



MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DELLE FINANZE

CONVENZIONE

TRIENNIO 2019 - 2021

EROGAZIONE DEI SERVIZI IMMOBILIARI E GESTIONE
DEL PATRIMONIO DELLO STATO

2019

Rapporto sui livelli di servizio

Anno 2019

Sommario

FINALITÀ E STRUTTURA DEL DOCUMENTO.....	1
SEZIONE PRIMA – VALUTAZIONI GENERALI	2
SEZIONE SECONDA – MONITORAGGIO DEI SERVIZI RESI PER AREA DI RISULTATO	5
Obiettivo Generale 1.1.....	5
<i>“Assicurare la conoscenza, la tutela ed il presidio dei beni immobili statali nonché l’assolvimento degli altri obblighi istituzionali”</i>	5
Obiettivo generale 2.1	6
<i>“Riqualificare e valorizzare il patrimonio immobiliare dello Stato”</i>	6
Obiettivo generale 2.2	11
<i>“Contribuire all’incremento delle entrate erariali”</i>	11
Obiettivo generale 2.3	12
<i>“Contribuire alla riduzione della spesa del bilancio statale”</i>	12
Obiettivo generale 3.1	13
<i>“Favorire la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Pubblici”</i>	13
Obiettivo generale 4.1	14
<i>“Sollecitare e agevolare la partecipazione dei cittadini e degli altri portatori di interesse sul patrimonio immobiliare pubblico”</i>	14
SEZIONE TERZA – QUADRO RIEPILOGATIVO DEI CORRISPETTIVI	16

FINALITÀ E STRUTTURA DEL DOCUMENTO

Ai sensi dell'articolo 11, comma 5, della vigente Convenzione per l'erogazione dei servizi immobiliari e per la gestione del patrimonio dello Stato, il presente documento esprime le valutazioni del Dipartimento delle Finanze sui risultati conseguiti dall'Agenzia del Demanio nell'anno 2019, consuntivati da quest'ultima attraverso la Relazione sui livelli di servizio, trasmessa con nota n. 2968/DIR del 14 febbraio 2020.

Si rappresenta, al riguardo, che il comma 1, dell'articolo 7 della citata Convenzione prevede che i corrispettivi dovuti dal Ministero per i servizi e le attività oggetto della stessa sono determinati, salvo eccezioni, sulla base di specifiche percentuali, preventivamente concordate, applicate ad un numero limitato e significativo di variabili chiave dettagliatamente descritte nell'Allegato 'C'.

Il documento è articolato nelle seguenti sezioni:

Sezione Prima - Valutazioni generali.

Sono espresse sintetiche considerazioni sul livello di conseguimento degli obiettivi concordati nella Convenzione di servizi. Inoltre, è altresì rappresentato il collegamento tra gli obiettivi strategici contenuti nell'Atto di indirizzo per gli anni 2019 - 2021 e le Aree di risultato.

Sezione Seconda - Monitoraggio dei servizi resi

Il monitoraggio è elaborato secondo le modalità di rendicontazione previste dalla Convenzione di servizi vigente e contiene i dati consuntivati per ciascuna area di risultato e l'analisi degli eventuali scostamenti ritenuti significativi.

Sezione Terza - Quadro riepilogativo dei corrispettivi

É riportata la tabella dei corrispettivi maturati dall'Agenzia nell'anno, relativa all'anno 2019.

SEZIONE PRIMA – VALUTAZIONI GENERALI

L'Atto di indirizzo 2019-2021 del Ministro dell'economia e delle finanze, emanato il 29 aprile 2019, ha affidato all'Agenzia del Demanio il perseguimento delle seguenti priorità politiche:

- *gestione economica degli immobili utilizzati dalle Amministrazioni statali per fini istituzionali mediante il potenziamento delle attività di razionalizzazione degli spazi in uso nonché il sostegno al processo di riorganizzazione delle PAC e la loro presenza sul territorio, da assicurare in particolare attraverso la diffusione del modello "federal building" e l'esecuzione degli interventi edilizi strumentali;*
- *prosecuzione delle attività volte a garantire le entrate sul bilancio statale derivanti dai nuovi assetti dei regimi di concessione e dall'utilizzo dei beni valorizzati nonché dalle dismissioni ordinarie/straordinarie degli immobili pubblici;*
- *potenziamento delle iniziative di riqualificazione dei beni statali previsti per lo sviluppo infrastrutturale del Paese e per il contenimento dei costi di gestione e, in particolare all'attuazione di progetti specifici finalizzati alla prevenzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica degli immobili, al risanamento ambientale e alla bonifica del patrimonio immobiliare dello Stato affidato, attraverso l'impiego delle risorse previste dall'articolo 1, comma 140, della legge n. 232/2016 (Bilancio 2017), nonché all'accelerazione degli interventi di rifunzionalizzazione degli immobili inseriti nei progetti di razionalizzazione degli usi governativi, contribuendo al rilancio degli investimenti pubblici;*
- *attuazione del programma straordinario di dismissioni previsto dall'articolo 1, comma 422 della Legge 30.12.2018 n. 145 (Legge di Bilancio 2019), assicurando la propria operatività sulla base di quanto stabilito dal comma 427 della citata legge;*
- *realizzazione, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, del piano di rilascio degli immobili conferiti ai Fondi FIP/FP1 in vista delle scadenze contrattuali 2022/2023, attraverso l'individuazione di soluzioni allocative alternative per le Amministrazioni interessate e tenuto conto dei vincoli derivanti dal complesso quadro normativo e contrattuale che caratterizza gli utilizzi in essere;*
- *prosecuzione del ruolo di interlocutore e soggetto facilitatore per lo sviluppo di iniziative di valorizzazione rispetto a tutto il patrimonio immobiliare pubblico, potenziando le iniziative di cooperazione con tutti i soggetti istituzionali al fine di una migliore destinazione dei beni pubblici e cessione del patrimonio immobiliare;*
- *consolidamento delle attività di presidio e tutela dei beni in portafoglio assicurando, secondo le normative vigenti, l'acquisizione di nuovi beni nonché il trasferimento di quelli già richiesti in*

base al cosiddetto "federalismo demaniale".

