



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

CONVENZIONE

TRIENNIO 2024- 2026

EROGAZIONE DEI SERVIZI IMMOBILIARI E  
GESTIONE DEL PATRIMONIO DELLO STATO

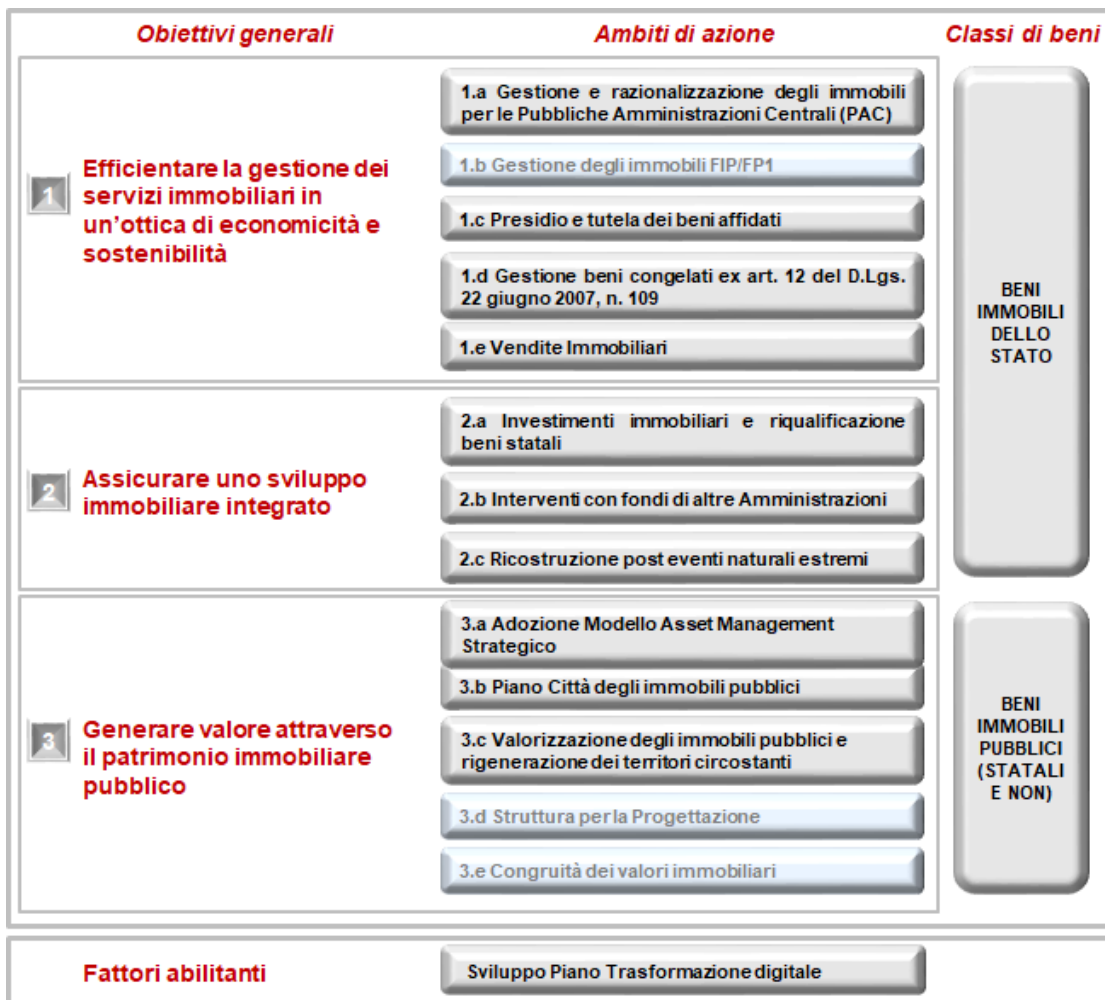
2024

*Risultati al 31 dicembre 2024*

## Struttura del documento

La presente Relazione è stata predisposta sulla base di quanto previsto nella CONVENZIONE PER L'EROGAZIONE DEI SERVIZI IMMOBILIARI e LA GESTIONE DEL PATRIMONIO DELLO STATO – TRIENNIO 2024-2026 sottoscritta il 22 luglio 2024. In particolare, all'articolo 11, comma 4, la predetta Convenzione stabilisce che «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"».

Come di consueto nella relazione sono rappresentati i risultati raggiunti al 31 dicembre, opportunamente rappresentati secondo le direttrici strategiche sulle quali si è focalizzata l'azione dell'Agenzia in coerenza con l'Atto triennale di indirizzo 2024-2026.



