



**CONVENZIONE PER L'EROGAZIONE DEI SERVIZI
IMMOBILIARI E LA GESTIONE DEL PATRIMONIO
DELLO STATO – TRIENNIO 2014-2016**

Copia predisposta ai sensi dell'art. 3 bis del D.Lgs. 82/2005 – Il documento originale firmato digitalmente è conservato presso l'amministrazione in conformità all'art. 71 del D.Lgs. 82/2005

CONVENZIONE PER L'EROGAZIONE DEI SERVIZI IMMOBILIARI E LA GESTIONE DEL PATRIMONIO DELLO STATO – TRIENNIO 2014-2016

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, recante la nuova organizzazione del Governo, prevede l'istituzione del Ministero dell'economia e delle finanze, 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 del demanio, 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 decreto legislativo n. 300/1999, spettano al Ministero, tra l'altro, le funzioni in materia di politica economica e finanziaria e di politiche fiscali, quali, in particolare, la valorizzazione dell'attivo e del patrimonio dello Stato, le funzioni previste dalla legge in materia di demanio, le attività di coordinamento, indirizzo, vigilanza e controllo previste dalla legge sulle Agenzie fiscali;
- c) all'Agenzia del demanio, istituita dall'articolo 57 del decreto legislativo n. 300/1999 e trasformata in ente pubblico economico dal decreto legislativo 3 luglio 2003, n. 173, sono attribuite, ai sensi dell'articolo 65 del decreto legislativo n. 300/1999 e dell'articolo 3, comma 18, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, e da altre leggi di settore, le seguenti funzioni: 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, ai sensi delle 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, 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, 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 del demanio: 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; 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 Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, 8 ottobre 2012, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 296 del 20 dicembre 2012, l'Agenzia del demanio 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 del demanio 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 del demanio promuove iniziative idonee per la costituzione, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, di società, consorzi o fondi immobiliari, per la valorizzazione, trasformazione, gestione, e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà dei Comuni, Province, Città metropolitane, Regioni, Stato e degli Enti vigilati dagli stessi, nonché dei diritti reali relativi ai beni immobili, anche demaniali;
- 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 del demanio 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 del demanio ed Enti territoriali per dare attuazione al decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85;
- k) ai sensi dei commi 387, 388, 389, 390, 391, 444-449, 732, 733 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di stabilità 2014) e successive modificazioni, l'Agenzia contribuirà 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; agli interventi manutentivi effettuati sugli immobili di proprietà dello Stato o di terzi in uso alle amministrazioni dello Stato di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165; alla gestione di veicoli sequestrati e confiscati; alle concessioni demaniali marittime;
- l) tutte le attività previste dalla presente Convenzione si configurano come attività svolte in diretta attuazione di scopi istituzionali e nell'esercizio di funzioni statali;
- m) 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;
- n) 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;

- o) l'Agenzia è tenuta a svolgere le attività di competenza, previste in disposizioni normative, anche se non espressamente richiamate nella presente Convenzione.

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 del demanio;
 - c) servizi resi e corrispettivi;
 - d) Piano dell'Agenzia 2014 - 2016.

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 affidati
 - Gestione dei veicoli confiscati
 - Ottimizzazione portafoglio
 - Generazione entrate da messa a reddito di beni statali
 - Creazione valore Stato-Territorio
 - Riduzione della spesa sostenuta dalle PAC relativamente agli immobili in uso.
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. L'attività di amministrazione si estende agli eventuali nuovi beni risultanti dalle attività di censimento e di ricognizione degli immobili appartenenti al demanio 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 2014 e il 31 dicembre 2016.
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 decreto legislativo n. 300/1999 e successive modificazioni 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 decreto legislativo n. 300/1999, il Ministero definisce un programma annuale di vigilanza teso a valutare le modalità complessive di esercizio delle funzioni svolte dall’Agenzia, sotto il profilo della trasparenza, imparzialità e correttezza nell’applicazione delle norme, con particolare riguardo ai rapporti con l’utenza. Il Ministero comunica all’Agenzia il programma dei procedimenti/processi/attività da sottoporre, anche attraverso monitoraggio, ad analisi e valutazione e, a tal fine, richiede all’Agenzia di fornire tempestivamente e, comunque, entro 30 giorni, le informazioni relative alla popolazione di atti nonché le altre eventuali informazioni non disponibili. Per le attività di analisi e valutazione, il Ministero

predispone appositi questionari volti a rilevare le informazioni presenti negli atti degli uffici – anche tramite i propri applicativi informatici - che l’Agenzia si impegna a inoltrare, compilati e sottoscritti dai responsabili delle strutture, entro 60 giorni dall’avvio della rilevazione. L’Agenzia fornisce al Ministero l’esito delle azioni correttive e di prevenzione intraprese a seguito delle disfunzioni e/o irregolarità riscontrate, nonché gli esiti di specifiche indagini condotte sulla base di richieste avanzate dal Ministero a fronte di segnalazioni provenienti da cittadini e altri soggetti.

6. L’Agenzia aggiornerà le informazioni relative al demanio 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 del demanio concentrerà la propria attività, in relazione alle proprie specifiche competenze, nell’area strategica della valorizzazione e razionalizzazione del portafoglio immobiliare e delle utilizzazioni dei beni perseguendo i seguenti obiettivi:
 - assicurare la conoscenza dei beni amministrati e assolvere gli obblighi normativi e di tutela dominicale;
 - contribuire alla riduzione del debito e della spesa pubblica mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, la razionalizzazione degli spazi, l’ottimizzazione del portafoglio immobiliare e l’efficientamento della spesa delle amministrazioni centrali dello stato, compresa quella per la manutenzione degli immobili in uso.

Inoltre, l’Agenzia è tenuta ad assicurare il supporto tecnico-gestionale per l’attuazione di operazioni immobiliari straordinarie, decise dal Ministero dell’economia e delle finanze che richiedono l’erogazione di servizi immobiliari specifici e il supporto informativo necessario alla corretta tenuta degli inventari, 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, periodi undicesimo, dodicesimo e quattordicesimo della legge n. 191/2009.

3. 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, così come descritto nell'Allegato C.
2. Per l'esercizio 2014 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 2014 e bilancio pluriennale per il triennio 2014 - 2016, di cui alla Missione "Politiche economico-finanziarie e di bilancio", Programma "Regolazione giurisdizione e coordinamento del sistema della fiscalità", costituisce l'importo che sarà erogato dal Ministero seguendo i criteri e con le modalità indicati nell'articolo 11 della presente Convenzione, salvi gli effetti di eventuali variazioni negative di bilancio.
3. Il totale dei corrispettivi riconosciuti all'Agenzia include gli oneri per la gestione corrente dei veicoli confiscati.
4. Il totale dei corrispettivi riconosciuti all'Agenzia, sulla base di quanto stabilito nell'Allegato C, non include 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 del demanio 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. Non sono incluse, infine, le risorse necessarie per le attività previste dall'articolo 33 del D.L. 98/2011 e s.m.i. finanziate con i fondi del capitolo 3902. A tal fine il Ministero si impegna a mettere a disposizione 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.

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 dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze 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 decreto legislativo n. 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, i mezzi e il supporto di personale, da essi ritenuti necessari per l'espletamento degli incarichi loro affidati 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 decreto legislativo n. 300/1999 e successive modifiche e integrazioni.
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.

Le rate sono erogate secondo la seguente modalità:

- per la prima rata è erogato un ammontare pari al 40% dello stanziamento del capitolo;
 - per la seconda rata è erogato un ammontare massimo fino ad un ulteriore 40% dello stanziamento del capitolo, sulla base di un 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;
 - 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;
 - l'importo residuo dei corrispettivi dovuti è erogato entro 30 giorni dalla data di trasmissione della relazione di consuntivo, trasmessa non oltre il 10 febbraio dall'Agenzia, e comunque entro il 10 marzo dell'anno successivo a quello di competenza.
2. 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 del demanio, 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 e integrazioni

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.

Articolo 14 – Norme transitorie e disposizioni finali

1. L'Agenzia del demanio gestisce le obbligazioni di spesa imputabili al soppresso Dipartimento del Territorio – Direzione Centrale del Demanio con fondi a carico del bilancio dello Stato, seguendo le modalità previste dalla circolare del Dipartimento delle finanze prot. n. 13266 del 13 novembre 2009.
2. La gestione dei pagamenti relativi alla restituzione dei rimborsi per maggiori canoni di concessione e locazione, alla restituzione dei depositi per incanti, alle imposte e sovrimposte addizionali e relativi interessi di mora, ai contributi gravanti su beni

demaniali nonché alle spese per liti, arbitraggi, risarcimenti ed accessori è affidata alle competenti strutture del Ministero dell'economia e delle finanze. 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



ALLEGATO A

DETTAGLIO DEI SERVIZI RESI

Indice

PREMESSA	2
1 PRESIDIO E TUTELA DEI BENI AFFIDATI (E ATTIVITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GESTIONE DI BENI DI DEMANIO PUBBLICO E MARITTIMO NON DIRETTAMENTE 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	10
1.8 Vigilanza	11
1.9 Ispezioni tecnico-manutentive	13
1.10 Altre attività di governo del patrimonio	13
1.11 Sdemanializzazione	16
1.12 Radiazione dal novero delle strade militari	17
1.13 Ridefinizione dei confini per il demanio idrico e marittimo	17
1.14 Identificazione beni strumentali e non del demanio aeroportuale	18
1.15 Progetto Abruzzo	18
2 GENERAZIONE ENTRATE DA MESSA A REDDITO DI BENI STATALI	18
2.1 Controllo della riscossione	18
2.2 Locazione, concessione e determinazione canoni	19
2.3 Regularizzazione	21
2.4 Decreti di liquidazione e ripartizione dei sovracani idroelettrici	22
2.5 Revisione biennale della misura del sovracano idroelettrico	23
3 OTTIMIZZAZIONE PORTAFOGLIO	23
3.1 Vendite	23
3.2 Sconfinamenti	25
3.3 Condoni attivi	26
3.4 Operazioni straordinarie di vendita	27
3.5 Trasferimento beni	28
3.6 Acquisti	32
3.7 Permute	34
4 CREAZIONE VALORE STATO-TERRITORIO	35
4.1 Valorizzazione	35
5 RIDUZIONE DELLA SPESA SOSTENUTA DALLE PAC RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI IN USO	42
5.1 Interventi edilizi	42
5.2 Manutenzione ordinaria - Nulla osta alla manutenzione ordinaria	45
5.3 Razionalizzazioni	46
5.4 Consegna e dismissione	47
5.5 Gestione delle locazioni passive e congruità canoni	49
5.6 Manutenzioni ordinarie e straordinarie degli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato (Manutentore Unico)	50
6 GESTIONE DEI VEICOLI CONFISCATI	53
6.1 Gestione beni confiscati alienati e abbandonati iscritti nei pubblici registri	53
6.2 Liquidazione debiti pregressi per oneri di custodia dei veicoli confiscati	55
6.3 Ulteriori attività di gestione di beni mobili (DPR 189/01)	56

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 strategici, declina le varie linee di servizio / processi operativi raggruppandoli per Area di Risultato.

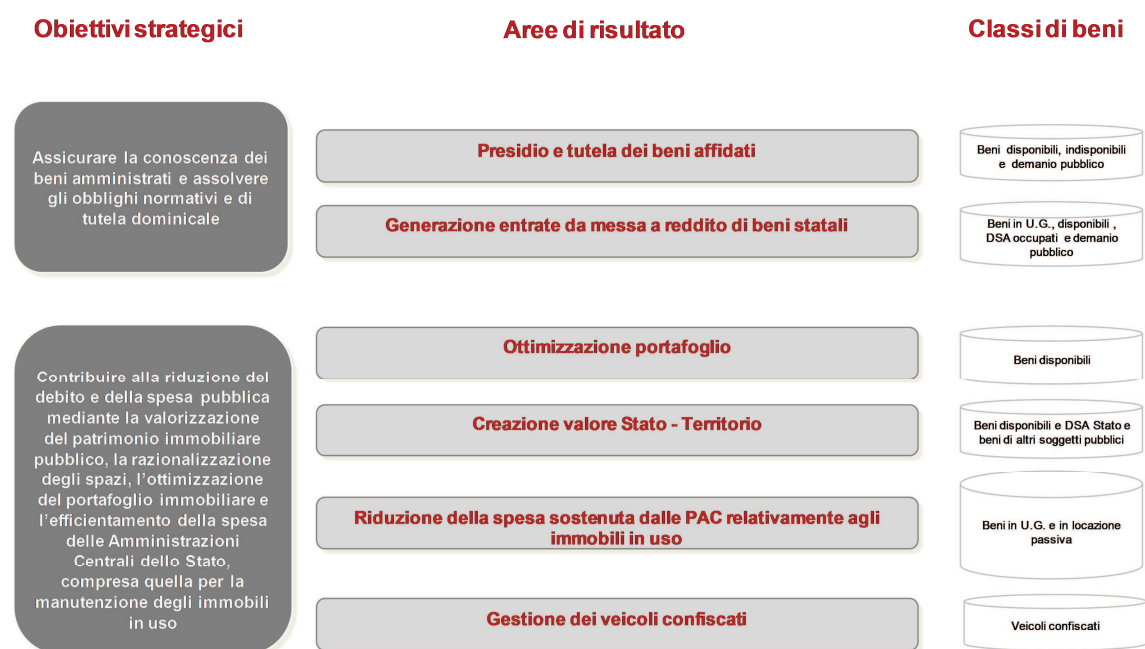


Figura: Obiettivi strategici e Aree di risultato della Convenzione per l'erogazione dei servizi immobiliari e la gestione del patrimonio dello Stato

Nell'ambito del primo obiettivo strategico, che comprende le attività ed i processi finalizzati ad assicurare la conoscenza dei beni amministrati e ad assolvere gli obblighi normativi e di tutela dominicale, si collocano i servizi che fanno riferimento alle seguenti aree di risultato:

- Presidio e tutela dei beni affidati
- Generazione entrate da messa a reddito di beni statali

All'interno di queste aree di risultato insistono processi ed attività di natura tecnico-amministrativa, quali ad esempio l'approfondimento della conoscenza; assunzioni in consistenza; ispezioni tecnico manutentive; vigilanza; contenzioso e tutela; gestione imposte; locazione, concessione e determinazione canoni; regolarizzazioni e controllo della riscossione.

Nell'ambito del secondo obiettivo strategico, che riguarda le attività e i processi finalizzati a contribuire alla riduzione del debito e della spesa pubblica mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, la razionalizzazione degli spazi, l'ottimizzazione del portafoglio immobiliare e l'efficientamento della spesa delle Amministrazioni Centrali - compresa quella per

la manutenzione degli immobili in uso - si collocano i servizi che fanno riferimento alle seguenti aree di risultato:

- Ottimizzazione portafoglio
- Creazione valore Stato-Territorio
- Riduzione della spesa sostenuta dalle PAC relativamente agli immobili in uso
- Gestione dei veicoli confiscati

All'interno di queste aree di risultato insistono processi e attività di natura tecnico-amministrativa, quali ad esempio la valorizzazione e la vendita di beni immobili, il Federalismo Demaniale, le razionalizzazioni, le consegne e dismissioni, la gestione delle locazioni passive e la congruità dei canoni, le permutate, gli acquisti, l'indirizzo e monitoraggio degli interventi sul patrimonio immobiliare dello Stato, la realizzazione degli interventi edilizi e le attività relative alla gestione dei veicoli confiscati.

Le attività descritte nell'allegato sono interessate dai mutamenti legislativi intervenuti negli ultimi anni: in particolare, si evidenziano gli impatti sull'operatività dell'Agenzia delle disposizioni contenute nell'art. 2 comma 222, della L. n. 191/2009, così come modificato dal D.L. n. 201/2011 e dal D.L. n. 95/2012, dalla L. n. 147/2013 e dal D.L. n. 66/2014, in materia di razionalizzazione degli spazi e locazioni passive e delle Pubbliche Amministrazioni; delle disposizioni previste dal D.L. n. 69/2013 relative alla semplificazione delle procedure in materia di Federalismo demaniale, dal disposto dell'art. 12 del D.L. n. 98/2011, modificato ed integrato dal D.L. n. 201/2011, dal D.L. n. 95/2012, dalla L. n. 147/2013 e dal D.L. n. 66/2014 che attribuisce all'Agenzia sia il ruolo di "manutentore unico" o meglio la decisione di spesa per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione sugli immobili di proprietà dello Stato destinati ad usi istituzionali e su quelli di proprietà privata in locazione passiva, sia il ruolo di "centrale di committenza" per l'individuazione degli operatori a cui affidare la realizzazione degli interventi manutentivi ovvero delle norme in materia di valorizzazione del patrimonio dello Stato e degli Enti Territoriali, come previsto nei DD.LL. n. 98/2011 e n. 201/2011 e dalla L. n. 183/2011, modificati ed integrati dal D.L. n. 95/2012 e dalla L. n. 228/2012.

1 Presidio e tutela dei beni affidati (e attività di partecipazione alla gestione di beni di Demanio pubblico e marittimo non direttamente 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, scadenando 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'Agencia e ha come fine quello di cambiare la natura giuridica dei beni dello Stato da demanio pubblico a patrimonio

Il processo, a cui l'Agencia 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

2 Generazione entrate da messa a reddito di beni statali

2.1 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

2.2 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.

2.2.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 valorizzazioni".

2.2.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

2.2.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

2.3 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

2.4 *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 sovracanonici
- 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 sovracanonici
- 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.

2.5 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.

