

La norma riconosce all'Agenzia del Demanio, per conto del ministero dell'economia e delle Finanze, un chiaro e definito ruolo di promozione di idonee iniziative per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico, non solo di proprietà dello Stato e degli enti vigilati, ma soprattutto degli enti territoriali. Tale ruolo propositivo dell'Agenzia del Demanio si traduce nella possibilità di proporsi come "facilitatore" nella costruzione delle condizioni della concertazione istituzionale tra tutti quei soggetti pubblici interessati a mettere a sistema i propri patrimoni immobiliari, nell'ambito di un progetto comune di sviluppo, valorizzazione e messa a reddito. Ove siano preventivamente verificate le condizioni di fattibilità delle singole iniziative, attraverso idonee azioni di *asset management* finalizzate alla esatta individuazione di un portafoglio immobiliare condiviso, la concertazione interistituzionale potrà tradursi nella costruzione di una struttura unica di attuazione dell'iniziativa, che potrà anche assumere, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, la forma di società, consorzio, fondo immobiliare.

Qualora l'attuazione delle iniziative preveda il ricorso a forme societarie, comunque soggette al controllo della Corte dei conti, ad esse partecipano i proprietari degli immobili individuati, in qualità di soci apportanti; ma è, altresì, previsto che il ministero dell'economia e delle Finanze - Agenzia del Demanio possa aderire anche nel caso in cui non siano inclusi beni di proprietà dello Stato, in qualità di finanziatore (si pensi, ancora, al sistema integrato di finanza immobiliare delineato dagli articoli 33 e 6) o di prestatore di servizi tecnico-specialistici in ambito immobiliare. È, inoltre, prevista la possibilità di selezionare, previo espletamento da parte dell'agenzia del demanio di idonee procedure di evidenza pubblica, partner privati delle iniziative, sia in veste di partecipanti al capitale delle società, sia in qualità di *advisor* tecnici specializzati. I rapporti tra il ministero dell'economia e delle Finanze - Agenzia del Demanio e gli altri soggetti partecipanti alle iniziative, con particolare riguardo agli aspetti patrimoniali e ai criteri di eventuale annullamento delle iniziative, sono disciplinati da apposito atto convenzionale.

L'articolo 33-bis, infine, allo scopo di fornire un ulteriore contributo alla costruzione di un sistema integrato di azioni per la valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, interviene ancora una volta sul dispositivo dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, ridefinendo le procedure di formazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni da parte degli enti territoriali, ed introducendo espressamente la possibilità, previa intesa con il ministero dell'economia e delle Finanze - agenzia del demanio, di inserire anche immobili di proprietà dello Stato.

• **Decreto Legge 13 agosto 2011, n. 138 convertito, con modificazioni, dalla Legge 14 settembre 2011, n. 148**

Ulteriori misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo

L'art. 6, comma 6-ter, prevede che l'Agenzia del demanio proceda ad operazioni di permuta di beni del demanio e del patrimonio dello Stato con immobili adeguati all'uso governativo, al fine di rilasciare immobili di terzi condotti in locazione passiva dalle pubbliche amministrazioni ovvero appartenenti al demanio e al patrimonio dello Stato ritenuti inadeguati. Nel caso di permuta con immobili da realizzare in aree di particolare disagio e con significativo apporto occupazionale, potranno cedere anche immobili già in uso governativo, che verrebbero pertanto utilizzati in regime di locazione fino alla percentuale massima del 75 per cento della permuta mentre il restante 25 per cento dovrà interessare immobili dello Stato dismessi e disponibili³².

³² L'ultimo periodo è stato introdotto dall'art. 56, comma 1-bis, del D.L. n. 1/2012, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 27/2012.