Al 31 Dicembre i corrispettivi maturati ammontano a 105,8 mln/€ con un avanzamento pari al 104% dell'obiettivo annuo.

Pur a fronte di *performance* superiori all'obiettivo annuo, i corrispettivi riconosciuti all'Agenzia non potranno eccedere, secondo le vigenti regole convenzionali, i 101,5 mln/€ che costituiscono l'ammontare complessivo delle risorse finanziarie appostate dalla vigente Legge di Bilancio sui Piani Gestionali 1 e 2 del capitolo 3901.

Alla fine dell'esercizio l'Agenzia ha sostenuto costi connessi all'istituzione, al funzionamento e alle attività della Struttura per la Progettazione per un importo pari a circa 3,2 mln/€, oggetto di rimborso mediante l'impiego delle risorse appostate sul Piano Gestionale 3 del Capitolo 3901, secondo quanto previsto dall'art. 7 comma 4 lett. f) della vigente Convenzione.

Di seguito si riportano i principali risultati conseguiti al 31 DICEMBRE 2024 per ciascuna delle Linee programmatiche previste dall'Atto di Indirizzo, come indicato nel punto v) delle premesse della vigente Convenzione di Servizi.

|      | LINEE PROGRAMMATICHE<br>ATTO DI INDIRIZZO 2024-2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | PRINCIPALI RISULTATI al 31<br>DICEMBRE 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I.1a | Gestione e razionalizzazione degli immobili per le Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC) per il contenimento della spesa pubblica, anche attraverso lo sviluppo di modelli innovativi di ufficio destinati alla migliore logistica della PA e sostegno al processo di riorganizzazione delle PAC attraverso la diffusione del modello dei “Poli Amministrativi” | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>16,3</b> milioni di euro di nuovi risparmi su locazioni passive</li> <li>• <b>340,0</b> milioni di euro di spazi liberati e restituiti dalle PAC</li> <li>• <b>75</b> immobili coinvolti in operazioni di razionalizzazione finalizzate alla creazione di Poli Amministrativi</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| I.1b | Gestione degli immobili FIP/FP1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuazione di soluzioni logistico funzionali alternative ove riallocare le Amministrazioni dello Stato</li> <li>• Interlocuzione con soggetti pubblici e privati in grado di poter fornire soluzioni alternative alle attuali occupazioni FIP/FP1</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| I.1c | Presidio e tutela dei beni affidati in portafoglio, compresi i beni devoluti allo Stato a seguito di eredità vacanti, secondo le normative vigenti e gestione dei veicoli pervenuti allo Stato per violazioni del Codice della strada in un’ottica di contenimento degli oneri a carico dello Stato                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>604</b> immobili assunti nelle consistenze dello Stato per un valore di 261,7 milioni di euro</li> <li>• <b>1.860</b> ispezioni condotte</li> <li>• <b>48</b> beni trasferiti con procedure ordinarie per attuazione federalismo demaniale</li> <li>• <b>320</b> monitoraggi su beni oggetto di trasferimento per federalismo demaniale</li> <li>• <b>1.269</b> contratti/atti di locazione e concessione stipulati</li> <li>• <b>49,6</b> milioni di euro di entrate da canoni di locazione/concessione</li> <li>• <b>30.227</b> veicoli alienati/rottamati</li> </ul> |
| I.1d | Gestione dei beni congelati ex art. 12 del D.Lgs. 22 giugno 2007, n. 109                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestione e custodia dei beni, detenuti da soggetti inseriti nelle liste delle persone, fisiche o giuridiche, gruppi ed entità specificamente individuati dalle Nazioni Unite e dall’Unione europea, sottoposti a misure restrittive di congelamento adottate nell’ambito del quadro normativo internazionale di prevenzione e contrasto al finanziamento del terrorismo</li> <li>• <b>42</b> procedure di congelamento pendenti</li> <li>• <b>2</b> miliardi di euro di valore complessivo delle risorse economiche oggetto di procedure di congelamento</li> </ul>        |
| I.1e | Vendite Immobiliari al fine di contribuire al conseguimento degli obiettivi di bilancio in materia di dismissioni, nonché di ottimizzare la composizione del portafoglio                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>21,6</b> milioni di euro di incassi da vendite ordinarie</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

