



MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
AGENZIA DEL DEMANIO

CONVENZIONE

TRIENNIO 2023- 2025

EROGAZIONE DEI SERVIZI IMMOBILIARI E
GESTIONE DEL PATRIMONIO DELLO STATO

2023

(Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300 – Art. 59)

Pagina lasciata intenzionalmente in bianco

INDICE ARTICOLATO

Principi Generali	1
ARTICOLO 1 – Premesse e Allegati.....	10
ARTICOLO 2 – Oggetto della Convenzione.....	10
ARTICOLO 3 – Durata ed efficacia.....	11
ARTICOLO 4 – Disposizioni generali sulle modalità di prestazione dei servizi.....	12
ARTICOLO 5 – Criteri di conduzione della gestione e obiettivi generali.....	13
ARTICOLO 6 – Obblighi dell’Agenzia.....	15
ARTICOLO 7 – Corrispettivi.....	17
ARTICOLO 8 – Programmi di manutenzione e gestione del patrimonio immobiliare dello Stato.....	19
ARTICOLO 9 – Piano pluriennale di investimento	20
ARTICOLO 10 – Sistemi informativi.....	21
ARTICOLO 11 – Vigilanza e controllo da parte del Ministero.....	22
ARTICOLO 12 – Modalità di pagamento dei corrispettivi.....	24
ARTICOLO 13 – Controversie.....	26
ARTICOLO 14 – Revisioni, integrazioni e avvio del nuovo processo negoziale.....	27
ARTICOLO 15 – Norme transitorie e disposizioni finali.....	28

CONVENZIONE

PER L'EROGAZIONE DEI SERVIZI IMMOBILIARI E LA GESTIONE DEL PATRIMONIO DELLO STATO

TRIENNIO 2023-2025

Tra

Il MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, *e per esso* il VICE MINISTRO

e

l'AGENZIA DEL DEMANIO, rappresentata dal DIRETTORE

Premesso che

a) Ai sensi della presente Convenzione si intendono:

- Ministro: il Vice Ministro dell'Economia e delle Finanze, ai sensi delle deleghe attribuite con il decreto del Presidente della Repubblica 11 novembre 2022 a norma dell'articolo 10, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, registrato alla Corte dei conti il 14 novembre 2022;
- Ministero: Ministero dell'economia e delle finanze nelle sue articolazioni centrali;
- Dipartimento: Dipartimento delle finanze;
- Direttore dell'Agenzia: Direttore dell'Agenzia del demanio;
- Agenzia: Agenzia del demanio;

b) il Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 (da ora "D.lgs. n. 300/1999"), recante la nuova organizzazione del Governo, prevede l'istituzione del Ministero dell'Economia e delle Finanze (da ora "Ministero"), derivante dall'accorpamento del Ministero del Tesoro, del Bilancio e della

Programmazione Economica con quello delle Finanze e, nel quadro della predetta riorganizzazione, l'istituzione delle Agenzie fiscali tra cui l'Agenzia, nonché le modalità di regolazione dei rapporti tra le stesse e il Ministero;

- c) ai sensi delle disposizioni degli articoli 24, comma 1, lettere a) e d), e 56, comma 1, del citato D.lgs. n. 300/1999, spettano al Ministero, tra l'altro, le funzioni in materia di politica economica e finanziaria e di politiche fiscali, quali, in particolare, la valorizzazione dell'attivo e del patrimonio dello Stato, le funzioni previste dalla Legge in materia di demanio, le attività di coordinamento, indirizzo, vigilanza e controllo previste dalla Legge sulle Agenzie fiscali;
- d) l'Agenzia è tenuta a svolgere le attività di competenza, previste da disposizioni normative, anche se non espressamente richiamate nella presente Convenzione;
- e) tutte le attività previste dalla presente Convenzione si configurano come attività svolte in diretta attuazione di scopi istituzionali e nell'esercizio di funzioni statali;
- f) all'Agenzia, istituita dall'articolo 57 del D.lgs. n. 300/1999 e trasformata in ente pubblico economico dal Decreto legislativo 3 luglio 2003, n. 173, **sono attribuite**, ai sensi dell'articolo 65 del D.lgs. n. 300/1999 e dell'articolo 3, comma 18, del Decreto-Legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla Legge 7 agosto 2012, n. 135, e da altre leggi di settore, le seguenti **funzioni**:
 1. **l'amministrazione dei beni immobili dello Stato**, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego anche attraverso strumenti societari;
 2. **la gestione** con criteri imprenditoriali dei programmi di vendita, di provvista, anche mediante l'acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria **dei beni immobili dello Stato**;
 3. **la ricognizione del patrimonio immobiliare statale** nonché l'implementazione dell'archivio informatico dello stesso con tutti gli elementi informativi e i documenti utili alla gestione degli immobili e la gestione dei beni confiscati nel limite di quanto stabilito dal comma 18, dell'art. 3, del D.L. 6 luglio 2012, n.95, convertito, con modificazioni, dalla Legge 7 agosto 2012, n. 135, che fa salva la competenza, prevista da normativa speciale, di altri soggetti pubblici.
- g) l'Agenzia - *fermo restando le funzioni e i compiti ad essa attribuiti dalle disposizioni normative di cui alla precedente lettera c), oltre che delle altre leggi vigenti e del suo statuto* - provvede a definire la ottimale composizione, nel tempo, dei beni immobili dello Stato appartenenti al patrimonio disponibile e indisponibile e al demanio storico-artistico non in consegna al Ministero dei

Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, tutelandone la integrità e la corretta utilizzazione, nonché ad assicurare il soddisfacimento delle esigenze statali, anche attraverso acquisizioni, dismissioni e sdemanializzazioni;

- h) nello svolgimento delle proprie funzioni e compiti, l'Agenzia - **attraverso lo sviluppo di un idoneo sistema informativo** - assicura le conoscenze complete e aggiornate sulla consistenza e sulle caratteristiche fisiche e giuridiche dei beni immobili dello Stato nonché la loro valutazione mediante l'utilizzo di criteri di mercato, garantendone la redditività e realizzando, anche in collaborazione con le regioni e gli enti locali, la più idonea ed utile valorizzazione.

Sempre riguardo ai beni immobili dello Stato sopra indicati, l'Agenzia coordina e provvede alla programmazione dei loro utilizzi e impieghi e ad eseguire gli interventi edilizi sugli stessi monitorandone lo stato di attuazione;

- i) ai sensi delle disposizioni dell'articolo 2, commi 222, 222-bis, 222-ter, 222-quater della Legge 23 dicembre 2009, n. 191 e successive modificazioni e integrazioni, l'Agenzia **gestisce i fabbisogni di spazi allocativi delle amministrazioni dello Stato:**

1. accertando l'esistenza di immobili da assegnare in uso fra quelli di proprietà dello Stato ovvero trasferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare;
2. verificando la congruità del canone degli immobili di proprietà di terzi;
3. rilasciando alle predette amministrazioni il nulla osta alla stipula dei contratti di locazione ovvero il rinnovo di quelli in scadenza.

L'Agenzia, sulla base delle attività effettuate, delle comunicazioni rese dalle predette amministrazioni e dei piani di razionalizzazione degli spazi predisposti dalle amministrazioni interessate, elabora Piani di razionalizzazione degli spazi.

Verifica, altresì, la compatibilità dei Piani di razionalizzazione nazionale predisposti da ciascuna Amministrazione con gli obiettivi di riduzione della spesa per locazioni passive e degli spazi utilizzati negli immobili dello Stato. L'Agenzia avvia, ove possibile, processi di riunificazione in poli logistici degli archivi di deposito della documentazione cartacea delle Amministrazioni;

- j) ai sensi delle disposizioni dell'articolo 12, commi da 2 a 10, del Decreto-Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111, e successive modificazioni, **sono attribuite all'Agenzia:**

1. **le decisioni di spesa**, sentito il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, **relative agli**

interventi manutentivi, a carattere ordinario e straordinario, effettuati sugli immobili di proprietà dello Stato, in uso per finalità istituzionali alle amministrazioni dello Stato di cui all'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e successive modificazioni, fatte salve le specifiche esclusioni previste dalle leggi vigenti;

2. **le decisioni di spesa**, sentito il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, **per gli interventi manutentivi posti a carico del conduttore** sui beni immobili di proprietà di terzi utilizzati a qualsiasi titolo dalle predette amministrazioni.

In attuazione delle modalità indicate nel decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, 8 ottobre 2012, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 296 del 20 dicembre 2012, l'Agenzia assume le decisioni di spesa sulla base di un Piano generale di interventi per il triennio successivo volto, ove possibile, al recupero degli spazi interni degli immobili di proprietà dello Stato al fine di ridurre le locazioni passive.

Inoltre, è assegnato all'Agenzia il ruolo di **"Centrale di Committenza"** per l'individuazione degli operatori a cui affidare la realizzazione degli interventi manutentivi sugli immobili dello Stato;

- k) ai sensi delle disposizioni dell'articolo 33 del Decreto-Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111, e successive modificazioni e integrazioni, possono essere trasferite all'Agenzia le azioni della società di gestione del risparmio (**Invimit Sgr - Investimenti Immobiliari Italiani Sgr S.p.A.**), costituita con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze (D.M. 19/03/2013, G.U. n. 125 del 30/05/2013), per l'istituzione di uno o più fondi d'investimento al fine di:

1. **partecipare in fondi d'investimento immobiliari chiusi promossi o partecipati da regioni, province, comuni** anche in forma consorziata o associata ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile;
2. **promuovere la costituzione di uno o più fondi comuni d'investimento immobiliare**, a cui trasferire o conferire immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari;
3. **promuovere la costituzione uno o più fondi comuni di investimento immobiliare** a cui sono trasferiti o conferiti immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati dal Ministero della Difesa per finalità istituzionali e suscettibili di valorizzazione, nonché diritti reali immobiliari;

- l) ai sensi delle disposizioni dell'articolo 33-*bis* del Decreto-Legge 6 luglio 2011 n. 98, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111, e successive modificazioni e integrazioni, il Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Demanio **promuove iniziative idonee per la costituzione**, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, **di società, consorzi o fondi immobiliari**, per la valorizzazione, trasformazione, gestione, e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà dei Comuni, Province, Città metropolitane, Regioni, Stato e degli Enti vigilati dagli stessi, nonché dei diritti reali relativi ai beni immobili, anche demaniali;
- m) ai sensi dell'articolo 6, comma 3, della Legge 12 novembre 2011, n. 183, con i decreti ministeriali di cui al comma 1 del medesimo articolo, **è prevista l'attribuzione dei proventi** - derivanti da cessioni che non abbiano ad oggetto esclusivamente immobili liberi o che non derivino dalla cessione di quote dei fondi o di azioni di INVIMIT S.p.A. - **all'Agenzia per l'acquisto sul mercato di titoli di Stato**, secondo le indicazioni del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro, **i cui interessi sono destinati, dalla medesima Agenzia, al pagamento dei canoni di locazione e degli oneri di gestione connessi**;
- n) ai sensi, dell'articolo 19 della Legge 5 maggio 2009, n. 42, disciplinante l'attribuzione, a titolo non oneroso, a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni di un loro patrimonio (c.d. federalismo demaniale), e in particolare, ai sensi delle disposizioni dell'articolo 56-*bis* del Decreto-Legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla Legge 9 agosto 2013, n. 98, è stato introdotto un **meccanismo semplificato di interlocuzione tra Agenzia ed Enti territoriali** per dare attuazione al Decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85;
- o) ai sensi dell'art. 7, comma 1 del Decreto-Legge del 24/12/2002 n. 282 (convertito con L. n. 27 del 21/02/2003), come modificato dall'art. 1, comma 428 della L. 145/2018, nell'ambito delle azioni di perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica, **l'Agenzia del Demanio è autorizzata a vendere, anche in blocco, i beni immobili appartenenti al patrimonio dello Stato mediante trattativa privata**;
- p) ai sensi delle disposizioni citate - per quanto di competenza - **l'Agenzia contribuisce a mettere in atto azioni volte alla liberazione di immobili da trasferire al patrimonio disponibile anche mediante la razionalizzazione degli spazi in uso** alle PAC e alla valorizzazione di un numero quanto più ampio possibile di immobili tra quelli in gestione all'Agenzia medesima, ai fini

dell'implementazione di un portafoglio immobiliare da destinare alle attività di dismissione;

- q)** compatibilmente con le prestazioni da rendere al Ministero, l'Agenzia può svolgere le eventuali attività previste dall'articolo 2, comma 4, del proprio Statuto; le medesime attività sono escluse dalla remunerazione dei corrispettivi di cui alla presente Convenzione;
- r)** l'Agenzia, in attuazione dell'articolo 1, comma 140, della Legge 11 dicembre 2016 n. 232 (Legge di Bilancio 2017), dell'articolo 1, comma 1072, della legge 27 dicembre 2017, n. 205 (Legge di Bilancio 2018), dell'articolo 1, comma 95, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (Legge di Bilancio 2019) e dell'articolo 1, comma 14 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 è affidataria del compito di predisporre ed attuare un Piano di investimenti pubblici finalizzato allo sviluppo infrastrutturale del Paese mirato a sostenere prioritariamente le politiche di risanamento, di riqualificazione, rifunzionalizzazione degli immobili per gli uffici della PA ed efficientamento energetico degli immobili pubblici che attengono ai seguenti settori:
1. difesa del suolo, dissesto idrogeologico, risanamento ambientale e bonifiche;
 2. edilizia pubblica;
 3. prevenzione del rischio sismico;
 4. investimenti per la riqualificazione urbana e per la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia;
 5. digitalizzazione delle amministrazioni statali.

Nello stato di previsione della spesa del Ministero dell'Economia e delle Finanze è istituito un apposito fondo - **Capitolo 7759** - per assicurare il finanziamento del Piano degli investimenti per lo sviluppo infrastrutturale del Paese. Per le attività di progettazione di tali interventi l'Agenzia opera anche attraverso la Struttura per la Progettazione;

- s)** ai sensi del comma 3 dell'articolo 69 del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 convertito con modificazioni dalla legge 13 ottobre 2020 n. 126, l'Agenzia del demanio, in qualità di conduttore unico dei contratti di locazione, svolge il ruolo di supporto alle amministrazioni nei processi di rinegoziazione dei contratti e/o acquisto di immobili strategici;
- t)** ai sensi dell'art. 1, comma 1008, della Legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021), relativamente ai beni situati nel territorio nazionale devoluti allo Stato per eredità vacanti di cui all'articolo 586 c.c., sono affidate all'Agenzia la gestione e la valorizzazione dei beni mobili, dei valori, delle obbligazioni, delle partecipazioni societarie, delle quote di fondi comuni di investimento e degli altri valori mobiliari, dei crediti nonché dei diritti e dei beni immateriali;

- u) in esecuzione di quanto previsto dall'art. 1, commi 557-560 della Legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021), l'Università degli Studi di Roma "Tor Vergata" ha ceduto all'Agenzia del Demanio, che lo ha acquisito ai sensi dell'articolo 65 del D.lgs. n. 300/99, con imputazione al patrimonio dello Stato, il diritto di proprietà sul compendio immobiliare polifunzionale denominato "Città dello Sport", nonché delle opere già realizzate unitamente ai progetti già sviluppati per la sua realizzazione, al fine di consentire il completamento delle opere ovvero la revisione dei progetti stessi e che per tale ultima attività l'Agenzia opera attraverso la Struttura per la Progettazione;
- v) l'Atto di indirizzo per il conseguimento degli **obiettivi di politica fiscale** per gli anni 2023-2025 di cui all'art. 59 del D.lgs. n. 300/1999, emanato dal Signor Ministro il **17 maggio 2023** da ora ("Atto di indirizzo") ha previsto che l'Agenzia del Demanio seguiti a garantire la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, al fine di realizzare un impatto positivo sull'economia, di contenere la spesa, di ridurre il debito pubblico a fronte dell'incremento patrimoniale attivo dello Stato nonché di individuare nuovi modelli sostenibili e innovativi e soluzioni di utilizzazione degli immobili demaniali utili anche a facilitare strategie di modernizzazione dei servizi resi alla cittadinanza, attraverso:

1. Gestione immobili PAC

la gestione economica e sostenibile degli immobili utilizzati dalle amministrazioni statali per fini istituzionali, potenziando le attività di razionalizzazione e riqualificazione degli spazi in uso e di contenimento della spesa pubblica, attraverso il ricorso agli strumenti normativi attualmente vigenti – tra cui l'articolo 8 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 in tema di acquisto di immobili adibiti/da adibire ad ufficio da parte degli Enti Previdenziali – ed anche attraverso lo sviluppo di modelli innovativi di ufficio destinati alla migliore logistica della PA, secondo un approccio di rigenerazione delle città;

2. Razionalizzazione

il sostegno al processo di riorganizzazione delle pubbliche amministrazioni centrali (PAC) e alla loro presenza sul territorio, assicurato in particolare attraverso la promozione e diffusione del modello dei "Poli Amministrativi" - anche con riguardo a quelli di Giustizia, Sicurezza e archivistici - nonché l'esecuzione degli interventi edilizi strumentali. Particolare attenzione sarà rivolta a tradurre i piani di razionalizzazione in interventi – da riportare in un cronoprogramma oggetto di monitoraggio e valutazione – che garantiscano nuove soluzioni allocative per gli uffici pubblici in

un'ottica di sostenibilità e innovazione, al fine di ridurre il fabbisogno di spazio richiesto ai privati oppure di valorizzarli in una eventuale prospettiva di vendita, con priorità per tutte le iniziative in grado di generare risparmi di spesa significativi, di fornire soluzioni allocative moderne, sostenibili, funzionali alle esigenze delle PAC; la pianificazione integrata tra i fabbisogni delle PAC e i beni disponibili e/o in abbandono su ciascun territorio, lo sviluppo di Piani Città che consentano di indirizzare gli investimenti immobiliari verso migliori soluzioni logistiche e di sostenibilità energetica, di realizzare rapidamente gli interventi necessari, di rilasciare sedi di proprietà privata con risparmi per lo Stato di affitti passivi;

3. FIP/FP1

la definizione e successiva implementazione – in qualità di Conduttore Unico, nell'ambito degli indirizzi, criteri e risorse individuate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e secondo le disposizioni di cui all'articolo 69 del decreto-legge n. 104 del 2020 – del piano di rilascio/utilizzo degli immobili conferiti ai Fondi FIP/FP1 in vista delle prossime scadenze contrattuali, tenuto conto dei vincoli derivanti dal complesso quadro normativo e contrattuale che caratterizza gli utilizzi in essere, attraverso l'individuazione, ove possibile, di soluzioni allocative alternative in immobili dello Stato per le amministrazioni interessate ovvero per quegli immobili a cui le P.A. attribuiscono carattere di strategicità, infungibilità ed esclusività mediante il ricorso allo strumento della rinegoziazione previsto dal decreto MEF 3/10/2022, o il loro eventuale acquisto anche con l'intervento degli Enti Previdenziali;

4. Investimenti immobiliari e riqualificazione beni statali

- a. il contributo al rilancio degli investimenti pubblici attraverso la rifunzionalizzazione di immobili dello Stato in uso alle PAC e la rigenerazione di quelli non utilizzati, in raccordo con la programmazione delle risorse finanziarie, anche mediante nuovi strumenti digitali che aumentino l'efficienza e l'efficacia degli investimenti; il potenziamento delle iniziative di riqualificazione dei beni statali e l'attuazione di progetti per la rigenerazione urbana e ambientale, la sicurezza degli edifici, la prevenzione del rischio sismico, l'efficientamento e la autoproduzione energetica, l'adattamento ai cambiamenti climatici e la riduzione del consumo del suolo, migliorando le performance dell'immobile e il suo impatto positivo sull'ecosistema di riferimento, contribuendo agli obiettivi di sostenibilità dell'Agenda 2030 e di autonomia energetica indispensabile nel mutato contesto;

b. il rilancio degli investimenti pubblici, in raccordo con la programmazione delle risorse finanziarie europee e nazionali, ottimizzando i percorsi di valutazione – anche mediante la definizione di metodologie innovative per la valutazione degli impatti economico-finanziari, sociali e ambientali delle strategie di investimento – e programmazione degli interventi da realizzare sugli immobili dello Stato in una prospettiva di maggiore efficienza e di razionalizzazione della relativa spesa, nonché di promozione e integrazione di tecnologie *smart cities*;

5. Interventi con fondi di altre Amministrazioni

il supporto ad altre Amministrazioni Centrali nella realizzazione di interventi su immobili dello Stato, a valere su risorse finanziarie delle stesse, nel quadro della cooperazione orizzontale fra soggetti pubblici e con la finalità di sviluppo e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, anche facendo leva sulle competenze della Struttura per la Progettazione;

6. Ricostruzione post eventi naturali estremi

il supporto al Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'Italia centrale interessati dal sisma del 2016, in forza del ruolo di soggetto attuatore attribuito all'Agenzia dalla normativa vigente (articolo 15, comma 1, decreto-legge n. 189 del 2016) nonché ad altre realtà territoriali colpite da eventi naturali estremi anche attraverso le competenze della Struttura per la Progettazione, in coerenza con le competenze attribuite a quest'ultima e all'Agenzia dalle norme primarie;

7. Valorizzazione degli immobili pubblici e rigenerazione dei territori

la valorizzazione sociale, ambientale o turistico-culturale degli immobili in gestione non destinabili a fini istituzionali, in condivisione con gli enti territoriali interessati e con i Ministeri di riferimento, favorendo la rigenerazione dei territori e una pronta risposta al fabbisogno di infrastrutture per uso sociale (edilizia scolastica e universitaria, *social e senior housing*, edilizia sanitaria); affiancamento delle Amministrazioni locali, nei piani di valorizzazione, rigenerazione e messa in sicurezza dei territori, attraverso la verifica di fattibilità, la pianificazione di interventi integrati di riconversione del patrimonio pubblico dello Stato non strumentale e degli enti territoriali e la progettazione;

8. Vendite Immobiliari

la prosecuzione, al fine di contribuire al conseguimento degli obiettivi di bilancio in materia di

dismissioni, delle attività di cessione degli immobili in gestione non necessari a soddisfare fini istituzionali e privi di vincoli di alienabilità, nonché l'attivazione di ulteriori strumenti di valorizzazione quali il conferimento a fondi immobiliari tenendo conto delle tipologie d'uso dei diversi beni e avendo cura di acquisire, per i beni più appetibili dal mercato e ove ciò sia apprezzato da quest'ultimo, le eventuali varianti urbanistiche e le nuove destinazioni funzionali ad una loro cessione assicurando la propria operatività;

9. Presidio e tutela dei beni affidati

le attività di gestione, presidio e tutela dei beni in portafoglio, ivi compresi i beni devoluti allo Stato a seguito di eredità vacanti, assicurando, secondo le normative vigenti, l'assunzione in consistenza di nuovi beni ove pervenuti per legge, la vigilanza sui beni affidati, il controllo sul suo corretto utilizzo e sulla regolarità delle utenze, l'attivazione delle procedure di riscossione dei crediti, nonché l'acquisizione di ulteriori elementi di conoscenza per la segmentazione dei beni funzionale a supportare la piena attuazione di tutte le azioni precedentemente indicate, l'estensione del fascicolo digitale dell'immobile e la realizzazione di un programma di investimenti tecnologici e di digitalizzazione;

10. Trasformazione digitale

- a. la partecipazione al processo di transizione digitale del Paese e, segnatamente, la diffusione dell'utilizzo del BIM (*Building Information Modeling*) nella gestione degli appalti con l'obiettivo di favorire la digitalizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, garantire dati per la gestione e manutenzione degli immobili e dare impulso al mercato dell'edilizia, favorendo la progettazione integrata e la riduzione di tempi e costi di costruzione;
- b. l'implementazione dello sviluppo e del livello di soluzioni digitali anche attraverso l'efficientamento e la capitalizzazione degli strumenti in uso e degli investimenti già sostenuti. I principali obiettivi sono la riduzione della spesa nella gestione e manutenzione degli immobili pubblici, l'implementazione di soluzioni e servizi resi in modalità *smart*, integrati, completi e fruibili dalla comunità, la creazione di basi dati integrate per la conoscenza, la progettazione integrata, la trasparenza e l'interoperabilità a beneficio dell'utenza, dei territori e della PA;

11. Congruità dei valori immobiliari

il rilascio di pareri di congruità sui valori di acquisto e di rinnovo di locazioni passive da parte di amministrazioni pubbliche e sui valori di alienazione a terzi da parte di enti territoriali di immobili acquisiti con il c.d. "federalismo demaniale", garantendo la correttezza e l'uniformità dell'attività estimativa a tutela degli interessi statali ed elevando costantemente la qualità in conformità con i più moderni standard valutativi internazionali;

12. Altre attività

svolgimento di ogni altra attività prevista da disposizioni normative.

- w) in relazione ai compiti affidati, l'Agenzia agisce **in piena autonomia operativa e gestionale**, nell'osservanza della normativa di riferimento applicabile **nel rispetto dei principi di efficienza, economicità, imparzialità e trasparenza e in ottemperanza alle direttive**, di volta in volta ricevute dal Ministero, sulla base degli obiettivi di finanza pubblica che il medesimo intende perseguire;
- x) la legge 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, commi 106 e da 162 a 170, ha istituito la Struttura per la Progettazione, il DPCM del 29 luglio 2021 adottato in attuazione del citato art. 1, comma 162, che ha soppresso il precedente DPCM 15 aprile 2019 e, ferma restando l'istituzione della Struttura presso l'Agenzia del Demanio ne ha disciplinato le modalità operative, – il Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Agenzia - definitivamente approvato in data 7 dicembre 2021 e pubblicato nel sito in data 17 dicembre 2021 e comunicato sulla G.U. n. 309 del 30 dicembre 2021 - che ha altresì disciplinato l'attività e l'organizzazione della Struttura per la Progettazione nel macroassetto dell'Agenzia nonché l'art. 16 bis, comma 9, del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146, conv. con mod. e int. dalla legge 17 dicembre 2021, n. 215, ha previsto che *"Al fine di assicurare il conseguimento degli obiettivi di transizione ecologica ed innovazione digitale perseguiti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza, nonché per accelerare la realizzazione degli interventi di valorizzazione, manutenzione, rifunzionalizzazione, efficientamento energetico ed adeguamento sismico degli immobili di proprietà statale, inclusi gli immobili confiscati gestiti dall'Agenzia del demanio, la predetta Agenzia opera utilizzando le risorse della Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici, di cui all'articolo 1, commi 106 e da 162 a 170, della legge 30 dicembre 2018, n. 145. A tal fine la Struttura di cui al presente comma opera con le risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente."*

Tutto ciò premesso

tra le Parti si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - Premesse e Allegati

1. Le premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
2. Sono Allegati alla presente Convenzione i seguenti documenti:
 - A. Dettaglio dei servizi resi;
 - B. Patrimonio immobiliare dello Stato amministrato dall'Agenzia;
 - C. Servizi resi e modalità di determinazione dei corrispettivi;
 - D. Piano dell'Agenzia e sistema di monitoraggio.

Articolo 2 - Oggetto della Convenzione

1. La presente Convenzione - *relativamente al patrimonio immobiliare dello Stato amministrato dall'Agenzia e ad altri beni patrimoniali per i quali, a fronte delle disposizioni legislative vigenti alla data della presente Convenzione, l'Agenzia è tenuta a svolgere attività* - ha per oggetto la prestazione da parte della stessa nei confronti del Ministero dei servizi e delle attività principali, descritte nell'**Allegato A** e funzionali al conseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a.** Assicurare la conoscenza, la tutela ed il presidio dei beni immobili statali in gestione nonché l'assolvimento degli altri obblighi istituzionali;
 - b.** Riquilibrare e Valorizzare il patrimonio immobiliare statale;
 - c.** Contribuire all'incremento delle entrate erariali;
 - d.** Contribuire alla riduzione della spesa del bilancio statale;
 - e.** Favorire la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici.
2. La rappresentazione dei beni immobili dello Stato amministrati dall'Agenzia, coincidente con

i dati disponibili nel Sistema integrato di gestione immobiliare, è fornita nel documento "Patrimonio immobiliare dello Stato amministrato dall'Agenzia", riportato nell'**Allegato B** alla presente Convenzione. Tale documento è aggiornato ogni anno sulla base delle consistenze e delle informazioni residenti nel Sistema integrato citato.

3. Ferme restando le funzioni e i compiti attribuiti all'Agenzia dalla vigente legislazione, l'attività di amministrazione si estende agli eventuali nuovi beni risultanti dalle attività di censimento e di ricognizione degli immobili appartenenti al demanio storico-artistico non in consegna al Ministero della Cultura o al patrimonio dello Stato effettuate dall'Agenzia ai sensi dell'articolo 1 del Decreto-Legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla Legge 25 novembre 2001, n. 410.
4. I contenuti degli **Allegati A e B** non limitano gli impegni istituzionali dell'Agenzia, la quale è, in ogni caso, tenuta a svolgere nei settori di competenza i servizi nelle quantità e con le modalità necessarie ad assicurare il buon andamento delle funzioni amministrative istituzionali.

Articolo 3 – Durata ed efficacia

1. La presente Convenzione ha durata triennale e ha validità per il periodo compreso tra il **1° gennaio 2023 e il 31 dicembre 2025**.
2. La presente Convenzione entra in vigore successivamente alla registrazione da parte dei competenti organi di controllo.

Articolo 4 - Disposizioni generali sulle modalità di prestazione dei servizi

1. L'Agenzia svolge le prestazioni oggetto della presente Convenzione in piena autonomia e responsabilità operativa e gestionale, in conformità al proprio Statuto, nel rispetto del codice civile e delle leggi sulle persone giuridiche private, nonché del D.lgs. n. 300/1999 per quanto diversamente ivi eventualmente disposto. L'Agenzia opera direttamente anche utilizzando le risorse della Struttura per la Progettazione citata in premessa, in linea con quanto previsto dall'art. 16 bis, comma 9, del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146, convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 dicembre 2021 n. 215.
2. L'Agenzia può altresì affidare a terzi, nel rispetto della normativa comunitaria e nazionale, l'esecuzione di attività strumentali allo svolgimento dei servizi oggetto della presente

Convenzione, rimanendo sempre direttamente responsabile nei confronti del Ministero dell'esecuzione delle prestazioni.

3. Lo svolgimento da parte dell'Agenzia delle eventuali attività di cui all'articolo 2, commi 2 e 4, del proprio Statuto dovrà avvenire, tenendo una contabilità separata, con forme e modalità compatibili con la migliore e piena esecuzione delle prestazioni oggetto della presente Convenzione;
4. L'Agenzia può fornire supporto alle Amministrazioni centrali dello Stato nella realizzazione di interventi edilizi di particolare rilievo su immobili dello Stato nell'ambito della presente Convenzione, anche qualora i predetti interventi siano finanziati in tutto o in parte con risorse messe a disposizione dalle Amministrazioni medesime, purché finalizzati a piani di razionalizzazione o al conseguimento di risparmi a carico del bilancio dello Stato.
5. L'Agenzia è responsabile della tempestività e del corretto adempimento dei servizi affidati e provvederà, a sua cura e spese, a correggere ogni e qualsiasi carenza manifestatasi in dette prestazioni e servizi imputabili al comportamento della stessa. L'Agenzia adotterà tutte le iniziative e gli accorgimenti necessari a monitorare il rispetto degli obiettivi di qualità, dei tempi e dei costi concordati in sede di stipula della presente Convenzione nonché il rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e correttezza dell'azione amministrativa.
6. Ferma restando l'alta vigilanza di cui all'articolo 60, comma 1, del D.lgs. n. 300/1999, il Ministero definisce un programma annuale di vigilanza teso a valutare le modalità complessive di esercizio delle funzioni svolte dall'Agenzia, sotto il profilo della trasparenza, imparzialità e correttezza nell'applicazione delle norme, con particolare riguardo ai rapporti con l'utenza.

Il Ministero comunica all'Agenzia il programma dei procedimenti/processi/attività da sottoporre, anche attraverso monitoraggio, ad analisi e valutazione e, a tal fine, richiede all'Agenzia di fornire tempestivamente e, comunque, entro 30 giorni, le informazioni relative alla popolazione di atti nonché le altre eventuali informazioni non disponibili.

Per le attività di analisi e valutazione, il Ministero predispone appositi questionari volti a rilevare le informazioni presenti negli atti degli uffici – anche tramite i propri applicativi informatici - che l'Agenzia si impegna a inoltrare, compilati e sottoscritti dai responsabili delle strutture, entro 60 giorni dall'avvio della rilevazione.

Relativamente alle azioni di miglioramento suggerite dal Ministero con le relazioni di valutazione di conformità, anche al fine della pianificazione della successiva attività di vigilanza l'Agenzia comunica a quest'ultimo:

- a) in sede di monitoraggio infrannuale, le misure correttive e di prevenzione intraprese a seguito delle disfunzioni e/o irregolarità riscontrate e il relativo avanzamento;
- b) in sede di Relazione sui livelli di servizio annuale una valutazione dell'efficacia delle misure adottate, fornendo elementi di dettaglio in merito al superamento delle disfunzioni e delle irregolarità riscontrate.

L'Agenzia si impegna altresì a dare pronto riscontro – e, comunque, entro 60 giorni dalla ricezione – alle richieste del Ministero dirette ad acquisire elementi informativi sulle segnalazioni provenienti da cittadini e altri soggetti.

7. Ferme restando le funzioni e i compiti attribuiti all'Agenzia dalla vigente legislazione, quest'ultima aggiornerà le informazioni relative al demanio storico-artistico e al patrimonio dello Stato oggetto della presente Convenzione, residenti nelle proprie banche dati, utilizzando il Sistema di gestione immobiliare appositamente realizzato.

L'Agenzia rende disponibile ai Dipartimenti del Ministero le informazioni riguardanti il patrimonio reperibile nel Sistema integrato di gestione immobiliare secondo modalità da definire congiuntamente.

Articolo 5 – Criteri di conduzione della gestione e obiettivi generali

- 1. L'Agenzia si impegna a perseguire nel proprio ambito gestionale, il progressivo miglioramento della qualità e dell'efficienza dei servizi resi.
- 2. Per quanto concerne il patrimonio immobiliare dello Stato, sulla base degli indirizzi espressi dall'Autorità politica, ovvero dal Ministero, l'Agenzia concentrerà la propria attività, con riguardo alle proprie specifiche competenze, nell'area strategica della valorizzazione e razionalizzazione del portafoglio immobiliare, perseguendo i seguenti obiettivi:
 - a. assicurare la conoscenza e la tutela dominicale dei beni nonché la definizione del loro potenziale di sviluppo pervenendo alla creazione di valore mediante la migliore destinazione economica e sociale;
 - b. contribuire alla riduzione del debito e della spesa pubblica mediante la razionalizzazione degli spazi in uso alla PA centrale, l'ottimizzazione della composizione del portafoglio immobiliare e l'efficientamento della spesa delle amministrazioni centrali dello Stato, compresa quella per la manutenzione degli immobili in uso;
 - c. curare la realizzazione di un piano di investimenti pubblici finalizzato, secondo quanto previsto

dall'articolo 1, comma 140, della legge n. 232/2016 (Legge di bilancio 2017), dell'articolo 1, comma 1072, della legge n. 205/2017 (Legge di bilancio 2018), dell'articolo 1, comma 95, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (Legge di Bilancio 2019) e dell'articolo 1, comma 14 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 a favorire lo sviluppo infrastrutturale del Paese agendo prioritariamente nei seguenti settori: **1)** edilizia pubblica, **2)** risanamento ambientale e bonifiche, **3)** prevenzione del rischio sismico, **4)** riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie, **5)** digitalizzazione delle Amministrazioni statali.

3. Ferme restando le funzioni e i compiti attribuiti all'Agenzia dalla vigente legislazione, quest'ultima è, inoltre, tenuta ad assicurare il supporto informativo necessario alla corretta tenuta degli inventari relativamente agli immobili di proprietà dello Stato appartenenti al patrimonio disponibile e indisponibile e al demanio storico-artistico, anche ai sensi dell'articolo 14 del Decreto legislativo 7 agosto 1997, n. 279, nonché l'alimentazione della banca dati per la ricognizione delle componenti dell'attivo per la redazione del rendiconto patrimoniale delle Amministrazioni pubbliche a valori di mercato di cui all'articolo 2, comma 222, della Legge n. 191/2009.
4. Ai fini del perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica, i maggiori costi sostenuti dall'Agenzia per l'attività di supporto tecnico-gestionale per l'attuazione di operazioni immobiliari di cui all'art. 11-quinquies del D.L. 30.09.2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla Legge 2 dicembre 2005 n. 248, decise dal Ministero sono riconosciuti con apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa dettagliata rendicontazione da parte dell'Agenzia, a valere sulle conseguenti maggiori entrate.
5. L'attività di promozione della conoscenza dei patrimoni immobiliari pubblici, con specifico riferimento ai beni immobili di proprietà delle Regioni, degli enti locali e degli altri enti pubblici nazionali, per la valorizzazione e la razionalizzazione dei loro patrimoni immobiliari di cui alla vigente normativa ed agli orientamenti espressi nell'Atto di indirizzo, sono incluse nella presente Convenzione. Le attività dirette di supporto tecnico-gestionale per l'attuazione di specifiche iniziative di valorizzazione e razionalizzazione su beni di proprietà dei predetti enti sono, invece, regolamentate nell'ambito di Convenzioni che l'Agenzia può stipulare con gli enti medesimi anche in una logica di partenariato pubblico-pubblico. Le attività di cui all'art. 33 del D.L. n. 98/2011, convertito, con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111, sono finanziate con le risorse iscritte sul Capitolo **3902**, appostato nell'ambito del CDR 3 "Dipartimento del Tesoro", Missione "Politiche economico-finanziarie e di bilancio e tutela della finanza pubblica", Programma "Analisi e

programmazione economico-finanziaria e gestione del debito e degli interventi finanziari” ed Azione “Partecipazioni azionarie e valorizzazione dell’attivo e del patrimonio pubblico”.