3 Ottimizzazione portafoglio

3.1 Vendite

Il processo di vendita è finalizzato all'alienazione di beni immobili di proprietà dello Stato sulla base di piani (ordinari e/o straordinari) annuali di vendita predisposti in attuazione della normativa vigente in materia e, in particolare, degli obiettivi su base triennale fissati dalla Legge di Stabilità 2014. Si precisa, altresì, che si può procedere anche all'alienazione di beni immobili al di fuori dei piani vendita nei casi espressamente disciplinati da leggi speciali ovvero al conferimento di immobili pubblici non residenziali a veicoli societari appositamente costituiti al fine di ridurre il debito pubblico nazionale. Inoltre, per gli alloggi non più funzionali alle esigenze istituzionali del Ministero della Difesa, l'Agenzia del demanio d'intesa con la Direzione generale del medesimo dicastero, e sulla base di apposte Convenzioni, determina il prezzo di vendita dei beni. Il processo di vendita potrà includere inoltre 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

3.2 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

3.3 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

3.4 Operazioni straordinarie di vendita

Le operazioni di vendita in blocco a trattativa privata, relative a immobili di proprietà statale, o comunque pubblici, connesse al perseguimento di obiettivi di finanza pubblica, trovano la propria collocazione nell'ambito del quadro normativo configurato dall'art. 11-quinques del D.L. 203/2005, che riveste portata di carattere generale ed è azionabile da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze proprio per il raggiungimento dei sopra richiamati obiettivi.

Detta disciplina si muove a latere di quella contenuta nel D.L. 351/2001 convertito con la L. 410/2001, in tema di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, alle cui disposizioni la normativa in esame fa numerosi rinvii, pur introducendo significativi elementi di novità.

Ai sensi del predetto art. 11-quinques, l'Agenzia del Demanio "è autorizzata, con decreto dirigenziale del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con le amministrazioni che li

hanno in uso, a vendere con le modalità di cui all'articolo 7 del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, i beni immobili ad uso non abitativo appartenenti al patrimonio pubblico”.

3.5 Trasferimento beni

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.

3.5.a 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

3.5.b 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

3.5.c 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

3.5.d 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 e 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 DRRR per avvio del procedimento di trasferimento (disamina della documentazione agli atti, effettuazione di sopralluoghi sul bene, conferma da parte

dell'ente – con apposita delibera consiliare - della richiesta di attribuzione a titolo non oneroso dell'immobile)

- 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

3.6 Acquisti

3.6.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

3.6.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

3.7 *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 Creazione valore Stato-Territorio

4.1 Valorizzazione

Il processo, nelle more dell'attuazione del Federalismo demaniale, 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.

4.1.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.

4.1.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

4.1.c Valorizzazioni di beni di proprietà di altri Enti pubblici finalizzate a vendite o concessioni/locazioni di "lungo periodo"

L'art. 33-bis riconosce all'Agenzia, per conto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, un chiaro e definito ruolo di promozione di idonee iniziative per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico, non solo di proprietà dello Stato e degli enti vigilati, ma soprattutto di altri Enti pubblici, a partire da quelli territoriali (Regioni, Province, Comuni). Tale ruolo propositivo riconosciuto all'Agenzia, letto in maniera integrata con i Programmi Unitari di Valorizzazione Territoriale, ne fa una sorta di "facilitatore" nella costruzione delle condizioni della concertazione istituzionale tra tutti quei soggetti pubblici interessati a mettere a sistema i propri patrimoni immobiliari, nell'ambito di un progetto comune di sviluppo, valorizzazione e messa a reddito.

In tal caso, dunque, l'ambito oggettivo di riferimento è rappresentato da un patrimonio immobiliare di norma diverso da quello di proprietà statale ed è di conseguenza rilevante l'attivazione di relazioni con gli altri Enti pubblici proprietari per l'attuazione di operazioni di valorizzazione la cui finalità può essere, in base alla natura del portafoglio e ai risultati della stessa valorizzazione, non solo l'alienazione, la concessione e la locazione degli immobili, ma anche il trasferimento o il conferimento degli stessi a veicoli societari e finanziari, anche in regime di partenariato tra lo Stato e gli EE.PP.

Anche in relazione a tale nuovo filone di attività è possibile individuare alcune fasi particolarmente significative del processo attuativo, in parte assimilabili a quelle già individuate per i beni statali, in parte del tutto peculiari.

- *Scouting, promozione e concertazione*

L'attività di "scouting" e di promozione territoriale è basata sulla collaborazione produttiva con gli Enti Pubblici a livello centrale e locale, in primo luogo per selezionare il patrimonio immobiliare e di conseguenza individuare gli scenari di migliore utilizzo e valorizzazione dei portafogli, lavorando in sinergia con tutti i soggetti pubblici e privati interessati alle trasformazioni di tale patrimonio.

Si tratta, quindi, di monitorare le attività sul territorio (es. la dinamica degli strumenti di governo del territorio, le iniziative di finanziamento, etc.), costruire le relazioni istituzionali necessarie e promuovere iniziative di diffusione delle opportunità offerte dagli strumenti normativi e finanziari di recente introduzione.

A valle delle attività di "scouting" e di promozione, ove siano intervenuti riscontri positivi, è necessario attivare una interlocuzione più puntuale con i singoli Enti interessati, per la costruzione delle convenienze al partenariato pubblico – pubblico e per la definizione degli elementi giuridico – amministrativi ed economico-finanziari di cornice all'iniziativa.

- *Predisposizione del programma di valorizzazione sulla base di idonei Accordi/Protocolli/Atti di concertazione*

L'esito della interlocuzione con gli Enti interessati può tradursi nella formale sottoscrizione di un accordo, ai sensi delle normative vigenti, nel quale sono definiti gli obiettivi, gli impegni, il cronoprogramma e quant'altro necessario per la predisposizione ed attuazione del programma di valorizzazione, con particolare riguardo ai seguenti ambiti.

a) Asset management

Tra le attività puntuali della interlocuzione con gli Enti firmatari di un accordo, è di particolare rilievo l'acquisizione delle informazioni e dei dati relativi al portafoglio immobiliare interessato, al fine di determinare quale possa essere nel concreto l'attività da svolgere in collaborazione con i soggetti proprietari ai fini della valorizzazione, nonché per l'individuazione di ulteriori attività correlate alla stessa (ad esempio, razionalizzazione degli usi, permuta, supporto ai piani di alienazione, etc.).

b) Studi di fattibilità

Lo SdF è la parte centrale della collaborazione e può essere elaborato direttamente dalle competenti strutture tecniche dell'Agenzia, ovvero, tramite procedure di evidenza pubblica, affidato ad esperti esterni. Il processo prevede una continua interazione di valutazione delle convenienze e la stretta collaborazione con gli Enti di riferimento

c) Perfezionamento degli impegni

Il perfezionamento degli impegni costituisce la conclusione del processo di valorizzazione e consiste, in via principale, nella definitiva acquisizione delle destinazioni d'uso urbanistiche, tali da sviluppare il potenziale plusvalore o la redditività immobiliare, nonché la definizione dello strumento più adatto allo sviluppo effettivo sul mercato immobiliare di tale potenziale.

- *Supporto / attività diretta (es. vendita / locazione / conferimento) a valorizzazione avvenuta*

L'esito delle iniziative di valorizzazione è la collocazione sul mercato degli asset con potenzialità di trasformazione, attraverso la vendita ordinaria, la locazione (concessione, se trattasi di demanio), il conferimento o il trasferimento a veicoli finanziari. A tal fine l'Agenzia può farsi carico delle attività di marketing e animazione del mercato, e può sottoporre le iniziative di sviluppo immobiliare di cui sia stata verificata la sostenibilità economico-finanziaria a primari operatori di settore, a partire dalla SGR statale (INVIMIT) costituita ai sensi dell'art. 33 e dalla Cassa Depositi e Presiti.

4.1.d 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

5 Riduzione della spesa sostenuta dalle PAC relativamente agli immobili in uso

5.1 *Interventi edilizi*

5.1.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 beneplacito, 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.

5.1.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.

5.2 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

5.3 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

5.4 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:

5.4.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

5.4.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

5.5 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

5.6 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

6 Gestione dei veicoli confiscati

6.1 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:

6.1.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

6.1.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".

6.1.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

6.2 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 depositarie 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 depositarie di emettere apposita/e fattura/e
- gestione dell'eventuale contenzioso
- verifica di congruità delle fatture trasmesse dalle depositarie 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

6.3 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



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

Disponibile

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

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 2013, 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
PATRIMONIO DISPONIBILE		9.545	10.309	19.854
PATRIMONIO INDISPONIBILE	USI GOVERNATIVI	15.960	1.275	17.235
	USI GOVERNATIVI IN USO A P.A.			
	DOTAZIONE PRESIDENZA DELLA REPUBBLICA	8	4	12
	BENI ITALIANI ALL'ESTERO	344	0	344
	MINIERE/Diritti di prospezione mineraria	8	673	681
	DIRITTI REALI GODIMENTO	165	193	361
	ALTRO INDISPONIBILE	2.628	507	3.132
Totale		28.658	12.961	41.619

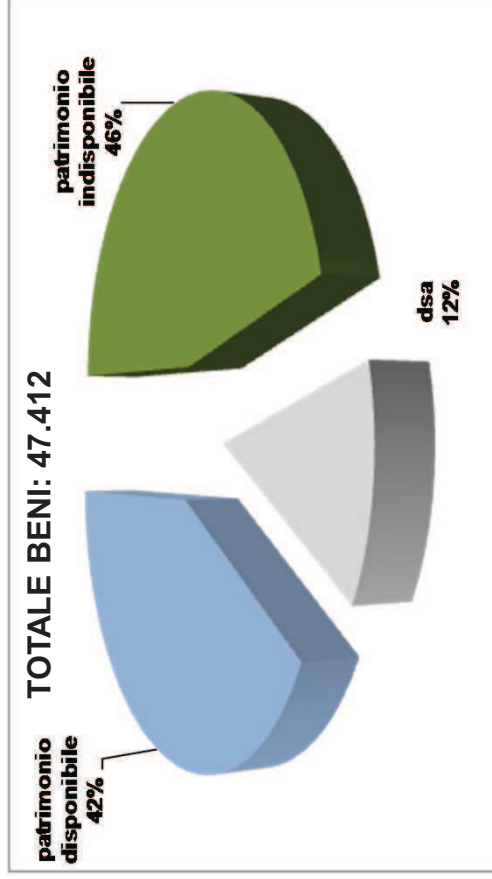
LA COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO DEL DEMANIO STORICO-ARTISTICO

Demanio Storico Artistico	Totale Fabbricati	Totale Terreni	TOTALE
DSA in Uso Governativo	1.539	166	1.705
DSA in Uso Governativo al MIBAC	542	967	1.509
Altro DSA	2.089	490	2.579
Totale	4.170	1.623	5.793

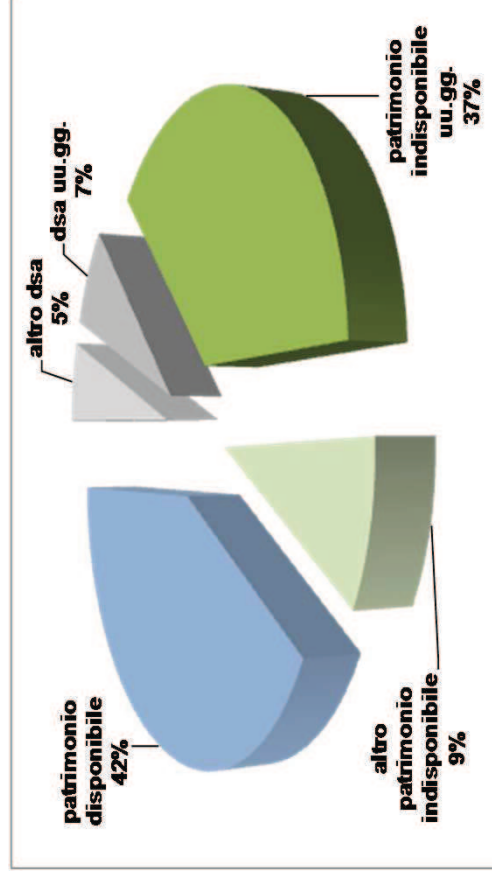
RAPPRESENTAZIONE SINTETICA DEL PATRIMONIO GESTITO

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.

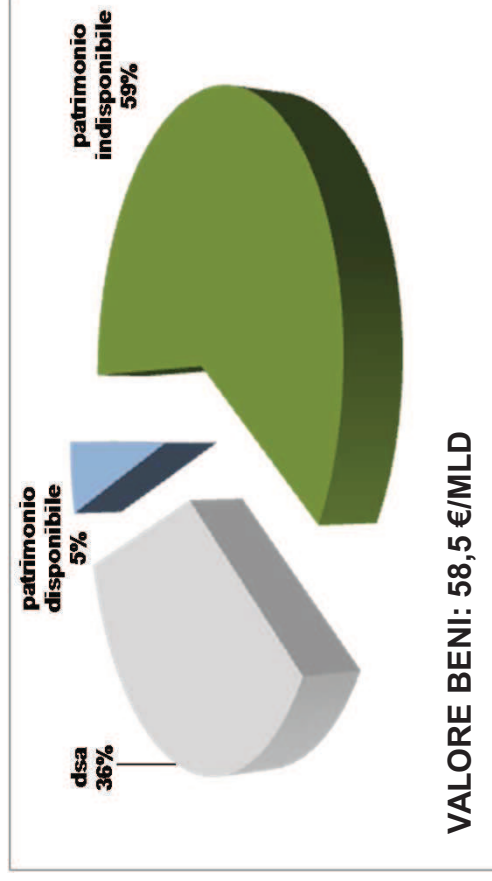
N° BENI RIPARTITI PER NATURA GIURIDICA



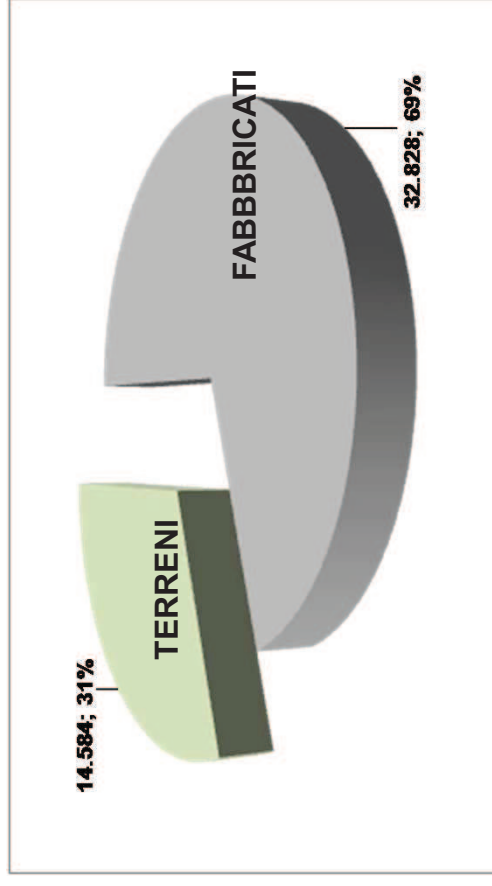
N° BENI RIPARTITI PER NATURA GIURIDICA e UTILIZZO



VALORE BENI RIPARTITI PER UTILIZZO



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



ALLEGATO C

SERVIZI RESI E CORRISPETTIVI

ALLEGATO C

SERVIZI RESI E CORRISPETTIVI

I servizi resi dall'Agenzia

I principali servizi resi dall'Agenzia nei confronti del Ministero dell'economia e delle finanze, 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 rappresentano le direttrici di sviluppo dell'operato dell'Ente per il prossimo triennio:

ASSICURARE LA CONOSCENZA DEI BENI AMMINISTRATI E ASSolvere GLI OBBLIGHI NORMATIVI E DI TUTELA DOMINICALE

CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

In coerenza con quanto riportato nell'Allegato D – Piano dell'Agenzia, a ogni singolo obiettivo strategico sono associate molteplici aree di risultato che operano in modo sinergico per il conseguimento del predetto obiettivo. 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 la conseguente determinazione dei corrispettivi dovuti sulla base di specifiche remunerazioni. Alla realizzazione dei risultati attesi per ciascuna area di risultato contribuiscono, a un livello di maggiore dettaglio, le linee di servizio in corrispondenza delle quali sono fissati gli obiettivi di efficacia in termini di produzione realizzata ovvero di atti amministrativi. Una descrizione puntuale dei contenuti delle aree di risultato e delle corrispondenti linee di servizio è riportata nell'Allegato D.

La determinazione dei corrispettivi

La determinazione dei corrispettivi complessivi dovuti all’Agenzia del demanio per i servizi resi avviene a livello della “tabella dei corrispettivi” di seguito riportata e, nello specifico, mediante la sommatoria dei corrispettivi maturati per ciascun obiettivo strategico. Il corrispettivo per obiettivo strategico deriva a sua volta dalla sommatoria di quelli dovuti per 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 di una o più produzioni “equivalenti” rappresentative del complesso dei risultati relativi a ciascuna area, ottenuta mediante il consolidamento di produzioni omogenee in base a un prodotto “chiave” e sulla base di un criterio di equivalenza.

I corrispettivi 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 si mantengono tendenzialmente stabili nel triennio di vigenza della Convenzione avuto riguardo agli indirizzi in tema di contenimento della spesa pubblica.

Le direttrici di sviluppo (obiettivi strategici) dell’operato dell’Ente per il triennio si distinguono in aree di risultato, articolate in linee di servizio, a ciascuna delle quali è collegato un prodotto caratteristico, ossia un riferimento significativo delle attività svolte nell’ambito della linea di servizio, con il relativo livello pianificato (produzione caratteristica). Tra i prodotti caratteristici relativi a ciascuna area di risultato sono stati selezionati uno o più “prodotti chiave”, così definiti in quanto ritenuti quelli maggiormente significativi sia in termini di rappresentatività che di risorse impiegate. 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 dell’area di risultato.

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

- il corrispettivo complessivo dovuto all’Agenzia sarà commisurato ai livelli di servizio equivalente complessivamente erogati ma, in ogni caso, non potrà eccedere la disponibilità finanziaria sul capitolo 3901;

- è possibile esclusivamente per l'anno 2014, in considerazione dell'evoluzione tuttora in corso del quadro normativo che potrebbe incidere sui livelli di produzione pianificati, 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;
- 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.