In base al suddetto Atto di indirizzo, all'Agenzia è stato, inoltre, affidato il compito di contribuire al rilancio degli investimenti pubblici, ottimizzando i percorsi di valutazione e programmazione degli interventi sugli immobili dello Stato e le procedure per la realizzazione delle opere, in una prospettiva di maggiore efficienza e razionalizzazione della relativa spesa.

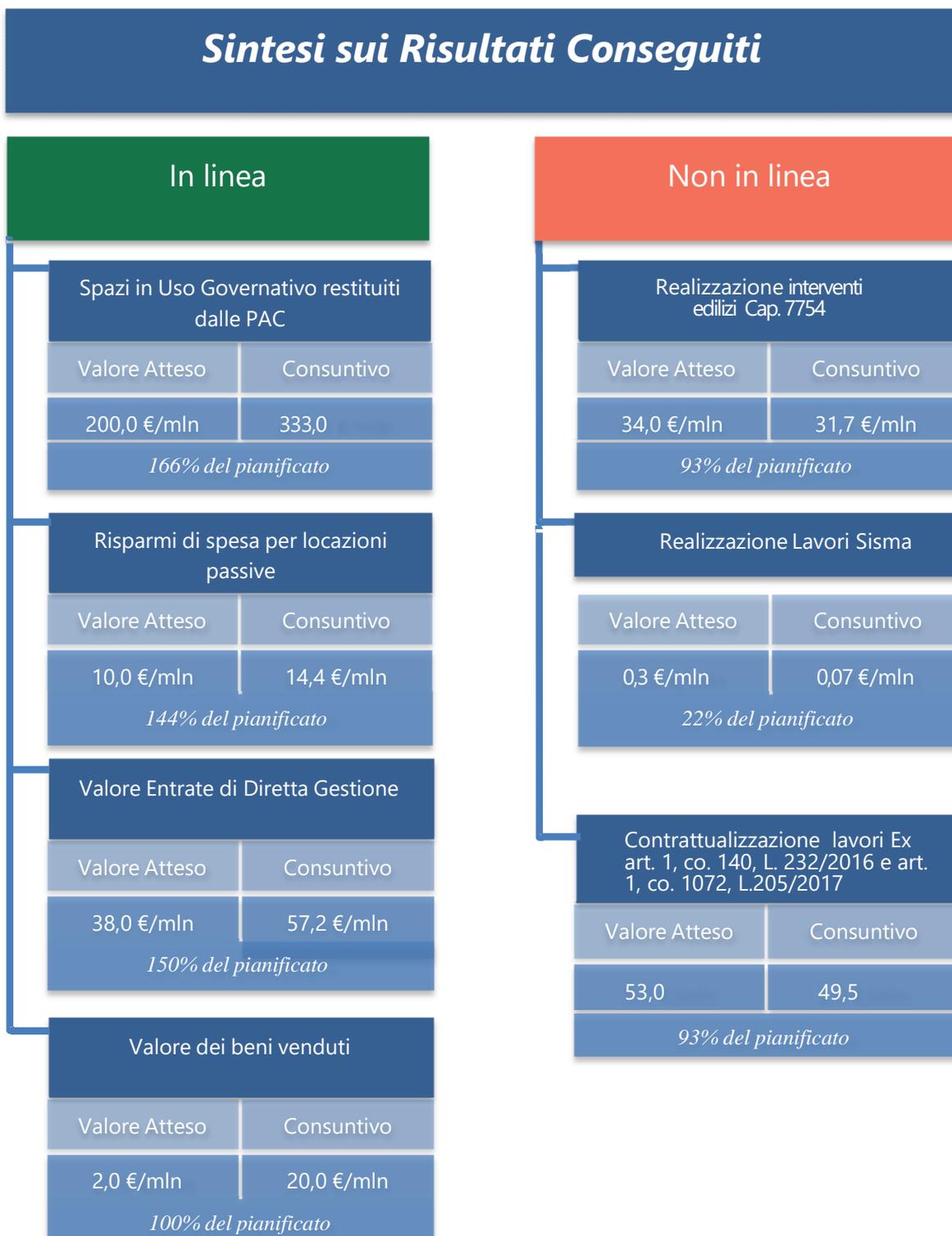
Le suddette priorità politiche sono state raggruppate in **4 Diretrici** Strategiche, **6 Obiettivi** Generali e **15 Aree** di risultato.

Tabella 1 – Implementazione priorità politiche in Convenzione dei Servizi 2019-2021.

Diretrice Strategica	Obiettivo Generale	Area Di Risultato	
1. Assicurare la corretta gestione degli immobili statali affidati.	1.1 Assicurare la conoscenza, la tutela ed il presidio dei beni immobili statali nonché l'assolvimento degli altri obblighi istituzionali.	1	Gestione beni in Uso Governativo e del Demanio Storico Artistico
		2	Gestione dei beni del patrimonio disponibile, indisponibile, miniere e diritti reali.
		3	Gestione veicoli sequestrati.
2. Contribuire alla realizzazione degli obiettivi di finanza pubblica.	2.1 Riqualificare e valorizzare il patrimonio immobiliare statale	4	Affidamento lavori 7754
		5	Realizzazione lavori 7754
		6	Programmazione interventi manutentivi ai sensi dell'art. 12 DL 98/2011.
		7	Programmazione interventi manutentivi compresi nel programma di riqualificazione energetica degli immobili delle PAC oggetto della Convenzione con il Mise
		8	Investimenti di riqualificazione degli immobili dello Stato ai sensi dell'art. 1, comma 140, L. 232/2016 e art. 1, c. 1072, L. 205/2017
		9	Ricostruzione beni danneggiati dal sisma 2016 ex D.L.189/2016 e successive modificazioni
	2.2 Contribuire all'incremento delle entrate erariali.	10	Riscossione entrate.
		11	Vendite ordinarie di immobili statali
	2.3 Contribuire alla riduzione della spesa del bilancio statale.	12	Realizzazione risparmi per locazioni passive su immobili in Uso Governativo
		13	Spazi dismessi dalle PAC
3. Mobilitare i patrimoni immobiliari pubblici al fine di una loro "rivitalizzazione" in chiave catalizzatrice dello sviluppo economico, locale e nazionale.	3.1 Favorire la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Pubblici.	14	Supportare gli Enti Pubblici nelle attività di valorizzazione e razionalizzazione dei loro patrimoni.
4. Attività progettuali.	4.1 Sollecitare e agevolare la partecipazione dei cittadini e degli altri portatori di interesse sul patrimonio immobiliare pubblico.	15	Open Demanio.