- **Legge 12 novembre 2011, n. 183**

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2012)

L'**art. 6** autorizza il Ministero dell'Economia e delle Finanze a conferire o a trasferire beni immobili dello Stato, a uso diverso da quello residenziale, fatti salvi gli immobili inseriti negli elenchi predisposti o da predisporre ai sensi del D.Lgs. 85/2010, e degli enti pubblici non territoriali ivi inclusi quelli di cui all'articolo 1, comma 3, della Legge 196/2009, ad uno o più fondi comuni di investimento immobiliari o a uno o più società anche di nuova costituzione. I proventi netti derivanti dalle cessioni delle quote dei fondi o delle azioni delle società sono destinati alla riduzione del debito pubblico. Nel caso di operazioni che abbiano ad oggetto esclusivamente immobili liberi, i proventi della cessione sono destinati al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato. Negli altri casi i proventi sono assegnati all'Agenzia del demanio per l'acquisto sul mercato di titoli di Stato, secondo le indicazioni del Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento del tesoro. Gli interessi dei suddetti titoli di Stato sono destinati al pagamento dei canoni di locazione e degli oneri di gestione connessi.

- **Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201 convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214**

Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici

Di interesse dell'Agenzia è l'**art. 27**, concernente la dismissioni di immobili. In particolare:

-il **comma 2** nell'aggiungere l'articolo 3-ter al D.L. 351/2001, disciplina la formazione di programmi unitari di valorizzazione territoriale per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili pubblici.

-il **comma 4** reca modifiche all'articolo 2, comma 222, della Legge 191/2009 relativo alla locazione di immobili da parte delle amministrazioni dello Stato, disponendo, tra l'altro, che siano le singole amministrazioni a provvedere alla stipula, al rinnovo e al pagamento dei canoni di locazione e che l'Agenzia del demanio rilasci alle amministrazioni interessate il nulla osta a detta stipula.

-il **comma 6** sopprime l'articolo 1, comma 442, della Legge 311/2004, recante una interpretazione autentica dell'articolo 1, comma 27, della Legge 560/1993, in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. In virtù di tale intervento normativo viene meno l'esclusione delle abitazioni malsane (Legge 640/1954) dal trasferimento ai Comuni.

-i **commi da 7 a 7 quater** abrogano alcune disposizioni ormai superate dalle leggi successive in materia di razionalizzazione degli spazi allocativi utilizzati dalle Amministrazioni, sia a titolo di locazioni passive che di usi governativi. Viene prevista, inoltre, l'eliminazione del Direttore dell'Agenzia del Demanio quale membro di diritto del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici.

-il **comma 8** modifica l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 85/2010, in materia di federalismo demaniale relativo ai beni culturali, rendendo a regime la procedura per il loro trasferimento prima prevista in via transitoria.

- **Decreto Legge 29 dicembre 2011, n. 216 convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 febbraio 2012, n. 14**

Proroga di termini previsti da disposizioni legislative

Sono di interesse dell'Agenzia le seguenti disposizioni: l'**art. 20, comma 1-bis**, che proroga al 31 dicembre 2012 il termine per l'utilizzo delle risorse, già destinate all'Agenzia del demanio quale conduttore unico ai sensi dell'articolo 2, comma 222, della Legge n. 191/2009 stanziata sugli appositi capitoli e piani di gestione degli stati di previsione dei Ministeri, conseguentemente all'entrata in vigore dell'articolo 27, comma 4, del D.L. 201/2011. Le relative somme non impegnate entro il 31 dicembre 2011 sono conservate nel conto dei residui per essere destinate, nell'anno 2012, al

pagamento, da parte delle amministrazioni statali interessate, dei canoni di locazione relativi ai contratti già in essere, ivi inclusi quelli già stipulati dall'Agenzia del demanio alla quale subentrano le amministrazioni interessate a far data dal 1° gennaio 2012; **l'art. 29, comma 10**, che proroga al 31 dicembre 2012 il termine (previsto dall'art. 2, comma 196-bis della Legge 191/2009) per l'alienazione a cura dell'Agenzia del demanio di quattro immobili militari ricompresi nel protocollo d'intesa sottoscritto in data 4 giugno 2010 tra il Ministero della Difesa e il Comune di Roma.