segue

|      | LINEE PROGRAMMATICHE<br>ATTO DI INDIRIZZO 2024-2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | PRINCIPALI RISULTATI al 31<br>DICEMBRE 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I.2a | Investimenti immobiliari e riqualificazione dei beni statali, per il rilancio degli investimenti pubblici, mediante la rifunzionalizzazione di immobili dello Stato in uso alle PAC, anche attraverso l'adozione di tecnologie finalizzate alla realizzazione e diffusione di progetti di <i>smart building</i> e <i>smart cities</i> , il potenziamento delle iniziative di riqualificazione dei beni statali, l'attuazione di progetti per la rigenerazione urbana e ambientale, la sicurezza degli edifici, la prevenzione del rischio sismico, l'efficientamento energetico, l'adattamento ai cambiamenti climatici, al fine di contribuire agli obiettivi di sostenibilità dell'Agenda 2030 e di autonomia energetica | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>75</b> immobili coinvolti in operazioni di razionalizzazione finalizzate alla creazione di Poli Amministrativi</li> <li>• <b>179,5</b> milioni di euro di contratti stipulati per lavori di razionalizzazione e riqualificazione</li> <li>• <b>167,2</b> milioni di euro di contabilizzato per lavori di razionalizzazione e riqualificazione</li> <li>• <b>6,8</b> milioni di euro di contratti stipulati per lavori di efficientamento energetico nell'ambito delle Convenzioni con il MASE</li> <li>• Sistematica estensione dei rilievi BIM ai lavori effettuati sugli immobili dello Stato</li> <li>• <b>0,6</b> milioni di euro di contratti per investimenti in strumenti informatici per la digitalizzazione del patrimonio statale</li> <li>• <b>0,6</b> milioni di euro di contabilizzato per investimenti in strumenti informatici per la digitalizzazione del patrimonio statale</li> </ul> |
| I.2b | Interventi con fondi di altre Amministrazioni, attraverso il supporto nella realizzazione di interventi di rilievo su immobili dello Stato a valere su risorse finanziarie delle stesse, nel quadro della cooperazione orizzontale fra soggetti pubblici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>58,4</b> milioni di euro di contratti stipulati per lavori a valere su fondi di altre Amministrazioni centrali</li> <li>• <b>35,8</b> milioni di euro di contabilizzato per lavori a valere su fondi di altre Amministrazioni centrali</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| I.2c | Ricostruzione post eventi naturali estremi in forza del ruolo di soggetto attuatore                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>19,7</b> milioni di euro di contratti stipulati per lavori di ricostruzione</li> <li>• <b>10,6</b> milioni di euro di contabilizzato per lavori di ricostruzione</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| I.3a | Adozione di un modello di Asset Management Strategico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sviluppo di un nuovo modello di asset management del Patrimonio Immobiliare Pubblico per l'individuazione delle azioni gestionali differenziate per segmenti di portafoglio e adeguate ai diversi ambiti operativi territoriali</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| I.3b | Diffusione del Piano Città degli immobili pubblici anche mediante la promozione di ogni strumento di concertazione pubblica e ogni forma di partenariato per l'attrazione di investimenti privati                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>17 Piani Città</b> degli immobili pubblici</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|      | LINEE PROGRAMMATICHE<br>ATTO DI INDIRIZZO 2024-2026                              | PRINCIPALI RISULTATI al 31<br>DICEMBRE 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I.3c | Valorizzazione degli immobili pubblici e rigenerazione dei territori circostanti | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 9 immobili con processo di valorizzazione in corso</li> <li>• 39 immobili valorizzati oggetto di provvedimenti per immissione sul mercato</li> <li>• 43 procedure concluse per attuazione federalismo culturale</li> <li>• 68 verifiche relative all'attuazione di accordi di valorizzazione per beni trasferiti con il Federalismo Culturale</li> </ul>                                                                                                              |
| I.3e | Congruità dei valori immobiliari                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 43,6 milioni di euro di canoni congruiti per locazioni/concessioni</li> <li>• 585,1 milioni di euro di valori immobiliari congruiti per acquisti, vendite e permute delle PA</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| II   | Piano di Trasformazione digitale                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Miglioramento e arricchimento della conoscenza dei dati sugli immobili (ciclo di vita, aspetti energetici, contesto territoriale e urbano su cui insistono, etc), orientandosi verso un modello di <i>data driven company</i></li> <li>• Partecipazione al processo di transizione digitale del Paese, attraverso la diffusione dell'utilizzo del <i>BIM (Building Information Modeling)</i> nella gestione degli appalti e nella conduzione dell'immobile</li> </ul> |