Nell'esercizio 2019 il risultato ottenuto dall'Agenzia in termini di corrispettivi maturati è stato del **103%** circa di quanto inizialmente pianificato. Non mancano talune criticità inerenti alla realizzazione e alla contrattualizzazione dei lavori (Fig.1).

Figura 1 - Focus sui principali risultati conseguiti dall'Agenzia del Demanio nel corso del 2019.



In ordine ai risultati "non in linea" concernenti la "realizzazione dei lavori Cap. 7754" la "realizzazione interventi Sisma" e la "Contrattualizzazione lavori Legge 232/2016, art. 1, c. 140, e Legge 205/2017, art. 1, c. 1072," l'Agenzia ha imputato tali risultati rispettivamente alle sospensioni dei lavori intervenuti sugli interventi in gestione ai Provveditorati alle OO.PP., alla complessità delle procedure amministrative per l'approvazione degli atti tecnico-amministrativi da adottare e alla approvazione del piano investimenti 2019-2021 solo nel mese di giugno 2019.

SEZIONE SECONDA – MONITORAGGIO DEI SERVIZI RESI PER AREA DI RISULTATO

Di seguito, ai fini di una maggiore leggibilità dei risultati della gestione realizzati dall'Agenzia nell'anno 2019, sono rendicontati gli obiettivi conseguiti in relazione a ciascuna area di risultato.

Obiettivo Generale 1.1

"Assicurare la conoscenza, la tutela ed il presidio dei beni immobili statali nonché l'assolvimento degli altri obblighi istituzionali"

Area di risultato – *Gestione beni in Uso Governativo e del Demanio Storico Artistico e Gestione dei beni del patrimonio disponibile, indisponibile, miniere e diritti reali.*

Di seguito, nella Tabella 2 si riporta una sintesi contenente per ogni indicatore di monitoraggio il valore pianificato, il valore consuntivato in termini assoluti e percentuali. L'indicatore assunto come parametro per la remunerazione è evidenziato in colore azzurro.

Tabella 2 – Risultati a consuntivo dell'Agenzia del Demanio.

Obiettivo generale	Indicatore	Target 2019	Performance al 31 dicembre 2019	Performance al 31 dicembre 2019 valori percentuali
1.1 Assicurare la conoscenza, la tutela ed il presidio dei beni immobili statali nonché l'assolvimento degli altri obblighi istituzionali	Numero fascicoli immobiliari predisposti per beni UG e Difesa	460	321	69,78%
	Numero delle proposte di sdemanializzazione inviate al ministero competente	30	30	100,00%
	Numero beni assunti in consistenza e testimoniali di stato	613	622	101,47%
	Valore beni assunti in consistenza	287.163.231 €	400.617.689 €	139,51%
	Numero vigilanze condotte su beni patrimoniali/DSA e Altro demanio	1922	2106	109,57%
	Numero atti di tutela e contenziosi gestiti	1217	1399	114,95%
	Numero dei beni (istanze) trasferiti per Federalismo demaniale	319	272	85,27%
	Valore dei beni trasferiti per Federalismo demaniale	81.483.966 €	63.312.018 €	77,70%
	Monitoraggio utilizzi beni trasferiti con Federalismo Demaniale	1.140	922	80,88%
	Numero atti di acquisizione	94	124	131,91%
	N° di atti di consegna e dismissione sottoscritti	439	551	125,51%
	N° di N.O. alla stipula per contratti di locazione passiva rilasciati alle PA	140	154	110,00%
	Numero contratti/atti di locazione e concessione (inclusi terreni Terrevive)	1350	1486	110,07%
	Numero dei veicoli alienati/rottamati	35.300	36.479	103,34%
	Numero veicoli alienati-rottamati/Totale veicoli presi in carico all'Agenzia	70%	87%	124,29%
Tasso veicoli gestiti (trasmessi al demolitore e rimessi in circolazione)/totale veicoli presi in carico nell'anno	90%	96%	106,67%	

Sebbene i risultati conseguiti dall'Agenzia in numerose linee di attività possano ritenersi raggiunti, si evidenzia che:

- l'indicatore relativo al "Numero dei fascicoli immobiliari predisposti per beni UG e Difesa" è pari a circa il 70% dell'obiettivo pianificato. L'Agenzia ha rappresentato che ciò è da imputarsi ai maggiori approfondimenti effettuati nel corso dell'anno inerenti alla verifica dei valori inventariali degli immobili;
- l'indicatore relativo al "Numero dei beni (istanze) trasferiti per Federalismo Demaniale" è pari a circa l'85% dell'obiettivo pianificato. L'Agenzia ha indicato quale causa del mancato raggiungimento le tempistiche per il rilascio delle verifiche di interesse culturale da parte del MIBACT nonché l'effettuazione di attività di regolarizzazione catastale;
- l'indicatore "Valore dei beni trasferiti per federalismo demaniale" è pari a circa il 78% dell'obiettivo prefissato in conseguenza del minor numero di beni trasferiti di cui al precedente punto.
- l'indicatore relativo al "Monitoraggio utilizzi beni trasferiti con Federalismo Demaniale" è pari a circa l'81% dell'obiettivo prefissato. L'Agenzia ha rappresentato che il ritardo nell'effettuazione dei monitoraggi è da imputarsi al mancato riscontro degli Enti Territoriali.

Obiettivo generale 2.1

"Riquilibrare e valorizzare il patrimonio immobiliare dello Stato".

Area di risultato – *Affidamento e Realizzazione lavori Cap. 7754.*

Tale Area di risultato riguarda la capacità di contrattualizzare e realizzare gli interventi le cui risorse sono stanziare sul Capitolo 7754.