6. Il Ministero, compatibilmente con il raggiungimento degli obiettivi di finanza pubblica, si impegna a garantire stanziamenti pluriennali nel Capitolo di competenza che assicurino l’equilibrio strutturale dell’Agenzia in un’ottica di continuità aziendale.

Articolo 6 – Obblighi dell’Agenzia

1. L’Agenzia si obbliga a osservare e a fare osservare al proprio personale e ai professionisti e consulenti dei quali si avvale e si avvarrà, tutte le norme giuridiche e tutte le prescrizioni tecniche, di sicurezza, di riservatezza, di igiene e sanitarie in vigore, manlevando e tenendo indenne il Ministero da tutte le conseguenze derivanti dalla loro eventuale inosservanza. L’Agenzia si obbliga a dare immediata comunicazione al Ministero di ogni circostanza che possa avere influenza sull’esecuzione delle attività di cui alla presente Convenzione e presterà ogni collaborazione necessaria per consentire al Ministero la verifica sullo stato e sulla correttezza dell’esecuzione dei servizi resi.

L’Agenzia è, altresì, tenuta all’osservanza delle disposizioni recate dal D.lgs. 27 ottobre 2009, n. 150, e ss.mm.ii. in materia di ottimizzazione della produttività del lavoro pubblico e di efficienza e trasparenza delle pubbliche amministrazioni, **nei limiti indicati dal D.P.C.M. 15 giugno 2016, n. 158** nonché quelle dettate dalla Legge 6 novembre 2012, n. 190 e ss.mm.ii, recante Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell’illegalità nella pubblica amministrazione.

2. Nell’esecuzione della presente Convenzione, l’Agenzia provvederà a:
 - a. prestare i servizi previsti su tutto il territorio nazionale nel rispetto di quanto stabilito nella Convenzione;
 - b. predisporre e adottare strumenti e metodologie che consentano al Ministero, sulla base dei dati e delle informazioni di cui al successivo articolo 11, di monitorare la conformità dei servizi alle norme previste nella Convenzione;
 - c. assicurare che siano versati all’Erario, negli appositi capitoli dell’entrata del bilancio dello Stato, le somme derivanti dalla gestione, dalla valorizzazione e dalla vendita dei beni dello Stato.
3. L’Agenzia, nell’attività di sviluppo e di integrazione dei propri sistemi informativi, sia gestiti in proprio, sia affidati a Sogei nell’ambito del **Contratto Quadro** stipulato fra Ministero e Sogei S.p.A.,

si obbliga ad adottare soluzioni gestionali compatibili con il più ampio sistema informativo della fiscalità e nella prospettiva del Sistema Pubblico di Connettività, garantendo l'adeguatezza agli standard di sicurezza logica, fisica, organizzativa e di riservatezza, anche in attuazione delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196.

4. Ai sensi dell'articolo 60, comma 2, del D.lgs. 300/1999 sono soggette ad approvazione le deliberazioni adottate dal Comitato di gestione dell'Agenzia relative a: statuto, regolamenti, bilancio di previsione ed eventuali revisioni in corso d'anno, bilancio di esercizio, piano triennale degli investimenti (finanziato dal Cap. 7754) ed eventuali revisioni in corso d'anno, piani degli investimenti per lo sviluppo infrastrutturale del Paese (Cap. 7759) ed eventuali revisioni in corso d'anno.
5. La deliberazione inerente al Piano di investimento per gli immobili conferiti al Fondo Immobili Pubblici e per gli immobili conferiti al Fondo Patrimonio Uno ed eventuali revisioni in corso d'anno (finanziato dal Cap. 7755), anche in relazione alle disposizioni di cui all'articolo 69 del decreto legge 14 agosto 2020, n. 104, è inviata al Dipartimento del Tesoro secondo quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 8 del Contratto per l'erogazione e la gestione dei compensi immobiliari conferiti ai Fondi Immobiliari. Il Dipartimento del Tesoro invierà al Dipartimento delle Finanze la nota con la quale, ai sensi del comma 2, dell'articolo 8 del citato Contratto chiede al Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato di mettere a disposizione dell'Agenzia i fondi necessari alla realizzazione degli interventi di cui ai suddetti piani.

Articolo 7 – Corrispettivi

1. Le Parti convengono che i corrispettivi dovuti dal Ministero per i servizi e le attività oggetto della presente Convenzione sono determinati, salvo specifiche eccezioni, sulla base di specifiche percentuali, preventivamente concordate, applicate ad un numero limitato e significativo di variabili chiave più dettagliatamente descritte nell'**Allegato C** della presente Convenzione. È comunque consentita la compensazione fra le diverse componenti del corrispettivo.
2. Per l'esercizio 2023, la disponibilità finanziaria del Capitolo 3901 (somma da erogare all'Ente Pubblico Economico "Agenzia del Demanio"), come definita dalla Legge 30 dicembre 2022, n. 197 recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2023 e bilancio pluriennale per il triennio 2023-2025, di cui alla **Missione** "Politiche economico-finanziarie e di bilancio e tutela della finanza pubblica", **Programma** "Accertamento e riscossione delle

entrate e gestione dei beni immobiliari dello Stato", **Azione** "Attività di gestione, razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato svolte dall'Agenzia del Demanio", costituisce, limitatamente ai piani gestionali 1 e 2, l'importo massimo erogabile dal Ministero, seguendo i criteri e con le modalità indicati nell'articolo 12 della presente Convenzione, salvi gli effetti di eventuali variazioni di bilancio e l'equilibrio economico patrimoniale dell'ente.

3. Il totale dei corrispettivi riconosciuti all'Agenzia include gli oneri correnti per la gestione degli immobili affidati e dei veicoli confiscati.

4. **Il totale dei corrispettivi riconosciuti all'Agenzia, sulla base di quanto stabilito nell'Allegato C, non include:**

a) i corrispettivi previsti per i servizi di conduzione degli immobili conferiti al Fondo Immobili Pubblici e per gli immobili conferiti al Fondo Patrimonio Uno che sono regolamentati dal contratto stipulato in data 16 dicembre 2015 tra l'Agenzia ed il Dipartimento del Tesoro e registrato dalla Corte dei Conti il 25 gennaio 2016. Non sono incluse, inoltre, le risorse necessarie per far fronte agli oneri di manutenzione straordinaria e di messa a norma dei beni immobili conferiti ai suddetti fondi nonché di custodia e manutenzione degli spazi non assegnati ad alcuna Amministrazione, né le risorse necessarie per il pagamento dei canoni di locazione passiva che l'Agenzia è tenuta a corrispondere in qualità di conduttore unico ai sensi dell'articolo 4, comma 2-ter, del Decreto-Legge n. 351/2001 convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 410/2001; i corrispettivi e le risorse di cui alla presente lettera saranno riconosciute all'Agenzia previa asseverazione del Dipartimento del Tesoro;

b) le risorse finanziarie necessarie per le attività connesse alle operazioni di cui dall'articolo 33 del D.L. 98/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111, e successive modificazioni finanziate con i fondi del Capitolo 3902 dello stato di previsione del Ministero. A tal fine, il Ministero metterà a disposizione, in aggiunta ai corrispettivi maturati sulla base di quanto stabilito nell'Allegato C, le risorse finanziarie necessarie per le attività di cui al citato articolo previa acquisizione del parere del Dipartimento del Tesoro;

c) ove dovute, le risorse per le attività di supporto tecnico-gestionale per l'attuazione di operazioni immobiliari straordinarie decise dal Ministero di cui al precedente articolo 5, punto 4, che saranno riconosciute all'Agenzia previa acquisizione del parere del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato con riguardo alle loro modalità di corresponsione;

d) le risorse previste dall'articolo 12, comma 8, del D.L. 98/2011, convertito, con

modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111 per lo svolgimento delle attività di verifica e monitoraggio degli interventi di manutenzione di cui al successivo articolo 8 punto 4 da corrispondersi in conformità al dettato legislativo;

- e) le risorse pari ad € 1.200.000, stanziato sul piano gestionale 02 del capitolo di bilancio n. 3901, relative agli oneri di custodia fatturati dalle depositarie dei veicoli giacenti a seguito dell'applicazione di misure di fermo e sequestro o di provvedimenti di confisca - ai sensi dell'art. 215-bis del Nuovo Codice della Strada introdotto dall'articolo 23-bis del decreto-legge n. 113/2018, convertito, con modificazioni dalla Legge 1 dicembre 2018, n. 132 - che saranno corrisposte all'Agenzia in due rate annuali, nelle scadenze previste per l'assegnazione dei corrispettivi, previa acquisizione di report riportante il dettaglio delle fatture pervenute;
- f) l'utilizzo, fino ad un massimo del 10 per cento, delle risorse stanziato sul capitolo di bilancio n. 3901 - piano gestionale 03, per far fronte ai costi connessi all'istituzione, al funzionamento e alle attività della Struttura per la progettazione. Tali somme saranno erogate all'Agenzia solo previa acquisizione di apposita relazione con la quale vengono rendicontati i costi sostenuti.

Articolo 8 – Programmi di manutenzione e gestione del patrimonio immobiliare dello Stato

1. In linea con le incombenze derivanti dall'affidamento della gestione, della conservazione e della ottimale tenuta dei beni immobili statali, l'Agenzia provvede a programmare gli interventi necessari alla loro amministrazione.
In particolare, essa provvede a regolare ogni incombenza diretta a sostenere le seguenti linee di attività:
 - Manutenzione Ordinaria - **(Capitolo 3905)**;
 - Manutenzione Straordinaria - **(Capitolo 7753)**.
2. Sulla base delle esigenze espresse dalle singole Amministrazioni e delle priorità indicate dai Provveditorati, l'Agenzia provvede alla redazione di specifici piani triennali di manutenzione che saranno realizzati sulla base dell'entità dei fondi messi a disposizione sui predetti capitoli.
3. Entro il 30 novembre di ogni anno, l'Agenzia si impegna a trasmettere il Piano generale degli interventi manutentivi di cui all'articolo 12, comma 4, del Decreto-Legge n. 98/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111. Il Ministero trasferisce le risorse relative al Piano generale degli interventi manutentivi secondo le modalità indicate nell'articolo 6 del Decreto Ministeriale 8 ottobre 2012, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.

296 del 20 dicembre 2012 sulla base di richieste motivate dell’Agenzia contenenti l’attestazione della stessa della presenza dei titoli contrattuali per la relativa spesa e che gli stessi interventi siano in linea con la corretta applicazione delle disposizioni del D.L. 98/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111 e del D.lgs. 93/2016.

4. Il Ministero trasferisce all’Agenzia le risorse per gli oneri connessi alla verifica ed al monitoraggio degli interventi di manutenzione, di cui all’articolo 12, comma 8 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111 e successive modificazioni, a valere sullo stanziamento di bilancio del capitolo n. 3905 piano gestionale 02 denominato - Spese connesse alla verifica ed al monitoraggio degli interventi manutentivi. Tale importo è stato determinato in misura fissa, in 560 mila euro - in funzione dello 0,5 per cento degli stanziamenti, dei capitoli di spesa del cosiddetto “Manutentore Unico”, consuntivati nell’anno 2013.

Articolo 9 – Piani pluriennali di investimento

1. L’Agenzia si impegna a trasmettere al Ministero entro il 15 dicembre di ogni anno il Piano pluriennale di Investimento che consta di **due sezioni**:
 - a) Il “**Piano triennale degli investimenti immobiliari**” finanziati dal **Capitolo 7754** - *“Fondo per l’acquisto di beni immobili, per la manutenzione, la ristrutturazione, il risanamento e la valorizzazione dei beni del Demanio e del Patrimonio Immobiliare Statale per gli interventi sugli immobili confiscati alla criminalità organizzata”*;
 - b) Il “**Piano degli investimenti per lo sviluppo infrastrutturale del Paese**”, finanziato dal **Capitolo 7759**, *“Somma da trasferire all’agenzia del demanio per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento degli investimenti e allo sviluppo infrastrutturale”*, ai sensi dell’articolo 1, comma 140, delle legge 11 dicembre 2016, n. 232, dell’articolo 1, comma 1072, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, dell’articolo 1, comma 95, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (Legge di Bilancio 2019) e dell’articolo 1, comma 14 della legge 27 dicembre 2019, n. 160. Detta sezione riguarderà le seguenti priorità di intervento nel triennio considerato:
 1. difesa del suolo, dissesto idrogeologico, risanamento ambientale e bonifiche;
 2. edilizia pubblica;
 3. prevenzione del rischio sismico;
 4. investimenti per la riqualificazione urbana e per la sicurezza delle periferie delle città

metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia;

5. digitalizzazione delle Amministrazioni statali.
2. L'approvazione e la revisione dei Piani, di cui al comma precedente, è assoggettata alle disposizioni di cui all'articolo 60, comma 2, del D.lgs. n. 300/1999 e s.m.i.
3. La rappresentazione dei dati - improntata alla semplicità dei flussi informativi e all'utilizzo dei dati disponibili - afferenti all'utilizzo delle risorse di cui al comma 1, lett. a) e b) del presente articolo, è resa secondo modalità condivise, utili a fornire un'articolata descrizione dei programmi di spesa, anche attraverso l'impiego di applicazioni informatiche, idonee a ricostruire la dinamica dei singoli interventi. I citati piani devono contenere una sezione in cui sono indicati per gli interventi deliberati nei precedenti piani gli interventi stralciati in quanto non più necessari e gli interventi ripianificati con l'indicazione affianco delle somme recuperate e/o economie conseguite.
4. Lo schema di dettaglio della struttura e della modalità di rappresentazione dei dati di cui al comma 3 sarà concordato tra le parti.
5. Nell'ambito della disciplina per la gestione del bilancio e il potenziamento della funzione del bilancio di cassa, in attuazione dell'articolo 42, comma 1, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, si conviene che il Piano pluriennale di investimento di cui al presente articolo dovrà tendenzialmente contenere, per ogni intervento pianificato, le previsioni pluriennali di spesa.
6. Il Ministero trasferisce all'Agenzia gli importi relativi ai predetti interventi immobiliari sulla base delle esigenze di cassa esplicitate nel cronoprogramma dei pagamenti associato ai Piani degli investimenti immobiliari in linea con la corretta applicazione delle disposizioni di cui al D.lgs. 93/2016 e contenenti l'attestazione della presenza dei titoli contrattuali per la relativa spesa. Per quanto riguarda i Piani degli investimenti relativi ad annualità antecedenti il 2019 il trasferimento avverrà sulla base delle esigenze di cassa correlate ai residui/perenti e sulla base dell'attestazione della presenza dei titoli contrattuali per la relativa spesa. Inoltre, al fine di assicurare le necessarie disponibilità di cassa per consentire all'Agenzia di far fronte alle anticipazioni di legge da riconoscere alle ditte appaltatrici ovvero per eventuali pagamenti urgenti, il Ministero trasferisce all'Agenzia una anticipazione di liquidità che va a costituire una dotazione la cui misura, da concordarsi tra le Parti, è determinata in ragione del valore complessivo dei pagamenti pianificato nel cronoprogramma di cui sopra.

Articolo 10 - Sistemi informativi

1. L'Agazia, nel governo dello sviluppo e della gestione dell'area di competenza del Sistema Informativo della Fiscalità, adotta le misure organizzative e tecnologiche per assicurare l'interoperabilità e la sicurezza del Sistema Informativo della Fiscalità.
2. In coerenza con quanto previsto dal Contratto Quadro tra Ministero e Sogei, l'Agazia garantisce, con quota parte delle risorse ad essa assegnate, relativamente all'area di competenza, gli interventi necessari per assicurare l'unitarietà del Sistema Informativo della Fiscalità, l'integrazione fra le sue diverse componenti, il continuo miglioramento dei servizi erogati ed il costante monitoraggio del Sistema medesimo.
3. In attuazione del comma 2, l'Agazia partecipa ai tavoli tecnici di coordinamento promossi dal Ministero per lo sviluppo di strategie comuni, declinando i correlati obiettivi e le conseguenti azioni nei piani previsti nei contratti con Sogei.
4. L'Agazia sviluppa e gestisce l'area di competenza del Sistema Informativo della Fiscalità nel rispetto della normativa e degli standard vigenti e secondo gli indirizzi degli organi competenti.

Articolo 11 – Vigilanza e controllo da parte del Ministero

1. Fermo ogni altro potere di controllo e verifica previsto dalle norme vigenti, il Ministero vigila sull'osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione a carico dell'Agazia.
2. L'Agazia, al fine di consentire al Ministero di verificare la coerenza della propria pianificazione con le linee strategiche definite dal Ministro nell'Atto di indirizzo triennale da emanarsi entro il 30 settembre ai sensi dell'articolo 59, comma 1, del D.lgs. n. 300/1999, trasmette al Ministero la proposta preliminare di Piano dell'Agazia con riguardo agli obiettivi generali non oltre il 30 novembre di ciascun esercizio. La proposta preliminare di Piano viene comunque elaborata sulla base dell'ultimo Atto di indirizzo vigente e costituisce il riferimento per la successiva elaborazione del Piano dell'Agazia (Allegato D) da allegare alla Convenzione, nonché per la determinazione dei corrispettivi di cui all'articolo 7 della Convenzione e per l'esercizio delle funzioni di vigilanza e di monitoraggio in corso d'anno e a consuntivo da parte del Ministero, di cui ai successivi punti. L'Agazia adegua in ogni caso entro i successivi 60 giorni la proposta a seguito dell'emanazione del nuovo Atto d'indirizzo relativo al triennio oggetto della Convenzione.
3. L'Agazia mette gratuitamente a disposizione del personale del Ministero o di enti o di società

- di revisione dallo stesso Ministero incaricati della vigilanza e dei controlli previsti dal presente articolo, la documentazione ed il supporto necessario per l'espletamento degli incarichi di vigilanza e controllo previsti dal presente articolo e consente, a tale scopo, l'accesso ai propri uffici.
4. Per consentire l'esercizio della funzione di monitoraggio dell'andamento dei servizi l'Agenzia si impegna a fornire al Ministero – Dipartimento delle finanze i relativi dati in forma organizzata e sistematica coerentemente ai contenuti del Piano dell'Agenzia, incluso l'allegato "Sistema di monitoraggio".
 5. Inoltre, l'Agenzia trasmette al Ministero – Dipartimento delle Finanze:
 - entro il **31 maggio** la descrizione sintetica dell'andamento dei servizi al **30 aprile**;
 - entro il **31 ottobre** la descrizione sintetica dell'andamento dei servizi al **30 settembre** contenente anche i dati di preconsuntivo al 31 dicembre;
 - entro il **10 febbraio** dell'anno successivo la **Relazione annuale** sui livelli di servizio effettivamente resi.
 6. L'Agenzia alimenta periodicamente l'applicativo informatico (SIGOV) secondo uno schema appositamente concordato (Tracciato Record) che consenta il monitoraggio dei dati sull'avanzamento degli interventi di cui all'articolo 9 della presente Convenzione con le seguenti modalità:
 - ✓ i dati previsionali contenuti nel Piano pluriennale degli investimenti saranno forniti, entro il 31 marzo di ciascun esercizio compatibilmente con i tempi di approvazione del Piano stesso, secondo le consuete modalità nonché trasmessi mediante il suddetto applicativo informatico;
 - ✓ i dati di consuntivo saranno forniti con periodicità trimestrale, entro il **30 aprile** (dati al 31 marzo), **31 luglio** (dati al 30 giugno), **31 ottobre** (dati al 30 settembre), e **15 febbraio** (dati al 31 dicembre).

Agli interventi di cui all'art. 9 si applicano le disposizioni dettate dal D.lgs. n. 229/2011, in quanto applicabili.

Sino al termine della sperimentazione della procedura informatica SIGOV all'uopo sviluppata dal Ministero e salvo diversa soluzione di informativa, l'Agenzia continuerà a fornire la medesima relazione annuale con formula documentale.

7. Per gli esercizi di vigenza della presente Convenzione successivi al primo, le Parti si impegnano ad aggiornare il sistema di indicatori funzionale all'attività di monitoraggio, incluso nel Piano dell'Agenzia. Nelle Relazioni saranno anche indicati i corrispettivi maturati.

Per la finalità di cui al presente comma il Dipartimento delle Finanze trasmette al Dipartimento del Tesoro le informazioni di relativa competenza per acquisirne il parere.

8. L'Agenzia trasmette al Ministero i bilanci ai sensi dell'articolo 60, comma 2, del D.lgs. n. 300/1999.
9. L'Agenzia si impegna a segnalare tempestivamente al Ministero eventuali disfunzioni, impedimenti e ritardi nell'attuazione delle attività previste, nonché la quantificazione dell'impatto rispetto al pianificato, che possano compromettere la regolare esecuzione della presente Convenzione ovvero modificarne i livelli di servizio attesi e i corrispettivi dovuti anche in relazione all'eventuale ricorso a quanto previsto all'articolo 14.

Articolo 12 – Modalità di pagamento dei corrispettivi

1. Ogni anno, Il Ministero trasferirà all'Agenzia sul conto corrente di Tesoreria ad essa intestato i corrispettivi dovuti, sulla base di quanto stabilito al precedente articolo 7, comma 1, nei limiti dello stanziamento del **Capitolo 3901, PG 1 e PG 2 e PG3** in due erogazioni.
2. Ciascuna rata sarà composta figurativamente da una quota relativa a spese per stipendi, retribuzioni e altre spese di personale stanziate sul piano gestionale 1, nonché alle spese di funzionamento aventi natura obbligatoria ovvero non frazionabili in dodicesimi stanziate sul piano gestionale 2 e da una ulteriore quota pari alle somme stanziate e disponibili sul piano gestionale 2 per le spese di funzionamento aventi natura non obbligatoria ovvero frazionabili in dodicesimi.
3. L'erogazione delle risorse è effettuata secondo le seguenti modalità:
 - A. in via **Ordinaria**, nel caso di avvenuta formalizzazione degli atti convenzionali e loro registrazione presso gli organi di controllo:
 - 1) per la **prima rata**, è erogato un ammontare pari al **40%** dello stanziamento del Capitolo 3901, PG 1 e PG 2, entro **il 31 maggio** di ogni anno;
 - 2) per la **seconda rata a saldo** è erogato l'ulteriore ammontare del **60%** dello stanziamento del Capitolo 3901, PG 1 e PG 2, entro **il 10 dicembre** di ogni anno;
 - B. in caso di ricorso alla gestione provvisoria da parte dell'Agenzia, limitatamente alla durata della stessa, le somme di cui al presente comma in dodicesimi, nel limite dei quattro dodicesimi.
 - C. in via **Straordinaria**, al fine di garantire il regolare svolgimento dei servizi e delle esigenze gestionali dell'Agenzia, sulla base di richiesta motivata da parte dell'Agenzia, è possibile

erogare ulteriori quote di risorse in ragione dodicesimale delle effettive disponibilità di bilancio, al ricorrere delle seguenti ipotesi:

- 1) in caso di mancata formalizzazione degli atti convenzionali e/o della loro registrazione presso gli organi di controllo;
 - 2) in caso di eventi o di situazioni amministrativo-gestionali particolari, imprevedibili, suscettibili di provocare tensioni di liquidità, quandanche sia avvenuta la formalizzazione degli atti convenzionali e loro registrazione presso gli organi di controllo.
4. Con riferimento a quanto previsto all'articolo 7, punto 5, lettera f), saranno altresì erogate con le modalità e tempistiche previste per la seconda rata a saldo le somme dovute, nel limite massimo del 10 per cento delle risorse stanziare sul capitolo di bilancio n. 3901 - piano gestionale 03, per i costi connessi all'istituzione, al funzionamento e alle attività della Struttura di progettazione, previa acquisizione di apposita relazione di rendicontazione da produrre entro il 31 ottobre.
 5. Successivamente, sulla base delle definitive risultanze di gestione e previa richiesta del Dipartimento delle Finanze, l'Agenzia, in caso di parziale raggiungimento dei target prefissati liquidati sui piani gestionali 1 e 2 del Capitolo 3901 nonché di minori costi rispetto a quelli rendicontati secondo quanto previsto dal precedente comma 5 del presente articolo, è tenuta a ripetere entro il 10 marzo dell'anno successivo le somme eventualmente non spettanti in ragione dello scostamento percentuale della performance complessiva. Le somme eventualmente non spettanti sono riversate al **Capo X – Capitolo 2368** del Bilancio dello Stato.
 6. Gli importi che sono residuati dalla conclusione delle attività di ricognizione dei beni del patrimonio immobiliare dello Stato iscritti sul **Capitolo 3901**, già trasferiti dal Ministero sul conto di Tesoreria intestato all'Agenzia, sono utilizzati previa autorizzazione del Ministero.

Articolo 13 – Controversie

1. Nel caso di controversie di qualsiasi natura che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione o all'applicazione della presente Convenzione, o comunque direttamente o indirettamente connesse alla Convenzione stessa, ciascuna Parte comunicherà all'altra per iscritto l'oggetto ed i motivi della contestazione.
2. Al fine di comporre bonariamente la controversia, le Parti si impegnano ad esaminare congiuntamente la questione entro il termine massimo di 7 (sette) giorni lavorativi dalla data

- di ricezione della contestazione ed a pervenire ad una composizione entro il successivo termine di cinque giorni.
3. In caso di esito negativo del tentativo di composizione di cui al precedente comma 2, la questione sarà rimessa alla valutazione di una Commissione appositamente costituita e composta da:
 - ✓ due membri, uno nominato dal Ministro e uno nominato dal Direttore dell'Agenzia, scelti fra i magistrati ordinari e amministrativi, i professori universitari o personalità con profilo equiparato. Il membro designato dal Ministro presiede la Commissione;
 - ✓ dal Direttore Generale del Tesoro;
 - ✓ dal Direttore Generale delle Finanze;
 - ✓ dal Direttore dell'Agenzia.
 4. La Commissione di cui al comma 3 del presente articolo opera gratuitamente.
 5. La Commissione rassegnerà le proprie conclusioni entro 30 (trenta) giorni dalla sua costituzione. Sulla base delle conclusioni della Commissione, il Ministro adotta una direttiva alla quale l'Agenzia e il Ministero si conformano nelle proprie decisioni, anche in applicazione, se necessario, del principio di autotutela.
 6. Resta peraltro inteso che le controversie in atto non pregiudicheranno in alcun modo la regolare esecuzione delle attività della presente Convenzione, né consentiranno alcuna sospensione delle prestazioni dovute dall'una e dall'altra Parte, fermo restando che riguardo alle questioni oggetto di controversia, le Parti si impegnano a concordare di volta in volta, in via provvisoria, le modalità di parziale esecuzione che meglio garantiscano il pubblico interesse e il buon andamento dell'attività amministrativa.
 7. In ogni caso il foro competente per eventuali controversie dinanzi all'autorità giudiziaria è il Foro di Roma.

Articolo 14 – Revisioni, integrazioni e avvio del nuovo processo negoziale

1. La presente Convenzione potrà essere modificata, integrata o aggiornata, esclusivamente in forma scritta. Nel rispetto dello stanziamento del Capitolo, le Parti si impegnano ad adeguare la presente Convenzione con appositi atti aggiuntivi, ovvero a integrarla con atti separati e distinti, per attività ulteriori eventualmente richieste dalle diverse articolazioni del Ministero, fermo restando il coordinamento del Dipartimento delle finanze ai fini della necessaria ripianificazione

- dei contenuti e/o dei volumi dei livelli di servizio già declinati in relazione ai nuovi compiti.
2. Le Parti si impegnano ad adeguare la presente Convenzione, avuto riguardo alla capacità operativa dell'Agenzia qualora, nel corso della sua vigenza, intervengano modifiche normative e/o regolamentari, nuovi indirizzi del Ministro ovvero situazioni o eventi di carattere straordinario di particolare rilevanza che rendano necessario ripianificare gli obiettivi prefissati.
 3. Le Parti si impegnano ad avviare, a partire dal mese di settembre di ciascun anno, il processo negoziale per la stipula della nuova Convenzione. Le Parti dichiarano la reciproca disponibilità ad apportare di comune accordo eventuali modifiche al nuovo modello convenzionale per l'ottenimento di un progressivo miglioramento del sistema di verifica delle performance ed il suo orientamento prioritario verso la valutazione del valore economico e sociale da concordare fra le Parti.
 4. Le Parti si impegnano altresì, al fine di assicurare una effettiva prospettiva triennale alla Convenzione, a mettere a punto un sistema di consuntivazione triennale dei risultati realizzati che consenta di conseguire una maggiore flessibilità gestionale.

Articolo 15 – Norme transitorie e disposizioni finali

1. L'Agenzia gestisce le obbligazioni di spesa imputabili al soppresso Dipartimento del Territorio – Direzione Centrale del Demanio con fondi a carico del bilancio dello Stato, seguendo le modalità previste dalla circolare del Dipartimento delle finanze prot. n. 13266 del 13 novembre 2009.
2. La gestione dei pagamenti relativi alla restituzione dei rimborsi per maggiori canoni di concessione e locazione, alla restituzione dei depositi per incanti, alle imposte e sovrimposte addizionali e relativi interessi di mora, ai contributi gravanti su beni demaniali nonché alle spese per liti, arbitraggi, risarcimenti ed accessori è affidata alle competenti strutture del Ministero.
3. Resta a carico dell'Agenzia la messa in atto delle procedure per la predisposizione degli schemi di Decreto, degli ordini di accreditamento e/o pagamento e degli schemi di richiesta di integrazione di somme e/o di variazioni compensative.
4. Con riferimento agli interventi edilizi, i servizi e i corrispettivi nonché i relativi criteri di determinazione, riportati nell'Allegato C della presente Convenzione, potranno essere oggetto di revisione, previo accordo fra le Parti anche in relazione ai tempi di approvazione dei Piani di investimento.

5. Per tutto quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione si rinvia alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

Roma,

Il Vice Ministro dell'economia e delle finanze

Maurizio Leo

[firmato digitalmente]

Il Direttore dell'Agenzia

Alessandra dal Verme

[firmato digitalmente]



MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

AGENZIA DEL DEMANIO

ALLEGATO 'A'

DETTAGLIO DEI SERVIZI RESI

INDICE ALLEGATO A

1 - PRESIDIO E TUTELA DEI BENI AFFIDATI.....	1
1.1 - Acquisizioni e Assunzioni in consistenza -	1
1.2 - Vigilanza	4
1.3 - Tutela	5
1.4 - Contenzioso	6
1.5 - Gestione imposte	7
1.6 - Consolidamento delle destinazioni d'uso	7
1.7 - Conoscenza	8
1.8 - Altre attività di governo del patrimonio	9
1.9 - Sdemanializzazione	11
1.10 - Incameramenti	12
1.11 - Radiazione dal novero delle strade militari	12
1.12. - Ridefinizione limiti del demanio marittimo	13
1.13 - Identificazione beni strumentali e non del demanio aeroportuale	14
1.14 - Gestione beni mobili e veicoli oggetto di confisca amministrativa ovvero abbandonati iscritti nei pubblici registri	14
1.15 - Liquidazione debiti pregressi per oneri di custodia dei veicoli confiscati	17
1.16 - Ulteriori attività di gestione di beni mobili (D.P.R. n. 189/2001, nonché di valori, obbligazioni, partecipazioni societarie, quote di fondi comuni di investimento e altri valori mobiliari, crediti nonché diritti e beni immateriali devoluti allo Stato a seguito di eredità vacanti di cui all'art. 586 Codice Civile – art 1, comma 1008 della Legge 30 dicembre 2020, n. 178)	18
1.17 - Gestione complesso sportivo polifunzionale "Città dello Sport"	19
2 - VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI DELLO STATO.....	19
2.1.-Valorizzazioni di beni dello Stato finalizzate a vendite o concessioni/locazioni per la valorizzazione	20
2.2 - Valorizzazione culturale (cd "Federalismo culturale")	24
2.3 Iniziative immobiliari innovative	26
3 - TRASFERIMENTO BENI IMMOBILI EX LEGE	27
3.1 - Trasferimento di beni immobili di edilizia residenziale pubblica	27
3.2 - Trasferimento di beni appartenenti al patrimonio e demanio pubblico	27
3.3 - Trasferimento dei beni in uso alle Università statali	28
3.4 - Trasferimento dei beni di demanio pubblico ai Consorzi di bonifica	28
3.5 - Trasferimenti dei beni immobili connessi all'attuazione del Federalismo demaniale	29
4 - GESTIONE DEI FABBISOGNI ALLOCATIVI PAC RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI IN USO	30
4.1 Interventi edilizi	30
4.2 - Manutenzione ordinaria - Nulla osta alla manutenzione ordinaria	34
4.3 - Razionalizzazioni	35
4.4 - Consegna e dismissione	37
4.5 - Gestione delle locazioni passive e congruità canoni	38
4.6 - Manutenzioni ordinarie e straordinarie degli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato	39
4.7 - Efficientamento Energetico	42
4.8 - Acquisti	44
4.9 - Permute	46
4.10 - Rinnovo N.O. locazioni passive e art.1 c.388 L.147/2013	47
5 - RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI DELLO STATO	48
5.1. - Difesa del suolo, dissesto idrogeologico, risanamento ambientale e bonifiche	49
5.2. - Edilizia pubblica	49
5.3 - Prevenzione del rischio sismico	50
5.4 - Digitalizzazione del patrimonio dello Stato	51
6 - RICOSTRUZIONE POST SISMA 2016.....	52
7 - GENERAZIONE ENTRATE E MESSA A REDDITO.....	53
7.1 - Riscossione	53
7.2 - Locazione, concessione e determinazione canoni	54
7.3 - Regolarizzazione	57
7.4 - Decreti di liquidazione e ripartizione dei sovra-canoni idroelettrici	58
7.5 - Revisione biennale della misura del sovra-canone idroelettrico	58
8 - VENDITE E DISMISSIONI	59
8.1 - Vendite	59

8.2 - Sconfinamenti

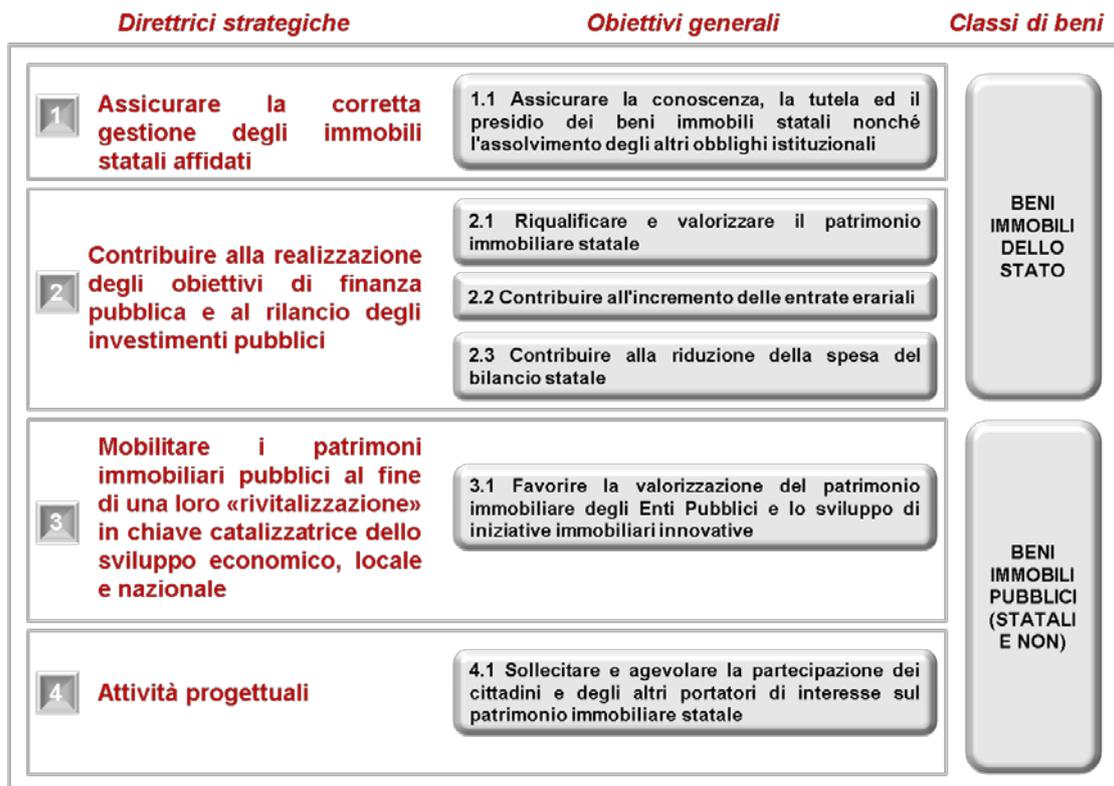
61

9 - FAVORIRE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI EPP 62

Premessa

Nel presente allegato, parte integrante della Convenzione di Servizi con il Ministero, vengono descritti a titolo esemplificativo e non esaustivo, anche sulla base dell'esperienza maturata in passato, i servizi resi dall'Agenzia evidenziando per ciascuno di questi la principale normativa di riferimento.

L'allegato è stato predisposto seguendo l'articolazione che a partire dalle "Direttrici strategiche" declina le varie linee di servizio/processi operativi raggruppandoli per "Obiettivi generali".



1 - Presidio e tutela dei beni affidati

1.1 - Acquisizioni e Assunzioni in consistenza -

Il processo di acquisizione ha come fine quello di acquisire alla proprietà dello Stato e di procedere quindi all'assunzione in consistenza di un bene in seguito a:

- a) legge - decreto - esproprio - nuova costruzione – confisca per reati ai sensi dell'art. 240 c.p.
- b) donazioni;
- c) eredità testamentarie;
- d) eredità giacenti;
- e) devoluzioni per debito d'imposta;
- f) *res nullius* – immobili vacanti.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate, distinte per ciascuna modalità di acquisizione del bene.

1.1.a - Legge-decreto-esproprio-nuova costruzione-confisca per reati ai sensi dell'art. 240 c.p.