# Agenzia del demanio

## Relazione sui livelli di Servizio

**31 DICEMBRE 2024**

### **1. EFFICIENTARE LA GESTIONE DEI SERVIZI IMMOBILIARI IN UN'OTTICA DI ECONOMICITÀ E SOSTENIBILITÀ**

|                                                                                                   |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                                                                                                   | <b>PAG. 8</b> |
| 1.a “Gestione e razionalizzazione degli immobili per le Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC)” | pag. 8        |
| 1.c “Presidio e tutela dei beni affidati”                                                         | pag. 11       |
| 1.d “Gestione beni congelati ex art. 12 del D.Lgs. 22 giugno 2007, n. 109”                        | pag. 15       |
| 1.e “Vendite immobiliari”                                                                         | pag. 17       |

### **2. ASSICURARE UNO SVILUPPO IMMOBILIARE INTEGRATO**

|                                                                |                |
|----------------------------------------------------------------|----------------|
|                                                                | <b>PAG. 18</b> |
| 2.a “Investimenti immobiliari e riqualificazione beni statali” | pag. 18        |
| 2.b “Interventi con fondi di altre Amministrazioni”            | pag. 23        |
| 2.c “Ricostruzione post eventi naturali estremi”               | pag. 25        |

### **3. GENERARE VALORE ATTRAVERSO IL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO**

|                                                                                        |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|                                                                                        | <b>PAG. 26</b> |
| 3.a “Adozione di un modello di Asset Management Strategico”                            | pag. 26        |
| 3.b “Piano Città degli immobili pubblici”                                              | pag. 27        |
| 3.c “Valorizzazione degli immobili pubblici e rigenerazione dei territori circostanti” | pag. 28        |

|                                                                                       |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Monitoraggio azioni correttive e di miglioramento (ex art. 4, comma 6, CdS 2024-2026) | pag. 33 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| <b>STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE</b> | <b>PAG. 34</b> |
|---------------------------------------|----------------|

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| <b>TABELLA DEI CORRISPETTIVI</b> | <b>PAG. 38</b> |
|----------------------------------|----------------|

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| <b>SISTEMA DI MONITORAGGIO</b> | <b>PAG. 39</b> |
|--------------------------------|----------------|

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| <b>SISTEMA DI MONITORAGGIO (ISPT)</b> | <b>PAG. 40</b> |
|---------------------------------------|----------------|

|                                                         |                |
|---------------------------------------------------------|----------------|
| <b>SISTEMA DI MONITORAGGIO – VALORE PUBBLICO ATTESO</b> | <b>PAG. 41</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------|

## 1.a “Gestione e razionalizzazione degli immobili per le Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC)”

*L'ambito di azione comprende tutte le attività che l'Agenzia intende compiere sul portafoglio immobiliare strumentale in gestione e su tutti gli altri beni per i quali non è possibile l'alienazione/trasferimento, mediante una sostanziale riduzione del costo d'uso connesso agli spazi assegnati.*

### ANDAMENTO RISPETTO AGLI OBIETTIVI ANNUALI

I risultati registrati alla data sono i seguenti:

- **Risparmi generati** su locazioni passive per **16,3 mln/€** pari al **315%** dell'obiettivo minimo pianificato

#### Attività volte alla razionalizzazione degli utilizzi degli spazi delle PAC

Secondo le disposizioni normative vigenti in materia, l'attività di razionalizzazione degli spazi in uso alle PAC è condotta dall'Agenzia sulla base di criteri di efficienza ed economicità volti al contenimento dei costi per locazioni passive e alla rifunzionalizzazione di immobili demaniali utili per la riallocazione di funzioni statali.

Nell'ambito di tale attività prosegue la strategia evolutiva dell'Agenzia del Demanio avviata già negli ultimi due anni, che promuove il “Piano Città”, quale imprescindibile strumento di pianificazione per mezzo del quale costruire una strategia immobiliare integrata che consideri tutti gli asset pubblici presenti su un territorio, attraverso percorsi, il più possibile partecipati, e standard di progettazione sempre più evoluti ed innovativi in grado di massimizzare i risultati anche in termini di sostenibilità e impatto sociale.

