



MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DELLE FINANZE

CONVENZIONE

TRIENNIO 2018 - 2020

EROGAZIONE DEI SERVIZI IMMOBILIARI E GESTIONE
DEL PATRIMONIO DELLO STATO

2018

Rapporto sui livelli di servizio

Anno 2018

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 il patrimonio immobiliare dello Stato mediante investimenti mirati prioritariamente alla riduzione della spesa”</i>	6
Obiettivo generale 3.1	11
<i>“Favorire la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Pubblici”</i>	11
Obiettivo generale 4.1	12
<i>“Sollecitare e agevolare la partecipazione dei cittadini e degli altri portatori di interesse sul patrimonio immobiliare pubblico”</i>	12
SEZIONE TERZA – QUADRO RIEPILOGATIVO DEI CORRISPETTIVI	13
Criteri di calcolo della rata di saldo	14

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 2018, consuntivati da quest'ultima attraverso la Relazione sui livelli di servizio, trasmessa con nota n. 2328/DIR del 11 febbraio 2019.

Il documento è articolato nelle seguenti sezioni:

Sezione Prima - Valutazioni generali.

Sono esposte 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 2018 - 2020 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

Sono riportati: la tabella dei corrispettivi maturati dall'Agenzia nell'anno, l'avanzamento delle produzioni che li alimentano e la liquidazione della rata di conguaglio relativa all'anno 2018.

SEZIONE PRIMA – VALUTAZIONI GENERALI

L'Atto di indirizzo 2018-2020 del Ministro dell'economia e delle finanze, emanato il 5 dicembre 2017, 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;*
- *avvio degli interventi di riqualificazione dei beni statali previsti per lo sviluppo infrastrutturale del Paese e per il contenimento dei costi di gestione. A tal fine, all'Agenzia è stata affidata l'attività di predisposizione e 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 al risanamento dei beni statali inseriti nei progetti di riqualificazione urbana delle periferie predisposti dagli enti locali;*
- *rafforzamento 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, con particolare riferimento agli enti locali, al fine di una migliore destinazione dei beni pubblici, dell'attivazione di iniziative di recupero, riqualificazione e cessione del patrimonio immobiliare, perseguendo l'obiettivo finale di favorire la crescita del tessuto economico e sociale dei territori;*
- *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.