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

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

La tabella dei corrispettivi

Obiettivo strategico	Area di risultato	Prodotto chiave	Remunerazione unitaria (A)	Produzione equivalente (B)	Corrispettivo (A*B)
Assicurare la conoscenza dei beni amministrati e assolvere gli obblighi normativi e di tutela dominicale	Presidio e tutela dei beni affidati	Fascicoli immobiliari predisposti su beni UG e patrimonio disponibile	€ 2.550	871	€ 44.637.964
		Ispezioni/sopralluoghi	€ 3.216	7.793	
	Generazione entrate da messa a reddito di beni statali	Atti di riscossione	€ 133	50.000	
		Atti di concessione e contratti di locazione	€ 7.664	1.400	
Contribuire alla riduzione del debito e della spesa pubblica mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, la razionalizzazione degli spazi, l'ottimizzazione del portafoglio immobiliare e l'efficientamento della spesa delle Amministrazioni centrali dello Stato, compresa quella per la manutenzione degli immobili in uso	Ottimizzazione portafoglio	Beni messi in vendita	€ 10.368	1.189	€ 41.999.064
	Creazione valore Stato-Territorio	Fasi di iniziative di valorizzazione attive su beni statali	€ 33.660	284	
	Riduzione della spesa sostenuta dalle PAC relativamente agli immobili in uso	Fasi interventi direttamente gestiti dall'Agenzia	€ 35.970	48	
		Atti di consegna e dismissione dei beni	€ 15.114	602	
		Interventi inseriti nel piano generale	€ 1.500	1.188	
	Gestione dei veicoli confiscati	Veicoli alienati/rottamati	€ 187	40.000	
					€ 86.637.028

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

Scheda 1.1: Assicurare la conoscenza dei beni amministrati e assolvere gli obblighi normativi e di tutela dominicale

Prodotto chiave	Prodotto caratteristico	Composizione base di calcolo	Risultati attesi	Criterio di equivalenza	Produzione equivalente
Fascicoli immobiliari su beni in uso governativo e patrimonio disponibile	Fascicoli immobiliari predisposti su beni UG e patrimonio disponibile	Numero dei fascicoli immobiliari su beni in uso governativo e patrimonio disponibile predisposti nell'anno	175 Fascicoli	1,00	871
	Fascicoli immobiliari predisposti su beni Difesa	Numero dei fascicoli immobiliari su beni riconsegnati dalla Difesa predisposti nell'anno	25 Fascicoli	2,00	
	Domande di attribuzione pervenute dagli Enti Territoriali in materia di Federalismo Demaniale	Numero di domande di attribuzione di beni pervenute dagli Enti Territoriali in materia di Federalismo istruite nell'anno	3.230	0,20	
Ispezioni/sopralluoghi	Tenuta inventari - portafoglio beni gestiti	Numero di beni residenti sulle banche dati informatiche dell'Agenzia al 31 dicembre 2013	47.412 Beni	0,02	7.793
	Analisi portafoglio - portafoglio beni gestiti	Numero di beni residenti sulle banche dati informatiche dell'Agenzia al 31 dicembre 2013	47.412 Beni	0,03	
	Gestione imposte e tasse - portafoglio beni gestiti	Numero di beni interessati dalla gestione imposte e tasse desunti dalle banche dati informatiche dell'Agenzia al 31 dicembre 2013	22.986 Beni	0,02	
	Acquisizioni	Numero di pareri per devoluzione debiti di imposta e di atti di accettazione/acquisizione di immobili (eredità giacenti, donazioni, confische, ecc) rilasciati nell'anno	420 Pareri/Atti	2,52	
	Azioni di tutela e atti contenzioso	Numero delle azioni di tutela (sfratti, atti di revoca concessioni, querele e denunce penali, etc.) e degli atti relativi alla gestione del contenzioso (Atti di citazione/Ricorsi, Udienze/convocazioni davanti all'Autorità Giudiziaria, ecc) eseguiti nell'anno	1.145 Azioni/Atti	1,43	

Scheda 1.2: Assicurare la conoscenza dei beni amministrati e assolvere gli obblighi normativi e di tutela dominicale

Prodotto chiave	Prodotto caratteristico	Composizione base di calcolo	Risultati attesi	Criterio di equivalenza	Produzione equivalente
Ispezioni/ sopralluoghi	Atti di assunzioni in consistenza	Numero degli atti di assunzioni in consistenza dei beni non ancora inseriti nel portafoglio immobiliare dello Stato relativamente a eredità giacenti, debiti d'imposta, donazioni, costruzioni, acquisti, sdemanzializzazioni e quelle relative ai beni confiscati e dei testimoniali di Stato/verbali di incameramento relativi alle acquisizioni tra le pertinenze demaniali marittime delle opere inamovibili o di difficile rimozione realizzate sul demanio marittimo nell'anno	470 Atti	1,68	(vedi scheda precedente)
	Proposte di sdemanzializzazioni istruite	Numero delle proposte di sdemanzializzazione istruite nell'anno	14 Proposte	7,89	
	Ispezioni/ sopralluoghi	Numero dei verbali di ispezione e sopralluoghi eseguiti nell'anno sui diversi ambiti di competenza, compresi gli immobili trasferiti ex art.5 c.5 D.Lgs 85/2010, anche ai sensi dell'art.1, comma 215 L.F.2007	1.846 Verbali	1,00	
Atti di riscossione	Atti di riscossione e bollettazione	Atti di riscossione e bollettazione relativi ai pagamenti sui codici tributo di diretta e non diretta gestione (n. emissioni F24/F23, solleciti, PRP, SRP ed iscrizioni a ruolo) emessi nell'anno	50.000 Atti	1,00	50.000
Atti di concessione e contratti di locazione	Atti di concessione e contratti di locazione	Numero atti di concessione e contratti di locazione stipulati/innovati nell'anno	1.400 Atti/Contratti	1,00	1.400

Scheda 2.1: Contribuire alla riduzione del debito e della spesa pubblica mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, la razionalizzazione degli spazi, l'ottimizzazione del portafoglio immobiliare e l'efficientamento della spesa delle amministrazioni centrali dello stato, compresa quella per la manutenzione degli immobili in uso

Prodotto chiave	Prodotto caratteristico	Composizione base di calcolo	Risultati attesi	Criterio di equivalenza	Produzione equivalente	
Beni messi in vendita	Beni messi in vendita	Numero di beni dello Stato messi in vendita nell'anno per vendite d'iniziativa.	602 Beni messi in vendita	1,00	1.189	
	Beni messi in vendita	Numero di atti di vendita per adempimenti normativi (es: sconfinamento, condono, fondi interclusi, opere di urbanizzazione, quote di proprietà, vendita terreni, etc).	260 atti	0,40		
	Beni oggetto di vendite straordinarie	Numero di beni dello Stato oggetto di programmi straordinari di vendita in blocco a trattativa privata nell'anno connessi al perseguimento di obiettivi di finanza pubblica e numero di beni dello Stato suscettibili di conferimento a fondi immobiliari di cui al DL 98/2011 s.m.i.	--	1,50		
	Trasferimenti Federalismo Demaniale – beni trasferiti	Numero di beni appartenenti al patrimonio dello Stato trasferiti in proprietà nell'anno, a titolo non oneroso, in favore degli Enti territoriali che ne abbiano fatta richiesta nei termini di legge nell'ambito del cd. Federalismo Demaniale	1.256 Beni	0,30		
	Alloggi trasferiti in base a leggi speciali e beni ceduti a titolo gratuito	Numero degli alloggi trasferiti in base a leggi speciali e numero di beni ceduti a titolo gratuito ai soggetti legittimati in attuazione a precise disposizioni di legge nell'anno	989 Alloggi/Beni	0,07		
	Proposte di acquisto	Numero proposte di acquisto di immobili istruite nell'anno	6 Proposte	1,00		
	Operazioni di Permuta istruite	Numero di operazioni di permuta dei beni di proprietà dello Stato istruite nell'anno	18 Operazioni	2,00		

Scheda 2.2: Contribuire alla riduzione del debito e della spesa pubblica mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, la razionalizzazione degli spazi, l'ottimizzazione del portafoglio immobiliare e l'efficientamento della spesa delle amministrazioni centrali dello stato, compresa quella per la manutenzione degli immobili in uso

Prodotto chiave	Prodotto caratteristico	Composizione base di calcolo	Risultati attesi	Criterio di equivalenza	Produzione equivalente
Fasi di iniziative di valorizzazione attive su beni statali	Fasi di iniziative di valorizzazione attive su beni statali	Numero delle fasi significative del processo di valorizzazione su beni del patrimonio dello Stato realizzate nell'anno	59 Fasi	1,00	
	Fasi di iniziative di valorizzazione culturali attive	Numero delle fasi significative del processo di valorizzazione culturali attive su beni del patrimonio dello Stato secondo quanto stabilito dall'art. 5, comma 5 del decreto legislativo 85/2010 realizzate nell'anno	50 Fasi	0,70	284
	Fasi di iniziative di valorizzazione attive su beni di proprietà soggetti pubblici	Numero delle fasi significative del processo di valorizzazione su beni di proprietà di soggetti pubblici coinvolti/interessati al fine di promuovere operazioni di valorizzazione, trasformazione del patrimonio immobiliare locale ai sensi dell'art. 33 bis del D.L. 98/2011 realizzate nell'anno	140 Fasi	1,36	
Fasi interventi direttamente gestiti dall'Agenzia	Fasi interventi affidati ai Provveditorati alle Opere Pubbliche	Numero delle fasi significative del processo di gestione interventi edilizi affidati ai Provveditorati alle Opere Pubbliche mediante convenzioni utilizzando i fondi provenienti dal capitolo 7754 nell'anno	40 Fasi	0,30	48
	Fasi interventi direttamente gestiti dall'Agenzia	Numero delle fasi significative del processo di gestione interventi edilizi direttamente gestiti dall'Agenzia utilizzando i fondi provenienti dal capitolo 7754 nell'anno	36 Fasi	1,00	
Atti di consegna e dismissione dei beni	Atti di consegna e dismissione dei beni	Numero degli atti di consegna e dismissione di beni in uso governativo alle Amministrazioni pubbliche	490 Atti	1,00	602
	nulla osta alla locazione rilasciati	numero dei nulla osta rilasciati nell'anno alla stipula o al rinnovo delle locazioni passive delle Amministrazioni statali	112 Nulla osta	1,00	

Scheda 2.3: Contribuire alla riduzione del debito e della spesa pubblica mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, la razionalizzazione degli spazi, l'ottimizzazione del portafoglio immobiliare e l'efficientamento della spesa delle amministrazioni centrali dello stato, compresa quella per la manutenzione degli immobili in uso

Prodotto chiave	Prodotto caratteristico	Composizione base di calcolo	Risultati attesi	Criterio di equivalenza	Produzione equivalente
Interventi inseriti nel piano generale	Manutentore Unico - Interventi inseriti nel piano generale	Numero di interventi manutentivi inseriti nel Piano generale predisposto annualmente in base ai fabbisogni rappresentati dalle Amministrazioni e dal vincolo costituito dalle disponibilità finanziarie nei capitoli 3905 e 7753	1.188 Interventi manutentivi	1,00	1.188
Veicoli alienati/rottamati	Veicoli alienati/rottamati	Numero dei veicoli confiscati rottamati/alienati nell'anno	40.000 Veicoli	1,00	40.000

Scheda 3: Relazione sul Piano Economico Finanziario

Piano Economico-Finanziario (€ mil)	2013	2014	2015	2016
A Investimenti netti	1,50	6,57	2,00	2,00
B Costi Operativi	86,83	85,22	83,55	82,79
C Ricavi	88,37	86,64	84,91	84,10
D Risultato (C-B)	1,54	1,42	1,36	1,31
E Margine %	1,77%	1,67%	1,63%	1,58%

OBIETTIVO STRATEGICO: Assicurare la conoscenza dei beni amministrati e assolvere gli obblighi normativi e di tutela dominicale

OBIETTIVO STRATEGICO: Contribuire alla riduzione del debito e della spesa pubblica mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, la razionalizzazione degli spazi, l'ottimizzazione del portafoglio immobiliare e l'efficientamento della spesa delle Amministrazioni centrali dello Stato, compresa quella per la manutenzione degli immobili in uso

Piano Economico-Finanziario (€ mil)	2013	2014	2015	2016
A Investimenti netti	0,92	3,28	1,00	1,00
B Costi Operativi	53,10	43,78	44,06	43,69
C Ricavi	54,16	44,64	44,91	44,50
D Risultato (C-B)	1,05	0,86	0,84	0,81
E Margine %	1,98%	1,96%	1,91%	1,84%

Piano Economico-Finanziario (€ mil)	2013	2014	2015	2016
A Investimenti netti	0,58	3,29	1,00	1,00
B Costi Operativi	33,72	41,44	39,48	39,10
C Ricavi	34,21	42,00	40,00	39,60
D Risultato (C-B)	0,49	0,56	0,52	0,50
E Margine %	1,44%	1,34%	1,31%	1,29%

Il piano economico finanziario 2014-2016 sopra rappresentato espone, per obiettivo strategico, i ricavi da Convenzione di Servizi con i relativi costi operativi. Sono inoltre evidenziati gli investimenti al netto delle quote di ammortamento da essi generati nel medesimo anno.

Il Piano economico finanziario costituisce un primo schema di riferimento volto a completare il quadro informativo inserito nell'ambito della Convenzione di Servizi. I valori attualmente esposti sono la risultante di una attività meramente sperimentale e non costituiscono pertanto elementi di monitoraggio specifico. Il progressivo consolidamento delle tecniche di trattamento dei costi sostenuti permetterà di fornire, già a partire dalla prossima Convenzione 2015-2017, una descrizione analitica delle componenti di costo per ciascuna area di risultato.

Nel seguito si riepilogano le principali assunzioni adottate ai fini della definizione del prospetto:

- per la voce Ricavi i livelli di servizio, consuntivati nel 2013 e previsti per il triennio 2014-2016, sono stati valorizzati utilizzando le tariffe attualmente vigenti;
- 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*); la sottovoce 22) (*Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate*) è stata inclusa limitatamente alla quota dell'imposta Regionale sulle Attività Produttive relativa al costo del lavoro;
- i Costi Operativi non includono il riversamento ex art.6 c.21/Mles DI 78/2010;
- 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. relativi ai cespiti di cui alla successiva linea;
- 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) e 6 (immobilizzazioni in corso e acconti) e alle voci B-II (Immobilizzazioni Materiali).

I costi sono stati allocati all'interno degli obiettivi strategici 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 in grado di realizzare, date le tariffe attualmente vigenti, corrispettivi in linea con gli stanziamenti previsti sul capitolo 3901.



AGENZIA DEL CONSUMATORE

ALLEGATO D

PIANO DELL'AGENZIA

PREMESSA

Il **Piano dell'Agenzia 2014-2016** - sviluppato in coerenza con quanto delineato nel Piano Aziendale 2014-2016 - è il risultato dell'elaborazione condotta sulla base dei seguenti elementi caratterizzanti il contesto di riferimento nel quale opera l'Agenzia :

- **normativa di riferimento;**
 - **contesto esterno e interno;**
 - **indirizzi strategici** definiti nell'Atto di Indirizzo 2014-2016 del Ministro dell'Economia e delle Finanze.
- 

All'interno del **Piano dell'Agenzia** sono dettagliate, con riferimento ai servizi da rendere sul patrimonio immobiliare dello Stato, le azioni gestionali che l'Agenzia intende intraprendere nell'anno 2014 - corredate dalla quantificazione dei risultati attesi - nonché le proiezioni ed i vincoli riferiti al successivo biennio.

Per consentire una valutazione complessiva dell'operato dell'Ente è prevista una integrazione del sistema di monitoraggio con una serie di indicatori in grado di rappresentare l'efficacia complessiva dell'Agenzia; tale integrazione del sistema sarà concordata nell'ambito della prossima Convenzione 2015-2017.

1. Elementi di riferimento

1.1 NORME DI RIFERIMENTO

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi che hanno un impatto diretto sul presente Piano:

- **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 rientra nel codice antimafia** è limitata alla sola gestione dei beni immobili;
- **L. 228/2012 (Legge di Stabilità 2013)** che prevede a decorrere dal 2014 la necessità che l'Agenzia del demanio attesti la congruità del prezzo per gli acquisti di immobili anche per gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale 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.

1.2 CONTESTO ESTERNO E INTERNO

Contesto istituzionale

- Pluralità ed equivalenza gerarchica di diversi soggetti che, a livello centrale, utilizzano ed amministrano asset pubblici (MIT, MIBAC, MATT, ANAS, ENAC, ecc.);
- Pluralità 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;
- Previsione dell'istituzione di specifici fondi immobiliari finalizzati alla riduzione del debito pubblico;
- Nuovo impulso al processo di trasferimento a titolo non oneroso a comuni, province, città metropolitane e regioni dei beni immobili attraverso la procedura semplificata introdotta dal D.L.69/2013;
- Nuovo impulso alle dismissioni di immobili pubblici finalizzate alla riduzione del debito.

Scenario del mercato immobiliare

- Notevole debolezza della domanda, andamento negativo delle Borse e perduranti difficoltà determinate da un mercato del credito particolarmente asfittico;
- Prospettive sostanzialmente negative, pur in presenza di segnali di rallentamento del trend negativo registrato negli ultimi anni, con perduranti segnali di ulteriore contrazione dei prezzi;
- Il segmento dei fondi immobiliari potrà essere soggetto ad una svalutazione correlata alla difficoltà del mercato di assorbire quantità significative per la componente direzionale e commerciale.