- a) esperimento eventuale sopralluogo;
- b) raccolta documentazione giustificativa della variazione della consistenza patrimoniale;
- c) trascrizione del titolo di acquisto della proprietà presso la Conservatoria dei RR.II.;
- d) redazione verbale di assunzione in consistenza ed eventuale presa in consegna (esempio quando il Provveditorato alle Opere Pubbliche realizza un nuovo immobile);
- e) redazione relazione tecnico-estimativa ed aggiornamento sistema informativo;
- f) inserimento nei registri immobiliari;
- g) invio flusso informatico, con allegata documentazione tecnico-amministrativa a Ragioneria Territoriale dello Stato.

1.1.b - Donazioni

- a) acquisizione dell'atto di donazione;
- b) predisposizione della relazione tecnico-estimativa per la valutazione della donazione;
- c) valutazione dell'opportunità di accettare la donazione;
- d) predisposizione schema atto di accettazione ed acquisizione del parere della competente Avvocatura dello Stato;
- e) predisposizione, sottoscrizione, registrazione e trascrizione dell'atto di accettazione;
- f) notifica al donante;
- g) redazione verbale di presa in possesso /assunzione in consistenza del bene immobile o verbale di acquisizione per i beni mobili;
- h) aggiornamento sistema informativo;
- i) inserimento nei registri immobiliari;

j) invio flusso informatico alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

Normativa di riferimento

- L. n. 127/1997, art. 13
- Codice Civile art. 769 e segg.

1.1.c - Eredità testamentarie

- a)** dichiarazione di accettazione con beneficio d'inventario;
- b)** accertamento dell'esatta consistenza dell'asse ereditario;
- c)** predisposizione della relazione tecnico estimativa per la valutazione dell'eredità;
- d)** valutazione dell'opportunità di accettare l'eredità;
- e)** predisposizione schema di atto di accettazione ed acquisizione del parere della competente avvocatura dello stato sulla relazione tecnica e sul testamento;
- f)** predisposizione, sottoscrizione, registrazione e trascrizione dell'atto di accettazione;
- g)** redazione verbale di assunzione in consistenza/ presa in possesso del bene immobile o verbale di acquisizione per i beni mobili;
- h)** aggiornamento sistema informativo;
- i)** inserimento nei registri immobiliari;
- j)** invio flusso informatico alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

Normativa di riferimento

- L. n. 127/1997, art. 13
- Codice Civile art. 484 e segg. – art. 587 e segg.

1.1.d - Eredità giacenti

- a)** invio di una nota ai tribunali e sezioni staccate per aggiornamento elenco eredità giacenti;
- b)** nota al curatore dell'eredità (se nominato dal giudice);
- c)** istruttoria per l'accertamento dell'esatta consistenza dell'asse ereditario;
- d)** acquisizione, trascrizione e voltura del provvedimento di devoluzione emanato dal giudice;
- e)** redazione della relazione tecnico descrittiva estimativa;
- f)** redazione del verbale di assunzione in consistenza/presa in possesso del bene immobile o verbale di acquisizione per i beni mobili;
- g)** aggiornamento sistema informativo;
- h)** inserimento nei registri immobiliari;
- i)** invio flusso informatico alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

Normativa di riferimento

- Codice Civile art. 528
- Codice Civile art. 586
- L. n. 296/2006, art. 1 c. 260

1.1.e - Devoluzione per debito d'imposta

- a) ricezione degli atti del procedimento immobiliare da parte del concessionario del servizio nazionale della riscossione;
- b) effettuazione della valutazione tecnico economica e determinazione del valore di mercato dell'immobile devoluto;
- c) valutazione dell'opportunità dell'acquisizione dell'immobile;
- d) comunicazione al citato concessionario del servizio nazionale della riscossione di accettazione e pertanto di autorizzazione all'attivazione della procedura per il pagamento del prezzo ovvero di diniego di accettazione del bene per mancata convenienza economica;
- e) redazione del verbale di assunzione in consistenza/ immobile devoluto o verbale di acquisizione per i beni mobili e aggiornamento sistema informativo;
- f) inserimento nei registri immobiliari;
- g) invio flusso informatico alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

Normativa di riferimento

- D.P.R. n. 602/1973, art. 85 ss. mm. ii.
- Circolare n. 53 E, Agenzia delle Entrate del 6/10/2003
- Codice Civile art. 2643
- Codice Civile art. 2671
- Codice Proc. Civ. artt. 586, 588 e 590

1.1.f - Immobili vacanti (*res nullius*)

- a) ricezione notizia esistenza immobile/rinuncia abdicativa unilaterale della proprietà;
- b) effettuazione sopralluogo;
- c) redazione della relazione tecnico-estimativa;
- d) determina del Direttore della Struttura Territoriale, trascrizione e voltura;
- e) redazione del verbale di assunzione in consistenza;
- f) aggiornamento sistema informativo;
- g) inserimento nei registri immobiliari;
- h) invio flusso informatico alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

Normativa di riferimento

- Codice Civile art. 827

1.2 - Vigilanza

Il processo di vigilanza ha come fine il controllo del corretto utilizzo dei beni di demanio pubblico, di patrimonio disponibile ed indisponibile e di contrastare il fenomeno dell'abusivismo, nonché di monitorare lo stato manutentivo degli immobili. Per quest'ultimo aspetto, l'attività di vigilanza consente di salvaguardare il valore del bene nel tempo mediante il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- 1.** prevenire e limitare il deterioramento dell'immobile;
- 2.** garantire, in caso di necessità, interventi rapidi ed efficaci che riducano i fattori di rischio;
- 3.** fornire elementi per la pianificazione delle attività manutentive;
- 4.** verificare il corretto utilizzo dell'immobile in termini di normative igieniche, ambientali e di sicurezza.

Laddove disposizioni normative prevedano l'assegnazione gratuita ovvero l'attribuzione ad Amministrazioni pubbliche o ad Enti e Società a totale partecipazione pubblica diretta o indiretta di beni di proprietà dello Stato per consentire il perseguimento di finalità istituzionali o strumentali alle attività svolte, deve essere svolta la verifica periodica della permanenza della funzionalità o strumentalità dei beni medesimi; così come nei casi in cui, per specifiche disposizioni normative e a fronte dell'accollo di specifici oneri, l'utilizzo dei beni immobili dello Stato viene consentito a canone agevolato.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a)** predisposizione ed emanazione delle linee guida per l'attività di vigilanza per l'anno in corso;
- b)** predisposizione del piano annuale di vigilanza;
- c)** ricezione delle segnalazioni di eventuali ispezioni/sopralluoghi necessari, ma non previsti nel piano annuale di vigilanza redatto ed inserimento nel piano;
- d)** conferimento dell'incarico per le ispezioni/sopralluoghi ai soggetti competenti (Ispettori Demaniali per ispezioni/sopralluoghi; ulteriori addetti dell'Agenzia per i soli sopralluoghi);
- e)** effettuazione delle ispezioni e dei sopralluoghi;
- f)** redazione del Verbale d'Ispezione/Sopralluogo vistato anche dal Responsabile dell'Unità;
- g)** analisi delle irregolarità riscontrate e proposte per l'adozione dei seguenti provvedimenti:
 - ✓ regolarizzazione eventuale di occupazioni di fatto (previo recupero degli indennizzi);
 - ✓ azioni di tutela (denuncia all'Autorità giudiziaria dello sfratto in via amministrativa, del contenzioso attivo per il recupero del possesso e dei crediti maturati, etc.);
- h)** ripresa in consegna dei beni o porzione in uso governativo eccedenti il quadro funzionale dell'Amministrazione usuaria come risulta dal Piano dei Fabbisogni Aggiornamento del Registro delle Ispezioni, compilazione della Scheda di rilevamento dell'ispezione e trasmissione al Direttore della Struttura Territoriale per le disposizioni relative ai provvedimenti da adottare;
- i)** aggiornamento del sistema informatico.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/1923
- R.D. n. 827/1924
- D.P.R. n. 367/1998
- L. n. 296/2006, art. 1, cc. 214, 215, 251- 256
- L. n. 191/2009, art. 2, co. 222-bis

1.3 - Tutela

La tutela è un'attività complessa che nasce come conseguenza dell'azione di vigilanza e sorveglianza dei beni gestiti dall'Agenzia del Demanio.

Dinanzi alla verifica di un'irregolarità o di un abuso commesso su un bene in gestione l'Agenzia può, infatti, avvalersi di specifici strumenti di tutela, dai procedimenti giudiziari e amministrativi ordinari, adottati per tutelare i beni sottoposti a regime privatistico, come i beni patrimoniali, a più "sostanziosi" strumenti di tutela (come l'Autotutela e i provvedimenti di sfratto amministrativo) applicabili nel caso di violazioni su beni sottoposti a particolare regime pubblicistico (beni di demanio pubblico e beni di patrimonio indisponibile).

Il processo comprende le fasi di seguito riportate, distinte per ciascuna forma di tutela messa in atto.

1.3.a - Procedimento penale

- a) riscontro ipotesi di reato in seguito ad attività di vigilanza ordinaria o straordinaria;
- b) presa d'atto del procedimento avviato da altra amministrazione o trasmissione denuncia/querela all'autorità giudiziaria;
- c) acquisizione del dispositivo giudiziario;
- d) verifica dell'avvenuta esecuzione degli eventuali adempimenti a carico del condannato;
- e) avvio della tutela ordinaria o straordinaria in caso di non adempimento degli obblighi;
- f) archiviazione del procedimento in caso di sentenza di assoluzione emessa dall'autorità giudiziaria o di regolare adempimento degli obblighi derivanti da una sentenza di condanna.

1.3.b - Tutela ordinaria

- a) avvio del tentativo di conciliazione in via diretta da parte del Direttore della Struttura Territoriale oppure mediante l'intervento della competente avvocatura dello stato, previa redazione del "rapporto informativo";
- b) conferimento incarico, in caso di insuccesso del tentativo di conciliazione, alla competente avvocatura, previa redazione del "rapporto informativo", per il rilascio del bene occupato e/o il recupero dei crediti;
- c) verifica dell'ottemperanza alla sentenza a fronte di una sentenza favorevole;
- d) presa d'atto dell'ottemperanza alla sentenza ed archiviazione del procedimento oppure, in caso contrario, mandato all'avvocatura per attività successive (es. atto di precetto);

- e) richiesta all'avvocatura del parere sull'opportunità di produrre appello o ricorso in cassazione ovvero di intraprendere altre azioni, a fronte di una sentenza sfavorevole;
- f) archiviazione del procedimento se il ricorso è giudicato inopportuno.

1.3.c - Azioni esecutive in autotutela

- a) emissione e notifica alla parte dell'avvio del procedimento e dell'intimazione di rilascio;
- b) emissione e notifica alla parte dell'ordinanza di sfratto;
- c) emissione e notifica dell'atto di precetto;
- d) richiesta di intervento di altri soggetti per esecuzione ordinanza (forza pubblica, fabbro, ditta traslochi, etc.);
- e) esecuzione dell'ordinanza e redazione di apposito verbale e inventario per i beni mobili;
- f) eventuale eccezionale sospensione temporanea dell'esecuzione e redazione verbale con le motivazioni;
- g) verifica dell'avvenuta esecuzione dell'ordinanza e redazione del "processo verbale" di constatazione dell'avvenuta esecuzione dell'ordinanza o del "verbale di ripresa in possesso" in caso di sfratto in via amministrativa;
- h) archiviazione dell'ordinanza.

Normativa di riferimento

- Codice Civile art. 823
- Codice Civile artt. 1571 e segg.
- Codice Civile Libro VI "Della Tutela dei diritti"
- Cod. Proc. Civ. artt. 657 e segg.
- Cod. Pen. artt. 614 e segg.
- L. n. 241/1990
- L. n. 296/2006, art. 1, co. 257

1.4 - Contenzioso

Il processo riguarda la gestione del contenzioso e la transazione delle controversie inerenti prevalentemente ai beni dello Stato, la cui gestione è affidata all'Agenzia. Esso è rivolto a fornire tutto il supporto necessario all'Avvocatura dello Stato per tutelare nelle sedi istituzionali i diritti che interessano il patrimonio dello Stato.

Il processo prevede diverse modalità di attuazione come di seguito indicato:

- affidamento patrocinio all'Avvocatura dello Stato, che comporta la gestione dei rapporti con l'Avvocatura di Stato (generale e distrettuali), fornendo tutto il supporto e la documentazione necessaria per istruire il contenzioso. Il contenzioso è monitorato dall'Agenzia al fine di rilevare le possibili evoluzioni e prestare tutte le attività necessarie all'Avvocatura per coadiuvarla nella tutela, nonché per valutare le scelte più opportune sulle modalità di prosecuzione dell'azione;

- definizione del contendere in sede stragiudiziale e/o transattiva, con il supporto dell'Avvocatura e con il coinvolgimento di tutte le strutture interessate dell'Agenzia nella definizione dei termini di transazione.

Le Strutture Territoriali dell'Agenzia curano la gestione del Contenzioso attivo e, soprattutto, passivo, amministrativo, civile e tributario, tenendo i contatti con le Avvocature Distrettuali alle quali forniscono dettagliati rapporti e con le quali collaborano durante tutto l'arco della pendenza giudiziaria. Assicurano la disponibilità di tecnici nominati come Consulenti tecnici di parte, istruiscono le transazioni di chiusura dei contenziosi. Inoltre, redigono le relazioni alla competente Direzione relative ai ricorsi gerarchici e ai ricorsi al Capo dello Stato.

A livello centrale la competente Direzione fornisce supporto alle Strutture Territoriali, se necessario, sul contenzioso; tiene i contatti con l'Avvocatura Generale, istruendo tutti i contenziosi arrivati in trattazione davanti alle giurisdizioni superiori (Cassazione, Consiglio di Stato ecc.), istruisce i ricorsi gerarchici, e i ricorsi al Capo dello Stato sulla base delle relazioni inviate dalle Strutture Territoriali.

1.5 - Gestione imposte

È l'attività di individuazione, liquidazione e pagamento delle imposte gravanti su ciascun bene di proprietà dello Stato.

Il processo si svolge come di seguito indicato:

- a) determinazione degli importi a carico dell'Agenzia (anche attraverso la trasmissione agli enti di competenza dei dati rilevanti per il calcolo degli oneri fiscali);
- b) trasmissione alla struttura centrale delle informazioni relative ai tributi da corrispondere e la relativa richiesta di messa a disposizione delle necessarie risorse finanziarie;
- c) gestione del rapporto con il MEF da parte della struttura centrale per la disponibilità dei fondi;
- d) gestione dei pagamenti dei tributi;
- e) gestione del relativo contenzioso a supporto dell'Avvocatura.

1.6 - Consolidamento delle destinazioni d'uso

Il consolidamento delle destinazioni d'uso ha l'obiettivo di risolvere le problematiche derivanti dal "disallineamento" tra l'uso effettivo e la formale destinazione d'uso consentita dagli strumenti urbanistici, con riguardo agli immobili di proprietà dello Stato o in locazione passiva utilizzati da amministrazioni governative per lo svolgimento di attività istituzionali.

Di seguito sono riportate le principali fasi del processo:

- a) individuazione e predisposizione di un elenco di beni di proprietà dello Stato per i quali si rende

necessario, ferme restando le competenze del Ministero per i beni e le attività culturali, l'accertamento di conformità delle destinazioni d'uso esistenti per funzioni di interesse statale, oppure una dichiarazione di legittimità per le costruzioni eseguite, ovvero realizzate in tutto o in parte in difformità dal provvedimento di localizzazione;

- b)** trasmissione, per gli immobili costruiti dai Provveditorati alle Opere Pubbliche, dell'elenco al Ministero delle Infrastrutture per l'invio alle Regioni competenti (ed anche alle amministrazioni preposte alle tutele differenziate, in caso di presenza di vincoli), affinché provvedano alle verifiche di conformità e di compatibilità urbanistica con i Comuni interessati;
- c)** ricezione dell'attestazione di conformità alle prescrizioni urbanistico-edilizie, emessa dal Ministero delle Infrastrutture, in caso di esito positivo degli accertamenti operati dai predetti soggetti. In caso di immobili in locazione passiva l'attestazione di conformità ha valore solo transitorio ed obbliga, una volta terminato il periodo di locazione, al ripristino della destinazione d'uso prevalente;
- d)** convocazione di una Conferenza di Servizi per tutti gli altri immobili o in caso di esito negativo dei predetti accertamenti, oppure di mancata risposta nei termini di legge da parte della Regione o delle Autorità preposte alla tutela anche per ambiti comunali complessivi o per uno o più immobili.

Normativa di riferimento

- D.P.R. n. 383/1994
- L. n. 296/2006, art. 1 cc. 210 – 212

1.7 - Conoscenza

L'attività di conoscenza è volta a:

- a)** garantire un livello generale di informazioni essenziale ed omogeneo, che consenta la definizione di un quadro descrittivo del bene, preliminare ad eventuali approfondimenti, e sia funzionale ad una gestione ordinaria corretta;
- b)** ridurre il gap di conoscenza su specifiche porzioni di portafoglio, non prioritarie nella gestione ordinaria e che quindi non beneficiano dell'incremento di dati generato dal work-flow;
- c)** presidiare la qualità dei dati rilevanti particolarmente soggetti ad obsolescenza.

La strategia di azione è duplice: da un lato la costante attenzione agli sviluppi informatici e dall'altro le operazioni puntuali di miglioramento della qualità del dato.

In un contesto caratterizzato da volumi molto rilevanti di informazioni gestite, le azioni puntuali poste in essere hanno un approccio "per priorità", tramite l'individuazione di ambiti di miglioramento della conoscenza tecnico – amministrativa, propedeutica alle attività gestionali.

Infine, con la sistematica estensione dei rilievi BIM (cfr. paragrafo 5 – Riqualficazione degli immobili dello Stato) – in grado di fornire una conoscenza tecnica del patrimonio che contempli le necessarie caratteristiche geometriche e funzionali degli immobili, e ancor di più le caratteristiche tecnologiche-

prestazionali degli elementi edilizi nonché tecniche dei materiali da costruzione mediante la rappresentazione digitale degli edifici – sarà possibile ottenere ulteriore innalzamento del livello di conoscenza dei beni in gestione.

1.8 - Altre attività di governo del patrimonio

Di seguito si fornisce una descrizione di ulteriori processi e attività gestiti dall'Agenzia per assicurare un più efficace governo del Patrimonio gestito. In particolare, essi sono finalizzati ad assicurare una presenza capillare e costante sul territorio, anche in considerazione dell'esigenza di coniugare la tutela del patrimonio dello Stato, con esigenze di gestione territoriale degli Enti Locali e delle Istituzioni che vi operano.

1.8.a - Comunicazioni per l'aggiornamento del Conto Generale di Patrimonio dello Stato

Tale attività è diretta a mantenere aggiornati i registri di consistenza dei beni dello Stato gestiti dall'Agenzia del Demanio (patrimonio disponibile, indisponibile e demanio storico-artistico) per consentire la determinazione del Conto Patrimoniale dello Stato a cura della Ragioneria Generale dello Stato. La comunicazione avviene secondo quanto previsto dal D.M. 16 marzo 2011 *"Principi e direttive per la revisione e l'informatizzazione delle scritture contabili dei beni immobili di proprietà dello Stato"* e dai Provvedimenti ad esso connessi.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/1923
- R.D. n. 827/1924
- D.M. 16/03/2011
- Provvedimento RGS-MEF n. 124834/2011 e successivi aggiornamenti
- Provvedimento RGS-MEF n. 130433/2011
- Circolare MEF-RGS n. 25/2013
- Circolari MEF-RGS

1.8.b - Partecipazione alle Conferenze di servizi

Si ricorre allo strumento della Conferenza di Servizi quando sorge l'esigenza di esaminare gli interessi di diversi Enti coinvolti in un procedimento al fine di concertare una posizione comune e/o acquisire autorizzazioni o assensi da più enti.

L'attività comprende le fasi di seguito riportate:

- a) esame degli atti;
- b) partecipazione alla Conferenza di Servizi;
- c) sottoscrizione congiunta del verbale;
- d) attuazione dell'impegno preso stabilito dalla Conferenza (es. stipula di un atto, sottoscrizione di un accordo di programma, etc.).

Normativa di riferimento

- L. n. 340/2000
- L. n. 241/1990

1.8.c - Monitoraggio e indicazioni per variazioni di PRG

Le Strutture Territoriali dell’Agenzia effettuano il monitoraggio costante dei PRG dei Comuni per verificare se ci sono in corso variazioni che interessano beni di proprietà dello Stato. Intervengono nel processo di variazione sia quando il bene interessato è di Demanio pubblico e sia per i beni del Patrimonio, predisponendo articolate relazioni e richieste di variazione.

1.8.d - Consulenze tecniche alle Procure

Le sedi territoriali dell’Agenzia con particolare riferimento a quelle site in alcuni territori con elevati livelli di criminalità, possono essere coinvolte dalle locali Procure della Repubblica per l’effettuazione, previo conferimento di specifica delega dalle stesse, di indagini per la verifica della proprietà di alcuni immobili per l’esecuzione di attività di natura tecnica (rilievi topografici, accertamenti ipocatastali) sia su beni di patrimonio che di demanio. Le indagini vengono realizzate in relazione a procedimenti penali pendenti e devono essere portati a compimento entro termini perentori e ristretti. Al termine delle indagini tecniche condotte viene sovente richiesto all’Agenzia del Demanio di produrre specifica relazione.

1.8.e - Partecipazione ai Comitati misti paritetici

I Comitati misti paritetici, istituiti dalla L. 898/76 e successive modificazioni, sono formati da rappresentanti dello Stato e da rappresentanti dei Consigli regionali al fine di consentire l’armonizzazione tra i piani di assetto territoriale e di sviluppo socio – economico delle regioni con i programmi delle installazioni militari.

L’attività comprende le fasi di seguito riportate:

- a) ricezione della richiesta di convocazione da parte dell’Organo militare preposto o dal Presidente della Regione;
- b) manifestazione del parere in merito all’utilizzo di aree demaniali per le attività oggetto dell’incontro;
- c) sottoscrizione del verbale della riunione del Comitato;
- d) stipula con l'autorità militare dei disciplinari d'uso per le aree addestrative, terrestri, marittime ed aeree, sia provvisorie sia permanenti, nel caso di utilizzo di aree demaniali.

Normativa di riferimento

- D.lgs. n. 66/2010, art. 322
- D.lgs. n. 267/2000

1.8.f - Valutazioni, su richiesta di EE.LL., ai fini del condono ex L. n. 47/1985

Tale attività concerne l'effettuazione delle valutazioni richieste dagli enti locali territoriali per le domande di condono ai sensi della Legge n. 47/1985, art. 32, comma 5 presentate dopo l'entrata in vigore del D.L. 269/03 che ne ha modificato il contenuto.

L'attività comprende le fasi di seguito riportate:

- a) ricezione dall'Ente Territoriale Locale delle richieste di valutazione delle aree su cui insistono le opere interessate dal condono;
- b) effettuazione del sopralluogo e predisposizione della relazione tecnico estimale;
- c) determinazione del valore;
- d) comunicazione dell'esito della valutazione all'Ente richiedente.

Normativa di riferimento

- L. n. 47/1985, art. 32, co. 5
- D.L. 269/2003, convertito in L. n. 326/2003

1.8.g - Attività relative alle affrancazioni di livello

Normativa di riferimento:

- L. n. 607/1966

1.9 - Sdemanializzazione

La sdemanializzazione è il procedimento amministrativo, finalizzato ad accertare l'avvenuta perdita dei requisiti morfologici e funzionali della demanialità dei beni, a conclusione del quale i beni dello Stato sono trasferiti dal demanio pubblico al patrimonio disponibile dello Stato. Trattasi di un procedimento complesso e di natura plurisoggettiva, che, ad eccezione dei beni appartenenti al demanio idrico e ramo bonifica, è attivato da altre Amministrazioni e l'Agenzia vi partecipa rilasciando il proprio parere relativamente agli aspetti di natura dominicale e sottoscrivendo il decreto interdirettoriale di sdemanializzazione. Nel caso di sdemanializzazioni aventi ad oggetto beni appartenenti al demanio idrico -ramo bonifica, le fasi del procedimento sono le seguenti:

- a) verifica dell'ammissibilità tecnica e formale della richiesta di sdemanializzazione pervenuta;
- b) effettuazione del sopralluogo tecnico (verifica dello stato dei luoghi e rilevazione di eventuali manufatti);
- c) predisposizione della relazione tecnico/descrittiva/ estimativa;
- d) acquisizione dei pareri degli organi idraulici competenti;
- e) valutazione dell'opportunità /interesse al prosieguo dell'istruttoria di sdemanializzazione;

- f) elaborazione della proposta di sdemanializzazione ed invio di questa alla Direzione Centrale competente;
- g) verifica della proposta di sdemanializzazione e, in caso di sussistenza di tutti i requisiti, invio di questa ai ministeri competenti (MASE per il demanio idrico e MASAF per il demanio ramo bonifica) per la successiva predisposizione del decreto interdirettoriale;
- h) rigetto della proposta di sdemanializzazione in caso di mancata sussistenza di tutti i requisiti ed eventuale avvio di azioni di tutela
- i) ricezione del decreto interdirettoriale e verifica dello stesso;
- j) controfirma del decreto e restituzione dello stesso al ministero di competenza;
- k) verifica della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale;
- l) trascrizione e voltura del bene da demanio a patrimonio;
- m) redazione del verbale di presa possesso del bene e assunzione in consistenza;
- n) aggiornamento basi dati informatiche;
- o) comunicazione alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

Normativa di riferimento

- L. n. 37/1994
- Codice Civile, art. 822 e segg.
- Codice Navigazione, art. 35 e segg.

1.10 - Incameramenti

Il processo ha la finalità di verificare se alla scadenza della concessione le opere di difficile rimozione realizzate su aree appartenenti al demanio marittimo possano essere devolute allo Stato, senza alcun compenso o rimborso, fatta salva la facoltà di fare eseguire la loro demolizione, con la restituzione del bene demaniale nel pristino stato. Trattasi di un procedimento complesso facente capo al MIT che, attraverso le Capitanerie di Porto, presiede le Commissioni appositamente costituite e deputate ad effettuare tutte le opportune valutazioni in ordine alla proficuità dell'incameramento.

L'Agenzia del demanio, attraverso le proprie strutture territoriali, partecipa alle suddette Commissioni di incameramento, nell'ambito delle quali rilascia il proprio parere relativamente agli aspetti di natura dominicale, sottoscrive il relativo verbale e redige il Testimoniale di stato.

Normativa di riferimento

- Codice Navigazione, art. 49

1.11 - Radiazione dal novero delle strade militari

L'attività ha come scopo quello di trasferire, ai sensi del Codice della Strada, ai competenti Enti locali le strade radiate dal novero delle strade militari.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a) sottoscrizione del verbale di ripresa in consegna definitiva delle ex strade militari, radiate con decreto del ministero della difesa;
- b) sottoscrizione del verbale di trasferimento agli enti locali interessati.

Normativa di riferimento

- D.lgs. n. 285/1992
- D.P.R. n. 495/1992

1.12. - Ridefinizione limiti del demanio marittimo

1.12.a - Ridefinizione dei confini tra il demanio marittimo e quello idrico

Tale processo è avviato ogniqualvolta si presenti la necessità di rideterminare i confini tra il demanio marittimo e quello idrico.

Trattasi di un procedimento facente capo al MIT che, attraverso le Capitanerie di Porto, presiede le Commissioni appositamente costituite, alle quali partecipano, ognuno per quanto di propria competenza, oltre ai rappresentanti del MIT, gli organi idraulici e le strutture territoriali dell'Agenzia del demanio.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a) rilevazione d'ufficio dell'esigenza di delimitare i confini o segnalazione da parte di terzi;
- b) effettuazione di un sopralluogo preliminare congiunto con gli Organi idraulici competenti per il demanio idrico, con i rappresentanti del ministero delle infrastrutture e dei trasporti per il demanio marittimo e con il rappresentante dell'Agenzia del demanio per accertare lo stato dei luoghi;
- c) redazione e sottoscrizione congiunta di apposito verbale di delimitazione;
- d) elaborazione ed invio della proposta di rideterminazione del nuovo confine alla Direzione Generale competente del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- e) predisposizione da parte della Direzione Generale competente del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del decreto interdirettoriale per il successivo invio alla competente Direzione dell'Agenzia del demanio;
- f) ricezione del decreto interdirettoriale e verifica dello stesso;
- g) controfirma del decreto e restituzione dello stesso alla Direzione Generale competente del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Normativa di riferimento:

- Codice Navigazione, art. 31

1.12.b - Delimitazione di zone del demanio marittimo

Tale processo è avviato ogniqualvolta si presenti la necessità di delimitare determinate zone di

demanio marittimo.

Trattasi di un procedimento facente capo al MIT che, attraverso le Capitanerie di Porto, presiede le Commissioni appositamente costituite e deputate ad individuare le zone aventi le caratteristiche della demanialità marittima.

L’Agenzia del demanio, attraverso le proprie strutture territoriali, partecipa alle suddette Commissioni di delimitazione.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a) rilevazione d’ufficio dell’esigenza di delimitare le zone di demanio marittimo o segnalazione da parte di terzi;
- b) effettuazione di un sopralluogo congiunto per accertare lo stato dei luoghi;
- c) l’Agenzia del demanio provvede alle operazioni ed elaborazioni dei rilievi topografici e ove necessario ai frazionamenti catastali;
- d) redazione e sottoscrizione congiunta di apposito verbale di delimitazione;
- e) l’Agenzia del demanio provvede ad inviare gli aggiornamenti derivanti dalla procedura di demanializzazione, nel rispetto della normativa e prassi catastale, all’Agenzia dell’Entrate per l’aggiornamento del S.I.D – Il Portale del mare;
- f) gestione di eventuali controversie con terzi sulla nuova delimitazione dei confini.

Normativa di riferimento:

- Codice Navigazione, art. 32

1.13 - Identificazione beni strumentali e non del demanio aeroportuale

Tale processo ha la finalità di ridefinire la perimetrazione degli aeroporti, individuando i beni strumentali al servizio di navigazione aerea da assegnare all’ENAC, ed ai beni che, non rivestendo questa caratteristica, restano nella disponibilità dello Stato per essere gestiti dall’Agenzia del Demanio

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a) predisposizione e sottoscrizione congiunta di apposito verbale di consegna dei beni strumentali all’ENAC per il successivo affidamento alla società di gestione aeroportuale;
- b) eventuale ripresa in consegna di sedimi aeroportuali non più strumentali alla navigazione aerea.

Normativa di riferimento

- Codice della navigazione aerea

1.14 - Gestione beni mobili e veicoli oggetto di confisca amministrativa ovvero abbandonati iscritti nei pubblici registri

Attualmente il processo prevede diverse discipline per la gestione di beni mobili e veicoli confiscati in via amministrativa ovvero abbandonati iscritti nei pubblici registri, che si possono così sinteticamente riassumere:

1.14.a - Procedura depositerie giudiziarie (già transitoria)

Le attività svolte sono le seguenti:

- a)** individuazione, mediante gare ad evidenza pubblica, degli operatori autorizzati alla demolizione dei veicoli e relativo smaltimento, con cui poi sottoscrivere idonei atti di convenzione;
- b)** elaborazione e stipula dei contratti,
- c)** cessione ai demolitori convenzionati dei veicoli da rottamare;
- d)** cessione dei veicoli alle PP.AA. per finalità istituzionali;
- e)** vendita mediante asta pubblica dei veicoli da re-immettere in circolazione;
- f)** controllo contabile ed analisi sulla congruità degli oneri di custodia richiesti dalle depositerie e conseguente liquidazione;
- g)** gestione e monitoraggio delle fasi di lavorazione del processo e liquidazione degli eventuali oneri mediante apposito applicativo informatico.

1.14.b - Procedura veicoli abbandonati ai sensi del D.P.R. n. 189/2001

Si intende abbandonato un veicolo non ritirato a seguito di fermo, dissequestro o rimozione dall'avente diritto entro tre mesi dopo apposita intimazione al ritiro emessa e notificata dall'Organo Accertatore.

Si applica ai veicoli non ritirati a seguito di fermo amministrativo, rimozione e dissequestro.

Le attività svolte sono le seguenti:

- a)** verifica dei documenti trasmessi dall'organo accertatore;
- b)** cura della procedura di vendita per reimmisione o di cessione per rottamazione dei veicoli, quest'ultima anche tramite specifica convenzione (vedi procedura depositerie giudiziarie, già transitoria);
- c)** monitoraggio delle fasi di lavorazione mediante apposito applicativo informatico;
- d)** analisi sulla congruità degli oneri di custodia richiesti dalle depositerie e conseguente liquidazione.

Le procedure di "Rottamazione Straordinaria" previste dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326 e dalla Legge 27 dicembre 2013, n. 147, resteranno operative fino ad esaurimento delle attività delle preposte Commissioni prefettizie. La procedura "Veicoli Abbandonati" prosegue per lo più invariata, in quanto a suo tempo oggetto di parziale modifica da parte del legislatore (solo per la sanzione di fermo amministrativo è prevista la nuova procedura con il Custode-acquirente), mentre con la progressiva sottoscrizione degli atti di convenzione attraverso le modalità disposte dal D.L. n. 269/2003, che disciplina recupero, custodia ed acquisto di veicoli oggetto dei provvedimenti di sequestro amministrativo, fermo e confisca, si andrà a

normalizzare la procedura denominata "Procedura depositerie giudiziarie" (già transitoria).

1.14.b.1. - Procedura veicoli ai sensi dell'art. 215 bis del codice della strada

Con la Legge 1 dicembre 2018, n. 132 è stato introdotto nel codice della strada il nuovo articolo 215-*bis*, il quale, prevedendo meccanismi di semplificazione riferiti alla fase propedeutica all'alienazione di una particolare tipologia di veicoli - ovvero quelli giacenti da oltre sei mesi presso le depositerie autorizzate ex art. 8 del D.P.R. n. 571/1982, a seguito dell'applicazione di misure di sequestro e fermo, nonché per effetto di provvedimenti amministrativi di confisca non ancora definitivi e di dissequestro - mira ad accelerare la cessione degli stessi.

Il richiamato articolo prevede, altresì, che tali veicoli siano gestiti dall'Agenzia del demanio, a valle della ricognizione operata semestralmente dalle Prefetture, con le modalità e le procedure recate del D.P.R. n. 189/2001, come meglio dettagliate per gli aspetti operativi nel precedente paragrafo n. 1.14.b.

1.14.c - Procedura custode – acquirente (già ordinaria)

La normativa prevede l'individuazione della figura del custode - acquirente mediante procedura ad evidenza pubblica.

Le attività svolte sono le seguenti:

- a)** stipula dei contratti di affidamento del servizio al custode-acquirente individuato su base provinciale (con gara ad evidenza pubblica);
- b)** controllo degli atti trasmessi dalle Prefetture ed immissione dei dati nella banca dati informatizzata;
- c)** stima individuale del veicolo (in modalità automatizzata o diretta);
- d)** verifica dell'effettivo trasferimento nel possesso del veicolo dal proprietario-custode al custode-acquirente;
- e)** verifica di congruità tra le schede descrittive del mezzo compilate rispettivamente dall'organo accertatore e dal custode-acquirente;
- f)** emanazione del provvedimento di alienazione;
- g)** comunicazione al P.R.A. dell'avvenuta cessione in proprietà del mezzo in favore del custode-acquirente;
- h)** verifica dell'avvenuto pagamento, da parte del custode-acquirente, per l'acquisto dei mezzi conferiti;
- i)** aggiornamento dei dati di competenza nel sistema informatico di gestione dell'attività;
- j)** monitoraggio, da parte delle Strutture Centrali competenti, delle attività svolte dalle Strutture Territoriali, con particolare attenzione per i tempi di intervento e trattazione.

Per l'avvio della procedura in parola, per ciascun ambito provinciale, si prevede la stipula del contratto-

convenzione (effettuata dalla Struttura Territoriale dell'Agenzia e la competente Prefettura-UTG) con il custode-acquirente aggiudicatario del servizio dopo aver effettuato le propedeutiche attività amministrative con il contributo della Prefettura-UTG competente.

Normativa di riferimento

- L. n. 689/1981
- D.P.R. n. 571/1982
- D.lgs. n. 285/1992
- D.P.R. n. 495/1992
- D.P.R. n. 189/2001
- D.lgs. n. 209/2003
- D. L. n. 269/2003, art. 38
- D.M. 30 marzo 2004 (Ministero dell'Interno)
- D. L. n. 262/2006, conv. in L. n. 286/2006
- L. n. 296/2006, art. 1, co. 218
- Cod. Proc. Civ. art. 137 segg.
- L. n. 147/2013, art. 1 cc. 444, 445, 446, 447, 448, 449.

1.15 - Liquidazione debiti pregressi per oneri di custodia dei veicoli confiscati

L'Agenzia procede alla liquidazione dei debiti pregressi maturati per gli oneri di custodia dei veicoli confiscati in via amministrativa, utilizzando le risorse messe a disposizione dal Bilancio dello Stato.

La procedura prevede come attori, oltre alle depositerie creditrici, le Strutture Territoriali e le Strutture centrali dell'Agenzia.

Le fasi e le attività svolte sono le seguenti:

- a) ricognizione documentale e stima del debito;
- b) verifica della possibilità di procedere al pagamento in base alle risorse finanziarie disponibili e richiesta alle depositerie di emettere apposita/e fattura/e;
- c) gestione dell'eventuale contenzioso;
- d) verifica di congruità delle fatture trasmesse dalle depositerie e dai patrocinanti legali in caso di contenzioso, e successiva trasmissione alla competente struttura centrale;
- e) pagamento a cura della competente struttura centrale con i fondi appositamente accreditati dal Dipartimento delle Finanze.

I criteri e le modalità tecnico-operative necessari per pervenire all'esatta quantificazione del debito (tipologie di veicoli, procedure di confisca relative, periodi di giacenza, documentazione probante, etc.), per la corretta fatturazione e pagamento, ivi comprese la gestione di situazioni peculiari (crediti ceduti, pignoramenti, etc.), sono contenuti in specifiche istruzioni predisposte dalla struttura competente.

