità), ciò, per effetto delle riduzioni intervenute nel biennio (n. 70 unità nel 2004 e n. 537 unità nel 2005) compensate dalle assunzioni disposte sia nel 2004 (n. 202 unità), che nel 2005 (n. 283 unità).

Significativa, in particolare, appare la riduzione del numero dei dirigenti (meno 28 unità nel biennio), peraltro connessa anche all'assunzione, a far tempo dall'ottobre 2004, di "quadri" (che hanno raggiunto in numero di 27 unità al termine del 2005).

### Consistenza organica anno 2004

Agenzia del Demanio						Agenzia del Demanio ente pubblico economico		Composizione consistenza al 31/12/2004		
Qualifica	Consistenza al 01/01/2004	Riduzioni di personale			Rimangono al 30/09/04	Assunti dal 01/10/04	Consistenza al 31/12/2004			
		optanti trasferiti	cessati	fine comando						
	a	b	c	d	e=a-(b+c+d)	f	g=e+f			
Dirigenti	87	-21			66	5	71	21	45	5
Quadri						12	12			12
Impiegati	1.616	-661	-18	-7	930	185	1.115	576	354	185
<b>TOTALE</b>	<b>1.703</b>	<b>-682</b>	<b>-18</b>	<b>-7</b>	<b>996</b>	<b>202</b>	<b>1.198</b>	<b>597</b>	<b>399</b>	<b>202</b>

trattamento economico parte fissa del personale optante venisse imputato ai capitoli di spesa di quel Ministero dall'agosto 2005.

### Consistenza organica anno 2005

Qualifica	Consistenza al 01/01/2005	Riduzioni di personale			Assunti nel 2005	Consistenza al 31/12/2005	Composizione consistenza al 31/12/2005		
		optanti trasferiti	cessati	in carico al DPF			optanti	non optanti	assunti Agenzia
	a	b	c	d	e	$f = a - (b + c + d) + e$			
Dirigenti	71	-13		-8	9	59		45	14
Quadri	12				15	27			27
Impiegati	1.115	-293	-64	-283	259	734		290	444
<b>TOTALE</b>	<b>1.198</b>	<b>-306</b>	<b>-64</b>	<b>-291</b>	<b>283</b>	<b>820</b>	<b>0</b>	<b>335</b>	<b>485</b>

### 1.2 - LE CONSULENZE

In ordine agli incarichi di studio, di ricerca e di consulenza è da rammentare che, sulla base delle linee di indirizzo e dei criteri interpretativi indicati dalla Corte dei Conti<sup>36</sup>, non sono direttamente riguardate dalle disposizioni della legge 30 dicembre 2004 n. 311 "le prestazioni professionali consistenti nella resa di servizi o adempimenti obbligatori per legge..." e "quelle relative alla rappresentanza e difesa in giudizio, agli appalti ed all'esternalizzazione di servizi".

Al riguardo, può riferirsi che, escluse le prestazioni suindicate, nel 2004 sono stati conferiti 20 incarichi, per un totale di 4.252 migliaia di euro e, nel 2005, 26 incarichi, per un totale di 1.900 migliaia di euro.

In particolare, gli incarichi conferiti nel 2004 sono riferibili all'attività relativa all'avvio del processo di trasformazione dell'Agenzia in Ente pubblico economico ed ai connessi interventi di riorganizzazione interna, finalizzati alla complessiva ristrutturazione dell'Ente stesso.

Gli incarichi di consulenza più significativi conferiti nel 2004 hanno riguardato per :

<sup>36</sup> Nella delibera delle Sezioni Riunite n° 6/05 del 15 febbraio 2005.

- € 783.720, l'adeguamento delle procedure organizzative e informatico-contabili dell'Agenzia alla nuova realtà di ente pubblico economico e per l'installazione e l'avvio della nuova versione del sistema informativo gestionale (Oracle 11.i), in affiancamento alla società Sogei;
- € 435.600, il supporto all'avvio della funzione di Sviluppo Commerciale e per l'organizzazione della nuova Direzione Centrale Operazioni di Portafoglio;
- € 432.000, l'implementazione del nuovo modello organizzativo/relazionale e di coordinamento tra le Filiali e la Direzione Centrale. Il progetto ha ricompreso anche un primo studio di massima per l'individuazione e la gestione dei "Grandi Clienti Istituzionali";
- € 360.000, la determinazione del prezzo di cessione di alcuni immobili dello Stato alla società Fintecna S.p.a.;
- € 216.000, la progettazione e l'implementazione del sistema "Knowledge Management";
- € 210.000, la revisione del modello di gestione e sviluppo delle risorse umane;
- € 192.000, la ricognizione e la mappatura dei beni confiscati alla mafia;
- € 192.000, il supporto alla definizione del nuovo assetto organizzativo delle Filiali Lazio e Roma Capitale;
- € 188.700, l'assistenza alla definizione e implementazione della struttura organizzativa della Direzione Centrale Affari Generali;
- € 166.800, l'assistenza alla implementazione della funzione di Internal Audit.

Nel 2005, l'ammontare complessivo della spesa di cui ora occupa è diminuito di oltre 50%, essendo venuto meno il carattere di straordinarietà che aveva connotato molti degli interventi dell'anno precedente.

Gli incarichi più significativi hanno riguardato per:

- € 476.288, una consulenza legale, nella gestione delle problematiche contrattuali derivanti dai progetti "Fondo Immobili Pubblici", "Patrimonio 1", "Cessione di beni a Fintecna", "Arsenale di Venezia – sistema Mose", nonché nella definizione di alcune transazioni pendenti;
- € 341.100, l'assistenza alla realizzazione del "Progetto Valore", inteso ad incentivare il processo di cambiamento organizzativo dell'Agenzia ed al monitoraggio del livello di coinvolgimento degli operatori;
- € 261.360, il supporto alla definizione di un nuovo modello gestionale dei beni confiscati alla criminalità organizzata;

- € 172.800, la determinazione del prezzo di cessione di alcuni immobili dello Stato alla società Fintecna.

## 2 - L'ATTIVITA' ISTITUZIONALE

Le previsioni del decreto legislativo 300/1999 (e successive modificazioni), della normativa soprarichiamata e dello Statuto hanno demandato all'Agenzia la ricognizione, l'amministrazione e la valorizzazione dei beni immobili dello Stato, nonché la gestione, con criteri imprenditoriali, dei programmi di vendita, di acquisizione e di manutenzione degli stessi.

All'Agenzia è stata anche riconosciuta la facoltà di stipulare convenzioni con Enti pubblici per la gestione di beni immobiliari ed attribuita quella dei beni mobili ed immobili confiscati alla criminalità organizzata e dei veicoli sequestrati e confiscati.

L'Agenzia è stata dotata di un proprio patrimonio, costituito da un fondo di dotazione e da beni mobili ed immobili strumentali alla sua attività.

In particolare, con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze in data 29 luglio 2005<sup>37</sup>, il fondo di dotazione è stato inizialmente quantificato in euro 56.449.000,00<sup>38</sup>. L'articolo 6 di tale provvedimento rimetteva peraltro all'Agenzia del Territorio la definitiva valutazione dei beni non strumentali attribuiti all'Agenzia del Demanio<sup>39</sup>.

L'Agenzia è deputata a tutelare l'integrità e la corretta utilizzazione dei beni immobili dello Stato e a garantirne i più alti livelli di redditività, razionalizzandone e valorizzandone l'uso. Sulla base di apposite convenzioni, l'Agenzia può svolgere analoghe attività riguardo a beni immobili di enti pubblici e di privati, anche promuovendo, a tal fine, la costituzione di società o partecipando a società già costituite che abbiano ad oggetto la prestazione di servizi strumentali all'esercizio delle funzioni pubbliche attribuite all'Agenzia.

Per l'attuazione di tali previsioni, fondate sulla considerazione che il patrimonio immobiliare dello Stato costituisce una risorsa di rilevante interesse nella creazione di valore economico e sociale, l'Agenzia, nel periodo in esame, si è attivata per dotarsi di un'organizzazione snella e dinamica; per consolidare il proprio ruolo di fornitore di servizi immobiliari per il Ministero dell'Economia e delle Finanze; per rivolgere il proprio ambito d'azione anche ad altri soggetti pubblici

---

<sup>37</sup> Divenuto operativo nel dicembre successivo e modificato con D.M. del 21 dicembre 2005.

<sup>38</sup> Importo composto da euro 22.449.000,00 quali somme già versate all'Agenzia a titolo di contributo per spese di investimento non ancora impegnate ed euro 34.000.000,00 corrispondenti al valore provvisorio degli immobili non strumentali attribuiti all'Agenzia.

<sup>39</sup> A tale valutazione l'Agenzia del Territorio ha provveduto nel marzo e nell'aprile 2006. Il D.M. del 29 luglio aveva previsto un termine di 120 giorni per tale adempimento; si è già notato, peraltro, che il decreto è divenuto operativo nel dicembre del 2005 ed è stato successivamente anche modificato.

proprietari di immobili; per sviluppare, sempre nel campo immobiliare, anche attività diverse da quelle rigorosamente istituzionali; per supportare il Ministero dell'Economia e delle Finanze nella valorizzazione economica del patrimonio immobiliare attraverso una gestione rivolta alla redditività ed all'innovazione.

Si è già cennato che il 2004 è stato il primo anno in cui l'Agenzia ha operato come ente pubblico economico e che, pertanto, in tale esercizio l'attività prevalente è stata quella rivolta a completare un processo di trasformazione, alquanto complesso, anche per la circostanza che l'Agenzia è nata dalla scorporazione di un'area funzionale del Dipartimento del territorio del M.E.F. con conseguenti problematiche relative alle funzioni da esercitarsi in concreto, alla disponibilità ed alla formazione di dipendenti dotati di una specifica professionalità coerente con la nuova attività da svolgersi dall'Agenzia.

Nel 2005 l'Agenzia ha consolidato e rafforzato il proprio ruolo di gestore del patrimonio immobiliare non solo dello Stato ed ampliato e migliorato la gamma dei servizi da rendere anche a soggetti diversi dal Ministero dell'Economia.

\* \* \*

Come già segnalato più sopra, in applicazione delle previsioni del D.lgs n. 300/99 e successive modificazioni, il 31 marzo 2004 è stato firmato il primo contratto di servizi tra MEF e Agenzia, che ha avuto decorrenza dal 1° gennaio dello stesso anno ed ha riguardato il triennio 2004-2006; il 14 aprile 2005 è stato stipulato l'analogo contratto per il triennio 1° gennaio 2005-31 dicembre 2007.

Il profilo che pare più qualificante dei contenuti dei detti contratti è quello dello sviluppo di logiche e di modalità di gestione di connotazione aziendalistica, essendosi con essi abbandonato il concetto di mera "copertura" dei costi di funzionamento per pervenire a quello della remunerazione dei servizi resi attraverso la prederminazione dei corrispettivi dovuti dal Ministero per le attività costituenti oggetto del contratto a fronte dei risultati conseguiti.

I contratti recano anche disposizioni sulle modalità di prestazione dei vari servizi, sui criteri di conduzione della gestione, sugli obblighi dell'Agenzia e sulla determinazione e pagamento dei corrispettivi <sup>40</sup>, sulla attività di vigilanza e di controllo da parte del Ministero, etc.

---

<sup>40</sup> I compensi vengono determinati mediante l'applicazione di un canone (corrispettivi "a canone"), o di un forfait, o di specifiche tariffe (corrispettivi "a misura") concordate tra le parti.

## 2.1 - FONDO IMMOBILI PUBBLICI (F.I.P.)

Nell'ambito dei rapporti con il M.E.F. e, specificatamente, nel quadro di una iniziativa finanziaria promossa da tale Ministero per la costituzione di un fondo immobiliare composto esclusivamente da immobili in uso da parte di amministrazioni pubbliche, l'Agenzia è stata chiamata ad effettuare, nel corso dell'esercizio 2004, un'attività di supporto per l'individuazione e la ricognizione degli immobili da apportare al fondo.

L'Agenzia ha in particolare curato:

- l'analisi preliminare del patrimonio immobiliare dello Stato volta alla identificazione delle amministrazioni da coinvolgere ed alla individuazione di un portafoglio di immobili teoricamente conferibile;
- l'analisi<sup>41</sup> degli elementi catastali, proprietari, occupazionali, di interesse culturale, urbanistici, manutentivi, etc. (che ha riguardato oltre 440 immobili)
- la predisposizione di fascicoli immobiliari di carattere tecnico ed amministrativo per ciascuno degli immobili individuati;
- la creazione di una "banca dati" delle informazioni raccolte;
- il coordinamento delle attività dei diversi soggetti coinvolti (advisor, valutatori, agenzie di rating, soggetti occupanti);
- il supporto al M.E.F.: nella determinazione degli aspetti tecnici relativi alla sollecitazione di offerte per la selezione degli advisor; nell'individuazione dell'iter complessivo dell'operazione; nella elaborazione e stesura dei documenti contrattuali, etc.

I costi diretti sostenuti dall'Agenzia per l'espletamento delle attività in discorso sono ammontati a euro 5.159.120, oltre a quelli relativi al personale utilizzato.

Per la corresponsione di tale importo è sorta una controversia tra l'Agenzia ed il MEF (Dipartimento per le Politiche Fiscali) che è stata risolta solo nel maggio del 2006 attraverso la pronuncia della Commissione Controversie prevista dall'articolo 11 del contratto di servizio, che ha quantificato in 4.319.883,81 l'importo del corrispettivo dovuto all'Agenzia per il servizio di cui si tratta.

L'Agenzia ha assunto il ruolo di conduttore unico<sup>42</sup> di tutti gli immobili apportati al fondo in forza del contratto di locazione con la Società di gestione del Risparmio

---

<sup>41</sup> La raccolta di informazioni di dettaglio per ciascun immobile è stata realizzata attraverso sopralluoghi, analisi dello stato conservativo, predisposizione di un dossier fotografico, etc.

<sup>42</sup> Nell'ambito di tale ruolo, l'Agenzia ha, nel corso del 2005, predisposto un manuale operativo volto a porre a disposizione degli assegnatari (le amministrazioni pubbliche usuarie) uno strumento per la comprensione dei vari profili connessi alle attività di manutenzione degli immobili.

“Investire immobiliare S.G.R.” che gestisce gli immobili costituenti il fondo e ne rappresenta, in concreto, la proprietà<sup>43</sup>.

## **2.2 – FONDO “PATRIMONIO UNO”**

Il 29 dicembre 2005 è stato costituito il fondo immobiliare “Patrimonio Uno”<sup>44</sup>, al quale sono stati trasferiti immobili ad uso non residenziale di proprietà dello Stato, di enti previdenziali e del C.N.R., per un valore complessivo di oltre 600 milioni di euro. Al fondo sono stati trasferiti anche altri immobili da parte della CONI Servizi S.p.a.

L’Agenzia è intervenuta nell’ambito del processo di costituzione del Fondo per la individuazione degli immobili da conferire e nel coordinamento dei sopralluoghi effettuati dai valutatori.

Come per il Fondo Immobili Pubblici, gli immobili del nuovo Fondo già di proprietà dello Stato e quelli strumentali degli altri Enti pubblici sono stati concessi in conduzione unica all’Agenzia e da questa assegnati in uso alle amministrazioni che li utilizzavano prima del trasferimento.