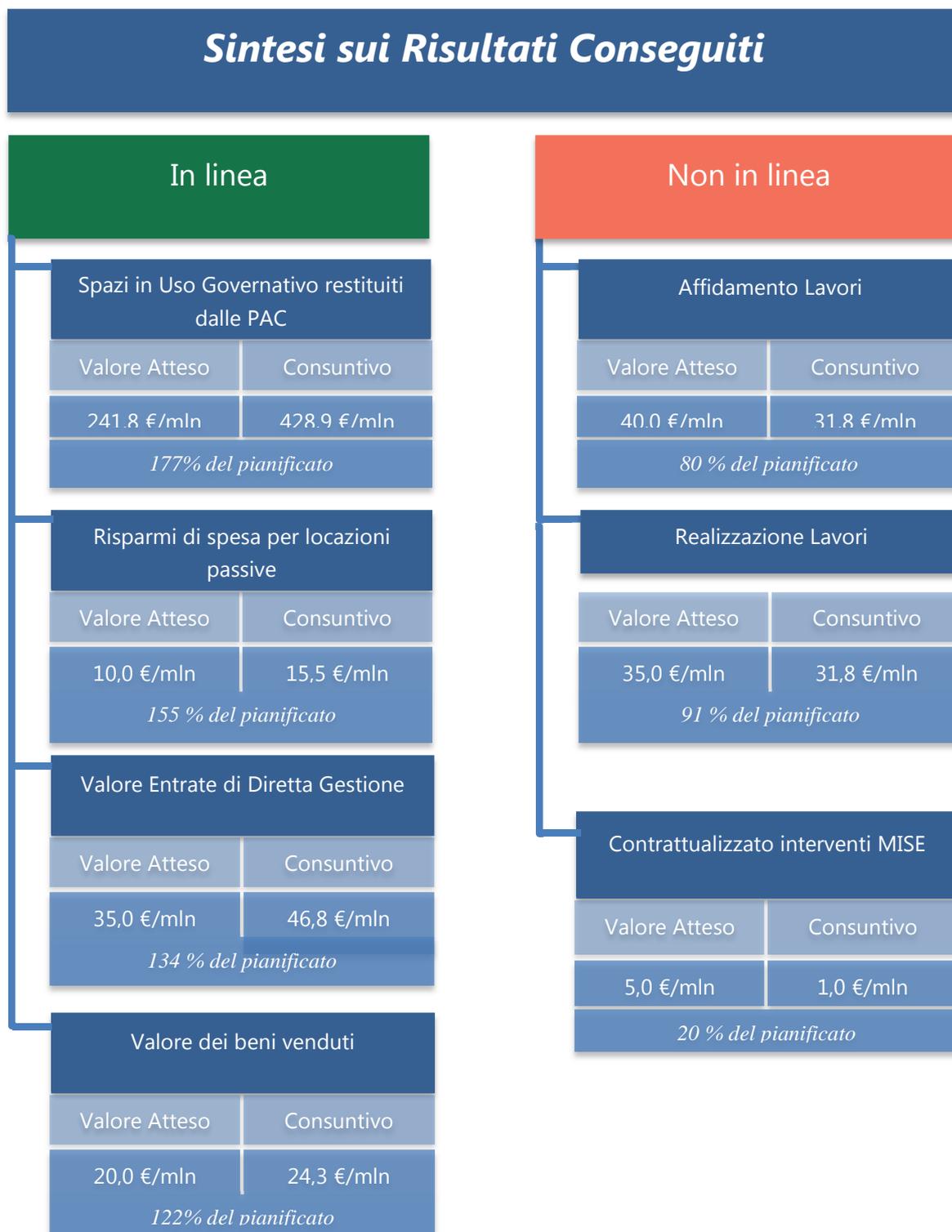
Le suddette priorità politiche, sono state raggruppate in **4 Diretrici** Strategiche, **6 Obiettivi** Generali e **14 Aree** di risultato.

Tabella 1 – Implementazione priorità politiche in Convenzione dei Servizi 2018-2020.

<i>Diretrice Strategica</i>	<i>Obiettivo Generale</i>	<i>Area Di Risultato</i>		
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 il patrimonio immobiliare statale	4	Affidamento lavori.	
		5	Realizzazione lavori.	
		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 del patrimonio disponibile	
	2.2 Contribuire all'incremento delle entrate erariali.	9	Riscossione entrate.	
		10	Alienazione degli immobili del patrimonio disponibile.	
	2.3 Contribuire alla riduzione della spesa del bilancio statale.	11	Realizzazione risparmi per locazioni passive su immobili in Uso Governativo.	
		12	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.	13	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.	14	Open Demanio.

L'esercizio 2018 si è concluso con un risultato sostanzialmente oltre le attese con quanto previsto nella citata Convenzione. L'avanzamento in termini di corrispettivi maturati è stato del **103%** circa di quanto inizialmente pianificato, anche se non mancano talune criticità da segnalare, in particolare con riguardo all'affidamento e alla realizzazione dei lavori.

Figura 1 - Focus sui principali risultati conseguiti dall'Agenzia del Demanio nel corso del 2018.



In ordine alle aree di risultato **"non in linea"** concernenti la **"contrattualizzazione"**, la **"realizzazione dei lavori"** e gli **"interventi MISE"**, l'Agenzia ha imputato tali risultati alle persistenti **"criticità che riguardano, in particolare, gli interventi di maggiori dimensioni, relative all'allungamento dei tempi di gara che sono all'origine del mancato raggiungimento del target fissato"**.