Contesto interno

- Revisione dei processi e dei sistemi di supporto relativi alle attività di razionalizzazione degli spazi e degli utilizzi dalla PAC;
- Consolidamento del ruolo dell'Agenzia di “promotore” di iniziative di valorizzazione locale dei patrimoni immobiliari pubblici appartenenti agli Enti Territoriali e ad altri soggetti pubblici;
- Ottimizzazione del portafoglio in gestione anche tramite le dismissioni dei beni non necessari per gli utilizzi istituzionali della PAC;
- Avvio operativo del ruolo di “Manutentore Unico” con responsabilità diretta della programmazione degli interventi sugli immobili utilizzati dalla PAC.

1.3 INDIRIZZI STRATEGICI

L'Atto di indirizzo 2014-2016 del Ministro dell'Economia e delle Finanze, emanato il 31 dicembre 2013, prevede che l'**Agenzia del demanio** concentri la propria attività, in relazione alle proprie specifiche competenze, nella: *“gestione secondo criteri di efficienza ed economicità del sistema infrastrutturale degli spazi in uso alla PA Centrale, anche in un’ottica di efficientamento della spesa per interventi manutentivi; migliore destinazione economica e sociale degli altri beni amministrati pervenendo alla definizione del potenziale di sviluppo mediante l’acquisizione dei necessari elementi di conoscenza e ottimizzazione della composizione del portafoglio immobiliare; supporto agli enti pubblici, inclusi quelli territoriali, per la valorizzazione e la razionalizzazione degli utilizzi dei patrimoni immobiliari di proprietà nonché all’Autorità politica nel progetto di miglior utilizzo delle aree demaniali e patrimoniali”*.

1.4 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 strategici** che rappresentano le direttrici su cui si focalizzerà l'azione dell'Agenzia per il 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 intende intraprendere e che saranno resi a norma della Convenzione;
- le **classi di beni**, vale a dire le categorie immobiliari associate alle predette aree di risultato.

Le azioni sviluppate all'interno delle aree di risultato contribuiscono alla realizzazione degli obiettivi stessi e, simultaneamente, producono effetti sinergici tra le aree di risultato stesse.

1.4 LA MAPPA STRATEGICA

Obiettivi strategici

Assicurare la conoscenza dei beni amministrati e assolvere gli obblighi normativi e di tutela dominicale

Contribuire alla riduzione del debito e della spesa pubblica mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, la razionalizzazione degli spazi, l'ottimizzazione del portafoglio immobiliare e l'efficientamento della spesa delle Amministrazioni Centrali dello Stato, compresa quella per la manutenzione degli immobili in uso

Aree di risultato

Presidio e tutela dei beni affidati

Generazione entrate da messa a reddito di beni statali

Ottimizzazione portafoglio

Creazione valore Stato - Territorio

Riduzione della spesa sostenuta dalle PAC relativamente agli immobili in uso

Gestione dei veicoli confiscati

Classi di beni

Beni disponibili, indisponibili e demanio pubblico

Beni in U.G., disponibili, DSA occupati e demanio pubblico

Beni disponibili

Beni disponibili e DSA Stato e beni di altri soggetti pubblici

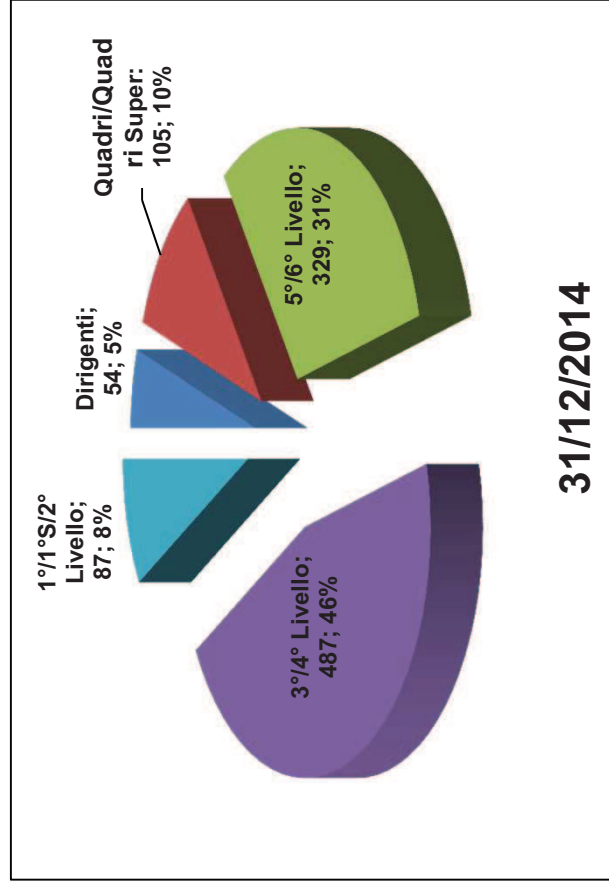
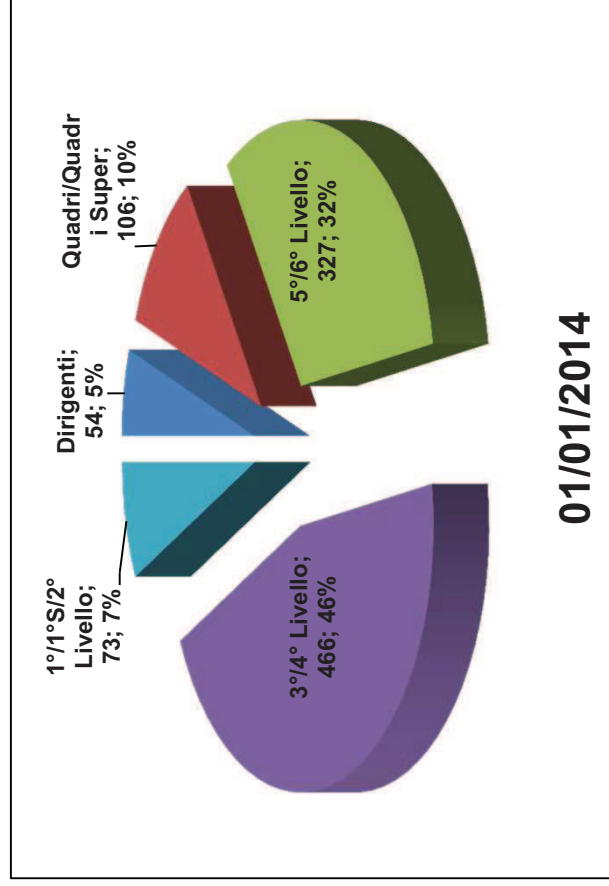
Beni in U.G. e in locazione passiva

Veicoli confiscati

1.5 DISTRIBUZIONE ORGANICO COMPLESSIVO PER INQUADRAMENTO CONTRATTUALE

1.026

1.062



2. Piano operativo 2014-2016

2.1 LA RIPARTIZIONE DEI SERVIZI PER OBIETTIVI STRATEGICI

La presente sezione del documento si focalizza sulle attività necessarie ad assicurare il perseguimento degli **obiettivi generali** previsti nell'ambito della **Convenzione per il triennio 2014-2016**.

I predetti obiettivi, ripartiti per specifiche **aree di risultato**, sono descritti in termini di:

- **azioni da intraprendere** sulla base della capacità operativa massima dell'Agenzia in funzione della disponibilità finanziaria sul capitolo 3901 del Bilancio dello Stato;
- **risultati attesi** suddivisi in “governabili” e “non governabili” dall'Agenzia in quanto fortemente condizionati da soggetti esterni la cui previsione è stata stimata sulla base della capacità massima operativa e dei trend storici.

E' opportuno sottolineare che le azioni e i risultati quantitativi riportati all'interno del presente documento, sviluppati a legislazione vigente, non tengono conto delle politiche e delle misure di attuazione di finanza straordinaria che potranno eventualmente interessare porzioni significative del portafoglio immobiliare amministrato.

Pertanto, ogni altra prestazione che dovesse scaturire da ulteriori richieste del Ministero dell'Economia e delle Finanze e/o da ulteriori modifiche normative potrà essere, come previsto all'art.13 della Convenzione, disciplinata con apposito Atto Aggiuntivo ovvero da Atti separati e distinti.

2.1 LA RIPARTIZIONE DEI SERVIZI PER OBIETTIVI STRATEGICI

Di seguito è riportata l'articolazione dei contenuti dei servizi resi dall'Agenzia, disciplinati nella Convezione con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ai sensi del decreto legislativo 300/1999, suddivisi in termini di specifica corrispondenza con gli obiettivi strategici:

- 1. Assicurare la conoscenza dei beni amministrati e assolvere gli obblighi normativi e di tutela dominicale** – l'obiettivo include l'insieme delle azioni svolte dall'Agenzia nel suo ruolo "pubblico" di gestore dei beni affidati in funzione delle responsabilità che le sono state assegnate dal Legislatore relativamente al perimetro dei beni disponibili, indisponibili e sul demanio, nonché nella generazione di entrate derivanti dall'alienazione dei beni ritenuti marginali ovvero mediante l'incremento della redditività dei beni rimasti in carico allo Stato.
- 2. Contribuire alla riduzione del debito e della spesa pubblica mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, la razionalizzazione degli spazi, l'ottimizzazione del portafoglio immobiliare e l'efficientamento della spesa delle Amministrazioni Centrali, compresa quella per la manutenzione degli immobili in uso** – tale obiettivo comprende le attività di ottimizzazione del portafoglio finalizzate alla sua ristrutturazione in modo da includere, a tendere, solo i beni funzionali a soddisfare le esigenze delle PAC ovvero quelli a più elevato potenziale di sviluppo e funzionali a sostenere processi valorizzativi; la creazione di valore mediante la mobilitazione del patrimonio statale e degli Enti Territoriali e di altri soggetti pubblici al fine di garantire una maggiore efficacia dei progetti comuni di sviluppo e valorizzazione immobiliare; la riduzione della spesa sostenuta dalle Amministrazioni Centrali relativamente ai beni immobili in uso che comprende l'insieme delle azioni strettamente correlate al ruolo dell'Ente di gestore degli utilizzi pubblici della PAC con specifica focalizzazione sugli spazi utilizzati, sulle spese di manutenzione, sulle prospettive di efficientamento energetico e di costi totali di occupazione degli immobili, nonché quelle ricadenti nel perimetro di azione del c.d. *Manutentore Unico* che prevede la gestione accentrata degli interventi di manutenzione sugli immobili di proprietà dello Stato e di quelli in uso alle Amministrazioni Centrali; la gestione dei veicoli confiscati finalizzata a minimizzare gli oneri a carico dello Stato su tale ambito.

2.2 ASSICURARE LA CONOSCENZA DEI BENI AMMINISTRATI E ASSOLVERE GLI OBBLIGHI NORMATIVI, TRA CUI IL SUPPORTO ALL'ATTUAZIONE DEL CD. FEDERALISMO DEMANIALE, E DI TUTELA DOMINICALE

Presidio e tutela dei beni affidati

La conoscenza, il governo e la tutela dei beni affidati all'Agencia rappresentano i presupposti fondamentali per l'esercizio delle strategie di gestione attiva quali la valorizzazione, l'attuazione del federalismo demaniale, la dismissione degli immobili affidati e la razionalizzazione degli utilizzi.

L'Agencia, pertanto, proseguirà nel prossimo triennio il percorso volto a incrementare i livelli di conoscenza del patrimonio immobiliare di proprietà dello Stato funzionali a supportare l'attuazione dei numerosi interventi normativi in materia di gestione del portafoglio.

Le principali iniziative, strumenti e leve che l'Agencia intende attivare nel triennio per il raggiungimento di tali risultati riguardano:

- l'istruttoria delle richieste di attribuzione presentate dagli EE.TT., non evase al termine dello scorso esercizio, nell'ambito delle procedure definite per i trasferimenti in materia di **federalismo demaniale**;
- l'**acquisizione delle informazioni sui beni di proprietà dello Stato** condotti in uso governativo e di quelli destinati a iniziative di sviluppo immobiliare, finalizzate alla predisposizione di un "report di dettaglio" dei singoli immobili mediante il popolamento informatico, c.d. *data-room*. In particolare, nel 2014 l'attività sarà incentrata sulla conoscenza di situazioni immobiliari complesse quali ad esempio le Caserme in uso alle FF.OO. e al Ministero della Difesa;

2.2 ASSICURARE LA CONOSCENZA DEI BENI AMMINISTRATI E ASSOLVERE GLI OBBLIGHI NORMATIVI, TRA CUI IL SUPPORTO ALL'ATTUAZIONE DEL CD. FEDERALISMO DEMANIALE, E DI TUTELA DOMINICALE

Presidio e tutela dei beni affidati

- la prosecuzione delle attività in essere sul **Demanio marittimo** che prevedono un supporto tecnico da parte dell'Agenzia su procedure avviate da altre Amministrazioni in relazione alle attività previste dal Codice della Navigazione, nonché dall'articolo 32 della legge 47/1985, anche alla luce di quanto previsto dalla Legge di Stabilità 2014 e successive modificazioni, al fine di ridurre i contenziosi pendenti e nelle more del riordino della materia;
- la prosecuzione delle attività finalizzate al **miglioramento degli strumenti di governo del portafoglio immobiliare** mediante lo sviluppo di nuovi applicativi ovvero di quelli in essere, al fine di alimentare i segmenti di portafoglio già definiti ovvero di individuare nuove aliquote di beni da inserire nei processi di razionalizzazione, dismissione e valorizzazione;
- la prosecuzione delle attività di **aggiornamento delle consistenze patrimoniali** e del relativo valore mediante attività estimale, prioritariamente per i beni di nuova assunzione in consistenza e per quelli utilizzati dalle Amministrazioni per fini istituzionali;
- la prosecuzione delle **attività di vigilanza e tutela** sui beni in gestione volte 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 anche tenuto presente il parametro mq/per adetto indicato dal D.L. 95/2012 convertito dalla L. 135/2012;
- **l'assunzione in consistenza** dei beni che non risultano ancora inseriti nel portafoglio immobiliare dello Stato anche mediante l'avvio di iniziative straordinarie per lo smaltimento dello stock in essere.

2.2 ASSICURARE LA CONOSCENZA DEI BENI AMMINISTRATI E ASSOLVERE GLI OBBLIGHI NORMATIVI, TRA CUI IL SUPPORTO ALL'ATTUAZIONE DEL C.D. FEDERALISMO DEMANIALE, E DI TUTELA DOMINICALE.

Presidio e tutela dei beni affidati

Azioni	Risultati attesi 2014	Proiezioni 2015-16
Acquisire le informazioni sui beni di proprietà dello Stato condotti in uso governativo ovvero destinati a iniziative di sviluppo e valorizzazione immobiliare finalizzate alla predisposizione di un "report di dettaglio" dei singoli immobili	RISULTATO "GOVERNABILE" Predisposizione di 200 fascicoli immobiliari di cui 25 sui beni riconsegnati dalla Difesa	Prosecuzione delle azioni in funzione degli ulteriori pacchetti di immobili selezionati
Istruire le domande di attribuzione pervenute dagli EETT finalizzate ai trasferimenti dei beni in materia di Federalismo Demaniale	RISULTATO "GOVERNABILE" Istruttoria delle residue 3.230 istanze ricevute dagli EETT	
Svolgere le attività di vigilanza volte prioritariamente alla verifica del corretto utilizzo dei beni in gestione, in particolare sui beni in Uso Governativo	RISULTATO "GOVERNABILE" Realizzazione di 1.846 ispezioni/sopralluoghi	Prosecuzione delle attività
Adottare tutte le azioni necessarie alla tutela dei beni immobili dello Stato	RISULTATO "NON GOVERNABILE" Realizzazione di 90 azioni di tutela	----- Prosecuzione delle attività
Assicurare la gestione dei contenziosi e delle transazioni garantendo l'assistenza legale all'Agenzia	RISULTATO "NON GOVERNABILE" Gestione di 1.055 atti di contenzioso	-----
Svolgere le attività di aggiornamento dei registri di consistenza dei beni immobili dello Stato	RISULTATO "GOVERNABILE" Numero di stime per aggiornamento del valore (dato a consuntivo)	Prosecuzione delle attività

L'insieme delle azioni riportate in colonna vanno tenute in equilibrio sulla base della capacità operativa dell'Agenzia in relazione alla disponibilità finanziaria sul capitolo 3901 del Bilancio dello Stato. Sotto la linea tratteggiata sono rappresentate le metriche "non governabili" dall'Agenzia la cui previsione è stata stimata sulla base della capacità massima operativa e dei trend storici.

2.2 ASSICURARE LA CONOSCENZA DEI BENI AMMINISTRATI E ASSOLVERE GLI OBBLIGHI NORMATIVI, TRA CUI IL SUPPORTO ALL'ATTUAZIONE DEL CD. FEDERALISMO DEMANIALE, E DI TUTELA DOMINICALE

Presidio e tutela dei beni affidati

Azioni	Risultati attesi 2014	Proiezioni 2015-16
<p>Procedere all'assunzione in consistenza dei beni non ancora inseriti nel portafoglio immobiliare dello Stato</p>	<p>RISULTATO "GOVERNABILE" Realizzazione di 470 assunzioni in consistenza ivi inclusi i "Testimoniali di stato" relativi alle procedure di incameramento di cui all'art. 49 del Codice della Navigazione</p>	<p>Smaltimento dello stock in essere dei beni da assumere in consistenza</p>
<p>Proseguire le attività di sdemanializzazione dei beni che per loro natura e caratteristiche possono essere riclassificati nel patrimonio disponibile e quindi alienati</p>	<p>RISULTATO "GOVERNABILE" Completamento di 14 iter di sdemanializzazione</p>	<p>Prosecuzione delle attività</p>
<p>Proseguire l'attività finalizzata al rilascio di pareri sulla convenienza economica per l'acquisizione dei beni per devoluzioni per debito d'imposta e di atti di accettazione dei beni (donazioni, eredità giacenti etc)</p>	<p>RISULTATO "NON GOVERNABILE" Rilascio di 420 pareri</p>	<p>Prosecuzione delle attività</p>

L'insieme delle azioni riportate in colonna vanno tenute in equilibrio sulla base della capacità operativa dell'Agenzia in relazione alla disponibilità finanziaria sul capitolo 3901 del Bilancio dello Stato. Sotto la linea tratteggiata sono rappresentate le metriche "non governabili" dall'Agenzia la cui previsione è stata stimata sulla base della capacità massima operativa e dei trend storici.