I costi sostenuti dall’Agenzia per tali attività sono ammontanti complessivamente a 153.000 euro<sup>45</sup>.

## **2.3 - RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

La legge finanziaria per il 2005 (legge 311/2004) ha recato norme rivolte al riordino ed alla razionalizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, individuando diverse tipologie di immobili da alienare.

In particolare, l’articolo 1 della legge:

- al comma 433, ha previsto che l’Agenzia fosse autorizzata<sup>46</sup> a vendere a trattativa privata anche in blocco, le quote indivise di beni immobili, i fondi

---

<sup>43</sup> Il 29 dicembre 2004 è stato stipulato il contratto di locazione tra FIP (fondo comune di investimento per conto del quale agisce “Investire immobiliare S.G.R.”) e l’Agenzia del Demanio. Il 27 ottobre 2005 - in attuazione delle specifiche previsioni dell’articolo 7.5 del Contratto di Servizi 2005-2007 – è stato stipulato un apposito “atto separato e distinto” per la disciplina dei corrispettivi dovuti dal MEF all’Agenzia con riferimento alle attività che questa è chiamata a svolgere nell’ambito del detto contratto di locazione dei beni immobili conferiti al FIP.

<sup>44</sup> Il fondo è stato disciplinato in dettaglio da quattro decreti ministeriali (“decreto operazione”, “decreto di apporto”, “decreto di trasferimento” e “decreto di chiusura”) pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale n° 302 del 29 dicembre 2005 e su quella n°28 del 3 febbraio 2006.

<sup>45</sup> Oltre al costo relativo all’utilizzazione del personale dell’Agenzia.

<sup>46</sup> Con decreto dirigenziale del Ministero dell’Economia e delle Finanze.

interclusi, nonché i diritti reali su immobili dei quali lo Stato è proprietario o titolare;

- al comma 434, ha previsto il trasferimento in proprietà a titolo oneroso al patrimonio indisponibile del Comune che le richiede di aree del patrimonio e del demanio statale sulle quali i Comuni hanno realizzato opere di urbanizzazione<sup>47</sup>;
- ai commi 436, 437 e 438, ha previsto l'alienazione direttamente da parte dell'Agenzia di immobili di valore non superiore ad euro 100.000 (tali alienazioni possono essere disposte a trattativa privata a seguito di procedura di invito pubblico ad offrire e non sono soggette al diritto di prelazione degli enti locali territoriali di cui al comma 113 dell'articolo 3 della legge 662/1996; le stesse sono invece soggette al diritto di prelazione degli utilizzatori dei beni); l'alienazione a trattativa privata, a seguito di asta pubblica andata deserta, di immobili di valore da euro 100.000 ad euro 250.000 (tali vendite non sono soggette a diritto di prelazione degli enti locali di cui al citato articolo 3); l'alienazione con la stessa procedura di immobili di valore superiore a 250.000 euro (le relative vendite sono soggette al diritto di prelazione degli enti locali sopraindicati).

L'Agenzia, con le proprie articolazioni territoriali, ha anche provveduto a tutte le attività istruttorie necessarie per le vendite.

Al 31 dicembre 2005, la situazione delle vendite previste dalla legge finanziaria 2005 era la seguente:

- vendite a trattativa privata ai sensi del comma 433:  
valore complessivo dei contratti stipulati nell'esercizio 2005: euro 8,2 milioni circa;
- vendite ai Comuni ai sensi del comma 434:  
valore complessivo dei contratti stipulati nel 2005: euro 3,4 milioni circa;
- vendite ai sensi dei commi 436,437 e 438:  
valore complessivo dei contratti stipulati (o dei valori di aggiudicazione provvisoria a seguito di asta pubblica) nel 2005: euro 14,4 milioni circa.

Nel corso dell'esercizio 2006 l'Agenzia sta proseguendo nelle vendite previste dalla normativa sopra indicata.

---

<sup>47</sup> La richiesta di trasferimento va presentata alla filiale dell'Agenzia del demanio territorialmente competente.

## **2.4 - ATTIVITA' DI CONOSCENZA E VIGILANZA SUL PATRIMONIO AMMINISTRATO**

L'Agenzia ha tra i propri obiettivi quello del miglioramento dei livelli di conoscenza e di tutela del patrimonio gestito.

In tale ambito, nel 2004 le attività di ricognizione del patrimonio sono state incrementate in termini sia di volume di beni censiti, che di qualità dei dati forniti.

In particolare, al 31 dicembre 2004, le attività di ricognizione hanno consentito di collaudare beni ed inserire su supporto informatico 2171 schede, valore superiore del 9% rispetto al risultato pianificato. Al 31 dicembre 2005, sono stati collaudati beni ed inserite su supporto informatico 5.565 schede, pari all'86% dell'obiettivo pianificato<sup>48</sup>.

L'attività di vigilanza e di tutela è stata finalizzata, oltre che alla migliore conoscenza del patrimonio dello Stato, al controllo dell'utilizzo dello stesso, al fine di contrastare le occupazioni abusive; all'individuazione di aree sdemanializzabili; etc.

L'attività di vigilanza ha comportato, nel 2004, l'emissione di 2.278 verbali di ispezione (a fronte di 1.550 pianificati) e, nel 2005, di 1.200 verbali (così superando del 49% l'obiettivo pianificato, a fronte dell'organico pressochè dimezzato).

Di rilievo sono stati anche i risultati ottenuti in termini di efficacia di tale azione che ha presentato un tasso di positività dei verbali di ispezione del 73% nel 2004 e del 76,4% nel 2005.

## **2.5 - GESTIONE DEI BENI CONFISCATI ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA**

### **2.5.1 - BENI IMMOBILI E AZIENDE**

Sulla complessa materia della gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata, sulla normativa che la disciplina e sui numerosi profili problematici che la stessa presenta, la Corte dei Conti ha già riferito al Parlamento con la deliberazione della Sezione centrale del controllo n. 17 del 1° luglio 2005, con

---

<sup>48</sup> Il parziale conseguimento dell'obiettivo annuale del 2005 viene giustificato con la rilevanza del numero delle schede che contengono una pluralità di beni da censire appartenenti a tipologie diverse, caratterizzate, talora, da una notevole dispersione sul territorio.

cui è stata approvata la relazione conclusiva dell'indagine condotta per verificare l'idoneità del sistema organizzativo e strumentale e le capacità degli organi coinvolti nel procedimento di destinazione a fini istituzionali e sociali dei beni definitivamente confiscati alla criminalità organizzata.

L'indagine della Corte è stata riferita alla gestione di tali beni attuata dal 1° gennaio 2001 al 31 dicembre 2003.

Il 27 dicembre 2005, l'Agenzia del Demanio ha, a sua volta, presentato al Parlamento una "Relazione sullo stato della gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata", che è valsa anche ad aggiornare gli elementi forniti sulla materia dalla Corte dei Conti, avendo riguardato la gestione attuata dal 2001 al 2005.

Tali due relazioni forniscono un quadro completo della realtà della situazione relativa alla gestione di cui ora occupa e chiaramente ne evidenziano, tra l'altro, i numerosi profili di criticità, anche prospettando possibilità di soluzione dei principali degli stessi.

In questa sede, pertanto, non può che farsi rinvio a tali esaustivi elaborati e riferirsi, in generale, sull'andamento della gestione attuata nell'intero periodo 2001-2005, delineandone gli aspetti più significativi.

Il sistema organizzativo e di gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata è disciplinato dalla legge n. 109 del 7 marzo 1996, che ha recato "Disposizioni in materia di gestione di beni sequestrati o confiscati. Modifiche alla legge 31 maggio 1965, n. 575 ed all'articolo 3 della legge 23 luglio 1991, n. 223. Abrogazione dell'articolo 4 del decreto legge 14 giugno 1989, n. 230, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 1989, n. 282"<sup>49</sup>.

La legge 109 ha semplificato le procedure in precedenza previste per l'amministrazione e la destinazione dei beni confiscati, introducendo anche disposizioni rivolte alla ripresa, ove possibile, dell'attività delle imprese sequestrate o confiscate.

Nonostante tali semplificazioni e snellimenti, si è reso necessario nominare, nel 1999, un "Commissario straordinario per la gestione e la

---

<sup>49</sup> E' da specificare che la sopra richiamata legge 575/1965 (recante: "Disposizioni contro la mafia") era stata già modificata dalla legge n°646 del 13 settembre 1982 (legge "Rognoni-La Torre"), che aveva previsto che i beni dei quali non fosse stata dimostrata la legittima provenienza rinvenuti nella disponibilità, diretta o indiretta, di indiziati di appartenere ad associazioni di tipo mafioso o a queste assimilabili, fossero sequestrati o confiscati dal Tribunale e devoluti allo Stato. L'articolo 4 del D.L. 230/1989, abrogato dalla legge 109/1996 di cui ora occupa, aveva, per la prima volta, disciplinato la gestione e la destinazione dei detti beni, sia di quelli immobili, sia di quelli costituiti in azienda.

destinazione dei beni confiscati ad organizzazioni criminali", che ha operato sino al 31 dicembre 2003.

In attuazione della riforma recata dal decreto legislativo n. 300 del 1999, la gestione dei beni in discorso è stata (dal decreto legislativo n. 173/2003) trasferita dal Ministero delle finanze all'Agenzia del Demanio.

In particolare, all'Agenzia è stato affidato il complesso delle attività amministrative connesse alla gestione ed all'utilizzazione dei beni mobili, immobili ed aziendali pervenuti allo Stato a seguito di provvedimento definitivo di confisca assunto nei confronti di soggetti appartenenti ad organizzazioni criminali.

L'attività svolta dall'Agenzia nel biennio 2004-2005 può riassumersi nei seguenti dati.

Nel 2004, l'Agenzia ha istruito, analizzato e "destinato"<sup>50</sup>, complessivamente, 21 aziende<sup>51</sup>; i beni immobili oggetto di provvedimento di destinazione sono stati 474 (di cui 389 trasferiti ai Comuni e 85 mantenuti nel patrimonio dello Stato), per un valore totale di circa 65,3 milioni di euro. Il 66% degli immobili trasferiti ai Comuni è stato destinato ad impieghi di utilità sociale; degli immobili mantenuti nel patrimonio dello Stato, l'87% circa è stato destinato ad impieghi relativi alla pubblica sicurezza e l'11% circa ad usi per la protezione civile.

---

<sup>50</sup> Il procedimento di destinazione dei beni confiscati è stato dettagliatamente ricordato nella detta relazione della Corte. Se ne riassumono di seguito le fasi principali: comunicazione del provvedimento definitivo di confisca (articolo 2 nonies, 1° comma della citata legge 575/1965, come modificata dalla legge 109/1996) da parte della Cancelleria dell'ufficio giudiziario che ha emesso il provvedimento alla filiale dell'Agenzia del Demanio; al Prefetto; al Dipartimento di P.S. del Ministero dell'Interno. Entro 90 giorni da tale comunicazione l'ufficio periferico dell'Agenzia nomina l'amministratore per la gestione dei beni (eventualmente confermando quello già incaricato dal giudice); fa valutare il bene; acquisisce i pareri del Sindaco e del Prefetto sulla destinazione da dare al bene; formula la proposta di destinazione alla Direzione generale competente dell'Agenzia, la quale, entro 30 giorni, deve adottare il provvedimento di destinazione. Quanto alla finalità cui gli immobili e le aziende possono essere destinati, si può rammentare che gli immobili possono, alternativamente, essere mantenuti al patrimonio dello Stato per finalità di giustizia, ordine pubblico, e di protezione civile (salvo a venderli per destinarne il ricavato alle vittime dei reati di mafia) od essere trasferiti al Comune nel cui territorio insistono per finalità istituzionali e sociali (il Comune può amministrare direttamente il bene o assegnarlo a titolo gratuito a Comunità, enti, organizzazioni di volontariato, etc.). Le aziende, se sussistono fondate prospettive di continuazione o di ripresa dell'attività produttiva, vengono mantenute nel patrimonio dello Stato per essere affidate, a titolo oneroso, ad imprese pubbliche o private o, gratuitamente, a cooperative di dipendenti dell'impresa. Nel caso contrario, l'azienda viene destinata alla vendita o alla liquidazione. Una volta adottato il provvedimento di destinazione, il bene immobile viene consegnato all'utilizzatore finale. Nel caso di destinazione ai Comuni, i Prefetti vigilano sull'effettiva utilizzazione dello stesso per finalità sociali o istituzionali. Per i beni aziendali, l'ufficio periferico dell'Agenzia avvia le operazioni connesse all'attuazione del provvedimento di destinazione all'affitto, vendita o liquidazione dell'azienda o li affida all'amministratore; alla scelta del cessionario o dell'affittuario si procede per gara pubblica, o, in particolari casi, con trattativa privata.

<sup>51</sup> Di esse: 5 aziende sono state destinate all'affitto a titolo oneroso; una all'affitto a titolo gratuito; 9 aziende sono state desinate alla vendita; 7 alla liquidazione.

Nel 2005, sono stati "destinati" 420 immobili<sup>52</sup> per un valore complessivo di circa 38,3 milioni di euro; nonché 15 aziende<sup>53</sup>, per un valore complessivo di circa 21,3 milioni di euro. Complessivamente, nel corso del 2005 sono stati "destinati" 435 beni a fronte di 278 nuove confische da gestire, notificate all'Agenzia.

Al 31 dicembre 2005 risultavano ancora da "gestire" 3.719 immobili e 475 aziende. Per quanto concerne, in particolare, gli immobili<sup>54</sup>, nel corso degli ultimi venti anni<sup>55</sup> sono stati confiscati e notificati 6.866 beni, 3.147 dei quali sono stati "destinati".

Nel primo quadrimestre del 2006 sono stati "destinati" altri 119 immobili e sono state "chiuse" n. 4 aziende.

L'Agenzia rileva al riguardo che il 60% delle confische è anteriore al 2001; il restante 40% si è registrato dopo la costituzione dell'Ente; il 30% circa delle destinazioni è stato effettuato prima del 2001 ed il restante 70% è stato effettuato dall'Agenzia; quindi, la maggior parte dello "stock" si è formata prima della costituzione dell'Agenzia, mentre la maggior parte delle destinazioni è stata effettuata dall'Agenzia. Ciò, nonostante il particolare impegno che richiedono le situazioni più vecchie sia per la ricostruzione dei dati informativi che per la conservazione del bene.<sup>56</sup>

Per il 55% delle aziende<sup>57</sup> "in carico" (oltre 440), l'Agenzia deve gestire il procedimento di chiusura, particolarmente complesso; per il restante 45% (oltre 210 aziende), si tratta di aziende "attive" (oltre 50, con dipendenti o che hanno registrato movimenti significativi di bilancio); aziende "inattive" con

---

<sup>52</sup> Di tali 420 immobili (pari al 105% dell'obiettivo annuale di 400 immobili), 353 sono stati destinati a Comuni e 67 mantenuti nel patrimonio dello Stato.

<sup>53</sup> Di tali 15 aziende (pari al 100% dell'obiettivo annuale), 3 sono state destinate alla vendita; 6 all'affitto; 6 alla liquidazione.

