



***CONVENZIONE PER L'EROGAZIONE DEI SERVIZI
IMMOBILIARI E LA GESTIONE DEL PATRIMONIO
DELLO STATO – TRIENNIO 2015-2017***

CONVENZIONE PER L'EROGAZIONE DEI SERVIZI IMMOBILIARI E LA GESTIONE DEL PATRIMONIO DELLO STATO – TRIENNIO 2015-2017

Tra

Il **MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE** *pro tempore*

e

l'**AGENZIA DEL DEMANIO**, in persona del Direttore *pro tempore* (nel prosieguo, l'"Agenzia")

Premesso che

- a) il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 (da ora "D.Lgs. 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;
- b) ai sensi delle disposizioni degli articoli 24, comma 1, lettere a) e d), e 56, comma 1, del citato D.Lgs. 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;
- c) all'Agenzia, istituita dall'articolo 57 del D.Lgs. 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. 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: l'amministrazione dei beni immobili dello Stato, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego anche attraverso strumenti societari; 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; 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;
- d) 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, in particolare e tra l'altro, 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. 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;

- e) 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: accertando l'esistenza di immobili da assegnare in uso fra quelli di proprietà dello Stato ovvero trasferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare; verificando la congruità del canone degli immobili di proprietà di terzi, 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 un Piano di razionalizzazione degli spazi. Verifica, altresì, la compatibilità dei Piani di razionalizzazione nazionale predisposti da ciascuna Amministrazione entro il 30 giugno 2015 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;
- f) 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: 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; 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;
- g) 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, costituita con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, per l'istituzione di uno o più fondi d'investimento al fine di: 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; 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; promuovere 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;

- h) 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 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;
- i) 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, secondo le indicazioni del Ministero dell'economia e delle finanze – Dipartimento del tesoro, di titoli di Stato, i cui interessi sono destinati, dalla medesima Agenzia, al pagamento dei canoni di locazione e degli oneri di gestione connessi;
- j) ai sensi del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, in attuazione 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;
- k) ai sensi della legge 23 dicembre 2014, n. 190 (legge di stabilità 2015), articolo 1, comma 270, al fine di assicurare il conseguimento degli obiettivi di finanza pubblica, per gli anni 2015, 2016 e 2017 l'Agenzia è autorizzata a vendere immobili di proprietà dello Stato a procedura ristretta alla quale investitori qualificati, in possesso di requisiti e caratteristiche fissati con decreto direttoriale del Ministero dell'economia e delle finanze in relazione alla singola procedura di dismissione, sono invitati a partecipare e, successivamente, a presentare offerte di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini indicati nella lettera di invito;
- l) ai sensi delle disposizioni citate l'Agenzia contribuisce per quanto di competenza 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;
- m) tutte le attività previste dalla presente Convenzione si configurano come attività svolte in diretta attuazione di scopi istituzionali e nell'esercizio di funzioni statali;
- n) l'Agenzia svolge, compatibilmente con le prestazioni da rendere al Ministero, le proprie attività anche sul mercato nei riguardi di soggetti pubblici e privati, relativamente ai

beni immobili di loro proprietà, in forma diretta o stipulando convenzioni o promuovendo o partecipando a organismi societari;

- o) l'Agenzia svolge le prestazioni oggetto della presente Convenzione 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;
- p) l'Agenzia è tenuta a svolgere le attività di competenza, previste in disposizioni normative, anche se non espressamente richiamate nella presente Convenzione;
- q) l'Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2015-2017 di cui all'art. 59 del 300/1999, emanato dal Ministro il 29 dicembre 2014 (da ora "Atto di indirizzo"), prevede che l'Agenzia concentri la propria attività, in relazione alle proprie specifiche competenze, nella: razionalizzazione degli spazi in uso alla PA centrale, secondo criteri di efficienza ed economicità sia al fine di contenere, in particolare, i costi per locazioni passive e interventi manutentivi, sia la fine di liberare immobili da destinare a riallocazione di funzioni statali, valorizzazioni e a dismissioni; interventi per la migliore destinazione economica e sociale dei beni non funzionali al perseguimento dei fini istituzionali statali, pervenendo alla definizione del loro potenziale di sviluppo anche mediante l'acquisizione dei necessari elementi di conoscenza sotto i profili catastali, urbanistici e valutativi, al fine di facilitare le operazioni di valorizzazione e vendita; ottimizzazione della composizione del portafoglio immobiliare; supporto agli enti pubblici, inclusi quelli territoriali – anche al fine di contribuire alla riduzione del debito pubblico e al pieno conseguimento degli obiettivi di federalismo demaniale – per la valorizzazione e la razionalizzazione degli utilizzi dei patrimoni immobiliari di proprietà; supporto all'attuazione di interventi coerenti con una strategia per il miglior utilizzo del patrimonio pubblico; potenziamento delle attività di vigilanza e tutela delle aree demaniali.

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 corrispettivi;
 - d. Piano dell'Agenzia 2015 - 2017.

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 alle seguenti aree di risultato:

- Presidio e tutela dei beni immobili affidati e gestione dei veicoli confiscati;
 - Valorizzazione dei beni immobili dello Stato;
 - Trasferimento dei beni immobili *ex lege*;
 - Gestione di fabbisogni allocativi delle pubbliche amministrazioni centrali (PAC);
 - Generazione delle entrate e messa a reddito dei beni statali affidati;
 - Vendite e dismissioni.
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 dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo 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 2015 e il 31 dicembre 2017.
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. 300/1999 per quanto diversamente ivi eventualmente disposto. L’Agenzia opera direttamente e anche avvalendosi del supporto e della collaborazione di società controllate.

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, in autonomia e indipendenza, di attività e servizi in favore di altri soggetti terzi, pubblici e privati, dovrà avvenire con forme e modalità compatibili con la migliore e piena esecuzione delle prestazioni oggetto della presente Convenzione e tenendo una contabilità separata per tali attività e servizi.
4. 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.
5. Ferma restando l'alta vigilanza di cui all'articolo 60, comma 1, del D.Lgs. 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. L'Agenzia fornisce al Ministero l'esito delle azioni correttive e di prevenzione intraprese a seguito delle disfunzioni e/o irregolarità riscontrate, nonché si impegna 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.
6. 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, nella conduzione della gestione, il progressivo miglioramento della qualità e dell'efficienza dei servizi resi.
2. Sulla base degli indirizzi espressi dall'Autorità politica, ovvero dal Ministero, l'Agenzia concentrerà la propria attività, in relazione alle proprie specifiche

competenze, nell'area strategica della valorizzazione e razionalizzazione del portafoglio immobiliare statale e delle utilizzazioni dei beni 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.
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. L'attività di supporto tecnico-gestionale per l'attuazione di operazioni immobiliari straordinarie decise dal Ministero che richiedono l'erogazione di servizi immobiliari specifici (quali ad esempio le vendite a trattativa privata o tramite procedura ristretta funzionali all'attuazione del programma straordinario di vendite previsto dalla Legge di Stabilità 2014) e quella di supporto agli enti pubblici, inclusi quelli territoriali, per la valorizzazione e la razionalizzazione dei loro patrimoni immobiliari di cui all'Atto di indirizzo, sono disciplinati da appositi atti distinti dalla presente Convenzione nei quali è specificata, tra l'altro, l'attività di rendicontazione dei relativi costi.
 5. 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 specifici dell'Agenzia

1. Nell'esecuzione delle prestazioni, 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.
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 10, 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, 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.

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 mediante l'applicazione di remunerazioni unitarie alle produzioni equivalenti di riferimento per ciascuna area di risultato e, per il 5% delle risorse finanziarie stanziare sul capitolo 3901, piani gestionali 1 e 2, tenuto conto anche del grado di realizzazione degli indicatori di impatto dell'anno 2015 previsti dall'Allegato D – Piano dell'Agenzia, così come descritto nell'Allegato C.
2. Per l'esercizio 2015 la disponibilità finanziaria del capitolo 3901 (somma da erogare all'Ente Pubblico Economico "Agenzia del Demanio"), come definita dalla legge di Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2015 e bilancio pluriennale per il triennio 2015-2017, di cui alla Missione "Politiche economico-finanziarie e di bilancio", Programma "Regolazione giurisdizione e coordinamento del sistema della fiscalità", costituisce l'importo massimo erogabile dal Ministero seguendo i criteri e con le modalità indicati nell'articolo 11 della presente Convenzione, salvi gli effetti di eventuali variazioni di bilancio.
3. Il totale dei corrispettivi riconosciuti all'Agenzia include gli oneri correnti per la gestione dei veicoli confiscati e degli immobili affidati.
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, rispettivamente, dal contratto stipulato in data 27 ottobre 2005 e da quello stipulato in data 7 dicembre 2006 tra l'Agenzia ed il Dipartimento del tesoro. Non sono incluse, inoltre, le risorse necessarie per far fronte agli oneri di manutenzione straordinaria, di messa a norma nonché di custodia e manutenzione degli spazi non assegnati ad alcuna Amministrazione dei beni immobili conferiti ai suddetti fondi, 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;
 - b. le risorse finanziarie necessarie per le attività previste dall'articolo 33 del D.L. 98/2011 e successive modificazioni finanziate con i fondi del capitolo 3902

dello stato di previsione del Ministero. A tal fine, in attuazione del comma 8-bis del citato articolo, il Ministero si impegna a mettere a disposizione, su richiesta dell'Agenzia, in aggiunta ai corrispettivi maturati sulla base di quanto stabilito nell'Allegato C, le risorse finanziarie necessarie per far fronte ai suddetti oneri;

- c. ove dovute, le risorse da riconoscere all'Agenzia per le attività di cui al precedente articolo 5, punto 4 e, più in particolare, per l'attività di supporto agli enti pubblici, inclusi quelli territoriali, per la valorizzazione e la razionalizzazione degli utilizzi dei patrimoni immobiliari di proprietà e per il supporto tecnico-gestionale per l'attuazione di operazioni immobiliari straordinarie decise dal Ministero. Tali risorse saranno riconosciute all'Agenzia previa acquisizione del parere del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato con riguardo alle loro modalità di corresponsione.

Articolo 8 – Programmi di investimento immobiliare

1. L'Agenzia si impegna a trasmettere al Ministero, entro il 15 dicembre di ogni anno il "Piano triennale degli investimenti immobiliari" finanziati dal capitolo 7754 e dal capitolo 7596 ("Fondo rotativo per la razionalizzazione degli spazi" previsto dall'art. 1, comma 272, della Legge di Stabilità 2015) dello stato di previsione del Ministero contenente la programmazione, per ciascuno degli anni del triennio, degli investimenti da realizzare per conto dello Stato, in via diretta o avvalendosi di altri soggetti, che costituisce parte integrante della presente Convenzione.
2. Il Ministero trasferisce all'Agenzia gli importi relativi ai predetti investimenti immobiliari sulla base delle richieste motivate della medesima Agenzia.
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. 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.

Articolo 9 - Sistemi informativi

1. L'Agenzia, 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'Agenzia 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'Agenzia 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'Agenzia 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 10 – 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'Agenzia.
2. L'Agenzia, al fine di consentire al Ministero di verificare la coerenza della propria pianificazione con le linee strategiche definite dal Ministro nel vigente Atto di indirizzo triennale emanato ai sensi dell'articolo 59, comma 1, del D.Lgs. 300/1999, trasmette al Ministero la Proposta di Piano dell'Agenzia entro e non oltre il 30 novembre. Tale documento costituisce il riferimento per la elaborazione del Piano dell'Agenzia da allegare alla presente Convenzione, nonché per la determinazione dei corrispettivi di cui all'articolo 7 della presente 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.
3. L'Agenzia 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 e le risorse necessarie 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". L'Agenzia trasmette al Ministero – Dipartimento delle finanze entro il 30 luglio la descrizione sintetica dell'andamento nel primo semestre dei servizi, entro il 10 ottobre la Relazione sui livelli di servizio al II quadrimestre contenente anche i dati di preconsuntivo, ed entro il 10 febbraio dell'esercizio successivo a quello di competenza la Relazione sui livelli di servizio relativa all'anno. L'Agenzia fornisce, contestualmente alla Relazione annuale, una rappresentazione - predisposta in base ad uno schema appositamente concordato - dell'avanzamento degli investimenti immobiliari e degli interventi manutentivi di cui all'articolo 8 della presente Convenzione. 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.
5. L'Agenzia trasmette al Ministero i bilanci ai sensi dell'articolo 60, comma 2, del D.Lgs. 300/1999.
6. 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 13.

Articolo 11 – Modalità di pagamento dei corrispettivi

1. 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, in tre rate erogate rispettivamente entro il 20 febbraio, il 10 agosto e il 31 ottobre di ogni anno. 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.
2. Le rate sono erogate secondo le seguenti modalità:
 - a. per la prima rata è erogato un ammontare pari al 40% dello stanziamento del capitolo, piani gestionali 1 e 2;
 - b. per la seconda rata è erogato un ammontare massimo fino ad un ulteriore 40% dello stanziamento del capitolo, sulla base dell'avanzamento ponderato delle produzioni equivalenti compreso tra il 41% e l'80% rendicontato nella descrizione sintetica al primo semestre. Tale ammontare può essere erogato anche sulla base di una richiesta motivata da parte dell'Agenzia al fine di gestire sopraggiunte tensioni di liquidità;
 - c. per la terza rata è erogato un ammontare massimo, detratto quanto già erogato con le rate precedenti, fino al 90% dell'importo del capitolo, sulla base dei valori di preconsuntivo comunicati dall'Agenzia con la relazione di monitoraggio al II quadrimestre;
 - d. il saldo dei corrispettivi dovuti viene erogato entro il 10 marzo dell'anno successivo a quello di competenza, previa trasmissione da parte dell'Agenzia della relazione di consuntivo entro il 10 febbraio, tenuto conto dei livelli di servizio raggiunti e, per il 5% delle risorse stanziate sul capitolo 3901, piani gestionali 1 e 2, anche del grado di realizzazione degli indicatori di impatto, così come previsto nell'Allegato C.
3. 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 12 – Controversie

1. Nel caso di controversie di qualsiasi natura che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione o alla 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 amichevolmente la controversia, le Parti si impegnano ad esaminare congiuntamente la questione entro il termine massimo di 5 (cinque)

giorni 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 13 – 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 ovvero nuovi indirizzi del Ministro 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. Per quanto riguarda la Convenzione di servizi 2016-2018 le Parti si impegnano, in particolare, ad adeguare l'impostazione della Convenzione, incluso il sistema di determinazione dei

corrispettivi, al fine di ottenere un progressivo miglioramento del sistema di verifica delle performance orientandolo prioritariamente verso la valutazione del valore economico e sociale generato dall'Agenzia.

Articolo 14 – 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 sovrimeposte 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. 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.
3. Per tutto quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione si rinvia alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

Roma, li _____

Il Ministro dell'Economia e delle Finanze

Pietro Carlo Padoan

Il Direttore dell'Agenzia

Roberto Reggi



Ministero
dell'Economia
e delle Finanze



AGENZIA DEL DEMANIO

ALLEGATO A

DETTAGLIO DEI SERVIZI RESI

Indice

PREMESSA	3
1 PRESIDIO E TUTELA DEI BENI AFFIDATI	4
1.1 Censimento – Assunzione in consistenza	4
1.2 Incameramenti	4
1.3 Gestione imposte	4
1.4 Acquisizioni	5
1.5 Contenzioso	8
1.6 Consolidamento delle destinazioni d'uso	9
1.7 Tutela	9
1.8 Vigilanza	11
1.9 Ispezioni tecnico-manutentive	12
1.10 Altre attività di governo del patrimonio	13
1.11 Sdemanializzazione	15
1.12 Radiazione dal novero delle strade militari	16
1.13 Ridefinizione dei confini per il demanio idrico e marittimo	16
1.14 Identificazione beni strumentali e non del demanio aeroportuale	17
1.15 Progetto Abruzzo	17
1.16 Gestione beni confiscati alienati e abbandonati iscritti nei pubblici registri	18
1.17 Liquidazione debiti pregressi per oneri di custodia dei veicoli confiscati	20
1.18 Ulteriori attività di gestione di beni mobili (DPR 189/01)	21
2 VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI DELLO STATO	21
2.1 Valorizzazione	21
3 TRASFERIMENTO BENI IMMOBILI EX LEGE	26
3.1 Trasferimento di beni immobili di edilizia residenziale pubblica	26
3.2 Trasferimento di beni appartenenti al patrimonio e demanio pubblico	27
3.3 Trasferimento dei beni in uso alle Università statali	27
3.4 Trasferimento dei beni di demanio pubblico ai Consorzi di bonifica ed all'ANAS	28
3.5 Trasferimenti dei beni immobili connessi all'attuazione del Federalismo demaniale	28
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	33
4.3 Razionalizzazioni	34
4.4 Consegna e dismissione	35
4.5 Gestione delle locazioni passive e congruità canoni	36
4.6 Manutenzioni ordinarie e straordinarie degli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato (Manutentore Unico)	38
4.7 Acquisti	41
4.8 Permute	43
4.9 Rinnovo N.O. locazioni passive art.1 c.138 L.228/2012 e art.1 c.388 L.147/2013	44
5 GENERAZIONE ENTRATE E MESSA A REDDITO	45
5.1 Controllo della riscossione	45
5.2 Locazione, concessione e determinazione canoni	46
5.3 Regolarizzazione	48
5.4 Decreti di liquidazione e ripartizione dei sovracanonici idroelettrici	48
5.5 Revisione biennale della misura del sovracanonico idroelettrico	49
6 VENDITE E DISMISSIONI	50
6.1 Vendite	50
6.2 Sconfinamenti	51
6.3 Condono attivo	52

Premessa

Nel presente allegato, parte integrante della Convenzione di Servizi (CdS) con il Ministero dell'economia e delle finanze (MEF), vengono descritti a titolo esemplificativo e non esaustivo, anche sulla base dell'esperienza maturata in passato, i servizi resi dall'Agenzia del demanio (nel seguito "l'Agenzia").

L'allegato è stato predisposto seguendo l'articolazione che a partire dagli obiettivi generali e direttive strategiche, declina le varie linee di servizio/processi operativi raggruppandoli per Area di Risultato.

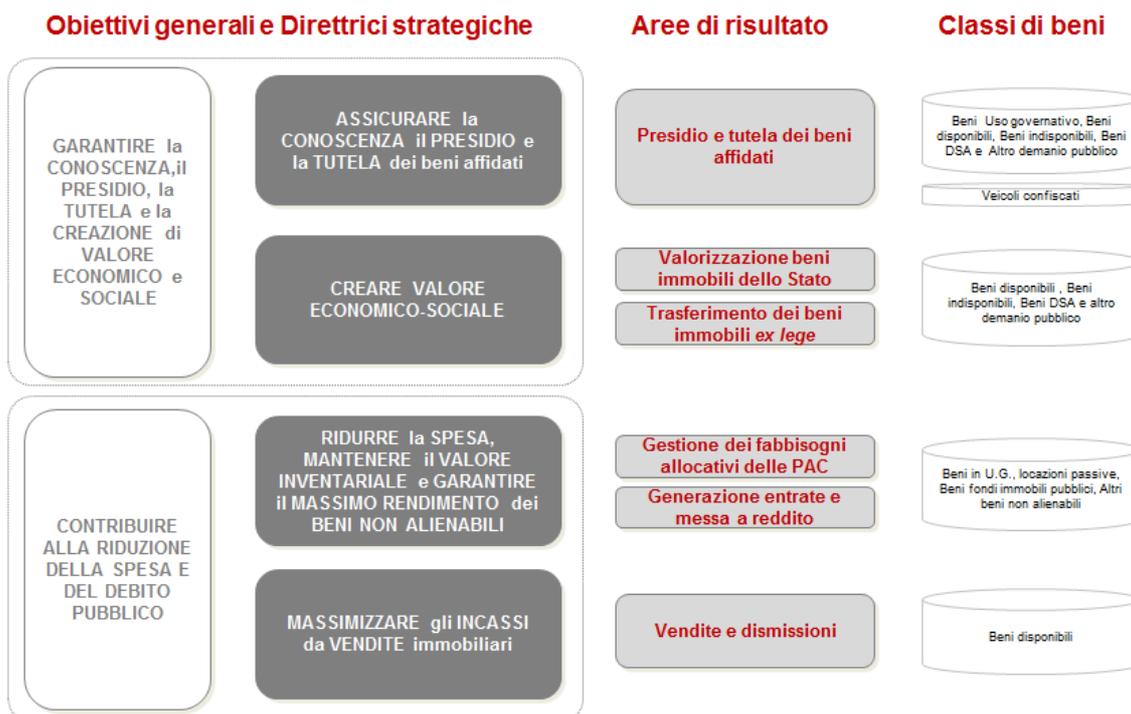


Figura: Obiettivi generali e direttrici strategiche e Aree di risultato della Convenzione per l'erogazione dei servizi immobiliari e la gestione del patrimonio dello Stato

1 Presidio e tutela dei beni affidati

1.1 Censimento – Assunzione in consistenza

Il processo di censimento è l'attività cognitiva condotta in modo sistematico sul patrimonio immobiliare dello Stato finalizzata alla rilevazione e archiviazione informatica di tutte le informazioni necessarie alla gestione strategica e a quella economico-produttiva.

Le informazioni che il censimento rileva, archivia e fornisce ai processi gestionali e strategici attengono all'identificazione del bene immobile attraverso l'analisi della consistenza, descrizione catastale, morfologia e conformazione del bene anche mediante elaborati grafici e fotografici.

L'identificazione del bene e del relativo titolo di proprietà porta, nel caso di beni di recente acquisizione, all'attività di assunzione in consistenza.

1.2 Incameramenti

Tale processo ha la finalità di inventariare i beni acquisiti al pubblico demanio marittimo ai sensi dell'art. 49 del Codice della Navigazione al termine della concessione che ha autorizzato l'edificazione di manufatti non amovibili. Pertanto il rappresentante dell'Agenzia del Demanio è tenuto a provvedere alla sottoscrizione del verbale di incameramento dei manufatti non amovibili predisposto dall'Amministrazione Marittima.

Normativa di riferimento

- Art. 49 Codice Navigazione

1.3 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:

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

1.4 Acquisizioni

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:

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

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

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

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

1.4.b Donazioni

- acquisizione dell'atto unilaterale di donazione
- predisposizione della relazione tecnico estimativa per la valutazione della donazione
- valutazione dell'opportunità di accettare la donazione
- predisposizione schema atto di accettazione ed acquisizione del parere della competente Avvocatura dello Stato
- predisposizione, sottoscrizione, registrazione e trascrizione dell'atto di accettazione
- notifica al donante
- redazione verbale di presa in possesso /assunzione in consistenza del bene immobile o verbale di acquisizione per i beni mobili

- aggiornamento sistema informativo
- inserimento nei registri immobiliari
- invio flusso informatico alla Ragioneria Territoriale dello Stato

Normativa di riferimento

- L. n. 127/97, art. 13
- Codice Civile art. 769 e segg.