2.2 ASSICURARE LA CONOSCENZA DEI BENI AMMINISTRATI E ASSOLVERE GLI OBBLIGHI NORMATIVI, TRA CUI IL SUPPORTO ALL'ATTUAZIONE DEL CD. FEDERALISMO DEMANIALE, E DI TUTELA DOMINICALE

Presidio e tutela dei beni affidati

L'area di risultato “**Generazione entrate da messa a reddito di beni statali**” comprende le azioni di messa a reddito dei beni del patrimonio statale gestito dall’Agenzia e di controllo della riscossione per i codici tributo di diretta e non diretta gestione, a perimetro normativo costante.

Di seguito si riportano le principali iniziative che si intendono attivare nel triennio e i presupposti necessari per il raggiungimento del suddetto risultato:

- proseguire le attività di **messa a reddito** degli immobili affidati compatibilmente con le iniziative di dismissione e trasferimento dei beni;
- **assicurare e migliorare l’efficacia dell’azione di controllo delle riscossioni** e l’eventuale iscrizione a ruolo per il recupero delle somme accertate e non riscosse, al fine di massimizzare i livelli di entrata per gli utilizzi dei beni statali;
- mettere in atto tutte le azioni necessarie volte alla classificazione e al **recupero delle somme accertate e non riscosse negli anni precedenti** (residui) e/o all’eventuale scarico amministrativo mediante iscrizione a ruolo procedendo ad una riduzione dello stock;
- proseguire le azioni finalizzate alla **regolarizzazione delle posizioni contrattuali** (utenze senza titolo ovvero con titolo scaduto).

2.2 ASSICURARE LA CONOSCENZA DEI BENI AMMINISTRATI E ASSOLVERE GLI OBBLIGHI NORMATIVI, TRA CUI IL SUPPORTO ALL'ATTUAZIONE DEL CD. FEDERALISMO DEMANIALE, E DI TUTELA DOMINICALE

Presidio e tutela dei beni affidati

Azioni	Risultati attesi 2014	Proiezioni 2015-16
Mettere a reddito i beni mediante stipula e rinnovo di contratti di locazione ed atti di concessione	<p>RISULTATO "GOVERNABILE" Stipula/Rinnovo di 1.400 atti di concessione e contratti di locazione</p> <p>Entrate da riscossioni per 55 milioni di euro relative ai codici tributo direttamente gestiti dall'Agenzia</p>	Prosecuzione delle attività
Assicurare la gestione e il controllo della riscossione ed iscrizione a ruolo	<p>RISULTATO "GOVERNABILE" Emissione di 50.000 atti di riscossione (comprensivi della bollettazione e solleciti di pagamento)</p> <p>-----</p> <p>RISULTATO "NON GOVERNABILE" 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 2014 e bilancio pluriennale per il triennio 2014-2016</p>	Prosecuzione delle attività
Assicurare le iniziative di miglioramento dell'attività di riscossione e di intensificazione delle azioni finalizzate alla regolarizzazione delle posizioni contrattuali	<p>RISULTATO "GOVERNABILE" Valore del Tasso di riduzione dei residui pari al 30% Valore del Tasso di riscossione canoni pari al 80% Valore del Tasso di regolarità contrattuale su beni un Uso Governativo pari al 65% Valore del Tasso di regolarità contrattuale su beni non coinvolti in operazioni di vendita e Federalismo demaniale pari al 65% Valore del Tasso di gestione dei residui pari al 60%</p>	Prosecuzione delle attività

L'insieme delle azioni riportate in colonna vanno tenute in equilibrio sulla base della capacità operativa dell'Agenzia in relazione alla disponibilità finanziaria sul capitolo 3901 del Bilancio dello Stato. Sotto la linea tratteggiata sono rappresentate le metriche "non governabili" dall'Agenzia la cui previsione è stata stimata sulla base della capacità massima operativa e dei trend storici.

2.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Ottimizzazione della composizione del portafoglio

L'area di risultato comprende tutte le attività volte ad incidere sulla composizione attuale del portafoglio immobiliare affidato consentendone una ristrutturazione/riqualificazione che determini, in prospettiva, l'inclusione dei soli beni funzionali a soddisfare le esigenze delle pubbliche amministrazioni centrali ovvero quelli che presentano un potenziale di sviluppo adeguato a sostenere l'attivazione di processi valorizzativi. Nel dettaglio si riportano le principali iniziative che si intendono attivare e i relativi presupposti necessari:

- **costituzione di un portafoglio di beni alienabili** che includa quelli trasferiti al patrimonio disponibile a seguito della razionalizzazione degli spazi in uso alle PAC e interessati da iniziative di valorizzazione immobiliare;
- **dismissione dei terreni demaniali a vocazione agricola di proprietà dello Stato**, degli enti pubblici nazionali e degli **Enti Territoriali**; tali beni vengono individuati annualmente dal Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali sulla base dei dati forniti dall'Agenzia ovvero su segnalazione dei soggetti interessati. In particolare, per i beni di **proprietà degli Enti Territoriali** è previsto, in base all'art. 66, comma 7, del D.L. 1/2012, il versamento a questi ultimi dei proventi derivanti dalla vendita al netto dei costi sostenuti e documentati da parte dell'Agenzia del demanio;
- **assicurare** il trasferimento a titolo non oneroso di beni immobili come previsto dal “**Federalismo demaniale**” nel D.L. 69/2013;

2.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Ottimizzazione della composizione del portafoglio

- completare le attività volte al **trasferimento degli alloggi** costruiti in base a leggi speciali agli aventi diritto e al **trasferimento** in proprietà agli **Enti Territoriali** di beni immobili in forza di disposizioni di legge, nonché alle **Università** trasformate in Fondazioni di diritto privato ai sensi dell'art. 16 del D.L. 112/2008;
- procedere all'**acquisto di immobili** funzionali all'attuazione dei piani di razionalizzazione predisposti per conto delle Amministrazioni dello Stato, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 12 del D.L. 98/2011 riguardo alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica.
- **sviluppare 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 per locazioni passive.

2.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Ottimizzazione della composizione del portafoglio

Azioni	Risultati attesi 2014	Proiezioni 2015-16
<p>Alienare/locare i terreni a vocazione agricola di proprietà dello Stato e degli Enti pubblici nazionali individuati dal Ministero delle Politiche Agricole</p> <p>Assicurare l'alienazione/locazione dei terreni a vocazione agricola di proprietà degli Enti territoriali su mandato irrevocabile conferito da questi ultimi all'Agenzia del Demanio</p>	<p>RISULTATO "NON GOVERNABILE"</p> <p>Alienazione/locazione dei beni di proprietà dello Stato sulla base del decreto di individuazione a cura del MIPAAF ancora non emanato;</p> <p>Alienazione/locazione dei beni di proprietà degli Enti Territoriali sulla base del mandato irrevocabile che potrà essere conferito all'Agenzia</p>	<p>Proseguimento delle attività sulla base dei decreti di individuazione a cura del MIPAAF e del mandato degli Enti Territoriali</p>
<p>Alienare i beni non destinabili ai fini governativi</p>	<p>RISULTATO "GOVERNABILE"</p> <p>Messa in vendita con procedura di evidenza pubblica e atti stipulati a trattativa privata relativi a 602 beni</p> <p>Alienazioni per adempimenti normativi relativa a 260 beni</p> <p>RISULTATO "NON GOVERNABILE"</p> <p>Entrate da dismissione dei beni per un valore complessivo di circa 13 milioni di euro</p>	<p>Proseguimento delle attività</p>
<p>Emettere visti di congruità circa il corretto utilizzo dei criteri di stima finalizzati alla vendita degli alloggi non più funzionali al Ministero della Difesa ai sensi del DPR n. 90 del 15 marzo 2010, art. 403 c. 5</p>	<p>RISULTATO "GOVERNABILE"</p> <p>Completamento delle attività</p>	

L'insieme delle azioni riportate in colonna vanno tenute in equilibrio sulla base della capacità operativa dell'Agenzia in relazione alla disponibilità finanziaria sul capitolo 3901 del Bilancio dello Stato. Sotto la linea tratteggiata sono rappresentate le metriche "non governabili" dall'Agenzia la cui previsione è stata stimata sulla base della capacità massima operativa e dei trend storici.

2.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Ottimizzazione della composizione del portafoglio

Azioni	Risultati attesi 2014	Proiezioni 2015-16
Assicurare il trasferimento in proprietà agli Enti Territoriali di beni immobili in forza di disposizioni di legge, nonché alle Università trasformate in Fondazioni di diritto privato ai sensi dell'art. 16 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008	RISULTATO "GOVERNABILE" 82 atti per cessioni a titolo gratuito	Prosecuzione delle attività
Assicurare il trasferimento degli alloggi costruiti in base a leggi speciali agli aventi diritto	RISULTATO "NON GOVERNABILE" Trasferimento di 907 alloggi costruiti in base a leggi speciali	Prosecuzione delle attività
Assicurare il trasferimento a titolo non oneroso di beni immobili come previsto dal "Federalismo demaniale" nel D.L. 69/2013	RISULTATO "NON GOVERNABILE" Trasferimento di 1.256 beni	Prosecuzione delle attività
Sviluppare operazioni di permuta finalizzate al contenimento della spesa per locazioni passive	RISULTATO "NON GOVERNABILE" Istruzione di 18 operazioni di permuta di immobili di proprietà dello Stato di cui 7 perfezionate	Prosecuzione delle attività
Procedere all' acquisto di immobili finalizzate al contenimento dei costi per locazioni passive ed a una migliore allocazione delle PAC	Istruzione di 6 operazioni di acquisto di immobili	Prosecuzione delle attività

L'insieme delle azioni riportate in colonna vanno tenute in equilibrio sulla base della capacità operativa dell'Agenzia in relazione alla disponibilità finanziaria sul capitolo 3901 del Bilancio dello Stato. Sotto la linea tratteggiata sono rappresentate le metriche "non governabili" dall'Agenzia la cui previsione è stata stimata sulla base della capacità massima operativa e dei trend storici.

2.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Creazione valore Stato-Territorio

Le attività riconducibili all'area di risultato **“Creazione valore Stato-Territorio”** contribuiscono alle politiche di riduzione del debito pubblico e all'incremento della sua sostenibilità attraverso la **valorizzazione, trasformazione, gestione/alienazione del portafoglio immobiliare pubblico** anche mediante l'attivazione di veicoli societari e finanziari previsti dal Legislatore (art. 6 della L. 183/2011 e art. 33 e 33 bis del D.L. 98/2011, modificati ed integrati dal D.L. 95/2012 e dalla L. 228/2012).

In tale quadro normativo, l'azione dell'Agenzia per il prossimo triennio sarà orientata a rafforzare il proprio ruolo di **“promotore”** di iniziative di **valorizzazione dei patrimoni immobiliari appartenenti agli Enti Territoriali e di altri soggetti pubblici**, anche mediante la attivazione di veicoli societari e finanziari cui conferire gli immobili; a tale ruolo si aggiunge quello di **“facilitatore”** che consenta di catalizzare l'interesse di tutti i soggetti eventualmente coinvolti così da portare a sistema i patrimoni immobiliari individuati al fine di pervenire ad una migliore efficacia dei progetti comuni di sviluppo e valorizzazione immobiliare.

Al contempo, proseguiranno le iniziative di **valorizzazione degli immobili dello Stato** rimasti in portafoglio orientate, principalmente, a sostenere processi di rigenerazione urbana e di sviluppo socio-economico dei territori in considerazione della tipologia di beni coinvolti. Tale attività dovrà comunque integrarsi coerentemente con le operazioni di razionalizzazione degli usi governativi in corso, al fine di rafforzare l'azione di riduzione della spesa pubblica per locazioni passive.

Proseguiranno, infine, le attività svolte ai sensi dell'art. 5, c.5, del D.Lgs. 85/2010 di attuazione della cosiddetta **“valorizzazione culturale”** dei beni sottoposti a vincoli di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

2.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Creazione valore Stato-Territorio

Azioni	Risultati attesi 2014	Proiezioni 2015-16
<p>Proseguire le attività di valorizzazione di beni statali sulla base dei nuovi orientamenti normativi e delle nuove strategie e modelli di percorsi di valorizzazione intrapresi</p>	<p>RISULTATO "NON GOVERNABILE"</p> <p>Avanzamento complessivo di 59 fasi sulla base dei nuovi modelli e strumenti di valorizzazione che prevedono anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la costruzione di network di strutture ricettive con diverse caratterizzazioni tematiche integrate nei contesti locali e rispondenti a precisi standard di qualità - l'attrazione di fondi di terzi per la realizzazione di valorizzazioni su beni dello Stato mediante lo strumento di concessione 	<p>Proseguizione delle attività</p>
<p>Proseguire l'attività di valorizzazione avente ad oggetto beni appartenenti al demanio storico-artistico, promossa ed attivata ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, c. 5, del D.Lgs. n. 85/2010</p>	<p>RISULTATO "NON GOVERNABILE"</p> <p>Avanzamento di 50 fasi per le operazioni di valorizzazione culturale</p>	<p>Proseguizione delle attività</p>

L'insieme delle azioni riportate in colonna vanno tenute in equilibrio sulla base della capacità operativa dell'Agenzia in relazione alla disponibilità finanziaria sul capitolo 3901 del Bilancio dello Stato. Sotto la linea tratteggiata sono rappresentate le metriche "non governabili" dall'Agenzia la cui previsione è stata stimata sulla base della capacità massima operativa e dei trend storici.

2.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Creazione valore Stato-Territorio

Azioni	Risultati attesi 2014	Proiezioni 2015-16
<p>Promuovere iniziative per l'attivazione di società, consorzi o fondi immobiliari ai sensi dell'art. 33 bis del D.L. 98/2011 al fine di supportare gli Enti Territoriali e gli altri soggetti pubblici nelle operazioni di valorizzazione, trasformazione del patrimonio immobiliare locale</p>	<p>RISULTATO "NON GOVERNABILE"</p> <p>Gestione dei Protocolli di Intesa/Convenzioni già attivate e che saranno attivati nell'anno e sviluppo iniziative di valorizzazioni su immobili di proprietà di soggetti pubblici coinvolti per 140 avanzamenti di fase</p>	<p>Proseguimento delle azioni</p>

L'insieme delle azioni riportate in colonna vanno tenute in equilibrio sulla base della capacità operativa dell'Agenzia in relazione alla disponibilità finanziaria sul capitolo 3901 del Bilancio dello Stato. Sotto la linea tratteggiata sono rappresentate le metriche "non governabili" dall'Agenzia la cui previsione è stata stimata sulla base della capacità massima operativa e dei trend storici.

2.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Riduzione della spesa sostenuta dalle PAC relativamente agli immobili in uso

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 ha già operato nel recente passato utilizzando tutte le leve poste a disposizione dal legislatore emanando circolari in materia, predisponendo strumenti informativi volti ad acquisire i fabbisogni di spazi delle PAC e mettendo a disposizione le competenze specifiche al fine di consentire la predisposizione dei Piani di razionalizzazione nonché a supportarne la relativa attuazione.

Nel prossimo triennio le principali azioni da intraprendere riguarderanno:

- l'attuazione dei **Piani di razionalizzazione** finora elaborati e la predisposizione di nuove iniziative anche alla luce di quanto previsto dall'art. 1 c. 387 della Legge di Stabilità 2014 e dall'art. 24, c. 2, del D.L. 24 aprile 2014, n. 66 convertito in legge con modificazioni, dall' art. 1, comma 1, L. 23 giugno 2014, n. 89;
- la prosecuzione delle attività finalizzate all'accorpamento in **poli logistici** degli archivi di deposito delle Amministrazioni;
- il rilascio dei **nulla-osta alla stipula** di contratti di locazione passiva e/o il rinnovo di quelli in scadenza per tutte le Pubbliche Amministrazioni, 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 la verifica della documentazione propedeutica alla stipula; l'accertamento dell'accettazione da parte della proprietà della riduzione del 15% del canone corrisposto (per i rinnovi);

2.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Riduzione della spesa sostenuta dalle PAC relativamente agli immobili in uso

- 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'applicativo appositamente sviluppato dall'Agenzia;
- l'uso delle risorse finanziarie messe a disposizione **sul capitolo 7754** prioritariamente per l'esecuzione di tutte le iniziative funzionali alla riduzione della spesa sostenuta dalle PAC per l'utilizzo degli immobili per fini istituzionali;
- la diffusione presso tutte le PAC di **modalità di gestione efficiente degli immobili** consentendo di passare dalla razionalizzazione degli spazi in Uso Governativo al più generale contenimento dei costi connessi al loro utilizzo. Al riguardo l'Agenzia procederà alla progressiva implementazione degli indicatori di performance degli edifici indicati nella circolare n. 20494 del 16 luglio 2012 e attiverà iniziative specifiche volte all'adozione di misure di contenimento dei consumi di energia secondo quanto previsto dall'art. 14 del D.L. 52/2012 anche al fine di assolvere a quanto previsto dall' art. 1 c. 387 della Legge di Stabilità 2014 che pone a carico dell'Agenzia il compito di elaborare indicatori di costo d'uso per addeito, sulla base dei dati comunicati dalle Amministrazioni, con l'obbligo di adeguamento entro due anni per le Amministrazioni stesse.