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 2018, 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, si riporta una tabella di sintesi contenente per ogni indicatore il valore preventivo, valore consuntivo e valore realizzato in termini percentuali.

Tabella 2 – Risultati a consuntivo dell'Agenzia del Demanio

<i>Indicatore</i>	<i>Target 2018(A)</i>	<i>Performance al 31/12/2018(B)</i>	<i>% risultato (B/A)*100</i>
N° fascicoli immobiliari predisposti per beni UG e Difesa	406	366	90,15%
N° proposte di sdemanializzazione inviate al ministero competente	21	42	200,00%
N° beni assunti in consistenza e testimoniali di stato	440	542	123,18%
Valore beni assunti in consistenza	€ 228.085.181	€ 394.947.446	173,16%
N° vigilanze condotte su beni patrimoniali / DSA e altro demanio	1.471	1.553	105,57%
N° atti di tutela e contenziosi gestiti	1.095	1.488	135,89%
N° beni (istanze) trasferiti per federalismo demaniale	543	565	104,05%
Valore dei beni trasferiti per Federalismo demaniale	€ 104.227.484	€ 156.088.130	149,76%
N° alloggi trasferiti (leggi speciali)	304	317	104,28%
N° atti di acquisizione	123	169	137,40%
N° atti di consegna e dismissione sottoscritti	427	515	120,61%
N° N.O. contratti di locazione passiva rilasciati alle PA	144	175	121,53%
N° contratti/atti di locazione e concessione (inclusi terreni Terrevive)	1.267	1.418	111,92%
Tasso di regolarità contrattuale	50%	49%	-
Numero veicoli gestiti	35.680	40.720	114,13%
Numero veicoli alienati rottamati/ Totale veicoli presi in carico dall'Agenzia	70%	88%	-
Tasso veicoli gestiti(trasmessi al demolitore e rimessi in circolazione)/Totale veicoli presi in carico nell'anno	90%	96%	-

I risultati conseguiti dall'Agenzia possono ritenersi complessivamente raggiunti.

Obiettivo generale 2.1

“Riquilibrare e valorizzare il patrimonio immobiliare dello Stato”.

Area di risultato – *Affidamento e Realizzazione lavori.*

Le Area di risultato in questione è stata monitorata dai seguenti indicatori:

- 1) *Contrattualizzato totale¹ / Assegnato Totale²;*
- 2) *Contabilizzato totale³/Contrattualizzato totale;*

Il valore del **primo indicatore** esprime (*in termini percentuali*) il valore monetario dei contratti stipulati dall’Agenzia rispetto allo stanziato (*risorse disponibili*) per i lavori programmati nei Piani di Investimento finora presentati dall’Agenzia. 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 all’ 80%, mentre il secondo al 91%. In altri termini, fino ad oggi, rispetto alle previsioni, è stato stipulato (in valore) l’80% del totale dei contratti. Inoltre, rispetto al target pianificato, gli esborsi finanziari (e, quindi, i lavori realizzati) sono stati pari al 91% .

Del tutto negativo risulta essere anche l’indicatore relativo al Contrattualizzato interventi MISE: a fronte di una previsione di affidamento di lavori di 5 milioni di euro, sono stati stipulati contratti per poco meno di un milione di euro (il 20% circa).

I risultati conseguiti dall’Agenzia in tale Area, pur tenendo conto di quanto rappresentato dalla medesima Agenzia (vedi *supra*- pag. 5), non possono pertanto considerarsi raggiunti.

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 stanziato sul **Capitolo 7753 e sul Capitolo 3905**, afferenti l’ambito di intervento c.d. “Manutentore Unico”. In data 6 dicembre 2018 l’Agenzia ha pubblicato il Piano Generale degli Interventi 2018.

Di seguito, si forniscono i dati aggregati relativi ai risultati finora conseguiti.

- ✓ **3.137** interventi pianificati per un controvalore di **659,6 milioni di euro**;
- ✓ **1267** lavori affidati per un controvalore di **152,9 milioni di euro**;
- ✓ **897** avanzamenti di lavori per un controvalore di **76,3 milioni di euro**.