Normativa di riferimento

- D.lgs. n. 285/1992
- D.lgs. n. 300/1999, art. 65
- D.lgs. n. 173/2003
- D.L. n. 269/2003, art. 38

1.16 - Ulteriori attività di gestione di beni mobili (D.P.R. n. 189/2001, nonché di valori, obbligazioni, partecipazioni societarie, quote di fondi comuni di investimento e altri valori mobiliari, crediti nonché diritti e beni immateriali devoluti allo Stato a seguito di eredità vacanti di cui all'art. 586 Codice Civile – art 1, comma 1008 della Legge 30 dicembre 2020, n. 178)

L'Agenzia del Demanio subentra nei compiti precedentemente esercitati dall'Amministrazione finanziaria per l'alienazione di beni mobili delle Amministrazioni dello Stato, di valore superiore a € 7.746,85, non più utilizzabili o utilmente conservabili dei quali le medesime Amministrazioni non autorizzano il fuori uso, la cessione alla Croce Rossa Italiana e/o altri organismi di volontariato e istituzioni scolastiche, nonché per l'alienazione dei veicoli abbandonati e confiscati e di beni mobili di proprietà di terzi rinvenuti in immobili di proprietà statale.

Il processo di seguito descritto riguarda l'alienazione dei suddetti beni, con esclusione dei veicoli abbandonati e confiscati (D.P.R. n. 189/2001, art. 1, c. 2), per la gestione dei quali si rinvia alla specifica procedura descritta nel presente allegato ("Gestione beni mobili e veicoli oggetto di confisca amministrativa ovvero abbandonati iscritti nei pubblici registri").

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a) ricezione, da parte delle amministrazioni che li hanno in dotazione, della lista dei beni da alienare in quanto dichiarati fuori uso o non utilizzabili;
- b) eventuale rilascio dell'autorizzazione a procedere direttamente alla vendita all'amministrazione consegnataria in caso di valore dei beni inferiore ad € 7.746,85;
- c) effettuazione della stima dei beni da alienare al valore di mercato e secondo lo stato d'uso;
- d) richiesta di autorizzazione alla competente Soprintendenza in caso di vendita di beni mobili di valore storico artistico;
- e) vendita a trattativa privata per lotti di beni di valore non superiore ad € 77.468,53;
- f) predisposizione del bando di gara ed assolvimento degli oneri di pubblicità;
- g) svolgimento dei pubblici incanti ed individuazione dell'aggiudicatario/ miglior offerente;
- h) cessione dei beni mobili alle PP.AA. per finalità istituzionali;
- i) sottoscrizione del contratto di vendita ed approvazione del contratto/ verbale di aggiudicazione;
- j) comunicazione dell'avvenuta vendita all'Amministrazione consegnataria;
- k) in caso di esito infruttuoso della procedura, rilascio dell'autorizzazione all'invio dei beni alle discariche pubbliche.

Sono, altresì, affidate all'Agenzia del demanio, relativamente ai beni devoluti allo Stato a seguito di eredità vacanti di cui all'articolo 586 del codice civile, situati nel territorio nazionale, in aggiunta alle funzioni già

esercitate in ordine agli immobili, la gestione e la valorizzazione, dei beni mobili, dei valori, delle obbligazioni, delle partecipazioni societarie, delle quote di fondi comuni di investimento e degli altri valori mobiliari, dei crediti nonché dei diritti e dei beni immateriali.

Normativa di riferimento

- ✓ D.P.R. n. 189/2001
- ✓ Legge 30 dicembre 2020, n. 178, art.1, commi 1008-1009
- ✓ Codice Civile art. 586

1.17 - Gestione complesso sportivo polifunzionale "Città dello Sport"

La legge di Bilancio 2021 ha disposto il trasferimento in proprietà del complesso sportivo polifunzionale "Città dello Sport" da parte dell'Università degli studi di Roma "Tor Vergata" in favore dello Stato affidandone la gestione e la valorizzazione all'Agenzia de demanio al fine di consentire il completamento dell'opera ovvero la revisione dei progetti già sviluppati.

All'Agenzia del demanio è assegnata la somma di 3 milioni di euro l'anno per il triennio 2021-2023 ai fini della manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle opere realizzate e della messa in sicurezza dell'area trasferita, in vista del recupero funzionale delle opere realizzate.

Normativa di riferimento

- ✓ Legge 30 dicembre 2020, n. 178, art.1, commi 557-560

2 - Valorizzazione beni immobili dello Stato

Il processo comprende tutte le attività di valorizzazione e sviluppo immobiliare finalizzate alla promozione della valorizzazione economica, sociale e culturale, urbanistica ed edilizia del patrimonio non strumentale di proprietà dello Stato, gestito dall'Agenzia, allo scopo di sottrarlo al degrado e al disuso acquisendo, ove conveniente ed opportuno, le varianti urbanistiche e le nuove destinazioni funzionali alla dismissione o alla messa a reddito dell'immobile, rendendolo nuovamente fruibile anche con l'impiego di risorse private.

Tali attività si intendono inserite principalmente nella cornice normativa del D.L. n. 351/2001 e ss.mm.ii., del D.L. n. 83/2014 conv. in L. n. 106/2014 e di altri strumenti di partenariato pubblico privato, nonché dell'art. 5 comma 5 del D.Lgs 85/2010 per quanto attiene alla valorizzazione culturale attraverso lo strumento del cd. "federalismo culturale". I beni statali in gestione all'Agenzia oggetto di attività valorizzative possono peraltro confluire in piani e programmi territoriali, regionali o di area vasta di sviluppo che, a diversa scala, contribuiscono alla valorizzazione

unitaria di articolati portafogli immobiliari costituiti anche da beni di altri soggetti pubblici generando progetti di particolare complessità per i quali l'Agenzia è chiamata a svolgere la relativa gestione (appartengono a tale casistica i PUVaT ed il progetto Valore Paese Italia - Progetti a rete, articolato quest'ultimo in diversi tematismi, tra cui "Fari Torri ed Edifici Costieri", "Cammini e Percorsi" e "Dimore", che possono essere implementati con nuovi tematismi di rete, come ad esempio "Forti e Fortificazioni", "Borghi e Aree Interne", "Turismo Accessibile".

A partire dal 2007, implementando la L. n. 410/2001, sono stati infatti introdotti nuovi strumenti di pianificazione negoziata (PUV, PUVAT, ecc.) per favorire la dimissione dei beni valorizzati, anche attraverso operazioni innovative di finanza immobiliare promosse dall'Agenzia (fondi immobiliari, veicoli societari o consortili, estensione ai beni immobili dello stato delle procedure previste per i piani di valorizzazione e alienazione degli Enti territoriali), che può coinvolgere in tali operazioni anche Enti pubblici proprietari ovvero gestori di portafogli immobiliari pubblici nonché società partecipate da questi ultimi (Difesa Servizi SpA, ANAS SpA, Regioni, Provincie, Comuni, Enti previdenziali, ecc.).

Il processo di valorizzazione prevede all'attualità diverse modalità di applicazione in funzione di due fattori fondamentali: il livello di coinvolgimento di terzi, soprattutto in termini di apporto di capitali, e la eventuale necessità di procedere preliminarmente ad una rifunzionalizzazione degli immobili, attraverso opportune modifiche agli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti.

Le attività di valorizzazione possono essere avviate anche ad esito di procedure di invito a manifestare interesse, aventi come obiettivo quello di sollecitare il mercato a contribuire all'individuazione di nuove funzioni per gli immobili in disuso gestiti dall'Agenzia, preliminarmente condivise con i Comuni territorialmente competenti, favorendo la creazione di nuovo valore economico per lo Stato e per il territorio di riferimento.

Da ultimo la valorizzazione può anche riguardare gli immobili dello Stato appartenenti al patrimonio culturale oggetto trasferimento agli Enti territoriali, in attuazione dell'art. 5, comma 5, D.lgs. n. 85/2010, secondo i procedimenti illustrati al successivo par. 2.2..

2.1.- Valorizzazioni di beni dello Stato finalizzate a vendite o concessioni/locazioni per la valorizzazione

Tale categoria ricomprende un ampio novero di strumenti introdotti dal Legislatore, a partire dalla L. n. 410/2001 e ss. mm. ii, finalizzati alla vendita o concessione/locazione, a fini di valorizzazione di immobili pubblici.

Tale categoria si inquadra anzitutto nell'ambito della L. n. 410/2001 e ss. mm. ii. con riferimento, in particolare, alle concessioni/locazioni di valorizzazione - cosiddette 'lunghe' (fino a 50 anni), ai programmi unitari di valorizzazione di immobili pubblici anche a scala territoriale nonché alle varianti urbanistiche puntuali, ovvero nell'ambito della concessione/locazione in uso gratuito ai sensi del DL - *ex art. 11 comma 3 D.L. n. 83/2014, convertito, con modificazioni, in L. n. 106/2014.*

Nuove procedure di valorizzazione e partenariati per l'impatto sociale per incrementare il valore economico e sociale degli immobili dello Stato per gli Enti del Terzo Settore introdotti dal Codice del Terzo Settore, prevedono

anche l'applicazione della Concessione a canone agevolato per gli Enti del Terzo Settore.

Il processo della valorizzazione, inteso come l'insieme delle attività funzionali a consentire una proficua immissione sul mercato degli immobili, si articola nelle seguenti macro-fasi:

- a) Attività di comunicazione, consultazione e marketing.** In tale prima fase, si procede a una serie di *attività propedeutiche* finalizzate alla individuazione, conoscenza e segmentazione degli immobili suscettibili di valorizzazione, considerando le eventuali segnalazioni provenienti da soggetti esterni all'Agenzia (enti territoriali, altri soggetti pubblici o privati interessati o coinvolti nel processo) e svolgendo i primi sondaggi sul territorio attraverso forme di divulgazione e promozione, consultazioni pubbliche, eventi e openday.
- b) Identificazione del bene.** Attribuzione di ogni singolo bene ad un cluster di valorizzazione nell'ambito dell'attività di segmentazione. Successivamente si procede all'inclusione del bene in iniziative/programmi di valorizzazione ritenuti maggiormente consoni.
- c) Accordo con soggetti interessati.** Una volta individuato l'immobile si dà avvio alle attività di concertazione utili per delineare le strategie di sviluppo e per addivenire, se necessario/opportuno, alla stipula di un Protocollo di Intesa che definisca gli impegni di tutti i soggetti interessati all'attivazione del processo di valorizzazione.
- d) Analisi Tecnico-conoscitiva.** Questa fase prevede la redazione di analisi tecnico-conoscitive volte ad approfondire tutti gli elementi che caratterizzano il progetto di valorizzazione: le specifiche tecniche dell'immobile e i vincoli ai quali è sottoposto, le potenzialità di trasformazione in funzione della pianificazione strategica locale e del mercato immobiliare di riferimento, gli aspetti connessi all'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, gli strumenti giuridico-amministrativi e procedurali più idonei ai fini dell'attuazione del progetto, etc. La fase si intende conclusa una volta condiviso con l'Amministrazione comunale il documento tecnico di variante urbanistica / masterplan con il quale si avvia l'iter tecnico amministrativo interno all'Amministrazione comunale per gli immobili oggetto di valorizzazione urbanistica, ovvero una volta elaborato lo studio di fattibilità / information memorandum per gli immobili per i quali non si prevede il cambio di destinazione urbanistica (concessione di valorizzazione).
- e) Perfezionamento degli impegni assunti.** Nel corso di questa fase, gli impegni assunti in sede di concertazione con i soggetti istituzionali, sulla base degli esiti dell'analisi tecnico-conoscitiva, trovano attuazione attraverso la gestione di Conferenze di servizi e di programma, la sottoscrizione dell'Accordo di programma, l'approvazione delle varianti urbanistiche, dei piani attuativi e di ogni altro atto formale richiesto per la conclusione del procedimento amministrativo, anche ricorrendo alle procedure di semplificazione amministrativa già previste per gli immobili di proprietà locale dall'art. 58 D.L. n. 112/2008 conv. in L. n. 133/2008 ed estese, con il D.L. n. 201/2011 conv. in L. n. 214/2011 agli immobili di proprietà statale. In senso generale, sono riconducibili a questa fase le

diverse attività funzionali all'attuazione dello scenario di valorizzazione individuato come ottimale. La fase si intende conclusa una volta pubblicata la documentazione attestante l'approvazione della nuova destinazione urbanistica.

f) Immissione sul mercato. Prevede lo svolgimento delle procedure di immissione sul mercato del bene attraverso tutti gli strumenti assentiti dalle norme vigenti ovvero bandi di gara, trasferimenti, etc., finalizzati alla vendita e/o concessione/locazione di singoli beni, oppure, con riferimento a portafogli immobiliari vasti, con consistenze e valori significativi, può essere inquadrata nei nuovi strumenti di finanza immobiliare introdotti dal Legislatore a fine 2011 (ex artt. 33 e 33-bis D.L. n. 98/2011 conv. in L. n. 111/2011 e art. 6 L. n. 183/2011, tutti modificati/integrati dal D.L. n. 95/2012, convertito, con modificazioni, in L. n. 135/2012). In tali casi, non è prevista una immissione diretta sul mercato degli immobili ma un trasferimento/conferimento/apporto della proprietà o del diritto d'uso a veicoli finanziari specializzati, promossi e partecipati dallo Stato, che consentano di realizzare in maniera più efficiente il processo di dismissione dei cespiti valorizzati, anche attraverso l'attuazione di opportune azioni di marketing e animazione del mercato.

g) Perfezionamento dell'atto di trasferimento/concessione del bene. In questa fase, si procede alla stipula dell'atto di vendita ovvero al perfezionamento dell'atto di concessione/locazione in favore del soggetto attuatore individuato attraverso procedura ad evidenza pubblica. In seguito alla progressiva evoluzione degli strumenti di valorizzazione, è possibile individuare i principali percorsi procedurali entro i quali incanalare le attività:

- ✓ il percorso di cui all'art. 3, comma 15, D.L. n. 351/2001 convertito dalla L. n. 410/2001 e s.m.i., che prevede *valorizzazioni con cambio di destinazione d'uso*, finalizzate alla vendita dei beni con procedure di evidenza pubblica (con riconoscimento, da parte dello Stato, all'Ente Locale che ha contribuito alla conclusione del procedimento di valorizzazione di un contributo compreso tra il 5% e il 15% del ricavato dalla vendita secondo le modalità determinate con D.M. 7 agosto 2015 del Ministero dell'economia e delle finanze);
- ✓ il percorso di cui all'art. 3-bis del medesimo D.L. n. 351/2001, che prevede valorizzazioni con o senza cambio di destinazione d'uso, finalizzate alla attrazione di investimenti da parte di terzi privati mediante concessioni/locazioni con durata fino a 50 anni, in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione ed il conseguente riconoscimento al Comune, da parte del concessionario/locatario, di un contributo compreso tra il 50% e il 100% del contributo di costruzione e del 10% del canone, per tutta la durata della concessione, come disposto dal D.L. n. 95/2012 a seguito dell'adozione della variante urbanistica;
- ✓ una variante significativa al percorso precedente che non prevede il cambio di destinazione d'uso né tantomeno l'adozione di una variante urbanistica, è incentrata sull'attrazione di significativi investimenti da parte di terzi privati che giustificano l'affidamento di una concessione/locazione

con durata superiore ai 6 anni, in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

- ✓ il percorso di cui all'art. 3-bis del medesimo D.L. n. 351/2001, che prevede valorizzazioni con o senza cambio di destinazione d'uso, finalizzate alla attrazione di investimenti da parte di terzi privati mediante concessioni/locazioni con durata fino a 50 anni, in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione (con riconoscimento al Comune, solo nel caso di convocazione di conferenze di servizi o di accordi di programma, di una somma da parte del concessionario/locatario compreso tra il 50% e il 100% del contributo di costruzione, qualora espressamente previsto dal bando di gara, e del 10% del canone, per tutta la durata della concessione, come disposto dal D.L. n. 95/2012);
- ✓ vi sono poi i Programmi Unitari di Valorizzazione di cui al comma 15-bis dell'art. 3 D.L. n. 351/2001, e i Programmi Unitari di Valorizzazione territoriali di cui all'art. 3-ter del medesimo D.L. n. 351/2001, introdotto dall'art. 27 D.L. n. 201/2011, all'interno dei quali possono confluire, di volta in volta, i diversi percorsi di valorizzazione come sopra declinati. In particolare, attraverso l'attivazione dei suddetti Programmi, l'Agenzia può individuare, d'intesa con gli enti territoriali interessati, una pluralità di beni immobili pubblici (statali e locali) rispetto ai quali attivare e condurre un processo di valorizzazione unico, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, che possa costituire, in ragione della maggiore ampiezza e varietà del portafoglio a disposizione, un più efficace volano per la riqualificazione e lo sviluppo dei sistemi locali, attraverso l'attrazione di investimenti di terzi;
- ✓ il trasferimento/conferimento/apporto della proprietà o del diritto d'uso dei beni ai veicoli finanziari (fondi immobiliari, società, consorzi) promossi, costituiti o partecipati dallo Stato ai sensi degli art. 33 e 33-bis D.L. n. 98/2011 e dell'art. 6 L. n. 183/2011, che si faranno carico di attivare e completare i necessari processi di valorizzazione, trasformazione, gestione e immissione sul mercato;
- ✓ nuovi percorsi per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e specialmente di proprietà dello Stato, tra cui beni in uso alle Pubbliche Amministrazioni e alla Difesa, non più utili a fini istituzionali, introdotti con l'art. 26 D.L. n. 133/2014. La norma assicura che vengano attivate forme di accelerazione e semplificazione amministrativa per giungere alla valorizzazione urbanistica degli immobili. All'Agenzia del Demanio è attribuito il compito di valutare e gestire le richieste delle Amministrazioni comunali; alle Amministrazioni invece è attribuito un ruolo attivo nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico attraverso la presentazione di proposte progettuali. I Comuni possono così stimolare operazioni di partenariato istituzionale, funzionali al soddisfacimento delle esigenze dei territori, sia in termini di riutilizzi per finalità di interesse pubblico (*smart housing*, attrezzature pubbliche), sia in termini di individuazione di nuove funzioni;

- ✓ nuovi strumenti previsti dalla normativa per la concessione/locazione/comodato di immobili non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali, a canone gratuito o agevolato con finalità di tutela, valorizzazione e rilancio dei beni e delle attività culturali, del sociale e del turismo (e.g. strumenti introdotti con art. 6 D.L. n. 91/2013; art. 11 c. 3 D.L. n. 83/2014; artt. 70 e 71 D.lgs. n. 117/2017).

Nel 2019 si è proceduto ad un'importante azione di riordino e aggiornamento delle indicazioni operative fornite alle Direzioni Territoriali, che ha portato all'emanazione di Nuove Indicazioni operative per la valorizzazione dei beni immobili dello Stato. Il riordino ha avuto l'intento di rafforzare la collaborazione, sin dalle prime fasi, con l'Ente Territoriale nell'esecuzione delle attività di competenza anticipando il termine dal quale far decorre la tempistica utile al riconoscimento della premialità (termine T0 del D.M. 7 agosto 2015), tenendo comunque conto della complessità dell'iter di variante e della ripartizione, tra l'Agenzia e l'E.T., delle responsabilità e degli oneri finanziari connessi alle eventuali indagini preliminari e alla produzione dei documenti tecnici di variante.

È stata, inoltre, prevista la facoltà per l'Agenzia, in relazione alle esigenze di finanza pubblica contenute nella Legge di Bilancio n. 145/2018, di mettere in vendita gli immobili oggetto di procedure di valorizzazione avviate ma non ancora perfezionate, riconoscendo comunque agli Enti Territoriali interessati la premialità, secondo le modalità previste dal D.M. 7 agosto 2015, solo dopo la vendita effettiva del bene e la conclusione definitiva del procedimento di valorizzazione (termine T1 così come definito nel già citato D.M.).

2.2 - Valorizzazione culturale (cd "Federalismo culturale")

L'attuazione dell'art. 5, comma 5, D.lgs. n. 85/2010, riguardante il trasferimento gratuito agli Enti territoriali di immobili statali appartenenti al patrimonio culturale, può essere trattato in analogia ai processi di valorizzazione immobiliare sopra descritti e, in virtù delle più recenti modifiche normative, può ad essi ricongiungersi, attraverso i nuovi strumenti di partenariato e concertazione Stato-Enti territoriali.

In particolare, il processo ex art. 5, comma 5 è stato regolamentato attraverso la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa tra l'Agenzia del demanio ed il MIC del 9 febbraio 2011 che, ad esito del lavoro svolto dalla Cabina di Regia appositamente istituita, aveva definito le procedure operative cui gli organi periferici del citato Dicastero e dell'Agenzia debbono attenersi nell'ambito dei trasferimenti in argomento e successivamente con la circolare MIC del 18 maggio 2011 ed allegati è stato diffuso l'iter procedurale e lo schema di riferimento dei principali atti, al fine di garantire una omogenea ed uniforme attuazione delle attività in parola. Nel corso del 2019 sono stati stipulati - fra l'Agenzia ed il MIC - due nuovi Protocolli d'Intesa per la riattivazione della Cabina di Regia che ha dato impulso alla attività di revisione delle precedenti linee guida.

In particolare, le nuove Indicazioni Operative definite dalla Cabina di Regia perseguono le seguenti finalità:

1. per i procedimenti in corso: assicurare la più celere conclusione degli iter, uniformare l'attività dei Tavoli Tecnici Operativi regionali e chiarire le finalità e le modalità di attuazione dei Programmi e degli Accordi di Valorizzazione, con particolare riguardo ai finanziamenti necessari per il buon esito;
2. per i beni trasferiti: definire le modalità di verifica dello stato di attuazione dei Programmi e degli Accordi di Valorizzazione e risolvere le criticità emerse in corso di attuazione degli stessi.

Tali indicazioni operative prevedono le seguenti innovazioni procedurali:

1. la preliminare condivisione - fra le Strutture territoriali e le Strutture Centrali dell'Agenzia e del MiC - dei Programmi di valorizzazione proposti al fine di garantire l'applicazione uniforme della normativa e garantire l'attività di consulenza;
2. una "clausola risolutiva espressa", la quale prevede che l'inadempimento, da parte dell'ente territoriale destinatario del bene, degli obblighi, prescrizioni e condizioni indicati nell'Accordo di valorizzazione, precedentemente sottoscritto dalle parti, costituisce causa di risoluzione ipso iure dell'atto di trasferimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., previa dichiarazione dell'Agenzia del Demanio della volontà di avvalersi di detta clausola;
3. la possibilità di modificare sia il Programma sia l'Accordo di Valorizzazione, indicando il nuovo termine per l'adempimento e - solo in caso di perdurante inadempimento da parte dell'Ente beneficiario del trasferimento - gli Uffici locali delle due Amministrazioni valuteranno gli estremi per la risoluzione dell'Atto di trasferimento;
4. la possibilità di trasferire beni per i quali lo Stato percepisce somme a titolo di canoni ovvero indennità di occupazione. In proposito la Ragioneria Generale dello Stato - innanzitutto con il parere n. 87488 del 12.11.2012 e, da ultimo, con direttoriale in data 2019 - ha chiarito e ribadito che sia la Legge delega n. 42/2009 (art. 28, co. 4), sia il D.Lgs. n. 85/2010 (art. 9, co. 2) dispongono un meccanismo compensativo tale per cui le risorse - a qualsiasi titolo spettanti agli Enti territoriali - vengono ridotte, con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, in misura pari alla riduzione delle entrate erariali conseguente al trasferimento.

Normativa di riferimento

- L. n. 241/1990
- D.lgs. n. 267/2000, art. 34
- D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001
- D.lgs. n. 42/2004
- L. n. 296/2006, art. 1, cc. 259, 261 - 263

- D.lgs. n. 85/2010;
- D.L. n. 98/2011, artt. 33-33bis
- L. n. 183/2011, art. 6
- D.L. n. 201/2011, convertito in L. n. 214/2011
- L. n. 228/2012
- D.L. n. 91/2013, art. 6
- L. n. 147/2013 art. 1 co. 747
- D.L. n. 83/2014, art. 11
- L. n. 145/2018
- D.lgs. n. 117/2017

2.3 Iniziative immobiliari innovative

Il contesto di riferimento per la gestione, ottimizzazione e valorizzazione immobiliare in continua evoluzione, anche con riferimento all'emergenza sanitaria in corso causata dal COVID-19, porta a continui cambiamenti sul piano organizzativo e culturale della P.A., verso modelli flessibili, dinamici e a più alto contenuto di digitalizzazione che prefigurano nel medio periodo nuove modalità di fruizione degli uffici nonché di valorizzazione degli immobili pubblici. Il contesto di cui sopra, ha, ad esempio, generato nuovi fabbisogni in termini di infrastrutture sociali (es. ospedali specializzati, centri di ricerca biomedica e laboratori, strutture di accoglienza per categorie fragili o sensibili al contagio del virus, ecc.), per funzioni ambientali (es. parchi fotovoltaici), logistiche (es. *urban warehouse*) o di possibilità di rilocalizzazione in zone più periferiche (es. a seguito dell'infrastrutturazione in corso per l'attivazione della linea 5g), ciò con riferimento agli immobili in gestione all'Agenzia e in sinergia con i patrimoni immobiliari pubblici.

Al riguardo l'Agenzia svolge la funzione di promotore di iniziative innovative sul patrimonio immobiliare gestito, attraverso una gestione progettuale e proattiva delle seguenti attività:

- a)** Individuazione dei nuovi fabbisogni/esigenze immobiliari dei territori, anche con riferimento all'evoluzione dei modelli organizzativi della PA;
- b)** Selezione del patrimonio immobiliare dello Stato, ed eventualmente di altri proprietari pubblici, idoneo a intercettare i trend emergenti sia negli usi pubblici sia di mercato;
- c)** Elaborazione di programmi e progetti innovativi, anche attraverso lo sviluppo di specifici strumenti e relative partnership pubblico-pubblico e pubblico-privato;
- d)** Avvio e attuazione/prosecuzione dei progetti innovativi, coordinando la eventuale partecipazione degli altri proprietari pubblici coinvolti e i soggetti istituzionali interessati.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 827/24;
- D.lgs. n. 50/16;
- L. n. 241/1990
- D.lgs. n. 267/2000, art. 34

- D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001
- L. n. 296/2006, art. 1, cc. 259, 261 – 263
- D.lgs. n. 85/2010;
- D.L. n. 98/2011, artt. 33-33bis
- L. n. 183/2011, art. 6
- D.L. n. 201/2011, convertito in L. n. 214/2011
- L. n. 228/2012
- D.L. n. 91/2013, art. 6
- L. n. 147/2013 art. 1 co. 747
- D.L. n. 83/2014, art. 11
- L. n. 145/2018
- D.lgs. n. 117/2017

3 - Trasferimento beni immobili *ex lege*

Il processo riguarda tutti i trasferimenti in proprietà previsti da leggi speciali: fra questi per esempio il trasferimento, prevalentemente a Enti Pubblici territoriali, di immobili di edilizia residenziale pubblica, costruiti in base a leggi speciali oppure di beni del demanio stradale, ferroviario etc. ovvero i trasferimenti previsti in materia di Federalismo demaniale.

3.1 - Trasferimento di beni immobili di edilizia residenziale pubblica

Il trasferimento di beni immobili di edilizia residenziale pubblica (patrimonio indisponibile), realizzati in base a leggi speciali, comprende le fasi di seguito riportate:

- a) censimento ed identificazione dei beni immobili appartenenti a tale categoria;
- b) verifica della sussistenza delle condizioni per il trasferimento;
- c) stipula ed approvazione del verbale o del contratto di trasferimento in proprietà in forma pubblica amministrativa;
- d) registrazione e trascrizione dell'atto/verbale;
- e) annullamento scheda e aggiornamento delle basi dati informatiche;
- f) comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato;
- g) comunicazione dell'avvenuto trasferimento ai Comuni a fini fiscali.

3.2 - Trasferimento di beni appartenenti al patrimonio e demanio pubblico

Il trasferimento di beni appartenenti al patrimonio ovvero al demanio pubblico alle Regioni a statuto speciale, si attua secondo quanto previsto nei rispettivi Statuti e previa:

- a) identificazione preliminare dei beni da trasferire;
- b) verifica della sussistenza delle condizioni per il trasferimento stesso;
- c) redazione ed approvazione degli elenchi dei beni oggetto di trasferimento;

- d) redazione dei verbali di consistenza per il trasferimento di quanto disposto dalla norma;
- e) registrazione e trascrizione del verbale;
- f) annullamento scheda e aggiornamento basi dati informatiche;
- g) comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

3.3 - Trasferimento dei beni in uso alle Università statali

Il trasferimento dei beni (patrimonio indisponibile) in uso alle Università statali si attua con le modalità ed i tempi che verranno individuati da apposito regolamento adottato con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro dell'Università e della Ricerca.

Le attività standard a completamento del processo sono:

- a) identificazione preliminare dei beni da trasferire;
- b) verifica dell'utilizzo attuale dei beni per fini istituzionali;
- c) stipula ed approvazione del contratto di trasferimento in proprietà in forma pubblica amministrativa;
- d) registrazione e trascrizione dell'atto;
- e) annullamento scheda e aggiornamento basi dati informatiche;
- f) comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

3.4 - Trasferimento dei beni di demanio pubblico ai Consorzi di bonifica

Il processo relativo al trasferimento dei beni di demanio pubblico ai Consorzi di bonifica (L. n. 136/01) comprende le fasi di seguito riportate:

- a) ricezione delle richieste di trasferimento a titolo gratuito dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato presentate da Consorzi di bonifica;
- b) verifica sussistenza dei requisiti di legge per il trasferimento;
- c) eventuale notifica al soggetto interessato dell'atto di rigetto della domanda in caso di assenza dei requisiti richiesti;
- d) predisposizione della lista definitiva dei beni da trasferire;
- e) emissione del Decreto o altro provvedimento di trasferimento previsto dalla normativa;
- f) redazione e sottoscrizione del verbale di consegna;
- g) registrazione e trascrizione del provvedimento di trasferimento;
- h) aggiornamento schede e basi dati informatiche;
- i) comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

3.5 - Trasferimenti dei beni immobili connessi all'attuazione del Federalismo demaniale

Il processo relativo al federalismo demaniale ha come scopo il trasferimento in proprietà, a titolo non oneroso, di beni appartenenti al patrimonio dello Stato in favore degli Enti territoriali che ne abbiano fatto richiesta nei termini di legge.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a)** verifica da parte della DR territorialmente competente della sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della domanda presentata dall'Ente territoriale;
- b)** istruttoria della DR finalizzata al rilascio del parere positivo/negativo al trasferimento;
- c)** richiesta da parte della DR di un supporto alla DG nella fase istruttoria di istanze complesse;
- d)** laddove le richieste abbiano ad oggetto immobili assegnati alle Amministrazioni dello Stato, avvio della verifica circa la effettiva sussistenza delle esigenze istituzionali all'utilizzo dell'immobile;
- e)** inoltro del parere positivo / negativo all'ente locale interessato entro 60 giorni dalla ricezione della richiesta;
- f)** in caso di parere negativo, ricezione dell'eventuale istanza di riesame del provvedimento;
- g)** istruttoria della domanda di riesame ed emissione parere;
- h)** interlocuzioni tra EETT e DRRR per avvio del procedimento di trasferimento (disamina della documentazione agli atti, effettuazione di sopralluoghi sul bene, conferma da parte dell'ente – con apposita delibera consiliare - della richiesta di attribuzione a titolo non oneroso dell'immobile);
- i)** formalizzazione del trasferimento in proprietà dell'immobile richiesto con apposito provvedimento del Direttore Regionale;
- j)** esecuzione formalità conseguenti al trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura del provvedimento);
- k)** predisposizione e sottoscrizione del verbale di consegna;
- l)** annullamento o aggiornamento scheda e aggiornamento del sistema Address;
- m)** comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato;
- n)** monitoraggio sull'utilizzo dei beni immobili trasferiti decorsi tre anni dal trasferimento degli stessi;
- o)** rilascio del parere di congruità sul prezzo di vendita in caso di successiva alienazione da parte degli EE.TT. ed EE.LL. di immobili acquisiti ai sensi dell'art. 9, comma 5 del D.lgs. n. 85/2010 (federalismo demaniale).

La domanda finalizzata all'acquisizione dei beni da parte degli Enti territoriali, può essere motivata dal trasferimento dei predetti beni ai fondi d'investimento immobiliari chiusi promossi dagli Enti territoriali ai sensi dell'art. 33, comma 2, D.L. n. 98/2011, convertito in L. n. 111/2011, per la valorizzazione o dismissione del proprio patrimonio immobiliare. Tali fondi immobiliari potranno essere partecipati dal cosiddetto "Fondo

di fondi" istituito dalla società di gestione del risparmio statale prevista dall'art. 33 del medesimo D.L. n. 98/2011.

Con riguardo agli immobili appartenenti al patrimonio culturale, essi risultano in via generale esclusi dal trasferimento a titolo gratuito, fatta salva l'eccezione rappresentata dall'art. 5, comma 5, D.lgs. n. 85/2010 che prevede la possibilità di procedere al trasferimento sulla base della presentazione di apposito programma di valorizzazione da parte dell'Ente territoriale richiedente e della conseguente stipula di un accordo di valorizzazione con lo Stato ai sensi dell'art. 112 D.lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali).

Stante la stretta correlazione con il processo di valorizzazione immobiliare, per ulteriori dettagli si rinvia alla sezione 'valorizzazioni'.

Normativa di riferimento

- Artt. 117 e 119 Costituzione
- L. n. 23/1996
- L. n. 449/1997, art. 2
- D.lgs. n. 112/1998
- L. n. 388/2000, art. 46
- L. n. 136/2001
- L. n. 289/2002
- L. n. 311/2004
- L. n. 296/2006, art. 1, co. 203
- L. n. 42/2009
- D.lgs. n. 85/2010, art. 5, co.5
- D.lgs. n. 85/2010, art. 9, co.5
- D.lgs. n. 42/2004
- D.L. n. 98/2011
- D.L. 16/2012, convertito con modificazioni in L. n. 44/2012, art. 4, co. 12-quater
- D.L. n. 95/2012
- D.L. n. 69/2013
- D.L. n. 210/2015, convertito con modificazioni in L. n. 21/2016, art. 10, co. 6-bis
- D.P.C.M. 20/2/2018
- L. n. 145/2018, art. 1, co. 423

4 - Gestione dei fabbisogni allocativi PAC relativamente agli immobili in uso

4.1 Interventi edilizi

Il processo riguarda tutti gli interventi da eseguire sul patrimonio edilizio e si propone l'obiettivo di garantire la migliore qualità funzionale, tecnica ed architettonica degli immobili nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale, di valorizzazione e rigenerazione urbana degli immobili e dei contesti ambientali ove gli immobili si inseriscono.

Le strategie degli interventi saranno pertanto indirizzate alla valorizzazione degli *asset* nell'ottica di:

- garantire la sostenibilità ambientale e il rapporto con il territorio / ambiente circostante

- contenere i consumi energetici
- ridurre i costi di gestione, manutenzione ed esercizio degli edifici
- ottimizzare il ciclo delle acque
- ridurre le isole di calore
- utilizzare materiali riciclabili
- migliorare gli aspetti di resilienza ai cambiamenti climatici
- garantire il rispetto dei criteri ambientali minimi e delle opportunità derivanti dai protocolli energetico-ambientali
- migliorare / adeguare le caratteristiche sismiche
- garantire adeguate condizioni di sicurezza.

Al fine di realizzare tali strategie si farà ricorso:

- all'utilizzo di modalità, materiali e tecnologie costruttive innovative per la riduzione dei tempi di intervento
- all'impiego di piattaforme e modelli digitali (BIM) per:
 - migliorare il livello di conoscenza degli immobili ai fini di una corretta gestione che riduca i costi di manutenzione ed esercizio
 - garantire progettazioni di qualità al fine di ridurre i rischi di varianti e aumento di tempi e costi in fase di esecuzione
 - monitorare digitalmente le fasi di progettazione, esecuzione e avvio dell'opera.

4.1.a - Manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione

La manutenzione straordinaria, il restauro e la ristrutturazione hanno per oggetto opere ed interventi su immobili dello Stato prevalentemente destinati a uffici governativi con fondi messi a disposizione dal Bilancio dello Stato e identificati nel Piano degli Investimenti dell'Agenzia.

Nell'ambito della cooperazione orizzontale tra soggetti pubblici l'Agenzia cura inoltre l'esecuzione di interventi finalizzati alla razionalizzazione degli spazi sui medesimi immobili anche avvalendosi di risorse finanziarie messe a disposizione da altre Amministrazioni centrali con l'obiettivo di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico.

La manutenzione straordinaria, il restauro, e la ristrutturazione hanno per oggetto la progettazione e la realizzazione di opere funzionali al riutilizzo, alla razionalizzazione, al miglioramento delle performance energetiche e prestazionali e alla conservazione del patrimonio immobiliare dello Stato e al suo utilizzo.