* * *

Si segnala, per completezza, che nei primi mesi dell'anno 2012 sono stati emanati i seguenti provvedimenti:

• **Decreto Legge 24 gennaio 2012, n. 1 convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 marzo 2012, n. 27**

Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività

L'**art. 66**, nell'abrogare l'art. 7 della Legge 12 novembre 2011, n. 183 in materia di dismissioni di terreni agricoli, stabilisce che entro il 30 giugno di ogni anno, il Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali, con decreto di natura non regolamentare da adottare d'intesa con il Ministero dell'economia e delle finanze, anche sulla base dei dati forniti dall'Agenzia del demanio nonché su segnalazione dei soggetti interessati, individua i terreni agricoli e a vocazione agricola, non utilizzabili per altre finalità istituzionali, di proprietà dello Stato non ricompresi negli elenchi predisposti ai sensi del d.lgs. 85/2010, nonché di proprietà degli enti pubblici nazionali, da locare o alienare a cura dell'Agenzia del demanio mediante procedura negoziata senza pubblicazione del bando per gli immobili di valore inferiore a 100.000 euro e mediante asta pubblica per quelli di valore pari o superiore a 100.000 euro. Viene tra l'altro previsto che anche le Regioni, le Province, i Comuni, possano vendere o cedere in locazione i beni di loro proprietà agricoli e a vocazione agricola, potendo, a tal fine, conferire all'Agenzia del demanio mandato irrevocabile a vendere o a cedere in locazione.

• **Decreto Legge 9 febbraio 2012, n. 5 convertito, con modificazioni, dalla Legge 4 aprile 2012, n. 35**

Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo

Di interesse dell'Agenzia è l'**art. 53, comma 2**, che stabilisce, nell'ambito della modernizzazione del patrimonio immobiliare scolastico, la ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico, costituito da aree ed edifici non più utilizzati, sulla base di accordi tra il Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca, l'Agenzia del demanio, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministero della difesa in caso di aree ed edifici non più utilizzati a fini militari, le regioni e gli enti locali.

• **Decreto Legge 2 marzo 2012, n. 16 convertito, con modificazioni, dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44**

Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento

L'**art. 4, comma 12-quater**, stabilisce che nelle more dell'attuazione delle disposizioni dell'articolo 5, commi 1, lettera e), e 5-bis, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, le amministrazioni competenti proseguono nella piena gestione del patrimonio immobiliare statale, ivi comprese le attività di dismissione e valorizzazione.

L'**art. 6, comma 1**, nell'introdurre il comma 3-bis all'articolo 64 del d.lgs. 300/99 conferma le competenze dell'Agenzia del demanio in merito alla valutazione immobiliare per le amministrazioni dello Stato, precisando le modalità di svolgimento da parte dell'Agenzia del territorio delle attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative richieste dalle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del d.lgs. 165/2001 e dagli enti ad esse strumentali.

L'**art. 12, comma 5**, precisa che le disposizioni relative alla prenotazione a debito delle spese di giustizia di cui all'articolo 158 del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia) si applicano anche alle Agenzie fiscali delle entrate, delle dogane, del territorio e del demanio.

AGENZIA DEL DEMANIO

ESERCIZIO 2011

PAGINA BIANCA

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

INTRODUZIONE

Il 2011 ha visto l'Agenzia del Demanio impegnata su molteplici fronti, alcuni dei quali del tutto nuovi in quanto conseguenza dell'attuazione di disposizioni normative che, emanate nel corso del precedente anno, hanno dispiegato i propri effetti sull'operatività dell'ente solo a partire dall'esercizio appena concluso.

I risultati raggiunti, avendo a riferimento gli obiettivi definiti dai contratti di servizio in essere, sono stati nel loro complesso largamente positivi, anche se non è mancata una diversificazione nel grado di raggiungimento dei singoli target, spesso in ragione dell'evoluzione del contesto di riferimento rispetto a quanto considerato in sede di pianificazione.