In tale contesto si collocano gli ordinari processi di consegna e dismissione alle PAC di immobili demaniali, di rilascio del provvedimento di nulla osta alla stipula per locazioni passive, di elaborazione dei piani di razionalizzazione e delle istruttorie per l'acquisto da parte di INAIL degli immobili di proprietà privata già adibiti o da adibire a sede delle PA. Da rilevare, infine, che nell'ambito delle attività di razionalizzazione, particolare rilevanza hanno ormai assunto le attività riconducibili all'elaborazione dei piani di razionalizzazione propedeutici al rilascio degli immobili trasferiti e/o conferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare (FIP e FP1) costituiti ai sensi dell'art. 4 del D.L. n. 351/2001.

Più nel dettaglio si segnala quanto segue:

- con particolare riferimento alla procedura di acquisto da parte di INAIL di immobili in uso o da adibire alle PA, a seguito delle modifiche introdotte all'articolo 8, comma 4 del D.L. n. 78/2010 dall'articolo 34 del D.L. n. 13/2023, convertito in L. n. 41/2023, al fine di dare attuazione alle nuove disposizioni normative intervenute in materia, l'Agenzia ha curato la predisposizione del Decreto non regolamentare del Ministro del lavoro e delle politiche sociali di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e la condivisione con tutti i soggetti istituzionali coinvolti. È altresì in fase di predisposizione, in via collaborativa con il Ministero del lavoro, una bozza di relazione illustrativa e tecnica allo schema di Decreto da sottoporre ai competenti uffici del MEF. L'adozione del citato Decreto è prevista nel corso del 2025. Tra le istruttorie concluse nel corso del 2024, si segnala la rilevante operazione di acquisto, determinato dalle esigenze della Presidenza del Consiglio dei ministri, dell'immobile sito in Roma in via del Tritone, denominato “Palazzo Marini”. L'acquisto si colloca nell'ambito di un più ampio piano di razionalizzazione e potenziamento infrastrutturale degli uffici della Presidenza del Consiglio dei Ministri nella città di Roma.

- con riferimento all'acquisto di immobili in favore dello Stato con fondi delle Amministrazioni, si è registrato nel corso dell'anno un sempre crescente incremento dell'attività svolta dall'Agenzia su tale linea di intervento, in considerazione delle ingenti risorse stanziare dalle varie Amministrazioni sui relativi canali di finanziamento, anche sulla base di specifiche previsioni normative introdotte *ad hoc* dal legislatore. Le PP.AA. maggiormente coinvolte risultano essere il Ministero dell'interno-Vigili del fuoco, il Ministero della cultura, la Guardia di finanza, l'Agenzia delle dogane e dei monopoli, l'Arma dei carabinieri ed il Ministero della giustizia. L'Agenzia supporta le Amministrazioni nell'espletamento dell'intera procedura a partire dalla fase istruttoria sino alla stipula ed all'approvazione dei relativi atti, fornendo il proprio supporto sia sotto un profilo tecnico che giuridico-amministrativo. Nel corso dell'anno l'Agenzia ha supportato e contribuito alla conclusione di alcune operazioni di compravendita, tra cui in particolare si segnalano quella di «Oristano, via Loffredo (Arma dei CC)», di «Pescara, Viale Pindaro (Vigili del Fuoco)», di «Campobasso, via D'Amato (Corte dei Conti)», di «Modena, Ex Manifattura Tabacchi (Ministero della Giustizia)».
- nell'ambito della vicenda complessa e di particolare rilevanza costituita dagli immobili conferiti ai fondi FIP e FP1 e attualmente in locazione alle PAC, l'Agenzia del demanio è stata impegnata nel corso di tutto il 2024 nella ricerca di soluzioni allocative alternative dando, per quanto di competenza, priorità a quegli interventi che prevedono la rifunzionalizzazione di immobili demaniali utili alla riallocazione delle Amministrazioni presenti in immobili appartenenti ai citati Fondi immobiliari e coadiuvando le stesse PP.AA., in caso di assenza di immobili demaniali, nella ricerca di soluzioni nell'ambito del locale mercato immobiliare. In ragione dell'entrata in vigore dell'art. 1, comma 69, della Legge 30 dicembre 2023 n. 213, che ha introdotto il nuovo comma 2-octies dell'art. 4 del D.L. n. 351/2001, nel corso del 2024 a seguito delle interlocuzioni con le Amministrazioni utilizzatrici degli immobili, si è proceduto a verificare la sussistenza delle condizioni per l'accettazione delle rinunce formulate dalle Proprietà e a formalizzarne le relative accettazioni. L'accettazione da parte dell'Agenzia della rinuncia alla disdetta formulata da Investire Sgr Spa (88 immobili) e da altre 7 Proprietà (20 immobili) ha consentito di massimizzare il risparmio ottenibile per lo Stato, garantendo, mediante la regolarizzazione contrattuale, la continuità della funzione pubblica esercitata presso gli immobili in argomento ponendo fine all'attuale regime di occupazione precaria. Inoltre, ai fini dell'attuazione del piano di rilascio degli immobili FIP e FP1 e del raggiungimento degli obiettivi di risparmio generato, particolare rilevanza hanno assunto nel corso dell'anno le iniziative di acquisto degli immobili appartenenti ai citati fondi, locati alle Amministrazioni e ritenuti dalle stesse strategici e funzionali alle proprie esigenze. In particolare, nel 2024 si è conclusa la procedura di acquisto, con fondi delle Amministrazioni, relativa a n. 4 immobili di proprietà di Terze Locatrici. Trattasi nel dettaglio degli immobili di «Genova – Piazza Cavour» e «Roma – Via Croviana» in uso alla GdF, «Cuneo – Via Gobetti» in uso ai Vigili del fuoco e «Brescia – Viale Vittorio Veneto» in uso alla Polizia di Stato. Inoltre, nel 2024 sono state avviate le attività finalizzate all'acquisizione nel corso del 2025 di ulteriori immobili sia con fondi delle Amministrazioni sia con fondi del Piano investimenti di questa Agenzia (cap. 7754). Inoltre, con particolare riferimento al possibile acquisto di 20 immobili di proprietà di Investire Sgr Spa per cui, ai sensi della rinuncia alla disdetta effettuata dalla SGR, è stato riservato all'Agenzia del demanio il diritto di opzione all'acquisto esclusivo, sono state avviate le necessarie attività finalizzate all'acquisto degli stessi o con fondi delle Amministrazioni (n.9 immobili) o con fondi del cap. 7754 (n.11 beni). Per quanto riguarda l'acquisto di immobili con fondi del cap. 7754 si è provveduto nel corso del 2024 alla modifica del Piano investimenti dell'Agenzia con l'inserimento della previsione di spesa nel biennio 2025/2026 per l'acquisto di 11 beni. Per gli acquisti che verranno effettuati con fondi delle Amministrazioni, è stato richiesto di interessare i competenti uffici del MEF ai fini dell'acquisizione del decreto di verifica dei saldi strutturali.