<sup>54</sup> L'84% degli immobili confiscati è localizzato in Sicilia, Calabria, Campania e Puglia, con una netta prevalenza nella prima regione.

<sup>55</sup> Nei primi dieci anni il quantitativo dei beni confiscati non è stato particolarmente rilevante (624); nella seconda metà degli anni novanta si è avuto un incremento delle confische (400 annue, mediamente) che sono ulteriormente aumentate nel 2000 e nel 2001 (circa 1000 unità annue, mediamente).

<sup>56</sup> Delle citate relazioni della Corte e dell'Agenzia vengono evidenziati gli ostacoli che si frappongono ad una sollecita procedura di assegnazione delle altre 1.400 unità immobiliari attualmente gestite dall'Ente. In particolare, in numerosi casi, la presenza di procedure giudiziarie o fallimentari determina la sospensione dell'iter di destinazione; in altri (per circa il 25% del totale), sugli immobili sussistono ipoteche, mutui ed altri gravami; nel 6% dei casi, i beni risultano confiscati solo pro-quota (il che fa insorgere la preliminare esigenza di gestire anche in via giudiziaria lo scioglimento della comunione); nel 35% dei casi, le unità immobiliari risultano occupate, per la metà, abusivamente (l'Agenzia deve pertanto procedere allo sfratto, con eventuale sgombero coattivo, etc.)

<sup>57</sup> Delle oltre 670 aziende confiscate, il 35% è localizzato in Sicilia, il 27% in Campania, il 16% in Lombardia e l'11% nel Lazio. Si tratta, prevalentemente, di aziende fittizie, senza beni e valore economico; quindi, la possibilità di continuarne l'attività è assolutamente esigua. Il 34% delle aziende (circa 227) è stato comunque "destinato" (di queste sono disponibili dati relativi all'esito della procedura solo per 127: 10 sono state date in affitto; 31 vendute; 61 poste in liquidazione; 25 sono state chiuse perché già fallite).

patrimonio (circa 130, per le quali la presenza di "partite" da liquidare prolunga considerevolmente la procedura di chiusura); aziende "inattive" senza patrimonio (circa 30, per le quali, accertata, tra l'altro, l'inesistenza di creditori terzi, si può procedere alla chiusura) .

Nel biennio considerato l'Agenzia ha progettato ed impostato un sistema integrato di gestione dei beni confiscati e sono state definite le modalità di scambio di informazioni con il realizzando sistema informatico del Ministero della Giustizia.

L'impegno più pressante per l'Agenzia è quello di pervenire ad una conoscenza puntuale della realtà della situazione; il censimento accurato dei dati rende possibile l'accorpamento dei vari beni in gruppi omogenei e, quindi, di attuare progetti di destinazione unitari.

Sia la Corte dei Conti che l'Agenzia nelle proprie relazioni hanno ben evidenziato le criticità del settore. Gran parte delle difficoltà sono connesse con il non efficiente raccordo tra la fase di destinazione e quella giudiziaria; con i ritardi nella comunicazione delle confische, con l'incompletezza nella individuazione dei beni e delle caratteristiche degli stessi, che costringono l'Ente a lunghi e complessi accertamenti tecnici. L'intempestività di alcuni adempimenti formali consente, nella fase del sequestro, la sottrazione dei beni da parte dei prevenuti.

Anche per tale ragione, il Governo aveva presentato una proposta legislativa (A.C. 5362) per un organico riordino della normativa di riferimento, che, tra l'altro, prevedeva che l'Agenzia si affiancasse all'A.G. sin dal momento del sequestro, per rendere più sollecite ed efficaci le misure di conservazione e di valorizzazione dei beni. Iniziativa che la Sezione reputa necessario venga ripresa allo scopo di rendere più proficua la gestione dei beni confiscati, anche rivedendo il sistema dell'affidamento dei beni ad amministratori esterni,<sup>58</sup> ampliando le possibilità di destinazione dei vari beni ed il ruolo dell'Agenzia, dotata delle professionalità necessarie.

Attualmente l'Agenzia opera nel settore attraverso un'apposita Direzione generale, con funzioni di indirizzo e di controllo e le filiali territoriali deputate alla gestione operativa del patrimonio; complessivamente, dei circa 800

---

<sup>58</sup> Sull'attività dei quali (che sono circa 335) si è soffermata anche la Corte nella relazione citata e l'Agenzia ha riferito che è stato impostato un "audit" interno sui rapporti con tali amministratori esterni, i costi dei quali non sempre si rivelano commisurati agli obiettivi ed ai risultati. La linea che si sta attualmente seguendo è quella di ridurre il numero ed affidare, ove possibile, in specie relativamente agli immobili, la gestione ai dipendenti dell'Agenzia.

dipendenti dell'Ente, 60 sono impiegati per la gestione dei beni confiscati (50 dei quali nelle strutture periferiche). Il contratto di servizio con il M.E.F. per il 2005 ha remunerato i relativi costi con 9.800.000 euro.

### **2.5.2 - BENI ISCRITTI NEI PUBBLICI REGISTRI**

L'Agenzia gestisce anche i veicoli confiscati in via amministrativa. La materia è stata recentemente disciplinata dal D.L. 30 settembre 2003, n°269 (convertito nella legge 326 del 24 novembre 2003), che (tra l'altro), modificando il Codice della Strada, ha semplificato la gestione dei veicoli sequestrati e confiscati e ridotto i relativi costi, in specie quelli di custodia. Sotto tale ultimo profilo, va rilevato che nel procedimento è di grande rilevanza il ruolo del custode – acquirente, da individuarsi, per ogni provincia, con procedure ad evidenza pubblica<sup>59</sup>.

Nelle more dell'entrata a regime del nuovo sistema e della conclusione delle dette procedure, l'Agenzia è stata impegnata nella gestione dei veicoli già confiscati e di quelli che vengono via via confiscati nel corso del completamento dei procedimenti avviati.

E' da segnalare al riguardo che, nel gennaio del 2005, a seguito di numerose inadempienze, è stata messa in liquidazione (ed è poi fallita), la società alla quale, dal settembre del 1999, erano stati affidati in concessione (con gara europea) i relativi servizi. Ciò ha fatto sì che, oltre agli oneri di custodia alle depositerie non corrisposti dalla concessionaria, al 31 dicembre 2004, erano rimasti da gestire oltre 80.000 veicoli, ai quali si sono sommati i circa 35.000 confiscati nel 2005.

Alla precarietà della situazione che si è così determinata si è fatto fronte sia attraverso le procedure eccezionali previste dalla citata legge 269 per la "rottamazione straordinaria" dei veicoli di più remota giacenza presso le depositerie<sup>60</sup>, sia impostando una procedura transitoria attraverso la stipula di una convenzione tipo tra Agenzia ed operatori a livello provinciale da

---

<sup>59</sup> La relativa gara è stata ultimata nel 2005 e per le province in cui è andata deserta sono state avviate le procedure di trattativa privata, ad oggi non ancora concluse. Ciò è dall'Agenzia riconnesso alla complessità del servizio da erogare, alla rilevanza dei requisiti tecnico-economici necessari per l'erogazione del servizio, all'inadeguatezza delle piccole imprese artigiane interessate a tale settore di attività. L'Agenzia ha predisposto ed inoltrato al MEF per l'acquisizione del prescritto parere del Consiglio di Stato la bozza di contratto tra l'Agenzia stessa e i custodi-acquirenti.

<sup>60</sup> L'articolo 38, 2° comma della legge 269/2003 citata prevede a tal fine la costituzione di apposite Commissioni Prefetture/Agenzia per l'individuazione dei veicoli e la predisposizione dei relativi elenchi ed oneri.

individuarsi attraverso una gara pubblica per uno smaltimento rapido e poco oneroso, ai fini della rottamazione, dei veicoli di più recente, o di nuova confisca.

Tale procedura transitoria ha consentito di pervenire, al 31 dicembre 2005, alla vendita ed alla rottamazione di parte dei veicoli giacenti al 31.12.2004 e di tutti quelli di più recente confisca giacenti presso le depositerie.<sup>61</sup>

Al riguardo è peraltro da segnalare che la procedura per la detta "rottamazione straordinaria" recata dall'articolo 38, 2° comma della legge 269/2003 ha tardato ad avviarsi (tant'è che, al termine del primo quadrimestre del 2006, erano ancora da costituire due delle Commissioni Prefettizie istituite da tale norma, quelle di Agrigento e di Latina), e che le Commissioni previste dall'articolo 38 hanno anche incontrato ostacoli operativi di diverso genere (nell'individuazione dei veicoli, nell'acquisizione di informazioni, ed in seguito ad impugnative da parte dei depositari).

Nel primo quadrimestre del 2006 sono stati comunque rottamati, attraverso la procedura dell'articolo 38, 2° comma, 1.423 veicoli e sono stati smaltiti, attraverso la detta procedura transitoria, altri 3.606 veicoli di più recente confisca.

L'Agenzia, nella relazione al bilancio d'esercizio 2005, ha sottolineato la gravità della situazione dei debiti pregressi per oneri di custodia. Debiti (non più in carico all'Agenzia, ma al M.E.F.), stimati complessivamente in circa 205 milioni di euro e che determinano una mole sempre crescente di azioni legali (sfocianti in decreti ingiuntivi e pignoramenti di somme sui conti di tesoreria dello Stato), con un conseguente consistente incremento dell'onere e del lavoro per l'Ente<sup>62</sup>.

---

<sup>61</sup> Con l'esclusione di quelli rientranti nella disciplina della "rottamazione straordinaria" di cui al citato comma 2 dell'articolo 38.

<sup>62</sup> Al quale, oltretutto, i creditori, talora, rivolgono erroneamente le azioni risarcitorie.

### **3 - LE SOCIETA' CONTROLLATE**

#### **3.1 - ARSENALE DI VENEZIA S.P.A.**

La società Arsenale di Venezia S.p.a. è stata costituita il 31 dicembre 2002 tra l'Agenzia del Demanio (51% del capitale sociale) e il Comune di Venezia (49% del capitale sociale), con l'obiettivo di creare sinergie tra il proprietario del bene (l'Agenzia) e il titolare degli strumenti urbanistici e rappresentante della comunità locale (Comune) al fine di valorizzare e rilanciare il compendio dell'Arsenale di Venezia<sup>63</sup>.

La particolare complessità del compendio, l'ampiezza delle dimensioni dello stesso, lo stato di degrado di molte delle sue parti ed i costi notevolmente elevati anche della semplice conservazione hanno indotto l'Agenzia ed il Comune ad unire le proprie "forze" attraverso la costituzione di un apposito organismo per un'azione organica di conservazione, riqualificazione, promozione e sviluppo del complesso.

La Società opera, pertanto, per la valorizzazione di progetti immobiliari e nel settore dei servizi a questa collegati, quali studi di fattibilità urbanistica, tecnica, economica e finanziaria.

La Società ha concretamente iniziato ad operare nel 2003, effettuando una prima ricognizione sullo stato del complesso e sulle risorse finanziarie disponibili per la messa in sicurezza dell'area nord dell'Arsenale e ha predisposto un piano triennale di attività 2003-2005.

L'azione di ricerca e promozione è proseguita nel 2004<sup>64</sup>, con quella di verifica di nuovi modelli concessori e di supporto all'Agenzia nel rilascio delle concessioni e del Comune di Venezia nella predisposizione di un piano particolareggiato per l'area sud.

Nel 2005, la Società ha supportato l'Agenzia per la sottoscrizione di una concessione di parte dell'area nord al Consorzio Venezia Nuova, concessionario unico del Ministero delle Infrastrutture, allo scopo di sistemare nell'area interessata una parte delle attività che il Consorzio deve realizzare nell'ambito del progetto "Mose" (Sistema di dighe mobili scelto per salvaguardare Venezia dal fenomeno dell'acqua alta).

---

<sup>63</sup> L'Arsenale, vasto complesso immobiliare (pari a circa un settimo dell'intera superficie della parte insulare di Venezia) di enorme valore architettonico, artistico e storico, è, concettualmente, diviso in due parti: l'Arsenale Nord, in consegna all'Agenzia e l'Arsenale Sud, in uso governativo alla Marina Militare e parzialmente concesso in uso come spazio espositivo alla Biennale di Venezia.

<sup>64</sup> L'esercizio 2004 si è chiuso con una perdita di circa 523 mila euro con conseguente riduzione del patrimonio netto a 59 mila euro.

La concessione prevede il pagamento di un canone concessorio ed interventi di riqualificazione dell'area.

Nell'ottobre del 2005 l'assemblea dei soci ha modificato lo statuto sociale per consentire alla Società di operare per la valorizzazione e la gestione anche di beni pubblici siti nel Comune di Venezia<sup>65</sup>.

Nel 2006 è stato sottoscritto con la Società un nuovo contratto di servizi che prevede la corresponsione di corrispettivi per servizi resi ai soci.

### **3.2 - DEMANIO SERVIZI S.P.A.**

La Demanio Servizi S.p.a. è stata costituita nel 2002 tra soggetti pubblici, con partecipazione largamente maggioritaria dell'Agenzia (94%), per consentire a quest'ultima di disporre di una struttura esterna tecnico-specialistica e flessibile, strettamente raccordata all'Ente, che fornisca all'Agenzia servizi strumentali per l'espletamento dell'attività istituzionale.

In particolare, l'Agenzia commissiona alla Società la fornitura di servizi specialistici, controllandone l'attività, i tempi ed i costi. La Società, a sua volta, può dotarsi delle specifiche professionalità necessarie per il raggiungimento degli obiettivi concordati.

I ruoli e le responsabilità delle parti sono formalizzati con una convenzione che definisce le regole principali ed attraverso la sottoscrizione di specifici contratti di servizio.

L'attività in concreto svolta dalla Società è stata, nel 2004, prevalentemente quella di supportare l'Agenzia nel processo di trasformazione di questa in ente pubblico economico; nella ricognizione (censimento) dei beni costituenti il portafoglio immobiliare e nella programmazione e nel monitoraggio degli interventi edilizi. Nel 2005, è proseguita l'azione di supporto nella realizzazione del censimento degli immobili e sono stati espletati servizi per la predisposizione di report di controllo strategico; per i progetti di valorizzazione dell'attività dell'Agenzia<sup>66</sup>, etc<sup>67</sup>.

---

<sup>65</sup> La Società ha chiuso l'esercizio 2005 con una perdita di 91.245 euro e con la riduzione del patrimonio netto a 67.763 euro.

<sup>66</sup> Consistenti nell'elaborazione di grafici e documenti per ciascun immobile da valorizzare; nella selezione dell'advisor per il collocamento del bene sul mercato e nella predisposizione del relativo bando di gara, etc

<sup>67</sup> Sia l'esercizio 2004 che l'esercizio 2005 sono stati chiusi con un risultato pari a zero per effetto degli accordi in essere con l'Agenzia, unico cliente, che commisurano i corrispettivi per i servizi resi al solo rimborso dei costi sostenuti. In entrambi gli esercizi il patrimonio netto, pari a 550.000 euro, è rimasto invariato.

## 4 - I RISULTATI DELLA GESTIONE DEGLI ESERCIZI 2004 E 2005

### 4.1 - CONTENUTO E FORMA DEI BILANCI

Il 2004 e il 2005 sono stati i primi due esercizi nei quali l'Agenzia ha agito nella nuova sua veste di Ente pubblico economico.