Per quanto riguarda gli aspetti economici della gestione va evidenziata la ulteriore, seppur contenuta, riduzione dei costi operativi, per i quali sono oramai stati raggiunti livelli non più comprimibili considerati, da un lato, i processi di riorganizzazione cui si è già dato corso e, dall'altro, gli ulteriori nuovi e onerosi compiti assegnati dal Legislatore. Il risultato economico, ancorché ancora positivo, ha tuttavia mostrato una consistente riduzione rispetto al precedente esercizio, senza per questo essere indice di una peggiore performance, che anzi è risultata superiore agli obiettivi prefissati, ma solo una conseguenza, per ampia parte, della riduzione dello stanziamento sul bilancio dello Stato destinato alla remunerazione dei servizi erogati.

Giusto al fine di compensare tale forzosa riduzione dei ricavi l'Agenzia ha inteso avviare una fase di diversificazione della propria offerta di servizi di gestione immobiliare, rivolgendosi in particolare al mercato degli Enti Territoriali e, più in generale, degli Enti Pubblici.

Deve infine evidenziarsi il nuovo indirizzo strategico individuato per l'Agenzia dall'Atto di Indirizzo triennale di recente emanazione, il quale ne ha ridisegnato il ruolo focalizzandolo sulla gestione dei fabbisogni logistici della Pubblica Amministrazione Centrale, nonché sulla razionalizzazione, valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato, da realizzarsi in sintonia con l'attuazione del Federalismo fiscale.

L'Agenzia è quindi chiamata nel prossimo triennio a nuove e importanti sfide, attraverso le quali potrà contribuire in modo sostanziale al raggiungimento degli obiettivi di finanza pubblica in un quadro più generale di consolidamento del percorso di risanamento finanziario oggi in essere, fattore essenziale per il futuro sviluppo del Paese.

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO E GLI INDIRIZZI STRATEGICI

Lo scenario di settore

L'anno 2011 è stato caratterizzato da una notevole instabilità economica che, presumibilmente, è destinata a protrarsi negli anni a venire. In particolare, l'inasprirsi della crisi a livello europeo, anche in ragione delle manovre speculative sull'euro cui si è assistito negli ultimi mesi dell'anno, ha fatto emergere la necessità di rafforzare la politica economica comunitaria da parte degli Stati membri dell'UE, al fine di alimentare e sostenere la necessaria ripresa economica.

In questo contesto il mercato immobiliare italiano ha fatto registrare segnali negativi in tutti i suoi settori e le attuali previsioni confermano tale andamento anche per il prossimo futuro.

Il contesto normativo ed istituzionale

Il passato esercizio è stato, nella sua seconda parte, fortemente caratterizzato dal cambiamento dello scenario politico nazionale e, per quanto specificatamente concernente l'Agenzia, dalla nomina dei nuovi Organi di Amministrazione. L'insieme di tali circostanze ha così prodotto un forte impulso al riorientamento delle attività dell'Ente verso quelle linee d'azione capaci di apportare un significativo sostegno alle politiche economiche nazionali finalizzate al miglioramento dei conti pubblici.

Il processo di modifica del "*corpus normativo*" avviato dall'Autorità politica ha portato ad una significativa ridefinizione del ruolo e delle competenze assegnate all'Agenzia integrandone e ampliandone i tradizionali compiti istituzionali e focalizzandone il ruolo sulla gestione dei fabbisogni logistici della Pubblica Amministrazione Centrale, nonché sulla razionalizzazione, valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato.

La consistente produzione normativa dell'ultimo anno ha certamente sempre più focalizzato l'indirizzo strategico dell'Ente sulla razionalizzazione degli spazi in uso e, più in generale, sul contenimento della spesa, obiettivi per il cui raggiungimento il Legislatore ha anche specificatamente concepito per l'Agenzia il nuovo ruolo di "*manutentore unico*".