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*”.

Dalla relazione sui servizi risulta che, per l'esercizio finanziario 2018, l'Agenzia ha provveduto a programmare la totalità delle risorse stanziare sui summenzionati capitoli di bilancio. Rispetto allo scorso esercizio, sono migliorati anche gli indicatori dei lavori affidati e gli stati di avanzamento.

Area di risultato – *Riqualificazione degli immobili dello Stato ex art. 1, co. 140, L. 232/2016*

La Legge di Bilancio 2017 (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 un finanziamento complessivo pari a circa 1,5 miliardi di euro, fino al 2031, con una dotazione di circa 15 milioni di euro nel 2017 e circa 173 milioni di euro nel 2018.

L'esercizio 2018 si è contraddistinto per l'attività di potenziamento struttura operativa dell'Agenzia e per l'avvio di alcune iniziative.

Per quanto riguarda il **risanamento ambientale e le bonifiche** la priorità iniziale è stata attribuita agli interventi di risanamento degli immobili riconsegnati dall'Amministrazione della Difesa, tenuto conto delle problematiche che solitamente caratterizzano tali tipologie di beni, mentre una quota è stata destinata alle c.d. "*caratterizzazioni*", ovvero a tutte quelle indagini preliminari alla esecuzione dell'intervento di bonifica. Alla data sono stati contrattualizzati interventi per 1,3 milioni di euro e contabilizzati per 0,46 milioni di euro.

Per quanto attiene, invece, agli investimenti finanziati nell'ambito dell'**edilizia pubblica**, finalizzati all'attuazione di operazioni di razionalizzazione e, in particolare dei poli amministrativi, per la riduzione della spesa per locazioni passive, nel corso del 2018 sono state avviate le attività propedeutiche alla redazione dei bandi di gara per l'affidamento della progettazione degli interventi pianificati. Al riguardo, l'Agenzia non ha pubblicato alcun bando di gara.

In considerazione dell'importanza che riveste la tematica della **prevenzione del rischio sismico**, nel nostro Paese e, quindi della necessità di massimizzare da subito l'impegno operativo, l'Ente, nel 2018 ha dapprima avviato un I bando di "*gara pilota*" per l'affidamento dei primi lavori. Sono state, poi, avviate le prime attività su immobili individuati nell'ambito delle regioni Abruzzo, Marche, Lazio, Umbria, Basilicata, Friuli Venezia Giulia e Molise, individuate tra le aree colpite dal sisma 2016 e tra le altre zone a più alto "*rischio sismico*".

Rispetto alla dotazione finanziaria resasi disponibile nei primi mesi dell'anno, pari a complessivi 133 milioni di euro, si è provveduto a pubblicare complessivamente 26 gare per circa 63 milioni di euro.

Il valore dei lavori affidati è stato soltanto di circa 57 mila euro. La scarsa capacità di contrattualizzazione - *ha segnalato l'agenzia* - è dovuta all'elevato grado di specialità tecnica di tali affidamenti e al fatto che essi non sono stati frequenti nel passato, sicché gli operatori economici non hanno ancora piena familiarità con la documentazione di gara e pertanto - come sperimentato in sede di gara pilota - sono risultati necessari numerosi soccorsi istruttori con allungamento dei tempi di aggiudicazione.

Di seguito, si riporta una tabella riepilogativa che evidenzia lo stato di attuazione dei Piani al 31 dicembre 2018 relativamente ai fondi del biennio 2017-2018.