1.4.c Eredità testamentarie

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

Normativa di riferimento

- L. n. 127/97, art. 13
- Codice Civile art. 465 e segg. – 565

1.4.d Eredità giacenti

- invio di una nota ai tribunali e sezioni staccate per aggiornamento elenco eredità giacenti
- nota al curatore dell'eredità (se nominato dal giudice)
- istruttoria per l'accertamento dell'esatta consistenza dell'asse ereditario
- acquisizione, trascrizione e voltura del provvedimento di devoluzione emanato dal giudice
- redazione della relazione tecnico descrittiva estimativa
- redazione del verbale di assunzione in consistenza/presa in possesso del bene immobile o verbale di acquisizione per i beni mobili

- aggiornamento sistema informativo
- inserimento nei registri immobiliari
- invio flusso informatico alla ragioneria territoriale dello stato

Normativa di riferimento

- Codice Civile art. 528
- Codice Civile art. 586
- L. n. 296/06, art. 1 c. 260

1.4.e Devoluzione per debito d'imposta

- ricezione degli atti del procedimento immobiliare da parte del concessionario del servizio nazionale della riscossione
- effettuazione della valutazione tecnico economica e determinazione del valore di mercato dell'immobile devoluto
- valutazione dell'opportunità dell'acquisizione dell'immobile
- 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
- redazione del verbale di assunzione in consistenza/ immobile devoluto o verbale di acquisizione per i beni mobili e aggiornamento sistema informativo
- inserimento nei registri immobiliari
- invio flusso informatico alla Ragioneria Territoriale dello Stato

Normativa di riferimento

- D.P.R. n. 602/73 art. 85 ss. mm. li.
- 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

1.4.f Immobili vacanti (res nullius)

- ricezione notizia esistenza immobile
- effettuazione sopralluogo
- redazione della relazione tecnico-estimativa
- determina del Direttore della Struttura Territoriale, trascrizione e voltura
- redazione del verbale di assunzione in consistenza
- aggiornamento sistema informativo

- inserimento nei registri immobiliari
- invio flusso informatico alla Ragioneria Territoriale dello Stato

Normativa di riferimento

- Codice civile art. 827

1.5 Contenzioso

Il processo riguarda la gestione del contenzioso e la transazione delle controversie inerenti i beni dello Stato, la cui gestione è affidata all'Agenzia. Esso è rivolto, prevalentemente, 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
- eventuale affidamento patrocinio, a studi legali convenzionati e gestione dei rapporti con i professionisti esterni, con costante monitoraggio del mandato affidato, degli sviluppi e degli esiti, al fine di valutare le scelte più opportune sulle modalità di prosecuzione dell'azione
- definizione del contendere in sede stragiudiziale e/o transattiva, con l'eventuale supporto dell'Avvocatura e/o dell'eventuale professionista esterno incaricato del patrocinio, 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 e 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 e autorizza la costituzione in giudizio; tiene i contatti con l'Avvocatura Generale, istruendo tutti i contenziosi arrivati in trattazione avanti gli organi giurisdizionali centrali (Cassazione, Consiglio di Stato ecc.), istruisce i ricorsi gerarchici, e i ricorsi al Capo dello Stato sulla base delle relazioni inviate dalle Strutture Territoriali.

1.6 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:

- 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
- 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
- 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
- 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

- DPR 383/94
- L. 296/06, art. 1 cc. 210 – 212

1.7 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.

1.7.a Procedimento penale

- riscontro ipotesi di reato in seguito ad attività di vigilanza ordinaria o straordinaria
- presa d’atto del procedimento avviato da altra amministrazione o trasmissione denuncia/querela all’autorità giudiziaria
- acquisizione del dispositivo giudiziario
- verifica dell’avvenuta esecuzione degli eventuali adempimenti a carico del soccombente
- avvio della tutela ordinaria o straordinaria in caso di non adempimento degli obblighi
- 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

1.7.b Tutela ordinaria

- 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”
- 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
- verifica dell’ottemperanza alla sentenza a fronte di una sentenza favorevole
- 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)
- 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,
- archiviazione del procedimento se il ricorso è giudicato inopportuno

1.7.c Azioni esecutive in autotutela

- emissione e notifica alla parte dell’avvio del procedimento e dell’intimazione di rilascio
- emissione e notifica alla parte dell’ordinanza di sfratto
- emissione e notifica dell’atto di precetto

- richiesta di intervento di altri soggetti per esecuzione ordinanza (forza pubblica, fabbro, ditta traslochi, etc.)
- esecuzione dell'ordinanza e redazione di apposito verbale e inventario per i beni mobili
- eventuale eccezionale sospensione temporanea dell'esecuzione e redazione verbale con le motivazioni
- 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
- 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. 241/90
- L. n. 296/06, art. 1, c. 257

1.8 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.

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:

- predisposizione ed emanazione delle linee guida per l'attività di vigilanza per l'anno in corso
- predisposizione del piano annuale di vigilanza
- ricezione delle segnalazioni di eventuali ispezioni/sopralluoghi necessari, ma non previsti nel piano annuale di vigilanza redatto ed inserimento nel piano
- conferimento dell'incarico per le ispezioni/sopralluoghi ai soggetti competenti (Ispettori Demaniali per ispezioni/sopralluoghi; ulteriori addetti dell'Agenzia per i soli sopralluoghi)

- effettuazione delle ispezioni e dei sopralluoghi
- redazione del Verbale d'Ispezione/Sopralluogo vistato anche dal Responsabile dell'Unità
- 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.)
- 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
- aggiornamento del sistema informatico se necessario

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/23
- R.D. n. 827/24
- D.P.R. n. 367/98
- L. 296/06, art. 1, cc. 214, 215, 251- 256

1.9 Ispezioni tecnico-manutentive

L'attività ispettiva consiste nel monitorare il processo di degrado edilizio e impiantistico di un immobile con il fine di salvaguardarne il valore nel tempo, attraverso il conseguimento dei seguenti obiettivi:

- prevenire e limitare il deterioramento dell'immobile riducendo la necessità di interventi manutentivi e i relativi costi gestionali;
- garantire, in caso di necessità, interventi rapidi ed efficaci che riducano i fattori di rischio;
- fornire indicazioni di supporto alla previsione di attività manutentive sull'immobile;
- verificare il corretto utilizzo dell'immobile in termini di normative igieniche, ambientali e di sicurezza.

L'attività ispettiva viene svolta prevalentemente su programma, scadenzando nel tempo le visite in funzione delle caratteristiche degli immobili (valore, vetustà, qualità dei materiali di finitura, condizioni climatiche del sito, etc.) e della loro distribuzione geografica. Frequente anche l'attività immediata a seguito di segnalazione di rischio.

Ogni visita ispettiva può condurre alternativamente alla segnalazione della necessità di:

- programmare una nuova visita;
- programmare un intervento manutentivo;
- effettuare un intervento manutentivo immediato.

L'attività ispettiva e gli interventi manutentivi che ne discendono hanno effetti di miglioramento nel tempo delle condizioni generali dell'immobile, tanto che la frequenza delle visite può essere progressivamente ridotta fino ad un ritmo minimo di regime.

1.10 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.

1.10.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 per consentire la determinazione del conto patrimoniale e deve avvenire 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.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/23
- R.D. n. 827/24
- Istruzioni Ministeriali
- D.M: 16.03.2011

1.10.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:

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

Normativa di riferimento

- L. n. 340/00
- L. n. 241/90

1.10.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.

1.10.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.

1.10.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:

- ricezione della richiesta di convocazione da parte dell’Organo militare preposto o dal Presidente della Regione
- manifestazione del parere in merito all’utilizzo di aree demaniali per le attività oggetto dell’incontro
- sottoscrizione del verbale della riunione del Comitato
- 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

- L. n. 898/76
- L. n. 142/90

1.10.f Valutazioni, su richiesta di EE.LL., ai fini del condono ex L.47/85

Tale attività concerne l'effettuazione delle valutazioni richieste dagli enti locali territoriali per le domande di condono ai sensi della Legge 47/85, 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:

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

Normativa di riferimento

- L. n. 47/85, art. 32, c. 5
- D.L. 269/03 convertito da L. 326/03

1.10.g Attività relative alle affrancazioni di livello

Normativa di riferimento:

- L. 22 luglio 1966 n.607

1.11 Sdemanializzazione

Il processo di sdemanializzazione è attivato da organi diversi dall'Agenzia e ha come fine quello di cambiare la natura giuridica dei beni dello Stato da demanio pubblico a patrimonio

Il processo, a cui l'Agenzia partecipa insieme ad altri soggetti, comprende le fasi di seguito riportate:

- verifica dell'ammissibilità tecnica e formale della richiesta di sdemanializzazione pervenuta
- effettuazione del sopralluogo tecnico (verifica dello stato dei luoghi e rilevazione di eventuali manufatti)
- predisposizione della relazione tecnico/descrittiva/ estimativa
- acquisizione dei pareri tecnici degli organi territoriali competenti
- valutazione dell'opportunità /interesse dell'amministrazione alla sdemanializzazione
- elaborazione della proposta di sdemanializzazione ed invio di questa alla Direzione Centrale competente

- verifica della proposta di sdemanializzazione ed invio di questa ai ministeri a seconda della competenza (es. ministero dell'ambiente e della tutela del territorio o delle politiche agricole e forestali se trattasi di demanio idrico, ministero infrastrutture se trattasi di demanio marittimo)
- ricezione e controfirma del decreto interdirettoriale e nuovo invio del documento al o ai ministeri di competenza
- comunicazione del rigetto ed eventuale avvio di azioni di tutela
- verifica della pubblicazione sulla gazzetta ufficiale
- trascrizione e voltura del bene da demanio a patrimonio
- redazione del verbale di presa possesso del bene e assunzione in consistenza
- aggiornamento basi dati informatiche
- comunicazione alla Ragioneria Territoriale dello Stato

Normativa di riferimento

- L. n. 37/94
- Codice Civile, art. 822 e segg.

1.12 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:

- sottoscrizione del verbale di ripresa in consegna definitiva delle ex strade militari, radiate con decreto del ministero della difesa
- rilascio autorizzazione al trasferimento in proprietà, a favore degli enti locali interessati, delle strade militari radiate
- sottoscrizione del verbale di trasferimento agli enti locali

Normativa di riferimento

- D.Lgs. 30.4.1992, n. 285
- D.Lgs. n. 495/1992

1.13 Ridefinizione dei confini per il demanio idrico e marittimo

Tale processo è avviato dagli Organi competenti (Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Capitanerie e Organo Idraulico – Provincia, Regione) ogniqualvolta si presenti la necessità di rideterminare i confini che delimitano i beni demaniali (demanio idrico e marittimo).

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- rilevazione dell'esigenza interna di delimitare i confini o segnalazione da parte di terzi
- effettuazione di un sopralluogo preliminare congiunto con l'amministrazione regionale/provinciale per il demanio idrico e con i rappresentanti del ministero delle infrastrutture e dei trasporti per il demanio marittimo per accertare lo stato dei luoghi
- redazione e sottoscrizione congiunta di apposito verbale di delimitazione sottoscrizione atti catastali redatti dalle amministrazioni competenti
- gestione di eventuali controversie con terzi sulla nuova delimitazione dei confini

Normativa di riferimento:

- Art. 32 Codice Navigazione
- Art. 58 regolamento Codice Navigazione

1.14 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 rivestono questa caratteristica, restano nella disponibilità dello Stato per essere gestiti dall'Agenzia del Demanio

Il processo comprende le fasi di seguito riportate

- individuazione dei beni strumentali alla navigazione aerea e dei beni a completa disponibilità dello stato
- predisposizione e sottoscrizione congiunta di apposito verbale di consegna dei beni strumentali all'ENAC per il successivo affidamento alla società di gestione aeroportuale
- partecipazione ai gruppi di lavoro previsti dal D.lgs 96/05
- eventuale ripresa in consegna di sedimi aeroportuali non più strumentali alla navigazioni aerea

Normativa di riferimento

- D.Lgs. n. 96/05

1.15 Progetto Abruzzo

Si tratta di un progetto avviato a partire dal 2010 volto a curare tutte le attività relative alla ricostruzione della città dell'Aquila e dei numerosi comuni danneggiati dal terremoto del 2009.

Le attività vengono realizzate in accordo ed in collaborazione con i Comuni interessati nonché con la Protezione civile e Provveditorati alle OO PP con il coordinamento della locale Prefettura-UTG dell'Aquila. L'attività riguarda la verifica dello stato manutentivo in cui versano i

beni dello Stato a seguito del sisma, di tutte le attività propedeutiche alla presentazione di progetti di ristrutturazione e di razionalizzazione, anche nell'ambito di appositi accordi, al fine di assicurare il futuro utilizzo degli stessi.

Normativa di riferimento

- D.L. 39/2009

1.16 Gestione beni confiscati alienati e abbandonati iscritti nei pubblici registri

Attualmente il processo prevede diverse discipline per la gestione di beni confiscati iscritti nei pubblici registri, che si possono così sinteticamente riassumere:

1.16.a Procedura transitoria

Le attività svolte sono le seguenti:

- individuazione, mediante gare ad evidenza pubblica, degli operatori autorizzati alla demolizione dei veicoli e relativo smaltimento, con cui poi sottoscrivere idonei atti di convenzione
- elaborazione e stipula dei contratti di convenzione
- cessione ai demolitori convenzionati dei veicoli da rottamare
- vendita mediante asta pubblica dei veicoli da re-immettere in circolazione
- controllo contabile ed analisi sulla congruità degli oneri di custodia richiesti dalle depositerie e conseguente liquidazione
- monitoraggio delle fasi di lavorazione e liquidazione mediante apposito applicativo informatico. a seguito di fermo, dissequestro o rimozione

1.16.b Procedura veicoli abbandonati ai sensi del D.P.R. 189/01

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:

- verifica dei documenti trasmessi dall'organo accertatore
- avvio della procedura di vendita o rottamazione dei veicoli tramite convenzione (vedi procedura temporanea)
- monitoraggio delle fasi di lavorazione mediante apposito applicativo informatico
- analisi sulla congruità degli oneri di custodia richiesti dalle depositerie e conseguente liquidazione

La procedura di “Rottamazione Straordinaria” resterà operativa fino ad esaurimento delle attività; la procedura “Veicoli Abbandonati” prosegue per lo più invariata, in quanto 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. 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 Transitoria”, che identificheremo come “Procedura ordinaria”.

1.16.c Procedura ordinaria

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

Le attività svolte sono le seguenti:

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

Nelle more resta operativa la “Procedura Transitoria”.

Normativa di riferimento

- L. n. 689/81
- DPR n. 571/82

- D. Lgs. 285/92
- DPR n. 495/92
- DPR n. 189/01
- D. Lgs. 209/2003
- D. L. 269/2003 (art. 38), conv. L.326/03
- D.M. 30 marzo 2004 (Ministero dell'Interno)
- D.L. 262/2006, conv. nella L. 286/2006
- L. n. 296/06, art. 1, c. 218
- Codice di procedura civile (art. 137 segg.)
- L.147/2013 art. 1 cc. 444, 445, 446, 447,448, 449

1.17 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:

- ricognizione documentale e stima del debito
- verifica della possibilità di procedere al pagamento in base alle risorse finanziarie disponibili e richiesta alle depositerie di emettere apposita/e fattura/e
- gestione dell'eventuale contenzioso
- verifica di congruità delle fatture trasmesse dalle depositerie e dai patrocinanti legali in caso di contenzioso, e successiva trasmissione alla competente struttura centrale
- 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. 285/92
- D. Lgs. 300/99, art. 65
- D. Lgs. n. 173/2003
- D.L. 269/2003, art.38

1.18 Ulteriori attività di gestione di beni mobili (DPR 189/01)

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 (DPR 189/01, art. 1, c. 2), per la gestione dei quali si rinvia alla specifica procedura descritta nel presente allegato ("Gestione beni confiscati iscritti nei pubblici registri").

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

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

Normativa di riferimento

- D.P.R. n. 189/01

2 Valorizzazione beni immobili dello Stato

2.1 Valorizzazione

Il processo 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 necessità di procedere preliminarmente ad una rifunzionalizzazione degli immobili, attraverso opportune modifiche agli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti.

Grandi novità sono state, infine, introdotte nella seconda metà del 2011, con riguardo alle possibili modalità di dimissione dei beni valorizzati attraverso strumenti innovativi di finanza immobiliare promossi 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), anche con riferimento ad iniziative di sviluppo immobiliare che vedono il coinvolgimento del patrimonio immobiliare di proprietà di altri Enti pubblici (Regioni, Province, Comuni, Enti previdenziali, ecc.) e di società partecipate da questi ultimi.

2.1.a Valorizzazioni di beni di proprietà dello Stato finalizzate a vendite o concessioni/locazioni di “lungo periodo”

Tale categoria si inquadra interamente nell’ambito della L. n. 410/2001, come integrata e modificata dalla Legge n. 296/2006, con riferimento, in particolare, alle concessioni/locazioni cosiddette ‘lunghe’ (fino a 50 anni), ai programmi unitari di valorizzazione di immobili pubblici anche a scala territoriale, come previsto dalle più recenti normative.

Tale fattispecie è caratterizzata essenzialmente dalla opportunità di procedere ad un cambio di destinazione d’uso degli immobili.

Il processo segue un *iter*, più o meno complesso, articolato in una serie di fasi, non tutte obbligatorie, connesse alla produzione di output identificativi dello stato di avanzamento della valorizzazione in essere. Le principali fasi con i relativi output possono essere così riassunte:

- *Verifica e valutazione strategica preliminare.* In tale prima fase si procede ad una serie di *attività propedeutiche* finalizzate alla individuazione, conoscenza e segmentazione degli immobili suscettibili di valorizzazione, anche filtrando le eventuali segnalazioni provenienti da soggetti esterni all’Agenzia (enti territoriali, altri soggetti pubblici o privati interessati o coinvolti nel processo) e attivando una prima istruttoria tecnica e primi sondaggi sul territorio.
- *Concertazione con i soggetti interessati.* Una volta individuato l’immobile si dà avvio alle attività (studi di pre-fattibilità tecnica ed economica, tavoli di confronto e concertazione, etc.) utili per delineare le strategie di sviluppo e per addivenire alla stipula di un *Protocollo di Intesa* che definisca gli impegni di tutti i soggetti interessati all’attivazione del processo di valorizzazione.
- *Analisi di fattibilità.* Questa fase prevede la redazione di uno *Studio di Fattibilità* che approfondisca tutti gli elementi che possono influenzare il progetto di valorizzazione: le caratteristiche tecniche dell’immobile ed 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. Ad esito dello Studio di Fattibilità si individua lo *scenario ottimale di valorizzazione* procedendo alla elaborazione delle linee guida per la valorizzazione.

- *Perfezionamento degli impegni assunti.* Questa è la fase nella quale gli impegni assunti in sede di Protocollo di intesa, sulla base degli esiti dello Studio di fattibilità e del Progetto tecnico gestionale aggiudicatario ad esito della gara, trovano attuazione attraverso la gestione di Conferenze di servizi e di programma, la sottoscrizione dell'Accordo di programma, l'adozione/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 del D.L. n. 112/2008 conv. dalla L. n. 133/2008 ed estese, con il D.L. n. 201/2011 conv. dalla L. n. 214/2011 agli immobili di proprietà statale.
- *Immissione sul mercato dei beni valorizzati (tramite vendita o concessione).* L'immissione sul mercato dei beni valorizzati può avvenire o in maniera più tradizionale, attraverso l'espletamento di procedure di evidenza pubblica (bandi di gara, aste pubbliche, inviti a offrire, etc.) finalizzate alla vendita e/o concessione di singoli beni di minor consistenza e valore, 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, con particolare riferimento ai seguenti:
 - fondi comuni di investimento immobiliari ex artt. 33 e 33-bis del D.L. n. 98/2011 conv. dalla L. n. 111/2011 e 6 della L. n. 183/2011, tutti modificati/integrati dal D.L. n. 95/2012, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 135/2012;
 - veicoli societari o consortili ex artt. 33-bis del D.L. n. 98/2011 conv. dalla L. n. 111/2011 e 6 della L. n. 183/2011, entrambi modificati/integrati dal D.L. n. 95/2012, convertito, con modificazioni, dalla 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 degli stessi 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.

- *Perfezionamento dell'atto di trasferimento del bene.* In questa fase si procede alla stipula dell'atto di vendita ovvero al perfezionamento dell'atto di concessione in favore del soggetto attuatore individuato attraverso procedura di evidenza pubblica, che realizzerà le opere di trasformazione e gestirà le attività economiche, in qualità di nuovo proprietario o di concessionario.

Con riferimento al trasferimento del bene, alla luce delle novità introdotte dal Legislatore nel corso del 2011, è possibile individuare diversi percorsi procedurali entro i quali incanalare il processo di valorizzazione:

- il percorso di cui all'art. 3, comma 15, del 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 al Comune, da parte dello Stato, di un contributo compreso tra il 5% e il 15% del ricavato dalla vendita);

- il percorso di cui all'art. 3-bis del medesimo D.L. n. 351/2001, che prevede valorizzazioni anche con 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, 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);
- una variante significativa al percorso precedente, che non prevede il cambio di destinazione d'uso (in quanto le destinazioni d'uso attuali risultano già coerenti con gli scenari di valorizzazione), e, dunque, non prevede il riconoscimento al Comune di alcun contributo, ma è incentrata sull'attrazione di significativi investimenti da parte di terzi privati che giustificano l'affidamento di una concessione/locazione con durata compresa tra 19 e 50 anni, in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione;
- vi sono poi i Programmi Unitari di Valorizzazione di cui al comma 15-bis dell'art. 3 del 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 del 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. Le recenti modifiche normative sono, peraltro, intervenute al fine di garantire semplificazione amministrativa e certezza nei tempi di attuazione e conclusione dei procedimenti di valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici;
- 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 del D.L. n. 98/2011 e dell'art. 6 della L. n. 183/2011, che si faranno carico di attivare e completare i necessari processi di valorizzazione, trasformazione, gestione e immissione sul mercato.

2.1.b Altre valorizzazioni

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 DPR 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, come previsto dalla Finanziaria 2007.

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

- identificazione di immobili che, per caratteristiche intrinseche e/o localizzazione, siano caratterizzati dalla capacità di attrarre potenzialmente fondi di terzi
- 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)
- analisi del progetto di intervento sull'immobile proposto dai soggetti interessati.
- 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
- 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
- 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
- vigilanza, da parte delle Strutture Territoriali, sul rispetto da parte dell'utilizzatore degli impegni concordati

2.1.c Valorizzazioni e federalismo demaniale

L'attuazione dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010, riguardante il trasferimento gratuito agli Enti territoriali di immobili statali appartenenti al patrimonio culturale, può per molti versi essere equiparato 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 e di finanza immobiliare.