Si è già cennato che l'Agenzia, istituita come soggetto giuridico autonomo dal D.L.vo 300 del 1999 e successive modificazioni, è subentrata all'ex Ministero delle Finanze "nei rapporti giuridici, poteri e competenze relativi ai servizi ad essa trasferiti ed assegnati" ed ha assunto la "titolarità dei rapporti giuridici e delle obbligazioni di pertinenza del Dipartimento" in applicazione dell'articolo 3, comma 1 del D.M. 28 dicembre 2000.

L'Agenzia, nelle attività alla stessa demandate<sup>68</sup>, ha rilevato la generalità delle posizioni dell'ex Dipartimento del Territorio, ad eccezione di quelle che (per legge o sulla base di valutazioni degli organi competenti) sono state attribuite ad altri soggetti.

Sotto il profilo contabile e di bilancio, l'Agenzia ha iniziato la propria attività dal 1° gennaio 2001, senza assumere la titolarità delle attività e delle passività dell'ex Dipartimento del Territorio e, quindi, sino al 31 dicembre 2004, senza l'apporto di un fondo di dotazione (come già riferito più sopra, l'Agenzia è stata dotata di un proprio patrimonio, costituito da un fondo di dotazione e da immobili, con D.M. del 29 luglio 2005).

Ciò premesso su di un piano più generale, può riferirsi che la struttura, i contenuti, i principi di redazione ed i criteri di valutazione dei bilanci di esercizio chiusi al 31 dicembre 2004 ed al 31 dicembre 2005 sono risultati conformi alle indicazioni degli articoli 2423 e seguenti del codice civile.

I due elaborati contabili sono corredati delle rispettive note integrative<sup>69</sup> e delle relazioni del Collegio dei revisori del conti<sup>70</sup> e della Società di revisione.

---

<sup>68</sup> Nel rinviare a quanto già riferito nella presente relazione, si rammenta brevemente che le principali attività attribuite all'Agenzia sono: vendita di beni del patrimonio immobiliare dello Stato e di enti pubblici territoriali; utilizzazione dei beni amministrati al fine di incrementare il gettito delle entrate extratributarie; valorizzazione degli immobili di maggior pregio; gestione del patrimonio immobiliare dello Stato e dei beni confiscati alla criminalità organizzata.

<sup>69</sup> Ex articoli 2423 terzo comma e 2429 bis del codice civile.

<sup>70</sup> Ex articolo 2432 del codice civile.

Il Collegio dei revisori dei conti<sup>71</sup> nel 2004 ha assolto anche alla funzione del controllo contabile, funzione che, per il periodo 2005-2007, è stata invece attribuita dal Comitato di Gestione ad una Società di revisione.

Nel corso del 2004 è stata istituita la funzione di "Internal Auditing" alle dipendenze del Direttore, che ha più volte riferito sulla propria attività anche al Collegio dei revisori dei conti.

Nel biennio ora considerato è stato progettato e realizzato il modello organizzativo di cui al decreto legislativo 231/2001; è stato approvato dal Comitato di gestione (nel febbraio 2005) il Codice Etico e costituito l'organismo di vigilanza da questo previsto.

I bilanci di cui ora occupa<sup>72</sup> sono composti dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa ed accompagnati dalla relazione sulla gestione che illustra la situazione dell'Agenzia, le principali attività svolte nell'esercizio di riferimento e la situazione delle società controllate.

Per agevolare l'esame dei documenti contabili in discorso sono state elaborate le tabelle seguenti che riassumono i dati (dell'attivo e del passivo) dello stato patrimoniale e quelli (del valore e dei costi della produzione) del conto economico di ciascuno degli esercizi ora considerati: nei prospetti, al fine di favorire i relativi raffronti – ove possibile e consentiti in relazione alla mutata natura dell'Agenzia - sono stati riportati anche i dati relativi all'esercizio 2003.

## **4.2 - LO STATO PATRIMONIALE**

### **4.2.1 - L'ATTIVO DELLO STATO PATRIMONIALE**

Nel prospetto che segue sono riassunti i dati relativi all'attivo dello stato patrimoniale degli esercizi 2004 e 2005.

---

<sup>71</sup> Il Collegio, che ha preso parte a tutte le riunioni del Comitato di Gestione, ha tenuto n. 10 riunioni nel 2004 e n. 9 riunioni nel 2005.

<sup>72</sup> Il bilancio d'esercizio 2004 è stato deliberato dal Comitato di gestione il 29 aprile 2005; il bilancio d'esercizio 2005 è stato deliberato dal Comitato di Gestione il 26 aprile 2006. Il bilancio per il 2004 è stato approvato dal M.E.F. per decorso del termine di cui all'articolo 60 d.lvo. n° 300/1999 e successive modificazioni; il bilancio di esercizio del 2005 è stato approvato con D.M. del 14 luglio 2006.

**Stato patrimoniale (in euro)**

<b>ATTIVO</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
<b>A Crediti v/ soci per versamenti ancora dovuti</b>			
<b>B Immobilizzazioni</b>			
<b>I Immobilizzazioni immateriali</b>			
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno			
- altri diritti	3.150.108	1.552.571	465
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili			
- licenze software	782.053	601.837	321.717
- concessioni			5.156.299
6) immobilizzazioni in corso e acconti	12.502		
7) altre			
- altre immobilizzazioni immateriali	2.067.752	1.660.712	1.118.781
<b>Totale</b>	<b>6.012.416</b>	<b>3.815.120</b>	<b>6.597.262</b>
<b>II Immobilizzazioni materiali</b>			
1) terreni e fabbricati			144.691.497
2) impianti e macchinari	1.188.297	1.039.890	950.232
3) attrezzature industriali e commerciali	334.697	348.539	400.662
4) altri beni	6.927.950	5.905.641	5.338.267
5) immobilizzazioni in corso e acconti	85.894	106.068	
<b>Totale</b>	<b>8.536.838</b>	<b>7.400.138</b>	<b>151.380.658</b>
<b>III Immobilizzazioni finanziarie</b>			
1) partecipazioni in:			
a) imprese controllate	751.000	500.095	504.559
2) crediti:			
a) v/ imprese controllate			8.849
<b>Totale</b>	<b>751.000</b>	<b>500.095</b>	<b>513.408</b>
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>15.300.253</b>	<b>11.715.353</b>	<b>158.491.328</b>
<b>C Attivo circolante</b>			
<b>II Crediti</b>			
1) verso clienti	1.418.262	3.834.450	5.043.781
2) verso imprese controllate	51.774	184.300	131.634
4b) tributari			37.961
5) verso altri			
- v/ Ministeri per oneri gestione/contratto servizi	41.280.943	42.083.279	54.195.412
- v/ Ministero per quota incentivante		4.561.223	6.638.455
- v/ Ministero per gestione conto terzi		228.889.310	302.302.445
- v/ Ministero per spese programmi immobiliari	273.866.809	3.446.096	3.446.096
- v/ Agenzia Territorio per spese investimento	3.446.096		2.327.758
- v/ Dipartimento del Tesoro per oneri FIP		23.418	23.418
- v/ Dipartimento Politiche Fiscali	2.023.354	1.426.412	1.871.598
- v/ Enti locali e privati	742.822	767.293	750.526
- v/ altre Agenzie	996.941	1.022.954	1.402.488
- diversi	655.417		
<b>Totale</b>	<b>324.482.419</b>	<b>286.238.736</b>	<b>378.171.572</b>
<b>IV Disponibilità liquide</b>			
1) depositi bancari	136.636.422	162.259.515	100.027.999
2) denaro e valori di cassa	24.093	14.990	8.762
<b>Totale</b>	<b>136.660.515</b>	<b>162.274.505</b>	<b>100.036.761</b>
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>461.142.934</b>	<b>448.513.241</b>	<b>478.208.333</b>
<b>D Ratei e risconti</b>	<b>41.263</b>	<b>2.240.671</b>	<b>98.619</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>476.484.451</b>	<b>462.469.265</b>	<b>636.798.280</b>

In ordine alle più significative delle poste evidenziate in tale elaborato può osservarsi quanto segue.

## **Immobilizzazioni**

### ***- Immobilizzazioni materiali ed immateriali***

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali acquisite successivamente all'istituzione dell'Agenzia sono state iscritte al costo di acquisto (comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e dell'IVA non detraibile).

Le immobilizzazioni materiali trasferite nel 2003 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze<sup>73</sup> sono state iscritte al valore netto risultante al 1° gennaio 2003. I beni informatici acquisiti dalla concessionaria del sistema informativo SOGEI sono stati iscritti al valore simbolico di 1 euro.

Gli immobili conferiti per l'esercizio dell'attività istituzionale o come fondo di dotazione vengono ammortizzati in ogni esercizio in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Nella tabella che segue sono indicate le aliquote di ammortamento applicate.

### **ALIQUOTE DI AMMORTAMENTO**

#### **Immobilizzazioni immateriali**

<b>Categoria</b>	<b>Aliquota</b>
Migliorie su beni di terzi	20%
Software e licenze d'uso	33,33%
Altre immobilizzazioni immateriali	20%
Concessioni in uso per due anni	50%
Concessioni in uso per dodici anni	8,33%

---

<sup>73</sup> In applicazione del D.M. 5 febbraio 2002 (articolo 4).

### Immobilizzazioni materiali

Categoria	Aliquota
Autoveicoli	25%
Impianti riscaldamento/condizionamento	15%
Impianti elettrici, antifurto e antincendio	7,5%
Macchinari e attrezzature varie	15%
Macchine elettroniche (elaboratori, periferiche)	20%
Mobili ed arredi	12%
Impianti generici	7,5%
Impianti telefonici e telefax	20%
Materiale tecnico	15%
Immobilizzazioni materiali diverse	25%
Fabbricati	3%

L'incremento, nel 2005, del totale delle immobilizzazioni immateriali<sup>74</sup> è stato determinato, prevalentemente, dall'importo (di 5,2 migliaia di euro) relativo alle concessioni a titolo gratuito degli immobili ricompresi nel decreto di patrimonializzazione, compensato dalla riduzione, nel 2005 (da 1.552,6 a 465 euro), dei diritti di brevetto riferiti al software acquisito dall'Agenzia nel corso dell'esercizio.

Il considerevole aumento, nel 2005, del totale delle immobilizzazioni materiali<sup>75</sup> è da riferirsi alle acquisizioni di beni mobili ed immobili effettuate nell'esercizio ed ai conferimenti<sup>76</sup> a titolo di patrimonializzazione (al netto degli ammortamenti).

#### **- Immobilizzazioni finanziarie**

Le partecipazioni in imprese controllate (euro 500.95 nel 2004 e 504.559 nel 2005) sono costituite dalle partecipazioni di controllo nella Demanio Servizi s.p.a. – costituita il 22 gennaio 2002 – e nella Arsenale di Venezia s.p.a., costituita il 31 dicembre 2002.

I saldi riportati per tali voci nei bilanci 2004 (euro 500.095) e 2005 (euro 504.559) sono stati determinati dalle movimentazioni che si indicano di seguito.

<sup>74</sup> Dagli euro 3.815,1 del 2004 ad euro 6.597,3.

<sup>75</sup> Dagli euro 7.400,1 del 2004 ad euro 151.380,7.

<sup>76</sup> Di cui ai Decreti del MEF del 29 luglio e del 21 dicembre del 2005.

**ESERCIZIO 2004**

Descrizione voci	Demanio servizi	Arsenale di Venezia	Totale
Saldo al 31 dicembre 2003	450.000	301.000	751.000
Acquisto 4% di Demanio Servizi	20.000		20.000
Versamenti c/ aum. C.s. Arsenale Venezia		140.150	140.150
Svalutazione Arsenale di Venezia		(411.055)	(411.055)
<b>Totale</b>	<b>470.000</b>	<b>30.095</b>	<b>500.095</b>

**ESERCIZIO 2005**

Descrizione voci	Demanio servizi	Arsenale di Venezia	Totale
Saldo al 31 dicembre 2004	470.000	30.095	500.095
Versamenti c/ aum. C.s. Arsenale Venezia		51.000	51.000
Svalutazione Arsenale di Venezia		(46.536)	(46.536)
<b>Totale</b>	<b>470.000</b>	<b>34.559</b>	<b>504.559</b>

Si precisano di seguito anche, distintamente per gli esercizi in riferimento, i valori di carico in bilancio ed i relativi patrimoni netti di spettanza dell'Agenzia.

**ESERCIZIO 2004**

Denominazione <i>(valori in euro)</i>	Sede	Quota di partecipazione (%)	Capitale sociale	Risultato esercizio 2004	Patrimonio netto al 31/12/2004	Patrimonio netto di spettanza	Valore di bilancio
<b>Demanio Servizi S.p.A.</b>	Roma	94%	500.000	0	550.338	517.318	470.000
<b>Arsenale di Venezia SpA</b>	Venezia	51%	100.000	(523.293)	59.009	30.095	30.095

**ESERCIZIO 2005**

Denominazione <i>(valori in euro)</i>	Sede	Quota di partecipazione (%)	Capitale sociale	Risultato esercizio 2005	Patrimonio netto al 31/12/2005	Patrimonio netto di spettanza	Valore di bilancio
<b>Demanio Servizi S.p.A.</b>	Roma	94%	500.000	0	550.338	517.318	470.000
<b>Arsenale di Venezia SpA.</b>	Venezia	51%	100.000	(91.246)	67.763	34.559	34.559

La società "Arsenale di Venezia S.p.A." ha chiuso sia l'esercizio 2004 che l'esercizio 2005 con una perdita, per l'assenza di attività commerciali e la sussistenza di costi di funzionamento (anche se minimi). Ciò ha indotto l'Agenzia a svalutare la propria partecipazione percentuale, portandola a 30.000 euro nel 2004 ed a 35.000 euro nel 2005 (pari al 51%, del patrimonio netto dei singoli esercizi).

In particolare, come emerge dalle tabelle sopra riportate, nel 2004, la società ha esposto in bilancio un patrimonio netto di 59.000 euro, ridotto rispetto agli iniziali 100.000 euro, per effetto della copertura della perdita di esercizio di euro 523.293 disposta, in parte, utilizzando integralmente le "altre riserve" disponibili (per 482.302 euro) ed, in parte, con i versamenti dei soci deliberati all'atto dell'approvazione del bilancio.

Nel 2005 sono stati, in effetti, versati dai soci in conto futuro aumento di capitale 100.001 euro<sup>77</sup>, che sono stati destinati, per euro 40.991, a copertura delle perdite (portando il patrimonio netto a 59.009 euro) e, per 59.010 euro, alla voce "altre riserve". Al termine del 2005, l'Arsenale di Venezia ha registrato una perdita di esercizio di 91.246 euro, che è stata coperta utilizzando integralmente la posta "altre riserve" e parte del capitale sociale (nella misura di 32.236 euro).

## **Attivo circolante**

### **- Crediti**

I "crediti verso clienti" (euro 3.834.450 e 5.043.781, rispettivamente, nel 2004 e nel 2005)<sup>78</sup> afferiscono a quelli vantati dall'Agenzia nei confronti delle società ed amministrazioni statali con cui l'Ente ha stipulato convenzioni.