Il processo prevede le seguenti fasi principali:

- indagini conoscitive degli immobili finalizzate alla valutazione delle strategie e delle tempistiche di intervento

- elaborazione preliminare della documentazione necessaria all'inserimento nel piano degli investimenti dell'Agenzia (studi di fattibilità, progetti di fattibilità tecnico economica, etc.);
- pianificazione e programmazione delle procedure di affidamento dei servizi di ingegneria e architettura e dell'esecuzione delle opere;
- nomina delle figure tecniche relative al procedimento (Responsabile del Procedimento, Progettisti, Ufficio Direzione Lavori, commissione di collaudo, etc.) fra le risorse disponibili interne all'Agenzia;
- avvio delle procedure di affidamento dei servizi di ingegneria e architettura in caso di accertata mancanza di disponibilità delle risorse interne;
- gestione procedure di affidamento dei Servizi di Ingegneria e Architettura e delle gare per Servizi e lavori, dalla predisposizione della documentazione di gara sino all'affidamento e alla sottoscrizione dei contratti comprese le attività connesse alle autorizzazioni preventive, alla trasparenza e all'anticorruzione incluse le relative comunicazioni agli enti preposti;
- gestione tecnica e amministrativa dell'esecuzione delle attività contrattuali dei servizi di ingegneria e architettura e dei lavori sino alla verifica di conformità e al Collaudo / certificato di regolare esecuzione ed alla consegna e all'avvio delle opere compreso l'ottenimento e il rilascio delle certificazioni e autorizzazioni per la messa in esercizio per quanto di competenza dell'Agenzia e delle connesse comunicazioni all'ANAC.

È prevista, inoltre, la possibilità che, nell'ambito di processi di valorizzazione prevalentemente economica, l'esecuzione dell'intervento sia affidata a terzi che utilizzano fondi messi a disposizione dall'Agenzia. Quest'ultima, quindi, interviene principalmente attraverso un investimento economico destinato all'esecuzione totale o parziale di opere finalizzate all'incremento di interesse del mercato per il bene stesso.

Tale investimento, effettuato sulla base della normativa vigente, viene supportato da una precedente fase di concertazione con gli altri soggetti coinvolti rispetto al tipo di intervento da eseguire, alle modalità di conduzione dell'intervento e di coordinamento delle specifiche competenze e responsabilità di ciascun soggetto (progettazione dell'intervento, appalto delle opere, verifiche sull'esecuzione delle opere, etc.).

L'Agenzia conserva in tutti i casi una funzione di supervisione delle azioni poste in essere da parte degli altri soggetti coinvolti, eventualmente attuata attraverso la costituzione di tavoli tecnici o comitati scientifici appositamente creati.

Rimane prerogativa dell'Agenzia sospendere il finanziamento o reindirizzare gli interventi in caso di allontanamento dagli obiettivi preventivamente concordati.

In alcuni casi, l'Agenzia può stipulare ai sensi dell'art. 38 D.lgs. n. 50/2016 specifiche Convenzioni con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti al fine di far eseguire ai Provveditorati Interregionali alle Opere Pubbliche attività connesse alla realizzazione di talune iniziative inserite nel Piano degli Investimenti dell'Agenzia.

A carico dell'Agenzia restano tutte le attività propedeutiche alla creazione delle condizioni per

l'attuazione dell'intervento che, soprattutto nel caso di interventi strumentali alla razionalizzazione degli utilizzi e degli spazi, si sostanziano nel coordinamento dell'azione delle Amministrazioni e dei Provveditorati coinvolti nel progetto di razionalizzazione; l'Agenzia inoltre, nell'ambito delle Convenzioni stipulate, compie azioni di vigilanza nei confronti dei Provveditorati incaricati dell'attuazione dell'intervento curando in particolare:

- l'approvazione dei progetti con riferimento alla corrispondenza con i quadri esigenziali delle amministrazioni, la qualità progettuale attesa, la sostenibilità ambientale, il miglioramento delle performance;
- la verifica dei cronoprogrammi operativi con valutazione delle rendicontazioni prodotte dai Provveditorati in ordine all'avanzamento dei lavori;
- l'autorizzazione al pagamento delle fatture emesse a seguito dei necessari certificati di pagamento sottoscritti dai Provveditorati per servizi, forniture, incentivi, lavori etc. previa esibizione da parte della Stazione Appaltante della documentazione a supporto (tecnica, amministrativa, autorizzativa etc.) prevista dalle vigenti norme;
- le verifiche in ordine alla regolare approvazione da parte della Stazione Appaltante degli atti di collaudo, di verifica di conformità e di eventuali accordi bonari conclusi, anche al fine di constatarne la compatibilità con le disponibilità finanziarie e con quanto autorizzato dall'Agenzia;
- il consenso preventivo in ordine alle modalità di selezione e affidamento di incarichi a professionisti esterni alla Stazione Appaltante compresa la nomina delle commissioni giudicatrici;
- la condivisione dei quadri economici degli interventi e delle previsioni finanziarie con l'obiettivo di prevedere i fabbisogni di cassa scaturenti dall'espletamento delle operazioni connesse allo stesso.

Normativa di riferimento

- D.P.R. n. 380/2001
- D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.
- L. 234/2021 art. 1 co 475-477

4.1.b - Somma urgenza

Il processo di somma urgenza ha la finalità di rimuovere condizioni che pregiudicano l'incolumità pubblica. Rispetto a tale fattispecie l'Agenzia interviene esclusivamente nei casi in cui ha la diretta responsabilità ad eseguire l'intervento. Per ciò che concerne gli immobili utilizzati dalle Amministrazioni dello Stato invece tale responsabilità ricade, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1, comma 273, L. n. 190/2014, sul Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti che dispone di appositi fondi iscritti nel Bilancio dello Stato.

Il processo, in base al soggetto cui compete l'onere dell'intervento, prevede fasi comuni e fasi specifiche differenziate. Le fasi comuni per l'avvio del processo sono:

- a) segnalazione esigenza intervento ed eventuale diffida dell'organismo di Vigilanza;
- b) valutazione della segnalazione al fine di verificare la sussistenza per operare in somma urgenza e la competenza dell'Agenzia.

Fasi specifiche per Somma urgenza:

- a) scelta dell'impresa che eseguirà l'intervento;
- b) redazione, a cura della Struttura Territoriale, del verbale di somma urgenza, della perizia giustificativa e del computo metrico;
- c) esecuzione dei lavori.

Normativa di riferimento.

- D.lgs. n. 50/2016 e ss. mm.ii.
- L. n. 190/2014 art. 1, co. 273

4.2 - Manutenzione ordinaria - Nulla osta alla manutenzione ordinaria

Il processo di manutenzione ordinaria riguarda la gestione diretta dell'Agenzia degli interventi - su immobili del demanio o del patrimonio dello Stato o l'autorizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria a carico del locatario/concessionario previo il rafforzamento, attraverso l'uso dei modelli digitali, delle attività predittive e programmate.

Lo scopo del processo è quello di provvedere alle valutazioni tecniche preliminari, alla predisposizione dei documenti tecnici e amministrativi necessari per l'affidamento, alla direzione dei lavori e al collaudo degli stessi e di sorvegliare la perfetta esecuzione delle opere da parte del locatario/concessionario.

Sono definiti interventi di manutenzione ordinaria quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

La manutenzione ordinaria è eseguibile principalmente secondo tre tipologie di procedure, di cui le prime due applicabili nei casi in cui le attività tecniche vengano svolte dalla Struttura Territoriale, l'ultima di autorizzazione all'utente:

- a) lavori in economia;
- b) lavori in appalto;
- c) nulla osta all'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/1923
- R.D. n. 827/1924
- L. n. 457/1978, art. 31

- D.lgs. n. 50/2016
- Codice Civile artt. 1576, 1609

4.3 - Razionalizzazioni

L'attività intende promuovere iniziative di razionalizzazione degli spazi e degli utilizzi da parte delle Pubbliche Amministrazioni da formalizzare nell'ambito di un Piano di Razionalizzazione a livello nazionale al fine del contenimento della spesa pubblica.

Nel dettaglio l'attività prevede di:

- a)** individuare, su espressa indicazione delle P.A., i fabbisogni allocativi sul territorio nazionale, per promuovere successivamente intese finalizzate alla predisposizione dei Piani di Razionalizzazione;
- b)** elaborare Piani di razionalizzazione territoriali per rilascio degli immobili conferiti ai Fondi Immobiliari FIP e FPU;
- c)** consolidare centralmente i PdR territoriali con la finalità di elaborare un PdR per ciascuna PA centrale a livello nazionale;
- d)** promuovere incontri con le P.A. centrali per approfondimenti, verifiche e condivisioni al fine di produrre i PdR per singola PA condivisi e formalizzati;
- e)** promuovere la conoscenza degli applicativi informatici (Portale PA, Paloma) elaborati da questa Agenzia e messi a disposizione delle PA per le attività razionalizzazione;
- f)** implementare e aggiornare le diverse funzionalità degli applicativi informatici a seguito delle trasformazioni organizzative delle PA e delle indicazioni normative del Legislatore in materia di razionalizzazione;
- g)** elaborare Piani nazionali di razionalizzazione attuativi per singola P.A. declinando le iniziative previste (consegne e dismissioni, permutate, interventi edilizi ed acquisti);
- h)** verificare la disponibilità delle risorse economiche (Piano Investimenti Agenzia, Fondi nella disponibilità delle Amministrazioni ovvero altre fonti di finanziamento disponibili) necessarie per l'attuazione delle operazioni di razionalizzazione elaborate;
- i)** monitorare e privilegiare, nell'elaborazione di nuove operazioni di razionalizzazione, le iniziative rivolte alla ottimizzazione della ubicazione degli uffici pubblici sul modello dei POLI AMMINISTRATIVI, concentrando in uno o più immobili di proprietà pubblica sedi di diverse Amministrazioni dello Stato o di Enti pubblici ai fini del risparmio di spesa per locazione passiva e del contenimento dei costi gestionali ed energetici, assicurando, altresì, un servizio più efficiente derivante dalla presenza di più Amministrazioni in un'unica sede.

- j)** elaborare di concerto con le PA piani di razionalizzazione propedeutici al rilascio, alla proroga/rinnovo o alla rinegoziazione dei contratti di locazione degli immobili trasferiti e/o conferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare (FPU) costituiti ai sensi dell'art. 4 del D.L. n. 135/2001. L'attività si colloca nell'ambito del più ampio piano di rivisitazione delle locazioni passive delle PA negli immobili conferiti ai Fondi da attuare ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 69 del D.L. n. 104/2020, pubblicato nella G.U. 14 agosto 2020, n. 203. Si tratta di operazioni di razionalizzazione particolarmente complesse, nell'ambito delle quali l'attività dell'Agenza si sostanzia anche, da un lato, nell'assicurare un supporto in favore delle PA per la ricerca sul mercato di nuove soluzioni allocative dall'altro, nell'avvio di appositi tavoli di concertazione con enti "istituzionali" che, fermo restando lo svolgimento delle indagini di mercato e la verifica della congruità dei canoni, consenta alle PA di acquisire informazioni sulle potenzialità del mercato con riferimento al portafoglio immobiliare dai medesimi detenuto (a titolo esemplificativo Poste, Cassa Depositi e Prestiti, enti territoriali). Nell'ambito di tale attività, viene fornita all'Avvocatura ogni utile informazione relativa al piano di rilascio dei predetti immobili ai fini della gestione del contenzioso instauratosi con alcune Proprietà.
- k)** porre in essere, nell'ambito dei piani di razionalizzazione, le necessarie attività istruttorie finalizzate a garantire la piena attuazione alle disposizioni di cui all'art. 8, comma 4, D.L. n. 78/2010, convertito, con modificazioni, in L. n. 122/2010 e successive integrazioni e modifiche apportate da ultimo con D.L. n. 124/2019 convertito, con modificazioni, in L. n. 157/2019. In particolare, curare:
- le attività relative all'individuazione degli immobili da proporre per l'acquisto da parte dell'Ente
 - gli adempimenti connessi alla determinazione del valore dell'immobile oggetto di acquisto e del canone di locazione dovuto per l'uso dello stesso da parte della PAC
 - le attività progettuali ove necessarie
 - il rilascio del provvedimento di nulla osta alla stipula in favore dell'Amministrazione utilizzatrice
 - per gli immobili non già in uso alle PA e per i quali sia necessaria l'effettuazione di interventi di riqualificazione, la redazione e la stipula, con tutti gli Enti interessati, dell'Accordo che definisca le fasi della progettazione necessaria alla valutazione dell'investimento immobiliare da parte dell'Ente previdenziale.

Normativa di riferimento

- L. n. 191/2009, art. 2 co. 222, 222-bis, 222-ter, 222-quater
- D.L. n. 95/2012 conv. in L. n. 135/2012
- L. n. 147/2013, art. 1 co. 387
- D.L. n. 66/2014
- D.L. n. 78/2010, art. 8 co. 4
- D.L. n. 124/2019, art. 43 co. 1 lett a)
- D.L. n. 53/2019, art. 8 bis co. 1
- D.L. 104/2020, art. 69

- D.L. 146/2021, conv in L. n.215/2021, art.16 sexies, comma 1
- L. 234/2021, ~~n. 234~~ "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2022 e bilancio pluriennale per il triennio 2022-2024"
- DL 228/2021 conv., con mod. dalla L. n. 15/2022, art. 10 comma 2 bis

4.4 - Consegna e dismissione

Il processo di consegna ha come fine quello di assegnare beni del demanio pubblico o del patrimonio alle amministrazioni statali per lo svolgimento di attività istituzionali (uso governativo), mentre il processo di dismissione ha come fine quello di riprendere in consegna da amministrazioni statali, in tutto o in parte, beni immobili patrimoniali e demaniali non più ritenuti necessari per lo svolgimento delle suddette attività istituzionali.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate, distinte per i due momenti:

4.4.a - Consegna

- a) controllo formale della richiesta e verifica del piano dei fabbisogni e dei piani di razionalizzazione dell'amministrazione richiedente;
- b) sopralluogo ai fini della verifica di compatibilità del bene in rapporto alle esigenze dell'amministrazione richiedente e dello stato manutentivo dell'immobile;
- c) predisposizione e sottoscrizione congiunta del verbale di consegna;
- d) aggiornamento schede e basi dati informatiche;
- e) invio flusso informatico alla ragioneria territoriale dello stato.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/1923
- R.D. n. 827/1924
- D.P.R. n. 367/1998
- L. n. 296/2006, art. 1, cc. 214 e 215
- L. n. 244/2007, art. 2, cc. 618-623
- D.L. n. 112/2008, art. 74
- L. n. 191/2009, art. 2 co. 222 e successive modifiche e integrazioni
- D.L. n. 95/2012, convertito in L. n. 135/2012

4.4.b - Dismissione

- a) ricevimento della dichiarazione di dismissione da parte dell'amministrazione usuaria oppure del verbale a seguito di una verifica ispettiva, dal quale emerge una sottoutilizzazione od un uso improprio dell'immobile da parte dell'amministrazione stessa;
- b) sopralluogo congiunto di verifica delle condizioni in cui si trova il bene ed eventuali utilizzazioni in atto;

- c) predisposizione verbale di sopralluogo e sottoscrizione congiunta;
- d) eventuale richiesta di ripristino o messa in sicurezza dell'immobile a favore della stessa amministrazione;
- e) convocazione dell'amministrazione interessata, predisposizione e sottoscrizione del verbale di dismissione;
- f) aggiornamento schede e basi dati informatiche;
- g) invio informatizzato alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

Non è consentita (L. n. 296/2006) la dismissione temporanea di beni immobili dello Stato assegnati in uso gratuito alle Amministrazioni pubbliche ad eccezione dei beni immobili in uso all'Amministrazione della Difesa affidati, in tutto o in parte, a terzi per lo svolgimento di attività funzionali alle finalità istituzionali dell'Amministrazione stessa.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/1923
- R.D. n. 827/1924
- D.P.R. n. 367/1998
- L. n. 296/2006, art. 1 cc. 214 – 216
- D.L. n. 112/2008, art. 74
- D.lgs. n. 66/2010, art. 307

4.5 - Gestione delle locazioni passive e congruità canoni

Ai sensi dell'art. 2 co. 222 e ss. della Legge n. 191/2009 e dell'art. 3 del D.L. n. 95/2012 il ruolo dell'Agenzia si focalizza, in tale ambito, sul rilascio del nulla-osta alla stipula e al rinnovo dei contratti di locazione passiva delle Amministrazioni Statali.

Il processo, anche allo scopo di favorire una gestione unitaria ed efficiente degli immobili, è finalizzato a garantire procedure quanto più trasparenti possibili nei casi in cui le Amministrazioni dello Stato si trovino nelle condizioni di prendere in locazione edifici di proprietà privata da utilizzare per i propri fini istituzionali.

Il ricorso al mercato privato avviene solo nei casi di impossibilità di disporre di immobili liberi o liberabili dello Stato, anche confiscati alla criminalità organizzata per gli scopi suddetti ovvero di proprietà di enti pubblici offerti in locazione agevolata ("indisponibilità di immobili demaniali").

L'intero processo consta di una fase, squisitamente tecnica, che stabilisce la congruità del canone richiesto dalla proprietà, e di un'altra, amministrativa-contabile, relativa all'istruttoria per il rilascio dell'autorizzazione alla stipula (nulla osta alla stipula).

Le attività da porre in essere riguardano:

- a) ricezione della comunicazione del fabbisogno da parte della P.A. con verifica della conformità alle previsioni triennali dei fabbisogni allocativi come inseriti nel sistema dati (RATIO);

- b)** verifica indisponibilità di immobile demaniale, confiscato alla criminalità organizzata o di proprietà di enti pubblici offerti in locazione agevolata;
- c)** ricezione della richiesta di canone per l'immobile di proprietà di terzi come individuato dall'Amministrazione;
- d)** esame della documentazione tecnica relativa all'immobile individuato trasmessa dall'Amministrazione;
- e)** rilascio del parere sulla congruità del canone o acquisizione parere della Commissione per la verifica di congruità per i contratti di importo sopra la soglia a seguito di attività estimale e rilascio contemporaneo dell'autorizzazione alla stipula libera o condizionata al verificarsi di condizioni ritenute imprescindibili;
- f)** ricezione del contratto di locazione stipulato e registrato;
- g)** continuo aggiornamento del Database locazioni passive.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/1923
- R.D. n. 827/1924
- R.D. n. 1058/29, art. 34
- D.M. 2984/1940, artt. 638 -639
- L. n. 392/1978
- L. n. 662/1996, art. 2, co. 95
- L. n. 311/2004, art. 1 co. 439
- L. n. 266/2005, art. 1, cc., 478 e 479
- L. n. 244/2007, art. 2, cc. 618-623
- D.L. n. 112/2008, art. 74
- L. n. 191/2009 art. 2 co. 222 e successive modifiche e integrazioni
- Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio deliberato in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 26 novembre 2021 pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 e comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021
- D.L. 201/2011, convertito in L. n. 214/2011, art. 27 co. 4
- L. n. 228/2012
- D.L. n. 120/2013 art. 2-bis
- L. n. 147/2013 art. 1 cc. 388 e 389
- D.L. n. 66/2014
- L.160/2019 art 1 commi 616-619
- D.L. 146/2021, convertito in L.215/2021, art.16 sexies, comma 1

4.6 - Manutenzioni ordinarie e straordinarie degli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato

Il processo ha l'obiettivo di assicurare la gestione accentrata degli interventi manutentivi sugli immobili di proprietà dello Stato e sugli immobili di proprietà di terzi utilizzati dalle Amministrazioni dello Stato per finalità istituzionali, volto al contenimento della spesa pubblica e, ove possibile, alla razionalizzazione degli spazi.

Per la realizzazione di tali interventi sono istituiti a partire dal 2013 due fondi, rispettivamente per le manutenzioni ordinarie (cap. 3905) e per quelle straordinarie (cap. 7753), iscritti nello stato di previsione della spesa del Ministero dell'economia e delle finanze, su cui l'Agenzia assume le relative decisioni di spesa sulla base di un piano generale degli interventi triennale.

Gli interventi sono effettuati mediante i Provveditorati alle Opere pubbliche sulla base di convenzioni quadro sottoscritte con l'Agenzia. Per l'esecuzione si ricorre agli operatori privati con i quali l'Agenzia ha concluso accordi quadro a seguito di procedure ad evidenza pubblica in qualità di centrale di committenza.

Qualora non risultasse possibile individuare un operatore idoneo a causa della peculiarità dell'intervento da eseguire, la selezione dell'impresa esecutrice potrà essere espletata tramite apposita procedura, ai sensi della vigente normativa in materia, a cura dei Provveditorati.

L'art. 9 del D.L. 68/2022 convertito con modificazioni dalla Legge 5 agosto 2022, n. 108 (GU n.182 del 05-08-2022), ha rettificato l'iter di affidamento degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nell'ambito del Sistema Accentrato delle manutenzioni, con l'obiettivo di efficientare l'intero processo dalla fase della programmazione fino alla realizzazione degli interventi, e il relativo impiego dei fondi, favorendo sinergie operative tra opere coesistenti sul medesimo immobile.

In tal senso il comma 7 del citato art. 9, ferma restando la competenza esclusiva delle Amministrazioni usuarie rispetto alla piccola manutenzione nonché all'adeguamento ex decreto legislativo 81/2008, introduce la possibilità di finanziare e realizzare, nell'ambito del Sistema Accentrato delle manutenzioni, l'esecuzione anche di opere relative alla messa a norma degli impianti o correlate alle norme in materia di prevenzione incendi, con l'obiettivo di garantire il coordinamento con altri interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi ai sensi delle lettere a) e b) del comma 2 e del comma 5 dell'art. 12 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, favorendo economie di scala e contribuendo al contenimento dei costi.

Sempre al fine di promuovere forme di razionalizzazione tra gli interventi, l'esecuzione degli stessi può essere curata, al ricorrere di specifiche condizioni, nonché previo atto di intesa e senza maggiori oneri, dai Provveditorati interregionali per le opere pubbliche o dall'Agenzia del Demanio.

La norma aggiunge poi, dopo il secondo periodo dell'articolo 12, comma 5, del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, la previsione secondo cui "l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria ovvero di manutenzione straordinaria dei lavori di importo in ogni caso inferiore a 100.000 euro, di cui al comma 2, lettere a) e b), è curata, senza nuovi o maggiori oneri, direttamente dalle amministrazioni utilizzatrici degli immobili".

In sintesi il processo prevede le fasi di seguito riportate:

- a) Comunicazione interventi:** tale fase è finalizzata ad acquisire dalle Amministrazioni usuarie, nel rispetto delle previsioni di Legge e sulla base di apposite Linee guida redatte dall'Agenzia, la comunicazione per ogni singolo fabbricato utilizzato, o porzione di esso, o sua pertinenza, della previsione triennale dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare sugli immobili

in uso alle stesse per finalità istituzionali. L'Agenzia fornisce la necessaria preliminare assistenza alle Amministrazioni stesse in ordine ai possibili quesiti eventualmente posti in merito alle modalità di comunicazione e caricamento degli interventi sull'apposito sistema informatico e verifica la corretta imputazione rispetto alle Linee guida, in termini di coerenza e congruenza, delle richieste manutentive acquisite, proponendo eventuali azioni correttive;

b) Programmazione: tale fase ha la finalità di consentire all'Agenzia di assumere le decisioni di spesa definendo il Piano generale triennale degli interventi e di trasmettere ai Provveditorati alle Opere Pubbliche l'elenco annuale degli interventi inseriti nel Piano.

In particolare, l'Agenzia supporta i Provveditorati nelle loro attività di validazione e assegnazione delle priorità e acquisisce dal MIT-DIGES - coordinato con i Provveditorati:

- ✓ le **priorità tecniche** riferite ad ogni intervento
- ✓ la **validazione** dei costi stimati dalle PA

Successivamente l'Agenzia procede, previa verifica che gli interventi comunicati non siano inseriti in un piano di razionalizzazione approvato dall'Agenzia e nei piani di investimento immobiliare (cap.7754), a redigere il Piano Generale ai fini dell'assunzione delle decisioni di spesa. Tale fase si conclude con la Pubblicazione del Piano Generale sul sito internet dell'Agenzia del Demanio;

c) Stipula convenzioni quadro: l'Agenzia sottoscrive con i Provveditorati e con le Amministrazioni che assumono il ruolo di stazioni appaltanti per interventi di importo lavori inferiore a 100.000 euro, ai sensi della suindicata normativa, le Convenzioni quadro, distinte per ambito territoriale di pertinenza, nelle quali vengono esplicitati i dati di dettaglio di ciascun intervento, con il relativo cronoprogramma;

d) Stipula accordi quadro: tale fase ha l'obiettivo di stipulare gli accordi quadro riferiti ad ambiti territoriali predefiniti, con gli operatori economici individuati tramite procedura ad evidenza pubblica, ai quali verrà affidata l'esecuzione degli interventi secondo il criterio della rotazione. Nel dettaglio, l'Agenzia provvede a svolgere le seguenti attività:

1. Predisposizione della documentazione di gara
2. Nomina del RUP
3. Pubblicazione dei bandi di gara
4. Svolgimento della procedura di gara
5. Stipula degli accordi quadro con gli operatori individuati
6. Pubblicità della stipula sul sito internet dell'Agenzia
7. Creazione dell'anagrafica degli accordi quadro e degli operatori aggiudicatari

e) Realizzazione degli interventi: i Provveditorati e le Amministrazioni utilizzatrici per gli interventi di importo lavori inferiore a 100.000 euro provvedono alla realizzazione degli specifici interventi manutentivi previa sottoscrizione delle predette convenzioni quadro e affidamento dei lavori alle imprese incluse negli accordi quadro ovvero, qualora impossibile, mediante apposita procedura di

gara;

f) Monitoraggio: tale fase ha per oggetto la verifica, da parte dell'Agazia, della corretta esecuzione degli interventi, con particolare riferimento al rispetto dei tempi, costi e modalità di esecuzione previsti dal Protocollo d'Intesa e dalle Convenzioni Quadro sottoscritte con le stazioni appaltanti con elaborazione di apposita reportistica. Comprende anche la verifica dell'aggiornamento degli applicativi dedicati al processo;

g) Gestione operativa e finanziaria: la fase definisce le modalità di gestione operativa e finanziaria degli interventi gestiti e curati dai Provveditorati e dalle Amministrazioni utilizzatrici rientranti nel sistema accentrato delle manutenzioni. Sono previste le seguenti attività:

1. Redazione e stipula atto di affidamento interventi (a cura dei Provveditorati/Amministrazioni);
2. Ripianificazione dei Piani Generali, su indicazione dei Provveditorati in seguito ad assestamenti dei Quadri Economici, stralci, accorpamenti e sostituzione di interventi;
3. Selezione operatore a cui affidare le attività esecutive (a cura dei Provveditorati/Amministrazioni);
4. Stipula dei contratti di appalto con gli operatori selezionati (a cura dei Provveditorati/Amministrazioni);
5. Trasmissione contratti alla ragioneria (a cura dei Provveditorati/Amministrazioni);
6. Richiesta accreditamento fondi (a cura dei Provveditorati/Amministrazioni);
7. Liquidazione, previa verifica dell'attendibilità delle richieste accreditamento fondi pervenute, dei corrispettivi degli interventi agli operatori specializzati tramite l'emissione degli ordini di accreditamento in favore dei funzionari delegati presso i Provveditorati e le Amministrazioni utilizzatrici che svolgono il ruolo di stazioni appaltanti.

Normativa di riferimento:

- R.D. n. 2440/1923
- R.D. n. 827/1924
- D.L. n. 98/2011, art. 12
- L. n. 244/2007, art. 2 c. 618 e 620 in comb. disp. con D.L. n. 78/2010, art. 8, co. 1
- L. n. 191/2009 art. 2 co. 222
- L. n. 147/2013, art. 1 co. 390
- D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.
- Decreto Interdirettoriale emanato l'8 ottobre 2012 e pubblicato sulla GURI n. 296 del 20.12.2012
- Linee Guida emanate dall'Agazia del Demanio in data 25/10/2012 e ss.mm.ii
- Protocollo d'intesa con MIT diretto a stabilire gli impegni e le modalità di espletamento delle attività cui devono attenersi i singoli PPOOPP.
- D.L. 68/2022 convertito con modificazioni dalla Legge 5 agosto 2022, n. 108 (GU n.182 del 05-08-2022).

4.7 - Efficiamento Energetico

L'Agenzia del Demanio è attivamente coinvolta sul fronte del perseguimento degli obiettivi comunitari dettati dalla Direttiva 2012/27/UE, collaborando congiuntamente agli altri enti istituzionali competenti in materia di efficienza energetica.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 9, comma 3 del D.M. 16 settembre 2016 – attuativo dell'art. 5 del D.lgs. 102/2014 – il MASE (ex MITE, subentrato nelle competenze del MISE con il D.L. 1 marzo 2021 n. 22, e rinominato MASE con il D.L. 11 novembre 2022, n. 173), previa stipula di apposite convenzioni, affida all'Agenzia del Demanio la realizzazione degli interventi ricompresi nei programmi PREPAC che insistono su edifici ricompresi nell'ambito del Sistema accentrato delle manutenzioni, di cui all'art. 12 del D.L. 98/2011. Come previsto dalla recente modifica normativa dell'art. 5, co. 8, del d.lgs. 102/2014 (modificato dal D.L. 1° marzo 2022 n. 17, convertito in L. 27 aprile 2022 n. 34) la fase attuativa è affidata oltre che ai competenti Provveditorati OO.PP. anche all'Agenzia del Demanio in considerazione della tipologia di intervento e delle eventuali diverse forme di finanziamento adottate per il medesimo immobile.

Sono previste le seguenti attività:

- a)** Redazione dell'inventario degli immobili di proprietà della Pubblica Amministrazione Centrale ai sensi dell'art. 5 comma 5 della Direttiva 2012/27/UE;
- b)** Istruttoria finalizzata alla predisposizione del Programma annuale di riqualificazione energetica degli immobili (PREPAC) attraverso un'attività di analisi volta a porre in risalto aspetti di rilievo sia di natura tecnica che amministrativa ai fini dell'esecuzione dell'intervento, ai sensi del DM 16 settembre 2016;
- c)** Supporto alle Amministrazioni nella predisposizione della documentazione necessaria ai fini dell'accesso al Programma Prepac;
- d)** Monitoraggio dello stato di avanzamento degli interventi e del conseguente risparmio energetico conseguito, comunicandone i relativi risultati al MASE, ai fini del raggiungimento degli obiettivi nazionali in materia di efficienza energetica;
- e)** Esecuzione delle attività funzionali alla realizzazione degli interventi nei casi in cui l'Agenzia svolge il ruolo di Stazione Appaltante;
- f)** Gestione dei pagamenti in coerenza con le procedure previste nell'ambito del Sistema Accentrato delle Manutenzioni;

Inoltre, nel proprio piano degli investimenti l'Agenzia del Demanio - nell'ambito del programma volto alla riqualificazione sismica ed energetica degli immobili statali ed in esito agli audit sismici e diagnosi energetiche via via pervenute, finanzia interventi di adeguamento/miglioramento sismico ed efficientamento energetico, laddove previsto, in un'ottica di miglioramento della performance energetica e di riduzione dei costi. A tal fine ricorre anche alle risorse stanziata dalla Legge di bilancio 2021 mediante il rifinanziamento del comma 140, e dalla legge di bilancio 2020 art. 1 co. 14, individuando specifiche iniziative di

efficientamento energetico in linea con gli indirizzi di rilancio degli investimenti pubblici.

Normativa di riferimento:

- Direttiva 2012/27/UE;
- Decreto Legislativo 4 luglio 2014, n. 102
- D.M. 16 settembre 2016 (Sviluppo economico)
- D.L. 1 marzo 2021 n. 22
- D.L. 1 marzo 2022 n. 17
- Comma 140 Legge di bilancio 2021
- Comma 14 Legge di bilancio 2020

4.8 - Acquisti

4.8.a - Acquisti d'iniziativa

Gli acquisti d'iniziativa sono pianificati dall'Agenzia al fine di favorire operazioni di razionalizzazione, anche nell'ottica di integrazione del valore economico/sociale del patrimonio.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a) individuazione dei beni da acquisire e valutazione delle opportunità d'acquisto;
- b) inserimento dell'acquisto nel programma annuale degli investimenti immobiliari dell'Agenzia, finanziati con fondi del capitolo 7754;
- c) sopralluogo di verifica e determinazione della congruità del prezzo dell'immobile richiesto dalla proprietà;
- d) rilascio del parere sulla congruità o acquisizione parere della Commissione per la verifica di congruità per i prezzi di importo sopra la soglia;
- e) predisposizione schema d'atto di acquisto;
- f) acquisizione documentazione ipocatastale attestante la proprietà e disponibilità dell'immobile;
- g) eventuale acquisizione del parere dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato sullo schema di contratto (parere in linea legale e accertamento dei requisiti di proprietà e libertà dell'immobile);
- h) acquisizione certificazione energetica;
- i) acquisizione di una copia dell'atto di acquisto sottoscritta per accettazione da parte del venditore;
- j) stipula dell'atto a cura dell'Ufficiale Rogante dell'Agenzia del Demanio, notaio o altro pubblico ufficiale ed emissione notula di calcolo delle spese contrattuali;
- k) approvazione del contratto di acquisto;
- l) eventuale acquisizione parere suppletivo dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato sulla proprietà e libertà dell'immobile fino alla data di trascrizione del contratto stesso;
- m) registrazione dell'atto, trascrizione e voltura al catasto;
- n) immissione in possesso del bene;
- o) assunzione in consistenza, aggiornamento schede e basi dati informatiche;

- p)** comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato;
- q)** pagamento del prezzo di acquisto.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/1923
- R.D. n. 827/1924
- D.M. n. 2984/1940
- D.L. 104/2020, art. 69

4.8.b - Acquisto non d'iniziativa

Il processo ha come fine quello di procedere all'acquisto, per uso governativo, di un bene sulla base di una richiesta da parte di una amministrazione pubblica con fondi messi a disposizione dalla medesima.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a)** ricezione delle richieste da parte delle Amministrazioni e del decreto del MEF di cui all'articolo 12 del dl 98/2011 sulla compatibilità dell'operazione con i saldi strutturali di finanza pubblica e valutazione della stessa. Tale provvedimento relativo alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica non viene acquisito nelle ipotesi di esclusione espressamente previste dal citato art. 12, né con riguardo alle operazioni di acquisto di immobili destinati agli Archivi di Stato disciplinate dell'articolo 1, commi 364 e 365, della legge 30 dicembre 2021, n. 234, alla luce di un parere reso al riguardo dal Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- b)** verifica della coerenza della richiesta con la previsione triennale dei fabbisogni allocativi comunicata dall'Amministrazione interessata ai sensi dell'articolo 2, comma 222 della legge 191/2009, nonché del rapporto mq/addetto;
- c)** verifica indisponibilità immobili demaniali liberi e idonei;
- d)** individuazione del bene da acquisire, sopralluogo di verifica e determinazione della congruità del prezzo dell'immobile richiesto;
- e)** rilascio del parere sulla congruità o acquisizione parere della Commissione per la verifica di congruità per i prezzi di importo sopra la soglia;
- f)** predisposizione schema d'atto di acquisto;
- g)** acquisizione documentazione ipocatastale attestante la proprietà e disponibilità dell'immobile
- h)** eventuale acquisizione del parere dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato sullo schema di contratto (parere in linea legale e accertamento dei requisiti di proprietà e libertà dell'immobile);
- i)** acquisizione certificazione energetica;
- j)** acquisizione di una copia dell'atto di acquisto sottoscritto per accettazione da parte del venditore;
- k)** eventuale acquisizione del parere suppletivo dell'Avvocatura sulla proprietà e libertà dell'immobile;
- l)** stipula dell'atto a cura dell'Ufficiale Rogante dell'Agenzia del Demanio, notaio o altro Pubblico

- ufficiale ed emissione notula di calcolo delle spese contrattuali;
- m)** approvazione dell'atto mediante decreto interdirettoriale elaborato dell'Amministrazione richiedente e controfirmato dal Direttore dell'Agenzia del Demanio;
 - n)** trasmissione del decreto interdirettoriale all'Amministrazione richiedente per la registrazione presso gli organi di controllo;
 - o)** eventuale acquisizione parere suppletivo dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato sulla proprietà e libertà dell'immobile fino alla data di trascrizione del contratto stesso;
 - p)** registrazione fiscale dell'atto, trascrizione alla conservatoria e voltura al catasto;
 - q)** immissione in possesso del bene e consegna del bene;
 - r)** invio del contratto registrato e trascritto all'Amministrazione interessata per effettuazione del pagamento;
 - s)** assunzione in consistenza ed aggiornamento basi dati informatiche;
 - t)** comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato;
 - u)** pagamento del prezzo d'acquisto da parte dell'Amministrazione acquirente.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/1923
- R.D. n. 827/1924
- D.M. n. 2984/1940
- DL 98/2011, art. 12, commi 1 e 1bis,
- DM 16 marzo 2012
- DM 14 febbraio 2014
- L. 234/2021, art. 1 commi 364-365 e D.l. 198 del 10/05/2022
- L. 234/2021, art. 1 comma 475 e D.l. n. 339 del 18 ottobre 2022
- L. 234/2021, art. 1 comma 476
- L. 68/2022 conv. con mod. dalla L n. 108/2022, art. 3

4.9 - Permute

Il processo ha come fine quello di permutare beni del patrimonio disponibile o del demanio dello Stato - Ramo Artistico Storico con immobili di proprietà di un Ente Territoriale adeguati all'uso governativo al fine di rilasciare immobili di terzi detenuti in locazione passiva o immobili dello Stato ritenuti inadeguati. Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a)** ricezione della richiesta da parte delle Amministrazioni interessate ed individuazione degli immobili di proprietà di un Ente Territoriale da permutare;
- b)** individuazione del bene di proprietà statale da cedere in permuta e attività di due diligence sul medesimo, mediante:
 - verifica dell'interesse culturale ed eventuale acquisizione del parere della Direzione Regionale per i Beni Culturali;

- regolarizzazione della documentazione propedeutica alla permuta (es. predisposizione certificazione energetica, regolarizzazione catastale, ecc.)
- c)** effettuazione del sopralluogo e predisposizione della relazione tecnico descrittiva estimativa su entrambi i beni ai fini della determinazione dei valori;
- d)** rilascio del parere sulla congruità o acquisizione parere della Commissione per la verifica di congruità per i prezzi di importo sopra la soglia;
- e)** valutazione della fattibilità dell'operazione;
- f)** redazione dello schema di permuta ed eventuale acquisizione del parere legale della competente Avvocatura dello Stato;
- g)** verifica dell'avvenuto pagamento dell'eventuale conguaglio e delle spese di registrazione;
- h)** stipula ed approvazione del contratto di permuta;
- i)** registrazione contratto, voltura e trascrizione alla Conservatoria;
- j)** immissione in possesso e consegna dei beni;
- k)** assunzione in consistenza e aggiornamento basi dati informatiche;
- l)** trasmissione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

Inoltre, l'articolo 5, commi 5-bis e 5-ter, introdotti dalla L. 25/2022 di conversione del DL. 4/2022 (c.d. Decreto Sostegni-ter), modificando l'articolo 11-quinquies del D.L. n. 203/2005, ha previsto che l'Agenzia del demanio possa essere autorizzata, con decreto dirigenziale del Ministero dell'Economia e delle Finanze, a compiere anche operazioni di permuta di immobili in uso alle Amministrazioni a trattativa privata, nell'ottica di favorire il raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal PNRR.