Settore di intervento	Assegnato nel biennio 2017-2018	Bandi di gara pubblicati	Contrattualizzato al 31/12/2018	Contabilizzato al 31/12/2018
d) - Risanamento ambientale e bonifiche	21.294.760	1.800.000	1.314.888	459.844
e) - Edilizia pubblica	31.800.000	-	-	-
h) - Prevenzione del rischio sismico	133.000.000	63.000.000	56.610	30
i) - Riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie	1.500.000	50.000	31.049	14.104
Totale risorse ex comma 140	187.594.760	64.850.000	1.402.547	473.978

Come si evince dalla tabella, del totale delle risorse ex comma 140 assegnate all'Agenzia nel biennio 2017-2018, pari a circa 187,6 milioni di euro, soltanto 1,4 milioni (pari allo 0,7%) sono stati contrattualizzati. Tale risultato, pur tenendo conto di quanto rappresentato dalla medesima Agenzia (vedi *supra*- pag. 5), appare non soddisfacente sia con riguardo all'edilizia pubblica, per il quale a fronte di un'assegnazione di quasi 32 milioni di euro, non sono stati pubblicati bandi di gara e sia per gli interventi di prevenzione del rischio sismico (di cui si è detto sopra). I motivi di tale performance negativa sono da rinvenirsi, come anticipato, nella limitata capacità tecnico-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 riqualificazione 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 24,4 milioni di euro. Per quanto attiene alla seconda linea di monitoraggio, l'Agenzia ha provveduto alla stipula di contratti per un valore di circa 1 milione di euro pari al 20% dell'obiettivo pianificato.

Sul punto, l'Agenzia segnala la costante attività d'impulso condotta a livello centrale e territoriale, unita a un incremento del livello di controllo che ha consentito di registrare un sensibile aumento del valore del contrattualizzato e del contabilizzato rispetto all'anno precedente, migliorando il livello di efficacia complessiva del sistema. Oltre alle azioni tese a massimizzare i volumi di contrattualizzato e contabilizzato, sui quali continuerà a pesare la ridotta capacità operativa dei PP.OO.PP., sono state, inoltre, poste in essere specifiche attività finalizzate ad accelerare l'utilizzo dei fondi, i cui relativi risultati si manifesteranno a partire dal 2019.

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 (87%);*
- 2) *Residui riscossi⁴ /Residui totali ad inizio anno⁵ (50%);*

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”*- 46,8 milioni di euro
- ✓ *“entrate di non diretta gestione”*- 106,0 milioni di euro

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

- 1) *Beni venduti/Beni messi in vendita⁶ (21%);*

Tale rapporto è da intendersi come il numero degli immobili venduti al 31 dicembre 2018 (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 2018, l'Agenzia ha venduto immobili per un valore di 24,3 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) ha superato di circa 4,3 milioni di euro il dato

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

⁶ Vendite ordinarie

previsionale pari a 20,0 milioni di euro (quest'ultimo valore è utilizzato per il calcolo dei corrispettivi).

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 PAC. 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.

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 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.

A quest'ultimo riguardo, l'Agenzia ha avviato, sulla base di convenzioni stipulate con il MISE, specifiche attività volte al risparmio energetico in armonia con gli obiettivi comunitari di efficientamento energetico del patrimonio immobiliare pubblico.

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

- ✓ I risparmi generati per minori locazioni passive sono stati di 15,5 milioni di euro pari al 155% dell'obiettivo pianificato. Tali risultati sono stati raggiunti attraverso operazioni di chiusura di locazioni passive per consegna di spazi in immobili in uso governativo e FIP;
- ✓ chiusura di locazioni passive per accorpamento degli spazi;
- ✓ riduzione canoni per nuove locazioni meno onerose anche a seguito dell'acquisto da parte di INAIL;
- ✓ chiusura locazioni passive per assegnazione spazi in comodato d'uso gratuito.

Con riguardo allo sviluppo delle operazioni di *Federal Building*, nel 2018, sono in corso di realizzazione 39 interventi su tutto il territorio nazionale con investimenti nell'esercizio per oltre 6,8 milioni di euro.