Rinnovata enfasi è stata inoltre data al tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, visto, quest'ultimo, come leva strategica per la riduzione dello stock di debito. In questo ambito il ruolo dell'Agenzia è stato ulteriormente esteso, concependo per esso anche

il profilo di soggetto professionale a supporto dei processi di valorizzazione dei patrimoni immobiliari degli Enti territoriali.

Gioverà ricordare, di seguito, le principali norme, emanate nel corso dello scorso anno, che hanno avuto maggiore impatto sull'Ente:

- il D.Lgs. 85/2010, che disciplina l'attuazione del Federalismo demaniale, modificato ed integrato dai DD.LL. 70/2011 e 201/2011 che hanno apportato sostanziali modifiche in materia di trasferimento dei beni oggetto di accordi tra lo Stato e gli Enti Territoriali per la razionalizzazione o la valorizzazione dei rispettivi patrimoni immobiliari;
- il D.L. 98/2011, modificato dal D.L. 201/2011, che ha attribuito all'Agenzia il ruolo di Manutentore Unico assegnando all'Ente le decisioni di spesa relative agli interventi manutentivi, a carattere ordinario e straordinario, da effettuarsi sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato;
- la Legge 183/2011, che ha introdotto disposizioni in merito alla dismissione di immobili pubblici, anche attraverso fondi immobiliari e veicoli societari;
- il D.L. 201/2011, che ha da un lato ampliato il processo di valorizzazione degli immobili pubblici, prevedendo anche il ricorso a strumenti di finanza immobiliare promossi dall'Agenzia, e, dall'altro, ridefinito il ruolo della stessa nella gestione delle locazioni passive delle pubbliche amministrazioni centrali.

Gli indirizzi strategici per il 2011

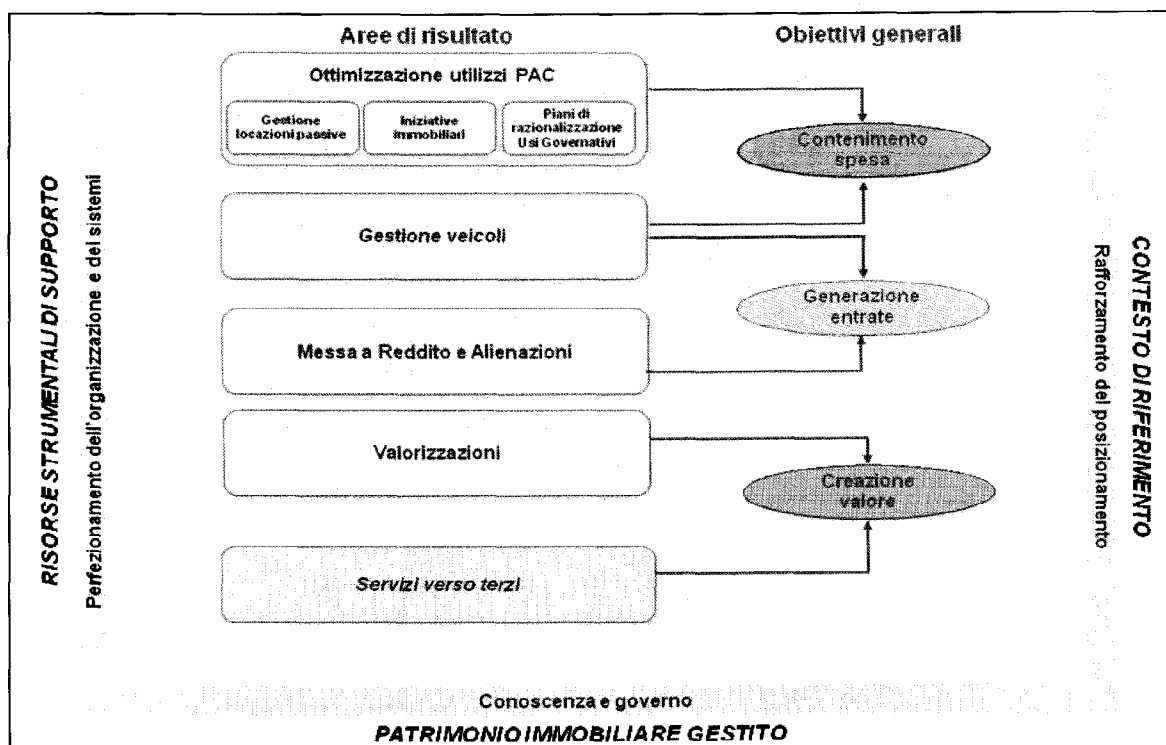
L'Atto di indirizzo emanato all'inizio del passato esercizio dal Ministro dell'Economia e delle Finanze per il triennio 2011 – 2013 ha indicato le direttrici strategiche lungo le quali si è poi svolta l'azione dell'Ente in coerenza con la nuova missione assegnata all'Agenzia, ancorché non ancora compiutamente riconfigurata dal Legislatore attraverso le norme poi emanate nel corso del 2011.