Le operazioni di permuta in questione sono realizzate senza conguagli in denaro a carico dello Stato, non comportano nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica e sono esenti dall'imposta di registro, di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto.

Normativa di riferimento.

- D.lgs. n. 42/2004
- L. n. 311/2004, art. 1 co. 440
- Codice Civile, art. 1552 e segg.
- D.L. n. 179/2012
- L. n. 147/2013, art. 1 co. 289
- DL. 4/2022 conv. con mod. dalla L. n. 25/2022, art. 5, commi 5-bis e 5-ter, di modifica dell'articolo 11-quinquies del D.L. n. 203/2005, conv. con mod. dalla L. n. 248/2005

4.10 - Rinnovo N.O. locazioni passive e art.1 c.388 L.147/2013

L'art.1, comma 388, della L. n. 147/2013, che disciplina i rinnovi di contratti di locazione stipulati dalle Amministrazioni pubbliche presenti nell'elenco ISTAT, prevede che l'Agenzia del demanio, nell'ambito della

propria competenza di monitoraggio, autorizzi mediante il rilascio di un nulla osta, il rinnovo dei contratti di locazione nel rispetto dell'applicazione di prezzi medi di mercato, soltanto a condizione che non sussistano immobili demaniali disponibili, disponendo la nullità per i contratti stipulati in violazione di tali previsioni. La norma ha lo scopo di assicurare una preferenza in favore di immobili di proprietà statale nella selezione dei beni da assumere in locazione oltre che di accertare il rispetto dell'applicazione dei prezzi medi di mercato, ferma restando la necessità che ciascuna Amministrazione Pubblica verifichi prioritariamente la possibilità di usare immobili presenti nel proprio territorio. L'intero processo si concretizza in una prima fase amministrativa, nella quale si verifica la indisponibilità di beni di proprietà statale potenzialmente idonei a soddisfare le esigenze espresse dall'Amministrazione Pubblica nella scheda quadro esigenziale, in una fase tecnica, tramite la quale si verifica la coerenza del canone proposto per il rinnovo del contratto rispetto ai prezzi medi di mercato, e infine nel rilascio del provvedimento di nulla osta al rinnovo del contratto di locazione.

Le attività da porre in essere risultano:

- a)** ricezione da parte delle Direzioni regionali dell'Agenzia del demanio dell'istanza di nulla osta al rinnovo della locazione passiva con allegata la "Scheda quadro esigenziale"
- b)** verifica, a cura della Direzione Regionale dell'Agenzia del demanio, della sussistenza di immobili demaniali potenzialmente idonei alle esigenze rappresentate dal richiedente e verifica della coerenza del canone di locazione ai prezzi medi di mercato
- c)** comunicazione entro 60 giorni, antecedenti alla data entro la quale l'Amministrazione locataria può avvalersi della possibilità di comunicare il recesso dal contratto, a cura della Direzione Regionale degli esiti dell'istruttoria al richiedente:
 - ✓ rilascio nulla osta nel caso di inesistenza di immobili demaniali e di coerenza del canone di locazione con i prezzi di mercato;
 - ✓ comunicazione del mancato rilascio del nulla osta alla PA richiedente nel caso di incoerenza del canone di locazione rispetto ai prezzi medi di mercato;
 - ✓ comunicazione di disponibilità di immobili demaniali potenzialmente idonei a soddisfare le esigenze rappresentate dal richiedente il cui utilizzo sarà disciplinato secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia di gestione del patrimonio immobiliare statale.

Normativa di riferimento

- L. n. 147/2013 art.1, cc. 388 e 389

5 – Riqualificazione degli immobili dello Stato

L'Agenzia, in attuazione dell'articolo 1, comma 140, della Legge 11 dicembre 2016 n. 232 (Legge di

Bilancio 2017), dell'articolo 1 comma 1072, della Legge 27 dicembre 2017 n.205 (Legge di Bilancio 2018) e dell'articolo 1, comma 95, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (Legge di Bilancio 2019) è affidataria del compito di predisporre ed attuare un Piano di investimenti pubblici finalizzato allo sviluppo infrastrutturale del Paese mirato a sostenere prioritariamente le politiche di risanamento e di riqualificazione che attengono ai seguenti settori:

1. difesa del suolo, dissesto idrogeologico, risanamento ambientale e bonifiche;
2. edilizia pubblica;
3. prevenzione del rischio sismico;
4. investimenti per la riqualificazione urbana e per la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia;
5. digitalizzazione delle Amministrazioni Statali.

A valere sui fondi assegnati all'Agenzia sui settori di riferimento si evidenziano le attività relative ad interventi di rigenerazione urbana volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale.

Attraverso i progetti di rigenerazione urbana si potrà contribuire ad una più equa redistribuzione dello sviluppo sociale ed economico per tutti gli strati della società confrontandosi con i mutamenti in atto dal lato della domanda sociale e con la necessità di promuovere quartieri salutaris, sicuri e sostenibili, riqualificando o realizzando un'area compatta e opportunamente connessa sia per l'uso specifico per la quale viene progettata sia con la realtà circostante.

Nello stato di previsione della spesa del Ministero dell'Economia e delle Finanze è istituito un apposito fondo - Capitolo 7759 - per assicurare il finanziamento del Piano degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese.

5.1. - Difesa del suolo, dissesto idrogeologico, risanamento ambientale e bonifiche

Si tratta di interventi finalizzati alla difesa del suolo, risanamento ambientale e bonifica sui siti, di proprietà dello Stato, contaminati da materiali inquinanti e il cui ripristino è propedeutico e necessario o a successive attività finalizzata alla valorizzazione ovvero alla razionalizzazione o per il mantenimento del valore immobiliare del bene stesso.

5.2. - Edilizia pubblica

Nell'ambito di quanto disposto dall'articolo 1, comma 140, della Legge n. 232/2016 (Legge di Bilancio 2017) e dell'articolo 1 comma 1072, della Legge 27 dicembre 2017 n.205 (Legge di Bilancio 2018), porre in essere tutte le attività di competenza per la rifunionalizzazione degli immobili di proprietà dello Stato con

riferimento alla definizione delle modalità realizzative e di esecuzione delle operazioni di razionalizzazione -

Poli Amministrativi.

Nel dettaglio, le attività previste si esplicano mediante un'analisi degli immobili che necessitano di interventi edilizi ai fini della razionalizzazione e della riduzione della spesa pubblica per locazioni ovvero di quegli immobili per cui è stata finanziata la sola progettazione o quota parte dell'intervento. A tale analisi segue una programmazione degli interventi da porre in essere nei prossimi anni.

5.3 - Prevenzione del rischio sismico

L'attività si pone come obiettivo quello di sviluppare un piano di riqualificazione sismica che interessi progressivamente l'intero patrimonio immobiliare dello Stato, a partire dalle zone a più elevato rischio sismico. La prima fase del processo consiste nell'attività preliminare di selezione degli immobili in uso governativo sui quali effettuare indagini di vulnerabilità sismica, diagnosi energetiche, rilievi in BIM (*Building Information Modeling*) e redazione della progettazione di fattibilità tecnico ed economica.

Successivamente, sulla base degli esiti delle verifiche condotte, in relazione all'indice di rischio rilevato sono individuati – anche in virtù di un modello di gestione definito con la collaborazione del Dipartimento di Protezione Civile - un ordine di priorità per la realizzazione degli eventuali interventi, compatibilmente con le risorse finanziarie rese progressivamente disponibili.

L'attività di prevenzione del rischio sismico comprende le fasi di seguito riportate:

- a)** ricognizione volta a individuare gli immobili oggetto di progressivo affidamento e predisposizione dei fascicoli informativi a beneficio dell'operatore economico;
- b)** definizione e sviluppo del piano pluriennale;
- c)** gestione delle gare per l'affidamento dei servizi, anche in modalità BIM, sull'intero patrimonio di proprietà statale;
- d)** gestione contratti, pagamenti e flussi contabili;
- e)** analisi degli esiti delle indagini affidate e stima dei costi per gli interventi di adeguamento sismico ed efficientamento energetico dei beni;
- f)** miglioramento degli strumenti informatici finalizzati al riepilogo dei dati di sintesi degli audit sismici;
- g)** definizione dei criteri per la redazione di una scala di priorità in merito alla programmazione di eventuali interventi sui singoli immobili;
- h)** implementazione di un sistema informatico per la gestione del piano pluriennale, la raccolta di dati e rilievi planimetrici ottenuti a seguito dei servizi resi opportunamente armonizzati con i sistemi in uso da parte dell'Agenzia con l'obiettivo di completare il quadro di conoscenza sugli immobili.

Normativa di riferimento

- L. n. 232/2016, art. 1 co. 140
- L. 205/2017 art. 1 co. 1072
- L.145/2018 art.1 co. 95
- D.L n. 50/2017
- D.L. n. 50/2017, art. 41
- L. 234/2021 art. 1 co 475-477

5.4 - Digitalizzazione del patrimonio dello Stato

L'Agenzia, anche in attuazione di quanto definito nel DM 560 del 1 dicembre 2017, attuativo dell'articolo 23, comma 13, del Codice dei contratti pubblici, che definisce le modalità e i tempi di progressiva introduzione dell'obbligatorietà del BIM (*Building Information Modeling*), ha introdotto tale modalità quale strumento indispensabile per la gestione dell'intero ciclo di vita degli immobili e per i relativi appalti pubblici, in ottemperanza a quanto previsto dalla norma tecnica di riferimento UNI EN ISO 19650.

L'attività di digitalizzazione prevede la realizzazione di modelli informativi tridimensionali, contenenti tutti i dati e parametri necessari per descrivere il fabbricato (e le opere) nel suo insieme, sia da un punto di vista geometrico e tecnico, che tecnologico e di performance per tutte le componenti disciplinari (architettonico, strutturale, impiantistico): il processo ha avvio già in fase di rilievo dell'esistente (as-is), attraverso l'uso di tecnologie di rilevazione tipo laser scanner, nonché attività di caratterizzazione dei materiali (prove in situ) e di raccolta dati di performance energetica e strutturale, che associate alla restituzione tramite modellazione BIM restituiscono il Modello informativo dell'asset (*Asset Information Model*)

Tramite l'utilizzo degli strumenti informativi messi a disposizione dall'Agenzia (Linee guida per la produzione informativa, Capitolati informativi, Documenti operativi, Ambiente di condivisione dati "Update") gli Operatori economici svolgono in maniera standardizzata anche le fasi successive di processo, ovvero progettazione (per tutte le fasi) e realizzazione (Direzione Lavori, CSE, Collaudo e Modellazione As-Built)

Gli obiettivi legati all'utilizzo dei modelli digitali e delle tecnologie del BIM sono molteplici e in estrema sintesi si riportano i vantaggi attesi per le principali macrofasi dei processi degli interventi edilizi e di gestione degli immobili:

- Fase di rilievo, indagine e restituzione dei modelli digitali: sviluppare la conoscenza degli immobili per valutare adeguatamente gli scenari e i programmi di intervento e gestione;
- Fase di progettazione: consentire la corretta integrazione delle varie discipline tecniche (architettura, impiantistica, ingegneria strutturale, prevenzione incendi, etc.) e ridurre il rischio di varianti;
- Fase esecutiva: consentire il costante controllo dell'avanzamento del cantiere e il rispetto dei costi, dei tempi e dei protocolli tecnici e operativi;
- Fase di gestione dell'opera: avviare corretti protocolli di gestione del bene attraverso programmi di

manutenzione predittiva e programmata, controllo dei consumi e dei costi di esercizio, implementazione di programmi di gestione e conduzione del bene.

L'attività è realizzata attraverso:

- Implementazione e integrazione di sistemi digitali evoluti dalle infrastrutture alle dotazioni hardware e software;
- Sviluppo di documentazione standard;
- Sviluppo e gestione di piattaforme digitalizzate interoperabili;
- Programmi di valorizzazione e formazione delle risorse umane impegnate in ruoli tecnici e amministrativi destinati alla gestione digitale dei processi edilizi e di gestione degli immobili.

Normativa di riferimento

- D.M 312/2021
- D.M. 560/2017
- D.lgs. n. 50/2016
- UNI EN ISO 19650

6 – Ricostruzione post sisma 2016

Per quanto attiene invece al tema della ricostruzione post sisma, che coinvolge gli immobili ubicati nelle zone del cratere del sisma 2016 (Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria) l'Agenzia opera in sinergia con le Strutture del Commissario straordinario, per assicurare le più proficue e celeri forme di collaborazione per la ricostruzione. L'attività preliminare è consistita nella ricognizione degli immobili danneggiati che sono stati successivamente inseriti nel piano di interventi finanziati dal Commissario Straordinario per i quali sono previsti interventi di manutenzione straordinaria o demolizione e ricostruzione.

L'Agenzia del demanio svolge le attività connesse alla ricostruzione e al ripristino dei beni ricompresi nel programma degli interventi di ricostruzione, riparazione e ripristino delle opere pubbliche nei territori interessati dagli eventi sismici dell'agosto del 2016, come ridefinito con Ordinanza n. 109 del 23/12/2020 del Commissario Straordinario che ha razionalizzato, in un elenco unico, gli interventi finanziati con precedenti Ordinanze, ivi compresi quelli finanziati con Ordinanza n. 56/2018, per i quali l'Agenzia ricopre il ruolo di soggetto attuatore, attribuitole dall'art. 15, comma 1, D.L. n. 189/2016.

In conformità con la *ratio* acceleratoria sottesa alla predetta ordinanza e beneficiando delle semplificazioni procedurali introdotte con diversi provvedimenti normativi (D.L. semplificazioni 2020 e 2021) l'Agenzia ha avviato le procedure ad evidenza pubblica inerenti le progettazioni finalizzate alla ricostruzione e al ripristino dei beni in oggetto, molte delle quali sono concluse e i relativi servizi in corso, dando inoltre avvio alle procedure di appalto integrato finalizzate alla concreta ricostruzione delle opere distrutte dal sisma.

Da ultimo, con l'ordinanza speciale n. 27 del 14/10/2021, il Commissario Straordinario ha provveduto alla conferma del finanziamento degli interventi di cui all' Ordinanza 109/2020 e al finanziamento di nuove opere,

confermando il ruolo di Soggetto Attuatore già precedentemente riconosciuto all'Agenzia e autorizzando l'utilizzo di procedure ulteriormente semplificate.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a) Ricognizione volta a individuare gli immobili dello Stato in uso alle Pubbliche Amministrazioni da segnalare al Commissario per l'inserimento nei relativi piani di ricostruzione o miglioramento/adeguamento sismico e stima delle opere;
- b) Definizione e indirizzi per la progettazione, secondo gli standard più elevati di sicurezza ed efficienza energetica;
- c) Gestione delle gare finalizzate all'affidamento della progettazione e dei lavori;
- d) Cura delle attività inerenti l'approvazione della progettazione e la successiva realizzazione degli interventi;
- e) Relativamente alle attività sopra descritte l'Agenzia cura tutti gli aspetti inerenti alla vigilanza collaborativa di cui all' *"Accordo per l'esercizio dei compiti di alta sorveglianza e di garanzia della correttezza e della trasparenza delle procedure connesse alla ricostruzione pubblica post-sisma"*, comprese le attività connesse alla trasparenza e all'anticorruzione incluse le relative comunicazioni agli Enti preposti, nonché tutti gli aspetti di gestione pagamenti, contratti e flussi contabili.

I finanziamenti di eventuali maggiori oneri derivanti dall'approvazione dei progetti e dalla revisione e adeguamento dei prezzi sono stati oggetto di specifiche Ordinanze commissariali che hanno previsto per gli interventi di ricostruzione pubblica accantonamenti in Fondi appositamente istituiti.

Normativa di riferimento

- D.L. n. 189 del 17/10/2016
- Art. 41 D.L. n. 50 del 24/04/2017
- Ordinanza del Commissario Straordinario Sisma 2016 n. 56 del 1/05/2018
- Ordinanza del Commissario Straordinario Sisma 2016 n. 109 del 23/12/2020
- Ordinanza del Commissario Straordinario Sisma 2016 n. 110 del 21/11/2020
- Ordinanza speciale del Commissario Straordinario Sisma 2016 n. 27 del 14/10/2021
- Ordinanza del Commissario Straordinario Sisma 2016 n. 114 del 9/04/2021
- Ordinanza del Commissario Straordinario Sisma 2016 n. 123 del 31/12/2021
- Ordinanza del Commissario Straordinario n. 126 del 28/04/2022

7 - Generazione entrate e messa a reddito

7.1 - Riscossione

Il processo è finalizzato al recupero dei crediti dovuti all'Erario derivanti da occupazione - con e senza titolo - di beni immobili dello Stato ovvero dalla vendita degli stessi.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a) stampa Report contenente i rapporti di utenza presenti nelle basi dati informatiche e in scadenza di pagamento;
- b) verifica di corrispondenza tra i dati impostati a sistema e i modelli F24 da inviare;
- c) emissione massiva dei modelli di pagamento F24 e trasmissione in via telematica;
- d) verifica statistica e completezza F24 e comunicazione alle Strutture Territoriali dei modelli F24 errati, per la correzione dei dati e l'emissione puntuale;
- e) eventuale emissione dei modelli di pagamento F23 per altre utenze;
- f) riscontro sulle banche dati informatiche dell'effettuato pagamento al fine di individuare eventuali mancati o parziali pagamenti;
- g) notifica del mancato pagamento con nuova richiesta di pagamento (fino ad un massimo di due);
- h) eventuale rateizzazione del debito, ove richiesto;
- i) inserimento dei dati a sistema per l'iscrizione a ruolo in caso di successivo mancato pagamento;
- j) con riferimento alle entrate di non diretta gestione derivanti principalmente dall'utilizzo dei beni di demanio pubblico marittimo l'Agenzia del demanio interviene, a tutela del credito erariale, esclusivamente nell'ultima fase di riscossione ovvero avviando l'iscrizione a ruolo delle somme infruttuosamente richieste dagli Enti gestori, nonché nei casi in cui il debitore presenti istanza di dilazione.

Normativa di riferimento

- D.P.R. n. 602/1973
- D.lgs. n. 46/1999
- L. n. 311/2004, art. 1 co. 274
- D.lgs. n. 112/1998, art. 105
- L. n. 296/2006, art.1 cc. 251 – 257
- D.L. n. 104/2020, convertito in L. n. 126/2020, art. 100

7.2 - Locazione, concessione e determinazione canoni

I processi di locazione e concessione hanno come scopo la messa a reddito di beni patrimoniali (locazione) e di beni del Demanio pubblico ramo artistico e storico (concessione).

I processi in questione si svolgono in modo differenziato a seconda delle finalità d'uso dei beni, della possibilità di valorizzazione economica degli stessi, nonché della specificità dei soggetti contraenti, ciò in quanto ciascuna delle citate fattispecie è disciplinata in maniera diversa nell'ambito della legge di riferimento che prevede, tra l'altro, l'applicazione di diverse tipologie di canoni (ordinari, agevolati, gratuiti), durata contrattuale e metodi di scelta del locatario/concessionario.

Il processo prevede attività specifiche nelle varie fasi di gestione, fino alla fase di chiusura per la stipula (o il rinnovo) del contratto, per la quale sono previste attività standard, come di seguito indicato.

7.2.a - Locazioni/Concessioni a canone ordinario

Le attività relative al processo delle locazioni/concessioni a canone ordinario sono:

- a)** predisposizione elenco dei beni liberi;
- b)** verifica dei requisiti necessari per l'eventuale rinnovo dei contratti in scadenza;
- c)** effettuazione del sopralluogo e predisposizione della relazione tecnico estimativa;
- d)** richiesta nulla osta alla Direzione Regionale per i Beni Culturali nel caso di beni di interesse storico artistico;
- e)** determinazione del canone;
- f)** predisposizione del bando ed esperimento procedura ad evidenza pubblica per individuazione del contraente.

7.2.b - Locazioni/Concessioni a canone agevolato

Le attività relative al processo delle locazioni/concessioni a canone agevolato sono:

- a)** ricezione delle richieste di locazione/concessione a canone agevolato;
- b)** verifica del possesso dei requisiti per i soggetti di cui all'art. 11 D.P.R. n. 296/2005 (istituzioni, fondazioni ed associazioni senza fini di lucro, associazioni sportive dilettantistiche, etc.);
- c)** verifica della presenza dei requisiti per l'estensione, fino ad un massimo di anni 19 della durata della locazione a fronte di particolari finalità perseguite dal richiedente o di rilevanti interventi di recupero e restauro, con oneri a carico degli stessi;
- d)** determinazione del canone di locazione/concessione;
- e)** determinazione, a cura della Commissione di Congruità, della percentuale di abbattimento del canone.

7.2.c - Locazioni/Concessioni a titolo gratuito

Le attività relative al processo delle locazioni/concessioni a titolo gratuito sono:

- a)** ricezione delle richieste di locazione/concessione a canone gratuito;
- b)** verifica del possesso dei requisiti per i soggetti di cui all'art. 10 D.P.R. n. 296/2005 (Università, Regioni, Enti ecclesiastici, Province, Comuni, etc.);
- c)** procedura di affidamento tramite bando di gara in concessione/locazione ad uso gratuito, ai sensi del art. 11 del D.L. n. 83/2014, secondo quanto disciplinato dalla norma.

Le attività standard a completamento del processo sono:

- a)** stipula ed approvazione del contratto/atto;
- b)** registrazione del contratto/atto;

- c) aggiornamento schede e basi dati informatiche;
- d) comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

Normativa di riferimento

- L. n. 392/1978
- L. n. 431/1998
- D.P.R. n. 296/2005
- Codice Civile art. 1571 e segg.
- L. n. 296/2006, art. 1, cc. 204 e ss., 259, 261 e 262.
- L. n. 244/2007, art. 2, cc. 398-401
- D.L. n. 95/2012
- L. n. 208/2015 art. 1, co. 60
- D.L. n. 83/2014, art. 11

7.2.d - Locazioni/Concessioni ad uso transitorio

Nell'ambito della generazione di entrate, si inseriscono gli usi temporanei attraverso contratti di locazione/concessione di medio o breve periodo degli immobili dello Stato che, oltre a consentire il presidio e la tutela dei beni, può generare entrate erariali e risparmi dei costi di manutenzione e gestione. Rientra in tale categoria anche la concessione di spazi pubblicitari sulle pareti cieche, sui terreni o sui ponteggi dei cantieri per la riqualificazione degli immobili statali.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/1923
- R.D. n. 827/1924
- L. n. 392/1978
- D.P.R. n. 296/2005
- Codice Civile artt. 1571 e segg.
- D.lgs. n. 42/2004

Altre concessioni

Il processo ha l'obiettivo di rendere evidente l'aumento del valore degli immobili ottenuto attraverso interventi edilizi interamente a carico di investitori, diversi dallo Stato, nell'ambito dei procedimenti di cui al D.P.R. n. 296/2005, come modificato dalla Finanziaria 2007.

Per poter rendere economicamente sostenibile l'iniziativa, il valore degli investimenti eseguiti dai terzi (pubblici e privati) sui beni è progressivamente scontato dai canoni di concessione/locazione, in ragione della durata della concessione/locazione che, per i beneficiari a canone di mercato (da individuarsi con gara di evidenza pubblica) rimane entro il limite massimo di 19 anni, mentre per i beneficiari a canone agevolato (Regioni ed Enti Locali) può spingersi fino a 50 anni.

Operativamente, il processo è articolato sulla base delle seguenti fasi:

- a) identificazione di immobili che, per caratteristiche intrinseche e/o localizzazione, siano caratterizzati dalla capacità di attrarre potenzialmente fondi di terzi;
- b) ricerca su base territoriale dei soggetti pubblici e privati interessati all'immobile ed in grado di sostenere l'investimento correlato (mediante evidenza pubblica in caso di soggetti privati);
- c) analisi del progetto di intervento sull'immobile proposto dai soggetti interessati;
- d) acquisizione presso gli Enti competenti (esempio: Ministero per i Beni e le Attività Culturali) dei necessari pareri e nulla osta in merito alle modalità di intervento e/o condizioni di utilizzo dell'immobile;
- e) quantificazione, sulla base del piano di investimento indicato nel progetto e delle norme vigenti, dell'importo del canone di locazione (o concessione) e della durata di utilizzo del bene;
- f) sottoscrizione del contratto di locazione, o dell'atto di concessione, del quale sono parte integrante gli impegni economici da parte dell'utilizzatore in termini di investimenti edilizi obbligatori;
- g) vigilanza, da parte delle Strutture Territoriali, sul rispetto da parte dell'utilizzatore degli impegni concordati.

7.3 - Regolarizzazione

Il processo è finalizzato alla regolarizzazione, in presenza di precise condizioni e requisiti, di utilizzi senza titolo

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a) individuazione delle posizioni di utilizzo prive di titolo, anche a seguito dell'attività di vigilanza e redazione del relativo elenco;
- b) attività istruttoria tesa a valutare l'opportunità della regolarizzazione attraverso le seguenti analisi:
 - b1) inidoneità all'uso governativo dell'immobile, avuto riguardo ai fabbisogni espressi dalle Amministrazioni ed ai piani di razionalizzazione definiti dall'Agenzia;
 - b2) valutazione dell'opportunità economica della messa a reddito in relazione alla situazione di mercato, ai costi di gestione dello stesso e all'affidabilità del futuro locatario nonché dei costi economici legati al probabile contenzioso scaturente dall'intimazione di liberazione del bene;
 - b3) legittimità della regolarizzazione nel rispetto dei principi comunitari di trasparenza e libera concorrenza, in particolare verifica dell'esistenza di altri soggetti interessati alla utilizzazione del bene;
- c) effettuazione del sopralluogo e redazione della relazione tecnica al fine di determinare il canone;
- d) verifica degli importi pagati dall'occupante a titolo di indennità;
- e) eventuale recupero di somme dovute e non corrisposte;
- f) invito alla stipula, previa verifica dell'avvenuto pagamento del pregresso;

- g) stipula del contratto/atto di locazione/concessione;
- h) registrazione del contratto/atto;
- i) eventuale avvio dell'attività di tutela nell'impossibilità di regolarizzare l'occupazione;
- j) aggiornamento basi dati informatiche;
- k) comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

7.4 - Decreti di liquidazione e ripartizione dei sovra-canoni idroelettrici

L'attività ha come scopo quello di liquidare e ripartire a favore degli Enti locali rivieraschi, per ciascuna concessione di derivazione d'acqua a scopo idroelettrico, il tributo aggiuntivo (sovra-canone) dovuto dal concessionario, ratificando l'accordo sulla ripartizione intervenuto tra i medesimi Enti.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a) verifica della legittimità della richiesta pervenuta da parte degli enti locali;
- b) richiesta di eventuali integrazioni della documentazione allegata all'istanza;
- c) eventuale attività di supporto agli enti locali per la definizione della documentazione da allegare all'istanza;
- d) calcolo dell'ammontare dei sovra canoni dovuti per ciascuna annualità e relativa ripartizione in percentuale tra gli enti rivieraschi;
- e) predisposizione del decreto direttoriale di liquidazione e ripartizione dei sovra canoni;
- f) trasmissione del decreto direttoriale sottoscritto alla competente Provincia per la successiva pubblicazione in gazzetta ufficiale;
- g) gestione dell'eventuale contenzioso in materia.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 1775/1933 e ss.mm.ii.
- L. n. 925/1980 e ss.mm.ii.
- L. n. 122/2010 e ss.mm.ii.

7.5 - Revisione biennale della misura del sovra-canone idroelettrico

L'attività ha come scopo la revisione biennale della misura del sovra-canone annuo per ogni kW di potenza nominale media concessa, in base ai dati ISTAT relativi all'andamento del costo della vita, attraverso l'emissione di un Decreto Direttoriale.

Dall'entrata in vigore della Legge n. 122/2010 l'aggiornamento riguarda sia l'importo relativo alle piccole derivazioni (quelle con potenza nominale media annua fino a 3.000 kW) sia quello relativo alle grandi derivazioni (quelle con potenza nominale media annua superiore a 3.000 kW).

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a) verifica della variazione percentuale degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (già indici del costo della vita), riferita al biennio precedente;
- b) predisposizione entro il 30 novembre di ciascun biennio del decreto direttoriale di aggiornamento della misura del sovra-canone idroelettrico, per entrambe le tipologie di derivazioni d'acqua;
- c) richiesta di pubblicazione sulla gazzetta ufficiale del decreto.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 1775/1933 e ss.mm.ii.
- L. n. 925/1980 e ss.mm.ii.
- L. n. 122/2010 e ss.mm.ii.

8 - Vendite e dismissioni

8.1 - Vendite

Il processo di vendita è finalizzato all'alienazione di beni immobili di proprietà dello Stato sulla base di **piani annuali di vendita** predisposti in attuazione della normativa vigente in materia (incluse quindi anche le dismissioni di terreni agricoli e a vocazione agricola, non utilizzabili per altre finalità istituzionali, di proprietà dello Stato nonché di proprietà degli enti pubblici nazionali).

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a) identificazione dei beni immobili da alienare;
- b) predisposizione del Piano Vendita;
- c) verifica ed approvazione del Piano Vendita;
- d) redazione della relazione tecnico estimativa del bene per la determinazione del prezzo;
- e) acquisizione del parere della Commissione per la verifica di congruità per i valori sopra la soglia;
- f) eventuale richiesta di verifica di interesse culturale al Segretariato Regionale per i Beni Culturali ed eventuale richiesta di autorizzazione alla vendita degli immobili tutelati;
- g) invito all'esercizio del diritto di opzione degli Enti locali se previsto;
- h) predisposizione ed espletamento della procedura ad evidenza pubblica o asta pubblica per la vendita del bene ovvero vendita dell'immobile a trattativa privata ovvero a procedura negoziata nei casi previsti dalla normativa vigente;
- i) invito agli aventi diritto ad esercitare il diritto di prelazione sui beni in vendita nei casi previsti dalla legge;
- j) stipula del contratto a cura dell'Ufficiale Rogante dell'Agenzia del Demanio/Notaio/altro pubblico ufficiale, previa verifica del pagamento del prezzo, ed approvazione;
- k) registrazione, trascrizione e voltura del contratto stipulato dall'Ufficiale Rogante;

- l)** predisposizione e sottoscrizione del verbale di consegna in quanto applicabile (qualora si verifichi uno sfasamento temporale fra il rogito e la data di effettiva disponibilità del bene in capo al nuovo proprietario);
- m)** aggiornamento basi dati informatiche;
- n)** comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato;
- o)** comunicazione al Comune ai fini fiscali al Consorzio di Bonifica per i contributi consortili in quanto applicabili.

Con particolare riferimento alle vendite delle **aree dello Stato con opere di urbanizzazione**, il processo di alienazione prevede le seguenti fasi:

- a)** effettuazione di indagini sulle basi dati informatiche e predisposizione dell'elenco dei possibili Comuni interessati o ricezione apposita istanza;
- b)** verifica del possesso dei requisiti previsti dalla norma;
- c)** calcolo del prezzo dell'area e delle indennità dovute per l'occupazione pregressa;
- d)** notifica ai Comuni della lettera di invito all'acquisto di tali aree;
- e)** ricezione delle richieste e verifica della completezza della documentazione ed eventuale notifica della richiesta di documentazione mancante;
- f)** verifica avvenuto pagamento del prezzo e delle indennità;
- g)** stipula dell'atto di vendita ed approvazione;
- h)** Registrazione, trascrizione e voltura del contratto se stipulato dall'Ufficiale Rogante dell'Agenzia del Demanio;
- i)** aggiornamento basi dati informatiche;
- j)** comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

Normativa di riferimento

- L. n. 662/1996
- L. n. 449/1997
- L. n. 488/1999
- D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001, art. 3 cc. 15 e 15bis
- D.lgs n. 231/2001
- D.L. 282/2002, art. 7
- D.lgs n. 42/2004
- L. n. 311/2004 art. 1, cc. 433 – 450
- D.L. 203/2005, art. 11-quinquies
- L. n. 296/2006, art. 1, co. 263 (dismissione beni difesa)
- L. n. 191/2009, art. 2, co. 223 (Legge Finanziaria 2010)
- D.P.R. n. 90/2010
- D.L. n. 201/2011, convertito in L. n. 214/2011, art. 27
- L. n. 183/2011, art. 6 e ss.mm.ii.
- D.L. n. 1/2012, convertito con modificazioni in L. n. 27/2012, art 66

- D.L. n. 16/2012, convertito con modificazioni in L. n. 44/2012, art 4, co. 12-quarter
- L. n. 147/2013 art. 1 cc. 31, 32, 34, 35, 391 e 393
- D.M. 20 luglio 2015 Ministero dell'economia e delle finanze
- D.M. 7 agosto 2015 Ministero dell'economia e delle finanze

8.2 - Sconfinamenti

Il processo prevede la vendita di un'area appartenente al patrimonio o al demanio pubblico, escluso il demanio marittimo, occupata da porzione di costruzione o inserita nel resede di un fabbricato o compresa in un piano di lottizzazione, previo pagamento di un prezzo e di un indennizzo per la regolarizzazione della posizione.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a)** ricerca delle aree oggetto di sconfinamento da parte di terzi e verifica delle condizioni per l'applicazione della norma;
- b)** calcolo del prezzo dell'area e delle indennità dovute per lo sconfinamento;
- c)** notifica lettera di invito all'acquisto ai soggetti sconfinanti che non abbiano presentato spontaneamente la richiesta d'acquisto entro i termini definiti per legge (7 febbraio 2004);
- d)** verifica della completezza della documentazione ed eventuale notifica della richiesta di integrazione;
- e)** trasmissione, qualora si tratti di sconfinamento su demanio idrico della documentazione alla Regione affinché quest'ultima provveda, entro 90 giorni, al completamento dell'istruttoria ed al rilascio del parere vincolante in merito alla compravendita;
- f)** verifica avvenuto pagamento delle indennità (spettanti alle Regioni per il demanio idrico) e del prezzo;
- g)** stipula dell'atto di vendita ed approvazione;
- h)** registrazione, trascrizione e voltura;
- i)** comunicazione dell'avvenuta vendita alla Regione (per il demanio idrico);
- j)** acquisizione da parte dello Stato del bene edificato in caso di mancata adesione all'acquisto;
- k)** aggiornamento schede e basi dati informatiche in caso di sconfinamento su aree appartenenti al patrimonio dello Stato per il quale occorre fare l'assunzione in consistenza;
- l)** comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato;
- m)** comunicazioni al Comune ai fini fiscali ed al Consorzio di Bonifica per i contributi consortili in quanto applicabili;
- n)** invio semestrale alla Regione di una relazione sulle somme, versate sul conto della stessa, a titolo di indennizzi per sconfinamenti sul demanio idrico post 2001.

Le fasi del processo relative a vendite di aree su iniziative di soggetti terzi, come indicato dalla norma, sono state concluse.

Normativa di riferimento

- L. n. 212/2003
- Accordo Stato Regioni rep. 2690 del 30/11/2006

9 - Favorire la valorizzazione del Patrimonio immobiliare degli EPPP

L'Agenzia, nell'ambito dei processi di valorizzazione, svolge la funzione di "facilitatore" delle iniziative di sviluppo immobiliare che vedono, in particolare, il coinvolgimento del patrimonio immobiliare di proprietà o in gestione da parte di Enti pubblici (Regioni, Province, Comuni, Enti previdenziali, ecc.) e di società partecipate da questi ultimi (ANAS SpA,, Difesa Servizi SpA,, ecc.) attraverso l'avvio di nuove iniziative e la prosecuzione di quelle in corso per la valorizzazione e rigenerazione dell'intero patrimonio immobiliare pubblico, operando in sinergia con gli altri proprietari pubblici e soggetti istituzionali interessati.

Nel perseguimento di tale obiettivo, di seguito si riassumono le principali attività:

- a)** Selezione del patrimonio immobiliare pubblico sul quale operare; a partire dagli immobili di proprietà dello Stato che, nell'ambito del portafoglio pubblico soggetto a segmentazione, possono anche rappresentare dei poli aggreganti delle iniziative di valorizzazione, baricentro di possibili operazioni di rigenerazione e/o sviluppo urbano;
- b)** Segmentazione dei patrimoni immobiliari pubblici: a valle delle attività di cui al punto precedente, ed a seguito dell'approfondimento del quadro esigenziale del territorio e delle sue direttrici di attuazione, si procede alla classificazione ed alla segmentazione dei portafogli, anche attraverso la costruzione di specifiche basi di dati, al fine di individuare le opportune direttrici strategico/operative di azione;
- c)** Individuazione e attivazione di programmi di sviluppo di nuove iniziative territoriali per la gestione dei patrimoni pubblici. Le relative attività operative sono quelle caratteristiche dei processi di valorizzazione;
- d)** Definizione del portafoglio degli Enti Pubblici da destinare a operazioni di vendita, anche in blocco, a trattativa privata o con procedura negoziale, e supporto nelle fasi di due diligence e cessioni degli immobili.

In particolare, tra le operazioni attive, particolare rilievo assume il progetto Valore Paese Italia, con importanti azioni di coordinamento, collaborazione istituzionale e promozione delle attività di comunicazione e marketing.