2.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Riduzione della spesa sostenuta dalle PAC relativamente agli immobili in uso

- La messa a regime del sistema del cd. *Manutentore Unico* prevede la gestione accentrata degli interventi manutentivi sugli immobili di proprietà dello Stato e sugli immobili di proprietà di terzi utilizzati dalle Amministrazioni dello Stato per fini istituzionali. In particolare sarà assicurato:
 - la raccolta delle richieste di intervento triennali espresse dalle Amministrazioni;
 - la raccolta delle priorità tecniche, della validazione dei costi e della disponibilità ad attuare gli interventi manutentivi da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti – Provveditorati Interregionali alle Opere Pubbliche;
 - l'elaborazione del Piano generale triennale degli interventi predisposto in base ai fabbisogni rappresentati dalle Amministrazioni e al vincolo costituito dalle disponibilità finanziarie nei relativi capitoli di competenza nel bilancio dello Stato;
 - la stipula di Convezioni quadro tra Agenzia e singolo Provveditorato territorialmente competente;
 - l'esecuzione diretta degli interventi residualmente affidati all'Agenzia qualora la capacità operativa dei Provveditorati risulti insufficiente.

2.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Riduzione della spesa sostenuta dalle PAC relativamente agli immobili in uso

Azioni	Risultati attesi 2014	Proiezioni 2015-16
<p>Svolgere pienamente il ruolo dell'Agenzia ai sensi dell'art. 2 c. 222 della L. 191/2009 portando avanti le iniziative promosse, in particolare completando i Piani di razionalizzazione e utilizzando tutti gli strumenti messi a disposizione dal Legislatore anche alla luce di quanto previsto dal D.L. 95/2012 convertito nella L.135/2012</p>	<p>RISULTATO "GOVERNABILE" Predisposizione dei Piani di razionalizzazione territoriali e dei Piani di razionalizzazione per singola P.A. Perfezionamento di 490 atti di consegna e dismissione Avanzamento di 36 fasi per gli interventi edilizi direttamente gestiti dall'Agenzia per un valore di circa 10 milioni di euro</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>RISULTATO "NON GOVERNABILE" Riduzione degli oneri da locazione passiva per circa 10 milioni di euro annui (al netto di quelli già originati da attività poste in essere negli esercizi precedenti) Rilascio dei nulla osta alla stipula per le locazioni passive delle P.A. Avanzamento di 40 fasi per gli interventi edilizi gestiti dai Provveditori alle Opere per un valore di circa 30 milioni di euro</p>	<p>Prosecuzione delle attività</p>

L'insieme delle azioni riportate in colonna vanno tenute in equilibrio sulla base della capacità operativa dell'Agenzia in relazione alla disponibilità finanziaria sul capitolo 3901 del Bilancio dello Stato. Sotto la linea tratteggiata sono rappresentate le metriche "non governabili" dall'Agenzia la cui previsione è stata stimata sulla base della capacità massima operativa e dei trend storici.

2.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Riduzione della spesa sostenuta dalle PAC relativamente agli immobili in uso

Azioni	Risultati attesi 2014	Proiezioni 2015-16
<p>Elaborare il Piano generale triennale degli interventi in base ai fabbisogni manutentivi rappresentati dalle Amministrazioni e al vincolo costituito dalle disponibilità finanziarie sui relativi capitoli di competenza nel bilancio dello Stato</p> <p>Gestire in fase di attuazione il Piano generale degli interventi assicurando:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'individuazione degli operatori specializzati a cui dovranno ricorrere i Provveditori alle OOPP territorialmente competenti per l'esecuzione degli interventi pianificati; • il monitoraggio del grado di attuazione dei Piani predisposti. 	<p>RISULTATO "GOVERNABILE"</p> <p>Definizione del piano generale triennale compatibilmente con le risorse disponibili nei capitoli 3905 e 7753 sulla base:</p> <ul style="list-style-type: none"> - della verifica dei massimali di spesa, per ogni singolo immobile, per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (ex art. 2, c.620, L. 244/2007); - delle comunicazioni da parte delle Amministrazioni delle previsioni triennali dei lavori di manutenzione - delle comunicazioni ricevute dal MIT coordinandosi con i Provveditori territorialmente competenti. 	<p>Prosecuzione delle attività</p>
	<p>RISULTATO "GOVERNABILE"</p> <p>Stipula Accordi quadro di durata biennale con gli operatori specializzati nel settore riferiti ad ambiti territoriali regionali e per categorie di lavori</p> <p>RISULTATO "NON GOVERNABILE"</p> <p>Stipula di Convenzioni quadro con i Provveditori territorialmente competenti per l'affidamento della gestione e realizzazione degli interventi manutentivi</p>	<p>Rinnovo accordi quadro con gli operatori specializzati nel settore</p> <p>Implementazione progressiva degli interventi previsti dal piano triennale generale</p>

L'insieme delle azioni riportate in colonna vanno tenute in equilibrio sulla base della capacità operativa dell'Agenzia in relazione alla disponibilità finanziaria sul capitolo 3901 del Bilancio dello Stato. Sotto la linea tratteggiata sono rappresentate le metriche "non governabili" dall'Agenzia la cui previsione è stata stimata sulla base della capacità massima operativa e dei trend storici.

2.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Gestione dei veicoli confiscati

L'Agenzia sarà impegnata a proseguire le attività finalizzate a estendere la **procedura Custode Acquirente** a ulteriori ambiti provinciali che, a causa dei numerosi ricorsi pervenuti, sono state rallentate nel corso dell'esercizio 2013. In particolare, le attività che saranno svolte, di concerto con il Ministero dell'Interno, riguardano l'aggiudicazione definitiva degli ambiti provinciali, la stipula dei contratti con gli aggiudicatari dopo le propedeutiche attività amministrative e la gestione dell'applicativo informatico e la relativa attività formativa per l'utilizzo dello stesso nei confronti degli utenti coinvolti (Prefetture, Forze dell'ordine, custode acquirente, utenti interni).

L'Agenzia assicurerà la gestione efficiente dei veicoli gestiti mediante:

- le attività - inerenti la **procedura Custode Acquirente** - di presa in carico, alienazione al Custode Acquirente e stima dei veicoli;
- le attività previste dalle cosiddette **procedure "transitoria"** fino alla piena attivazione della procedura Custode Acquirente e, comunque, fino all'esaurimento dello stock di veicoli interessati dalle procedure.

Infine, l'Agenzia sarà coinvolta, per quanto di competenza, nel processo di definizione delle modalità di alienazione dei veicoli sequestrati e confiscati in via amministrativa e delle attività ad esse funzionali e connesse ai sensi dell' art. 1 commi 444-449 della Legge di Stabilità 2014.

2.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Azioni	Risultati attesi 2014	Proiezioni 2015-16
<p>Estendere la procedura custode-acquirente negli ambiti in scadenza, già scaduti e prorogati ovvero privi della figura del custode acquirente</p>	<p>RISULTATO "NON GOVERNABILE" Attivazione della procedura negli ambiti provinciali aggiudicati e contrattualizzati</p>	<p>Proseguimento delle attività per gli ambiti residuali non ancora avviati</p>
<p>Proseguire le attività di rottamazione/ alienazione per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i veicoli confiscati interessati dalla procedura transitoria • l'aliquota di veicoli che risultano attratti dal dispositivo di cui al DPR 189/01 (veicoli abbandonati) • l'aliquota di veicoli ricadenti nella procedura custode-acquirente 	<p>RISULTATO "GOVERNABILE" Valore del tasso veicoli gestiti (trasmessi al demolitore e rimessi in circolazione) sul totale di quelli presi in carico nell'anno pari a 90% RISULTATO "NON GOVERNABILE" Rottamazione/ alienazione di 40.000 veicoli</p>	<p>Proseguimento delle attività</p>

L'insieme delle azioni riportate in colonna vanno tenute in equilibrio sulla base della capacità operativa dell'Agenzia in relazione alla disponibilità finanziaria sul capitolo 3901 del Bilancio dello Stato. Sotto la linea tratteggiata sono rappresentate le metriche "non governabili" dall'Agenzia la cui previsione è stata stimata sulla base della capacità massima operativa e dei trend storici.

3. Sistema di monitoraggio

3.1 GRIGLIA DI PIANO 1/2

Obiettivo strategico	Area di risultato	Linee di Servizio	Prodotto caratteristico	Produzione caratteristica	Criterio di equivalenza	Prodotto chiave	Produzione equivalente		
Assicurare la conoscenza dei beni amministrati e assolvere gli obblighi normativi e di tutela dominicale	Presidio e tutela dei beni affidati	Approfondimento conoscenza beni e aggiornamento base dati informativa	Fascicoli immobiliari predisposti su beni UG e patrimonio disponibile	175	1,00	Fascicoli immobiliari predisposti su beni UG e patrimonio disponibile	871		
		Approfondimento conoscenza beni e aggiornamento base dati informativa	Fascicoli immobiliari predisposti su beni Difesa	25	2,00				
		Analisi richieste in materia di Federalismo Demaniale	Richieste di attribuzione pervenute dagli Enti Territoriali in materia di Federalismo Demaniale	3.230	0,20				
			Tenuta inventari	Portafoglio beni gestiti	47.412	0,02			
			Analisi portafoglio	Portafoglio beni gestiti	47.412	0,03			
			Gestione imposte e tasse	Portafoglio beni gestiti	22.986	0,02			
			Acquisizioni	Acquisizioni	420	2,52	Ispezioni/sopralluoghi	7.793	
			Tutela e contenzioso	Azioni di tutela e atti contenzioso	1.145	1,43			
			Assunzione in consistenza	Atti di assunzioni in consistenza	470	1,68			
			Sdemaniaizzazione	Proposte di sdemanializzazione istruite	14	7,89			
			Ispezioni/sopralluoghi	Ispezioni/sopralluoghi	1.846	1,00			
			Generazione entrate da messa a reddito di beni statali	Gestione riscossione e bollettazione	Atti di riscossione e bollettazione	50.000	1,00	Atti di riscossione	50.000
				Gestione contratti di locazione e concessioni	Atti di concessione e contratti di locazione	1.400	1,00	Atti di concessione e contratti di locazione	1.400

3.1 GRIGLIA DI PIANO 2/2

Obiettivo strategico	Area di risultato	Linee di Servizio	Prodotto caratteristico	Produzione caratteristica	Criterio di equivalenza	Prodotto chiave	Produzione equivalente
<p>Contribuire alla riduzione del debito e della spesa pubblica mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, la razionalizzazione degli spazi, l'ottimizzazione del portafoglio immobiliare e l'efficientamento della spesa delle Amministrazioni centrali dello Stato, compresa quella per la manutenzione degli immobili in uso</p>	Ottimizzazione portafoglio	Vendite	Beni messi in vendita	602	1,00		
		Vendite	Vendite per adempimenti normativi	260	0,40		
		Vendite	Beni oggetto di vendite straordinarie	0	1,50		
		Trasferimenti Federalismo Demaniale	Beni trasferiti	1.256	0,30	Beni messi in vendita	1.189
		Trasferimenti	Alloggi trasferiti in base a leggi speciali e beni ceduti a titolo gratuito	989	0,07		
		Acquisti immobili	Proposte di acquisto	6	1,00		
		Fermete	Operazioni di permuta istruite	18	2,00		
		Gestione iniziative di valorizzazione	Fasi di iniziative di valorizzazione attive su beni statali	59	1,00		
		Gestione iniziative di valorizzazione culturali attive (ex art.5, comma 5 D.Lgs 85/10)	Fasi di iniziative di valorizzazione culturali attive	50	0,70	Fasi di iniziative di valorizzazione attive su beni statali	284
		Sviluppo delle iniziative di valorizzazione sul patrimonio territoriale	Fasi di iniziative di valorizzazione attive su beni di proprietà soggetti pubblici	140	1,36		
		Gestione interventi edili affidati ai Provveditorati alle Opere Pubbliche	Fasi interventi affidati ai Provveditorati alle Opere Pubbliche	40	0,30	Fasi interventi direttamente gestiti dall'Agenzia	48
		Riduzione della spesa sostenuta dalle PAC relativamente agli immobili in uso	Gestione interventi edili direttamente gestiti dall'Agenzia	36	1,00		
	Gestione dei veicoli confiscati	Razionalizzazione degli spazi e degli utilizzi PAC	Nulla osta alla locazione rilasciati	112	1,00	Atti di consegna e dismissione dei beni	602
		Razionalizzazione degli spazi e degli utilizzi PAC	Atti di consegna e dismissione dei beni	490	1,00		
		Manutentore Unico - Attività di predisposizione piano	Interventi inseriti nel piano generale	1.188	1,00	Interventi inseriti nel piano generale	1.188
	Gestione veicoli	Veicoli alienati/rottamati	40.000	1,00	Veicoli alienati/rottamati	40.000	

3.2 ASSICURARE LA CONOSCENZA DEI BENI AMMINISTRATI E ASSOLVERE GLI OBBLIGHI NORMATIVI E DI TUTELA DOMINICALE

Presidio e tutela dei beni affidati

Area di intervento	Indicatore	Modalità di calcolo / elementi per monitoraggio
<p>Acquisire le informazioni sui beni di proprietà dello Stato condotti in uso governativo (con priorità per quelli interessati da processi di razionalizzazione) e destinati a iniziative di sviluppo immobiliare al fine di disporre di un "report di dettaglio" per singolo immobile</p>	<p>Numero di fascicoli immobiliari per i beni in uso governativo predisposti/numero schede relative ai beni in uso governativo amministrati</p> <p>Numero beni in uso governativo compresi nei fascicoli predisposti/numero beni in uso governativo amministrati</p> <p>Numero fascicoli immobiliari predisposti per i beni riconsegnati dal Ministero della Difesa/numero dei beni riconsegnati dal Min. Difesa al 31/12/2013.</p>	<p>Numero fascicoli immobiliari predisposti nell'anno/schede uso gov. (schede 23A5+DSA in uso gov.) = 4%</p> <p>Numero fascicoli immobiliari predisposti nell'anno/beni in uso gov. (fabbricati e aree 23A5+DSA in uso gov.) = a consuntivo.</p> <p>Numero fascicoli immobiliari predisposti nell'anno sui beni riconsegnati dalla Difesa/totale beni riconsegnati dalla Difesa = <i>a consuntivo</i></p>
<p>Svolgere le attività di vigilanza volte prioritariamente alla verifica del corretto utilizzo dei beni in gestione, in particolare sui beni in Uso Governativo</p>	<p>Numero di ispezioni/numero totale immobili individuati suddivisi per tipologia</p> <p>Distribuzione delle tipologie di irregolarità riscontrate</p> <p>Valore immobili aggiornato/valore degli stessi immobili non aggiornato</p> <p>Valore immobili assunti in consistenza/valore totale immobili al 31/12/2013</p>	<p>Numero vigilanze/totale beni (per beni pa e altri beni patrimoniali) = a consuntivo.</p> <p>% singola tipologia di irregolarità sul totale = a consuntivo.</p> <p>(Δ incremento valore beni da rivalutazione - decremento valore beni da svalutazione nel periodo rispetto al 31/12/2013)/totale valore = a consuntivo.</p> <p>Incremento valore beni da assunzioni in consistenza rispetto al 31/12/2013/totale valore = a consuntivo.</p>
<p>Proseguire le attività di sdemanializzazione dei beni che per loro natura e caratteristiche possono essere riclassificati nel patrimonio disponibile e quindi alienati</p>	<p>Valore immobili sdemanializzati</p>	<p>Valore delle proposte di sdemanializzazione accolte = a consuntivo.</p>