Nel 2019 l'Area di risultato in questione è stata monitorata dai seguenti indicatori:

1) *Contrattualizzato totale¹ / Target Assegnato²;*

2) *Realizzato totale³/Contrattualizzato totale;*

Il valore del **primo indicatore** esprime (*in termini percentuali*) il valore monetario dei contratti stipulati dall'Agenzia rispetto ai lavori programmati nel Piano di Investimento 2019 – 2021. Il **secondo indicatore**, strettamente correlato al primo, esprime (*in termini percentuali*) il valore degli avanzamenti o chiusure dei lavori rispetto al valore dei contratti affidati. Il primo indice risulta pari al 111%, mentre il secondo risulta pari al 93%. Rispetto agli obiettivi prefissati, pertanto, è stato stipulato (in valore) il 111% del totale dei contratti e vi è stato il 93% di esborsi finanziari (lavori realizzati). L'Agenzia ha rappresentato che, il mancato raggiungimento di tale ultimo obiettivo

¹ Definisce il valore dei contratti stipulati dall'Agenzia del Demanio, sulla scorta di quanto pianificato e nel rispetto delle dotazioni Capitolo 7754.

² Definisce il valore degli stanziamenti del Bilancio dello Stato, totale dotazioni Capitolo 7754.

³ Definisce il valore degli stati di avanzamento dei lavori, "esborsi finanziari".

pianificato è causato da fattori esogeni quali, in particolare, le sospensioni lavori sugli interventi in gestione ai Provveditorati alle OO.PP.

Rispetto agli scorsi esercizi si denota comunque un miglioramento per entrambe gli indicatori.

Del tutto positivo è l'indicatore relativo al Contrattualizzato interventi MISE per efficientamento energetico. A fronte di una previsione di affidamento di lavori di 4 milioni di euro, sono stati stipulati contratti per 8,2 milioni di euro (205% circa).

Di contro, pur tenendo conto dei risultati ottenuti dall'Agenzia nel 2019 non si può sottacere che lo stato di avanzamento di tutti Piani degli investimenti approvati (dai piani investimento ante anno 2015 al Piano di investimenti 2019-2021) come si rileva dalle sottoindicate disponibilità sulle assegnazioni ricevute sino al 2019, in cui sono incluse anche le ripianificazioni di alcune iniziative e le economie realizzate su alcuni interventi, si attesta a circa il 60% per il contrattualizzato e a circa il 45% per il contabilizzato. Inoltre, il rapporto fra il contrattualizzato e il contabilizzato è pari al 75% (cfr. Allegato1):

- Totale assegnazioni al 31 dicembre 2019: 401.118.207 milioni di euro;
- Totale Contrattualizzato da ante 2015 al 31 dicembre 2019: 242.043.784 milioni di euro;
- Totale contabilizzato al 31 dicembre 2019: 182.347.048 milioni di euro.

Area di risultato – *Programmazione interventi manutentivi ai sensi dell'art. 12 D.L. 98/2011*
(Manutentore Unico)

Tale Area di risultato riguarda la capacità di programmare le risorse stanziare sul **Capitolo 7753 e sul Capitolo 3905**, afferenti l'ambito di intervento c.d. "Manutentore Unico". In data 29 novembre 2019 l'Agenzia ha pubblicato il Piano Generale degli Interventi 2019.

Preliminarmente, si rappresenta che, a seguito di richiesta chiarimenti (cfr. All. 1), il numero degli interventi pianificati dal 2013 a tutto il 31 dicembre 2018 è stato rimodulato in n. 3.105 per lo stralcio dai Piani del cennato periodo di alcuni interventi che le Amministrazioni hanno deciso di svolgere autonomamente.

Inoltre, si evidenzia che a seguito di richiesta della Scrivente (cfr. nota DAEF n. 11636 del 05 dicembre 2019) l'Agenzia ha rimodulato l'originario Piano degli interventi 2019 presentato in data 28 novembre 2019 e nel trasmettere alla Scrivente la nuova versione del Piano 2019 (cfr. nota Agenzia Demanio n. 23281 del 19 dicembre 2019) ha, contestualmente, richiesto al competente Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato assicurazione sulla copertura finanziaria degli interventi inclusi nello stesso.

Sul punto nel Piano generale degli interventi 2019, sono stati pianificati n. 325 interventi (n. 176 interventi di manutenzione ordinaria e n. 149 interventi di manutenzione straordinaria) e, come dai chiarimenti ricevuti (cfr. medesimo All. 1) n. 41 interventi a favore delle Agenzie fiscali finanziati con i fondi delle stesse per controvalore di 110,2 milioni di euro. Di seguito si forniscono i dati aggregati relativi ai risultati a tutto il 31 dicembre 2019:

- **1.612** lavori affidati per un controvalore di **191,7 milioni di euro**;

- **1.173** avanzamenti lavori per un controvalore di **114,6 milioni di euro**.

Rispetto agli scorsi esercizi, sono migliorati gli indicatori dei lavori affidati e gli stati di avanzamento. Difatti sono stati affidati n. 345 interventi per un valore di 38,8 milioni di euro e registrati avanzamenti lavori su n. 276 interventi per un importo di 38,3 milioni di euro.

Area di risultato – *Riqualificazione degli immobili dello Stato Legge 232/2016, art. 1, c. 140, e Legge 205/2017, art. 1, c. 1072.*

La Legge n. 232/2016 ha istituito uno specifico fondo destinato al finanziamento degli investimenti e allo sviluppo infrastrutturale del Paese (*articolo 1, comma 140*). In coerenza con tali finalità sono state avviate dall’Agenzia quattro linee progettuali di carattere straordinario che riguardano:

- A. *Risanamento ambientale e bonifiche*
- B. *Edilizia pubblica*
- C. *Prevenzione del rischio sismico*
- D. *Riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie*

Per tali attività è stato previsto il seguente finanziamento complessivo pari a circa 1,5 miliardi di euro fino al 2031:

Tabella 3 – Stanziamenti a favore dell’Agenzia del Demanio.

Obiettivo generale	2017	2018	2019	2020	2021	2022-2031	Totale
1. Risanamento ambientale e bonifiche	4.771.440 €	16.523.320 €	17.225.600 €	4.607.280 €	1.172.360 €	-	44.300.000 €
2. Edilizia pubblica	5.000.000 €	26.800.000 €	26.800.000 €	26.800.000 €	72.320.000 €	294.280.000 €	452.000.000 €
3. Prevenzione del rischio sismico	4.250.000 €	128.750.000 €	99.750.000 €	115.160.000 €	120.000.000 €	482.090.000 €	950.000.000 €
4. Riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie	500.000 €	1.000.000 €	1.500.000 €	9.500.000 €	10.000.000 €	39.000.000 €	61.500.000 €
Totale	14.521.440 €	173.073.320 €	145.275.600 €	156.067.280 €	203.492.360 €	815.370.000 €	1.507.800.000 €

Inoltre, la Legge n. 205/2017 ha previsto il rifinanziamento del suddetto fondo (*articolo 1, comma 1072*) per le linee sotto riportate e sino al 2033:

Tabella 4 – Stanziamenti a favore dell’Agenzia del Demanio.