VALORE PAESE ITALIA, è, infatti, il programma promosso dall'Agenzia del Demanio, dal MiC, da ENIT e da Difesa Servizi SpA, in stretta collaborazione con altri Ministeri e partner istituzionali coinvolti, a partire dal filone di attività avviato nell'ambito dei Progetti a Rete, sviluppato in coerenza al Piano Strategico del Turismo 2017-2022 del MIC, con l'obiettivo di riunire, sotto un unico brand, le reti tematiche associate dall'obiettivo comune della valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse culturale e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso a cultura,

sport, formazione, ambiente e mobilità dolce e attraverso il ricorso a strumenti di partenariato pubblico-privato. Tra le reti già sviluppate dall'Agenzia del Demanio in collaborazione con i partner istituzionali troviamo: Fari Torri ed Edifici Costieri; Cammini e Percorsi; Dimore.

Infine, con le medesime finalità in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, l'Agenzia svolge un significativo ruolo di supporto alle operazioni di cui all'art. 33 DL 98/2011 promosse da Invimit Sgr SpA, anche mediante l'impiego delle risorse individuate dal comma 8-bis del suddetto art. 33.

Normativa di riferimento

- D.lgs. n. 267/2000
- D.L. n. 351/2001
- D.L. n. 282/2002, art. 7
- D.L. n. 203/2005, art. 11-quinquies
- D.L. n. 112/2008
- D.lgs. n. 85/2010
- D.L. n. 98/2011
- D.L. n. 91/2013
- L. n. 147/2013
- D.L. n. 66/2014
- D.L. n. 83/2014
- D.L. n. 133/2014
- L. n. 190/2014
- L n. 56/2014
- D.L. n. 78/2015
- D.M. 20 luglio 2015 Ministero dell'economia e delle finanze
- D.M. 7 agosto 2015 Ministero dell'economia e delle finanze
- D.lgs. n. 50/2016
- D.lgs. n. 117/2017



MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

AGENZIA DEL DEMANIO

ALLEGATO 'B'

PATRIMONIO DELLO STATO
AMMINISTRATO DALL'AGENZIA



LE CATEGORIE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO

BENI DEMANIALI

(Beni che, per natura o per legge, soddisfano direttamente i bisogni collettivi e che quindi sono sottoposti a vincoli speciali)

- Demanio Marittimo
- Demanio Militare
- Demanio Idrico
- Demanio Aeronautico Civile
- Demanio Stradale
- Demanio Storico Artistico

BENI PATRIMONIALI

(Tutti i beni non demaniali, senza vincoli speciali)

Indisponibile

Beni patrimoniali dello Stato che per legge o per uso sono destinati a scopi pubblici.

- Miniere
- Usi Governativi e pubblici
- Dotazioni Presidenza Repubblica
- Edilizia residenziale Pubblica (residuale)
- Beni italiani all'estero

Disponibile

Beni ai quali non si applica la disciplina dei beni demaniali né quella dei beni patrimoniali indisponibili ma quella ordinaria del Codice Civile ex art.826/1 e 828/1

L'ATTUALE STRUTTURA DEL PATRIMONIO GESTITO

Nelle tavole successive è riportata la consistenza dei beni residente nella base dati informatica dell'Agenzia al 31 dicembre 2021, suddivisa per le tipologie terreno e fabbricato, che alimenta il conto generale del patrimonio. Nel dettaglio sono riportate le seguenti categorie ^(*):

- ✓ Patrimonio Disponibile;
- ✓ Patrimonio Indisponibile (suddiviso per logica di pubblico utilizzo);
- ✓ Demanio Storico Artistico (suddiviso in Uso Governativo, in consegna al MIC, altri utilizzi).

Infine, al termine del documento sono riportati gli altri soggetti pubblici, oltre all'Agenzia del demanio, che hanno competenza di gestione sui beni di proprietà dello Stato.

^(*) Allo scopo di utilizzare un univoco criterio di rappresentazione per prevalenza, qualora su una scheda sia presente un cespite in Uso Governativo anche tutti gli altri cespiti presenti in tale scheda sono stati considerati tali.

LA COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO PATRIMONIALE

Patrimonio			Totale Fabbricati	Totale Terreni	Totale cespiti	Totale valore
Patrimonio disponibile			6.756	7.970	14.726	€ 2.075.887.412
Patrimonio indisponibile	Uso governativo	Uso governativo in uso alla P.A.	16.751	1.602	18.353	€ 32.786.057.073
		Dotazione Presidenza della Repubblica	9	3	12	€ 732.343.830
		Beni all'estero	345	0	345	€ 725.010.408
	Miniere/Diritti di prospezione mineraria		13	621	634	€ 259.429.328
	Diritti reali di godimento		144	75	219	€ 136.203.922
	Altro patrimonio indisponibile		1.805	453	2.258	€ 2.494.424.593
	Totale			25.823	10.724	36.547

LA COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO DEL DEMANIO STORICO-ARTISTICO

Demanio Storico Artistico	Totale Fabbricati	Totale Terreni	Totale cespiti	Totale valore
DSA in Uso Governativo	1.811	97	1.908	€ 9.623.602.221
DSA in Uso Governativo al MIC	1.182	1.157	2.339	€ 10.189.829.126
Altro DSA	2.129	615	2.744	€ 4.069.362.251
Totale:	5.122	1.869	6.991	€ 23.882.793.597

ALTRI GESTORI DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO

Di seguito sono riportati gli altri soggetti pubblici, oltre all'Agenzia del demanio, che hanno competenze di gestione sui beni di proprietà dello Stato.

BENI DEMANIALI

(Beni che, per natura o legge, soddisfano direttamente i bisogni collettivi e che quindi sono sottoposti a vincoli speciali)

GESTIONE		RISCOSSIONE
<i>MIT/Regioni/ EE.LL./Autorità portuali</i>	DEMANIO MARITTIMO (inclusi i porti)	<i>Regioni/Comuni/ Autorità portuali/ Capitanerie di Porto/Agenzia del demanio (controllo)</i>
<i>Ministero Difesa</i>	DEMANIO MILITARE	
<i>Regioni/EE.LL/ MASE/Consorzi</i>	DEMANIO IDRICO	<i>Regioni/Province</i>
<i>MIT/ENAC</i>	DEMANIO AERONAUTICO CIVILE	<i>ENAC/Agenzia del demanio</i>
<i>MIT/ANAS</i>	DEMANIO STRADALE	<i>ANAS/Regioni/EE.LL</i>
<i>MIC</i>	DEMANIO STORICO ARTISTICO	

BENI PATRIMONIALI (Indisponibili)

(Beni che, per natura o legge, soddisfano direttamente i bisogni collettivi e che quindi sono sottoposti a vincoli speciali)

GESTIONE		RISCOSSIONE
<i>Regioni/MASE</i>	MINIERE	
<i>Segretario Generale della Presidenza della Repubblica</i>	DOTAZIONI PRESIDENZA REPUBBLICA	
<i>Ministero Affari Esteri e Cooperazione Internazionale</i>	BENI ITALIANI ALL'ESTERO	



MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

AGENZIA DEL DEMANIO

ALLEGATO 'C'

SERVIZI RESI E MODALITA' DI
DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI

INDICE ALLEGATO C

SERVIZI RESI E CORRISPETTIVI.....	1
DIRETTRICE 1 - ASSICURARE LA CORRETTA GESTIONE DEGLI IMMOBILI STATALI AFFIDATI	2
DIRETTRICE 2 - CONTRIBUIRE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI FINANZA PUBBLICA E AL RILANCIO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI.....	4
DIRETTRICE 3 - MOBILITARE I PATRIMONI IMMOBILIARI PUBBLICI AL FINE DI UNA LORO «RIVITALIZZAZIONE» IN CHIAVE CATALIZZATRICE DELLO SVILUPPO ECONOMICO, LOCALE E NAZIONALE	6
DIRETTRICE 4 - ATTIVITÀ PROGETTUALI	7
TABELLA DEI CORRISPETTIVI	8

SERVIZI RESI E CORRISPETTIVI

I principali servizi resi dall'Agenzia nei confronti del Ministero, descritti con maggior dettaglio in termini di attività operative nell'Allegato A della Convenzione, sono classificabili sulla base delle seguenti direttrici strategiche, desunte dall'Atto di indirizzo per il triennio 2023-2025 emanato dall'autorità politica in data 17 maggio 2023 su cui l'Ente svilupperà la propria attività nel prossimo triennio:

- ✓ **ASSICURARE LA CORRETTA GESTIONE DEGLI IMMOBILI STATALI AFFIDATI;**
- ✓ **CONTRIBUIRE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI FINANZA PUBBLICA E AL RILANCIO DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI;**
- ✓ **MOBILITARE I PATRIMONI IMMOBILIARI PUBBLICI AL FINE DI UNA LORO «RIVITALIZZAZIONE» IN CHIAVE CATALIZZATRICE DELLO SVILUPPO ECONOMICO, LOCALE E NAZIONALE.**

Nella Convenzione è stata inoltre prevista una quarta direttrice strategica destinata a evidenziare le attività progettuali condotte dall'Agenzia che rivestono carattere di particolare rilevanza nell'orizzonte temporale di riferimento.

Per ciascuna direttrice strategica sono stati definiti uno o più obiettivi generali declinati a loro volta in aree di risultato in corrispondenza delle quali sono identificati uno o più parametri della remunerazione; questi ultimi rappresentano a tutti gli effetti i risultati quantitativi che l'Agenzia deve perseguire nello svolgimento delle attività. Ai fini della determinazione dei corrispettivi, a livello di ciascun parametro della remunerazione è definita una specifica tariffa che permette di correlare i corrispettivi dell'Agenzia al grado di raggiungimento del risultato atteso. Il risultato atteso costituisce peraltro un elemento di valutazione dell'impatto generato dall'operato dell'Agenzia sul Bilancio dello Stato e sul Patrimonio immobiliare pubblico.

Pertanto, i corrispettivi complessivamente dovuti all'Agenzia, nei limiti fissati dalle disponibilità finanziarie sul capitolo 3901, piani gestionali 1 e 2, sono la risultante della somma dei corrispettivi maturati in corrispondenza di ciascuna direttrice strategica - ottenuti dalla sommatoria dei prodotti delle tariffe per i parametri della remunerazione che insistono sulla medesima direttrice strategica.

È, comunque, consentita la compensazione fra le diverse componenti del corrispettivo a qualunque livello.

Di seguito, vengono descritte nel dettaglio le modalità di calcolo dei corrispettivi e la composizione dei parametri di riferimento per ciascuna direttrice strategica.

DETERMINAZIONE CORRISPETTIVI

DIRETTRICE 1

Assicurare la corretta gestione degli immobili statali affidati

Per la prima direttrice strategica i corrispettivi matureranno in relazione alle attività che l'Agenzia è tenuta a svolgere, per legge, sul patrimonio affidato (per la cui specifica composizione si rimanda all'Allegato B "Patrimonio immobiliare dello Stato amministrato dall'Agenzia") e saranno determinati in funzione del valore ad una data certa del portafoglio immobiliare in gestione - resi variabili in base ai livelli di servizio espressi con riferimento ad un insieme di indicatori rappresentativi delle attività istituzionali opportunamente pesati, come più nel dettaglio di seguito descritto - e di uno specifico parametro per le attività di gestione dei veicoli confiscati.

Inoltre è riconosciuto all'Agenzia un corrispettivo forfettario pari a **€ 500.000** per la gestione dei beni devoluti allo Stato per eredità vacanti ex art. 1 c.1008-1009 della L.178/2020.

Le tariffe in base ai quali si perviene alla determinazione dei corrispettivi sono quelle riportate nello schema sottostante.

DIRETTRICE STRATEGICA	OBIETTIVO GENERALE	AREA DI RISULTATO	PARAMETRI PER LA REMUNERAZIONE	DESCRIZIONE DEL PARAMETRO	TARIFE
1 Assicurare la corretta gestione degli immobili statali affidati	1.1 Assicurare la conoscenza, la tutela ed il presidio dei beni immobili statali nonché l'assolvimento degli altri obblighi istituzionali	Gestione dei beni in Uso Governativo e di demanio storico artistico	Valore dei beni gestiti al 31/12/2021	Il valore dei beni in Uso Governativo e di demanio storico artistico è quello desunto dai sistemi informatici dell'Agenzia al 31/12/2021 e riportato nell'Allegato B della presente Convenzione di Servizi	0,0950%
		Gestione dei beni di patrimonio disponibile, indisponibile, Miniere e Diritti reali	Valore dei beni gestiti al 31/12/2021	Il valore dei beni di patrimonio disponibile, indisponibile e Miniere e Diritti reali è quello desunto dai sistemi informatici dell'Agenzia al 31/12/2021 e riportato nell'Allegato B della presente Convenzione di Servizi	0,0950%
		Gestione veicoli sequestrati	Numero dei veicoli gestiti (compresi veicoli ex art. 215 bis Nuovo Codice della strada)	Numero dei veicoli alienati e rottamati nell'anno	€ 165

La piena maturazione dei corrispettivi commisurati al valore del portafoglio immobiliare in gestione è subordinata al raggiungimento di un valore espresso da un indicatore sintetico di produzione (ISP) ottenuto come somma ponderata dei livelli di servizio previsti per un set predefinito di indicatori di produzione.

Di seguito si riporta il set di indicatori predefinito con i relativi livelli di servizio pianificati, il peso % di ciascun indicatore, il corrispondente livello di servizio ponderato ed il valore complessivo dell'ISP, ottenuto come sommatoria dei livelli di servizio ponderati.

PRODOTTI	Livelli di servizio 2023	Peso % Servizi	Livelli di servizio ponderati
N. atti di acquisto	-	5,89%	-
N. pareri per devoluzione e atti di accettazione	24	2,37%	568,22
N. determine dirigenziali per eredità devolute o giacenti	42	2,25%	944,54
N. proposte di sdemanializzazione inviate al MEF	20	5,61%	1.121,48
N. testimoniali di stato	15	3,19%	479,17
N. verbali assunzioni in consistenza	600	1,13%	6.771,89
N. pareri sul demanio pubblico (es. marittimo, idrico)	275,00	2,03%	5.570,43
N. delimitazioni	7,00	13,72%	960,22
N. consegne uso governativo	186	1,60%	2.970,86
N. dismissioni uso governativo	78	2,44%	1.900,01
N. nulla osta rilasciati	147	1,69%	2.481,76
N. atti di permuta	3	25,94%	778,25
N. locazioni / concessioni / cousi	1.145	1,38%	15.777,24
N. emissioni (F24, solleciti, ruoli) per riscossioni di diretta gestione	27.295	0,02%	6.795,62
N. emissioni (F24, solleciti, ruoli) per riscossioni di non diretta gestione	4.495	0,05%	2.246,27
N. atti di trasferimento a titolo gratuito (statuti speciali, università, ecc)	16	1,69%	270,59
N. di alloggi trasferiti (edilizia res. Pubb. e altre leggi speciali)	25	1,72%	428,83
N. trasferimenti federalismo demaniale	64	1,20%	770,33
N. istanze istruite federalismo demaniale	24	1,46%	351,15
N. monitoraggi federalismo demaniale	449	0,14%	649,07
N. contenziosi gestiti (atti di citazione, ricorsi, udienze ecc.)	1.000	0,88%	8.753,90
N. azioni di tutela intraprese	75	2,75%	2.059,55
N. affrancazioni	76	0,92%	695,96
N. espropri	-	1,00%	-
N. atti di vendita per opere urbanizzazione	5	2,81%	140,26
N. atti di vendita per sconfinamenti	30	2,14%	643,31
N. lotti venduti tramite procedure concorsuali	114	6,36%	7.250,34
N. atti di vendita a trattativa privata	41	6,32%	2.589,65
N. verbali / sopralluoghi di vigilanza altro demanio	507	0,74%	3.728,10
N. verbali / sopralluoghi di vigilanza patrimonio/DSA	1.192	0,59%	6.997,74
	100%		84.694,72

← **ISP 2023**

I corrispettivi determinati in ragione del valore del portafoglio immobiliare in gestione e di uno specifico canone saranno dunque riconosciuti all'Agenzia nella misura proporzionale al grado di raggiungimento a consuntivo dell'indicatore di ISP della precedente tabella.

DIRETTRICE 2

Contribuire alla realizzazione degli obiettivi di finanza pubblica e al rilancio degli investimenti pubblici

La determinazione dei corrispettivi dovuti relativamente alle attività comprese nella seconda direttrice strategica è commisurata all'efficacia dell'azione dell'Agenzia ed alla sua capacità di contribuire a più ampi obiettivi di finanza pubblica.

L'ammontare complessivo dei corrispettivi è la risultante della sommatoria dei prodotti tra i livelli di risultato conseguiti e le tariffe proposte nella tabella seguente che riporta altresì la definizione puntuale delle modalità di misurazione dei parametri della remunerazione (risultati attesi).

DIRETTRICE STRATEGICA	OBIETTIVO GENERALE	AREA DI RISULTATO	PARAMETRI PER LA REMUNERAZIONE	DESCRIZIONE DEL PARAMETRO	TARIFFE
2. Contribuire alla realizzazione degli obiettivi di finanza pubblica e al rilancio degli investimenti pubblici	2.1 Riqualificare e Valorizzare il patrimonio immobiliare statale	Interventi manutentivi a valere sul cap. 7754	Capacità di contrattualizzazione	Valore totale dei contratti stipulati e degli atti aventi effetti obbligatori conclusi nell'anno a valere sui fondi messi a disposizione dell'Agenzia sul capitolo 7754 del Bilancio dello Stato	8,0%
			Capacità di realizzazione	Valore totale del contabilizzato nell'anno per interventi edilizi a valere sui fondi messi a disposizione dell'Agenzia sul capitolo 7754 del Bilancio dello Stato	10,0%
		Interventi manutentivi ex art. 12 DL 98/2011 (Manutentore Unico	Capacità di programmazione dei lavori nell'ambito del cd Manutentore Unico e gestione gare per Accordi Quadro	Valore degli interventi annualmente pianificati nell'ambito del cd Manutentore Unico	0,9%
			Capacità di contrattualizzazione	Valore totale dei contratti stipulati e degli atti aventi effetti obbligatori conclusi nell'anno per interventi di manutenzione ordinaria (cap. 3905) e straordinaria (cap. 7753)	5,0%
			Capacità di realizzazione	Valore totale del contabilizzato nell'anno per interventi di manutenzione ordinaria (cap. 3905) e straordinaria (cap. 7753)	5,0%
		Interventi manutentivi compresi nel programma di riqualificazione energetica degli immobili della PAC oggetto della Convenzione con il MASE	Contrattualizzato interventi MASE	Valore totale dei contratti stipulati nell'anno per interventi MASE	8,0%
		Investimenti di riqualificazione su immobili dello Stato a valere sul cap. 7759	Capacità di contrattualizzazione	Valore totale dei contratti stipulati e degli atti aventi effetti obbligatori conclusi nell'anno a valere sui fondi messi a disposizione dell'Agenzia sul capitolo 7759 del Bilancio dello Stato	8,0%
			Capacità di realizzazione	Valore totale del contabilizzato nell'anno per interventi edilizi a valere sui fondi messi a disposizione dell'Agenzia sul capitolo 7759 del Bilancio dello Stato	10,0%

DIRETRICE STRATEGICA	OBIETTIVO GENERALE	AREA DI RISULTATO	PARAMETRI PER LA REMUNERAZIONE	DESCRIZIONE DEL PARAMETRO	TARIFFE
		Interventi edilizi con fondi di altre Amministrazioni centrali dello Stato	Capacità di contrattualizzazione	Valore totale dei contratti stipulati e degli atti aventi effetti obbligatori conclusi nell'anno per interventi edilizi finalizzati a piani di razionalizzazione o al conseguimento di risparmi a carico del bilancio dello Stato a valere su fondi messi a disposizione da altre Amministrazioni centrali dello Stato	8,0%
			Capacità di realizzazione	Valore totale del contabilizzato nell'anno per interventi edilizi finalizzati a piani di razionalizzazione o al conseguimento di risparmi a carico del bilancio dello Stato a valere su fondi messi a disposizione da altre Amministrazioni centrali dello Stato	10,0%
		Ricostruzione beni danneggiati dal Sisma 2016 ex D.L. 189/2016 e s.m.i.	Capacità di contrattualizzazione	Valore totale dei contratti stipulati e degli atti aventi effetti obbligatori conclusi nell'anno a valere sui fondi messi a disposizione dal Commissario Straordinario per la ricostruzione post Sisma 2016	8,0%
			Capacità di realizzazione	Valore totale del contabilizzato nell'anno per interventi edilizi a valere sui fondi messi a disposizione da altri fondi messi a disposizione dal Commissario Straordinario per la ricostruzione post Sisma 2016	10,0%
	2.2 Contribuire all'incremento delle entrate erariali	Riscossione entrate	Valore delle entrate di diretta gestione riscosse	Valore complessivo degli importi riscossi nell'anno per i tributi di diretta gestione	4,0%
		Vendite ordinarie di immobili statali	Valore dei beni venduti	Valore complessivo dei contratti di vendita stipulati nell'anno relativi a beni statali alienati tramite procedure ordinarie	4,0%
	2.3 Contribuire alla riduzione della spesa del bilancio statale	Realizzazione risparmi per locazioni passive su immobili in Uso Governativo	Valore dei risparmi realizzati nell'anno	Risparmio registrato nell'anno per riduzioni oneri da locazioni passive	20,0%
		Spazi dismessi dalle PAC	Valore degli spazi in UG restituiti dalle PAC	Valore dei beni in UG dismessi dalle PAC	0,70%

Si evidenzia che, relativamente all'obiettivo 2.3 "Contribuire alla riduzione della spesa sul bilancio statale", gli spazi in Uso governativo restituiti dalle PAC possono anche accogliere amministrazioni statali per le quali si è ottenuta una chiusura del contratto di locazione passiva presso immobili di proprietà di privati con conseguente risparmio per il bilancio statale.

In merito all'area di risultato "Investimenti di riqualificazione su immobili dello Stato a valere sul cap. 7759" le risorse confluite nel predetto capitolo del Bilancio dello Stato fanno riferimento a quelle previste dall'art. 1, co. 140, L. 232/2016, dall'art. 1, co. 1072, L.205/2017, dall'articolo 1, co. 95, L. 145/2018 e dall'art. 1, co. 14 della L. 160/2019.

Il valore dei contratti stipulati e del contabilizzato a valere sui fondi messi a disposizione dal Commissario Straordinario per la ricostruzione post Sisma 2016 e su quelli messi a disposizione da altre Amministrazioni centrali dello Stato è da intendersi al netto di quelli gestiti dalla Struttura per la Progettazione.

Si precisa infine che i fondi messi a disposizione da altre Amministrazioni centrali dello Stato possono includere anche le eventuali risorse rinvenienti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza su cui l’Agenzia si trova ad operare come soggetto attuatore.

DIRETTRICE 3

Mobilizzare i patrimoni immobiliari pubblici al fine di una loro «rivitalizzazione» in chiave catalizzatrice dello sviluppo economico, locale e nazionale

In riferimento alla prosecuzione delle iniziative di sviluppo del patrimonio pubblico, con specifico riferimento ai beni immobili di proprietà delle Regioni, degli enti locali e degli altri enti pubblici nazionali di cui all’Atto di indirizzo, i corrispettivi saranno commisurati ai costi effettivamente sostenuti dall’Agenzia così come desunti dai sistemi di rilevazione e rendicontazione interni, maggiorati di una quota percentuale a copertura dei costi generali di struttura. Il massimale dei costi da riconoscere all’Agenzia è pari a € **250.000** ed è determinato sulla base delle ore pianificate per l’esercizio 2023, del costo giornaliero previsto del personale impiegato e di una percentuale del 15% per la copertura dei costi generali di struttura.

Infine è prevista la remunerazione variabile per le attività concernenti le valorizzazioni e il trasferimento dei beni statali in gestione agli EETT ai sensi di quanto previsto dalla normativa per il Federalismo Culturale sulla base di quanto riportato nella tabella sottostante.

DIRETTRICE STRATEGICA	OBIETTIVO GENERALE	AREA DI RISULTATO	PARAMETRI PER LA REMUNERAZIONE	DESCRIZIONE DEL PARAMETRO	TARIFFA
3 Mobilizzare i patrimoni immobiliari pubblici al fine di una loro «rivitalizzazione» in chiave catalizzatrice dello sviluppo economico, locale e nazionale	3.1 Favorire la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Pubblici	Federalismo Culturale	Procedimenti conclusi	Numero di procedimenti conclusi nell’anno con o senza trasferimento	€ 5.000
			Verifiche effettuate	Numero verifiche relative all’attuazione di accordi di valorizzazione per beni trasferiti con il Federalismo Culturale	€ 10.000
		Valorizzazioni	Immobili valorizzati immessi sul mercato	Numero di immobili oggetto di provvedimenti per immissione sul mercato	€ 22.000

DIRETTRICE 4

Attività Progettuali

La presente direttrice strategica evidenzia le attività progettuali condotte dall’Agenzia che rivestono carattere di particolare rilevanza nell’orizzonte temporale di riferimento della Convenzione.

Nel 2023 è, quindi, riconosciuto all’Agenzia un corrispettivo forfettario pari a € **92.000** per le attività

progettuali volte a migliorare la qualità dei servizi offerti e la trasparenza sul patrimonio immobiliare dello Stato. Tale corrispettivo sarà erogato a fronte di una relazione che descriva le attività svolte.

Con riferimento agli interventi edilizi, i servizi e i corrispettivi nonché i relativi criteri di determinazione, riportati nel presente Allegato, potranno essere oggetto di revisione, previo accordo fra le Parti, in relazione ai tempi di approvazione dei Piani di investimenti.

TABELLA CORRISPETTIVI - Anno 2023

DIRETRICE STRATEGICA	OGGETTIVO GENERALE	AREA DI RISULTATO	PARAMETRI PER LA REMUNERAZIONE	TARIFFE	TARGET 2023	CORRISPETTIVI
1. Assicurare la corretta gestione degli immobili statali affidati	1.1 Assicurare la conoscenza, la tutela ed il presidio dei beni immobili statali nonché l'assolvimento degli altri obblighi istituzionali	Gestione beni in Uso Governativo e di demanio storico artistico	Valore dei beni gestiti al 31/12/2021	0,0950%	€ 54.056.842.657	€ 51.354.001
		Gestione dei beni di patrimonio disponibile, indisponibile e Miniere e Diritti reali	Valore dei beni gestiti al 31/12/2021	0,0950%	€ 9.035.307.505	€ 8.583.542
		Gestione veicoli confiscati e sequestrati	Numero dei veicoli gestiti	€ 165	37.090	€ 6.119.850
		Gestione beni devoluti per eredità vacanti	<i>A forfait</i>			€ 500.000
2. Contribuire alla realizzazione degli obiettivi di finanza pubblica e al rilancio degli investimenti pubblici	2.1 Riquilibrare e Valorizzare il patrimonio immobiliare statale	Interventi manutentivi a valere sul cap. 7754	Capacità di contrattualizzazione	8,0%	€ 27.520.930	€ 2.201.674
			Capacità di realizzazione	10,0%	€ 42.971.540	€ 4.297.154
		Interventi manutentivi ai sensi dell'art. 12 DL 98/2011 (Manutentore Unico)	Capacità di programmazione	0,9%	€ 80.000.000	€ 720.000
			Capacità di contrattualizzazione	5,0%	€ 14.620.000	€ 731.000
			Capacità di realizzazione	5,0%	€ 17.290.000	€ 864.500
		Interventi manutentivi compresi nel programma di riqualificazione energetica degli immobili della PAC oggetto della Convenzione con il MASE	Contrattualizzato interventi MASE	8,0%	€ 2.452.000	€ 196.160
		Investimenti di riqualificazione su immobili dello Stato a valere sul cap. 7759	Capacità di contrattualizzazione	8,0%	€ 109.154.873	€ 8.732.390
			Capacità di realizzazione	10,0%	€ 83.094.072	€ 8.309.407
		Ricostruzione beni danneggiati dal Sisma 2016 ex D.L. 189/2016 e successive modificazioni	Capacità di contrattualizzazione	8,0%	€ 8.759.841	€ 700.787
			Capacità di realizzazione	10,0%	€ 3.368.246	€ 336.825
	Interventi edilizi con fondi di altre Amministrazioni centrali dello Stato	Capacità di contrattualizzazione	8,0%	€ 17.144.895	€ 1.371.592	
		Capacità di realizzazione	10,0%	€ 8.182.000	€ 818.200	
	2.2 Contribuire all'incremento delle entrate erariali	Riscossione entrate	Valore delle entrate di diretta gestione riscosse	4,0%	€ 36.650.000	€ 1.466.000
		Vendite ordinarie di immobili statali	Valore dei beni venduti	4,0%	€ 16.198.532	€ 647.941
2.3 Contribuire alla riduzione della spesa del bilancio statale	Realizzazione risparmi per locazioni passive su immobili in Uso Governativo	Valore dei risparmi realizzati nell'anno	20,0%	€ 6.308.039	€ 1.261.608	
		Valore degli spazi in UG restituiti dalle PAC	0,7%	€ 116.212.922	€ 813.490	
3. Mobilitare i patrimoni immobiliari pubblici al fine di una loro «rivitalizzazione» in chiave catalizzatrice dello sviluppo economico, locale e nazionale	3.1 Favorire la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Pubblici e lo sviluppo di iniziative immobiliari innovative	Supporto agli enti pubblici nelle attività di valorizzazione e razionalizzazione dei loro patrimoni	Costi sostenuti per esecuzione attività			€ 250.000
		Federalismo Culturale	Numero di procedimenti conclusi	€ 5.000	28	€ 140.000
			Numero verifiche relative all'attuazione di accordi di valorizzazione per beni trasferiti con il Fed. Culturale	€ 10.000	58	€ 580.000
		Valorizzazioni	Numero di immobili oggetto di provvedimenti per immissione sul mercato	€ 22.000	18	€ 396.000
4 Attività progettuali	4.1 Sollecitare e agevolare la partecipazione dei cittadini e degli altri portatori di interesse sul patrimonio immobiliare statale	Open demanio	<i>A forfait</i>		Incremento quali-quantitativo di dati e informazioni a disposizione su sito istituzionale	€ 92.000
Totale corrispettivi						€ 101.484.121



MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

AGENZIA DEL DEMANIO

ALLEGATO 'D'

PIANO DELL' AGENZIA E
SISTEMA DI MONITORAGGIO



Premessa

Il **Piano delle attività 2023-2025** è il risultato del processo di pianificazione che, partendo dalla missione istituzionale dell'Agenda e recependo gli orientamenti dell'Atto di indirizzo triennale vigente, coerentemente con le risorse a disposizione e con le potenzialità del portafoglio immobiliare statale in gestione, individua gli obiettivi generali e le conseguenti azioni che l'Ente sarà chiamato ad intraprendere nel prossimo triennio.

L'Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2023-2025 di cui all'art. 59 del D.lgs. n. 300/1999, emanato dal Signor Ministro il 17 maggio 2023 da ora ("Atto di indirizzo") ha previsto che l'Agenda del Demanio seguiti a garantire la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, al fine di realizzare un impatto positivo sull'economia, di contenere la spesa, di ridurre il debito pubblico a fronte dell'incremento patrimoniale attivo dello Stato nonché di individuare nuovi modelli sostenibili e innovativi e soluzioni di utilizzazione degli immobili demaniali utili anche a facilitare strategie di modernizzazione dei servizi resi alla cittadinanza, attraverso:

1. Gestione immobili PAC

la gestione economica e sostenibile degli immobili utilizzati dalle amministrazioni statali per fini istituzionali, potenziando le attività di razionalizzazione e riqualificazione degli spazi in uso e di contenimento della spesa pubblica, attraverso il ricorso agli strumenti normativi attualmente vigenti – tra cui l'articolo 8 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 in tema di acquisto di immobili adibiti/da adibire ad ufficio da parte degli Enti Previdenziali – ed anche attraverso lo sviluppo di modelli innovativi di ufficio destinati alla migliore logistica della PA, secondo un approccio di rigenerazione delle città;

2. Razionalizzazione

il sostegno al processo di riorganizzazione delle pubbliche amministrazioni centrali (PAC) e alla loro presenza sul territorio, assicurato in particolare attraverso la promozione e diffusione del modello dei "Poli Amministrativi" - anche con riguardo a quelli di Giustizia, Sicurezza e archivistici - nonché l'esecuzione degli interventi edilizi strumentali. Particolare attenzione sarà rivolta a tradurre i piani di razionalizzazione in interventi – da riportare in un cronoprogramma oggetto di monitoraggio e valutazione – che garantiscano nuove soluzioni allocative per gli uffici pubblici in un'ottica di sostenibilità e innovazione, al fine di ridurre il fabbisogno di spazio richiesto ai privati oppure di valorizzarli in una eventuale prospettiva di vendita, con priorità per tutte le iniziative in grado di generare risparmi di spesa significativi, di fornire soluzioni allocative moderne, sostenibili, funzionali alle esigenze delle PAC; la pianificazione integrata tra i fabbisogni delle PAC e i beni disponibili e/o in abbandono su ciascun territorio, lo sviluppo di Piani Città che consentano di indirizzare gli investimenti immobiliari verso migliori soluzioni logistiche e di sostenibilità energetica, di realizzare rapidamente gli interventi necessari, di rilasciare sedi di proprietà privata con risparmi per lo Stato di affitti passivi;

3.FIP/FP1

la definizione e successiva implementazione – in qualità di Conduttore Unico, nell'ambito degli indirizzi, criteri e risorse individuate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e secondo le disposizioni di cui all'articolo 69 del decreto-legge n. 104 del 2020 – del piano di rilascio/utilizzo degli immobili conferiti ai Fondi FIP/FP1 in vista delle prossime scadenze contrattuali, tenuto conto dei vincoli derivanti dal complesso quadro normativo e contrattuale che caratterizza gli utilizzi in essere, attraverso l'individuazione, ove possibile, di soluzioni allocative alternative in immobili dello Stato per le amministrazioni interessate ovvero per quegli immobili a cui le P.A. attribuiscono carattere di strategicità, infungibilità ed esclusività mediante il ricorso allo strumento della rinegoziazione previsto dal decreto MEF 3/10/2022, o il loro eventuale acquisto anche con l'intervento degli Enti Previdenziali;

4. Investimenti immobiliari e riqualificazione beni statali

a. il contributo al rilancio degli investimenti pubblici attraverso la rifunzionalizzazione di immobili dello Stato in uso alle PAC e la rigenerazione di quelli non utilizzati, in raccordo con la programmazione delle risorse finanziarie, anche mediante nuovi strumenti digitali che aumentino l'efficienza e l'efficacia degli investimenti; il potenziamento delle iniziative di riqualificazione dei beni statali e l'attuazione di progetti per la rigenerazione urbana e ambientale, la sicurezza degli edifici, la prevenzione del rischio sismico, l'efficientamento e la autoproduzione energetica, l'adattamento ai cambiamenti climatici e la riduzione del consumo del suolo, migliorando le performance dell'immobile e il suo impatto positivo sull'ecosistema di riferimento, contribuendo agli obiettivi di sostenibilità dell'Agenda 2030 e di autonomia energetica indispensabile nel mutato contesto;

b. il rilancio degli investimenti pubblici, in raccordo con la programmazione delle risorse finanziarie europee e nazionali, ottimizzando i percorsi di valutazione – anche mediante la definizione di metodologie innovative per la valutazione degli impatti economico-finanziari, sociali e ambientali delle strategie di investimento – e programmazione degli interventi da realizzare sugli immobili dello Stato in una prospettiva di maggiore efficienza e di razionalizzazione della relativa spesa, nonché di promozione e integrazione di tecnologie *smart cities*;

5. Interventi con fondi di altre Amministrazioni

il supporto ad altre Amministrazioni Centrali nella realizzazione di interventi su immobili dello Stato, a valere su risorse finanziarie delle stesse, nel quadro della cooperazione orizzontale fra soggetti pubblici e con la finalità di sviluppo e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, anche facendo leva sulle competenze della Struttura per la Progettazione;

6. Ricostruzione post eventi naturali estremi

il supporto al Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'Italia centrale interessati dal sisma del 2016, in forza del ruolo di soggetto attuatore attribuito all'Agenzia dalla normativa vigente (articolo

15, comma 1, decreto-legge n. 189 del 2016) nonché ad altre realtà territoriali colpite da eventi naturali estremi anche attraverso le competenze della Struttura per la Progettazione, in coerenza con le competenze attribuite a quest'ultima e all'Agenzia dalle norme primarie;

7. Valorizzazione degli immobili pubblici e rigenerazione dei territori

la valorizzazione sociale, ambientale o turistico-culturale degli immobili in gestione non destinabili a fini istituzionali, in condivisione con gli enti territoriali interessati e con i Ministeri di riferimento, favorendo la rigenerazione dei territori e una pronta risposta al fabbisogno di infrastrutture per uso sociale (edilizia scolastica e universitaria, *social e senior housing*, edilizia sanitaria); affiancamento delle Amministrazioni locali, nei piani di valorizzazione, rigenerazione e messa in sicurezza dei territori, attraverso la verifica di fattibilità, la pianificazione di interventi integrati di riconversione del patrimonio pubblico dello Stato non strumentale e degli enti territoriali e la progettazione;

8. Vendite Immobiliari

la prosecuzione, al fine di contribuire al conseguimento degli obiettivi di bilancio in materia di dismissioni, delle attività di cessione degli immobili in gestione non necessari a soddisfare fini istituzionali e privi di vincoli di alienabilità, nonché l'attivazione di ulteriori strumenti di valorizzazione quali il conferimento a fondi immobiliari tenendo conto delle tipologie d'uso dei diversi beni e avendo cura di acquisire, per i beni più appetibili dal mercato e ove ciò sia apprezzato da quest'ultimo, le eventuali varianti urbanistiche e le nuove destinazioni funzionali ad una loro cessione assicurando la propria operatività;

9. Presidio e tutela dei beni affidati

le attività di gestione, presidio e tutela dei beni in portafoglio, ivi compresi i beni devoluti allo Stato a seguito di eredità vacanti, assicurando, secondo le normative vigenti, l'assunzione in consistenza di nuovi beni ove pervenuti per legge, la vigilanza sui beni affidati, il controllo sul suo corretto utilizzo e sulla regolarità delle utenze, l'attivazione delle procedure di riscossione dei crediti, nonché l'acquisizione di ulteriori elementi di conoscenza per la segmentazione dei beni funzionale a supportare la piena attuazione di tutte le azioni precedentemente indicate, l'estensione del fascicolo digitale dell'immobile e la realizzazione di un programma di investimenti tecnologici e di digitalizzazione;

10. Trasformazione digitale

a. la partecipazione al processo di transizione digitale del Paese e, segnatamente, la diffusione dell'utilizzo del BIM (Building Information Modeling) nella gestione degli appalti con l'obiettivo di favorire la digitalizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, garantire dati per la gestione e manutenzione degli immobili e dare impulso al mercato dell'edilizia, favorendo la progettazione integrata e la riduzione di tempi e costi di costruzione;

b. l'implementazione dello sviluppo e del livello di soluzioni digitali anche attraverso l'efficientamento e la capitalizzazione degli strumenti in uso e degli investimenti già sostenuti. I principali obiettivi sono la riduzione

della spesa nella gestione e manutenzione degli immobili pubblici, l'implementazione di soluzioni e servizi resi in modalità smart, integrati, completi e fruibili dalla comunità, la creazione di basi dati integrate per la conoscenza, la progettazione integrata, la trasparenza e l'interoperabilità a beneficio dell'utenza, dei territori e della PA;

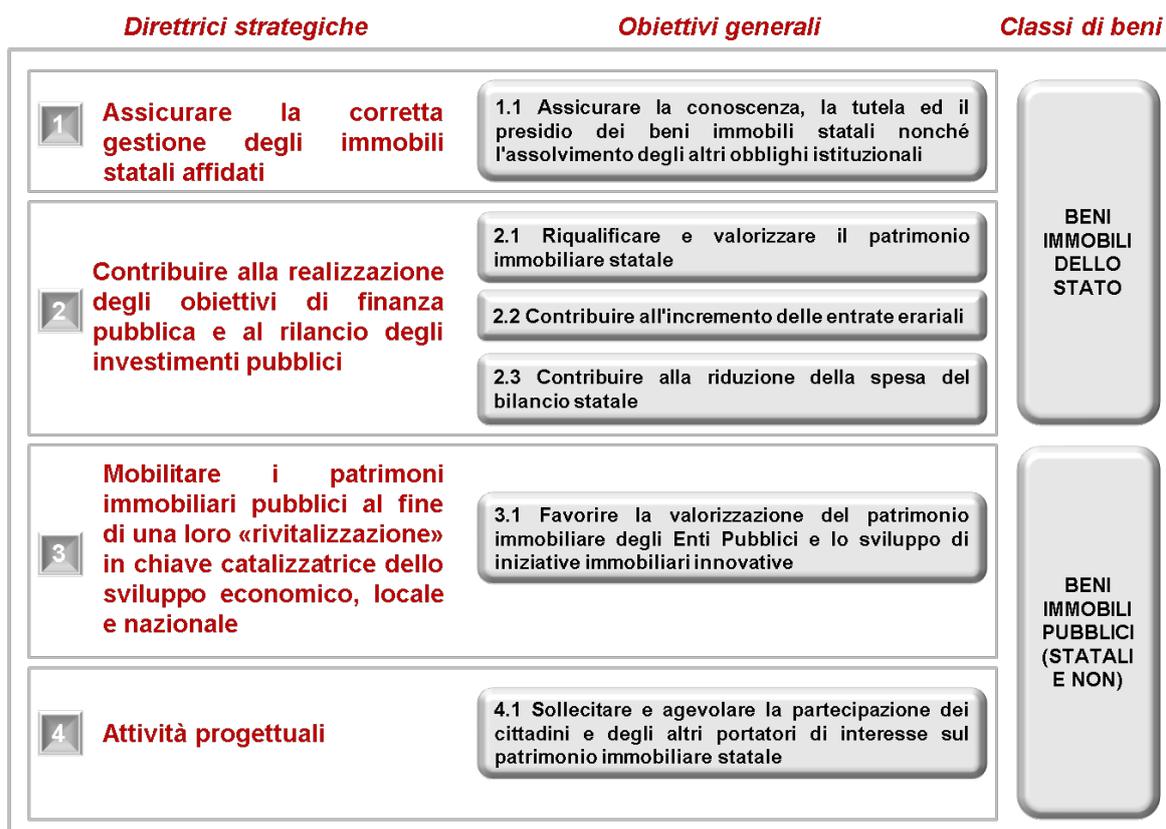
11. Congruità dei valori immobiliari

il rilascio di pareri di congruità sui valori di acquisto e di rinnovo di locazioni passive da parte di amministrazioni pubbliche e sui valori di alienazione a terzi da parte di enti territoriali di immobili acquisiti con il c.d. "federalismo demaniale", garantendo la correttezza e l'uniformità dell'attività estimativa a tutela degli interessi statali ed elevando costantemente la qualità in conformità con i più moderni standard valutativi internazionali;

12. Altre attività

svolgimento di ogni altra attività prevista da disposizioni normative.