3.2 ASSICURARE LA CONOSCENZA DEI BENI AMMINISTRATI E ASSOLVERE GLI OBBLIGHI NORMATIVI E DI TUTELA DOMINICALE

Generazione entrate da messa a reddito di beni statali

Linea di servizio	Indicatore di efficacia	Modalità di calcolo / elementi per monitoraggio																																					
Gestione riscossione e bollettazione	Entrate da riscossioni relative ai codici tributo direttamente gestiti dall'Agenzia	<p>Valore delle entrate per 55 milioni di euro</p> <table border="1" data-bbox="459 497 805 985"> <thead> <tr> <th colspan="2">Direttamente gestiti dall'Agenzia</th> </tr> <tr> <th>Capitolo</th> <th>Natura entrate</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2315</td> <td>809T</td> <td>Indennità e interessi di mora per entrate demaniali</td> </tr> <tr> <td>2601</td> <td>811T</td> <td>Canon/indennità relative ai beni patrimoniali disponibili/ indisponibili</td> </tr> <tr> <td>2601</td> <td>854T</td> <td>Indennità dovute per vendita aree con opere di urbanizzazione</td> </tr> <tr> <td>2601</td> <td>856T</td> <td>Indennità per vendita aree con opere di sconfinamento</td> </tr> <tr> <td>2612.1</td> <td>834T</td> <td>Canon/indennità relative ai beni di DSA</td> </tr> <tr> <td>2612.8</td> <td>847T</td> <td>Proventi vendita beni mobili DPR 189/01, indennità condoni, etc</td> </tr> <tr> <td>2650</td> <td>837T</td> <td>Proventi relativi a eredità giacenti</td> </tr> </tbody> </table>	Direttamente gestiti dall'Agenzia		Capitolo	Natura entrate	2315	809T	Indennità e interessi di mora per entrate demaniali	2601	811T	Canon/indennità relative ai beni patrimoniali disponibili/ indisponibili	2601	854T	Indennità dovute per vendita aree con opere di urbanizzazione	2601	856T	Indennità per vendita aree con opere di sconfinamento	2612.1	834T	Canon/indennità relative ai beni di DSA	2612.8	847T	Proventi vendita beni mobili DPR 189/01, indennità condoni, etc	2650	837T	Proventi relativi a eredità giacenti												
Direttamente gestiti dall'Agenzia																																							
Capitolo	Natura entrate																																						
2315	809T	Indennità e interessi di mora per entrate demaniali																																					
2601	811T	Canon/indennità relative ai beni patrimoniali disponibili/ indisponibili																																					
2601	854T	Indennità dovute per vendita aree con opere di urbanizzazione																																					
2601	856T	Indennità per vendita aree con opere di sconfinamento																																					
2612.1	834T	Canon/indennità relative ai beni di DSA																																					
2612.8	847T	Proventi vendita beni mobili DPR 189/01, indennità condoni, etc																																					
2650	837T	Proventi relativi a eredità giacenti																																					
Gestione riscossione e bollettazione	Entrate da riscossioni relative ai codici tributo non direttamente gestiti dall'Agenzia	<p>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 2014 e bilancio pluriennale per il triennio 2014-2016</p> <table border="1" data-bbox="944 497 1370 985"> <thead> <tr> <th colspan="2">Non direttamente gestiti dall'Agenzia</th> </tr> <tr> <th>Capitolo</th> <th>Natura entrate</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2603.1</td> <td>814T</td> <td>Proventi miniere pertinenti allo Stato</td> </tr> <tr> <td>2603.2</td> <td>815T</td> <td>Proventi sorgenti termali e minerali</td> </tr> <tr> <td>2604.0</td> <td>817T</td> <td>Diritti prospezione e ricerca mineraria</td> </tr> <tr> <td>2608.2</td> <td>825T</td> <td>Canon/indennità relative ai beni di demanio idrico</td> </tr> <tr> <td>2611</td> <td>816T</td> <td>Canone annuo ricerca e coltivazione risorse geotermiche</td> </tr> <tr> <td>2612.2</td> <td>836T</td> <td>Canon/indennità relative a beni di demanio aeronautico</td> </tr> <tr> <td>2612.3</td> <td>840T</td> <td>Canon/indennità relative ai beni di demanio militare</td> </tr> <tr> <td>2612.4</td> <td>842T</td> <td>Canon/indennità relative ai beni di demanio marittimo</td> </tr> <tr> <td>2614</td> <td>835T</td> <td>Opere pubbliche bonifica e relative pertinenze</td> </tr> <tr> <td>2616.1</td> <td>832T</td> <td>Concessione di spiagge lacuali</td> </tr> <tr> <td>3319.1</td> <td>818T</td> <td>Proventi derivanti dai beni confiscati alla criminalità organizzata ex L.575/65 - somme di denaro</td> </tr> </tbody> </table>	Non direttamente gestiti dall'Agenzia		Capitolo	Natura entrate	2603.1	814T	Proventi miniere pertinenti allo Stato	2603.2	815T	Proventi sorgenti termali e minerali	2604.0	817T	Diritti prospezione e ricerca mineraria	2608.2	825T	Canon/indennità relative ai beni di demanio idrico	2611	816T	Canone annuo ricerca e coltivazione risorse geotermiche	2612.2	836T	Canon/indennità relative a beni di demanio aeronautico	2612.3	840T	Canon/indennità relative ai beni di demanio militare	2612.4	842T	Canon/indennità relative ai beni di demanio marittimo	2614	835T	Opere pubbliche bonifica e relative pertinenze	2616.1	832T	Concessione di spiagge lacuali	3319.1	818T	Proventi derivanti dai beni confiscati alla criminalità organizzata ex L.575/65 - somme di denaro
Non direttamente gestiti dall'Agenzia																																							
Capitolo	Natura entrate																																						
2603.1	814T	Proventi miniere pertinenti allo Stato																																					
2603.2	815T	Proventi sorgenti termali e minerali																																					
2604.0	817T	Diritti prospezione e ricerca mineraria																																					
2608.2	825T	Canon/indennità relative ai beni di demanio idrico																																					
2611	816T	Canone annuo ricerca e coltivazione risorse geotermiche																																					
2612.2	836T	Canon/indennità relative a beni di demanio aeronautico																																					
2612.3	840T	Canon/indennità relative ai beni di demanio militare																																					
2612.4	842T	Canon/indennità relative ai beni di demanio marittimo																																					
2614	835T	Opere pubbliche bonifica e relative pertinenze																																					
2616.1	832T	Concessione di spiagge lacuali																																					
3319.1	818T	Proventi derivanti dai beni confiscati alla criminalità organizzata ex L.575/65 - somme di denaro																																					

3.2 ASSICURARE LA CONOSCENZA DEI BENI AMMINISTRATI E ASSOLVERE GLI OBBLIGHI NORMATIVI E DI TUTELA DOMINICALE

Generazione entrate da messa a reddito di beni statali

Linea di servizio	Indicatore di efficacia	Modalità di calcolo / elementi per monitoraggio
Gestione riscossione e bollettazione	Tasso di riscossione canoni	Rapporto tra il valore degli F24 riscossi (CR) rispetto agli emessi nell'anno con causale "canone" (ER). Oggetto dell'indicatore sono i tributi 811T e 834T = 80% TASSO DI RISCOSSIONE CANONI = CR/ER causale "canone"
Gestione riscossione e bollettazione	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 = 30% TASSO DI RIDUZIONE DEI RESIDUI = $(R+I+N+D)/(T-C)$
Gestione riscossione e bollettazione	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) = 60% TASSO GESTIONE DEI RESIDUI = $(R+I+N+C+D+S)/T$

3.2 ASSICURARE LA CONOSCENZA DEI BENI AMMINISTRATI E ASSOLVERE GLI OBBLIGHI NORMATIVI E DI TUTELA DOMINICALE

Generazione entrate da messa a reddito di beni statali

Linea di servizio	Indicatore di efficacia	Modalità di calcolo / elementi per monitoraggio
Contratti di locazione e atti di concessione	Tasso di regolarità contrattuale su beni in Uso Governativo	<p>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. (la somma del numero di utenze in possesso di titolo di occupazione "regolare", "scaduto/non valido" o "irregolare") = 65%</p> <p>TASSO DI REGOLARITA' CONTRATTUALE SU BENI IN U.G.= $R/(R+S+I)$</p>
Contratti di locazione e atti di concessione	Tasso di regolarità contrattuale su beni non coinvolti in operazioni di vendita e Federalismo Demaniale	<p>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 (la somma del numero di utenze in possesso di titolo di occupazione "regolare", "scaduto/non valido" o "irregolare") = 65%</p> <p>TASSO DI REGOLARITA' CONTRATTUALE SU BENI NON COINVOLTI IN OPERAZIONI DI VENDITA E FEDERALISMO DEMANIALE = $R/(R+S+I)$</p>

3.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Ottimizzazione portafoglio

Linea di servizio	Indicatore di efficacia	Modalità di calcolo / elementi per monitoraggio
Vendite	Valore contratti	Contratti di vendita stipulati nell'anno con procedura di evidenza pubblica e atti stipulati a trattativa privata per un valore di 13 milioni di euro
Vendite	Emettere visti di congruità circa il corretto utilizzo dei criteri stima finalizzati alla vendita degli alloggi non più funzionali al Ministero della Difesa ai sensi del DPR n. 90 del 15 marzo 2010, art. 403 c. 5	Completamento delle attività
Trasferimento residenziale edilizia	Numero alloggi assegnati/ Numero alloggi da assegnare ad aventi diritto (L.31/2004 art.1 c.441, L.244/2007 art.2 c.15, L. 640/1954)	Numero alloggi trasferiti/numero alloggi da trasferire = 50%
Trasferimento demaniale federalismo	Numero beni trasferiti/ Numero beni contenuti nelle istanze con esito positivo	Numero beni trasferiti/ Numero beni contenuti nelle istanze con esito positivo = a consuntivo
Permute	Valore attuale riduzione stimata canonici passivi – valore attuale oneri da sostenere stimati	Valore attuale riduzione stimata canonici passivi – valore attuale oneri da sostenere stimati (interventi edilizi sostenuti)
Acquisti	Valore attuale riduzione stimata canonici passivi – valore attuale oneri da sostenere stimati	Valore attuale riduzione stimata canonici passivi – valore attuale oneri da sostenere stimati (interventi edilizi sostenuti)

3.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Creazione valore Stato-Territorio

Linea di servizio	Indicatore di efficacia	Modalità di calcolo / elementi per monitoraggio																																										
Gestione operazioni di valorizzazione	Elenco operazioni di valorizzazione su beni statali	<p>Elenco valorizzazioni statali attive nel periodo con indicazione degli avanzamenti per fase sulla base delle seguenti tabelle che riportano le fasi significative (in termini di rilevanza per terzi) che sono prodotte all'interno dei processi di valorizzazione immobiliare:</p> <table border="1" data-bbox="639 248 991 1296"> <thead> <tr> <th>Nome Fase</th> <th>Criteri di misurazione base di calcolo</th> <th>Output</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1_ Identificazione del bene</td> <td>NON genera avanzamento di fase</td> <td>Es.: individuazione dei beni</td> </tr> <tr> <td>A2_Accordo con soggetti interessati</td> <td>NON genera avanzamento di fase</td> <td>Es.: tavolo tecnico di concertazione, individuazione dei beni, protocollo d'intesa, etc.</td> </tr> <tr> <td>A3_Analisi Tecnica</td> <td>Genera avanzamento di fase</td> <td>Es.: conclusione studio di fattibilità, progetto preliminare, linee guida per la valorizzazione, etc.</td> </tr> <tr> <td>A4_Perfezionamento impegni assunti</td> <td>Genera avanzamento di fase</td> <td>Es.: piano attuativo, conferenza dei servizi, accordo di programma, approvazione variante urbanistica, etc.</td> </tr> <tr> <td>A5_Procedura di evidenza pubblica</td> <td>Genera avanzamento di fase</td> <td>Es.: attività di marketing, incontri settoriali, pubblicazione del bando di gara, aggiudicazione della gara, etc.</td> </tr> <tr> <td>A6_Perfezionamento dell'atto di trasferimento del bene</td> <td>Genera avanzamento di fase</td> <td>Atto di vendita oppure atto di concessione/locazione pienamente efficace.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Per il processo di promozione e supporto delle operazioni di valorizzazione, trasformazione del patrimonio immobiliare locale ai sensi dell'art. 33 bis del D.L. 98/2011</p> <table border="1" data-bbox="1078 219 1406 1317"> <thead> <tr> <th>Nome Fase</th> <th>Criteri di misurazione base di calcolo</th> <th>Output</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B1_Actività di promozione</td> <td>NON genera avanzamento di fase</td> <td>Es.: Verbali incontri, lettera di intenti con soggetti interessati, etc</td> </tr> <tr> <td>B2_Actività di concertazione</td> <td>NON genera avanzamento di fase</td> <td>Es.: Tavoli tecnici di concertazione, individuazione dei beni, protocolli d'intesa etc.</td> </tr> <tr> <td>B3_Analisi tecnica</td> <td>Genera avanzamento di fase</td> <td>Es.: due diligence, studi di prefattibilità, progetti preliminari, linee guida per la valorizzazione, alienazione/razionalizzazione etc.</td> </tr> <tr> <td>B4_Predisposizione Programma di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione</td> <td>Genera avanzamento di fase</td> <td>Es.: Programmi di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione attestati da idonei accordi/atti di concertazione</td> </tr> <tr> <td>B5_Implementazione Programma di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione</td> <td>Genera avanzamento di fase</td> <td>Es.: attività di marketing, incontri settoriali, roadshow, attivazione procedure di evidenza pubblica, etc.</td> </tr> <tr> <td>B6_Perfezionamento Programma di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione</td> <td>Genera avanzamento di fase</td> <td>Es.: Atti di vendita, atti di concessione/locazione pienamente efficace, atti di permuta, costituzione delle società, consorzi o fondi immobiliari, atti di conferimento/apporto, etc</td> </tr> </tbody> </table>	Nome Fase	Criteri di misurazione base di calcolo	Output	A1_ Identificazione del bene	NON genera avanzamento di fase	Es.: individuazione dei beni	A2_Accordo con soggetti interessati	NON genera avanzamento di fase	Es.: tavolo tecnico di concertazione, individuazione dei beni, protocollo d'intesa, etc.	A3_Analisi Tecnica	Genera avanzamento di fase	Es.: conclusione studio di fattibilità, progetto preliminare, linee guida per la valorizzazione, etc.	A4_Perfezionamento impegni assunti	Genera avanzamento di fase	Es.: piano attuativo, conferenza dei servizi, accordo di programma, approvazione variante urbanistica, etc.	A5_Procedura di evidenza pubblica	Genera avanzamento di fase	Es.: attività di marketing, incontri settoriali, pubblicazione del bando di gara, aggiudicazione della gara, etc.	A6_Perfezionamento dell'atto di trasferimento del bene	Genera avanzamento di fase	Atto di vendita oppure atto di concessione/locazione pienamente efficace.	Nome Fase	Criteri di misurazione base di calcolo	Output	B1_Actività di promozione	NON genera avanzamento di fase	Es.: Verbali incontri, lettera di intenti con soggetti interessati, etc	B2_Actività di concertazione	NON genera avanzamento di fase	Es.: Tavoli tecnici di concertazione, individuazione dei beni, protocolli d'intesa etc.	B3_Analisi tecnica	Genera avanzamento di fase	Es.: due diligence, studi di prefattibilità, progetti preliminari, linee guida per la valorizzazione, alienazione/razionalizzazione etc.	B4_Predisposizione Programma di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione	Genera avanzamento di fase	Es.: Programmi di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione attestati da idonei accordi/atti di concertazione	B5_Implementazione Programma di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione	Genera avanzamento di fase	Es.: attività di marketing, incontri settoriali, roadshow, attivazione procedure di evidenza pubblica, etc.	B6_Perfezionamento Programma di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione	Genera avanzamento di fase	Es.: Atti di vendita, atti di concessione/locazione pienamente efficace, atti di permuta, costituzione delle società, consorzi o fondi immobiliari, atti di conferimento/apporto, etc
Nome Fase	Criteri di misurazione base di calcolo	Output																																										
A1_ Identificazione del bene	NON genera avanzamento di fase	Es.: individuazione dei beni																																										
A2_Accordo con soggetti interessati	NON genera avanzamento di fase	Es.: tavolo tecnico di concertazione, individuazione dei beni, protocollo d'intesa, etc.																																										
A3_Analisi Tecnica	Genera avanzamento di fase	Es.: conclusione studio di fattibilità, progetto preliminare, linee guida per la valorizzazione, etc.																																										
A4_Perfezionamento impegni assunti	Genera avanzamento di fase	Es.: piano attuativo, conferenza dei servizi, accordo di programma, approvazione variante urbanistica, etc.																																										
A5_Procedura di evidenza pubblica	Genera avanzamento di fase	Es.: attività di marketing, incontri settoriali, pubblicazione del bando di gara, aggiudicazione della gara, etc.																																										
A6_Perfezionamento dell'atto di trasferimento del bene	Genera avanzamento di fase	Atto di vendita oppure atto di concessione/locazione pienamente efficace.																																										
Nome Fase	Criteri di misurazione base di calcolo	Output																																										
B1_Actività di promozione	NON genera avanzamento di fase	Es.: Verbali incontri, lettera di intenti con soggetti interessati, etc																																										
B2_Actività di concertazione	NON genera avanzamento di fase	Es.: Tavoli tecnici di concertazione, individuazione dei beni, protocolli d'intesa etc.																																										
B3_Analisi tecnica	Genera avanzamento di fase	Es.: due diligence, studi di prefattibilità, progetti preliminari, linee guida per la valorizzazione, alienazione/razionalizzazione etc.																																										
B4_Predisposizione Programma di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione	Genera avanzamento di fase	Es.: Programmi di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione attestati da idonei accordi/atti di concertazione																																										
B5_Implementazione Programma di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione	Genera avanzamento di fase	Es.: attività di marketing, incontri settoriali, roadshow, attivazione procedure di evidenza pubblica, etc.																																										
B6_Perfezionamento Programma di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione	Genera avanzamento di fase	Es.: Atti di vendita, atti di concessione/locazione pienamente efficace, atti di permuta, costituzione delle società, consorzi o fondi immobiliari, atti di conferimento/apporto, etc																																										

3.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Creazione valore Stato-Territorio

Linea di servizio	Indicatore di efficacia	Modalità di calcolo / elementi per monitoraggio
Gestione operazioni di valorizzazione	Numero operazioni di valorizzazione su beni statali concluse/Numero operazioni di valorizzazioni su beni statali attive	Numero operazioni di valorizzazione su beni statali concluse nell'anno/totale numero operazioni di valorizzazione su beni statali attive di cui è presente un avanzamento di fase al 01/01/2014
	Valore concessioni di valorizzazione stipulate nell'anno	Valore canone concessorio stipulato nell'anno
	Fondi attratti da terzi	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.
Sviluppo delle iniziative di valorizzazione sul patrimonio territoriale	Numero Protocolli sottoscritti	Numero Protocolli sottoscritti nell'anno ai sensi dell'art. 33 bis del D.L. 98/2011
	Numero progetti conclusi	Numero operazioni di valorizzazione sul patrimonio di proprietà dei soggetti pubblici coinvolti concluse nell'anno ai sensi dell'art. 33 bis del D.L. 98/2011

3.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Creazione valore Stato-Territorio