Obiettivo generale	2018	2019	2020	2021	2022-2033	Totale
1. edilizia pubblica	32.800.000,00 €	34.400.000,00 €	38.000.000,00 €	15.000.000,00 €	350.000.000,00 €	470.200.000,00 €
2. digitalizzazione amministrazioni	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	2.000.000,00 €	- €	- €	6.000.000,00 €
Totale	34.800.000,00 €	36.400.000,00 €	40.000.000,00 €	15.000.000,00 €	350.000.000,00 €	476.200.000,00 €

Per ciò che concerne la prima linea di finanziamento prevista dalla Legge di bilancio 2017, nell’esercizio 2019 sono proseguite, ma non del tutto completate, le attività di potenziamento della struttura

operativa dell’Agenzia (cfr. relazione dell’Agenzia del Demanio, pagina 9) e sono state intraprese le iniziative progettuali così come evidenziate nella sotto riportata Tabella 5, oggetto di monitoraggio per l’Area di risultato in questione:

Tabella 5 – Riqualificazione degli immobili dello Stato Legge 232/2016, art. 1, c. 140 e Legge 205/2017, art. 1, c. 1072 – parametri per la remunerazione.

Indicatore	Target 2019	Performance al 31 dicembre 2019	Performance al 31 dicembre 2019 Valori percentuali
Valore del contrattualizzato cap. 7759 LINEA A	4.300.000,00 €	5.515.424,23 €	128%
Valore del contabilizzato cap. 7759 LINEA A	3.900.000,00 €	3.402.464,84 €	87%
Valore del contrattualizzato cap. 7759 LINEA B e D	8.700.000,00 €	2.924.470,23 €	34%
Valore del contabilizzato cap. 7759 LINEA B e D	1.600.000,00 €	1.370.358,91 €	86%
Valore del contrattualizzato cap. 7759 LINEA C	40.000.000,00 €	41.102.147,87 €	103%
Valore del contabilizzato cap. 7759 LINEA C	4.000.000,00 €	5.507.396,00 €	138%

Legenda:

Linea A: Risanamento Ambientale e bonifiche - Linea B: Edilizia Pubblica - Linea C: Prevenzione rischio Sismico - Linea D: Interventi di riqualificazione urbana

Per quanto riguarda il **risanamento ambientale e le bonifiche** nel 2019 l’Agenzia ha contrattualizzato interventi per 5,5 milioni di euro con un avanzamento pari al 128% e contabilizzati interventi per 3,4 milioni di euro con un avanzamento pari all’87% dell’obiettivo prefissato.

Per quanto attiene, invece, agli investimenti finanziati nell’ambito dell’**edilizia pubblica** (linea B) e agli **interventi di riqualificazione urbana** (Linea D) finalizzati alla riallocazione della Amministrazioni statali attualmente ubicate in immobili FIP/P1 si sono attestati al di sotto dei target prefissati. Il contrattualizzato è stato appena il 34% mentre il contabilizzato è risultato pari all’86%. Al riguardo, per l’edilizia pubblica, l’Agenzia ha rappresentato che ciò si è verificato a seguito di una revisione delle operazioni pianificate nel 2018 al fine di riorientare i piani verso iniziative strumentali alla riallocazione delle Amministrazioni Statali attualmente ubicate in immobili di proprietà FIP/P1 con l’obiettivo di supportare il processo di rilascio degli immobili da parte delle PAC utilizzatrici in previsione della prossima scadenza dei contratti di locazione e a causa dell’approvazione nel solo mese di giugno 2019 del Piano degli investimenti 2019-2021. Per gli interventi di cui alla Linea B l’Agenzia ha illustrato lo stato di avanzamento delle tre iniziative in corso.

Positivi gli indicatori anno 2019 per l’area relativa alla **prevenzione del rischio sismico**:

Tabella 6 – prevenzione rischio sismico – parametri per la remunerazione.

Indicatore	Target 2019	Performance al 31 dicembre 2019	Performance al 31 dicembre 2019 Valori percentuali
Valore del contrattualizzato cap. 7759 LINEA C	40.000.000,00 €	41.102.147,87 €	103%
Valore del contabilizzato cap. 7759 LINEA C	4.000.000,00 €	5.507.396,00 €	138%

I risultati conseguiti dall’Agenzia in tale Area, pur tenendo conto del superamento dei valori di target

2019 per alcune linee progettuali e di quanto rappresentato dall’Agenzia (cfr. supra) per quelle linee che si sono attestate al di sotto dei livelli prefissati non possono, comunque, considerarsi raggiunti.

Di seguito, si riporta una tabella riepilogativa che evidenzia lo stato di attuazione dei Piani al 31 dicembre 2019 relativamente ai fondi del biennio 2017-2019.

Tabella 7 – Riqualficazione degli immobili dello Stato Legge 232/2016, art. 1, c. 140 e Legge 205/2017, art. 1, c. 1072 stato di avanzamento dei Piani di investimento.