I "crediti verso imprese controllate" (184.300 e 131.634 euro, rispettivamente, nel 2004 e nel 2005) concernono quelli verso la "Demanio Servizi S.p.a." per la fornitura di una serie di servizi di supporto (affitto strutture, servizi telefonici e telematici, manutenzioni, etc.)

---

<sup>77</sup> Di cui, come riportato nella relativa tabella, la quota del versamento effettuato dall'Agenzia, pari al 51%, è stata di 51.000 euro. Si è già più sopra segnalato che le quote societarie dell'Arsenale sono per il 51% dell'Agenzia del Demanio e per il 49% del Comune di Venezia.

<sup>78</sup> Gli importi suddetti comprendono anche l'ammontare delle fatture da emettere al 31 dicembre di ciascun esercizio. L'aumento dell'importo verificatosi nel 2005 è connesso con i tempi di incasso di fatture emesse dalla Regione Sicilia.

I "crediti verso Ministeri per oneri gestione/contratto servizi" riguardano le somme che l'Agenzia deve ancora incassare, al 31 dicembre di ogni anno, sui capitoli n. 3901 e 7754 del bilancio dello Stato e sono relativi ai corrispettivi da contratto di servizi<sup>79</sup>, alle spese per programmi immobiliari concernenti il patrimonio dello Stato e altre gestioni.

I crediti verso il MEF concernono, in particolare, distintamente per il 2004 ed il 2005, le seguenti voci:

(in migliaia di euro)

	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>Differenza</b>
Crediti per Contratto di servizi e oneri di gestione diversi	54.195	42.083	12.112
Crediti per gestione conto terzi	6.638	4.561	2.077
Crediti per programmi immobiliari	302.302	228.889	73.413

Per quanto riguarda specificatamente il Contratto di servizi e oneri di gestione diversi, "il credito" è così composto:

#### **BILANCIO 2004**

(in migliaia di euro)

<b>Capitolo 3901 del Bilancio dello Stato</b>	
Saldo iniziale al 31/12/2003	41.281
Corrispettivi da Contratti di Servizi	108.622
Quota incentivante e applicazione art. 3 c.165 L. 350/03	19.911
Crediti diversi verso Ministero	11.232
1 <sup>a</sup> tranche pagamento debiti ante 2001	8.831
Stipendi corrisposti dal Ministero	(68.883)
Incassi dell'Agenzia	(83.430)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>42.083</b>

<sup>79</sup> I corrispettivi previsti dal Contratto di servizi 2004 per il censimento del patrimonio statale (pari a 16.000 euro) non sono inseriti tra i crediti non avendo più natura di contributo, come era per il passato; i relativi importi rimasti a disposizione dell'Agenzia sul detto capitolo 3901, saranno contabilizzati solo al momento dell'effettiva erogazione delle prestazioni e del connesso sostenimento dei relativi costi.

## BILANCIO 2005

(in migliaia di euro)

Capitolo 3901 del Bilancio dello Stato	Contratto di servizi	Oneri di gestione diversi	Totale
Saldo iniziale al 31/12/2004	41.460	623	42.083
Corrispettivi da Contratto di Servizi	108.483		108.483
Applicazione dell'art. 3 c.165 della L. 350/2003	6.900		6.900
2° tranche pagamento debiti ante 2001	13.536		13.536
Crediti diversi verso Ministero		359	359
Stipendi corrisposti dal Ministero	(12.490)		(12.490)
Incassi dell'Agenzia	(104.676)		(104.676)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>53.213</b>	<b>982</b>	<b>54.195</b>

Il riferimento, sia per il 2004 che per il 2005, al comma 165 della legge 350/2003 concerne l'applicazione dell'articolo 12 del D.L. n. 79/2003 (come modificato dalla legge di conversione n. 140/1997, dall'articolo 27 della legge 449/1997 e sostituito dall'articolo 3, comma 165 della legge 350/2003) relativo alla destinazione di parte delle entrate realizzate con la vendita degli immobili dello Stato ad appositi fondi destinati al personale del MEF.

La voce crediti diversi verso Ministero riportata nelle tabelle di cui sopra ha riguardato, per il 2004:

Partite stipendiali <sup>80</sup>	10.323
Canoni e mutui Scip s.r.l.	708
Altri crediti	201
<b>Totale</b>	<b>11.232</b>

Per il 2005, la stessa voce ha riguardato:

Canoni e mutui Scip s.r.l.	76
Vendita immobili L. 248/2005	283
<b>Totale</b>	<b>359</b>

<sup>80</sup> La voce è relativa agli arretrati corrisposti in seguito agli aumenti previsti dal CCNL

Quanto alla più rilevante, per importo complessivo, delle altre poste dell'attivo circolante, quella del credito verso il MEF per le spese relative ai programmi immobiliari, può precisarsi che tale credito concerne l'assegnazione sul capitolo 7754 del bilancio del MEF degli importi previsti dal Contratto di servizi per il 2004 ed il 2005 e sul capitolo 7777 delle somme previste nelle convenzioni per il 2002 ed il 2003 non ancora trasferite all'Agenzia, nonché i residui di stanziamento degli esercizi 1999 e 2000 non ancora trasferiti sul conto di tesoreria dell'Agenzia.

Si specifica di seguito la composizione di tale credito:

(in migliaia di euro)

<b>Capitoli 7777 – 7754</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Saldo iniziale Bilancio M.E.F.	228.889	273.867
Programmi immobiliari	74.370	74.370
Assegnazioni dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri		3.120
Decreti R.G.S. assegnazione cassa		(122.112)
Rettifiche	(957)	(356)
<b>Credito al 31/12/2003</b>	<b>302.302</b>	<b>228.889</b>

Le "rettifiche" indicate nel prospetto afferiscono, per il 2004 (356.000 euro), ad una riclassificazione della voce "crediti verso il Ministero dell'Economia e delle Finanze" e, per il 2005 (957.000 euro), alla riduzione di cassa della spesa per investimenti fissi lordi disposta dal D.L. 203 del 30 settembre 2005, convertito nella legge 2 dicembre 2005, n. 248.

Il "credito verso l'Agenzia del Territorio per spese d'investimento" (3.446.096 euro nel 2004 e nel 2005) è stato determinato da un errore intervenuto nel 2001 all'atto dell'assegnazione in conto competenza dei residui di stanziamento alle Agenzie fiscali, per effetto del quale l'importo di 3.446.096 euro è stato attribuito all'Agenzia del Territorio<sup>81</sup>, anziché all'Agenzia del Demanio.

---

<sup>81</sup> La quale, per indisponibilità di fondi, non è riuscita a versare il relativo importo all'Agenzia del Demanio.

### **Disponibilità liquide**

I "depositi bancari" concernono le somme a disposizione dell'Agenzia sul conto di tesoreria della Banca d'Italia e presso le casse periferiche<sup>82</sup>. La diminuzione dell'importo che si riscontra al 31 dicembre 2005 (62.232.000 euro) è da riconnettersi, principalmente, al pagamento dell'ultima rata relativa all'acquisto dell'immobile di Roma denominato "Galleria Colonna", pari a circa 50.000.000 di euro.

### **Ratei e risconti**

Concernono costi afferenti a futuri esercizi connessi ad utenze e/o canoni.

\* \* \* \*

Sotto un profilo più generale, può osservarsi, sulla base di quanto sinora esposto, che nel 2005, l'attivo dello stato patrimoniale si è incrementato (+174.300.000 euro circa) e che tale aumento è da riferirsi, per la maggior parte, a quello delle voci delle immobilizzazioni materiali (+143.900.000 euro circa).

## **4.2.2 - IL PASSIVO DELLO STATO PATRIMONIALE**

Nel prospetto che segue sono stati riassunti i dati relativi al passivo dello stato patrimoniale.

---

<sup>82</sup> Pari, nel 2004, a 162.260 euro sul conto di tesoreria ed a 15.000 euro quale saldo sui conti delle casse periferiche e, per il 2005, rispettivamente, a 100.028 e 9.000 euro.

**STATO PATRIMONIALE (in euro)**

<b>PASSIVO</b>		<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
<b>A</b>	<b>Patrimonio netto</b>			
	<b>I Capitale</b>			
	- Fondo di dotazione			60.889.000
	- Altri conferimenti a titolo di capitale			114.869.438
	<b>VII Altre riserve</b>			
	- Riserva ex DM 29.11.2002	251.687	251.687	251.687
	- Utili da esercizi precedenti		287.118	1.659.194
	<b>VIII Utili (perdite) portati a nuovo</b>			
	<b>IX Utile (perdita) dell'esercizio</b>	287.118	1.372.075	12.820.434
	<b>Totale</b>	<b>538.805</b>	<b>1.910.880</b>	<b>190.489.753</b>
<b>B</b>	<b>Fondi per rischi ed oneri</b>	<b>10.285.091</b>	<b>16.090.008</b>	<b>21.110.353</b>
<b>C</b>	<b>Trattamento di fine rapporto subordinato</b>	<b>405.860</b>	<b>520.007</b>	<b>1.242.508</b>
<b>D</b>	<b>Debiti</b>			
	7) debiti v/ fornitori	147.498.105	73.696.264	33.074.044
	9) debiti v/ imprese controllate	2.603.825	3.895.535	397.368
	12) debiti tributari	722.198	1.151.814	1.791.351
	13) sociale	257.347	1.242.710	1.670.894
	14) altri debiti	10.935.084	26.022.651	33.415.032
	<b>Totale</b>	<b>162.016.559</b>	<b>106.008.974</b>	<b>70.348.689</b>
<b>E</b>	<b>Ratei e risconti</b>			
	- ratei passivi	3.933	2.222.666	6.377
	- risconti passivi su oneri di gestione	58.423.767	39.141.656	39.182.248
	- risconti passivi su spese di investimento	35.682.223	31.434.957	4.979.021
	- risconti passivi su beni conferiti	1.316.058	1.090.165	
	- risconti passivi su programmi immobiliari	153.262.673	209.500.468	254.889.849
	- risconti passivi su programmi immob. ante 2001	54.549.482	54.549.482	54.549.482
	<b>Totale</b>	<b>303.238.136</b>	<b>337.939.395</b>	<b>353.606.977</b>
	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>476.484.451</b>	<b>462.469.265</b>	<b>636.798.280</b>

In ordine alle più significative delle voci di tale elaborato, può osservarsi quanto segue.

**Patrimonio netto**

*"Capitale"*

Il notevole incremento del patrimonio netto nel 2005 è da riconnettersi alla "patrimonializzazione" dell'Ente, disposta, come più sopra si è già ricordato, in tale esercizio.

In particolare, l'importo di 60.889.000 euro corrisponde a quello definitivo del fondo di dotazione di cui all'articolo 6, comma 1 del già richiamato D.M. del 29 luglio 2005.<sup>83</sup>

In applicazione degli articoli 2 e 3 di tale D.M., nella voce "altri conferimenti a titolo di capitale" è stato iscritto l'importo di 114.869.438 euro, corrispondente alla stima effettuata dall'Agenzia del territorio degli immobili strumentali e delle concessioni d'uso conferiti all'Ente.

#### *Altre riserve*

Il D.M. 29 novembre 2002 (articolo 2, comma 4) ha previsto l'istituzione di un fondo costituito dalle riduzioni delle spese di funzionamento disposta dallo stesso D.M., nel limite del risultato di esercizio del 2002. L'utile, del 2002, di 251.687 euro, è stato collocato in una apposita riserva del patrimonio netto.<sup>84</sup>

Gli utili formati nel 2003 e nel 2004, pari complessivamente, a 1.659.194 euro, sono stati pure iscritti, con separata indicazione, tra le altre riserve del patrimonio netto del bilancio 2005.

Gli utili formati negli esercizi 2004 e 2005<sup>85</sup> sono stati iscritti nella posta "utile di esercizio" dei rispettivi bilanci.

#### **Fondo per rischi ed oneri**

Il Fondo si è così costituito nei due esercizi in riferimento (in migliaia di euro):

<b>Esercizio 2004</b>		<b>Esercizio 2005</b>	
- Valore al 31.12.03	10.285	- Valore al 31.12.04	16.090
- Utilizzi		- Utilizzi	(8.444)
- Incrementi	5.805	- Incrementi	13.464
<b>Valore al 31.12.04</b>	<b>16.090</b>	<b>Valore al 31.12.05</b>	<b>21.110</b>

<sup>83</sup> Tale decreto è stato modificato con D.M. del 21 dicembre 2005; si è già riferito al riguardo nel precedente paragrafo n° 2 che il Fondo è stato composto da 22.449.000 euro, quali somme già versate all'Agenzia a titolo di contributo per le spese d'investimento e di 38.440.000 euro corrispondenti al valore degli immobili non strumentali attribuiti in proprietà all'Ente determinato dall'Agenzia del Territorio.

<sup>84</sup> Ai sensi del comma 48 dell'articolo unico della legge 266/2005, tale riserva è stata versata all'entrata del bilancio dello Stato nella seconda decade del mese di giugno 2006.

<sup>85</sup> Pari, per il 2004, a 1.372.075 euro e, per il 2005, a 12.820.434 euro.

Nel 2005 i più significativi, per importi, degli impieghi del fondo<sup>86</sup> hanno riguardato: per 4.700.000 euro, la copertura di oneri retributivi relativi al personale optante; per 1.909.000 euro, la regolarizzazione di partite stipendiali e per 1.172.000 euro, la copertura di oneri progressi relativi alla custodia dei beni sequestrati.

I principali degli incrementi hanno riguardato, nel 2004<sup>87</sup>: l'accantonamento dal detto importo di 4.700.000 euro relativo ad oneri retributivi e, per 957.000 euro, l'adeguamento di fondi relativi ad oneri di gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata. Nel 2005<sup>88</sup>, l'accantonamento di 8.394.000 euro per probabili oneri da contenzioso e, per 2.458.000 euro, l'adeguamento dei fondi per gli oneri di gestione dei beni confiscati.

### **Trattamento di fine rapporto subordinato**

Gli importi iscritti a bilancio rappresentano i saldi derivanti dall'accantonamento dell'esercizio (251.000 euro nel 2004 e 951.000 euro nel 2005) e dall'utilizzo del fondo (137.000 euro e 228.000 euro, rispettivamente, nel 2004 e nel 2005) per indennità pagate ai dipendenti assunti a tempo indeterminato con contratto privatistico.

L'accantonamento a fondo TFR non viene effettuato per la totalità dei dipendenti, avendo parte di questi scelto di mantenere il trattamento previdenziale INPDAP. Per tali dipendenti l'Agenzia versa direttamente all'INPDAP i contributi relativi all'indennità di buonuscita.

### **Debiti**

Per il pagamento dei debiti (residui passivi) dell'ex Dipartimento del Territorio, l'Agenzia ha ottenuto dal MEF un'anticipazione finanziaria la cui gestione riguarda esclusivamente conti di natura patrimoniale.

Il considerevole decremento, nel 2005, della voce debiti verso fornitori<sup>89</sup> è da riconnettersi all'avvenuto pagamento dell'ultima rata dell'immobile "Galleria Colonna" di Roma.

---

<sup>86</sup> Gli utilizzi del fondo sono ammontati nel 2005 a 8.444.000 euro.

<sup>87</sup> Gli incrementi sono ammontati, nel 2004, a 5.805.000 euro.