Più in particolare, l'Atto di indirizzo ha individuato quali obiettivi di maggior rilievo:

- la rifocalizzazione dell'Agenzia su tutte le attività legate alla ottimizzazione degli utilizzi degli immobili in uso alla Pubblica Amministrazione Centrale (di seguito PAC) sia di proprietà dello Stato, sia in locazione passiva, in ottica di contenimento della spesa;

- lo svolgimento di tutte le attività di competenza legate alla concreta attuazione delle misure legate al Federalismo Fiscale;
- l'aggiornamento del sistema della conoscenza del patrimonio amministrato, attraverso il consolidamento delle informazioni disponibili sugli immobili utilizzati dalla PAC a qualsiasi titolo e tramite l'intensificazione dell'azione di vigilanza e tutela;
- la prosecuzione dell'azione di accrescimento del valore economico e sociale dei beni immobili amministrati, anche attraverso l'utilizzo degli strumenti più idonei nell'ambito della cornice normativa del Federalismo Fiscale;
- l'adeguamento dell'azione di controllo della riscossione in funzione del patrimonio rimasto in carico allo Stato.

Le direttrici strategiche sopra enunciate sono state quindi ricondotte a specifiche “aree di risultato”, poi tradottesi negli obiettivi perseguiti nello svolgimento dell'attività operativa, così come definiti e quantificati nel Contratto di servizi stipulato con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e come rappresentato nello schema di seguito riportato.



GLI HIGHLIGHTS ECONOMICO – FINANZIARI**Analisi economica**

Al fine di una più chiara rappresentazione delle dinamiche economiche dell'Agenzia, nella tabella di seguito esposta sono stati riportati, come di consueto, i principali aggregati del conto economico, avendo provveduto ad una riclassificazione degli stessi finalizzata all'enucleazione di quelle partite di costo o di ricavo che, in considerazione delle pattuizioni contrattuali o dei particolari trattamenti contabili, non determinano effetti economici netti (partite evidenziate in colore grigio).