Obiettivo generale (Legge 232/2016 art. 1 ex comma 140)	Assegnato nel biennio 2017-2018	Contrattualizzato al 31 dic 2018	Contabilizzato al 31 dic 2018	Assegnato nel triennio 2017-2019	Contrattualizzato al 31 dic 2019	Contabilizzato al 31 dic 2019
1. Risanamento ambientale e bonifiche	21.294.760 €	1.314.888 €	459.844 €	38.519.760 €	6.814.888 €	3.859.844 €
2. Edilizia pubblica	31.800.000 €			58.600.000 €	1.800.000 €	1.000.000 €
3. Prevenzione del rischio sismico	133.000.000 €	56.610 €	30 €	232.750.000 €	41.156.610 €	5.500.030 €
4. Riqualficazione urbana e sicurezza delle periferie	1.500.000 €	31.049 €	14.104 €	3.000.000 €	1.131.049 €	414.104 €
Totale risorse ex c. 140	187.594.760 €	1.402.547 €	473.978 €	332.869.760 €	50.902.547 €	10.773.978 €

Come si evince dalla Tabella 7) sul totale delle risorse assegnate all’Agenzia nel biennio 2017-2019, pari a circa 332,9 milioni di euro, sono stati contrattualizzati soltanto 51 milioni (pari allo 0,15%). Si evidenzia, altresì, che per quanto riguarda le risorse finanziarie assegnate per gli anni 2018-2019 di cui alla Legge 205/2017, articolo 1, comma 1072, pari ad ulteriori 71,2 milioni di euro, l’Agenzia ha rappresentato di non aver avviato nessuna iniziativa (cfr. All. 2), segnalando, al riguardo, che a tutt’oggi non ha ancora deliberato il correlato piano di investimenti da sottoporre ad approvazione ai sensi dell’art. 60 del D.lgs. n. 300/99. Pertanto, pur tenendo conto di quanto rappresentato dall’Agenzia sia nel precedente rapporto sui risultati sia nel presente rapporto, in ordine alle problematiche per il potenziamento della struttura operativa, (vedi supra - pag. 8), il risultato delle iniziative poste in essere sino ad oggi non appare soddisfacente. I motivi di tale performance negativa sono da rinvenirsi, ancora oggi e come già rappresentato nell’istruttoria relativa ai risultati 2018, nella limitata capacità tecnica-operativa esistente cui l’Agenzia sta cercando di porre rimedio con l’acquisizione di nuove professionalità.

Area di risultato – *Programmazione interventi manutentivi compresi nel programma di riqualficazione energetica degli immobili della PAC oggetto della Convenzione con il MISE.*

L’area di risultato in questione comprende due parametri per la remunerazione dell’Agenzia e, quindi, due linee di monitoraggio. La prima afferente alla **capacità di programmazione** degli interventi e la seconda relativa alla **capacità di contrattualizzare** gli interventi precedentemente pianificati. Per quanto riguarda la prima linea, l’Agenzia ha ottenuto un risultato coerente con quanto preventivamente concordato, programmando interventi per un valore di circa 26,8 milioni di euro (cfr. allegato 3). Per quanto attiene alla seconda linea di monitoraggio, l’Agenzia ha provveduto alla stipula di contratti per un valore di circa 8,2 milioni di euro pari al 205% dell’obiettivo pianificato.

Sul punto, l’Agenzia, sebbene abbia continuato a evidenziare che su tali iniziative continuerà a pesare la ridotta capacità operativa dei Provveditorati alle OO. PP, ha evidenziato che la costante attività d’impulso condotta a livello centrale e territoriale, unita a un incremento del livello di controllo, ha consentito per l’anno 2019 di registrare il sensibile aumento del valore del contrattualizzato così come descritto.

Area di risultato – Ricostruzione beni danneggiati dal Sisma.

L’area di risultato in questione comprende due parametri per la remunerazione dell’Agenzia e, quindi, due linee di monitoraggio rappresentate nella Tabella 8. La prima afferente alla capacità di contrattualizzazione degli interventi e la seconda relativa alla capacità di realizzazione degli interventi precedentemente pianificati.

Tabella 8 – Ricostruzione beni danneggiati da Sisma – parametri per la remunerazione.

Indicatore	Target 2019	Performance al 31 dicembre 2019	Valori percentuali
Valore del contrattualizzato per interventi legati alla ricostruzione beni danneggiati dal Sisma 2016	800.000,00 €	1.376.455,00 €	172,06%
Valore del contabilizzato per interventi legati alla ricostruzione beni danneggiati dal Sisma 2016	300.000,00 €	67.095,00 €	22,37%

In relazione al valore del contabilizzato l’Agenzia ha imputato il non raggiungimento dei risultati alla complessità delle procedure amministrative per l’approvazione degli atti tecnico-amministrativi da adottare precedentemente all’avvio dei lavori.

Obiettivo generale 2.2

“Contribuire all’incremento delle entrate erariali”

Area di risultato – Riscossione entrate.

L’area di risultato in questione è monitorata tramite il ricorso ai seguenti indicatori:

- 1) Valore F24 riscossi/ F24 emessi nell’anno con causale Canone pari all’86% (target 85%);
- 2) Residui riscossi⁴ /Residui totali ad inizio anno⁵ pari al 38% (target 40%);

⁴ Il numeratore comprende altresì il valore dei residui scaricati mediante ruolo, più eventuali annullamenti per importi non più dovuti, più annullamenti per dilazioni

⁵ Il valore del denominatore deve essere considerato al netto del valore dei contenziosi ad inizio anno

Il valore degli indicatori sopra descritti è correlato al valore delle entrate imputabili (direttamente o indirettamente) all'operato dell'Agenzia del Demanio che, nello specifico, evidenzia:

- "entrate di diretta gestione" - 57,2 milioni di euro (target 38 milioni di euro)
- "entrate di non diretta gestione" - 114,4 milioni di euro.

Area di risultato – *Alienazione degli immobili del patrimonio disponibile.*

1) *Beni venduti/Beni messi in vendita*⁶ (26%);

Tale rapporto è da intendersi come il numero degli immobili venduti al 31 dicembre 2019 (numeratore), rispetto a quelli proposti al mercato alla stessa data (denominatore).

Al fine di ottenere un quadro più completo dei risultati raggiunti, è opportuno integrare la lettura di tale indicatore con il valore delle vendite.

Si consideri che, nel 2019, l'Agenzia ha venduto immobili per un valore di 20 milioni di euro. In proposito, va quindi rilevato che, quantunque non sia stato raggiunto l'obiettivo in termini di unità vendute, il ricavato totale (valore economico) è pari al valore pianificato utilizzato per il calcolo dei corrispettivi.

Per tale area di risultato l'Agenzia ha, inoltre, rappresentato di aver dato corso alle attività del programma triennale di dismissioni previsto dall'art. 1, commi 422 e seguenti della Legge di Bilancio 2019. Al 31 dicembre 2019 ha immesso sul mercato 1651 immobili per un valore complessivo di 209 milioni di euro.