In particolare, il processo ex art. 5, comma 5, può essere articolato nelle seguenti fasi, come meglio specificate nella Circolare n. 18/2011 emanata dal Segretariato generale del Ministero per i beni e le attività culturali, di concerto con l'Agenzia del Demanio:

- presentazione di apposita istanza da parte degli Enti territoriali interessati
- istituzione presso le Direzioni regionali MiBAC dei Tavoli Tecnici Operativi (TTO), con la partecipazione dell'Agenzia del Demanio
- predisposizione e presentazione da parte degli Enti territoriali di specifici Programmi di valorizzazione e sviluppo culturale relativi a ciascuno dei beni di cui è richiesto il trasferimento

- condivisione presso il TTO dei Programmi di valorizzazione e stipula degli Accordi di valorizzazione ex art. 112 D.Lgs. n. 42/2004
- stipula atti di trasferimento gratuito
- registrazione e trascrizione degli atti di trasferimento
- aggiornamento banche dati e annotazioni nei registri immobiliari
- comunicazioni ai fini IMU e contributi consortili

Normativa di riferimento

- D.L. n. 351/2001, convertito dalla L. n. 410/2001
- L. n. 326/2003
- L. n. 311/2004
- D.Lgs. n. 42/2004
- DPR n. 296/2005
- L. n. 296/2006, art.1, cc.259, 261 – 263
- D.L. n. 98/2011, artt. 33-33bis, convertito dalla L. n. 111/2011
- L. n. 183/2011, art. 6
- D.L. n. 201/2011, convertito dalla L. n. 214/2011
- L. n. 228/2012
- L.147/2013 art. 1 c.747

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:

- censimento ed identificazione dei beni immobili appartenenti a tale categoria
- verifica della sussistenza delle condizioni per il trasferimento
- stipula ed approvazione del verbale o del contratto di trasferimento in proprietà in forma pubblica amministrativa
- registrazione e trascrizione dell'atto/verbale
- annullamento scheda e aggiornamento delle basi dati informatiche
- comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato
- comunicazione dell'avvenuto trasferimento ai Comuni ai fini IMU e ai Consorzi di Bonifica per i contributi consortili

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:

- identificazione preliminare dei beni da trasferire
- verifica della sussistenza delle condizioni per il trasferimento stesso
- redazione ed approvazione degli elenchi dei beni oggetto di trasferimento
- redazione dei verbali di consistenza per il trasferimento di quanto disposto dalla norma
- registrazione e trascrizione del verbale
- annullamento scheda e aggiornamento basi dati informatiche
- comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato

Il trasferimento di funzioni e compiti istituzionali alle Regioni ed agli Enti Locali ai sensi D.Lgs 112/98 può considerarsi pressoché concluso. Rimane da completare, per alcuni Enti, le seguenti attività:

- partecipazione alla Conferenza Unificata (Stato, Regioni, città ed autonomie locali) per il trasferimento di funzioni e compiti istituzionali sui beni del demanio idrico, marittimo, stradale e autostradale (D. Lgs. 112/98)
- acquisizione dello schema di Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in cui sono individuati i beni da trasferire
- verifica della sussistenza delle condizioni necessarie al trasferimento

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:

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

3.4 Trasferimento dei beni di demanio pubblico ai Consorzi di bonifica ed all'ANAS

Il processo relativo al trasferimento dei beni di demanio pubblico ai Consorzi di bonifica (L. 136/01) ed all'ANAS (L. 662/96), comprende le fasi di seguito riportate:

- ricezione delle richieste di trasferimento a titolo gratuito dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato presentate da Consorzi di bonifica
- ricezione delle schede, presentate dall'ANAS, contenenti gli elementi identificativi di ogni bene ed attestanti la destinazione pregressa al 1994
- verifica sussistenza dei requisiti di legge per il trasferimento
- eventuale notifica al soggetto interessato dell'atto di rigetto della domanda in caso di assenza dei requisiti richiesti
- sottoscrizione della schede relative ai beni da trasferire
- predisposizione della lista definitiva dei beni da trasferire
- emissione del Decreto o altro provvedimento di trasferimento previsto dalla normativa
- pubblicazione in G.U. dei provvedimenti di trasferimento ai sensi della legge 662/96 e del D. Lgs. 112/98
- redazione e sottoscrizione del verbale di consegna
- registrazione e trascrizione del provvedimento di trasferimento
- aggiornamento schede e basi dati informatiche
- 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 facciano richiesta nei termini di legge.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- stampa della richiesta di attribuzione inoltrata dall'ente locale
- verifica della sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della richiesta da parte della DR territorialmente competente
- redazione di una relazione sul bene da parte della DR ed inoltro alla DG
- istruttoria della DG finalizzata al rilascio del parere positivo/negativo al trasferimento

- 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
- inoltro del parere positivo / negativo all'ente locale interessato entro 60 giorni dalla ricezione della richiesta
- in caso di parere negativo, ricezione dell'eventuale istanza di riesame del provvedimento
- istruttoria della domanda di riesame ed emissione parere
- interlocuzioni tra EETT e DRR 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)
- formalizzazione del trasferimento in proprietà dell'immobile richiesto con apposito provvedimento del Direttore Regionale
- esecuzione formalità conseguenti al trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura del provvedimento)
- predisposizione e sottoscrizione del verbale di consegna
- annullamento o aggiornamento scheda e aggiornamento del sistema REMS
- comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

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, del D.L. n. 98/2011, convertito dalla 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, del 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 del 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. 23/96
- L. n. 662/96 art. 3
- L. n. 449/97 art. 2
- D.Lgs. n. 112/98
- L. n. 388/00 art. 46
- L. n. 136/01
- L. n. 289/02
- L. n. 311/04
- L. n. 296/06, art.1, c. 203
- L. 42/2009
- D.lgs 85/2010 art. 5 c.5 modificato dall'art. 27 c.8 D.L. 201/2011 convertito nella L. 214/2011
- D.lgs 42/2004
- D.L. n. 98/2011, convertito nella L. n. 111/2011
- D.L. 16/2012 art 4, c. 12-quarter, convertito con modificazioni nella L. 44/2012
- D.L: 95/2012
- D.L. 69/2013
- D.L. 151/2013 art.2, cc.3, 4, 5, 6

4 Gestione dei fabbisogni allocativi PAC relativamente agli immobili in uso

4.1 *Interventi edilizi*

4.1.a Manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione

Il processo riguarda interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione da realizzare su immobili di proprietà dello Stato prevalentemente destinati a uffici governativi con fondi messi a disposizione dal Bilancio dello Stato e identificati nel Piano degli Investimenti dell'Agenzia.

La Manutenzione straordinaria ha per oggetto la progettazione e la realizzazione di opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Il Restauro/risanamento ha per oggetto la progettazione e la realizzazione di opere volte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

La Ristrutturazione ha per oggetto la progettazione e la realizzazione di opere volte a trasformare l'organismo edilizio in un altro, in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali opere comprendono sia interventi di ripristino o di sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio,

di eliminazione, modifica e inserimento di nuovi elementi ed impianti, sia interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa o diversa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Il processo comprende le seguenti fasi:

- nomina dei soggetti preposti all'esecuzione e alla vigilanza
- elaborazione documento preliminare alla progettazione
- eventuale affidamento esterno delle attività di progettazione, coordinamento della sicurezza e direzione lavori
- eventuale affidamento esterno delle attività di collaudo
- progettazione preliminare
- progettazione definitiva
- progettazione esecutiva
- attività preliminari alla gara
- verifica preventiva dei bandi di gara ed annessi capitolati tecnici
- pubblicazione del bando
- gara e affidamento dei lavori
- comunicazione all'Autorità dell'aggiudicazione dei lavori
- esecuzione dei lavori
- comunicazione all'Autorità degli Stati di Avanzamento dei Lavori
- collaudo dei lavori
- comunicazione all'Autorità dell'approvazione degli Atti di Collaudo
- autorizzazione alla fatturazione, controllo, emissione benestare, pagamento fattura

E' 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 con un investimento economico destinato all'esecuzione totale o parziale di opere di manutenzione / ristrutturazione / recupero dell'immobile, anche al fine di favorire l'appetibilità sul mercato del 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 stipula ai sensi dell'art. 33 del D.Lgs 163/2006 specifiche Convenzioni con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti al fine di far eseguire ai Provveditorati Interregionali alle Opere Pubbliche tutte o solo in parte delle attività connesse alla realizzazione di talune iniziative pianificate.

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:

- approvazione dei progetti distinti per le loro fasi (preliminare, definitivo ed esecutivo) e di eventuali varianti in corso d'opera
- verifica ed approvazione degli Stati di Avanzamento Lavori
- autorizzazione al pagamento delle fatture emesse a seguito di incarichi professionali o a favore delle imprese appaltatrici
- approvazione degli atti di collaudo e degli eventuali accordi bonari
- consenso preventivo alla nomina di professionisti esterni alla Stazione Appaltante
- elaborazione delle previsioni finanziarie sul singolo intervento con l'obiettivo di prevedere i fabbisogni di cassa scaturenti dall'espletamento delle operazioni connesse allo stesso.

Normativa di riferimento

- D.P.R.380/2001
- D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.
- D.P.R. 207/2010 e s.m.i.

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 sia nei casi in cui ha la diretta responsabilità ad eseguire l'intervento, sia nei casi in cui l'onere dell'intervento è a carico dell'utente procedendo poi alla ripetizione in danno.

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:

- segnalazione esigenza intervento ed eventuale diffida dell'organismo di Vigilanza
- 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 carico dell'Agenzia:

- scelta dell'impresa che eseguirà l'intervento
- redazione, a cura della Struttura Territoriale, del verbale di somma urgenza, della perizia giustificativa e del computo metrico e invio alle competenti strutture centrali
- valutazione dell'intervento ai fini del rilascio approvazione (o eventuale diniego)
- esecuzione dei lavori

Fasi specifiche per Somma urgenza a carico dell'Utente:

- diffida all'utente ad avviare i lavori
- qualora l'utente si assume la competenza, procede direttamente con i lavori e la Struttura Territoriale competente verifica l'esecuzione della somma urgenza
- qualora l'utente non risponde, si procede con:
 - avvio dei lavori e la comunicazione all'utente del preventivo e della documentazione di supporto, per rimborso spese
 - comunicazione dell'ultimazione dell'intervento e riaddebito all'utente delle spese

Normativa di riferimento.

- D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.
- D.P.R. 207/2010 e s.m.i.

4.2 Manutenzione ordinaria - Nulla osta alla manutenzione ordinaria

Il processo è relativo alla manutenzione ordinaria su immobili del demanio o del patrimonio dello Stato gestita direttamente dall'Agenzia o all'autorizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria a carico del locatario/concessionario. Lo scopo del processo è quello di provvedere alle valutazioni tecniche preliminari, alla predisposizione dei documenti tecnici necessari per l'affidamento, alla direzione dei lavori e al collaudo degli stessi o 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 secondo tre 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:

- lavori in economia
- lavori in appalto
- nulla osta all'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/23
- R.D. n. 827/24
- L. n. 457/78 art. 31
- D. lgs. 494/96
- D.P.R. n. 554/99
- D.lgs 163/2006
- 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:

- individuare, su espressa indicazione delle P.A., i fabbisogni allocativi sul territorio nazionale, per promuovere successivamente intese finalizzate alla predisposizione dei Piani di Razionalizzazione
- elaborare Piani di razionalizzazione territoriali nel rispetto dei parametri di cui all'art.3 comma 9 del D.L. 95/2012
- consolidare centralmente i PdR territoriali con la finalità di elaborare un PdR per ciascuna PA centrale a livello nazionale
- promuovere incontri con le P.A. centrali per approfondimenti, verifiche e condivisioni al fine di produrre i PdR per singola PA condivisi e formalizzati
- elaborare Piani nazionali di razionalizzazione attuativi per singola P.A. declinando le iniziative previste (consegne e dismissioni, permuta, interventi edilizi ed acquisti)
- trasmettere al MEF e alle Strutture Territoriali dei singoli piani territoriali di razionalizzazione per l'attuazione

Normativa di riferimento

- Legge n. 296 del 27/12/2006 (art. 1 comma 204 - razionalizzazione degli spazi)
- L. n. 191/2009 art. 2 c. 222, 222-bis, 222-ter

- D.L. 95/2012 convertito in L.135/2012
- L.147/2013 art. 1 c.387
- D.L. 66/2014

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

- controllo formale della richiesta e verifica del piano dei fabbisogni e dei piani di razionalizzazione dell'amministrazione richiedente
- sopralluogo ai fini della verifica di compatibilità del bene in rapporto alle esigenze dell'amministrazione richiedente e dello stato manutentivo dell'immobile
- predisposizione relazione tecnica, con relativa valutazione di merito, e determinazione del "costo d'uso" commisurato ai valori di mercato secondo i parametri di comune commercio forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare
- predisposizione e sottoscrizione congiunta del verbale di consegna
- invio verbale all'amministrazione e alla competente Direzione Centrale
- aggiornamento schede e basi dati informatiche
- invio flusso informatico alla ragioneria territoriale dello stato

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/23
- R.D. n. 827/24
- D.P.R. n. 367/98
- L. n. 296/06, art. 1, cc. 214 e 215
- L. n. 296/06, art. 1 cc. 204-209, come modificato dalla L. 244/07, art. 3, cc. 1 e 2
- L. n. 244/07, art. 2, cc 618-623
- D.L.n. 112/08, art. 74
- L. 191/2009 art. 2 c. 222
- D.L.95/2012 convertito in L.135/2012

4.4.b Dismissione

- 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
- sopralluogo congiunto di verifica delle condizioni in cui si trova il bene ed eventuali utilizzazioni in atto
- predisposizione verbale di sopralluogo e sottoscrizione congiunta
- eventuale richiesta di ripristino o messa in sicurezza dell'immobile a favore della stessa amministrazione
- convocazione dell'amministrazione interessata, predisposizione e sottoscrizione del verbale di dismissione
- invio verbale all'amministrazione usuaria e alla competente Direzione Centrale
- aggiornamento schede e basi dati informatiche
- invio informatizzato alla Ragioneria Territoriale dello Stato

Non è consentita (L. 296/06) 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. 2440/23
- R.D. n. 827/24
- D.L. n. 296/2003, art. 27 e succ. mod. e int.
- D.P.R. n. 367/98
- L. n. 296/06, art. 1 cc. 214 – 216
- L. n. 296/06, art. 1 cc. da 204 a 209, come modificato dalla L. n. 244/07, art. 3, cc. 1 e 2
- D.L. n. 112/08, art. 74
- D.Lsg. 66/2010 art. 307

4.5 Gestione delle locazioni passive e congruità canoni

Con l'introduzione del D.L. 201/2011, che ha modificato quanto previsto dall'art. 2 comma 222 della Legge n.191/2009 e da ultimo, integrato e modificato dal D.L.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 Pubbliche Amministrazioni.

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 adibire ad Uso Governativo.

Il ricorso al mercato privato avviene solo nei casi di impossibilità di disporre di immobili liberi o liberabili dello Stato, FIP e Patrimonio Uno, ovvero confiscati alla criminalità organizzata per gli scopi suddetti ("indisponibilità di immobili demaniali").

L'intero processo consta di una fase, squisitamente tecnica, che stabilisce la congruità del canone richiesto dalla proprietà e la convenienza economica all'operazione, 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:

- 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)
- verifica indisponibilità di immobile demaniale, FIP o Patrimonio Uno, confiscato alla criminalità organizzata
- ricezione della richiesta di canone per l'immobile di proprietà di terzi come individuato dall'Amministrazione
- esame della documentazione tecnica relativa all'immobile individuato trasmessa dall'Amministrazione
- rilascio del parere sulla congruità del canone a seguito di attività estimale e rilascio contemporaneo dell'autorizzazione alla stipula libera o condizionata al verificarsi di condizioni ritenute imprescindibili
- ricezione del contratto di locazione stipulato e registrato
- continuo aggiornamento del Database locazioni passive

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/23
- R.D. n. 827/24
- R.D. 1058/29, art. 34
- D.M. 2984/40, artt. 638 -639
- L. n. 392/78
- L. n. 396/90
- L. n. 662/96, art. 2, c. 95
- L. n. 311/04, art. 1 c. 439
- L. n.266/05, art. 1, cc., 478 e 479
- L. n. 296/06, art. 1, c. 204 – 209, come modificato dalla L. 244/07, art. 3, cc. 1 e 2

- L. n. 244/07, art. 2, cc 618-623
- D.L. n. 112/08, art. 74
- L. n. 191/2009 art.2 c. 222
- Regolamento di amministrazione e contabilità dell’Agenzia del Demanio deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 09 giugno 2010 e pubblicato sulla G.U. n. 194 del 20/08/2010
- D.L. 201/2011 art. 27 c. 4 convertito nella L. 214/2011
- L. n. 228/2012
- D.L. 120/2013 art. 2-bis
- L.147/2013 art. 1 c.388 e 389
- D.L. 151/2013 art.2 commi 1 e 2
- D.L. 66/2014

4.6 *Manutenzioni ordinarie e straordinarie degli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato (Manutentore Unico)*

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 a qualsiasi titolo 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, ovvero, in via residuale, dall’Agenzia stessa nei casi per i quali i Provveditorati hanno comunicato la loro non disponibilità a curarne la gestione, in ragione della loro capacità operativa. In entrambi i casi 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.

Se non risulterà possibile individuare un operatore idoneo a causa della peculiarità dell’intervento da eseguire, la selezione dell’impresa esecutrice potrà essere espletata tramite apposita procedura ad evidenza pubblica a cura dei Provveditorati ovvero dell’Agenzia del demanio, per gli interventi seguiti direttamente.

In particolare il processo prevede le fasi di seguito riportate:

- Comunicazione interventi: tale fase è finalizzata ad acquisire dalle PA, 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 e sugli

immobili condotti in locazione passiva ovvero utilizzati a qualsiasi titolo. 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.

- 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 PPOOPP l'elenco annuale degli interventi inseriti nel Piano, per i quali gli stessi PPOOPP hanno comunicato la disponibilità a curarne l'esecuzione. In particolare, l'Agenzia supporta i PPOOPP nelle loro attività di validazione e assegnazione delle priorità e acquisisce dal MIT-DIGES - coordinato con i PPOOPP:
 - gli interventi aderenti alle direttive impartite annualmente dal medesimo MIT ex art. 128 D. Lgs. N. 163/2006;
 - le priorità tecniche riferite ad ogni intervento;
 - la validazione dei costi stimati dalle PA;
 - la disponibilità ad assumere le funzioni di stazione appaltante.

Successivamente l'Agenzia procede, previa verifica che gli interventi comunicati siano inseriti in un piano di razionalizzazione approvato dall'Agenzia e nei piani di investimento immobiliare (cap.7754), a redigere il Piano Generale Triennale ai fini dell'assunzione delle decisioni di spesa tenendo conto delle risorse stanziare sui capitoli di spesa 3905 (manutenzione ordinaria) e 7753 (manutenzione straordinaria). Tale fase si conclude con la Pubblicazione del Piano Generale Triennale sul sito internet dell'Agenzia del Demanio.

- 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:
 - Predisposizione della documentazione di gara
 - Nomina del RUP
 - Pubblicazione dei bandi di gara
 - Svolgimento della procedura di gara
 - Stipula degli accordi quadro con gli operatori individuati
 - Pubblicità della stipula sul sito internet dell'Agenzia
 - Creazione dell'anagrafica degli accordi quadro e degli operatori aggiudicatari.

Per il primo anno di avvio del Sistema Accentrato delle manutenzioni gli Accordi Quadro avranno durata biennale.

- Realizzazione degli interventi: tale fase è differenziata a seconda che gli interventi siano gestiti dai PPOOPP ovvero direttamente dall'Agenzia stessa.
 - Gestione da parte dei PPOOPP: i PPOOPP provvedono alla realizzazione degli specifici interventi manutentivi per i quali hanno dichiarato la disponibilità a curarne l'esecuzione previa sottoscrizione di convenzioni quadro e l'affidamento dei lavori alle imprese incluse negli accordi quadro ovvero mediante apposita procedura di gara.
 - Gestione diretta Agenzia: le Direzioni Regionali dell'Agenzia curano gli specifici interventi manutentivi non gestiti dai PPOOPP mediante l'affidamento dei lavori alle imprese incluse negli accordi quadro ovvero mediante apposita procedura di gara.
- Monitoraggio: tale fase ha per oggetto la verifica della corretta esecuzione degli interventi curati sia direttamente dall'AD, tramite le DR, sia dai PPOOPP, con particolare riferimento al rispetto dei tempi, costi e modalità di esecuzione previsti, rispettivamente nel documento di affidamento alle DR e dal Protocollo d'Intesa e dalle Convenzioni Quadro sottoscritte con i competenti PPOOPP con elaborazione di apposita reportistica.
- Gestione finanziaria: la fase definisce le modalità di gestione finanziaria degli interventi gestiti e curati dai PPOOPP, ovvero in via residuale dall'Agenzia, rientranti nel sistema accentrato delle manutenzioni. Sono previste le seguenti attività:
 - Stipula convenzione quadro e definizione contratti d'appalto
 - Redazione e stipula atto di affidamento interventi
 - Assestamento quadri economici al fine di verificare la sussistenza delle risorse finanziarie. In caso di insussistenza delle risorse finanziarie l'intervento verrà stralciato dall'atto di affidamento e potrà essere inserito nel successivo Piano Generale
 - Selezione operatore a cui affidare le attività esecutive
 - Stipula dei contratti di appalto con gli operatori selezionati
 - Trasmissione contratti alla ragioneria
 - Richiesta accreditamento fondi
 - Liquidazione corrispettivi degli interventi agli operatori specializzati tramite il sistema del funzionario delegato per i PPOOPP/DR.

Normativa di riferimento:

- D.L. 98/2011 art. 12, convertito con modifiche dalla L. n. 111/2011 e s.m.i.
- L. 24 dicembre 2007, n. 244 art. 2 commi 618 e 620 in comb. disp. con l'art. 8, comma 1 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78
- L. 23 dicembre 2009, n. 191 art. 2 c.222

- L. 27 dicembre 2013 n 147 art. 1 c.390
- D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.
- D.P.R. 207/2010 e s.m.i.
- Decreto Interdirettoriale emanato l'8 ottobre 2012 e pubblicato sulla GURI n. 296 del 20.12.2012
- Linee Guida emanate dall'Agenzia del Demanio in data 25/10/2012 e revisionate in data 7/11/2013
- Protocollo d'intesa con MIT diretto a stabilire gli impegni e le modalità di espletamento delle attività cui devono attenersi i singoli PPOOPP

4.7 Acquisti

4.7.a Acquisti d'iniziativa

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

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- individuazione dei beni da acquisire e valutazione delle opportunità d'acquisto
- inserimento dell'acquisto nel programma annuale degli investimenti immobiliari dell'Agenzia, finanziati con fondi del capitolo 7754
- sopralluogo di verifica e determinazione della congruità del prezzo dell'immobile richiesto dalla proprietà
- acquisizione parere di congruità della Commissione per la verifica di congruità per gli importi sopra soglia
- predisposizione bozza d'atto e sottoscrizione per accettazione da parte del venditore
- acquisizione documentazione ipocatastale
- acquisizione del parere dell'Avvocatura sullo schema documentato di contratto (parere legale e sull'accertamento dei requisiti di proprietà e libertà dell'immobile)
- deliberazione del Comitato di Gestione in ordine all'acquisto
- autorizzazione della Direzione Generale alla stipula dell'atto
- acquisizione del parere suppletivo dell'Avvocatura sulla proprietà e libertà dell'immobile
- 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
- approvazione del contratto
- registrazione dell'atto, trascrizione e voltura al catasto
- immissione in possesso del bene

- pagamento del prezzo di acquisto
- aggiornamento schede e basi dati informatiche
- comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato

Normativa di riferimento

- R.D. n. 827/24
- R.D. n. 2440/23
- D.M. n. 2984/40
- L. n. 127/97, art. 17 comma 25 e 26
- L. n. 228/2012

4.7.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:

- ricezione delle richiesta da parte delle Amministrazioni e valutazione della stessa
- verifica indisponibilità immobili demaniali liberi e idonei
- individuazione del bene da acquisire, sopralluogo di verifica e determinazione della congruità del prezzo dell'immobile richiesto
- acquisizione parere di congruità della Commissione per la verifica di congruità per gli importi sopra soglia
- predisposizione bozza d'atto e sottoscrizione per accettazione da parte del venditore;
- acquisizione documentazione ipocatastale
- acquisizione del parere dell'Avvocatura sullo schema documentato di contratto (parere legale e sull'accertamento dei requisiti di proprietà e libertà dell'immobile)
- autorizzazione della Direzione Generale alla stipula dell'atto
- acquisizione del parere suppletivo dell'Avvocatura sulla proprietà e libertà dell'immobile
- 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
- approvazione dell'atto mediante decreto interdirettoriale dell'Amministrazione richiedente e dell'Agenzia del Demanio
- trasmissione degli atti all'Amministrazione richiedente per la registrazione alla Ragioneria Generale dello Stato ed alla Corte dei Conti
- registrazione fiscale dell'atto, trascrizione alla conservatoria e voltura al catasto

- immissione in possesso del bene e consegna del bene
- invio del contratto registrato e trascritto all'Amministrazione interessata per effettuazione del pagamento
- aggiornamento basi dati informatiche
- comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato

Normativa di riferimento

- R.D. n. 827/24
- R.D. n. 2440/23
- D.M. n. 2984/40
- L. n. 127/97, art. 17 comma 25 e 26
- L. n. 228/2012

4.8 Permute

Il processo ha come fine quello di permutare beni del patrimonio o del demanio dello Stato con immobili 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:

- ricezione della richiesta da parte delle Amministrazioni interessate ed individuazione degli immobili da permutare
- verifica dell'interesse culturale ed eventuale acquisizione del parere della Direzione Regionale per i Beni Culturali
- effettuazione del sopralluogo e predisposizione della relazione tecnico descrittiva estimativa dei beni ai fini della determinazione dei valori
- acquisizione del parere della Commissione per la verifica di congruità
- valutazione della fattibilità dell'operazione
- redazione dello schema di permuta ed acquisizione del parere legale della competente Avvocatura dello Stato
- verifica dell'avvenuto pagamento dell'eventuale conguaglio e delle spese di registrazione
- stipula ed approvazione del contratto di permuta
- registrazione contratto, voltura e trascrizione alla Conservatoria
- assunzione in consistenza/presa in possesso
- aggiornamento basi dati informatiche
- trasmissione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato

Normativa di riferimento.