<sup>88</sup> Gli incrementi sono ammontati, nel 2005, a 13.464.000

<sup>89</sup> Tale posta è stata di 73.696.264 euro nel 2004 e di 33.074.044 euro nel 2005.

### *Altri debiti*

La gran parte di tale voce<sup>90</sup> è relativa, nei due esercizi, ai debiti nei confronti dei dipendenti<sup>91</sup> per retribuzioni, quote incentivanti e compensi accessori, che vengono saldati nell'esercizio successivo a quello di riferimento.

### **Ratei e risconti**

L'importo dei ratei passivi del 2004 (euro 2.222.666) è relativo al canone di locazione dovuto alla "Investire Immobiliare S.G.R." per gli immobili trasferiti in proprietà al Fondo Immobili Pubblici. La correlativa posta del bilancio 2005 (euro 6.377) afferisce invece ai costi del servizio cassa svolto dalla Banca d'Italia.

I risconti passivi su oneri di gestione<sup>92</sup> concernono, prevalentemente, i contributi del MEF per la realizzazione del censimento del patrimonio immobiliare dello Stato.

I risconti passivi per spese di investimento<sup>93</sup> afferiscono ai contributi del MEF volti a bilanciare l'onere per l'ammortamento degli investimenti.

I risconti passivi su beni conferiti sono pari a zero nel 2005, in quanto, in seguito alla patrimonializzazione, il controvalore residuo dei beni assegnati all'Agenzia con il D.M. 5 febbraio 2002 n. 349 è andato ad alimentare il patrimonio netto nella riserva da patrimonializzazione.

Risconti passivi per programmi immobiliari. La voce rappresenta la parte dei contributi non ancora correlata con i costi dei programmi immobiliari che viene rinviata ai futuri esercizi. Il saldo verrà iscritto nella posta "contributi per programmi immobiliari" del conto economico, di volta in volta in relazione ai costi sostenuti.

\* \* \*

Sulla base di quanto sinora riportato, sotto un profilo più generale, può osservarsi, oltre alla riduzione della posta dei debiti (per 30.000.000 euro circa), l'incremento del patrimonio netto, a sua volta principalmente determinato da quello del fondo di dotazione e degli altri conferimenti.<sup>94</sup>

---

<sup>90</sup> Ammontante, complessivamente, a 26.022.651 euro nel 2004 ed a 33.415.032 euro nel 2005.

<sup>91</sup> Pari a 21.912.000 euro nel 2004 ed a 15.969.000 euro nel 2005.

<sup>92</sup> Pari a 39.141.656 e 39.182.248 euro, rispettivamente, nel 2004 e nel 2005.

<sup>93</sup> Pari a 31.434.957 e 4.979.021 euro, rispettivamente, nel 2004 e nel 2005.

<sup>94</sup> Non esistendo garanzie prestate, né impegni assunti dall'Agenzia, nello stato patrimoniale non è inserita la voce "conti d'ordine".

### 4.3 - IL CONTO ECONOMICO

Nel prospetto che segue sono riassunti i dati relativi al conto economico degli esercizi 2004 e 2005.

(in euro)

	2003	2004	2005
<b>A Valore della produzione</b>			
<b>1) ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali</b>			
- corrispettivi da contratto di servizi		108.622.380	108.483.085
- contributi per oneri di gestione	91.912.662		
- contributi per censimento	920.559	18.952.626	7.007.735
- contributi per programmi immobiliari	162.922.766	20.896.375	28.023.755
- canoni attivi di locazione FIP		2.222.666	266.976.074
- contributi per spese correnti informatiche	332.283		
- corrispettivi da gestione FIP			2.253.000
<b>Totale</b>	<b>256.088.270</b>	<b>150.694.048</b>	<b>412.743.649</b>
<b>5) altri ricavi e proventi</b>			
- altri ricavi	20.430.886	38.590.300	10.970.045
- contributi per spese investimento	6.401.074	4.473.159	4.006.936
- arrotondamenti attivi	289.037	3.875	4.100
<b>Totale</b>	<b>27.120.996</b>	<b>43.067.334</b>	<b>14.981.081</b>
<b>Totale A</b>	<b>283.209.266</b>	<b>193.761.381</b>	<b>427.724.730</b>
<b>B Costi della produzione</b>			
<b>6) per materie prime, sussidiarie, di consumo, di merci</b>			
- materiali di consumo	432.717	315.820	381.808
- carburanti e lubrificanti	114.254	119.412	138.996
<b>Totale</b>	<b>546.971</b>	<b>435.232</b>	<b>520.804</b>
<b>7) per servizi</b>			
- manutenzioni ordinarie	569.609	683.116	544.454
- organi sociali	232.880	239.451	240.066
- consulenze e prestazioni	12.929.049	19.236.109	17.578.911
- spese per programmi immobiliari	162.922.766	20.896.375	28.023.755
- utenze	1.119.612	1.058.667	1.097.725
- servizi da controllate	4.295.364	23.806.757	1.947.462
- altri servizi	4.662.647	3.871.989	5.805.787
- servizi per terzi	4.654.721	4.719.356	4.650.576
<b>Totale</b>	<b>191.386.649</b>	<b>74.511.822</b>	<b>59.888.736</b>
<b>8) per il godimento di beni di terzi</b>			
- manutenzioni	307.291	273.242	242.083
- amministrazioni beni	2.865.877	3.269.077	645.709
- oneri condominiali	448.348	437.450	554.663
- canoni passivi di locazione FIP		2.222.666	270.424.402
- noleggi e locazioni	1.774.700	1.687.895	2.659.275
<b>Totale</b>	<b>5.396.216</b>	<b>7.890.329</b>	<b>274.526.132</b>
<b>9) per il personale</b>			
a) salari e stipendi	54.140.414	74.550.400	40.152.640
b) oneri sociali	13.368.440	16.242.394	9.415.752
c) accantonamento TFR	202.725	250.955	951.366
d) altri costi del personale	1.338.188	1.117.572	43.746
e) lavoro interinale			1.189.806
<b>Totale</b>	<b>69.049.767</b>	<b>92.161.321</b>	<b>51.753.310</b>

	2003	2004	2005
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.895.902	2.901.742	3.497.321
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.446.782	1.811.560	3.827.519
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide			
<b>Totale</b>	<b>6.342.683</b>	<b>4.713.302</b>	<b>7.324.840</b>
<b>12) accantonamenti per rischi</b>			
- accantonamento fondo rischi o oneri futuri	4.140.790	1.104.917	13.348.984
<b>Totale</b>	<b>4.140.790</b>	<b>1.104.917</b>	<b>13.348.984</b>
<b>14) oneri diversi di gestione</b>			
- premi assicurativi	197.139	117.961	176.629
- imposte e tasse diverse	109.431	108.216	160.586
- altri	1.227.368	471.777	4.440.729
<b>Totale</b>	<b>1.533.938</b>	<b>697.954</b>	<b>4.777.944</b>
<b>Totale B</b>	<b>278.397.014</b>	<b>181.514.878</b>	<b>412.140.750</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>4.812.252</b>	<b>12.246.503</b>	<b>15.583.980</b>
<b>C Proventi ed oneri finanziari</b>			
<b>16) altri proventi finanziari</b>			
- interessi attivi su conto di Tesoreria	79	89	61
<b>Totale</b>	<b>79</b>	<b>89</b>	<b>61</b>
<b>17) interessi ed altri oneri finanziari</b>			
- interessi di mora	14.943	14.322	7.023
- commissioni di Tesoreria	70.268	11.377	
<b>Totale</b>	<b>85.211</b>	<b>25.699</b>	<b>7.023</b>
<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>	<b>-85.133</b>	<b>-25.610</b>	<b>-6.962</b>
<b>D Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>			
<b>18) rivalutazioni</b>			
<b>19) svalutazioni</b>		411.055	46.536
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		<b>-411.055</b>	<b>-46.536</b>
<b>E Proventi ed oneri straordinari</b>			
<b>20) proventi</b>	469.706	271.685	1.880.133
<b>21) oneri</b>	321.919	5.851.284	1.054.994
<b>Totale delle partite straordinarie</b>	<b>147.787</b>	<b>-5.579.599</b>	<b>825.139</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>4.874.906</b>	<b>6.230.238</b>	<b>16.355.621</b>
<b>22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>			
- IRAP su retribuzioni	4.387.927	4.661.505	3.129.440
- imposte su attività commerciale	199.860	196.658	405.747
<b>Totale</b>	<b>-4.587.787</b>	<b>-4.858.163</b>	<b>-3.535.187</b>
<b>UTILE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>287.119</b>	<b>1.372.075</b>	<b>12.820.434</b>

In ordine alle più significative delle poste evidenziate in tale elaborato, può osservarsi quanto segue:

Il totale del valore della produzione è considerevolmente aumentato nel 2005 (+262.050 migliaia di euro), incremento, nella sostanziale irrilevanza delle variazioni dei valori delle altre voci, connesso a quello dei canoni di locazione F.I.P., posta aumentata nel 2005, in quanto in tale esercizio sono stati contabilizzati i ricavi dell'intero anno, mentre quelli afferenti al 2004 hanno riguardato i canoni di soli tre giorni.

Quanto alle varie voci dei "ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali" può segnalarsi che quella dei "contributi per programmi immobiliari" concerne i ricavi connessi agli interventi effettuati sul patrimonio immobiliare dello Stato, mentre la voce "corrispettivi da gestione F.I.P." è relativa alle entrate derivanti dalla gestione amministrativa e tecnica del compendio immobiliare del F.I.P.<sup>95</sup>.

La diminuzione, nel 2005, del totale della voce "Altri ricavi e proventi" (-28.086 migliaia di euro) è da riferirsi - come mostra il prospetto di dettaglio che segue -, principalmente, a quella dei "contributi per quota incentivante" (-16.611 migliaia di euro)<sup>96</sup> e degli "altri ricavi e recuperi" (-10.085 migliaia di euro)<sup>97</sup>.

(in migliaia di euro)

Descrizione	Valore al 31/12/2005	Valore al 31/12/2004	Differenza
Ricavi da attività commerciale	1.721	2.645	(924)
Contributi per quota incentivante	3.300	19.911	(16.611)
Altri ricavi e recuperi	5.949	16.034	(10.085)
Utilizzo quota risconti passivi per investimenti	4.007	4.473	(466)
Arrotondamenti attivi	4	4	0
<b>TOTALE</b>	<b>14.981</b>	<b>43.067</b>	<b>(28.086)</b>

Nel 2005 sono diminuiti anche i ricavi da attività commerciale<sup>98</sup> in seguito alla conclusione delle attività previste in una convenzione stipulata nel 2004 tra l'Agenzia e il Consiglio per la Ricerca e la Sperimentazione in Agricoltura.

L'elaborato evidenzia come i Costi della produzione<sup>99</sup> siano considerevolmente aumentati nel 2005 (per circa 230 migliaia di euro), incremento da riferirsi,

<sup>95</sup> Determinati sulla base di un apposito contratto per i servizi immobiliari stipulato il 27 ottobre 2005 tra Agenzia e M.E.F.

<sup>96</sup> Si tratta dei fondi accreditati all'Agenzia in applicazione delle disposizioni recate dal comma 165 dell'articolo 3 della legge n° 250 del 24 dicembre 2003.

<sup>97</sup> La voce concerne gli importi corrisposti dal M.E.F. in seguito ad adempimenti contrattuali (10.323 migliaia di euro incassati "una tantum" nel 2004) ed i recuperi di spese sostenute per utenze, oneri condominiali, gasolio e metano per riscaldamento, etc.. (pari a 4.696 migliaia di euro nel 2004 ed a 4.474 migliaia di euro nel 2005)

<sup>98</sup> La diminuzione di tale voce è ammontata a 924 migliaia di euro, come mostra il prospetto di dettaglio.

<sup>99</sup> Si precisa che i dati relativi al 2004 di alcune delle voci dei costi della produzione ("altri servizi"; "manutenzioni"; "oneri condominiali"; "altri costi del personale"; "lavoro interinale"; "Commissioni di tesoreria") riportati nella tabella del conto economico redatta dall'Agenzia (e dalla quale è stato ricavato il prospetto allegato al presente referto) non collimano (peraltro per importi non significativi) con quelli riportati a suo tempo nel bilancio di esercizio per il 2004. Come chiarito nella nota

prevalentemente, a quelli delle voci "godimento beni di terzi" (+266.636 migliaia di euro circa nel 2005) ed "accantonamenti per rischi ed oneri" (+12.244 migliaia di euro nel 2005)<sup>100</sup>.

Il prospetto che segue mostra in dettaglio le poste che compongono la voce "godimento beni di terzi" pari, nel totale, a 274.526 e 7.890 migliaia di euro, rispettivamente, nel 2005 e nel 2004.

(in migliaia di euro)

Descrizione	Valore al 31.12.2004	Valore al 31.12.2005	DIFFERENZA
- Manutenzioni	273	242	- 31
- Amministrazione beni	3.269	646	- 2.623
- Oneri condominiali	437	555	118
- Canoni passivi di locazione F.I.P.	2.223	270.424	268.201
- Noleggi e locazioni	1.688	2.659	971
<b>TOTALE</b>	<b>7.890</b>	<b>274.526</b>	<b>266.636</b>

La posta più rilevante, quella dei "canoni passivi di locazione F.I.P.", che il prospetto evidenzia (incrementatasi di oltre 268.201 migliaia di euro nel 2005), concerne il canone di locazione annuale dovuto alla società "Investire Immobiliare S.G.R." per gli immobili di proprietà del F.I.P..<sup>101</sup>

Sempre con riferimento al prospetto di dettaglio soprariportato, può segnalarsi che la voce "amministrazione beni" riportata nello stesso afferisce agli oneri di custodia dei beni sequestrati ed alla gestione di quelli confiscati alla criminalità organizzata (per spese di gestione e compensi agli amministratori)<sup>102</sup>.

In ordine alle restanti più significative voci dei costi della produzione, può riferirsi che quella relativa ai "servizi" è risultata in diminuzione nel 2005 (per 15.643 migliaia di euro). Riduzione da riferirsi principalmente a quella della voce "servizi da controllate" (che ha fatto registrare un decremento di 21.860 migliaia di euro) relativa al valore per il 2005 dei contratti di servizio stipulati con la Demanio Servizi S.p.a. (che in tale esercizio ha svolto prevalentemente un'attività relativa al censimento). Anche la

---

integrativa, ciò è derivato dalla riclassificazione di tali voci volta ad una più puntuale attribuzione dei vari costi.

<sup>100</sup> Incrementi compensati dalla diminuzione del valore della posta del personale.

<sup>101</sup> Tale voce trova corrispondenza nei ricavi delle prestazioni di servizi alla voce "canoni attivi F.I.P." (pari a 267 migliaia di euro circa) ad esclusione dell'importo di 3.448 migliaia di euro a carico dell'Agenzia quale utilizzatrice di alcuni immobili.

<sup>102</sup> Nella nota integrativa al bilancio di esercizio 2205 è affermato che la diminuzione del valore della posta in tale esercizio è stata determinata esclusivamente dalla aleatorietà del fenomeno, di difficile programmabilità.

voce "consulenze e prestazioni" è risultata decresciuta nel 2005 (-1.657 migliaia di euro), come mostra il seguente prospetto che ne evidenzia il dettaglio.