Linea di servizio	Indicatore di efficacia	Modalità di calcolo / elementi per monitoraggio															
<p>Gestione operazioni di valorizzazione culturali attive (ex art. 5, comma 5, D.Lgs. 85/10)</p>	<p>Elenco operazioni di valorizzazione culturali</p>	<p>Elenco valorizzazioni culturali attive nel periodo con dettaglio degli avanzamenti sulla base della seguente tabella che riporta le fasi significative (in termini di rilevanza per terzi) che sono prodotte all'interno del processo di valorizzazione immobiliare:</p> <table border="1" data-bbox="683 286 959 1279"> <thead> <tr> <th data-bbox="683 972 730 1279">Nome Fase</th> <th data-bbox="683 741 730 972">Criteri di misurazione base di calcolo</th> <th data-bbox="683 286 730 741">Output</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="730 972 788 1279">Richiesta beni da parte ET</td> <td data-bbox="730 741 788 972">NON genera avanzamento di fase</td> <td data-bbox="730 286 788 741">Richiesta beni ritenute ammissibili</td> </tr> <tr> <td data-bbox="788 972 845 1279">Programma di valorizzazione</td> <td data-bbox="788 741 845 972">Genera avanzamento di fase</td> <td data-bbox="788 286 845 741">Programma di valorizzazione predisposto da ET approvato dal Tavolo Tecnico Operativo</td> </tr> <tr> <td data-bbox="845 972 903 1279">Accordo di valorizzazione</td> <td data-bbox="845 741 903 972">Genera avanzamento di fase</td> <td data-bbox="845 286 903 741">Sottoscrizione dell'accordo di valorizzazione</td> </tr> <tr> <td data-bbox="903 972 959 1279">Perfezionamento dell'atto di trasferimento del bene</td> <td data-bbox="903 741 959 972">Genera avanzamento di fase</td> <td data-bbox="903 286 959 741">Sottoscrizione dell'atto di trasferimento</td> </tr> </tbody> </table>	Nome Fase	Criteri di misurazione base di calcolo	Output	Richiesta beni da parte ET	NON genera avanzamento di fase	Richiesta beni ritenute ammissibili	Programma di valorizzazione	Genera avanzamento di fase	Programma di valorizzazione predisposto da ET approvato dal Tavolo Tecnico Operativo	Accordo di valorizzazione	Genera avanzamento di fase	Sottoscrizione dell'accordo di valorizzazione	Perfezionamento dell'atto di trasferimento del bene	Genera avanzamento di fase	Sottoscrizione dell'atto di trasferimento
Nome Fase	Criteri di misurazione base di calcolo	Output															
Richiesta beni da parte ET	NON genera avanzamento di fase	Richiesta beni ritenute ammissibili															
Programma di valorizzazione	Genera avanzamento di fase	Programma di valorizzazione predisposto da ET approvato dal Tavolo Tecnico Operativo															
Accordo di valorizzazione	Genera avanzamento di fase	Sottoscrizione dell'accordo di valorizzazione															
Perfezionamento dell'atto di trasferimento del bene	Genera avanzamento di fase	Sottoscrizione dell'atto di trasferimento															

3.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Creazione valore Stato-Territorio

Linea di servizio	Indicatore di efficacia	Modalità di calcolo / elementi per monitoraggio																					
Sviluppo delle iniziative di valorizzazione sul patrimonio territoriale	Elenco operazioni di valorizzazione sul patrimonio di proprietà dei soggetti pubblici	<p>Elenco valorizzazione sul patrimonio di proprietà dei soggetti pubblici coinvolti attive nel periodo ai sensi dell'art. 33 bis del D.L. 98/2011 sulla base della seguente tabella che riporta le fasi significative (in termini di rilevanza per terzi) che sono prodotte all'interno del processo di promozione e supporto delle operazioni di valorizzazione, trasformazione del patrimonio immobiliare locale</p> <table border="1" data-bbox="746 257 1120 1317"> <thead> <tr> <th data-bbox="746 996 783 1317">Nome Fase</th> <th data-bbox="746 725 783 996">Criteri di misurazione base di calcolo</th> <th data-bbox="746 257 783 725">Output</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="783 996 826 1317">B1_Actività di promozione</td> <td data-bbox="783 725 826 996">NON genera avanzamento di fase</td> <td data-bbox="783 257 826 725">Es.: Verbali incontri, lettera di intenti con soggetti interessati, etc</td> </tr> <tr> <td data-bbox="826 996 869 1317">B2_Actività di concertazione</td> <td data-bbox="826 725 869 996">NON genera avanzamento di fase</td> <td data-bbox="826 257 869 725">Es.: Tavoli tecnici di concertazione, individuazione dei beni, protocolli d'intesa etc</td> </tr> <tr> <td data-bbox="869 996 912 1317">B3_Analisi tecnica</td> <td data-bbox="869 725 912 996">Genera avanzamento di fase</td> <td data-bbox="869 257 912 725">Es.: due diligence, studi di prefattibilità, progetti preliminari, linee guida per la valorizzazione, alienazione/razionalizzazione etc.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="912 996 986 1317">B4_Predisposizione Programma di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione</td> <td data-bbox="912 725 986 996">Genera avanzamento di fase</td> <td data-bbox="912 257 986 725">Es.: Programmi di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione attestati da idonei accordi/atti di concertazione</td> </tr> <tr> <td data-bbox="986 996 1045 1317">B5_Implementazione Programma di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione</td> <td data-bbox="986 725 1045 996">Genera avanzamento di fase</td> <td data-bbox="986 257 1045 725">Es.: attività di marketing, incontri settoriali, roadshow, attivazione procedure di evidenza pubblica, etc.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1045 996 1120 1317">B6_Perfezionamento Programma di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione</td> <td data-bbox="1045 725 1120 996">Genera avanzamento di fase</td> <td data-bbox="1045 257 1120 725">Es.: Atti di vendita, atti di concessione/locazione pienamente efficace, atti di permuta, costituzione delle società, consorzi o fondi immobiliari, atti di conferimento/apporto, etc</td> </tr> </tbody> </table>	Nome Fase	Criteri di misurazione base di calcolo	Output	B1_Actività di promozione	NON genera avanzamento di fase	Es.: Verbali incontri, lettera di intenti con soggetti interessati, etc	B2_Actività di concertazione	NON genera avanzamento di fase	Es.: Tavoli tecnici di concertazione, individuazione dei beni, protocolli d'intesa etc	B3_Analisi tecnica	Genera avanzamento di fase	Es.: due diligence, studi di prefattibilità, progetti preliminari, linee guida per la valorizzazione, alienazione/razionalizzazione etc.	B4_Predisposizione Programma di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione	Genera avanzamento di fase	Es.: Programmi di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione attestati da idonei accordi/atti di concertazione	B5_Implementazione Programma di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione	Genera avanzamento di fase	Es.: attività di marketing, incontri settoriali, roadshow, attivazione procedure di evidenza pubblica, etc.	B6_Perfezionamento Programma di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione	Genera avanzamento di fase	Es.: Atti di vendita, atti di concessione/locazione pienamente efficace, atti di permuta, costituzione delle società, consorzi o fondi immobiliari, atti di conferimento/apporto, etc
Nome Fase	Criteri di misurazione base di calcolo	Output																					
B1_Actività di promozione	NON genera avanzamento di fase	Es.: Verbali incontri, lettera di intenti con soggetti interessati, etc																					
B2_Actività di concertazione	NON genera avanzamento di fase	Es.: Tavoli tecnici di concertazione, individuazione dei beni, protocolli d'intesa etc																					
B3_Analisi tecnica	Genera avanzamento di fase	Es.: due diligence, studi di prefattibilità, progetti preliminari, linee guida per la valorizzazione, alienazione/razionalizzazione etc.																					
B4_Predisposizione Programma di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione	Genera avanzamento di fase	Es.: Programmi di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione attestati da idonei accordi/atti di concertazione																					
B5_Implementazione Programma di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione	Genera avanzamento di fase	Es.: attività di marketing, incontri settoriali, roadshow, attivazione procedure di evidenza pubblica, etc.																					
B6_Perfezionamento Programma di valorizzazione/alienazione/razionalizzazione	Genera avanzamento di fase	Es.: Atti di vendita, atti di concessione/locazione pienamente efficace, atti di permuta, costituzione delle società, consorzi o fondi immobiliari, atti di conferimento/apporto, etc																					

3.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Riduzione della spesa sostenuta dalle PAC relativamente agli immobili in uso

Linea di servizio	Indicatore di efficacia	Modalità di calcolo / elementi per monitoraggio										
Razionalizzazione degli spazi e degli utilizzi PAC	Valore dei risparmi	Riduzione degli oneri da locazione passiva per un valore di circa 10 milioni di euro annui (al netto di quelli già originati da attività poste in essere negli esercizi precedenti)										
Gestione interventi edilizi gestiti dall'Agenzia	Avanzamento interventi gestiti dall'Agenzia	<p>Valore contrattualizzato complessivo pari a 10 milioni di euro per gli interventi edilizi gestiti direttamente dall'Agenzia secondo le seguenti fasi di avanzamento realizzate nel periodo con fondi del capitolo 7754:</p> <table border="1" data-bbox="874 271 1342 1227"> <thead> <tr> <th data-bbox="874 898 995 1227">Attività significativa</th> <th data-bbox="874 271 995 898">Output</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="995 898 1078 1227">Avvio Progettazione</td> <td data-bbox="995 271 1078 898">Contratto con i professionisti esterni per affidamento incarico di progettazione, lettera di incarico, etc</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1078 898 1150 1227">Pubblicazione bando di gara</td> <td data-bbox="1078 271 1150 898">Bando di gara pubblicato, lettera di invito, etc</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1150 898 1246 1227">Stipula contratti lavori</td> <td data-bbox="1150 271 1246 898">Contratto di lavori stipulato</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1246 898 1342 1227">Ultimazione lavori</td> <td data-bbox="1246 271 1342 898">Certificato ultimazione lavori</td> </tr> </tbody> </table>	Attività significativa	Output	Avvio Progettazione	Contratto con i professionisti esterni per affidamento incarico di progettazione, lettera di incarico, etc	Pubblicazione bando di gara	Bando di gara pubblicato, lettera di invito, etc	Stipula contratti lavori	Contratto di lavori stipulato	Ultimazione lavori	Certificato ultimazione lavori
Attività significativa	Output											
Avvio Progettazione	Contratto con i professionisti esterni per affidamento incarico di progettazione, lettera di incarico, etc											
Pubblicazione bando di gara	Bando di gara pubblicato, lettera di invito, etc											
Stipula contratti lavori	Contratto di lavori stipulato											
Ultimazione lavori	Certificato ultimazione lavori											

3.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Riduzione della spesa sostenuta dalle PAC relativamente agli immobili in uso

Linea di servizio	Indicatore di efficacia	Modalità di calcolo / elementi per monitoraggio										
Gestione interventi edilizi affidati ai Provveditorati alle Opere Pubbliche	Avanzamento interventi gestiti dai Provveditorati	<p>Valore contrattualizzato complessivo pari a 30 milioni di euro per gli interventi edilizi affidati ai Provveditorati alle Opere Pubbliche secondo le seguenti fasi di avanzamento realizzate nel periodo con fondi del capitolo 7754:</p> <table border="1" data-bbox="715 282 1163 1223"> <thead> <tr> <th data-bbox="715 898 831 1223">Attività significativa</th> <th data-bbox="715 282 831 898">Output</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="831 898 911 1223">Avvio Progettazione</td> <td data-bbox="831 282 911 898">Contratto con i professionisti esterni per affidamento incarico di progettazione, lettera d'incarico, etc</td> </tr> <tr> <td data-bbox="911 898 979 1223">Pubblicazione bando di gara</td> <td data-bbox="911 282 979 898">Bando di gara pubblicato, lettera di invito, etc</td> </tr> <tr> <td data-bbox="979 898 1070 1223">Stipula contratto lavori</td> <td data-bbox="979 282 1070 898">Contratto di lavori stipulato</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1070 898 1163 1223">Ultimazione lavori</td> <td data-bbox="1070 282 1163 898">Certificato ultimazione lavori</td> </tr> </tbody> </table>	Attività significativa	Output	Avvio Progettazione	Contratto con i professionisti esterni per affidamento incarico di progettazione, lettera d'incarico, etc	Pubblicazione bando di gara	Bando di gara pubblicato, lettera di invito, etc	Stipula contratto lavori	Contratto di lavori stipulato	Ultimazione lavori	Certificato ultimazione lavori
Attività significativa	Output											
Avvio Progettazione	Contratto con i professionisti esterni per affidamento incarico di progettazione, lettera d'incarico, etc											
Pubblicazione bando di gara	Bando di gara pubblicato, lettera di invito, etc											
Stipula contratto lavori	Contratto di lavori stipulato											
Ultimazione lavori	Certificato ultimazione lavori											

3.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Riduzione della spesa sostenuta dalle PAC relativamente agli immobili in uso

Linea di servizio	Indicatore di efficacia	Modalità di calcolo / elementi per monitoraggio								
Gestione degli interventi affidati residualmente all'Agenzia, nell'ambito del cd. Manutentore Unico	Elenco delle fasi realizzate per gli interventi gestiti dall'Agenzia di valore superiore a 40.000 euro	Elenco delle fasi realizzate per gli interventi edilizi di valore superiore a 40.000 euro affidati residualmente all'Agenzia, nell'ambito del cd. Manutentore Unico, sulla base della seguente tabella: <table border="1" data-bbox="694 293 1059 1193"> <thead> <tr> <th data-bbox="694 748 746 1193">Attività significativa</th> <th data-bbox="694 293 746 748">Output</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="746 748 884 1193">Avvio progettazione</td> <td data-bbox="746 293 884 748">Contratto con i professionisti esterni per affidamento incarico di progettazione, computo metrico, lettera d'incarico, etc</td> </tr> <tr> <td data-bbox="884 748 970 1193">Stipula contratto lavori</td> <td data-bbox="884 293 970 748">Contratto di lavori stipulato</td> </tr> <tr> <td data-bbox="970 748 1059 1193">Ultimazione lavori</td> <td data-bbox="970 293 1059 748">Certificato ultimazione lavori</td> </tr> </tbody> </table>	Attività significativa	Output	Avvio progettazione	Contratto con i professionisti esterni per affidamento incarico di progettazione, computo metrico, lettera d'incarico, etc	Stipula contratto lavori	Contratto di lavori stipulato	Ultimazione lavori	Certificato ultimazione lavori
Attività significativa	Output									
Avvio progettazione	Contratto con i professionisti esterni per affidamento incarico di progettazione, computo metrico, lettera d'incarico, etc									
Stipula contratto lavori	Contratto di lavori stipulato									
Ultimazione lavori	Certificato ultimazione lavori									

Area di intervento	Indicatore	Modalità di calcolo / elementi per monitoraggio
Manutentore Unico - Gestione interventi edilizi affidati ai Proveditori alle Opere Pubbliche	Valore richieste accreditamento fondi al PPOP /Valore contrattualizzato	Valore richieste accreditamento fondi del PPOP nell'anno /Valore contrattualizzato nell'anno = Indicatore disponibile solo a consuntivo.

3.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Riduzione della spesa sostenuta dalle PAC relativamente agli immobili in uso

Area di intervento	Indicatore	Modalità di calcolo / elementi per monitoraggio
<p>Realizzare gli interventi manutentivi tramite i Provveditori territorialmente competenti che eseguiranno gli interventi avvalendosi degli operatori specializzati nel settore di cui agli accordi quadro stipulati dall'Agenzia</p>	<p>Valore contrattualizzato/Valore assegnato</p> <p>Numero interventi conclusi dai Provveditori/ Numero totale interventi gestiti dai PPOP</p>	<p>Valore contrattualizzato /Valore finanziato per annualità di pianificazione = Indicatore disponibile solo a consuntivo.</p> <p>Numero interventi conclusi (associati all'attività di ultimazione lavori) dai Provveditori nell'anno/Numero totale interventi presenti nelle Convenzioni quadro sottoscritte dai PPOP per annualità di pianificazione = a consuntivo</p>

3.3 CONTRIBUIRE ALLA RIDUZIONE DEL DEBITO E DELLA SPESA PUBBLICA MEDIANTE LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO, LA RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI, L'OTTIMIZZAZIONE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE E L'EFFICIENTAMENTO DELLA SPESA DELLE AMMINISTRAZIONI CENTRALI DELLO STATO, COMPRESA QUELLA PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN USO

Riduzione della spesa sostenuta dalle PAC relativamente agli immobili in uso

Linea di servizio	Indicatore di efficacia	Modalità di calcolo / elementi per monitoraggio
Veicoli	Tasso veicoli gestiti	Tasso veicoli gestiti (trasmessi al demolitore e rimessi in circolazione) sul totale di quelli presi in carico nell'anno = 90%
Veicoli	Ambiti provinciali	Avvio delle procedura nel 50% degli ambiti provinciali con contratti stipulati a seguito della "Gara C/A 3"

Area di intervento	Indicatore	Modalità di calcolo / elementi per monitoraggio
Estendere la procedura custode-acquirente negli ambiti in scadenza, già scaduti e prorogati ovvero privi della figura del custode acquirente	Numero ambiti provinciali attivati/totale ambiti provinciali contrattualizzati nell'anno	Numero ambiti provinciali attivati/totale ambiti provinciali contrattualizzati nell'anno = a consuntivo
Proseguire le attività di rottamazione/ alienazione per: <ul style="list-style-type: none"> • i veicoli confiscati interessati dalla procedura transitoria • l'aliquota di veicoli che risultano attratti dal dispositivo di cui al DPR 189/01 (veicoli abbandonati) • l'aliquota di veicoli ricadenti nella procedura custode-acquirente 	Numero veicoli alienati-rottamati/ totale veicoli presi in carico all'Agenzia	Numero veicoli alienati-rottamati/ totale veicoli presi in carico all'Agenzia = Indicatore disponibile solo a consuntivo.

3.4 PROGRAMMI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE

Linea di servizio	Indicatore di efficacia	Modalità di calcolo / elementi per monitoraggio
Investimenti immobiliari finanziati dal cap. 7754	Avanzamento contrattualizzato	Valore contrattualizzato / Valore assegnato (per tipologia di investimento)
Investimenti immobiliari finanziati dal cap. 7754	Avanzamento economico	Valore delle fatture ricevute / Valore contrattualizzato (per tipologia di investimento)
Investimenti immobiliari inseriti nel Piano degli Investimenti 2014-2016	Avanzamento contrattualizzato	Valore contrattualizzato / Valore assegnato (per tipologia di investimento)
Investimenti immobiliari inseriti nel Piano degli Investimenti 2014-2016	Avanzamento economico	Valore delle fatture ricevute / Valore contrattualizzato (per tipologia di investimento)