- D.Lgs. n. 42/04
- L. n. 311/04, art. 1, c. 440
- Art. 1552 e ss. C.C.
- L.148/2011 art.6 comma 6 ter
- D.L. 179/2012
- L.147/2013 art. 1 c.289

4.9 Rinnovo N.O. locazioni passive art.1 c.138 L.228/2012 e art.1 c.388 L.147/2013

L'art.1, comma 138, della L. 228/2012 stabilisce che per l'anno 2013 le Amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'ISTAT ai sensi dell'*articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196*, e successive modificazioni, nonché le autorità indipendenti, ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (CONSOB), non possono, tra l'altro, stipulare contratti di locazione passiva salvo che si tratti di rinnovi di contratti, ovvero la locazione sia stipulata per acquisire, a condizioni più vantaggiose, la disponibilità di locali in sostituzione di immobili dismessi ovvero per continuare ad avere la disponibilità di immobili venduti. A tale normativa si è succeduta la previsione di cui all'art.1, comma 388 della L. 147/2013 che disciplina i rinnovi di contratti di locazione stipulati dalle Amministrazioni pubbliche presenti nell'elenco ISTAT. Tale norma 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 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 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:

- ricezione dell'istanza di nulla osta al rinnovo della locazione passiva con allegata la "Scheda quadro esigenziale"
- 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 di mercato

- comunicazione entro 60 giorni 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 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. 228/2012, art 1, comma 138
- L.147/2013 art.1, commi 388 e 389

5 Generazione entrate e messa a reddito

5.1 Controllo della riscossione

Il processo di controllo della riscossione ha come fine quello di fornire indicazioni per attivare la riscossione delle entrate extratributarie che derivano dall'utilizzo e dalla vendita dei beni immobili dello Stato.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- stampa Report contenente i rapporti di utenza presenti nelle basi dati informatiche e in scadenza di pagamento
- verifica di corrispondenza tra i dati impostati a sistema e i modelli F24 da inviare
- emissione massiva dei modelli di pagamento F24 e trasmissione al Ministero dell'Economia e delle Finanze in via telematica
- verifica statistica e completezza F24 e comunicazione alle Strutture Territoriali dei modelli F24 errati, per la correzione dei dati e l'emissione puntuale
- emissione dei modelli di pagamento F23 per le altre utenze e trasmissione a Postel in via telematica
- comunicazione alle Strutture Territoriali dei modelli F23 errati per la correzione dei dati e l'emissione puntuale
- riscontro sulle basi dati informatiche dell'effettuato pagamento al fine di individuare eventuali mancati o parziali pagamenti
- notifica del mancato pagamento con nuova richiesta di pagamento (fino ad un massimo di due)

- inserimento dei dati a sistema per l'iscrizione a ruolo in caso di successivo mancato pagamento

(Con riferimento alle entrate di non diretta gestione derivanti principalmente dall'utilizzo dei beni di demanio pubblico marittimo il controllo della riscossione comprende la vigilanza sul corretto operato dell'Ente gestore nonché l'attività di iscrizione a ruolo.)

Normativa di riferimento

- D.P.R. n. 602/73
- D.Lgs. 46/1999
- L. n. 311/04, art. 1 c. 274
- D.Lgs. 112/1998 art. 105
- L. 296/2006 art.1 cc. 251 – 257

5.2 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.

5.2.a Locazioni/concessioni a canone ordinario

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

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

Per quanto concerne le locazioni/concessioni di lunga durata finalizzate alla valorizzazione dei beni si rimanda a quanto precisato nel “processo valorizzazione”.

5.2.b Locazioni/concessioni a canone agevolato

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

- ricezione delle richieste di locazione/concessione a canone agevolato
- verifica del possesso dei requisiti per i soggetti di cui all'art. 11, del DPR 296 del 13/09/05 (istituzioni, fondazioni ed associazioni senza fini di lucro, etc.)
- 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
- determinazione del canone di locazione/concessione
- determinazione, a cura della Commissione, della percentuale di abbattimento del canone

5.2.c Locazioni/concessioni a titolo gratuito:

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

- ricezione delle richieste di locazione/concessione a canone gratuito
- verifica del possesso dei requisiti per i soggetti di cui all'art. 10 del DPR 296 del 13/09/05 (Università, Regioni, Enti ecclesiastici, Province, Comuni, etc.)

Le attività standard a completamento del processo sono:

- stipula ed approvazione del contratto/atto
- registrazione del contratto/atto
- aggiornamento schede e basi dati informatiche
- comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato

Normativa di riferimento

- L. n. 392/78
- L. n. 431/98
- DPR 296/05
- Codice Civile artt. 1571 e segg.
- L. 296/06, art. 1, cc. 204 - 209, 259, 261 e 262.
- L. 244/07, art. 2, cc. 398-401
- D.L. 95/12
- L.147/2013 art. 1 comma 732, 733, 734

5.3 Regolarizzazione

Il processo è finalizzato alla regolarizzazione, in presenza di precise condizioni e requisiti, di posizioni contrattuali anomale di fatto ed alla prevenzione dell'abusivismo.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- individuazione delle posizioni di utilizzo prive di titolo, anche a seguito dell'attività di vigilanza e redazione del relativo elenco
- attività istruttoria tesa a valutare l'opportunità della regolarizzazione attraverso le seguenti analisi:
 - inidoneità all'uso governativo dell'immobile, avuto riguardo ai fabbisogni espressi dalle Amministrazioni ed ai piani di razionalizzazione definiti dall'Agenzia;
 - 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;
 - legittimità della regolarizzazione nel rispetto dei principi comunitari di trasparenza e libera concorrenza, in particolare verifica dell'esistenza di altre domande di utilizzazione del bene.
- effettuazione del sopralluogo e redazione della relazione tecnica al fine di determinare il canone
- verifica degli importi pagati dall'occupante a titolo di indennità
- eventuale recupero di somme dovute e non corrisposte
- invito alla stipula, previa verifica dell'avvenuto pagamento del pregresso
- stipula del contratto/atto di locazione/concessione
- registrazione del contratto/atto
- eventuale avvio dell'attività di tutela nell'impossibilità di regolarizzare l'occupazione
- aggiornamento basi dati informatiche
- comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato

5.4 Decreti di liquidazione e ripartizione dei sovracanonici 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 (sovracanone) dovuto dal concessionario, ratificando l'accordo sulla ripartizione intervenuto tra i medesimi Enti.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- verifica della legittimità della richiesta pervenuta da parte degli enti locali

- richiesta di eventuali integrazioni della documentazione allegata all'istanza
- calcolo dell'ammontare dei sovra canoni dovuti per ciascuna annualità e relativa ripartizione in percentuale tra gli enti rivieraschi
- predisposizione del decreto direttoriale di liquidazione e ripartizione dei sovracanon
- trasmissione del decreto direttoriale sottoscritto alla competente Prefettura-UTG per la successiva pubblicazione in gazzetta ufficiale
- attività di supporto agli enti locali rivieraschi in materia di liquidazione dei sovracanon
- gestione dell'eventuale contenzioso in materia

Normativa di riferimento

- R.D. 11.12.1933, n. 1775 e s.m.i.
- Legge 22.12.1980, n. 925 e s.m.i.
- Legge 30.07.2010, n. 122 e s.m.i.

5.5 *Revisione biennale della misura del sovracanone idroelettrico*

L'attività ha come scopo la revisione biennale della misura del sovracanone 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:

- 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
- predisposizione entro il 30 novembre di ciascun biennio del decreto direttoriale di aggiornamento della misura del sovracanone idroelettrico, per entrambe le tipologie di derivazioni d'acqua
- richiesta di pubblicazione sulla gazzetta ufficiale del decreto

Normativa di riferimento

- R.D. 11.12.1933, n. 1775 e s.m.i.
- Legge 22.12.1980, n. 925 e s.m.i.
- Legge 30.07.2010, n. 122 e s.m.i.

6 Vendite e dismissioni

6.1 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 non ricompresi negli elenchi predisposti ai sensi del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, nonché di proprietà degli enti pubblici nazionali).

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- identificazione dei beni immobili da alienare
- predisposizione del Piano Vendita
- verifica ed approvazione del Piano Vendita
- redazione della relazione tecnico estimativa del bene per la determinazione del prezzo
- acquisizione del parere della Commissione per la verifica di congruità per i valori sopra la soglia
- eventuale richiesta di verifica di interesse culturale alla Direzione Regionale per i Beni Culturali ed eventuale richiesta di autorizzazione alla vendita degli immobili tutelati
- invito all'esercizio del diritto di opzione degli Enti locali se previsto
- predisposizione ed espletamento della procedura ad evidenza pubblica o asta pubblica per la vendita del bene ovvero vendita dell'immobile a trattativa privata nei casi previsti dalla normativa stessa
- invito agli aventi diritto ad esercitare il diritto di opzione o prelazione sui beni in vendita nei casi previsti dalla legge
- stipula del contratto a cura dell'Ufficiale Rogante dell'Agenzia del Demanio/Notaio/altro pubblico ufficiale previa verifica del pagamento del prezzo
- registrazione, trascrizione e voltura del contratto stipulato dall'Ufficiale Rogante
- predisposizione e sottoscrizione del verbale di consegna
- annullamento o sostituzione scheda e aggiornamento basi dati informatiche
- comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato
- comunicazione al Comune competente ai fini IMU e al Consorzio di Bonifica per i contributi consortili

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

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

Normativa di riferimento

- L. n. 662/96
- L. n. 449/1997
- L. n. 488/1999
- D. Lgs n. 231/2001
- D. Lgs n. 42/04
- L. n. 311/04 art 1, cc. 433 - 450
- L. n. 296/06, art. 1, c. 263 (dismissione beni difesa)
- L. n. 191/09 art. 2, c. 223 (Legge Finanziaria 2010)
- D.P.R. 90/2010
- D.L. 201/2011 art. 27, convertito nella L. 214/2011
- L. n. 183/2011, art. 6 e s.m.i.
- D.L. 1/2012 art 66, convertito con modificazioni nella L. 27/2012
- D.L. 16/2012 art 4, c. 12-quarter, convertito con modificazioni nella L. 44/2012
- L.147/2013 art. 1 cc. 31, 32, 34, 35, 391 e 393

6.2 Sconfinamenti

Il processo prevede la vendita di un'area appartenente al patrimonio disponibile o al demanio idrico 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:

- ricerca dei soggetti per i quali è già noto l'abuso e verifica dei requisiti
- calcolo del prezzo dell'area e delle indennità dovute per lo sconfinamento
- 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)
- verifica della completezza della documentazione ed eventuale notifica della richiesta di integrazione
- 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
- verifica avvenuto pagamento delle indennità (spettanti alle Regioni per il demanio idrico) e del prezzo
- stipula dell'atto di vendita ed approvazione
- registrazione, trascrizione e voltura
- comunicazione dell'avvenuta vendita alla Regione (per il demanio idrico)
- assunzione in consistenza del bene edificato in caso di mancata adesione all'acquisto;
- aggiornamento schede e basi dati informatiche
- comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato
- comunicazione al Comune competente ai fini IMU e al Consorzio di Bonifica per i contributi consortili
- 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. 212/03
- Accordo Stato Regioni rep. 2690 del 30/11/2006

6.3 Condono attivo

Il processo di partecipazione al condono previsto dalla legge finanziaria per l'esercizio 2004 prevede, qualora ne sussistano le condizioni, la vendita di opere realizzate abusivamente su aree del patrimonio dello Stato ovvero la loro messa a reddito mediante regolarizzazione, successivamente alla concessione da parte dell'ente locale del condono per l'abuso edilizio.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- ricezione delle istanze di condono, valutazione della completezza della documentazione e del possesso dei requisiti

- verifica avvenuto pagamento delle indennità pregresse per l'occupazione dell'area;
- effettuazione del sopralluogo e predisposizione della relazione tecnica
- acquisizione del parere dell'Autorità preposta alla tutela in caso di aree soggette a vincoli
- valutazione dell'opportunità e della convenienza economica al mantenimento dell'opera o alla vendita del terreno
- richiesta e verifica ricezione da parte dell'interessato del titolo abilitativo edilizio in sanatoria rilasciato dall'ente locale competente
- in caso di cessione della proprietà dell'area: determinazione del prezzo di vendita
- verifica avvenuto pagamento e stipula del contratto
- approvazione del contratto
- registrazione, trascrizione e voltura
- in caso di mantenimento dell'opera: emissione del provvedimento formale di riconoscimento del diritto per un massimo di venti anni
- determinazione del canone e stipula contratto di locazione/concessione
- acquisizione dell'opera alla scadenza del contratto di locazione/concessione
- completamento istruttorie ex lege 47/1985 e L. 724/1994 ai sensi dell'art. 32 c. 43 bis della L. 326/2003
- aggiornamento basi dati informatiche

Normativa di riferimento

- L. n. 47/1985
- L. n. 724/1994
- L. n. 326/03



AGENZIA DEL DEMANIO

ALLEGATO B

PATRIMONIO DELLO STATO AMMINISTRATO DALL'AGENZIA

LE CATEGORIE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO

I beni immobili dello Stato sono così classificabili:

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

Costituito dai 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 2014, 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 MIBAC, 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.

¹ *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		9.137	10.001	19.138	€ 2.717.312.167	
Patrimonio indisponibile	Uso governativo	Uso governativo in uso alla P.A.	16.475	1.373	17.848	€ 30.674.444.247
		Dotazione Presidenza della Repubblica	8	4	12	€ 732.343.831
	Beni all'estero	344	0	344	€ 718.416.251	
	Miniere/Diritti di prospezione mineraria	8	674	682	€ 97.208.514	
	Diritti reali di godimento	131	66	197	€ 113.592.056	
Altro patrimonio indisponibile		2.649	595	3.244	€ 3.303.371.087	
Totale		28.752	12.713	41.465	€ 38.356.688.152	

LA COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO DEL DEMANIO STORICO-ARTISTICO

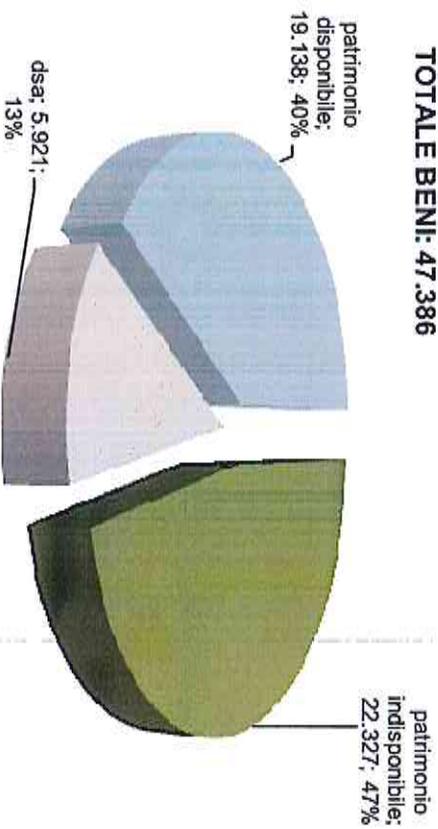
Demanio Storico Artistico	Totale Fabbricati	Totale Terreni	Totale cespiti	Totale valore
DSA in Uso Governativo	1.714	86	1.800	€ 9.564.076.301
DSA in Uso Governativo al MIBACT	1.067	1.039	2.106	€ 8.917.546.805
Altro DSA	1.502	513	2.015	€ 2.831.427.273
Totale	4.283	1.638	5.921	€ 21.313.050.380

RAPPRESENTAZIONE SINTETICA DEL PATRIMONIO GESTITO

Di seguito è rappresentata, in modo sintetico, l'analisi della consistenza dei beni attraverso diverse viste che riguardano la natura oggettiva e soggettiva dei beni immobili dello Stato.

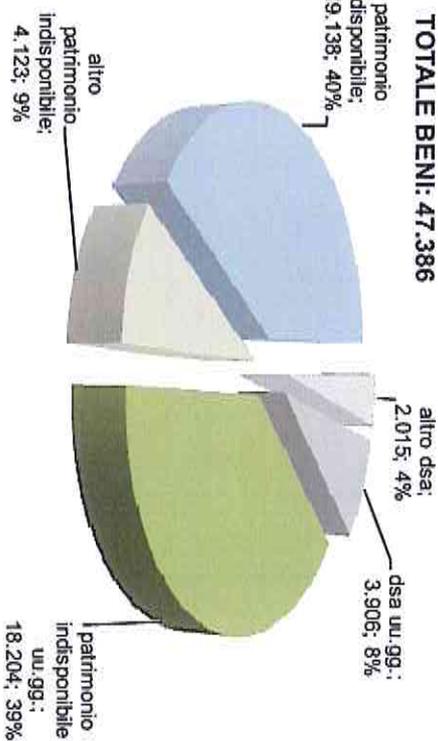
N° E % BENI RIPARTITI PER NATURA GIURIDICA

TOTALE BENI: 47.386



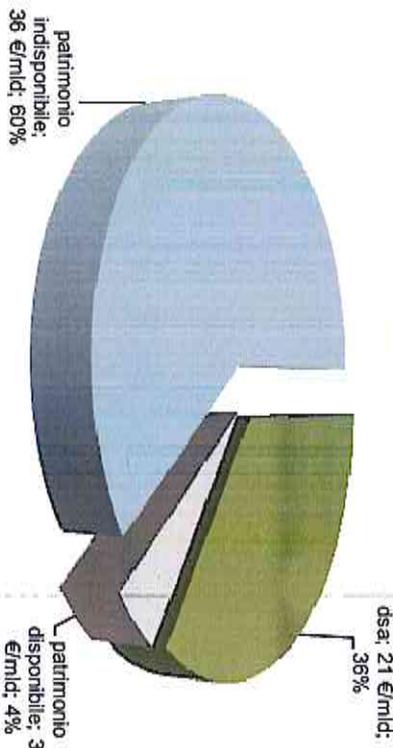
N° E % BENI RIPARTITI PER NATURA GIURIDICA E UTILIZZO

TOTALE BENI: 47.386



VALORE (€) E % BENI RIPARTITI PER NATURA GIURIDICA

VALORE BENI: 59,7 €/MLD



N° E % BENI RIPARTITI PER EDIFICATO/NON EDIFICATO



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 PATRIMONIALI (INDISPONIBILI)	
<i>(Beni che, per natura o per legge, soddisfano direttamente i bisogni collettivi e che quindi sono sottoposti a <u>vincoli speciali</u>)</i>		<i>(Tutti i beni <u>non</u> demaniali, senza vincoli speciali, che per legge o per uso sono destinati a scopi pubblici)</i>	
GESTIONE	RISCOSSIONE	GESTIONE	
Ministero Infrastrutture e Trasporti / Regioni / Enti Locali / Autorità Portuali Ministero Difesa Regioni / Enti Locali / Ministero Ambiente / Consorzi Ministero Infrastrutture e Trasporti / ENAC Ministero Infrastrutture e Trasporti / ANAS Ministero per i beni e le attività culturali	Demanio Marittimo (inclusi porti) Demanio Militare Demanio Idrico Demanio Aeronautico Civile Demanio Stradale Demanio Storico Artistico	Regioni / Comuni / Autorità Portuali / Agenzia demanio (controllo) / Capitanerie di Porto Regioni / Province ENAC / Agenzia del demanio ANAS / Regioni / Enti Locali	Regioni / Ministero Sviluppo Economico Segretariato Generale della Pres. Repubblica Ministero degli Esteri Ministero
			Dotazioni Presidenza Repubblica Beni Italiani all'estero



ALLEGATO C

SERVIZI RESI E CORRISPETTIVI

ALLEGATO C

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 degli obiettivi strategici di seguito riportati che l'Ente è chiamato a perseguire nel prossimo triennio mediante una gestione proattiva del patrimonio immobiliare statale in gestione:

- ***GARANTIRE LA CONOSCENZA, LA TUTELA ED IL PRESIDIO DEI BENI AFFIDATI NONCHÉ LA CREAZIONE DI VALORE ECONOMICO E SOCIALE***
- ***CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DELLA SPESA PUBBLICA E DEL DEBITO PUBBLICO***

In coerenza con quanto riportato nell'Allegato D – Piano dell'Agenzia, a ogni obiettivo strategico, opportunamente articolato per direttrice strategica, sono associate molteplici Aree di risultato che operano in modo sinergico per il conseguimento degli obiettivi generali. Le aree di risultato costituiscono, pertanto, punti di focalizzazione dell'azione dell'Agenzia in corrispondenza delle quali avviene la pianificazione dei livelli di servizio attesi e dei valori obiettivo degli indicatori di impatto.

La determinazione dei corrispettivi complessivamente dovuti avviene quindi in corrispondenza dei livelli di servizio erogati dall'Agenzia ed in funzione del grado di realizzazione degli indicatori di impatto, parimenti definiti nell'allegato D.

Più in particolare, i corrispettivi complessivamente dovuti all'Agenzia sono la risultante della somma di due distinte componenti entrambi variabili in funzione, rispettivamente:

- del valore della produzione realizzata (componente A);
- del valore della produzione realizzata e del grado di conseguimento degli indicatori di impatto (componente B).

Tali componenti sono caratterizzate dai seguenti vincoli:

- la componente A del corrispettivo finale non può eccedere il 95% delle disponibilità sul capitolo 3901 limitatamente ai piani gestionali 1 e 2;
- la componente B, invece, presenta un massimale costituito dal restante 5% delle disponibilità sul capitolo 3901 limitatamente ai piani gestionali 1 e 2.

Determinazione corrispettivi – componente A

La determinazione della componente A dei corrispettivi dovuti all’Agenzia avviene a livello della “tabella dei valori della produzione” di seguito riportata e, nello specifico, mediante la sommatoria dei valori della produzione per ciascun obiettivo strategico. Il valore della produzione per obiettivo strategico deriva a sua volta dalla sommatoria dei valori relativi a ciascuna area di risultato presente nell’ambito dell’obiettivo strategico medesimo.

Allo scopo di assicurare la rappresentatività dell’operato dell’Agenzia, per ogni singola area di risultato si prevede l’individuazione, nella tabella dei valori della produzione, di una o più produzioni “equivalenti” rappresentative del complesso dei livelli di servizio resi per ciascuna area, ottenute mediante il consolidamento, sulla base di criteri di equivalenza, di produzioni elementari omogenee (cosiddetti “prodotti caratteristici”) definite in corrispondenza di prodotti “chiave”.

I valori della produzione di ciascuna area di risultato sono quindi ottenuti moltiplicando i livelli di servizio (produzione equivalente) conseguiti per le remunerazioni unitarie, determinate sulla base dei costi pieni sostenuti dall’Agenzia nel corso dell’esercizio 2012. Le remunerazioni unitarie, riportate nella tabella dei valori della produzione, si mantengono tendenzialmente stabili nel triennio di vigenza della Convenzione avuto riguardo agli indirizzi in tema di contenimento della spesa pubblica.

Nelle schede 1 e 2, sono quindi elencati i prodotti caratteristici ed i relativi prodotti chiave (così definiti in quanto ritenuti quelli maggiormente significativi sia in termini di rappresentatività che di risorse impiegate) di riferimento con evidenza dei criteri di equivalenza adottati e dei livelli di servizio pianificati. Il criterio di equivalenza definito in corrispondenza di ciascun prodotto caratteristico, ottenuto sulla base di un confronto di massima dei costi unitari del prodotto caratteristico e quelli del prodotto chiave di riferimento, costituisce l’elemento di ponderazione che permette di esprimere in termini di produzioni chiave tutte le produzioni caratteristiche per ciascuna area di risultato.