Alla luce quindi dell'Atto di Indirizzo triennale l'azione dell'Agenzia può essere sintetizzata secondo le Direttrici strategiche e gli Obiettivi generali riportati nella figura che evidenzia altresì le categorie patrimoniali/classi di beni incluse nel campo d'azione dell'Agenzia.



L'organico dell'Agenzia è pari a **1.101** risorse alla data del **1° gennaio 2023** con una variazione prevista delle consistenze di 62 addetti alla fine dell'esercizio in parola.

Fascia di livello	Consistenza al 01/01/2023	Consistenza al 31/12/2023	Variazione
<i>Dirigenti</i>	41	41	0
<i>Q/QS</i>	150	151	1
<i>5/6</i>	459	491	32
<i>4/3</i>	430	458	28
<i>1/1S/2</i>	21	22	1
Totale	1101	1163	62

Assicurare la corretta gestione degli immobili statali affidati

Alla presente Direttrice strategica è riconducibile l'Obiettivo Generale "**Assicurare la conoscenza, la tutela ed il presidio dei beni immobili statali nonché l'assolvimento degli altri obblighi istituzionali**". Tale obiettivo è assicurato tramite l'espletamento delle seguenti attività:

- ✓ **acquisizione** di ulteriori elementi di **conoscenza** sul portafoglio immobiliare statale gestito **funzionale all'esercizio delle attività istituzionali**, ad una gestione proattiva dei beni affidati, compresa anche la segmentazione del portafoglio, nonché alla diffusione dei dati di interesse per la collettività anche mediante la realizzazione di un programma di investimenti tecnologici e di digitalizzazione;
- ✓ attuazione dei **piani di sviluppo immobiliare** predisposti e di tutte le iniziative volte ad assicurare una corretta gestione gli immobili affidati coerente con i vincoli imposti dalle normative vigenti e gli orientamenti espressi dall'Autorità politica e funzionale ad una tendenziale riduzione del patrimonio mantenendo solo i beni utili al soddisfacimento di fini istituzionali;
- ✓ prosecuzione dell'attività di **assunzione in consistenza** dei beni al fine di garantire l'aggiornamento degli inventari in termini di consistenze;
- ✓ mantenimento dei livelli di servizio per le **attività di vigilanza** con particolare riferimento al **demanio marittimo** e prosecuzione di quelle sui beni in gestione, incluso l'accertamento della sussistenza delle condizioni per l'utilizzo dei **beni in consegna alle PAC** (uso governativo) al fine di assicurare il rispetto del parametro mq/per addetto indicato dal D.L. n. 95/2012 convertito dalla L. n. 135/2012;
- ✓ rafforzamento delle attività di **tutela** dei beni, fino alla gestione dell'eventuale contenzioso, nonché di quelle finalizzate alla **regolarizzazione** in modo da attivare tutte le azioni amministrative necessarie alla tutela degli interessi erariali;
- ✓ prosecuzione delle attività volte al completamento del **trasferimento dei beni previsti in base di leggi speciali**, (immobili di edilizia residenziale pubblica, beni del demanio stradale, ferroviario etc.), e quelle di **trasferimento dei beni per l'attuazione del Federalismo demaniale**, incluse quelle regolamentate dall'art.5, comma 5, del D.lgs.

- n. 85/2012 relative ai beni tutelati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 ed il relativo monitoraggio così come previsto dalla normativa;
- ✓ saranno curati gli interessi erariali nell'ambito delle procedure di acquisizione di beni rivenienti da **donazioni, eredità giacenti, devoluzioni per debito d'imposta**, etc., nonché verrà assicurata la gestione dei beni congelati ai sensi del D.lgs. 22/06/2007, n. 109 – Terrorismo;
 - ✓ prosecuzione delle attività di aggiornamento dei dati residenti sui **sistemi informativi** di supporto i quali saranno oggetto di specifici adeguamenti e sviluppi finalizzati a sostenere la conoscenza dei beni gestiti anche da parte dei cittadini e dei portatori di interesse riguardo al patrimonio immobiliare statale in gestione e l'evoluzione del portafoglio immobiliare in gestione anche in funzione delle azioni che l'Agenzia sarà chiamata a svolgere rispetto alle altre direttrici fissate nella Convenzione;
 - ✓ per quanto riguarda **i veicoli confiscati** l'Agenzia assicurerà:
 - la **pubblicazione dei bandi di gara** per l'individuazione dei cd. "**Custodi Acquirenti**" al fine di estendere la procedura del custode acquirente negli ambiti provinciali privi di tale figura e la conseguente gestione dei veicoli mediante la suddetta procedura.
 - la **gestione** mediante la cosiddetta procedura "**transitoria**" per gli ambiti provinciali non coperti dal custode acquirente
 - la gestione, sempre mediante la cosiddetta procedura "transitoria", per i veicoli pervenuti all'Agenzia a seguito di quanto stabilito dall'art. 215-bis del **Nuovo codice della strada** previa emanazione del decreto dirigenziale tra l'Agenzia e il Ministero dell'Interno così come previsto dalla norma;
 - ✓ proseguiranno le attività di **ripresa in consegna degli immobili statali** già assegnati all'Amministrazione della Difesa e non più funzionali all'Amministrazione medesima;
 - ✓ gestione beni devoluti allo Stato per eredità vacanti a seguito di quanto definito dall'art. 1 commi 1008 -1009 della L.178/2020 (Legge di Bilancio 2021);
 - ✓ gestione dell'area in cui insiste il complesso sportivo polifunzionale denominato «Citta' dello sport» sito in Roma «Tor Vergata» nonché delle opere già realizzate unitamente ai progetti già sviluppati per la sua realizzazione, al fine di consentire il completamento delle opere secondo quanto disposto dall'art. 1 commi 557-560 della L.178/2020 (Legge di Bilancio 2021).

Con riferimento all'Obiettivo generale incluso nella direttrice strategica, viene di seguito rappresentata la tabella esplicativa degli indicatori relativi alle linee di servizio e, ove previsto, del relativo target da conseguire nel corso del triennio.

Inoltre, l'Agenzia si impegna ad indicare nella Relazione sui livelli di Servizi il numero dei beni mobili gestiti nell'anno ai sensi dell'art. 1, c. 1008 della L. 178/2020.

Obiettivo generale	Indicatore	2023	2024	2025
1.1 Assicurare la conoscenza, la tutela ed il presidio dei beni immobili statali nonché l'assolvimento degli altri obblighi istituzionali Ore pianificate: 773.193	Numero delle proposte di sdemanializzazione inviate al ministero competente	20	20	20
	Numero beni assunti in consistenza e testimoniali di stato	615	600	600
	Valore beni assunti in consistenza	€ 155.438.299		
	Numero vigilanze condotte su beni patrimoniali/DSA e Altro demanio	1.699	1.800	1.800
	Numero atti di tutela e contenziosi gestiti	1.075		
	Numero dei beni (istanze) trasferiti per Federalismo demaniale	64	92	92
	Valore dei beni trasferiti per Federalismo demaniale	€ 14.089.330		
	Monitoraggio utilizzi beni trasferiti con Federalismo Demaniale	449		
	Numero atti di acquisizione	66		
	N° di atti di consegna e dismissione sottoscritti	264		
	N° di N.O. alla stipula per contratti di locazione passiva rilasciati alle PA	147		
	Numero contratti/atti di locazione e concessione (inclusi terreni Terrevive)	1.145	1.200	1.200
	Numero dei veicoli alienati/rottamati (compresi quelli ex art. 215-bis Nuovo Codice della Strada)	37.090		

il prodotto "testimoniali di stato" è riferito alla fattispecie in cui è presente la voltura del bene incamerato in capo al Demanio Pubblico Ramo Marina Mercantile con relativa trasmissione di una copia del verbale alla RTS per l'iscrizione del bene nel modello 23D1, ove il citato Testimoniale è allegato

Guida alla lettura della Tabella

- N° = numero
- UG = Uso Governativo
- DSA = Demanio Storico Artistico
- N.O. = Nulla Osta
- P.A. = Pubblica Amministrazione

Contribuire alla realizzazione degli obiettivi di finanza pubblica e al rilancio degli investimenti pubblici

Alla presente Direttrice strategica sono riconducibili i seguenti Obiettivi Generali:

- 1. “Riqualificare e valorizzare il patrimonio immobiliare statale”** che comprende tutte le attività volte alla riqualificazione del patrimonio immobiliare statale e funzionali a supportare la razionalizzazione degli spazi in uso alle PAC sulla base di standard di utilizzo specifici, l'efficientamento energetico, la prevenzione del rischio sismico e soprattutto l'ottimizzazione dei costi d'uso. Nel medesimo obiettivo sono altresì incluse le attività di mantenimento del valore dei beni anche attraverso il sistema del cd. “Manutentore Unico”. L'Agenzia svolge inoltre interventi per conto di Amministrazioni Centrali dello Stato contraddistinti da particolari livelli di segretezza, la cui gestione comporta il trattamento di documenti classificati.

In particolare l'Agenzia avrà cura di rilanciare gli investimenti pubblici e contribuire alle strategie europee per la transizione verde e digitale, attraverso il potenziamento delle iniziative di riqualificazione sismica, energetica, ambientale e tecnologica del patrimonio immobiliare pubblico, a partire dai beni statali in uso alla PAC in un'ottica di sostenibilità ambientale ed innovazione.

Infine, sempre in tale obiettivo generale, sono incluse le attività legate all'implementazione del piano di riqualificazione dei beni statali volto a favorire lo sviluppo infrastrutturale del Paese mediante l'attuazione di progetti di risanamento ambientale e bonifiche, di edilizia pubblica, di prevenzione del rischio sismico e di riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie che interessi l'intero patrimonio immobiliare dello Stato ai sensi dell'articolo 1, comma 140, della Legge 11 dicembre 2016, n. 232 (Legge di Bilancio 2017), dell'articolo 1, comma 1072, della legge 27 dicembre 2017, n. 205 (Legge di Bilancio 2018), dell'articolo 1, comma 95, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (Legge di Bilancio 2019) e dell'art. 1 comma 14 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020).

Tale obiettivo è assicurato tramite l'espletamento delle seguenti azioni:

- ✓ **interventi edilizi** prioritariamente volti alla riqualificazione dei beni ed alla razionalizzazione degli utilizzi anche tramite la diffusione del modello dei cd. Poli Amministrativi mirati ad una gestione economica degli immobili utilizzati per fini istituzionali; in coerenza con il passato l'Agenzia garantirà la programmazione degli Interventi edilizi su immobili statali utilizzando le risorse finanziarie messe a disposizione sui capitoli 7754 e 7759. Sarà, altresì, assicurata la fase attuativa degli interventi pianificati alla quale sarà dato particolare impulso sia mediante l'azione diretta condotta dall'Agenzia che per il tramite dei Provveditorati Interregionali alle Opere Pubbliche;
- ✓ **manutenzione degli immobili in uso alle P.A. Centrali (Manutentore Unico):** verrà assicurata l'attività di pianificazione accentrata degli interventi manutentivi sugli immobili di proprietà dello

Stato e di proprietà di terzi utilizzati per fini istituzionali, riconducibile al ruolo del cd. *Manutentore Unico*. In tale ambito verrà assicurata la selezione degli operatori che nell'ambito degli Accordi quadro cureranno la realizzazione degli interventi pianificati. Inoltre, come previsto dall'art. 9 c. 7 del D.L. 68/2022 convertito con modificazioni dalla Legge 5 agosto 2022, n. 108, oltre ai Provveditorati alle Opere Pubbliche, anche l'Agenzia potrà curare, previo atto di intesa e senza nuovi o maggiori oneri, l'esecuzione di interventi relativi alla messa a norma degli impianti o correlati alle norme in materia di prevenzione incendi, nei casi in cui interessino immobili già oggetto di finanziamenti per lavori nell'ambito di piani di investimento approvati dalla medesima Agenzia. L'Agenzia assicurerà infine l'attività di monitoraggio dei predetti interventi, come previsto dal c. 8 art. 12 del D.L. n. 98/2011, non inclusa nei corrispettivi della presente Convenzione;

- ✓ ***Interventi di efficientamento energetico (PREPAC):*** l'Agenzia assicurerà, nell'ambito delle Convenzioni stipulate con il Mase, la realizzazione degli interventi che insistono su edifici ricompresi nel Sistema Accentrato delle Manutenzioni (cd. Manutentore Unico), individuati nelle medesime convenzioni, con fondi messi a disposizione dallo stesso Mase, al fine di conseguire risparmi energetici che possano contribuire al contenimento della spesa pubblica. Inoltre come previsto dalla recente modifica normativa dell'art. 5, co. 8, del d.lgs. 102/2014 (modificato dal D.L. 1° marzo 2022 n. 17, convertito in L. 27 aprile 2022 n. 34) la fase attuativa è affidata, oltre che ai competenti Provveditorati alle Opere Pubbliche, anche all'Agenzia in considerazione della tipologia di intervento e delle eventuali diverse forme di finanziamento adottate per il medesimo immobile;

- ✓ ***Investimenti di riqualificazione degli immobili dello Stato ai sensi del comma 140, L. 232/2016, del comma 1072 L. 205/2017, del comma 95, L. 145/2018 e del comma 14 L. 160/2019:*** verrà assicurata la programmazione degli interventi sugli immobili di proprietà dello Stato per assicurare gli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese ai sensi delle citate norme. Nello specifico, l'Agenzia provvede all'implementazione del piano di riqualificazione dei beni dello Stato mediante progetti volti alla difesa del suolo, dissesto idrogeologico, risanamento ambientale e bonifiche, edilizia pubblica, all'efficientamento energetico, alla prevenzione del rischio sismico – prevedendo anche la realizzazione di lavori di adeguamento sismico qualora ne ricorrano le condizioni - agli investimenti per la riqualificazione urbana e per la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia e alla digitalizzazione;

- ✓ ***Ricostruzione beni danneggiati dal Sisma 2016 ai sensi del D.L. 189/2016 e successive modificazioni:*** in tale ambito, l'Agenzia ricoprendo il ruolo di soggetto attuatore, attribuitole

dall'art. 15, comma 1, D.L. n. 189/2016, procederà nello svolgimento delle fasi di gara inerenti alla progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi finanziati dal Commissario Straordinario, rispetto ai quali l'Agenzia fornisce indirizzi progettuali secondo gli standard di sicurezza ed efficienza energetica. Inoltre, a valle dell'individuazione degli operatori economici, coordinerà le attività inerenti la realizzazione degli interventi;

- ✓ **Interventi edilizi con fondi terzi**, ovvero interventi su immobili dello Stato finanziati in tutto o in parte con risorse messe a disposizione da altre Amministrazioni statali, purché finalizzati a piani di razionalizzazione o al conseguimento di risparmi a carico del bilancio dello Stato.

2. Contribuire all'incremento delle entrate erariali": tale Obiettivo generale è perseguito mediante tutte le attività che l'Agenzia pone in essere al fine di contribuire alle entrate dello Stato attraverso l'utilizzo dei beni valorizzati, il controllo della riscossione nonché le attività ordinarie di alienazione dei beni non più utili agli usi governativi. Sono riconducibili all'obiettivo le seguenti azioni specifiche:

- ✓ **Messa a reddito e alienazioni:** l'Agenzia continuerà a garantire la messa a reddito dei beni patrimoniali e di Demanio storico-artistico in gestione attraverso gli strumenti della locazione e concessione nonché la regolarizzazione delle posizioni contrattuali senza titolo o con titolo scaduto. Sarà quindi assicurata l'attività di gestione delle riscossioni delle entrate extra-tributarie ivi comprese le iscrizioni a ruolo operate a seguito di segnalazione dell'Ente gestore per le entrate relative ai beni di demanio pubblico (demanio marittimo). Parallelamente l'Agenzia proseguirà le attività finalizzate all'alienazione dei beni non destinati a finalità istituzionali o per i quali sussistono obblighi di legge alla dismissione (sconfinamenti, opere di urbanizzazione, etc.) perseguendo il duplice scopo di incrementare le entrate dello Stato e di ridurre il portafoglio di beni non destinati a finalità istituzionali.

3. "Contribuire alla riduzione della spesa" che comprende tutte le attività che l'Agenzia intende compiere sul portafoglio immobiliare strumentale in gestione e su tutti gli altri beni per i quali non è possibile l'alienazione/trasferimento, mediante una sostanziale riduzione del costo d'uso connesso agli spazi assegnati. Tale obiettivo è assicurato tramite l'espletamento delle seguenti attività:

- ✓ **razionalizzazioni degli spazi in uso alle PAC:** al riguardo particolare enfasi sarà data alle attività di razionalizzazione degli spazi in uso alle PAC assicurando il rispetto del parametro mq/addetto previsto dalla normativa vigente ed a quelle funzionali a sostenere il processo di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche con priorità alla riallocazione in immobili demaniali, qualora

disponibili, di quelle attualmente collocate in spazi appartenenti ai compendi FIP e P1 in vista delle scadenze dei contratti di locazione. Sulla base delle operazioni di razionalizzazione degli spazi condotte, saranno assicurate le ordinarie attività di consegna e dismissione degli spazi alle PAC nonché di gestione delle locazioni passive e di congruità dei canoni. Saranno valutate, inoltre, proposte di acquisto e permuta di beni da destinare all'uso governativo anche riducendo, in via indiretta, i costi per locazioni passive.

Nel corso del 2023 si prevede di generare un risparmio sul bilancio dello Stato di **circa 6,3 milioni di euro** per minori locazioni passive sostenute dalle PAC in immobili di privati a cui si aggiungono ulteriori **8 milioni di euro** riconducibili a minori canoni derivanti dal rilascio di immobili inclusi nei compendi FIP e PUNO per la fine del contratto.

La presente Convenzione traduce in corrispettivi solo il primo dei due valori di risparmio.

Con riferimento ai suddetti Obiettivi generali, viene di seguito rappresentata la tabella con gli indicatori per il monitoraggio individuati e, ove previsto, del relativo target da conseguire nel corso del triennio.

Obiettivo generale	Indicatore	2023	2024	2025
2.1. Riquilibrare e Valorizzare il patrimonio immobiliare statale Ore pianificate: 405.175	Valore del contrattualizzato per interventi edilizi (esclusa premialità EETT) cap. 7754	€ 27.520.930		
	Valore del contabilizzato per interventi edilizi (esclusa premialità EETT) cap. 7754	€ 42.971.540	€ 60.520.645	€ 53.225.188
	Valore del contrattualizzato cap. 7759 LINEA A	€ 4.565.596		
	Valore del contabilizzato cap. 7759 LINEA A	€ 2.194.094	€ 7.443.273	€ 4.903.626
	Valore del contrattualizzato cap. 7759 LINEA B e D	€ 30.675.757		
	Valore del contabilizzato cap. 7759 LINEA B e D	€ 23.681.713	€ 107.987.623	€ 204.873.360
	Valore del contrattualizzato cap. 7759 LINEA C e c.14	€ 25.078.170		
	Valore del contabilizzato cap. 7759 LINEA C e c.14	€ 34.474.265	€ 106.303.865	€ 149.374.455
	Valore del contrattualizzato cap. 7759 Edilizia pubblica comma 1072	€ 46.315.454		
	Valore del contabilizzato cap. 7759 Edilizia pubblica comma 1072	€ 20.812.595	€ 29.968.025	€ 54.804.003
	Capacità di contrattualizzazione cap. 7759 - Digitalizzazione comma 95	€ 2.519.897		
	Capacità di realizzazione cap. 7759 - Digitalizzazione comma 95	€ 1.931.405	€ 1.000.000	€ 1.000.000
	Valore del contrattualizzato fondi Manutentore Unico per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 14.620.000		
	Valore del contabilizzato fondi Manutentore Unico per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 17.290.000		
	Valore contrattualizzato fondi MASE per interventi di efficientamento energetico	€ 2.452.000		
	Valore del contrattualizzato per interventi legati alla ricostruzione beni danneggiati dal Sisma 2016 ex D.L. 189/2016	€ 8.759.841		
	Valore del contabilizzato per interventi legati alla ricostruzione beni danneggiati dal Sisma 2016	€ 3.368.246		
	Valore del contrattualizzato per lavori a valere sui fondi messi da altre PAC	€ 17.144.895		
	Valore del contabilizzato per lavori a valere sui fondi messi da altre PAC	€ 8.182.000		
	2.2 Contribuire all'incremento delle entrate erariali Ore pianificate: 210.028	Valore delle entrate di diretta gestione riscosse	€ 36.650.000	
Valore dei beni venduti		€ 16.198.532	€ 10.000.000	€ 10.000.000
Tasso di Riscossione = (F24 Riscossi nell'anno(casuale canone))/(F24 Emessi nell'anno(casuale canone))		81%	82%	83%
(N° beni venduti)/(N° beni messi in vendita (vendite ordinarie)		25%		
2.3 Contribuire alla riduzione della spesa del bilancio statale Ore pianificate: 124.027	Valore dei risparmi realizzati su base annua	€ 6.308.039		
	Valore degli spazi in UG restituiti dalle PAC	€ 116.212.922	€ 100.000.000	€ 100.000.000

Guida alla lettura della Tabella

N°	= numero	P.A.C.	= Pubbliche Amministrazioni Centrali	P.A.	= Pubblica Amministrazione
UG	= Uso Governativo	EE.TT.	= Enti Territoriali.		
DSA	= Demanio Storico Artistico	N.O.	= Nulla Osta		

Mobilizzare i patrimoni immobiliari pubblici al fine di una loro «rivitalizzazione» in chiave catalizzatrice dello sviluppo economico, locale e nazionale

Alla presente Diretrice strategica è riconducibile l'Obiettivo Generale **“Favorire la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Pubblici e lo sviluppo di iniziative immobiliari innovative”** che comprende tutte le attività di promozione della conoscenza dei patrimoni immobiliari di proprietà di enti territoriali e di enti pubblici nazionali, le azioni di valorizzazione con riguardo all'intero patrimonio pubblico,

operando in sinergia con gli altri proprietari pubblici, e le attività mirate all'accelerazione della conclusione degli *iter* di trasferimento agli EETT dei beni di demanio storico artistico, in un quadro di valorizzazione e tutela del bene tramite la verifica e risoluzione delle criticità rilevate e il monitoraggio della corretta attuazione dei programmi e degli accordi di valorizzazione dei beni trasferiti.

L'Agenzia proseguirà nel ruolo di principale interlocutore e soggetto facilitatore per lo sviluppo di iniziative di valorizzazione rispetto a tutto il patrimonio immobiliare pubblico attraverso iniziative di cooperazione con tutti i soggetti istituzionali al fine di pervenire ad una migliore destinazione dei beni pubblici, all'attivazione di iniziative di recupero, riqualificazione e cessione del patrimonio immobiliare. Sulla base degli orientamenti espressi dall'Atto di Indirizzo triennale e dalla vigente normativa, l'azione sarà condotta in costante sinergia con i soggetti proprietari e sarà volta a definire il potenziale dei predetti patrimoni soprattutto in termini valorizzativi mediante l'acquisizione degli indispensabili elementi di conoscenza e l'individuazione dei percorsi di valorizzazione e razionalizzazione da attivarsi con il fine ultimo di contribuire al rilancio economico e sociale dei territori ed in definitiva del Paese.

Infine, con le medesime finalità in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, l'Agenzia fornirà supporto alle operazioni di cui all'art. 33 DL 98/2011 promosse da Invimit Sgr SpA, subordinatamente alle strategie di investimento attuate in materia da quest'ultima, anche mediante l'impiego delle risorse individuate dal comma 8-bis del suddetto art. 33.

Con specifico riferimento al Federalismo culturale, si evidenzia che a seguito della riattivazione della Cabina di regia con il MIC nel corso del triennio 2023-2025:

- a. verrà completato il data base di monitoraggio sia per i procedimenti in corso, sia per i beni trasferiti;
- b. per i procedimenti in corso, in linea con quanto fatto nel corso del 2022, verrà accelerata la chiusura con trasferimento dei procedimenti virtuosi e, parimenti, la chiusura senza trasferimento dei procedimenti non più d'interesse per gli EE.TT.;
- c. per i beni trasferiti, nel triennio 2023-2025 verrà intensificata e completata l'attività di verifica e risoluzione delle criticità inerenti lo stato di attuazione dei Programmi e degli Accordi di Valorizzazione a partire dagli Atti di trasferimento più datati ovvero in ragione dei Programmi degli interventi in scadenza.

Il complesso dei risultati ottenuti sulla direttrice in parola sarà monitorato sulla base dei seguenti indicatori:

Obiettivo generale	Indicatore	2023	2024	2025
3.1 Favorire la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici e lo sviluppo di iniziative immobiliari innovative Ore pianificate: 69.591	Costi sostenuti per esecuzione attività di supporto agli EETT e Enti nazionali	€ 250.000		
	N. Procedimenti di Federalismo Culturale conclusi (con o senza trasferimento)	28	20	10
	N. Verifiche relative all'attuazione di accordi di valorizzazione per beni trasferiti con il Federalismo Culturale	58	40	30
	N. Immobili oggetto di provvedimenti per immissione sul mercato per valorizzazioni	18	22	22
	N. Immobili oggetto di accordi di valorizzazione formalizzati	12		
	N. Immobili oggetto di attività tecnico-conoscitive	17		
	N. Immobili statali candidati in Vetrina Immobili ICE	9		

Guida alla lettura della Tabella

- N. = numero
- EE.TT. = Enti Territoriali.

Attività progettuali

L'Agenda ha intrapreso un percorso evolutivo orientato ad un modello di istituzione pubblica "aperta" basato sui principi della trasparenza, della partecipazione e della collaborazione con la cittadinanza, le comunità locali, le istituzioni e l'imprenditoria al fine di favorire azioni efficaci e consentire il controllo diffuso sulla gestione del patrimonio immobiliare statale, spostando il focus della relazione con i cittadini da un approccio in cui il cittadino è un potenziale fruitore del patrimonio immobiliare pubblico ad uno basato sulla collaborazione che prevede la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo e soprattutto di sviluppo dei beni pubblici. A tal fine l'Agenda continuerà a garantire l'avvio e la realizzazione di una serie di iniziative progettuali (es. Open Demanio, Portale della Riscossione, ecc.) volte a favorire la trasparenza e forme di interazione con i portatori di interesse (es. Consultazioni Pubbliche) - rese praticabili e più agevoli grazie alle nuove tecnologie e strumenti digitali - che saranno arricchite di nuove funzionalità nei prossimi esercizi.

Quadro di sintesi

Di seguito è fornito un quadro sintetico del complesso delle azioni svolte dall'Agenzia, con evidenza degli effetti attesi sul bilancio e sul patrimonio dello Stato nell'anno 2023 ed obbligo di successiva rendicontazione degli effetti finali.

DIRETTRICE STRATEGICA	OBIETTIVO GENERALE	AREA DI RISULTATO	PARAMETRI PER LA REMUNERAZIONE	BASE DI CALCOLO PER LA REMUNERAZIONE	TARIFFA	CORRISPETTIVI AGENZIA	FONTE	EFFETTI SUL BILANCIO DELLO STATO (€mIn)		EFFETTI SUL PATRIMONIO DELLO STATO (€mIn)				
								Uscite	Entrate	Incrementi	Decrementi			
Assicurare la corretta gestione dei beni affidati	Garantire la conoscenza, il presidio, la tutela e l'assolvimento di tutti gli obblighi istituzionali	Gestione beni in Uso Governativo e di demanio storico artistico	Valore dei beni gestiti	€ 54.056.842.657	0,0950%	€ 51.354.001	Capitolo 3901							
		Gestione beni del patrimonio disponibile, indisponibile, diritti reali e miniere	Valore dei beni gestiti	€ 9.035.307.505	0,0950%	€ 8.583.542				€ 155,4				
		Gestione veicoli sequestrati	Numero dei veicoli gestiti	37.090	€ 165,00	€ 6.119.850								
		Gestione beni devoluti allo Stato per eredità vacanti	a forfait			€ 500.000								
		PROGETTO 8 - Aggiornamento dati catastali dei beni statali	Costi direttamente sostenuti per esecuzione attività					Fondi ex Censimento						
		PROGETTO 13 - Regolarizzazioni	Costi direttamente sostenuti per esecuzione attività				Assegnazioni ex Utili 2014 ed Utili 2016 - Fondi residui "Ex Censimento"							
Contribuire alla realizzazione degli obiettivi di finanza pubblica e al rilancio degli investimenti pubblici	Riqualificare e Valorizzare il patrimonio immobiliare statale	Affidamento lavori cap. 7754	Capacità di contrattualizzazione	€ 27.520.930	8%	€ 2.201.674	Capitolo 3901	€ 96,2						
		Realizzazione lavori cap. 7754	Capacità realizzativa	€ 42.971.540	10%	€ 4.297.154								
		Interventi manutentivi ai sensi dell'art. 12 DL 98/2011 (Manutentore Unico)	Capacità di programmazione	€ 80.000.000	0,9%	€ 720.000								
			Capacità di contrattualizzazione	€ 14.620.000	5,0%	€ 731.000								
		Interventi manutentivi compresi nel programma di riqualificazione energetica degli immobili della PAC oggetto della Convenzione con il MASE	Contrattualizzato interventi MASE	€ 2.452.000	8,0%	€ 196.160								
		Investimenti di riqualificazione degli immobili dello Stato ai sensi del comma 140, L. 232/2016 e c.1072 L. 205/2017	Capacità di contrattualizzazione	€ 109.154.873	8%	€ 8.732.390								
			Capacità realizzativa	€ 83.094.072	10%	€ 8.309.407				€ 169,6				
		Ricostruzione beni danneggiati dal Sisma 2016 ex D.L. 189/2016 e successive modificazioni	Capacità di contrattualizzazione	€ 8.759.941	8%	€ 700.787								
			Capacità realizzativa	€ 3.368.246	10%	€ 336.825								
		Interventi edili con fondi di altre Amministrazioni centrali dello Stato	Capacità di contrattualizzazione	€ 17.144.895	8%	€ 1.371.592								
			Capacità realizzativa	€ 8.182.000	10%	€ 818.200								
		Monitoraggio del Piano Generale degli interventi manutentivi ex art. 12 DL 98/2011	Costi sostenuti per l'attività di monitoraggio			€ 560.000			Risorse ex art. 12, comma 8, DL 98/2011	€ 0,56				
		Contribuire all'incremento delle entrate erariali		Riscossione entrate	Valore delle entrate riscosse	€ 36.650.000		4%	€ 1.466.000	Capitolo 3901		€ 36,7		
				Alienazione degli immobili di patrimonio disponibile	Valore dei beni venduti	€ 16.198.532			€ 647.941			€ 16,2	€ 16,2	
				PROGETTO 6 Realizzazione studi di fattibilità e analisi tecniche funzionali ad azioni di valorizzazione beni statali	Costi direttamente sostenuti per esecuzione attività							Fondi ex censimento		
Contribuire alla riduzione della spesa		Contribuire alla realizzazione dei programmi di vendita straordinaria	Costi direttamente sostenuti per esecuzione attività (incluso personale diretto)				Art. 11 quinquies del DL 203/2005 Art. 1 co. 427 della L.145/2018							
		Realizzazione risparmi per locazioni passive su immobili in Uso Governativo	Valore dei risparmi realizzati nell'anno	€ 6.308.039	20%	€ 1.261.608	Capitolo 3901	-€ 6,3						
		Spazi dismessi dalle PAC	Valore degli spazi in UG restituiti dalle PAC	€ 116.212.922	0,7%	€ 813.490								
Mobilitare i patrimoni immobiliari pubblici al fine di una loro "rivitalizzazione" in chiave catalizzatrice dello sviluppo economico, locale e nazionale	Favorire la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici e lo sviluppo di iniziative immobiliari innovative	Supportare gli Enti pubblici nelle attività di valorizzazione e razionalizzazione dei loro patrimoni	Costi sostenuti per esecuzione attività			Rendicontazione costi	€ 250.000							
		Federalismo Culturale	Numero di procedimenti conclusi	28	€ 5.000	€ 140.000	Capitolo 3901							
			Numero verifiche relative all'attuazione di accordi di valorizzazione per beni trasferibili	58	€ 10.000	€ 580.000								
		Valorizzazioni	Numero di immobili oggetto di provvedimenti per immissione sul mercato	18	€ 22.000	€ 396.000								
PROGETTO 5 Supporto agli enti pubblici per la gestione dei loro patrimoni immobiliari	Costi direttamente sostenuti per esecuzione attività					Capitolo 3902	€ 0,30							
Attività progettuali	Sollecitare e agevolare la partecipazione dei cittadini e degli altri portatori di interesse sul patrimonio immobiliare pubblico	Open demanio	Incremento quasi-quantitativo di dati e informazioni a disposizione su sito istituzionale				€ 92.000							