Obiettivo generale 2.3

"Contribuire alla riduzione della spesa del bilancio statale"

Tale obiettivo comprende tutte le attività finalizzate alla riduzione del costo d'uso degli spazi in consegna alle Pubbliche Amministrazioni Centrali. In particolare, l'attività di razionalizzazione degli spazi in uso alle PAC svolta dall'Agenzia è stata mirata al contenimento dei costi per locazioni passive e alla rifunzionalizzazione di immobili demaniali utili per la riallocazione di funzioni statali.

Area di risultato – *Realizzazione risparmi per locazioni passive su immobili in Uso Governativo.*

- I risparmi generati per minori locazioni passive sono stati di 14,4 milioni di euro pari al 144% dell'obiettivo pianificato. Tali risultati sono stati raggiunti principalmente attraverso operazioni di chiusura di locazioni passive per il rilascio di spazi in immobili in uso governativo FIP/P1 ovvero in trasferimento delle PA in locali privati meno onerosi.
- Nella medesima prospettiva, l'Agenzia ha proseguito le attività di sviluppo dei cosiddetti Poli amministrativi i quali, come noto, prevedono la concentrazione in un'unica sede di più uffici

⁶ Vendite ordinarie

pubblici e consentono, non solo una riduzione della spesa per locazioni passive, ma anche un più razionale utilizzo degli spazi nel rispetto del rapporto metro/quadro addetto, con ricadute positive anche in termini di abbattimento dei costi di gestione e di risparmio energetico.

Area di risultato – *Spazi dismessi dalle PAC.*

1) *Relazione qualitativa sulle attività volte al contenimento dei costi di gestione degli immobili e sulle iniziative assunte per l'efficientamento energetico.*

In tale ambito, l'Agenzia ha continuato le attività di raccolta, analisi e verifica puntuale dei fabbisogni allocativi delle PAC attraverso l'applicativo web RATIO del Portale PA che consente l'aggiornamento, l'implementazione e il monitoraggio delle attività in maniera organica e strutturata. Inoltre, l'Agenzia è stata impegnata nel proporre alle Amministrazioni una collocazione alternativa in immobili dello Stato disponibili, ovvero in spazi privati meno onerosi per generare un risparmio di spesa e per innescare processi di riqualificazione urbana, di rigenerazione ambientale e di promozione di esternalità con ricadute positive per il tessuto economico e sociale locale.

Tale area di risultato è stata monitorata attraverso un indicatore volto a misurare gli Spazi in Uso Governativo restituiti dalle PAC che ha registrato un valore di 333 milioni di euro, pari al 166% dell'obiettivo pianificato.

Obiettivo generale 3.1

“Favorire la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Pubblici”

Il patrimonio immobiliare pubblico rappresenta un'importante risorsa per il Paese per avviare processi di rigenerazione urbana e per generare entrate straordinarie funzionali al risanamento della finanza pubblica. Tale obiettivo ricomprende tutte le attività nelle quali l'Agenzia è stata investita del ruolo di facilitatore per lo sviluppo di iniziative di valorizzazione e dismissione rispetto a tutto il patrimonio immobiliare pubblico, quale principale interlocutore e supporto per gli Enti locali, attraverso la segmentazione e la definizione di portafogli coerenti con le esigenze di sviluppo territoriale e con gli strumenti di investimento più idonei.

Area di risultato – *Supportare gli enti pubblici nelle attività di valorizzazione e razionalizzazione dei loro patrimoni.*

In tale area sui beni immobili dello Stato sono stati raggiunti i seguenti risultati:

- n. 23 iniziative concluse (oggetto di accordi di valorizzazione formalizzati) su 46 immobili pubblicati in vetrina immobiliare;
- n. 33 attività di carattere tecnico-conoscitivo;

- n. 16 provvedimenti emessi per immissione sul mercato.

Inoltre, sui beni immobili degli Enti pubblici (territoriali e non) sono stati raggiunti i seguenti risultati:

- n. 13 iniziative concluse (oggetto di accordi di valorizzazione formalizzati);
- n. 25 attività di carattere tecnico-conoscitivo;
- n. 12 provvedimenti emessi (per immissione sul mercato).

A tal fine, nel corso dell'esercizio 2019 l'Agenzia ha proseguito le iniziative di valorizzazione già avviate negli scorsi esercizi. In proposito, si segnalano in particolare:

- la **Vetrina Immobiliare**, piattaforma digitale dedicata alla promozione degli immobili pubblici.
- il supporto tecnico fornito dall'Agenzia per lo **sviluppo di iniziative immobiliari** attivabili con risorse finanziarie addizionali rispetto a quelle nella propria titolarità.

L'indicatore assunto in Convenzione come parametro per la remunerazione è: "Costi sostenuti per esecuzione attività di supporto agli EE.TT e Enti nazionali" ed il target fissato in 2.476.425 milioni di euro.

Obiettivo generale 4.1

"Sollecitare e agevolare la partecipazione dei cittadini e degli altri portatori di interesse sul patrimonio immobiliare pubblico"

Area di risultato – *Open Demanio*

Il progetto **Open Demanio** ha avuto inizio nel 2015, anno nel quale la piattaforma è stata attivata *online* con informazioni sulla consistenza e sul valore del patrimonio, che consente agli utenti la localizzazione geografica di un bene ed allo stesso tempo permette di visualizzarne le caratteristiche principali (anche tecnico- amministrative). Nel corso del 2019, al fine di garantire una maggiore fruibilità delle informazioni riportate nei database gestionali, l'Agenzia ha ampliato le informazioni tecnico conoscitive degli immobili e ha definito ulteriori contenuti da pubblicare prestando particolare attenzione alla loro rappresentazione.

Nel corso dell'esercizio, è proseguito il lavoro dell'Agenzia per la realizzazione di alcune iniziative progettuali sulle quali sono allocate risorse finanziarie di varia provenienza per sostenere, con azioni specifiche, il perseguimento degli obiettivi generali assegnati.