La determinazione della componente A dei corrispettivi sopra descritta si completa con le seguenti regole di calcolo e modalità di riconoscimento:

1. la componente A del corrispettivo dovuto all'Agenzia sarà commisurata ai livelli di servizio equivalente complessivamente erogati ma, in ogni caso, non potrà eccedere il 95% della disponibilità finanziaria sul capitolo 3901, piani gestionali 1 e 2;
2. è possibile la compensazione tra diversi obiettivi strategici fino ad un massimo del 15% del valore dei corrispettivi pianificati su ciascun obiettivo, incrementabile di un ulteriore 5% previa richiesta motivata dell'Agenzia;
3. le eccedenze di corrispettivi maturati sulla singola area di risultato possono essere utilizzate per compensare eventuali mancati raggiungimenti su altre aree di risultato del medesimo obiettivo strategico.

Di seguito si riporta la Tabella dei Valori della produzione, con i livelli di "produzione equivalente" pianificati e le relative remunerazioni unitarie nonché i valori della produzione attesi per ciascuna area di risultato.

Si precisa che la Tabella dei Valori della produzione è rappresentativa e non esaustiva dell'operato dell'Agenzia.

Tabella dei Valori della produzione

Obiettivo strategico	Area di risultato	Prodotto chiave	Remunerazione unitaria (A)	Produzione equivalente (B)	Valore della produzione per Area di risultato (A*B)
Garantire la conoscenza, il presidio, la tutela e la creazione di valore economico sociale	Presidio e tutela dei beni affidati	Fascicoli immobiliari (beni uso gov. e patrimonio disponibile)	€ 2.550	280	€ 32.085.110
		Ispezioni/sopralluoghi	€ 3.216	9.754	
	Valorizzazione beni Stato	Fasi di iniziative di valorizzazione attive su beni statali	€ 33.660	119	€ 4.006.560
	Trasferimento dei beni <i>ex lege</i>	Beni trasferiti	€ 3.111	2.786	€ 8.666.235
Contribuire alla riduzione della spesa e del debito pubblico	Gestione dei fabbisogni allocativi PAC	Fasi interventi direttamente gestiti dall'Agenzia	€ 35.970	58	€ 13.989.245
		Atti di consegna e dismissione dei beni, nulla osta locazioni passive	€ 15.114	711	
		Interventi del piano generale consolidato	€ 1.500	663	
		Proposte di acquisto immobili	€ 10.368	14	
	Generazione entrate e messa a reddito	Atti di riscossione e bollettazione	€ 133	49.650	€ 17.277.779
		Atti di concessione e contratti di locazione	€ 7.664	1.396	
	Vendite e dismissioni	Beni immessi sul mercato con procedure di evidenza pubblica	€ 10.368	865	€ 8.965.590
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE					€ 84.990.520

NB: le remunerazioni unitarie e le produzioni equivalenti sono rappresentate nella tabella dei Valori della produzione con valori arrotondati.

Scheda 1 : Garantire la conoscenza, il presidio, la tutela e la creazione di valore economico sociale

Prodotto chiave	Prodotto caratteristico	Composizione base di calcolo	Risultati attesi	Criterio di equivalenza	Produzione equivalente		
Fascicoli immobiliari (beni uso gov. e patrimonio disponibile)	Fascicoli immobiliari (beni uso gov. e patrimonio disponibile)	N° di fascicoli immobiliari predisposti	256	1,00	280		
	Fascicoli immobiliari (beni Difesa)	N° di fascicoli immobiliari predisposti	12	2,00			
Ispezioni/sopralluoghi	Portafoglio beni gestiti	Numero beni gestiti	47.386	0,04	9.754		
	Portafoglio beni gestiti	Numero beni gestiti Patrimonio disponibile e Indisponibile	22.211	0,02			
	Acquisizioni	N° di pareri di acquisizione rilasciati	380	2,52			
	Azioni di tutela e atti contenzioso	N° di azioni di tutela intraprese e N° di atti di contenzioso gestiti	1.105	1,43			
	Atti di assunzioni in consistenza	N° di verbali di assunzione in consistenza redatti	359	1,68			
	Proposte di sdemanializzazione trasmesse al Ministero competente	N° di proposte di sdemanializzazione istruite e trasmesse al Ministero competente	15	7,89			
	Ispezioni/sopralluoghi	N° di verbali di ispezioni/sopralluoghi redatti	1.834	1,00			
	Veicoli allenati/rottamati	N° di veicoli allenati/rottamati	40.000	0,06			
	Fasi di iniziative di valorizzazione attive su beni statali	Fasi di iniziative di valorizzazione attive su beni statali	N° di fasi avanzate	57		1,00	119
		Fasi di iniziative di valorizzazione culturali attive	N° di fasi avanzate	89		0,70	
Beni trasferiti	Beni trasferiti	N° di beni trasferiti agli EE.LL.	2.652	1,00	2.786		
	Richieste di attribuzione pervenute dagli Enti Territoriali in materia di Federalismo Demaniale	N° istanze istruite	0	0,16			
	Alloggi trasferiti in base a leggi speciali e beni ceduti a titolo gratuito	N° di atti di cessione sottoscritti e N° di alloggi costruiti in base a leggi speciali trasferiti	615	0,22			

Scheda 2: Contribuire alla riduzione della spesa e del debito pubblico

Prodotto chiave	Prodotto caratteristico	Composizione base di calcolo	Risultati attesi	Criterio di equivalenza	Produzione equivalente
Fasi interventi direttamente gestiti dall'Agenzia	Fasi interventi affidati ai Provveditorati alle Opere Pubbliche	N° di fasi avanzate	28	0,30	58
	Fasi interventi direttamente gestiti dall'Agenzia	N° di fasi avanzate	50	1,00	
Atti di consegna e dismissione dei beni, nulla osta locazioni passive	Atti di consegna e dismissione dei beni, locazioni passive rilasciati alle PAC	N° di atti di consegna e dismissione sottoscritti e N° di Nulla Osta rilasciati per locazione passiva delle PAC	654	1,00	711
	Rinnovi n.o. rilasciati - altre PA	N° di Nulla Osta rilasciati per rinnovo contratti di locazione passiva delle altre PA	143	0,40	
Interventi del piano generale consolidato	Interventi del piano generale consolidato	N° di interventi inseriti nel piano	663	1,00	663
Proposte di acquisto immobili	Proposte di acquisto immobili	N° di proposte di acquisto istruite	0	1,00	14
	Operazioni di permuta istruite	N° di operazioni di permuta istruite	7	2,00	
Atti di riscossione e bollettazione	Atti di riscossione e bollettazione	N° di atti di riscossione e bollettazione emessi relativamente a tributi di diretta e non diretta gestione dell'Agenzia	49.650	1,00	49.650
Atti di concessione e contratti di locazione	Atti di concessione e contratti di locazione	N° di atti di concessione e contratti di locazione e couso sottoscritti	1.396	1,00	1.396
	Beni immessi sul mercato con procedure di evidenza pubblica	N° di beni immessi sul mercato per vendita d'iniziativa	676	1,00	
Beni immessi sul mercato con procedure di evidenza pubblica	Atti di vendita	N. atti di vendita sottoscritti per trattativa privata	59	1,00	865
	Atti di vendita	N. atti di vendita sottoscritti per adempimenti normativi	223	0,40	
	Terreni venduti	N. terreni agricoli venduti	140	0,29	

NB: le vendite previste nella tabella sono quelle su iniziativa dell'Agenzia e non includono pertanto quelle da effettuarsi ai sensi dell'art. 11-quinquies del D.L. 203/2005.

Determinazione corrispettivi – componente B

Al fine di valorizzare, oltre che i livelli di servizio, la qualità dell'azione condotta dall'Agenzia anche in termini di risultati economici conseguiti sarà riconosciuto all'Ente fino ad un massimo del 5% delle risorse stanziato sul capitolo 3901 – limitatamente alle disponibilità sui piani gestionali 1 e 2 – in considerazione dei valori della produzione conseguiti e del grado di realizzazione degli indicatori di impatto previsti nella griglia degli obiettivi contenuta nell'allegato D e meglio descritti nella successiva scheda 4.

La modalità di calcolo dell'ammontare dei corrispettivi relativi alla componente B prevede quindi due fasi distinte:

1. determinazione dell'ammontare massimo della componente B erogabile;
2. determinazione dell'ammontare della componente B da erogare.

L'ammontare massimo della componente B erogabile è ottenuto dalla differenza, ove positiva, tra il valore della produzione (con un massimale pari alle risorse stanziato sul capitolo 3901, limitatamente alle disponibilità sui piani gestionali 1 e 2) ed il 95% delle risorse stanziato sul capitolo 3901, limitatamente alle disponibilità sui piani gestionali 1 e 2.

Ad esempio, supponendo che le risorse stanziato sul capitolo 3901, p.g. 1 e 2, siano pari a € 100.000.000, si avrà che:

se il valore della produzione è pari (o inferiore) a € 95.000.000 la componente B erogabile sarà pari a zero ovvero € 95.000.000 (valore della produzione) - € 95.000.000 (95% delle risorse stanziato);

se il valore della produzione è, invece, di € 98.000.000, allora l'ammontare massimo della componente B sarà di € 3.000.000, ossia € 98.000.000 (valore della produzione) - € 95.000.000 (95% delle risorse stanziato);

se il valore della produzione è pari (o superiore) a 100.000.000 la componente B erogabile sarà comunque pari a € 5.000.000 ovvero € 100.000.000 (valore della produzione) - € 95.000.000 (95% delle risorse stanziato).

L'ammontare della componente B da erogare risulta invece dall'applicazione all'ammontare massimo erogabile degli esiti della metodologia riportata nella scheda 3 finalizzata a individuare il grado di realizzazione degli indicatori di impatto.

Scheda 3 - Metodologia per la determinazione dell'ammontare della componente B dei corrispettivi da erogare

Di seguito si riporta la Tabella degli Indicatori di Impatto, con evidenza dei risultati attesi, dei punteggi assegnati a ciascun indicatore (elementi di ponderazione) e delle soglie di calcolo del punteggio sintetico di risultato.

TABELLA INDICATORI DI IMPATTO

Direttrice strategica: ASSICURARE la CONOSCENZA il PRESIDIO e la TUTELA DEI BENI AFFIDATI (punteggio complessivo 20)				
Area di risultato	Indicatori di impatto	Risultato atteso 2015	Punteggio prefissato	Soglie di calcolo per il punteggio sintetico di risultato (min/max)
Presidio e tutela dei beni affidati	Beni assunti in consistenza	289 €/mln	20	85/115
Direttrice strategica: CREARE VALORE ECONOMICO-SOCIALE (punteggio complessivo 30)				
Area di risultato	Indicatori di impatto	Risultato atteso 2015	Punteggio prefissato	
valorizzazione beni immobili dello Stato	Valore attuale dei beni inseriti in percorsi valorizzativi	212 €/mln	15	85/115
Trasferimento dei beni immobili ex lege	Valori beni trasferiti	556 €/mln	15	85/115
Direttrice strategica: RIDURRE la SPESA, MANTENERE il VALORE INVENTARIALE e GARANTIRE il MASSIMO RENDIMENTO dei BENI NON ALIENABILI (punteggio complessivo 30)				
Area di risultato	Indicatori di impatto	Risultato atteso 2015	Punteggio prefissato	
Gestione dei fabbisogni allocativi pac	Valore contratti per Interventi Edilizi	28 €/mln	10	85/115
	Riduzione oneri da locazioni passive	14 /€/mln	10	85/115
Generazione entrate e messa a reddito	Riscossioni	36 €/mln	10	85/115
Direttrice strategica: MASSIMIZZARE gli INCASSI da VENDITE IMMOBILIARI (punteggio complessivo 20)				
Area di risultato	Indicatori di impatto	Risultato atteso 2015	Punteggio prefissato	
Vendite e dismissioni	Valore del venduto al netto delle operazioni straordinarie	24 €/mln	20	85/115
Totale punteggio prefissato				100

I livelli di realizzazione degli obiettivi di impatto sono misurati nei modi previsti dall'Allegato D della presente Convenzione. Sulla base del loro livello di realizzazione è calcolato il Punteggio Sintetico di Risultato ottenuto dalla seguente:

$$PSR = I1*P1 + \dots + In*Pn$$

dove:

PSR = Punteggio sintetico di risultato;

I1... In = Valore dell'indicatore di risultato (Risultato conseguito / Risultato atteso). Il risultato conseguito è preso in considerazione solo se superiore alla soglia minima; qualora superi la soglia massima partecipa alla determinazione del PSR con il valore della stessa;

P1... Pn = Peso prefissato per il singolo risultato.

Il punteggio sintetico di risultato è costruito in maniera tale che, al raggiungimento del 100% di ciascun obiettivo, si ottengano 100 punti.

L'ammontare della componente B dei corrispettivi da erogare è pertanto determinato applicando all'ammontare della componente B erogabile precedentemente definito la **percentuale di corrispettivi** che si ottiene in corrispondenza del Punteggio Sintetico di Risultato (PSR) conseguito secondo la seguente tabella.

PUNTEGGIO SINTETICO DI RISULTATO CONSEGUITO (PSR)	PERCENTUALE DI CORRISPETTIVI DA EROGARE
PSR ≤ 60	0%
60 < PSR < 80	Dal 50% al 70% <i>Un PSR pari a 60,1 determina l'erogazione del 50% dei corrispettivi. Per PSR compresi nell'intervallo tra 60,1 e 79,9, ciascun punto aggiuntivo determina la crescita di un 1% del valore dei corrispettivi erogabili, sino ad un massimo del 70%.</i>
80 ≤ PSR < 90	Dal 70,1% al 90% <i>Un PSR pari ad 80 determina l'erogazione del 70,1% dei corrispettivi. Per PSR compresi nell'intervallo tra 80 e 89,9, ciascun punto aggiuntivo determina la crescita di un 2% del valore dei corrispettivi erogabili, sino d un massimo del 90%.</i>
PSR ≥ 90	100%

Ad esempio, supponendo che l'ammontare massimo della componente B erogabile sia pari a € 5.000.000, se e nella misura in cui siano stati raggiunti gli obiettivi di impatto (60<PSR≥90) allora all'Agenzia verrà corrisposta una quota di corrispettivi compresa tra il 50% (PSR=60,1) e il 100% (con un PSR≥90) di tale componente, ovverosia una somma compresa tra € 2.500.000 e 5.000.000.

Scheda 4 – Descrizione degli indicatori di impatto

Direttrice strategica: ASSICURARE la CONOSCENZA il PRESIDIO e la TUTELA DEI BENI AFFIDATI		
Area di risultato	Indicatori di impatto	Descrizione dell'indicatore
Presidio e tutela dei beni affidati	Beni assunti in consistenza	Totale del valore iscritto nei verbali di assunzione in consistenza redatti nell'anno
Direttrice strategica: CREARE VALORE ECONOMICO-SOCIALE		
Area di risultato	Indicatori di impatto	Descrizione dell'indicatore
valorizzazione beni immobili dello Stato	Valore attuale dei beni inseriti in percorsi valorizzativi	Valore inventariale delle schede, o porzioni di esse, inserite in percorsi di Valorizzazione su beni dello Stato per le quali nell'anno si è realizzato l'avanzamento alla fase 4 (Perfezionamento degli impegni assunti) ovvero alla fase 5 (Procedura di evidenza pubblica) nel caso in cui la precedente non sia necessaria, per le quali nell'anno si è sottoscritta una concessione di valorizzazione con investimenti terzi e per le quali è stato sottoscritto l'atto di trasferimento ai sensi dell'art.5, comma 5 (Federalismo culturale)
Trasferimento dei beni immobili ex lege	Valori beni trasferiti	Valore complessivo dei beni per i quali è stato perfezionato il trasferimento a qualunque titolo
Direttrice strategica: RIDURRE la SPESA, MANTENERE il VALORE INVENTARIALE e GARANTIRE il MASSIMO RENDIMENTO dei BENI NON ALIENABILI		
Area di risultato	Indicatori di impatto	Descrizione dell'indicatore
Gestione dei fabbisogni allocativi pac	Valore contratti per Interventi Edilizi	Valore complessivo dei contratti stipulati nell'anno relativamente agli interventi edilizi
	Riduzione oneri da locazioni passive	Risparmio registrato nell'anno per riduzione oneri da Locazioni passive
Generazione entrate e messa a reddito	Riscossioni	Valore complessivo degli importi riscossi nell'anno per i tributi di diretta gestione
Direttrice strategica: MASSIMIZZARE gli INCASSI da VENDITE IMMOBILIARI		
Area di risultato	Indicatori di impatto	Descrizione dell'indicatore
Vendite e dismissioni	Valore del venduto al netto delle operazioni straordinarie	Valore complessivo dei contratti di vendita stipulati nell'anno relativi a beni non coinvolti nelle operazioni di "vendite straordinarie"

Scheda 5: Relazione sul Piano Economico Finanziario

2015

AREA DI RISULTATO	Presidio e Tutela dei beni affidati	Valorizzazioni dei beni immobili dello stato	Trasferimento dei beni immobili ex lege	Gestione dei fabbisogni allocativi delle PAC	Generazione entrate e messa reddito	Vendite e dismissioni	TOTALE
A - Ricavi €/mln	32,09	4,01	8,67	13,99	17,28	8,97	84,99
B - Costi Operativi €/mln	27,50	3,94	10,36	18,95	14,14	7,29	82,19
- di cui costi del personale	17,38	2,68	7,07	12,85	9,56	4,96	54,50
- di cui costi di funzionamento	8,09	1,26	3,30	6,07	4,49	2,33	25,53
- di cui oneri gestione patrimonio	2,03	0,00	0,00	0,04	0,09	0,00	2,16
C - Risultato (A-B) €/mln	4,59	0,07	-1,70	-4,97	3,14	1,67	2,80
E - Margine %	14%	2%	-20%	-35%	18%	19%	3%
F - Investimenti Netti €/mln	2,18	0,24	0,91	1,43	1,27	0,55	6,58

Nel seguito si riiepilogano le principali assunzioni adottate ai fini della definizione dei prospetti:

- per la voce Ricavi e per la voce Costi Operativi rilevano tutte le componenti di reddito di cui all'art. 2425 c.c. ad esclusione di quelle di cui alla sottovoce 10 sub c) (altre svalutazioni delle immobilizzazioni), sub d) (svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide), alle sottovoci 12 (accantonamenti per rischi) e 13 (altri accantonamenti) ed alle voci C) (Proventi e Oneri finanziari), D) (Rettifiche di valore di attività finanziarie) ed E) (Proventi e oneri straordinari);

- i Costi Operativi includono il riversamento ex art.6 c.21/Mles DI 78/2010 e art. 1 comma 141 L 228/12;
- per la voce Ammortamenti, nell'ambito dei Costi Operativi, rilevano i soli costi contabilizzabili alla voce B, sottovoce 10, sub a) (*ammortamento delle immobilizzazioni immateriali*) e sub b) (*ammortamento delle immobilizzazioni materiali*), dell'art. 2425 c.c.;
- per la voce Investimenti Netti rilevano i soli cespiti contabilizzabili alle voci B-1 (*immobilizzazioni Immateriali*), sottovoci 2 (*costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità*), 3 (*diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno*), 4 (*concessioni, licenze, marchi e diritti simili*), 6 (*immobilizzazioni in corso e acconti*) e 7 (*altre*) e alle voci B-11 (*immobilizzazioni Materiali*) dell'art. 2424 c.c.

I costi sono stati allocati all'interno delle Aree di risultato secondo tre modalità:

- attribuzione diretta, ove i valori si riferiscono a specifiche attività corrispondenti;
- attribuzione indiretta, tramite il driver delle ore persona, in grado di veicolare efficacemente i costi sulle attività, nei casi in cui non è possibile un'allocazione diretta;
- le ore persona allocate sui processi diretti sono quelle funzionali a raggiungere i livelli di servizio pianificati nell'Allegato D alla Convenzione.



**CONVENZIONE per l'EROGAZIONE dei SERVIZI
IMMOBILIARI e la GESTIONE del PATRIMONIO
dello STATO – TRIENNIO 2015-2017**

ALLEGATO D - PIANO DELL'AGENZIA

Indice

<i>Premessa</i>	<i>pag. 3</i>
1 Elementi di riferimento	pag. 4
1.1 Mission e normativa di riferimento	pag. 5
1.2 Contesto esterno	pag. 6
1.3 Indirizzi politico-governativi	pag. 7
1.4 Contesto Interno	pag. 8
1.5 Portafoglio in gestione	pag. 9
1.6 La mappa strategica	pag. 10
2 Piano delle attività	pag. 11
2.1 Gli obiettivi generali e le direttrici strategiche	pag. 12
2.2 La griglia degli obiettivi	pag. 14
2.3 La griglia di piano	pag. 15
2.4 <i>Assicurare la conoscenza il presidio e la tutela dei beni affidati</i>	
2.4.1 Presidio e tutela dei beni affidati	pag. 16
2.5 <i>Creare valore economico-sociale</i>	
2.5.1 Valorizzazione beni immobili dello Stato.	pag. 19
2.5.2 Trasferimento dei beni immobili <i>ex lege</i>	pag. 20
2.6 <i>Ridurre la spesa, mantenere il valore inventariale e garantire il massimo rendimento dei beni non alienabili</i>	
2.6.1 Gestione dei fabbisogni allocativi delle PAC	pag. 21
2.6.2 Generazione entrate e messa a reddito	pag. 24
2.7 <i>Massimizzare gli incassi da vendite immobiliari</i>	
2.7.1 Vendite e dismissioni	pag. 25
3 Sistema di monitoraggio dei Risultati	pag. 27
4 Appendice	pag. 32

PREMESSA

Il **Piano delle attività 2015-2017** è il risultato del processo di pianificazione che, a partire dalla missione istituzionale affidata all’Agenzia e dai compiti previsti dal legislatore, individua gli obiettivi generali e i conseguenti piani di azione recependo gli indirizzi politico-governativi, nella opportuna considerazione delle potenzialità del portafoglio gestito nonché dei principali elementi di contesto interni ed esterni.



Nel presente documento, quindi, unitamente all’approfondimento degli elementi di riferimento sopra richiamati e rappresentati, sono dettagliate le azioni gestionali nonché i livelli di servizio che costituiscono gli impegni assunti dall’Agenzia nell’ambito di quanto previsto dalla Convenzione di Servizi 2015-2017.

1. Elementi di riferimento

1.1 MISSION e NORMATIVA di RIFERIMENTO

MISSIONE ISTITUZIONALE

La missione istituzionale affidata dall'art. 65 del D.Lgs.300/1999 prevede che all'Agenzia del demanio sia attribuita l'amministrazione dei beni immobili dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego, sviluppare il sistema informativo sui beni, utilizzare nella valutazione dei beni criteri di mercato, gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita e di provvista ed effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili. All'Agenzia è altresì attribuita la gestione dei veicoli confiscati.