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 428,9 milioni di euro, pari al 177% 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 sono stati raggiunti i seguenti risultati:

- 90 iniziative concluse (immobili oggetto di accordi di valorizzazione formalizzati);
- 105 attività di carattere tecnico-conoscitivo;
- 18 provvedimenti emessi (per immissione sul mercato). A tal fine nel corso dell'esercizio l'Agenzia ha sviluppato diverse iniziative di valorizzazione ed accordi di ambito regionale. In proposito, si segnalano in particolare i seguenti progetti:
 - ✓ **EnTer**, piattaforma informatica che l'Agenzia ha messo a disposizione delle PA per raccogliere e mettere in rete i dati sugli immobili pubblici, al fine di inserirli in progetti di recupero e valorizzazione. Si tratta di un database integrato che serve a verificare le potenzialità di recupero e valorizzazione di beni non utilizzati o non più strategici. Alla fine dell'anno, il portafoglio dei beni candidati è risultato composto da 1.048 immobili per un valore stimato dagli stessi Enti di circa 2,5 miliardi di euro. Lo strumento è attualmente operativo e in continuo sviluppo e miglioramento, onde rispondere sempre più efficacemente alle esigenze che ne sono alla base ed accrescerne le funzionalità gestionali;
 - ✓ **Vetrina Immobiliare**, piattaforma digitale dedicata alla promozione degli immobili pubblici.

- ✓ il Progetto "**Cammini e Percorsi**", che ha come scopo la valorizzazione di una rete di beni di proprietà dello Stato situati lungo cammini storico-religiosi e percorsi ciclopedonali;
- ✓ il supporto tecnico fornito dall'Agenzia per lo **sviluppo di iniziative immobiliari** attivabili con risorse finanziarie addizionali rispetto a quelle nella propria titolarità;
- ✓ una sperimentazione strutturata per la **concessione temporanea di tali spazi**, nelle more dell'avvio della rifunzionalizzazione di immobili interessati da procedimenti di trasformazione urbanistica-edilizia e al fine di assicurare comunque il presidio e la tutela del bene e generando entrate e risparmi sui costi di manutenzione.

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

- 1) *Relazione su incremento quali-quantitativo dei dati e informazioni a disposizione sul sito istituzionale relativamente al patrimonio statale in gestione.*

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 2018, al fine di garantire una maggiore fruibilità delle informazioni riportate nei database gestionali, l'Agenzia 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 0,98 milioni di euro;*
- ✓ *Sviluppo progettualità post- acquisizione proposte di alienazione 2015, risorse assegnate 0,26 milioni di euro;*
- ✓ *Supporto agli enti pubblici per la gestione dei loro patrimoni immobiliari, risorse assegnate 2,45 milioni di euro;*
- ✓ *Realizzazioni di studi di fattibilità e analisi tecniche funzionali ad azioni di valorizzazione, risorse assegnate 0,86 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 4,19 milioni di euro.*

SEZIONE TERZA – QUADRO RIEPILOGATIVO DEI CORRISPETTIVI

Si riportano nella seguente tabella i corrispettivi maturati dall’Agenzia nell’esercizio 2018, pari complessivamente al **103%** di quanto pianificato.

Tabella 3 - Comparazione tra i risultati attesi ed i risultati conseguiti a consuntivo