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO A VALORE AGGIUNTO					
INTEGRALE		Importi in €/mln	AL NETTO DELLE VOCI NEUTRE		variazioni
31/12/11	31/12/10		31/12/11	31/12/10	
		voci neutre a c/e			
448,3	446,0	Valore della produzione			
		Contributi programmi immobiliari e censimento	8,6	10,5	
		Canoni attivi fondi immobiliari	321,4	315,4	
		Contributi per lavori su immobili fondi	8,1	3,7	
		Valore della produzione (al netto delle voci neutre)	110,2	116,4	-6,2
		di cui per:			
		Corrispettivi contratto di servizi	94,5	102,0	
		Corrispettivi gestione fondi immobiliari	4,7	4,8	
		Altri ricavi	10,9	9,6	
-363,5	-355,3	Costi esterni			
		Spese programmi immobiliari e censimento	8,6	10,5	
		Canoni passivi fondi immobiliari	321,4	315,4	
		Spese per lavori su immobili fondi	8,1	3,7	
		Costi esterni (al netto delle voci neutre)	-25,4	-25,7	0,3
84,8	90,7	Valore aggiunto	84,8	90,7	-5,9
-59,0	-59,9	Costo del personale	-59,0	-59,9	0,9
25,7	30,8	Margine operativo lordo (MOL)	25,7	30,8	-5,0
-16,4	-13,1	Ammortamenti/accantonamenti	-16,4	-13,1	-3,3
9,3	17,7	Risultato operativo	9,3	17,7	-8,4
-0,1	0,0	Gestione finanziaria	-0,1	0,0	0,0
-0,5	5,8	Gestione straordinaria	-0,5	5,8	-6,3
8,8	23,5	Risultato ante imposte	8,8	23,5	-14,7
-4,2	-4,4	Imposte	-4,2	-4,4	0,2
4,6	19,1	Risultato d'esercizio	4,6	19,1	-14,5

Nel merito si rileva come l'esercizio 2011 abbia fatto registrare una consistente contrazione dell'utile rispetto al periodo precedente.

Analizzando le principali variazioni intervenute, si può osservare come la diminuzione del valore della produzione al netto delle voci neutre (-6,2 mln €), determinata prevalentemente dalla flessione dei corrispettivi da contratto di servizi dovuta alla riduzione dello stanziamento sul capitolo 3901, spieghi pressoché interamente il decremento del valore aggiunto.

Sul fronte dei costi si è assistito ad una loro, seppur contenuta, riduzione, e ciò nonostante gli effetti inflattivi e gli aumenti tariffari che hanno caratterizzato l'anno passato. A riguardo va segnalato come tale risultato sia stato conseguito, per un verso, adottando tecniche e strumenti di controllo sempre più raffinati e, per un altro, dando ulteriormente corso al processo di efficientamento organizzativo da tempo in atto, anche in coerenza con la precisa indicazione ricevuta dall'Autorità politica circa la limitazione nella gestione del *turn over* del personale.

A tale ultimo riguardo va però detto che potrà doversi procedere, in un prossimo futuro, ad una istanza di rilettura di detta indicazione, anche alla luce dei nuovi compiti istituzionali assegnati all'Ente, i quali non potranno che aggravare le carenze di organico più volte segnalate dall'Agenzia ai propri referenti istituzionali.

Proseguendo nella disamina del conto economico è da segnalare come il Risultato Operativo abbia mostrato una riduzione rispetto al precedente esercizio, anche in ragione degli accantonamenti ai fondi rischi alla cui valutazione si è provveduto con la migliore accuratezza consentita e la dovuta prudenza, così come anche raccomandato dall'Organo di controllo.

Gli oneri finanziari e fiscali sono risultati sostanzialmente in linea con quelli del precedente esercizio.

Analisi patrimoniale e finanziaria

STRUTTURA PATRIMONIALE			
<i>(importi in €/mil)</i>	<i>31/12/2011</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>variazioni</i>
Liquidità immediate	472,4	477,1	-4,7
Liquidità differite	220,3	170,6	49,7
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	2,9	3,7	
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	156,3	162,4	
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	0,4	0,5	
Immobilizzazioni	159,6	166,6	-6,9
Totale Impieghi	852,3	814,2	38,1
Passività correnti	108,7	97,3	11,4
<i>TFR</i>	1,6	1,6	
<i>Fondo rischi ed oneri</i>	28,8	24,1	
<i>Ratei e risconti passivi</i>	392,1	374,4	
Passività non correnti	422,6	400,2	22,4
Patrimonio netto	321,0	316,8	4,3
Totale Fonti	852,3	814,2	38,1