PRINCIPALE NORMATIVE di RIFERIMENTO

- *L.191/2009 (Legge Finanziaria 2010)* relativa alle attività connesse alla gestione delle locazioni passive e al consolidamento delle attività di razionalizzazione e, più in generale, alla riduzione della spesa delle Amministrazioni Pubbliche, modificata ed integrata dal D.L. 201/2011, dal D.L. 95/2012 e dal D.L. 66/2014;
- *D.Lgs.85/2010* disciplina l'attuazione del Federalismo demaniale, modificato ed integrato dal D.L. 70/2011, dal D.L. 201/2011, dal D.L. 16/2012, dal D.L. 83/2012, dal D.L.95/2012, nonché dal D.L. 69/2013 che ha dato nuovo impulso al processo di trasferimento a titolo non oneroso a comuni, province, città metropolitane e regioni dei beni immobili introducendo una procedura semplificata;
- *D.L.98/2011*, modificato ed integrato dal *D.L. 201/2011*, dal *D.L. 95/2012* e dal *D.L. 66/2014*, che attribuisce all'Agenzia il ruolo di Manutentore Unico;
- *D.L.98/2011* modificato ed integrato dal *D.L. 201/2011* e dal *D.L. 95/2012*, che integra il quadro degli strumenti normativi relativi alle attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico (statale e locale) e dalla *L.228/2012*;
- *L.183/2011*, modificata ed integrata dal *D.L. 95/2012*, che introduce disposizioni in merito alla dismissione di immobili pubblici anche attraverso veicoli societari;
- *D.L.95/2012* che reca un intervento normativo di interpretazione autentica volto a precisare che la competenza dell'Agenzia in materia di gestione dei beni confiscati non rientranti nel codice antimafia è limitata alla sola gestione dei beni immobili;
- *L.228/2012 (Legge di Stabilità 2013)* la quale prevede che, a decorrere dal 2014, l'Agenzia del demanio attesti la congruità del prezzo per gli acquisti di immobili anche per gli enti territoriali e gli enti del SSN previo rimborso spese;
- *L.147/2013 (Legge di Stabilità 2014)* che prevede in particolare effetti sulle attività di razionalizzazione e di contenimento dei costi legati agli immobili in uso alle PA, sulle dismissioni immobiliari legate ad esigenze di finanza pubblica e sul perimetro delle Amministrazioni ricadenti nella disciplina del cd. Manutentore Unico;
- *D.L.133/2014* misure per la valorizzazione degli immobili demaniali inutilizzati;
- *L.190/2014 (Legge di stabilità 2015)* rafforzamento ruolo Agenzia in tema di razionalizzazione spazi PP.AA.; misure in materia di valorizzazione/dismissione immobili pubblici; novità su procedure e perimetro di applicazione del manutentore unico.

1.2 CONTESTO ESTERNO

Scenario del mercato immobiliare

- La ripresa del settore immobiliare si sta rivelando lenta e problematica, priva comunque di segnali che possano far pensare ad una vera e propria fase di rilancio.
- Sebbene il mercato creditizio appaia in ripresa, le erogazioni riguardano prevalentemente operazioni di surroga e sostituzione favorite dalla progressiva compressione dei tassi di interesse.
- L'attività immobiliare risulta trainata principalmente dagli investitori esteri il cui interesse è però limitato quasi esclusivamente a prodotti di qualità.

Contesto istituzionale

- Pluralità ed equivalenza gerarchica di diversi soggetti che, a livello centrale, utilizzano ed amministrano asset pubblici (MIT, MIBAC, MATT, ANAS, ENAC, ecc.).
- Molteplicità di soggetti istituzionali che detengono poteri concorrenti nella gestione e nella valorizzazione dei beni immobili pubblici (MIBAC, Regioni, Province, Comuni).
- Soggetti istituzionali che utilizzano immobili pubblici con funzioni e competenze "separate" dalle normative ordinarie di gestione del demanio e del patrimonio dello Stato (Difesa, Esteri, ecc.).
- Piena operatività della Invimit SGR, società a totale controllo del MEF, con funzioni di raccolta di capitali per la valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici.

Contesto normativo

- Rafforzamento del ruolo dell'Agenzia nell'ambito delle attività di razionalizzazione degli spazi e degli utilizzi e, più in generale, dei costi di occupazione degli immobili da parte della PAC.
- Focalizzazione dei compiti dell'Agenzia verso attività funzionali alla riduzione del debito mediante la dismissione di immobili pubblici ovvero il loro conferimento ai fondi immobiliari.
- Nuovo impulso al processo di trasferimento dei beni immobili ai comuni, alle province, alle città metropolitane ed alle regioni attraverso la procedura semplificata introdotta dal D.L.69/2013.

1.3 INDIRIZZI POLITICO - GOVERNATIVI

L'Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2015-2017 del Ministro dell'Economia e delle Finanze, emanato il 29 dicembre 2014, prevede che l'Agenzia del demanio concentri la propria attività, in relazione alle proprie specifiche competenze, nella: *“razionalizzazione degli spazi in uso alla PA centrale, secondo criteri di efficienza ed economicità sia al fine di contenere, in particolare, i costi per locazioni passive e interventi manutentivi, sia la fine di liberare immobili da destinare a riallocazione di funzioni statali, valorizzazioni e a dismissioni; interventi per la migliore destinazione economica e sociale dei beni non funzionali al perseguimento dei fini istituzionali statali, pervenendo alla definizione del loro potenziale di sviluppo anche mediante l'acquisizione dei necessari elementi di conoscenza sotto i profili catastali, urbanistici e valutativi, al fine di facilitare le operazioni di valorizzazione e vendita; ottimizzazione della composizione del portafoglio immobiliare; supporto agli enti pubblici, inclusi quelli territoriali – anche al fine di contribuire alla riduzione del debito pubblico e al pieno conseguimento degli obiettivi di federalismo demaniale – per la valorizzazione e la razionalizzazione degli utilizzi dei patrimoni immobiliari di proprietà; supporto all'attuazione di interventi coerenti con una strategia per il miglior utilizzo del patrimonio pubblico; potenziamento delle attività di vigilanza e tutela delle aree demaniali.*

Il presente Piano recepisce gli orientamenti espressi dal Sig. Ministro nell'Atto di Indirizzo Triennale senza prevedere tuttavia una pianificazione delle attività di vendita straordinaria dei beni statali e delle attività di supporto per la valorizzazione e la vendita dei beni di proprietà degli Enti Territoriali che saranno disciplinate al di fuori della presente Convenzione.

1.4 CONTESTO INTERNO

Principali elementi di contesto

- Consolidamento della capacità dell'Agenzia di erogare servizi alle PP.AA. finalizzati ad un uso degli spazi assegnati secondo criteri di efficienza ed economicità.
- Incremento degli elementi di conoscenza riguardo al grado di utilizzo dei beni in consegna alle PAC ed ai relativi costi d'uso.
- Difficoltà ad individuare ulteriori margini di efficientamento interno per compensare la progressiva diminuzione degli stanziamenti sul capitolo 3901.

Organico dell'agenzia

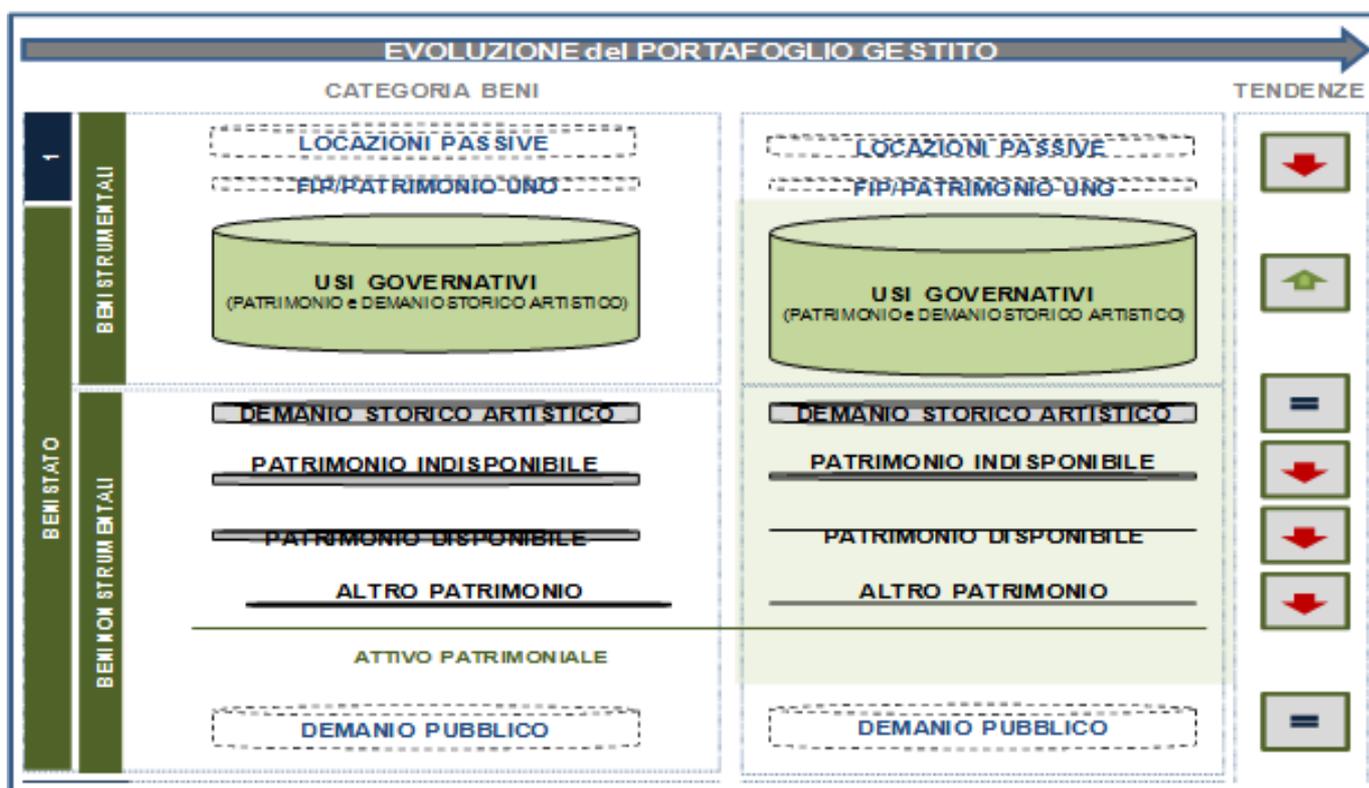
- L'organico dell'Agenzia (ente pubblico economico) E.P.E. è pari a 1.040 risorse alla data del 31/12/2014. Relativamente alla dislocazione territoriale del personale, il 68% lavora presso le Direzioni Regionali, distribuite su complessive 25 sedi, mentre il restante 32% in Direzione Generale.

CONSISTENZA	01/01/2015	31/12/2015	DIFFERENZA	MEDIA
	1040	1049	9	1040,8
DIRIGENTI	54	54	0	52,4
Q/QS	113	113	0	113,0
5/6	366	375	9	363,9
3/4	437	449	12	441,0
1/1S/2	70	58	-12	70,4
FTE	1032	1041	9	1032,5

1.5 PORTAFOGLIO in GESTIONE

Il portafoglio in gestione dell’Agenzia comprende principalmente i beni patrimoniali e di demanio storico artistico di proprietà dello Stato e ammonta complessivamente (al 31/12/2014) a **47.386 beni** (di cui 70% fabbricati e 30% terreni) per un valore di libro pari a ca. **59,7 €/mld.**

Rispetto ai 47.386 beni ca., il 47% è composto da beni strumentali, cioè destinati all’uso governativo mentre il restante 53% da beni non strumentali. Con riferimento al valore d’inventario cambiano notevolmente le proporzioni; infatti, il valore dei beni strumentali è pari a circa l’85% del totale mentre i più numerosi beni non strumentali valgono soltanto il 15%. A questi ultimi si aggiungono i beni demaniali (che non hanno valore di libro) per i quali l’Agenzia, tenuta a svolgere compiti legati alla tutela dominicale, ha competenze amministrative e gestionali compartecipate con altri soggetti pubblici con diversi gradi di responsabilità e attribuzioni non sempre nettamente definite.



1 Beni condotti in locazione passiva dalle PAC di proprietà di altri soggetti diversi dallo Stato

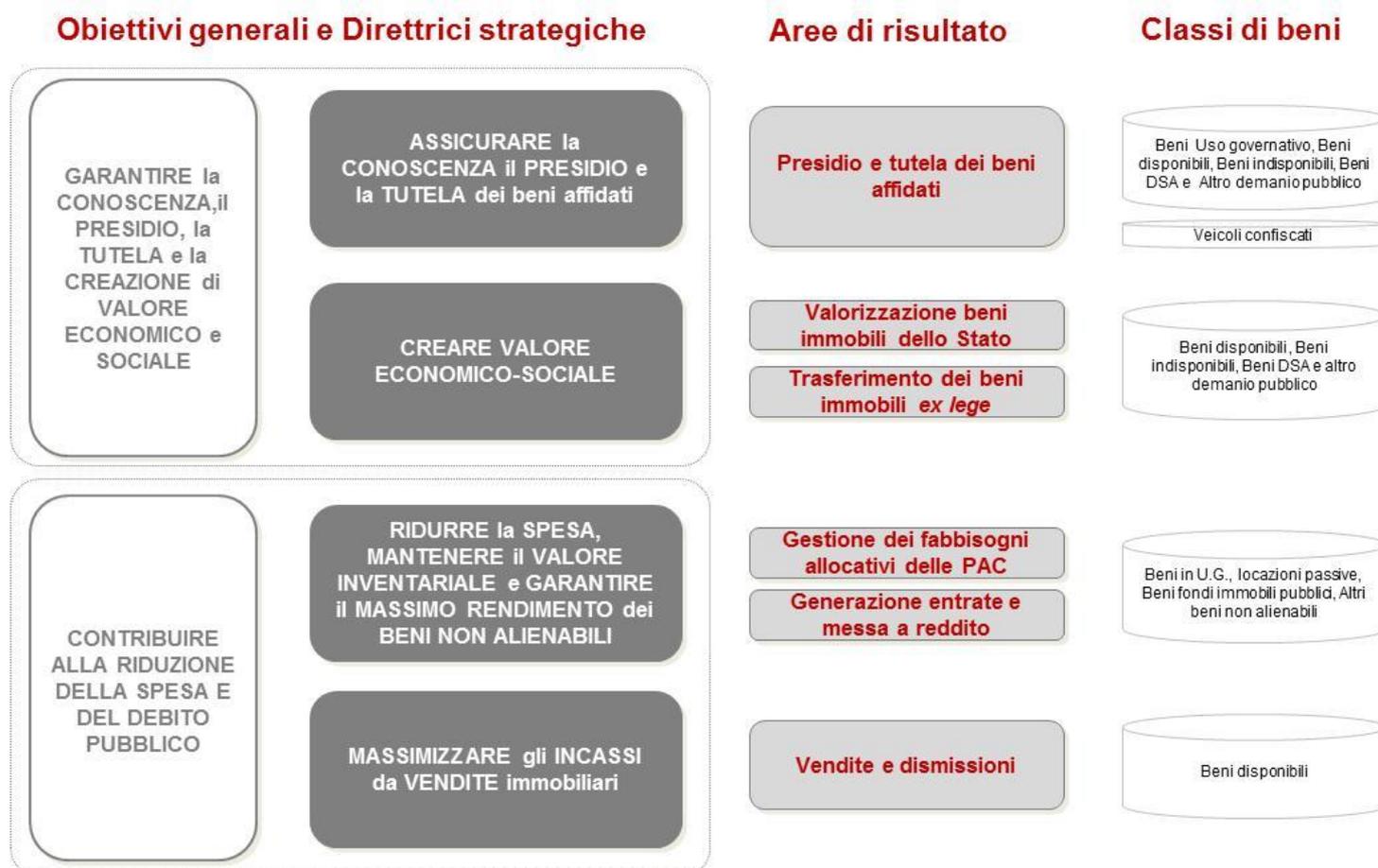
In termini di linee evolutive del portafoglio, in continuità con le azioni già avviate nel triennio 2014-2016, le principali tendenze rilevate sono costituite dalla diminuzione dei beni “non strumentali” e dall’incremento dei “beni strumentali”. Il primo come risultante dell’attuazione dell’intenso programma di vendite e, più in generale, di dismissioni volte a generare introiti per l’Erario e creare valore economico-sociale; il secondo come effetto delle attività di riqualificazione e riconversione di beni “non strumentali” in “strumentali”, anche attraverso interventi di ristrutturazione e valorizzazione, nonché della riduzione degli spazi e delle correlate spese degli immobili in locazione passiva.

1.6 LA MAPPA STRATEGICA

Il modello di riferimento dell'azione amministrativa dell'Ente è rappresentato dalla Mappa strategica dell'Agenzia, all'interno della quale sono riportati:

- gli **obiettivi generali e direttrici strategiche** dove i primi rappresentano l'aggregazione macro delle direttrici su cui si focalizzerà l'azione dell'Agenzia nel prossimo triennio;
- le **aree di risultato** che rappresentano le aggregazioni di secondo livello in corrispondenza delle quali sono declinati e quantificati gli obiettivi e le azioni specifiche che l'Agenzia intraprenderà nell'ambito della Convenzione di Servizi;
- le **classi di beni**, cioè le categorie immobiliari associate alle predette aree di risultato.

Le azioni sviluppate all'interno delle aree di risultato contribuiscono in maniera sinergica alla realizzazione degli obiettivi.



2. Piano delle attività

2.1 GLI OBIETTIVI GENERALI E LE DIRETTRICI STRATEGICHE

L'Agenzia perseguirà nel triennio due principali obiettivi in coerenza con la propria missione istituzionale e con gli indirizzi governativi ricevuti.

Il primo obiettivo prevede il conseguimento di livelli di conoscenza, presidio e tutela dei beni funzionali ad assicurare una gestione attiva del portafoglio immobiliare orientata prioritariamente alla valorizzazione dei beni affidati. Il secondo obiettivo prevede, anche sulla base degli elementi di conoscenza acquisiti, di contribuire al conseguimento degli obiettivi sovraordinati di finanza pubblica ovvero alla riduzione del debito mediante l'attuazione di programmi di dismissione del portafoglio immobiliare e alla riduzione della spesa attraverso una razionalizzazione degli spazi in uso alla PA. Di seguito vengono evidenziate, per ciascun obiettivo strategico, le direttrici lungo le quali dovrà esplicitarsi l'azione dell'Agenzia nel triennio:

A) GARANTIRE la CONOSCENZA, il PRESIDIO, la TUTELA e la CREAZIONE di VALORE ECONOMICO e SOCIALE

All'obiettivo generale "A" fanno riferimento le seguenti due direttrici strategiche:

A1) Assicurare la conoscenza il presidio e la tutela dei beni affidati

Include tutte le specifiche azioni che l'Agenzia potrà in essere nell'ambito del ruolo istituzionale assegnatole dal Legislatore con particolare riguardo all'incremento della conoscenza del portafoglio immobiliare in gestione, al presidio e tutela dominicale dei beni statali. Nella direttrice è altresì compresa l'attività di gestione dei veicoli confiscati.

A2) Creare valore economico-sociale

Tale direttrice comprende tutte le attività che nel triennio saranno orientate alla realizzazione di progetti di sviluppo e valorizzazione in grado di ristrutturare/riqualificare il portafoglio immobiliare statale e di creare valore economico-sociale sul territorio anche mediante il trasferimento di beni con la completa attuazione del "federalismo demaniale".

B) CONTRIBUIRE alla RIDUZIONE della SPESA e del DEBITO PUBBLICO

All'obiettivo generale "B" fanno, invece, riferimento le seguenti direttrici strategiche:

B1) Ridurre la spesa, mantenere il valore inventariale e garantire il massimo rendimento dei beni non alienabili.

Include le azioni che l'Agenzia intende compiere sulla componente strumentale del portafoglio immobiliare in gestione (beni attualmente in consegna alle PAC) e su tutti gli altri beni per i quali non è possibile l'alienazione/trasferimento. In tale ambito, l'Agenzia dovrà rafforzare l'azione già da tempo avviata e volta al contenimento delle spesa pubblica, mediante una sostanziale riduzione del costo d'uso connesso agli spazi assegnati alle PAC per i loro fini istituzionali, ovvero alla messa reddito dei beni residui.

B2) Massimizzare gli incassi da vendite immobiliari

A questa direttrice sono riconducibili tutte le iniziative poste in essere sulle componenti del portafoglio destinate ad essere alienate. In particolare saranno utilizzate tutte le leve poste a disposizione dal Legislatore per consentire di massimizzare gli incassi da vendite di immobili pubblici contribuendo in questo modo al più generale obiettivo di riduzione del debito.

Ciascuna delle direttrici strategiche sopra riportate prevede una molteplicità di aree di risultato alle quali sono associati specifici indicatori d'impatto che qualificano il risultato conseguito dall'Agenzia (Griglia degli obiettivi) nonché i livelli di servizio attesi (Griglia di Piano) funzionali al perseguimento degli obblighi istituzionali.

2.2 GRIGLIA degli OBIETTIVI

Direttrice Strategica	Area di Risultato	Indicatori di impatto		
		2015	2016	2017
<p>ASSICURARE la CONOSCENZA il PRESIDIO e la TUTELA DEI BENI AFFIDATI</p>	<p>PRESIDIO e TUTELA dei BENI AFFIDATI La conoscenza, il presidio e la tutela dei beni affidati all'Agenzia, che solo per la quota parte di patrimonio e dsa ammontano ad oltre 47.000 beni per un valore di ca. 59,7 €/mld, oltre a rispondere a specifici compiti istituzionali, costituiscono un presupposto imprescindibile per l'esercizio delle strategie di gestione attiva del portafoglio. In questa area di risultato confluiscono le attività di gestione dei veicoli confiscati.</p>	Beni assunti in consistenza		
		289 €/mln	158 €/mln	91 €/mln
<p>CREARE VALORE ECONOMICO-SOCIALE</p>	<p>VALORIZZAZIONE BENI immobili dello STATO Le valorizzazioni mirano alla realizzazione di progetti di sviluppo in grado di ristrutturare/riqualificare il portafoglio immobiliare creando i presupposti per operazioni di portafoglio e valore economico-sociale.</p>	Valore attuale dei beni inseriti in percorsi valorizzativi		
		212 €/mln	280 €/mln	93 €/mln
<p>RIDURRE la SPESA, MANTENERE il VALORE INVENTARIALE e GARANTIRE il MASSIMO RENDIMENTO dei BENI NON ALIENABILI</p>	<p>TRASFERIMENTO dei BENI immobili ex lege Il "Trasferimento dei beni ex lege" ricomprende tutte le azioni finalizzate all'attuazione di norme che direttamente o indirettamente mirano a favorire, attraverso il trasferimento e quindi il decentramento degli immobili statali non strumentali, una riqualificazione dei beni, una più puntuale gestione e soprattutto la loro destinazione, in coerenza con il principio amministrativo della sussidiarietà, al soddisfacimento dei bisogni delle collettività locali.</p>	Valori beni trasferiti		
		556 €/mln	350 €/mln	43 €/mln
	<p>GESTIONE dei FABBISOGNI ALLOCATIVI PAC La riduzione della spesa ricomprende tutte le attività e iniziative che, direttamente e/o indirettamente, incidono sulla razionalizzazione degli spazi delle amministrazioni dello Stato e sui relativi costi d'uso, anche attraverso l'attuazione di interventi di riqualificazione e rigenerazione degli immobili in grado di renderli maggiormente funzionali a soddisfare le esigenze delle PAC e a ridurre nel contempo la spesa per il loro utilizzo.</p>	Valore contratti per Interventi Edilizi		
	28 €/mln	43 €/mln	20 €/mln	
	<p>GENERAZIONE ENTRATE e MESSA a REDDITO La messa a reddito è finalizzata ad incrementare il livello di occupazioni con titolo idoneo e a massimizzare le entrate erariali correnti attraverso un puntuale controllo della riscossione.</p>	Riduzione oneri da locazione passiva		
	14 €/mln	22 €/mln	10 €/mln	
<p>MASSIMIZZARE gli INCASSI da VENDITE IMMOBILIARI</p>	<p>VENDITE e DISMISSIONI I programmi di alienazione dei beni non destinati a finalità istituzionali contribuiscono alla riduzione del debito pubblico e ad una ottimizzazione della composizione del portafoglio immobiliare gestito, favorendo conseguentemente risparmi da oneri di gestione.</p>	Riscossioni		
		36 €/mln	33 €/mln	32 €/mln
		Valore del venduto al netto delle operazioni straordinarie		
		24 €/mln	25 €/mln	16 €/mln