OBIETTIVO GENERALE	AREA DI RISULTATO	Risultati Attesi			Risultati A Consuntivo		
		TARGET	TARIFFA	CORRISPETTIVO	TARGET	TARIFFA	CORRISPETTIVO
		(A)	(B)	(A*B)	(A)	(B)	(A*B)
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 del Demanio Storico Artistico	€ 55.345.798.066	0,10%	€ 55.345.798	€ 55.345.798.066	0,10%	€ 55.345.798
	Gestione dei beni del patrimonio disponibile, indisponibile, Miniere e Diritti reali	€ 5.662.249.456	0,10%	€ 5.662.249	€ 5.662.249.456	0,10%	€ 5.662.249
	Gestione veicoli sequestrati	35.680	€ 165	€ 5.887.200	40.720	€ 165	€ 6.718.800
2.1 Riquilibrare e valorizzare il patrimonio immobiliare statale	Affidamento lavoro	€ 40.000.000	8,00%	€ 3.200.000	€ 31.842.687	8,00%	€ 2.547.415
	Realizzazione lavori	€ 35.000.000	8,00%	€ 2.800.000	€ 31.773.238	8,00%	€ 2.541.859
	Programmazione interventi manutentivi ai sensi dell’art. 12 DL 98/2011 (Manutentore Unico)	€ 112.000.000	0,90%	€ 1.008.000	€ 112.000.000	0,90%	€ 1.008.000
	Programmazione interventi manutentivi compresi nel programma di riqualificazione energetica degli immobili della PAC oggetto della Convenzione MISE	€ 24.400.000	0,90%	€ 219.600	€ 24.400.000	0,90%	€ 219.600
	Contrattualizzato MISE	€ 5.000.000	8,00%	€ 400.000	€ 985.737	8,00%	€ 78.859
	Investimenti di riqualificazione degli immobili dello stato ai sensi del comma 140, L. n. 232/2016			€ 2.500.000			€ 2.500.000
2.2 Contribuire all’incremento delle entrate erariali	Riscossione entrate	€ 35.000.000	4,00%	€ 1.400.000	€ 46.841.200	4,00%	€ 1.873.648
	Alienazione degli immobili del patrimonio disponibile	€ 20.000.000	4,00%	€ 800.000	€ 24.324.843	4,00%	€ 972.994
2.3 Contribuire alla riduzione della spesa del bilancio statale	Realizzazioni risparmi per locazioni passive su immobili in Uso Governativo	€ 10.000.000	20,00%	€ 2.000.000	€ 15.506.689	20,00%	€ 3.101.338
	Spazi dismessi dalle PAC	€ 241.830.000	0,70%	€ 1.692.810	€ 428.873.468	0,70%	€ 3.002.114
3.1 Favorire la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Pubblici	Supportare gli enti pubblici nelle attività di valorizzazione e razionalizzazione dei loro patrimoni			€ 2.600.000			€ 2.600.000
4.1 Sollecitare e agevolare la partecipazione dei cittadini e degli altri portatori di interesse sul patrimonio immobiliare pubblico	Open demanio			€ 292.848			€ 292.848
		Totale Corrispettivi		€ 85.808.505	Totale Corrispettivi		€ 88.465.522

Criteria di calcolo della rata di saldo

Per il 2018, 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.

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.

Pertanto, ai sensi dell'articolo 12 della Convenzione in essere, sussistono i presupposti per la corresponsione del saldo pari ad **€ 10.028.796,74**.

Ciò premesso, attesi gli stanziamenti di Bilancio, nel 2018 l'effettiva disponibilità del Capitolo 3901 (Piani Gestionali 1 – 2) è risultata pari a € **85.808.506,00**.

Nella tabella seguente sono, quindi, riepilogati gli stanziamenti, gli importi già riconosciuti all'Ente e il residuo delle somme per la rata di saldo.

Tabella 4 – Rata di SALDO da erogare all'Agenzia del Demanio

AGENZIA DEL DEMANIO							
CORRISPETTIVI ANNO 2018			ERGOGAZIONI				
			I RATA	II RATA	III RATA	SALDO	
CAPITOLO	NATURA	STANZIAMENTO	40%	≤ 80% A - I RATA	≤ 90% A - I, II RATA		
		(A)	(B) = 40% di A	(C) = 48 %A - B	(D) = 88,31%A - B - C		
3901	PG 1	STIPENDI	€ 65.480.000,00	€ 26.192.000,00	€ 5.238.400,00	€ 26.396.680,25	€ 7.652.919,75
	PG 2	FUNZIONAMENTO	€ 20.328.506,00	€ 8.131.402,40	€ 1.626.280,48	€ 8.194.946,13	€ 2.375.876,99
		TOTALI	€ 85.808.506,00	€ 34.323.402,40	€ 6.864.680,48	€ 34.591.626,38	€ 10.028.796,74