Sul piano patrimoniale, si evidenzia il consistente incremento delle liquidità differite, da attribuirsi in larga parte, per quanto riguarda la componente “crediti”, al mancato incasso di quota parte dei corrispettivi da contratto di servizi maturati nell’anno e della quota 2011 stanziata sul capitolo 7754 destinata all’attuazione dei c.d. “programmi immobiliari”, nonché, per quanto riguarda la componente “risconti attivi”, alla contabilizzazione dei canoni di locazione di immobili di proprietà dei fondi immobiliari di competenza del primo semestre 2012.

Le passività non correnti hanno registrato una variazione in aumento da ricondursi sostanzialmente all’incremento dei fondi per rischi ed oneri futuri, nonché dei ratei e risconti passivi.

		2011	2010
INDICI DI REDDITIVITA'	ROE	1,4%	6,0%
	ROI	1,3%	2,6%

ROE (Return on equity)

Il significativo decremento del ROE registrato nel 2011 è da attribuirsi al decremento dell'utile dell'esercizio.

ROI (Return on investment)

Il ROI, per il cui calcolo il denominatore è stato opportunamente depurato delle componenti riferibili alle c.d. gestioni "neutre", si attesta su un valore inferiore rispetto all'esercizio precedente, riflettendo la contrazione del risultato operativo.

		2011	2010
INDICI DI STRUTTURA	LIQUIDITA'	4,3	4,9
	PROTEZIONE DEL CAPITALE	1,5	1,5

Indice di Liquidità

Il rapporto tra le liquidità immediate e le passività correnti si è marginalmente ridotto rispetto all'esercizio precedente, senza per altro costituire elemento di criticità.

Indice di protezione del capitale

Il rapporto tra il patrimonio netto ed il capitale è risultato invariato rispetto all'esercizio precedente.

LE PRINCIPALI ATTIVITA' SVOLTE E I RISULTATI CONSEGUITI

Con riferimento agli obiettivi strategici anzi richiamati, nonché alle aree di risultato individuate dal modello di funzionamento, sono di seguito sinteticamente ripercorse le tappe più salienti della gestione 2011 e descritti i principali risultati raggiunti.

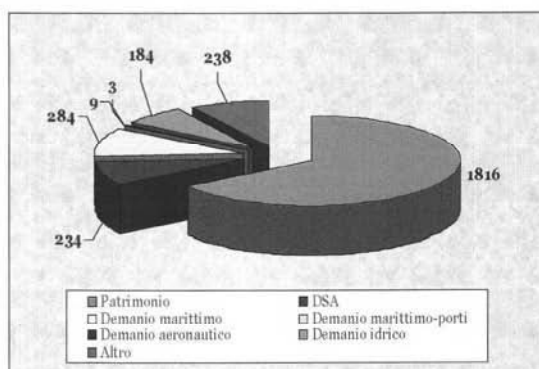
IL CONTRATTO DI SERVIZI

(con il Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze)

CONOSCENZA E GOVERNO DEL PATRIMONIO AMMINISTRATO

Attività di vigilanza sul patrimonio immobiliare dello Stato e azioni di tutela

Nel corso dell'anno sono stati emessi 2.768 verbali di ispezione a seguito dell'attività di vigilanza svolta, il che ha consentito il superamento dell'obiettivo assegnato. Di seguito si riporta la distribuzione dell'attività ispettiva condotta in relazione alle diverse tipologie di patrimonio su cui la stessa è stata esercitata.



I risultati in termini di efficacia dell'azione di vigilanza hanno fatto registrare un tasso di positività (rapporto tra numero di verbali con riscontro di irregolarità o abusi e numero complessivo di verbali) pari al 89,1%, a dimostrazione della particolare efficienza e selettività dei controlli posti in essere, che hanno interessato prevalentemente quelle situazioni di criticità individuate in via preliminare attraverso opportune analisi di campionatura.