2.3 GRIGLIA di PIANO

Obiettivo strategico	Direttrice strategica	Area di risultato	Linee di Servizio	Prodotto caratteristico	Livelli di servizio 2015	Livelli di servizio 2016	Livelli di servizio 2017		
A Garantire la conoscenza, il presidio, la tutela e la creazione di valore economico sociale	Assicurare la conoscenza il presidio e la tutela dei beni affidati	Presidio e tutela dei beni affidati	Acquisizione elementi di conoscenza a supporto dell'attuazione di operazioni strategiche di portafoglio	Fascicoli immobiliari (beni uso gov. e patrimonio disponibile)	256	300	350		
			Acquisizione elementi di conoscenza a supporto dell'attuazione di operazioni strategiche di portafoglio	Fascicoli immobiliari (beni Difesa)	12	20	30		
			Attività di segmentazione, analisi, sviluppo e aggiornamento del valore dei beni in portafoglio e degli applicativi di gestione immobiliare	Portafoglio beni gestiti	47.386	46.985	46.365		
			Gestione degli adempimenti amministrativo-contabili relativi ai beni	Portafoglio beni gestiti	22.211	22.500	22.000		
			Acquisizioni immobiliari	Acquisizioni	380	360	420		
			Attività di tutela e gestione del contenzioso sui beni dello Stato	Azioni di tutela e atti contenzioso	1.105	1.200	1.450		
			Incremento dell'attivo patrimoniale per assunzioni in consistenza	Atti di assunzioni in consistenza	359	197	145		
			Gestione delle istanze di sdemanializzazione	Proposte di sdemanializzazione trasmesse al Ministero competente	15	20	30		
			Vigilanza dei beni dello Stato	Ispezioni/sopralluoghi	1.834	1.900	2.200		
	Creare valore economico-sociale	Valorizzazione beni immobili dello Stato	Gestione iniziative di valorizzazione (beni Stato)	Fasi di iniziative di valorizzazione attive su beni statali	57	69	100		
			Gestione iniziative di valorizzazione culturali attive (ex art.5, comma 5 D.Lgs 85/10)	Fasi di iniziative di valorizzazione culturali attive	89	90	100		
		Trasferimento dei beni immobili ex lege	Trasferimenti dei beni ex Federalismo Demaniale	Beni trasferiti	2.652	1.200	200		
			Analisi istanze di Federalismo Demaniale	Richieste di attribuzione pervenute dagli Enti Territoriali in materia di Federalismo Demaniale					
			Altri Trasferimenti ex lege (Statuti, leggi speciali di edilizia residenziale, etc.)	Alloggi trasferiti in base a leggi speciali e beni ceduti a titolo gratuito	615	600	600		
		B Contribuire alla riduzione della spesa e del debito pubblico	Ridurre la spesa, mantenere il valore inventariale e garantire il massimo rendimento dei beni non alienabili	Gestione dei fabbisogni allocativi PAC	Gestione interventi edilizi affidati ai Provveditorati alle Opere Pubbliche	Fasi interventi affidati ai Provveditorati alle Opere Pubbliche	28	30	40
					Interventi edilizi direttamente gestiti dall'Agenzia	Fasi interventi direttamente gestiti dall'Agenzia	50	50	60
					Attività di razionalizzazione degli spazi, degli utilizzi e dei costi connessi delle PAC	Atti di consegna e dismissione dei beni, nulla osta locazioni passive	654	1.035	770
					Gestione delle istanze di rinnovo locazioni passive ex art. 1 c.138 L. 228/2012	Rinnovi n.o. rilasciati	143	150	160
	Attività di programmazione e controllo del Piano Generale degli interventi manutentivi (cd. "manutentore unico")				Interventi del piano generale consolidati	663	680	800	
Acquisti immobili	Proposte di acquisto immobili				0	0	0		
Massimizzare gli incassi da vendite immobiliari	Generazione entrate e messa a reddito		Vendite e dismissioni	Proposizione e gestione di permutate immobiliari	Operazioni di permuta istruite	7	5	8	
				Gestione dell'attività di riscossione ordinaria e coattiva	Atti di riscossione e bollettazione	49.650	46.000	45.500	
				Stipula e gestione dei contratti di locazione e atti di concessione	Atti di concessione e contratti di locazione	1.396	1.100	1.250	
				Attività di predisposizione e immissione dei beni sul mercato	Beni immessi sul mercato con procedure di evidenza pubblica	676	750	900	
			Vendite d'iniziativa a trattativa privata	Atti di vendita	59	61	55		
			Vendite per adempimenti normativi	Atti di vendita	223	230	225		
			Attività connesse all'attuazione dell'iniziativa "Terrevive"	Terreni venduti	140	146	135		

2.4 ASSICURARE la CONOSCENZA il PRESIDIO e la TUTELA dei beni affidati

2.4.1 Presidio e tutela dei beni affidati

La conoscenza, il presidio e la tutela dei beni affidati all'Agenzia, oltre ad essere specifici compiti istituzionali, costituiscono un presupposto imprescindibile per l'esercizio delle strategie di gestione attiva del portafoglio quali la razionalizzazione degli utilizzi, la valorizzazione e la dismissione degli immobili affidati. L'Agenzia pertanto proseguirà nel percorso volto a incrementare i livelli di conoscenza del patrimonio immobiliare di proprietà dello Stato a partire dagli immobili strumentali e da quelli con maggiori potenzialità e prospettiva per l'attuazione degli indirizzi di governo in materia di gestione del portafoglio immobiliare statale. In questa area di risultato confluiscono le attività di gestione dei veicoli confiscati.

Di seguito si riportano le principali azioni che l'Agenzia intende attivare affinché vengano raggiunti i pianificati livelli di servizio di questa area di risultato e garantito lo svolgimento dei compiti istituzionali:

- a) l'incremento delle informazioni sui beni di proprietà dello Stato condotti in uso governativo e di quelli destinati a iniziative di sviluppo immobiliare. In continuità con il 2014, l'attività interesserà anche compendi immobiliari particolarmente complessi quali le Caserme già in uso al Ministero della Difesa.

Prodotti caratteristici: Fascicoli immobiliari (beni uso gov. e patrimonio disponibile)
Fascicoli immobiliari (beni Difesa)

- b) l'acquisizione dei beni e la loro successiva assunzione in consistenza, a partire da quelli a maggior valore ovvero da consegnare in uso governativo; le attività di sdemanializzazione per le quali saranno avviate le preventive analisi delle istanze e gestiti i successivi passaggi procedurali; le devoluzioni per debito di imposta, per le quali si provvederà dapprima all'accertamento della convenienza economica e successivamente all'acquisizione al portafoglio immobiliare statale. Relativamente alle assunzioni in consistenza l'obiettivo resta, in continuità con l'iniziativa straordinaria avviata nel corso del 2014, quello di smaltire lo stock residuo.

Prodotti caratteristici: Acquisizioni (devoluzioni, eredità giacenti)
Proposte di sdemanializzazione trasmesse al Ministero competente
Atti di assunzioni in consistenza

- c) la prosecuzione delle attività di vigilanza e tutela sui beni in gestione finalizzate prioritariamente all'accertamento della sussistenza delle condizioni per l'utilizzo di beni statali in uso governativo con particolare riguardo allo stato manutentivo e allo stato occupazionale degli immobili, nella opportuna considerazione del parametro mq/per addetto indicato dal D.L. 95/2012 convertito dalla L. 135/2012.

Nell'ambito delle attività di tutela, particolare rilievo assumono le attività poste in essere sul Demanio marittimo che prevedono, oltre al presidio, un supporto tecnico da parte dell'Agenzia per le procedure avviate da altre Amministrazioni in relazione alle attività previste dal Codice della Navigazione con lo scopo di ridurre i contenziosi pendenti.

Prodotti caratteristici : Azioni di tutela e atti contenzioso
Ispezioni/sopralluoghi

- d) lo sviluppo, il potenziamento e l'aggiornamento dei sistemi informativi di supporto costituiscono ulteriori azioni necessarie per il governo del portafoglio immobiliare in gestione. Al riguardo, saranno implementate tutte le analisi e segmentazioni funzionali a verificare la sostenibilità delle politiche di gestione del portafoglio adottate, ovvero in fase di adozione. Da ultimo, sarà assicurata la corretta tenuta degli inventari (flussi informativi resi ad RGS) che ricomprendono anche gli aggiornamenti del valore immobiliare derivanti dall'attività estimale, nonché l'adempimento di tutti gli obblighi contabili e fiscali previsti dalla gestione dei beni (pagamento imposte e tasse).

Prodotti caratteristici : Portafoglio beni gestiti

- e) L'Agenzia assicura la gestione dei veicoli confiscati attuando, laddove ne sussistono le condizioni, la cosiddetta procedura del "custode acquirente" (presa in carico del veicolo, alienazione al custode acquirente e stima del valore dei veicoli). Per gli ambiti provinciali non coperti dal custode acquirente si procederà invece mediante la cosiddetta procedura "transitoria". Al fine di estendere la procedura del custode acquirente sull'intero territorio nazionale proseguiranno, di concerto con il Ministero dell'Interno, le attività per l'aggiudicazione definitiva degli ambiti provinciali ancora non coperti e, successivamente, alla stipula dei relativi contratti. Sono previsti inoltre sviluppi dell'applicativo informatico di supporto e le necessarie attività formative per l'utilizzo dello stesso svolte a favore degli utenti coinvolti (Prefetture, Forze dell'ordine, custodi acquirenti). L'Agenzia infine assicurerà l'alienazione dei veicoli sequestrati e confiscati in via amministrativa e delle ulteriori attività connesse (art.1, commi 444-449 - Legge di Stabilità 2014).

Prodotti caratteristici: Veicoli alienati/rottamati

Area di risultato: Presidio e tutela dei beni affidati		
Linea di servizio	Metrica	Prodotti pianificati
1a Acquisizione elementi di conoscenza a supporto dell'attuazione di operazioni strategiche di portafoglio (U.G. e Patrimonio disponibile)	N° di fascicoli immobiliari predisposti	256
2a Acquisizione elementi di conoscenza a supporto dell'attuazione di operazioni strategiche di portafoglio (Beni in uso alla Difesa)	N° di fascicoli immobiliari predisposti	12
1b Acquisizioni immobiliari	N° di pareri di acquisizione rilasciati	380
1c Attività di tutela e gestione del contenzioso sui beni dello Stato	N° di azioni di tutela intraprese	69
2c	N° di atti di contenzioso gestiti	1.036
3b Incremento dell'attivo patrimoniale per assunzioni in consistenza	N° di verbali di assunzione in consistenza redatti	359
2b Gestione delle istanze di sdemanializzazione	N° di proposte di sdemanializzazione istruite	15
3c Vigilanza dei beni dello Stato	N° di verbali di ispezioni/sopralluoghi redatti	1.834
d Attività di segmentazione, analisi, sviluppo e aggiornamento del valore dei beni in portafoglio e degli applicativi di gestione immobiliare	Numero beni gestiti	47.386
d Gestione degli adempimenti amministrativo-contabili relativi ai beni	Numero beni gestiti Patrimonio disponibile e indisponibile	22.211
e Gestione veicoli	N° di veicoli alienati/rottamati	40.000
Indicatore di impatto	Metrica	Obiettivo 2015
Valore beni assunti in consistenza	Totale del valore iscritto nei verbali di assunzione in consistenza redatti nell'anno	289,3 €/mln

L'obiettivo ritenuto strategico per quest'area di risultato è il valore dei beni assunti in consistenza che si prevede raggiunga nel 2015 un importo pari a ca. **289,3 €/mln**.

2.5 CREARE VALORE ECONOMICO e SOCIALE

2.5.1 Valorizzazione beni immobili dello Stato

L'obiettivo principale dell'area di risultato "Valorizzazione beni immobili dello Stato" prevede la realizzazione di progetti di sviluppo e valorizzazione in grado ristrutturare/riqualificare il portafoglio immobiliare creando valore economico-sociale.

Di seguito si riportano le principali azioni che l'Agenzia intende attivare affinché vengano raggiunti i pianificati livelli di servizio di questa area di risultato e garantito lo svolgimento dei compiti istituzionali:

a) la gestione di iniziative di valorizzazione degli immobili dello Stato rimasti in portafoglio e orientate, principalmente, a sostenere processi di rigenerazione urbana e di sviluppo socio-economico dei territori con tutti gli strumenti messi a disposizione dal Legislatore, inclusa l'attivazione di veicoli societari e finanziari (art. 6 della L. 183/2011 e art.33 e 33 bis del D.L. 98/2011 e succ. modifiche). In tale ambito si colloca anche l'attrazione di fondi di terzi per la realizzazione di valorizzazioni su beni Stato con lo strumento della concessione di lungo periodo.

Prodotti caratteristici: Fasi di iniziative valorizzazione (beni Stato)

b) l'attuazione delle iniziative svolte ai sensi dell'art.5 c.5 del D.Lgs. 85/2010 con le c.d. "valorizzazioni culturali" dei beni sottoposti a vincoli di tutela.

Prodotti caratteristici: Fasi di iniziative valorizzazione culturali attive

Area di risultato: Valorizzazione beni immobili dello Stato		
Linea di servizio	Metrica	Prodotti pianificati
1a Gestione iniziative di valorizzazione (beni Stato)	N° di fasi avanzate (v.si appendice "Avanzamento fasi di Valorizzazione")	57
1b Gestione iniziative di valorizzazione culturali attive (ex art.5, comma 5 D.Lgs 85/10)	N° di fasi avanzate (v.si appendice "Avanzamento fasi di Valorizzazione")	89
Indicatore di impatto	Metrica	Obiettivo 2015
Valorizzazioni beni Stato	Valore inventariale delle schede, o porzioni di esse, inserite in percorsi di Valorizzazione su beni dello Stato per le quali nell'anno si è realizzato l'avanzamento alla fase 4 (Perfezionamento degli impegni assunti) ovvero alla fase 5 (Procedura di evidenza pubblica) nel caso in cui la precedente non sia necessaria, per le quali nell'anno si è sottoscritta una concessione di valorizzazione con investimenti terzi e per le quali è stato sottoscritto l'atto di trasferimento ai sensi dell'art.5, comma 5 (Federalismo culturale)	211,7 €/mln

L'Agenzia prevede per la presente area di risultato di raggiungere un valore inventariale, delle schede o porzioni di esse inserite in percorsi di valorizzazione su beni dello Stato, pari a ca. **211,7 €/mln**.

2.5.2 Trasferimento dei beni immobili ex lege

Il “*Trasferimento dei beni ex lege*” ricomprende tutte le azioni finalizzate all’attuazione di norme che direttamente o indirettamente mirano a favorire una riqualificazione dei beni, una più puntuale gestione e soprattutto la loro destinazione per il soddisfacimento dei bisogni delle collettività locali attraverso il trasferimento, e quindi il decentramento degli immobili statali non strumentali, in coerenza con il principio amministrativo della sussidiarietà. In tale contesto trova spazio l’attuazione del trasferimento dei beni nell’ambito del cd. “Federalismo demaniale” per il quale l’Agenzia intensificherà il programma di dismissione nei limiti della propria capacità operativa e delle effettive richieste perfezionate dagli Enti Territoriali.

Di seguito si riportano le principali azioni che l’Agenzia intende attivare affinché vengano raggiunti i pianificati livelli di servizio di questa area di risultato e garantito lo svolgimento dei compiti istituzionali:

- a) il trasferimento agli EE.LL. dei beni per i quali sono state rilasciate istanze con esito positivo ai sensi del D.L. 69/2013 (c.d. “Federalismo demaniale”).

Prodotti caratteristici: Beni trasferiti per Federalismo Demaniale
 Analisi richieste di attribuzione pervenute

- b) il completamento dei trasferimenti degli alloggi di edilizia residenziale costruiti in base a leggi speciali da trasferire a Comuni e/o agli aventi diritto.

Prodotti caratteristici: Altri Trasferimenti (alloggi edilizia residenziale)

- c) il completamento dei trasferimenti in proprietà agli Enti Territoriali di beni immobili in forza di norme statutarie e/o altre disposizioni di legge, all’Anas ed alle Università trasformatesi in Fondazioni di diritto privato.

Prodotti caratteristici: Altri Trasferimenti (cessione immobili)

Area di risultato: Trasferimento dei beni immobili ex lege			
	Linea di servizio	Metrica	Prodotti pianificati
1a	Trasferimenti dei beni ex Federalismo Demaniale	N° di beni trasferiti agli EE.LL.	2.652
2a	Analisi istanze di Federalismo Demaniale	N° istanze istruite	0
1c	Altri Trasferimenti ex lege (Statuti, leggi speciali di edilizia residenziale, etc.)	N° di atti di cessione sottoscritti	45
1b		N° di alloggi costruiti in base a leggi speciali trasferiti	570
	Indicatore di impatto	Metrica	Obiettivo 2015
	Valore beni trasferiti	Valore complessivo dei beni per i quali è stato perfezionato il trasferimento a qualunque titolo	555,7 €/mln

L’obiettivo in termini di impatto che l’Agenzia perseguirà nell’anno relativamente alla presente area di risultato prevede il trasferimento di beni immobili per un valore complessivo pari a ca. **555,7 €/mln.**

2.6 RIDURRE la SPESA, MANTENERE il VALORE INVENTARIALE e GARANTIRE il MASSIMO RENDIMENTO dei BENI NON ALIENABILI

2.6.1 Gestione dei fabbisogni allocativi delle PAC

L'obiettivo generale di riduzione della spesa presuppone l'attivazione di un governo complessivo del sistema infrastrutturale degli spazi in uso alle PAC fondato su criteri di efficienza ed economicità. In questa direzione, l'Agenzia opererà utilizzando tutte le leve poste a disposizione dal Legislatore nel recente passato e da ultimo con il comma 272 della Legge di Stabilità 2015. In particolare coerentemente con i contenuti di tale intervento l'Agenzia rafforzerà il proprio ruolo in termini di coordinamento, impulso ed indirizzo dell'attività di razionalizzazione degli spazi delle amministrazioni dello Stato, procedendo direttamente all'elaborazione di tali piani in sostituzione delle amministrazioni interessate. Nondimeno amplierà gli ambiti di verifica dei piani accertando la compatibilità delle risorse finanziarie stanziare negli appositi capitoli di spesa. Da una più approfondita conoscenza degli immobili in uso, dei relativi costi di utilizzo e dell'effettivo quadro esigenziale delle PAC, sarà possibile far discendere un programma di medio/lungo termine finalizzato a rendere il patrimonio strumentale riqualificato, sostenibile e idoneo all'uso.

Di seguito si riportano le principali azioni che l'Agenzia intende attivare affinché vengano raggiunti i pianificati livelli di servizio di questa area di risultato e garantito lo svolgimento dei compiti istituzionali:

- a) la formulazione di un nuovo piano di razionalizzazione nazionale, predisposto ai sensi del DL 66/2014 e comprensivo della stima dei costi per la concreta attuazione come previsto dal c. 272 L.190/2014, da realizzarsi mediante il coinvolgimento diretto di tutte le Amministrazioni pubbliche e finalizzato ad una rifunzionalizzazione dei beni, ad una maggiore fruibilità degli stessi e all'abbattimento totale delle locazioni passive a carico dello Stato. In tale direzione si colloca l'esperienza pilota di Chieti che costituisce un primo concreto esempio di razionalizzazione e ottimizzazione degli spazi pubblici finalizzato a realizzare, attraverso il recupero di immobili attualmente in disuso e lo scambio di beni tra vari soggetti pubblici, un distretto riqualificato in grado di costituire un punto di riferimento per i servizi ai cittadini e un modello di efficienza e di fruibilità da diffondere e replicare.

L'Agenzia opererà quindi ampliando l'offerta dei servizi e, in particolare:

- fornirà una metodologia in grado, anche attraverso lo sviluppo di idonei strumenti informatici, di supportare il processo di elaborazione dei piani di razionalizzazione da parte delle Amministrazioni e di facilitarne la condivisione tra queste ultime e l'Agenzia.
- assicurerà un capillare controllo nel merito dei singoli piani di razionalizzazione predisposti dalle Amministrazioni allo scopo di valutare la sussistenza di ulteriori margini di ottimizzazione anche mediante il ricorso a sinergie ed alla creazione di poli funzionali tra più Amministrazioni utilizzatrici.

- b) il rilascio dei nulla-osta alla stipula dei contratti di locazione passiva, come definito dalla Legge di Stabilità 2014, previo accertamento dell'inesistenza di immobili di proprietà dello Stato/Fondi idonei all'uso governativo, la valutazione della congruità del canone richiesto, la verifica dello stato manutentivo e dei costi di gestione, l'acquisizione e verifica della documentazione propedeutica alla stipula; per i rinnovi dei contratti in scadenza sarà, invece, verificata l'avvenuta accettazione da parte delle proprietà della riduzione del 15% del canone. La stessa Legge 147/2013 sopra richiamata, all'art.1 comma 388 della Legge 147/2013, disciplina i rinnovi di contratti stipulati dalle Amministrazioni Pubbliche di cui all'elenco ISTAT (novero quindi ben più ampio della circoscritta categoria delle Amministrazioni Statali) prevedendo che l'Agenzia del demanio, nell'ambito della propria competenza istituzionalmente affidatagli di monitoraggio, autorizzi, mediante il rilascio di nulla osta, il rinnovo dei contratti di locazione a condizione che non sussistano immobili demaniali disponibili.

Prodotti caratteristici: Atti di consegna e dismissione dei beni;
Nulla osta locazioni passive;
Rinnovo N.O. art. 1 c. 138 L. 228/2012.

- c) l'attuazione di interventi di riqualificazione e rigenerazione degli immobili strumentali resi necessari dai numerosi interventi effettuati dal Legislatore in materia di efficientamento energetico, ottimizzazione dei costi d'uso e degli spazi sulla base di standard predefiniti, etc.. Con l'attuazione delle iniziative di razionalizzazione potranno, inoltre, liberarsi beni da immettere sul mercato permettendo così di fornire un successivo contributo alla riduzione del debito pubblico mediante vendita/valorizzazioni. L'impiego delle risorse finanziarie sul capitolo 7754 e di quelle specificatamente messe a disposizione dalla Legge di Stabilità con l'istituzione del "fondo per la razionalizzazione degli spazi" sarà pertanto prioritariamente orientato all'esecuzione di iniziative in grado di rendere maggiormente funzionali gli immobili a soddisfare le esigenze delle PAC e a ridurre nel contempo la spesa per il loro utilizzo.

Prodotti caratteristici: Fasi interventi affidati ai Provveditorati alle Opere Pubbliche;
Fasi interventi direttamente gestiti dall'Agenzia.

- d) la predisposizione di un sistema di misurazione delle performance degli immobili: in coerenza con l'art. 1 comma 387 della Legge di Stabilità 2014 l'Agenzia provvederà, mediante l'applicativo IPER, alla raccolta dei dati dei costi gestionali degli immobili utilizzati dalle PAC al fine di porre in essere un sistema di controlli e di misure volte al loro contenimento in una ottica di spending review operata sulla base di standard di riferimento. A tal fine l'Agenzia elaborerà, per ciascuna Amministrazione, i livelli di prestazione degli immobili, espressi in termini di costi d'uso per addetto. Questi indici di performance saranno così confrontabili con quelli di altre Amministrazioni dello Stato con analoghi parametri di occupazione sotto il profilo tecnico – amministrativo (macrotipologia, zona climatica, superfici, ecc).

I valori più performanti costituiranno gli standard di riferimento a cui tutte le PA dovranno adeguarsi entro due anni dalla loro pubblicazione con una conseguente e significativa riduzione dei costi.

- e) Il consolidamento del ruolo nell'ambito del cd. *Manutentore Unico* per la gestione accentrata degli interventi manutentivi sugli immobili di proprietà dello Stato e di proprietà di terzi utilizzati per fini istituzionali per il quale la Legge di Stabilità 2015 ha ripristinato l'originario perimetro soggettivo di applicazione comprensivo degli immobili in uso alle FF.OO.