Di seguito, si fa menzione delle iniziative in parola:

- *Emersione degli immobili non censiti presentati all'interno della fascia Demaniale Marittima, risorse assegnate*

3,77 milioni di euro;

- *Realizzazione di studi di fattibilità e analisi tecniche funzionali ad azioni di valorizzazione dei beni trasferiti ai sensi del c.d. "Federalismo Demaniale", risorse assegnate 0,65 milioni di euro;*
- *Supporto agli enti pubblici per la gestione dei loro patrimoni immobiliari, risorse assegnate 3,6 milioni di euro;*
- *Realizzazioni di studi di fattibilità e analisi tecniche funzionali ad azioni di valorizzazione, risorse assegnate 0,49 milioni di euro;*
- *Realizzazione di studi di fattibilità e analisi tecniche funzionali ad azioni di razionalizzazione, risorse assegnate 4,05 milioni di euro;*
- *Aggiornamento dei dati catastali beni statali, risorse assegnate 1,80 milioni di euro;*
- *Indagini conoscitive propedeutiche alla realizzazione dei PFTE, risorse assegnate 3,37 milioni di euro;*
- *Regolarizzazioni utenze, risorse assegnate 1,55 milioni di euro.*

SEZIONE TERZA – QUADRO RIEPILOGATIVO DEI CORRISPETTIVI

Si riportano nella seguente Tabella 9 i corrispettivi maturati dall’Agenzia nell’esercizio 2019, pari complessivamente al **103%** di quanto pianificato.

Tabella 9 - Comparazione tra i risultati attesi e i risultati conseguiti a consuntivo.

OBIETTIVO GENERALE	AREA DI RISULTATO	TARIFFE (A)	TARGET 2019		Consuntivo al 31 Dicembre 2019		VALORI %
			TARGET 2019 (B)	CORRISPETTIVI (A*B)	PERFORMANCE DI PERIODO	CORRISPETTIVI DI PERIODO MATURATI	
1.1 Assicurare la conoscenza, la tutela ed il presidio dei beni immobili statali nonché l’assolvimento degli altri obblighi istituzionali	Gestione beni in Uso Governativo e di demanio storico artistico	0,10%	€ 55.393.424.546	€ 57.387.588	€ 55.393.424.546	€ 57.387.588	100%
	Gestione dei beni di patrimonio disponibile, indisponibile e Miniere e Diritti reali	0,10%	€ 5.785.989.100	€ 5.994.285	€ 5.785.989.100	€ 5.994.285	100%
	Gestione veicoli sequestrati	€ 165	35.300	€ 5.824.500	36.479	€ 6.019.035	103%
2.1 Riquilibrare e Valorizzare il patrimonio immobiliare statale	Affidamento lavori a valere sul cap. 7754	8,00%	€ 36.500.000	€ 2.920.000	€ 40.403.883	€ 3.232.311	111%
	Realizzazione lavori a valere sul cap. 7754	8,00%	€ 34.000.000	€ 2.720.000	€ 31.673.868	€ 2.533.909	93%
	Programmazione Interventi manutentivi ai sensi dell’art. 12 DL 98/2011 (Manutentore Unico)	0,90%	€ 100.000.000	€ 900.000	€ 100.000.000	€ 900.000	100%
	Programmazione interventi manutentivi compresi nel programma di riqualificazione energetica degli immobili della PAC oggetto della Convenzione con il Mise	0,90%	€ 26.813.758	€ 241.324	€ 26.813.758	€ 241.324	100%
	Investimenti di riqualificazione su immobili dello Stato ex art. 1, co. 140, L. 232/2016 e art. 1, co. 1072, L.205/2017	8,00%	€ 53.000.000	€ 4.240.000	€ 49.542.042	€ 3.963.363	93%
		8,00%	€ 9.500.000	€ 760.000	€ 10.280.220	€ 822.418	108%
	Ricostruzione beni danneggiati dal Sisma 2016 ex D.L. 189/2016 e successive modificazioni	8,00%	€ 800.000	€ 64.000	€ 1.376.455	€ 110.116	172%
		8,00%	€ 300.000	€ 24.000	€ 67.095	€ 5.368	22%
2.2 Contribuire all’incremento delle entrate erariali	Riscossione entrate	4,00%	€ 38.000.000	€ 1.520.000	€ 57.165.779	€ 2.286.631	150%
	Vendite ordinarie di immobili statali	4,00%	€ 20.000.000	€ 800.000	€ 20.000.000	€ 800.000	100%
2.3 Contribuire alla riduzione della spesa del bilancio statale	Realizzazione risparmi per locazioni passive su immobili in Uso Governativo	20,00%	€ 10.000.000	€ 2.000.000	€ 14.392.779	€ 2.878.556	144%
	Spazi dismessi dalle PAC	0,70%	€ 200.000.000	€ 1.400.000	€ 332.982.224	€ 2.330.876	166%
3.1 Favorire la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Pubblici	Supportare gli enti pubblici nelle attività di valorizzazione e razionalizzazione dei loro patrimoni			€ 2.476.425		€ 2.476.425	100%
4.1 Sollecitare e agevolare la partecipazione dei cittadini e degli altri portatori di interesse sul patrimonio immobiliare statale	Open demanio			€ 292.000		€ 292.000	100%
				€ 89.884.121		€ 92.929.915	103%

Criteri per l’attribuzione dei corrispettivi.

Per il 2019, secondo quanto previsto dall’articolo 7, comma 2, della Convenzione di servizi 2018-2020, la disponibilità finanziaria del **Capitolo 3901** (Somma da erogare all’Ente Pubblico Economico “Agenzia del Demanio”) di cui alla **Missione** “Politiche economico-finanziarie e di bilancio e tutela della finanza pubblica”, **Programma** “ Accertamento e riscossione delle entrate e gestione dei beni immobili dello Stato”, limitatamente ai piani gestionali 1 e 2, costituisce l’importo massimo erogabile all’Agenzia a fronte dei livelli di servizio resi, secondo i criteri indicati nell’Allegato ‘C’ della Convenzione.

Il comma 1, del predetto articolo 7 prevede che i corrispettivi dovuti dal Ministero per i servizi e le attività oggetto della presente Convenzione sono determinati, salvo eccezioni, sulla base di specifiche percentuali, preventivamente concordate, applicate ad un numero limitato e significativo di variabili chiave dettagliatamente descritte nell'Allegato 'C' della Convenzione. L'Allegato C, prevede, altresì, che sia consentita la compensazione tra le diverse componenti del corrispettivo a qualunque livello.

Dalla lettura delle tabelle che precedono, si rileva che l'Agenzia ha registrato un risultato complessivo pari al **103%** rispetto a quanto pianificato. Si ritiene, quindi, soddisfatto l'oggetto della Convenzione.