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

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>ESERCIZIO 2004</b>	<b>ESERCIZIO 2005</b>	<b>DIFFERENZA</b>
- Prestazioni So.Ge.I.	8.522	7.475	- 1.047
- Censimento	5.194	7.007	1.813
- Altre consulenze e prestazioni	5.520	3.097	- 2.423
<b>TOTALE</b>	<b>19.236</b>	<b>17.579</b>	<b>- 1.657</b>

Al riguardo può precisarsi che la voce "censimento", relativa ai costi dell'attività di censimento del patrimonio immobiliare dello Stato, trova contropartita nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali (alla voce "contributi per censimento"). La voce "altre consulenze e prestazioni" concerne sia le spese per richieste di pareri ad esperti, che quelle per incarichi professionali (rappresentanza in giudizio, revisione e certificazione del bilancio, etc...).

Sempre nell'ambito della voce "servizi", può segnalarsi che l'incremento, nel 2005, delle "spese per programmi immobiliari" è stato determinato, prevalentemente, dall'acquisto di un immobile in Roma per le esigenze della Camera dei Deputati (+6.437 migliaia di euro).

Relativamente al decremento che mostra, per il 2005, la voce relativa al personale, va rammentato che, nel corso del 2004, è diventata concreta al possibilità per il personale in servizio al 1° gennaio 2004 di scegliere se rimanere nell'amministrazione pubblica o transitare all'Agenzia - ente pubblico economico, con un nuovo contratto di natura privatistica. L'importo complessivo della spesa al titolo di cui occupa è risultato elevato nel 2004 anche per la circostanza che, nel giugno di tale anno, sono stati pagati ai dipendenti gli arretrati degli aumenti scaturiti dal nuovo contratto di lavoro del comparto Agenzie fiscali. L'importo risultante per il 2005 è stato determinato dal costo sostenuto dall'Agenzia<sup>103</sup> a fronte delle retribuzioni liquidate direttamente dal M.E.F. al personale optante non ancora trasferito ad altra Amministrazione al 31 luglio 2005<sup>104</sup>. Parte di tali costi è stato oggetto di riaddebito ad altre Amministrazioni perché riferita a personale comandato.

<sup>103</sup> Pari a 12.490 migliaia di euro.

<sup>104</sup> Per il periodo successivo a tale data è stato convenuto con il M.E.F. che la parte fissa del trattamento economico di tale personale fosse posta a carico del Dipartimento per le politiche fiscali.

L'incremento, nel 2005, dell'accantonamento al "fondo trattamento di fine rapporto" è connesso alle nuove assunzioni operate direttamente dall'Agenzia.

Nelle tabelle unite di seguito è stato specificato il costo medio unitario del personale sostenuto dall'agenzia nel biennio considerato.

E' da precisare al riguardo che il prospetto relativo al "personale optante" non ricomprende i nuovi assunti dall'Ente (202 unità nel 2004 e 283 nel 2005) ed è rimasto invariato nel biennio, in quanto il trattamento economico di base di tale personale non è cambiato nel biennio.

Il prospetto sul costo sostenuto nel 2005 per il "personale dell'Ente pubblico economico" è relativo ai dipendenti "stabilizzatisi" presso l'agenzia (350 unità) ed ai nuovi assunti nell'anno 2005 (283 unità).

Non è possibile operare raffronti tra il trattamento del personale optante e quello dei dipendenti dell'Ente pubblico economico per la diversità dei livelli di inquadramento degli interessati (11 per il personale optante e 6, più i "quadri", per i nuovi assunti).

<b>PERSONALE ENTE PUBBLICO ECONOMICO</b>	
<b>Costo medio unitario sostenuto anno 2005 (in euro)</b>	
<b>Livello</b>	<b>Costo per livello</b>
1	28.308,13
1S	22.489,40
2	27.331,06
3	31.987,75
4	39.311,61
5	44.166,80
6	49.154,28
Q	65.061,95
Dir	137.109,97

<b>PERSONALE OPTANTE</b>	
<b>Costo medio unitario sostenuto anni 2004 2005 (in euro)</b>	
<b>Livello</b>	<b>Costo per livello</b>
A1	28.234,68
A1 S	28.448,52
B1	29.590,31
B2	31.164,21
B3	33.687,09
B3 S	36.244,62
C1	36.721,51
C1 S	38.985,22
C2	40.750,02
C3	44.864,78
C3 S	46.187,25
D2	80.594,74
D1	88.654,21

N.B. Il costo è comprensivo di retribuzione fissa ed oneri sociali (inclusa Irap) escludendo il salario accessorio.

Riguardo alle più significative, in termini di importo, delle restanti voci dei costi della produzione, nel far rinvio a quanto già segnalato in sede di esame della situazione patrimoniale, in ordine all'incremento della posta per rischi e oneri futuri, si osserva che l'aumento, nel 2005, dell'importo degli "altri oneri" della voce "oneri diversi di gestione" (pari a 4.080 migliaia di euro) è scaturito dall'applicazione delle disposizioni recate dall'articolo 11 ter, comma 4 del D.L. 203 del 30 settembre 2005, convertito nella legge 248/2005, che ha disposto la riduzione del 10% di alcune tipologie di spesa previste nel budget 2005 <sup>105</sup>.

Nella sostanzialmente modesta rilevanza delle restanti voci del conto economico, può osservarsi, in ordine all'andamento dei proventi e degli oneri straordinari, che i proventi del 2004 (272 migliaia di euro) afferiscono, prevalentemente, a rettifiche di costi intervenute nell'esercizio (ma riferite ad anni precedenti), mentre quelli del 2005 (1.880 migliaia di euro) derivano, oltre che da rettifiche di costi (per 364 migliaia di euro), dall'accreditamento all'Agenzia, da parte del M.E.F., del saldo della convenzione per l'esercizio 2001 (1.293 migliaia di euro) e ( per 223 migliaia di euro) dal rimborso da parte della CONI Servizi S.p.a. di quota parte del canone di manutenzione e vigilanza dei beni del compendio minerario elbano per il periodo (maggio-dicembre 2004) in cui tali beni erano passati in proprietà alla CONI Servizi S.p.a..

Come mostra il prospetto, gli esercizi 2004 e 2005 si sono chiusi con un utile, rispettivamente, di 1.372 e 12.820 migliaia di euro.

Il considerevole incremento dell'utile nel 2005 è riferito dall'Agenzia principalmente al contenimento dei costi di funzionamento e, tra questi, alla riduzione degli oneri per il personale connessa con il passaggio di numerosi dipendenti ad altre Amministrazioni.

Proprio tale considerazione induce l'Ente a riconoscere che il risultato conseguito per il 2005 non si rivela agevolmente ripetibile in futuro, tenuto anche conto che, prevedibilmente, i costi del personale aumenteranno per effetto delle nuove assunzioni previste nel piano triennale approvato dal M.E.F., e della fisiologica crescita dei livelli di inquadramento dei dipendenti. Analogamente è a dirsi per le spese generali di funzionamento, che aumenteranno in connessione con

---

<sup>105</sup> In relazione alle indicazioni formulate nel dicembre 2005 dai competenti Dipartimenti del M.E.F. ( che hanno escluso da tale riduzione i costi di produzione relativi ai canoni passivi di locazione F.I.P. ed i costi di investimento e valorizzazione degli immobili dello Stato), l'Agenzia ha proceduto alla ricognizione delle somme già contrattualmente impegnate al 19 ottobre 2005, quantificando in 4.285 migliaia di euro tale riduzione; importo che è stato versato all'entrata del bilancio dello Stato nella seconda metà del mese di giugno 2006.

il programmato sviluppo dell'azione dell'Agenzia e della struttura organizzativa della stessa.

La prevista crescita dell'attività e dell'organizzazione dell'Ente ha indotto il Comitato di gestione a destinare la maggior parte dell'utile (12.179.412 euro) a riserve finalizzate al finanziamento di futuri investimenti e l'importo di 641.022 euro a riserva legale.<sup>106</sup>

---

<sup>106</sup> Si segnala al riguardo che il Dipartimento per le politiche fiscali del MEF, in sede di approvazione del bilancio di esercizio, aveva richiesto (con nota n. 2033 e 2122 del 12 e 16 giugno 2006) che (del detto importo di 12.179.412 euro dell'utile di esercizio) 6.000.000 di euro fossero destinati al bilancio dello Stato. Si è trattato di richiesta che ha determinato l'insorgere di perplessità in ordine sia ai contenuti che alla forma della stessa. Dubbi manifestati anche dal Collegio dei Revisori dei conti dell'Agenzia, oltre che dal Magistrato della Corte delegato al controllo dell'Ente. La richiesta non ha peraltro avuto seguito, in quanto il bilancio è stato successivamente approvato (con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 14 luglio 2006).

## 5 - IL BILANCIO CONSOLIDATO

Si è già più sopra riferito che l'Agenzia del Demanio ha il controllo di due società: la Demanio Servizi S.p.a., della quale detiene una partecipazione del 94%, e l'Arsenale di Venezia S.p.a., della quale detiene una partecipazione del 51%.

Il bilancio consolidato, composto da stato patrimoniale, conto economico e nota integrativa – redatto in conformità con le disposizioni del D. Lgs. 127/1991 – comprende il bilancio della Capogruppo Agenzia del Demanio e delle dette due società controllate. Per la prima è stato utilizzato il metodo di consolidamento integrale (linea per linea), tenuto conto che la Demanio Servizi S.p.a. ha svolto prestazioni esclusivamente per l'Agenzia e che, pertanto, i relativi ricavi costituiscono integralmente costi di quest'ultima.

L'Arsenale di Venezia S.p.a. è stata invece consolidata con il metodo proporzionale (patrimonio netto), in quanto i valori relativi alla stessa sono di rilievo assolutamente marginale.

### 5.1 - STATO PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Nei prospetti che seguono sono riassunti i dati relativi ai bilanci consolidati degli esercizi 2004 e 2005; nei prospetti sono stati riportati, per consentire i relativi raffronti, anche gli elementi relativi all'esercizio 2003.

Nel rinviare all'analisi di dettaglio condotta sulle risultanze dei bilanci di esercizio 2004 e 2005 della Capogruppo, si ritiene di brevemente commentare di seguito esclusivamente i saldi consolidati che presentano variazioni significative rispetto a quelli dei bilanci dell'Agenzia.

Nell'ambito dell'attivo dello stato patrimoniale, peraltro, la posta delle immobilizzazioni è, nella sostanza, identica a quella del bilancio dell'Agenzia. I saldi della voce "partecipazioni in imprese controllate" afferiscono alla partecipazione nell'Arsenale di Venezia S.p.a., valutata, come già cennato, con il metodo del patrimonio netto.

Relativamente all'attivo circolante, le uniche variazioni rispetto ai bilanci della Capogruppo riguardano le differenze delle disponibilità liquide<sup>107</sup>, che comprendono anche quelle della Demanio servizi.

---

<sup>107</sup> Pari a 2.552 e 1.169 migliaia di euro, rispettivamente, per il 2004 ed il 2005.

**STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO (in euro)**

<b>ATTIVO</b>		<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
<b>A</b>	<b>Crediti v/ soci per versamenti ancora dovuti</b>	<b>14.000</b>		
<b>B</b>	<b>Immobilizzazioni</b>			
	<b>I Immobilizzazioni immateriali</b>			
	1) costi di impianto e di ampliamento	1.607	2.399	1.532
	3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno - altri diritti	3.150.108	1.552.571	465
	4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili - licenze software - concessioni amministrative	782.695	603.787	330.586 5.156.299
	6) immobilizzazioni in corso e acconti	12.502		
	7) altre - altre immobilizzazioni immateriali	2.067.752	1.660.712	1.118.781
	<b>Totale</b>	<b>6.014.665</b>	<b>3.819.468</b>	<b>6.607.663</b>
	<b>II Immobilizzazioni materiali</b>			
	1) terreni e fabbricati			144.691.497
	2) impianti e macchinari	1.188.297	1.039.890	951.776
	3) attrezzature industriali e commerciali	334.697	348.539	400.662
	4) altri beni	6.928.412	5.911.126	5.341.163
	5) immobilizzazioni in corso e acconti	85.894	106.068	
	<b>Totale</b>	<b>8.537.300</b>	<b>7.405.622</b>	<b>151.385.098</b>
	<b>III Immobilizzazioni finanziarie</b>			
	1) partecipazioni in:			
	a) imprese controllate	159.275	30.095	34.559
	2) crediti:			
	a) v/ imprese controllate			8.849
	<b>Totale</b>	<b>159.275</b>	<b>30.095</b>	<b>43.408</b>
	<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>14.711.240</b>	<b>11.255.186</b>	<b>158.036.169</b>
<b>C</b>	<b>Attivo circolante</b>			
	<b>II Crediti</b>			
	1) verso clienti	1.373.044	3.834.450	5.043.781
	2) verso imprese controllate			
	4b) tributari			126.041
	5) verso altri			
	- v/ Ministeri per oneri gestione/contratto servizi	41.280.943	42.083.279	54.195.412
	- v/ Ministero per gestione conto terzi			6.638.455
	- v/ Ministero per spese programmi immobiliari	273.866.809	228.889.310	302.302.445
	- v/ Ministero per FIP			2.327.758
	- v/ Agenzia Territorio per spese investimento	3.446.096	3.446.096	3.446.096
	- v/ Dipartimento Politiche Fiscali	2.023.354	4.584.641	23.418
	- v/ Enti locali e privati	742.822	1.426.412	1.871.598
	- v/ altre Agenzie	996.941	767.293	750.526
	- crediti diversi	674.968	1.250.144	1.408.257
	<b>Totale</b>	<b>324.404.978</b>	<b>286.281.626</b>	<b>378.133.787</b>
	<b>IV Disponibilità liquide</b>			
	1) conto Tesoreria	137.269.206	164.809.127	101.194.944
	2) casse periferiche	27.887	17.174	10.544
	<b>Totale</b>	<b>137.297.093</b>	<b>164.826.301</b>	<b>101.205.488</b>
	<b>Totale attivo circolante</b>	<b>461.702.071</b>	<b>451.107.926</b>	<b>479.339.275</b>
<b>D</b>	<b>Ratei e risconti</b>	<b>46.297</b>	<b>2.246.098</b>	<b>108.641</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>476.473.608</b>	<b>464.609.211</b>	<b>637.484.085</b>

**STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO (in euro)**

<b>PASSIVO</b>		<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
<b>A</b>	<b>Patrimonio netto di spettanza del gruppo</b>			
	<b>I Capitale</b>			
	- Fondo di dotazione			60.889.000
	- Altri conferimenti a titolo di capitale			114.869.438
	<b>VII Altre riserve</b>	272.741	444.399	1.958.198
	<b>VIII Utili (perdite) portati a nuovo</b>			
	<b>IX Utile (perdita) dell'esercizio</b>	169.645	1.513.800	12.820.434
	<b>Totale patrimonio netto di spettanza del gruppo</b>	<b>442.385</b>	<b>1.958.198</b>	<b>190.537.070</b>
	<b>Patrimonio di spettanza di terzi</b>			
	Capitale e riserve di terzi	52.339	33.020	33.020
	Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	2.695		
	<b>Totale patrimonio di spettanza di terzi</b>	<b>55.034</b>	<b>33.020</b>	<b>33.020</b>
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>497.419</b>	<b>1.991.219</b>	<b>190.570.090</b>
<b>B</b>	<b>Fondi per rischi ed oneri</b>	<b>10.285.091</b>	<b>16.090.008</b>	<b>21.110.353</b>
<b>C</b>	<b>Trattamento di fine rapporto subordinato</b>	<b>466.220</b>	<b>639.719</b>	<b>1.267.067</b>
<b>D</b>	<b>Debiti</b>			
	6) acconti	195.000	195.000	195.000
	7) debiti v/ fornitori	149.287.872	78.712.993	33.517.601
	9) debiti v/ imprese controllate		40.151	
	12) debiti tributari	848.935	1.281.836	1.840.533
	13) sociale	397.234	1.390.478	1.720.472
	14) altri debiti	11.243.587	26.328.412	33.655.992
	<b>Totale</b>	<b>161.972.628</b>	<b>107.948.870</b>	<b>70.929.598</b>
<b>E</b>	<b>Ratei e risconti</b>			
	- ratei passivi	18.048	2.222.666	6.377
	- risconti passivi su oneri di gestione	58.423.767	39.141.656	39.182.248
	- risconti passivi su spese di investimento	35.682.223	31.434.957	4.979.021
	- risconti passivi su beni conferiti	1.316.058	1.090.165	
	- risconti passivi su programmi immobiliari	153.262.673	209.500.468	254.889.849
	- risconti passivi su programmi immobiliari ante 2001	54.549.482	54.549.483	54.549.482
	<b>Totale</b>	<b>303.252.251</b>	<b>337.939.395</b>	<b>353.606.977</b>
	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>476.473.608</b>	<b>464.609.211</b>	<b>637.484.085</b>

**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO (in euro)**

		<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
<b>A</b>	<b>Valore della produzione</b>			
	<b>1) ricavi delle prestazioni dei servizi istituzionali</b>			
	- corrispettivi da contratto di servizio		108.758.343	108.483.024
	- contributi per oneri di gestione	92.833.221		
	- contributi per censimento		18.816.663	7.007.735
	- contributi per programmi immobiliari	162.922.766	20.896.375	28.023.755
	- canoni attivi di locazione FIP		2.222.666	266.976.074
	- contributi per spese correnti informatiche	332.283		
	- corrispettivi da gestione FIP			2.253.000
	<b>Totale</b>	<b>256.088.270</b>	<b>150.694.047</b>	<b>412.743.588</b>
<b>5) altri ricavi e proventi</b>	- altri ricavi diversi	20.379.125	38.465.345	10.844.011
	- utilizzo quota risconti passivi per spese investimento	6.401.074	4.473.159	4.006.936
	- sopravvenienze e arrotondamenti attivi	289.037	3.875	4.100
	<b>Totale</b>	<b>27.069.236</b>	<b>42.942.379</b>	<b>14.855.047</b>
	<b>Totale A</b>	<b>283.157.506</b>	<b>193.636.426</b>	<b>427.598.635</b>
<b>B</b>	<b>Costi della produzione</b>			
	<b>per materie prime, sussidiarie, di consumo, di merci</b>			
	<b>6) merci</b>			
	- materiali di consumo	451.023	372.561	421.771
	- carburanti e lubrificanti	114.254	119.412	138.996
	<b>Totale</b>	<b>565.277</b>	<b>491.973</b>	<b>560.767</b>
	<b>7) per servizi</b>			
	- manutenzioni ordinarie	571.522	683.116	545.182
	- organi sociali	403.545	393.413	336.803
	- consulenze e prestazioni	14.174.081	19.236.109	17.828.068
	- spese per programmi immobiliari	162.482.099	20.896.375	27.862.766
	- utenze	1.119.969	1.059.831	1.114.486
	- servizi da controllate			
	- altri servizi	5.575.583	9.767.741	6.565.693
	- servizi per terzi	5.488.541	20.362.260	4.650.576
	<b>Totale</b>	<b>189.815.341</b>	<b>72.398.845</b>	<b>58.903.574</b>
	<b>8) per il godimento di beni di terzi</b>			
	- manutenzioni	307.291	273.242	242.083
	- amministrazioni beni	2.865.877	3.269.077	645.709
- oneri condominiali	448.348	437.450	554.663	
- canoni passivi di locazione FIP		2.222.666	270.424.402	
- noleggi e locazioni	1.821.801	1.744.868	2.726.692	
<b>Totale</b>	<b>5.443.318</b>	<b>7.947.303</b>	<b>274.593.549</b>	
<b>9) per il personale</b>				
a) salari e stipendi	54.997.825	75.800.650	40.563.562	
b) oneri sociali	13.683.779	16.676.134	9.550.590	
c) accantonamento TFR	257.867	342.456	993.811	
d) altri costi del personale	1.338.189	1.088.393	43.746	
e) lavoro interinale			1.232.704	
<b>Totale</b>	<b>70.277.660</b>	<b>93.907.633</b>	<b>52.384.413</b>	

	2003	2004	2005
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.896.652	2.903.204	3.500.661
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.449.108	1.813.027	3.828.706
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide			
<b>Totale</b>	<b>6.345.759</b>	<b>4.716.231</b>	<b>7.329.367</b>
<b>12) accantonamenti per rischi</b>			
- accantonamento fondo rischi o oneri futuri	4.140.790	1.104.917	13.348.984
<b>Totale</b>	<b>4.140.790</b>	<b>1.104.917</b>	<b>13.348.984</b>
<b>14) oneri diversi di gestione</b>			
- premi assicurativi	197.139	117.961	176.629
- imposte e tasse diverse	109.431	108.216	162.082
- altri	1.295.263	485.767	4.442.913
<b>Totale</b>	<b>1.601.833</b>	<b>711.944</b>	<b>4.781.624</b>
<b>Totale B</b>	<b>278.189.979</b>	<b>181.278.846</b>	<b>411.902.278</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>4.967.527</b>	<b>12.357.579</b>	<b>15.696.357</b>
<b>C Proventi ed oneri finanziari</b>			
<b>16) altri proventi ed oneri finanziari</b>			
- interessi attivi su conto di Tesoreria	4.364	6.352	6.971
<b>Totale</b>	<b>4.364</b>	<b>6.352</b>	<b>6.971</b>
<b>17) interessi ed altri oneri finanziari</b>			
- interessi di mora	14.943	14.322	8.226
- altri oneri finanziari v/ terzi	1.962	703	
- commissioni di Tesoreria	70.268	11.377	
<b>Totale</b>	<b>87.173</b>	<b>26.402</b>	<b>8.226</b>
<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>	<b>-82.810</b>	<b>-20.050</b>	<b>-1.255</b>
<b>D Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>			
<b>18) rivalutazioni</b>			
<b>19) svalutazioni</b>	141.725	269.330	46.536
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		<b>-269.330</b>	<b>-46.536</b>
<b>E Proventi ed oneri straordinari</b>			
<b>20) proventi</b>	470.490	337.980	1.909.884
<b>21) oneri</b>	324.602	5.851.646	1.084.954
<b>Totale delle partite straordinarie</b>	<b>145.888</b>	<b>-5.513.666</b>	<b>824.930</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D+/-E)</b>	<b>4.888.880</b>	<b>6.554.533</b>	<b>16.473.496</b>
<b>22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>			
- IRAP su retribuzioni	4.387.927	4.661.505	3.129.440
- imposte su attività commerciale	328.614	379.228	523.622
<b>Totale</b>	<b>-4.716.541</b>	<b>-5.040.733</b>	<b>-3.653.062</b>
<b>UTILE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>172.339</b>	<b>1.513.800</b>	<b>12.820.434</b>
<b>UTILE DI ESERCIZIO DI PERTINENZA DI TERZI</b>	<b>2.695</b>		
<b>UTILE DI ESERCIZIO DI GRUPPO</b>	<b>169.645</b>	<b>1.513.800</b>	<b>12.820.434</b>

Con riguardo al passivo dello stato patrimoniale, si riporta di seguito un prospetto ove è operata la riconciliazione tra patrimonio netto, utile della Capogruppo e quello consolidato.

(valori in Euro)	31 dicembre 2005		31 dicembre 2004	
	P. Netto	Risultato	P. Netto	Risultato
Capogruppo	190.489.753	12.820.434	1.910.880	1.372.075
Utili e riserve di Demanio Servizi di competenza del Gruppo	47.317		47.318	
Valutazione all'equity di Arsenale di Venezia			0	141.725
<b>Totale</b>	<b>190.537.070</b>	<b>12.820.434</b>	<b>1.958.198</b>	<b>1.513.800</b>

La voce patrimonio di terzi (33 migliaia di euro) concerne la quota della Scuola Superiore dell'Economia e delle Finanze, che possiede il 6% della Demanio Servizi S.p.a..

Quanto al conto economico, può osservarsi che il consolidato presenta, per il valore della produzione, rispetto ai ricavi dell'Agenzia<sup>108</sup>, una riduzione di 125 migliaia di euro per il 2004 e di 126 migliaia di euro per il 2005, per effetto dello storno dei ricavi dell'Agenzia a fronte dei costi sostenuti da Demanio Servizi S.p.a. per i servizi resi e per i buoni pasto forniti al personale.

Analogamente, per i costi della produzione<sup>109</sup> il consolidato presenta, rispetto ai bilanci dell'Agenzia, per il 2004, 236 migliaia di euro in diminuzione e, per il 2005, 239 migliaia di euro.

I bilanci consolidati sono corredati dalle relazioni del Collegio dei Revisori dei Conti e della Società di Revisione, che non hanno sugli stessi formulato osservazioni.

<sup>108</sup> Pari, si è visto, a 193.761 migliaia di euro nel 2004 ed a 427.742 migliaia di euro nel 2005.

<sup>109</sup> I costi della produzione sono ammontati a 181.514 migliaia di euro nel 2004 ed a 412.141 migliaia di euro nel 2005.

## **6 - CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

All'Agenzia del Demanio è stata riconosciuta natura di Ente pubblico economico - "regolato dal codice civile e dalle leggi relative alle persone giuridiche private" - dal decreto legislativo n. 173 del 3 luglio 2003.

Alla stessa è stato attribuito un patrimonio "costituito da un fondo di dotazione e dai mobili ed immobili strumentali alla sua attività".

La disciplina degli organi di direzione e sull'organizzazione del nuovo Ente è stata rinviata dal detto decreto legislativo allo statuto ed alla normazione interna da adottarsi dal Comitato di Gestione dell'Agenzia.

In concreto, l'Ente ha iniziato ad operare nel primo semestre del 2004, in quanto nei primi mesi di tale anno sono stati approvati dal MEF lo statuto ed il regolamento di amministrazione e di contabilità e sono divenuti operativi gli organi di direzione, di gestione e di controllo. E – come si è visto - solo nel dicembre del 2005 ha avuto applicazione il decreto del Ministro dell'economia e delle Finanze (del 29 luglio 2005) che ha dotato l'Agenzia di un proprio patrimonio.

Principali compiti del nuovo Ente sono quelli della ricognizione, dell'amministrazione e della valorizzazione dei beni immobili dello Stato, nonché la gestione, con criteri imprenditoriali, dei programmi di acquisizione, vendita e manutenzione degli stessi. All'Agenzia – chiamata anche a gestire i beni confiscati alla criminalità organizzata – è stata riconosciuta la facoltà di stipulare convenzioni con Enti pubblici per la gestione degli immobili di questi.

I rapporti con il MEF sono regolati da appositi contratti di servizi, il contenuto dei quali risponde a logiche aziendalistiche, che prevedono che l'Agenzia renda al Ministero determinati servizi per i quali non è prevista la mera copertura dei costi, ma una remunerazione da calcolarsi sulla base di corrispettivi predeterminati da corrispondersi dal MEF in relazione ai risultati conseguiti.

Sulla base di tale "impianto" normativo ed organizzativo, l'Agenzia, nel 2004, si è attivata, prevalentemente, per completare il non semplice processo di trasformazione, mentre, nel 2005, ha consolidato il proprio ruolo di gestore del patrimonio immobiliare non solo dello Stato.

Con riguardo all'organizzazione e all'attività dell'Ente, vale anche ricordare che, nel biennio considerato, ha avuto avvio (ma non si è concluso) il processo di ricollocazione del personale optante.

In effetti, il 75% dei circa 1.700 dipendenti in servizio alla data di trasformazione dell'Ente ha optato per il trasferimento presso Amministrazioni pubbliche; di questi sono stati trasferiti 682 nel 2004 e 306 nel 2005<sup>110</sup>.

Ciò ha fatto sì che, alla fine del biennio, la consistenza del personale si sia quasi dimezzata (da 1.703 a 820 unità), nonostante le 485 nuove assunzioni disposte nel periodo.

Si è riferito, nel testo, della gravosità dell'impegno che viene richiesto all'Agenzia per la gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata e delle criticità del settore, che permangono, nonostante i positivi risultati ottenuti nella gestione e nella "destinazione" dei beni confiscati. Criticità - riconnesse, principalmente, alla complessità del procedimento di destinazione dei beni, alla scarsa efficacia del raccordo con l'Autorità Giudiziaria, ai ritardi ed alle incompletezze nella comunicazione delle confische all'Agenzia - che rendono opportuno un apposito intervento legislativo che riordini organicamente la normativa di riferimento, renda più sollecite ed efficaci le misure di conservazione e di valorizzazione dei beni e più proficua la gestione degli stessi.

Quanto ai risultati della gestione attuata nel biennio, può rammentarsi che è considerevolmente aumentato il patrimonio netto a seguito essenzialmente dell'assegnazione del fondo di dotazione (pari a 69,9 milioni di euro) e di conferimenti di immobili (per 114,9 milioni)

Si è parimenti segnalato che i conti economici si sono chiusi con un utile, modesto nel 2004 (1.372 milioni di euro) e più cospicuo nel 2005 (12,8 milioni di euro).

Il positivo risultato del 2005 è stato determinato, prevalentemente, dalla riduzione dei costi per il personale, conseguita all'operazione di trasferimento ad altre Amministrazioni degli optanti.

Con ciò è a dirsi che non è fondatamente ipotizzabile che il risultato del 2005 possa ripetersi negli esercizi a venire, in quanto la ricollocazione del personale optante è ormai in fase di conclusione e, per altro verso, sono facilmente prevedibili incrementi di costo in connessione con le nuove assunzioni che l'Ente dovrà disporre per lo sviluppo ulteriore della propria attività operativa, oltre che per gli effetti della dinamica salariale sui trattamenti economici di tutto il personale.

Il che ha indotto il Comitato di Gestione dell'Agenzia a destinare la maggior parte dell'utile del 2005 a riserve finalizzate al finanziamento di futuri investimenti.

---

<sup>110</sup> Si è già segnalato che nel 2006, grazie anche alla previsione del c. 577 della legge finanziaria n. 266 del 2005, è stato possibile trasferire un ulteriore, consistente numero di personale optante. Al settembre di tale anno, pertanto, risultavano ancora "da collocare" 26 dipendenti optanti.

Decisione che è apparsa corretta, in quanto, allo stato - si è detto - non è dato di prevedere che le risultanze economiche dei futuri esercizi potranno consentire una politica di rilevanti investimenti.