Prodotti caratteristici: Manutentore unico (Interventi del piano generale consolidati).

- f) l'acquisto di immobili funzionali all'attuazione dei piani di razionalizzazione per conto delle Amministrazioni dello Stato e nel rispetto dell'art. 12 del D.L. 98/2011 riguardo alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica. Nell'ambito dell'attività rientra la ricognizione degli immobili di proprietà degli enti pubblici non territoriali, finalizzata alla verifica della possibilità di una loro utilizzazione in locazione passiva da parte delle Amministrazioni dello Stato a canoni agevolati, attraverso l'offerta nell'applicativo appositamente sviluppato (PALOMA).

Prodotti caratteristici: Acquisti immobili (proposte).

- g) lo sviluppo di operazioni di permuta con gli Enti Territoriali in modo diretto ed eventualmente, previa stipula di appositi protocolli di intesa/accordi di programma e con gli operatori del settore privato, attraverso l'emissione di appositi bandi al fine di supportare le iniziative di razionalizzazione degli spazi delle PAC e di pervenire ad un complessivo contenimento della spesa pubblica.

Prodotti caratteristici: Operazioni di permuta istruite.

Area di risultato: Gestione dei fabbisogni allocativi delle PAC		
Linea di servizio	Metrica	Prodotti pianificati
1c Gestione interventi edilizi affidati ai Provveditorati alle Opere Pubbliche	N° di fasi avanzate (v.si appendice "Avanzamento fasi Interventi edilizi")	28
2c Interventi edilizi direttamente gestiti dall'Agenzia	N° di fasi avanzate (v.si appendice "Avanzamento fasi Interventi edilizi")	50
1b Attività di razionalizzazione degli spazi, degli utilizzi e dei costi connessi delle PAC	N° di atti di consegna e dismissione sottoscritti N° di Nulla Osta alla stipula per contratti di locazione passiva delle PA rilasciati	542 112
3b Gestione delle istanze di rinnovo locazioni passive ex art. 1 c.138 L. 228/2012	N. Rinnovi N.O. rilasciati	143
1e Attività di programmazione e controllo del Piano Generale degli interventi manutentivi (cd. "manutentore unico")	N° di interventi inseriti nel piano	663
1f Acquisti immobili	N° di proposte di acquisto istruite	0
1g Proposizione e gestione di permuta immobiliari	N° di operazioni di permuta istruite	7
Indicatore di impatto	Metrica	Obiettivo 2015
Avanzamento Interventi edilizi	Valore complessivo dei contratti stipulati nell'anno relativamente agli interventi edilizi	28,1 €/mln
Riduzione oneri da Locazioni passive	Risparmio registrato nell'anno per riduzione oneri da Locazioni passive (v.si appendice "Risparmio generato")	13,6 €/mln

L'obiettivo in termini di impatto che l'Agenzia perseguirà nell'anno relativamente alla presente area di risultato prevede la stipula di almeno **28,1 €/mln** di contratti per lavori sugli immobili statali ed un risparmio generato per la riduzione degli oneri derivanti da locazione passiva pari a ca. **13,6 €/mln**.

2.6.2 Generazione entrate e messa a reddito

L'Agenzia sarà impegnata ad assicurare per il complesso dei beni statali in gestione la messa a reddito con idoneo titolo di occupazione e la verifica periodica del rispetto degli obblighi contrattuali.

Di seguito si riportano le principali azioni che l'Agenzia intende attivare affinché vengano raggiunti i pianificati livelli di servizio di questa area di risultato e garantito lo svolgimento dei compiti istituzionali:

Le principali azioni, finalizzate a massimizzare le entrate erariali correnti determinate dalla messa a reddito dei beni del patrimonio statale di diretta gestione e dal controllo della riscossione per i beni di non diretta gestione, saranno:

- a) la messa a reddito e la regolarizzazione delle posizioni contrattuali (utenze senza titolo o con titolo scaduto) a partire dagli immobili non interessati da iniziative di vendita/dismissione.

Prodotti caratteristici: Atti di concessione e contratti di locazione

- b) il miglioramento dell'efficacia dell'azione di controllo delle riscossioni con l'eventuale ricorso all'iscrizione a ruolo per il recupero delle somme accertate e non riscosse. In tale ambito rientra l'attività di riduzione dello stock dei residui attivi da attuare previa classificazione e successiva gestione mediante riscossione coattiva.

Prodotti caratteristici: Atti di riscossione e bollettazione

Area di risultato: Generazione entrate e messa a reddito		
Linea di servizio	Metrica	Prodotti pianificati
1b Gestione dell'attività di riscossione ordinaria e coattiva	N° di atti di riscossione e bollettazione emessi relativamente a tributi di diretta gestione dell'Agenzia (v.si appendice "Dettaglio codici tributo")	44.084
2b	N° di atti di riscossione e bollettazione emessi relativamente a tributi di non diretta gestione dell'Agenzia (v.si appendice "Dettaglio codici tributo")	5.566
1a Stipula e gestione dei contratti di locazione e atti di concessione	N° di atti di concessione e contratti di locazione e couso sottoscritti	1.396
Indicatore di impatto	Metrica	Obiettivo 2015
Generazione entrate per lo Stato	Valore complessivo degli importi riscossi nell'anno per i tributi di diretta gestione (v.si appendice "Dettaglio codici tributo")	35,6 €/mln

L'obiettivo in termini di impatto che l'Agenzia perseguirà nell'anno relativamente alla presente area di risultato prevede, limitatamente ai tributi di diretta gestione, la riscossione nell'anno di ca. **35,6 €/mln.**

2.7 MASSIMIZZARE gli INCASSI da VENDITE immobiliari

2.7.1 Vendite e dismissioni

L'area di risultato comprende le azioni finalizzate ad intensificare i programmi di alienazione dei beni non destinati a finalità istituzionali, utilizzando tutti gli strumenti messi a disposizione dal Legislatore, ivi compreso il *D.L. 133/2014* e la Legge di Stabilità 2015 (comma 270), con lo scopo di contribuire alla riduzione del debito pubblico e di pervenire, conseguentemente, ad una ottimizzazione della composizione del portafoglio immobiliare gestito.

Di seguito si riportano le principali azioni che l'Agenzia intende attivare affinché vengano raggiunti i pianificati livelli di servizio di questa area di risultato e garantito lo svolgimento dei compiti istituzionali:

- a) per i beni di valore significativo e quelli *retail* di medio-piccolo taglio non destinabili a un mercato qualificato di *real estate* immobiliari, sarà dato massimo impulso all'offerta a privati tramite bandi unici nazionali mettendo in atto tutte le azioni necessarie affinché sia ridotto al minimo il rischio di asta deserta; nondimeno ove ne ricorrano le condizioni si procederà a trattativa privata.

Prodotti caratteristici: Beni immessi sul mercato con procedure di evidenza pubblica

Vendite d'iniziativa a trattativa privata

- b) per i beni di modesto valore da alienare in forza di specifici adempimenti normativi (sconfinamenti, affrancazioni, etc.) si concluderanno tutti i procedimenti in essere, compatibilmente con la disponibilità di risorse e le altre priorità definite dagli obiettivi di finanza pubblica.

Prodotti caratteristici: Vendite per adempimenti normativi

- c) relativamente alla dismissione dei terreni a vocazione agricola di proprietà dello Stato, degli enti pubblici nazionali e degli Enti Territoriali, saranno preliminarmente immessi sul mercato i terreni agricoli di proprietà dello Stato e degli Enti pubblici nazionali, già individuati nel decreto 20 maggio 2014 del MIPAAF secondo le modalità ivi contenute e attraverso gli strumenti appositamente sviluppati dall'Agenzia.

Prodotti caratteristici: Attività connesse all'attuazione dell'iniziativa "Terrevive"

Seppur non ricomprese nel novero dei servizi resi all'interno della Convenzione di Servizi, a completamento delle iniziative di vendita che l'Agenzia metterà in atto nel prossimo esercizio vi è, infine, il proseguimento del percorso volto al conferimento/trasferimento di pacchetti di immobili a veicoli finanziari (Invimit s.g.r. o Cassa Depositi e Prestiti Investimenti s.g.r.) ovvero verso altri possibili soggetti investitori qualificati ai sensi dell'art.11-quinquies del D.L. 203/2005 congiuntamente alle Amministrazioni Locali. In proposito ci si avvarrà inoltre dell'opportunità, concessa dalla Legge di Stabilità 2015, di procedere attraverso l'utilizzo della procedura ristretta.



Area di risultato: Vendite e dismissioni		
Linea di servizio	Metrica	Prodotti pianificati
1b Attività di predisposizione e immissione dei beni sul mercato	N. proposte di vendita	676
2b Vendite d'iniziativa a trattativa privata	N. atti di vendita	59
1c Vendite per adempimenti normativi	N. atti di vendita	223
1d Attività connesse all'attuazione dell'iniziativa "Terrevive"	N. terreni agricoli venduti	140
Indicatore di impatto	Metrica	Obiettivo 2015
Valore delle Vendite	Valore complessivo dei contratti di vendita stipulati nell'anno relativi a beni non coinvolti nelle operazioni di "vendite straordinarie"	23,6 €/mln

L'obiettivo in termini di impatto che l'Agenzia perseguirà nell'anno relativamente alla presente area di risultato prevede la stipula di contratti di vendita immobiliare pari ca. **23,6 €/mln** (escluse operazioni straordinarie).

3. Sistema di monitoraggio dei Risultati

3.1 ASSICURARE la CONOSCENZA il PRESIDIO e TUTELA dei beni affidati

Area di risultato: Presidio e tutela dei beni affidati			
Indicatore	Metrica	Valore 2014	Valore atteso 2015
Tasso di conoscenza dei beni in Uso Governativo	Numero fascicoli immobiliari predisposti nell'anno/schede uso gov. (schede 23A5+DSA in uso gov.)	3%	5%
	Numero cespiti di fascicoli immobiliari su usi gov. predisposti nell'anno/totale cespiti in uso gov. (fabbricati e aree 23A5+DSA in uso gov.)	8%	a consuntivo
	Numero fascicoli immobiliari predisposti/schede uso gov. (schede 23A5+DSA in uso gov.)	ND	35%
Tasso di vigilanza	Numero vigilanze/totale beni (per beni "strumentali" e "non strumentali")	ND	a consuntivo
Distribuzione irregolarità riscontrate	Distribuzione % delle singole irregolarità sul totale delle irregolarità riscontrate		
	Verifica corretto utilizzo beni	51%	a consuntivo
	Verifica regolarità manufatti	11%	a consuntivo
	Verifica spazi uu.gg.	30%	a consuntivo
	Altro	8%	a consuntivo
Aggiornamento del valore degli immobili dello Stato	Rivalutazione beni - svalutazione beni dell'anno	171,5 €/mln	a consuntivo
Tasso di incidenza delle assunzioni in consistenza	Incremento valore beni per assunzioni in consistenza/totale valore beni	0,8%	a consuntivo
Tasso di gestione veicoli	Tasso veicoli gestiti (trasmessi al demolitore e rimessi in circolazione)/totale veicoli presi in carico nell'anno	96%	90%
Tasso di applicazione degli ambiti provinciali	Ambiti provinciali attivati/totale ambiti provinciali con contratti stipulati a seguito della "Gara C/A 3"	83 attivati; 1 contrattualizzato	a consuntivo
Tasso di alienazione/rottamazione veicoli (veicoli interessati dalla procedura transitoria, veicoli ricadenti nella procedura custode-acquirente e veicoli abbandonati)	Numero veicoli alienati-rottamati/ totale veicoli presi in carico all'Agenzia.	89%	70%

3.2 CREARE VALORE ECONOMICO - SOCIALE

Area di risultato: Valorizzazione beni immobili dello Stato			
Indicatore	Metrica	Valore 2014	Valore atteso 2015
Monitoraggio operazioni di Valorizzazione (beni Stato)	Elenco valorizzazioni statali attive nel periodo con indicazione degli avanzamenti di fase sulla base di quanto indicato nella tabella in appendice.	50	a consuntivo
	Numero operazioni di valorizzazione su beni statali concluse/Numero totale delle operazioni di valorizzazioni su beni statali attive	5%	a consuntivo
	Valore canone concessorio stipulato nell'anno	0,22 €/mln	a consuntivo
	Valore degli investimenti immobiliari che soggetti terzi (diversi dalle Amministrazioni Centrali dello Stato) si impegnano ad effettuare con fondi propri su beni del Patrimonio dello Stato rilevato al momento della stipula dell'atto avente effetti obbligatori.	4,2 €/mln	a consuntivo
Gestione iniziative di valorizzazione culturali attive (ex art.5, comma 5 D.Lgs 85/10)	Elenco delle valorizzazioni culturali attive nel periodo con indicazione dei relativi avanzamenti di fase sulla base di quanto indicato nella tabella in appendice	64	a consuntivo

Area di risultato: Trasferimento dei beni immobili ex lege			
Indicatore	Metrica	Valore 2014	Valore atteso 2015
Tasso di trasferimento immobili per "Federalismo Demaniale"	Numero beni trasferiti/ Numero beni contenuti nelle istanze con esito positivo	29%	77%
Riduzione stock beni da trasferire ex lege	Numero alloggi trasferiti/numero alloggi da trasferire	56%	35%

3.3 RIDURRE la SPESA, MANTENERE il VALORE INVENTARIALE e GARANTIRE il MASSIMO RENDIMENTO dei BENI NON ALIENABILI (1/2)

Area di risultato: Gestione dei fabbisogni allocativi delle PAC			
Indicatore	Metrica	Valore 2014	Valore atteso 2015
Valore delle consegne e dismissioni	Valore dei beni consegnati/dismessi	1,46 €/mln	a consuntivo
Indice di convenienza per le operazioni di Permuta	Valore attuale riduzione stimata canoni passivi – valore attuale oneri da sostenere stimati (interventi edilizi sostenuti)	ND	a consuntivo
Indice di convenienza per le operazioni di Acquisto immobili	Valore attuale riduzione stimata canoni passivi – valore attuale oneri da sostenere stimati (interventi edilizi sostenuti)	ND	a consuntivo
Manutentore Unico - Gestione interventi affidati all'Agenzia	N° delle fasi realizzate per gli interventi edilizi di valore superiore a 40.000 euro affidati all'Agenzia nell'ambito del cd. Manutentore Unico	ND	0
Manutentore Unico - Gestione interventi affidati ai PP.OO.PP.	Valore richieste accreditamento fondi dei PP.OO.PP. nell'anno/Valore contrattualizzato nell'anno	0%	a consuntivo
	Valore contrattualizzato/Valore finanziato per annualità di pianificazione	1,9%	a consuntivo
	Numero interventi conclusi (associati all'attività di ultimazione lavori) dai Provveditorati nell'anno/Numero totale interventi presenti nelle Convenzioni quadro sottoscritte dai PPOP per annualità di pianificazione	0%	a consuntivo

PROGRAMMI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE			
Indicatore	Metrica	Valore 2014	Valore atteso 2015
Avanzamento contrattualizzato complessivo Investimenti immobiliari Cap. 7754	Totale contrattualizzato/Totale assegnato (per tipologia di investimento)		
	Manutenzioni straordinarie	33%	a consuntivo
	Fondo valorizzazione	86%	a consuntivo
	Acquisti	85%	a consuntivo
	Altre spese di investimento	0%	a consuntivo
Avanzamento economico complessivo Investimenti immobiliari Cap. 7754	Totale contabilizzato/Totale contrattualizzato (per tipologia di investimento)		
	Manutenzioni straordinarie	37%	a consuntivo
	Fondo valorizzazione	84%	a consuntivo
	Acquisti	100%	a consuntivo
	Altre spese di investimento	0%	a consuntivo
Avanzamento contrattualizzato del Piano degli Investimenti 2015-2017	Totale contrattualizzato/Totale assegnato (per tipologia di investimento)		
	Manutenzioni straordinarie	ND	a consuntivo
	Fondo valorizzazione	ND	a consuntivo
	Acquisti	ND	a consuntivo
	Altre spese di investimento	ND	a consuntivo
Avanzamento economico del Piano degli Investimenti 2015-2017	Totale fatture ricevute/Totale contrattualizzato (per tipologia di investimento)		
	Manutenzioni straordinarie	ND	a consuntivo
	Fondo valorizzazione	ND	a consuntivo
	Acquisti	ND	a consuntivo
	Altre spese di investimento	ND	a consuntivo

3.3 RIDURRE la SPESA, MANTENERE il VALORE INVENTARIALE e GARANTIRE il MASSIMO RENDIMENTO dei BENI NON ALIENABILI (2/2)

Area di risultato: Generazione entrate e messa a reddito			
Indicatore	Metrica	Valore 2014	Valore atteso 2015
Valore complessivo delle entrate da riscossione relativamente ai codici tributo di non diretta gestione dell'Agenzia	Entrate da riscossioni relative ai codici tributo non direttamente gestiti dall'Agenzia previste dalla Legge di Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2015 e bilancio pluriennale per il triennio 2015-2017	114,9 €/mln	a consuntivo
Tasso di riscossione canoni	Rapporto tra il valore degli F24 riscossi (CR) rispetto agli emessi nell'anno con causale "canone" (ER). Tasso = CR/ER Oggetto dell'indicatore sono i tributi 811T e 834T	78%	75%
Tasso di riduzione dei residui	Rapporto tra il valore dei residui riscossi (R) e/o scaricati mediante ruolo (I), più eventuali annullamenti per importi non dovuti (N) più annullamenti per dilazioni (D), e il valore totale dei residui (T) al netto di eventuali contenziosi (C) ad inizio anno. Tasso = (R+I+N+D)/(T-C)	39%	35%
Tasso di gestione dei residui	Rapporto tra il valore dei residui riscossi (R) più quelli scaricati amministrativamente mediante ruolo (I) più eventuali annullamenti per importi non dovuti (N) più annullamenti per dilazioni (D) più gli importi in gestiti contenzioso (C) più gli importi sollecitati (S) e il valore totale dei residui (T) Tasso = (R+I+N+C+D+S)/T	70%	70%
Tasso di regolarità contrattuale su beni in Uso Governativo	Rapporto tra il numero di utenze in possesso di titolo di occupazione "regolare" su beni in U.G. e il totale delle utenze di tipo privato vigenti su beni in U.G. (somma del numero di utenze in possesso di titolo di occupazione "regolare", "scaduto/non valido" o "irregolare") Tasso = R/(R+S+I)	58%	60%
Tasso di regolarità contrattuale su beni non coinvolti in operazioni di vendita e Federalismo Demaniale	Rapporto tra il numero di utenze in possesso di titolo di occupazione "regolare" su beni non coinvolti in operazioni di vendita e Federalismo Demaniale e il totale delle utenze di tipo privato vigenti su beni non coinvolti in operazioni di vendita e Federalismo Demaniale (somma del numero di utenze in possesso di titolo di occupazione "regolare", "scaduto/non valido" o "irregolare") Tasso = R/(R+S+I)	55%	60%

4. Appendice

4.1 Avanzamento fasi di Valorizzazione

Iniziative di valorizzazione attive su beni statali		
Fase	Output	Avanzamento
A1_Identificazione del bene	Individuazione dei beni	No
A2_Accordo con soggetti interessati	Tavolo tecnico di concertazione, individuazione dei beni, protocollo d'intesa, etc.	No
A3_Analisi Tecnica	Conclusione studio di fattibilità, progetto preliminare, linee guida per la valorizzazione, due diligence etc.	Si
A4_Perfezionamento impegni assunti	Piano attuativo, conferenza dei servizi, accordo di programma, approvazione variante urbanistica, programmi di valorizzazione etc.	Si
A5_Procedura di evidenza pubblica	Attività di marketing, incontri settoriali, roadshow, pubblicazione del bando di gara, aggiudicazione della gara, etc.	Si
A6_Perfezionamento dell'atto di trasferimento del bene	Atti di vendita, atti di concessione/locazione di pienamente efficace, atti di permuta, costituzione delle società, consorzi o fondi immobiliari, atti di conferimento/apporto, etc.	Si
Iniziative di valorizzazione culturali attive (ex art. 5 c. 5 D.Lgs. 85/10)		
Fase	Output	Avanzamento
Richiesta beni da parte degli EE.T.T.	Richiesta beni ritenute ammissibili	No
Programma di valorizzazione	Programma di valorizzazione predisposto da ET approvato dal Tavolo Tecnico Operativo	Si
Accordo di valorizzazione	Sottoscrizione dell'accordo di valorizzazione	Si
Perfezionamento dell'atto di trasferimento del bene	Sottoscrizione dell'atto di trasferimento	Si

4.2 Avanzamento fasi Interventi edilizi

Interventi edilizi affidati ai Provveditorati alle Opere Pubbliche		
Fase	Output	Avanzamento
Avvio progettazione	Contratto con i professionisti esterni per affidamento incarico di progettazione, lettera di incarico, etc.	Si
Pubblicazione Bando di Gara	Bando di gara pubblicato, lettera di invito, etc.	Si
Stipula contratto lavori	Contratto di lavori stipulato	Si
Ultimazione lavori	Certificato di ultimazione lavori	Si
Interventi edilizi direttamente gestiti dall'Agenzia		
Fase	Output	Avanzamento
Avvio progettazione	Contratto con i professionisti esterni per affidamento incarico di progettazione, lettera di incarico, etc.	Si
Pubblicazione Bando di Gara	Bando di gara pubblicato, lettera di invito, etc.	Si
Stipula contratto lavori	Contratto di lavori stipulato	Si
Ultimazione lavori	Certificato di ultimazione lavori	Si

4.3 Dettaglio Risparmio

Tipologia di risparmio
Risparmio per riduzione canone locazione passiva
Risparmio per comodati
Risparmio per chiusura ufficio
Risparmio da chiusura locazioni passive per assegnazione spazi in immobili UG
Risparmio da chiusura locazioni passive per assegnazione spazi in immobili FIP

4.4 Dettaglio codici tributo

Capitolo - Codice tributo	Descrizione	Tipologia gestione*
Cap. 2315 - Cod: 809T	Indennità e Interessi Mora per Entrate Demaniali	D
Cap. 2601 - Cod: 811T	Redditi di Beni Immobili Patrimoniali	D
Cap. 2601 - Cod: 854T	Somme Occup. Aree Urbanizz. C.435 L.311/04	D
Cap. 2601 - Cod: 856T	Somme Occup. Aree Sconfinamenti Art.5Bis DI143/03	D
Cap. 2612,1 - Cod: 834T	Conc. Beni Demanio Pubb. Artistico Storico	D
Cap. 2612,8 - Cod: 847T	Altri Proventi Demaniali	D
Cap. 2650 - Cod: 837T	Entrate Event. Diverse Dir. Centrale Demanio	D

Capitolo - Codice tributo	Descrizione	Tipologia gestione*
Cap. 2603,1 - Cod: 814T	Proventi Miniere Pertinenti allo Stato	ND
Cap. 2603,2 - Cod: 815T	Proventi Sorgenti Termali e Minerali Stato	ND
Cap. 2604 - Cod: 817T	Diritti Permessi Prosp. e Ric. Mineraria	ND
Cap. 2608 - Cod: 825T	Proventi Delle Util. Acque Pubbliche	ND
Cap. 2611 - Cod: 816T	Canone Annuo Ric. e Colt. Ris. Geotermiche	ND
Cap. 2612,2 - Cod: 836T	Conc. dei Beni di Demanio Pubb. Aeronautico	ND
Cap. 2612,3 - Cod: 840T	Conc. dei Beni di Demanio Pubb. Militare	ND
Cap. 2612,4 - Cod: 842T	Conc. dei beni di Demanio Pubb. Marittimo	ND
Cap. 2614 - Cod: 835T	Opere Pubb. Bonifica e Pertinenze Relative	ND
Cap. 2616 - Cod: 832T	Concessioni di Spiagge Lacuali	ND
Cap. 3319 - Cod: 818T	Confische	ND

* D: Diretta gestione
 ND: Non diretta gestione