Al 31 dicembre, i risparmi per minori locazioni passive ammontano a **16,3 milioni di euro**, di cui 10,5 milioni di euro maturati in ambito FIP FP1.

**Consegne/  
Dismissioni  
beni UG** Nel corso dell'anno sono stati sottoscritti 292 atti per la consegna di immobili in uso governativo e 126 atti di dismissione con la liberazione di spazi in uso governativo per un valore pari a **340,0 mln/€**.

**Permute** Sono proseguiti gli iter finalizzati alla permuta di beni tra l'Agenzia e alcuni EE.TT., anche attraverso la stipula di appositi protocolli d'intesa/accordi di programma aventi ad oggetto la cessione da parte dello Stato di beni non più strumentali ma di potenziale interesse per le collettività locali in cambio di beni utilizzati e/o utilizzabili per usi governativi. In particolare nel periodo sono state concluse 4 operazioni di permuta per un valore complessivo di circa 7,0 milioni di euro.

**N.O. alla stipula per  
contratti di locazione  
passiva** Nel corso dell'anno sono stati rilasciati 234 nulla osta alla stipula per contratti di locazione passiva rilasciati alle PP.AA..

## 1.c “Presidio e tutela dei beni affidati”

*L'ambito di azione riguarda tutte le attività che l'Agenzia è tenuta a svolgere per legge sul patrimonio statale in gestione ed in particolare quelle finalizzate al presidio e alla tutela dei beni affidati, all'acquisizione in consistenza di nuovi beni ove pervenuti per legge, alla vigilanza sul portafoglio affidato, al controllo sul corretto utilizzo dei beni, all'acquisizione di ulteriori elementi di conoscenza e, in generale, all'adempimento degli obblighi istituzionali previsti per legge.*

### ANDAMENTO RISPETTO AGLI OBIETTIVI ANNUALI

I risultati registrati in tale ambito sono rappresentati dai seguenti indicatori parametrici:

- Effettuazione di **1.860 vigilanze** sui beni in gestione pari al **138%** dell'obiettivo minimo pianificato
- **Trasferimento di 48 beni** per federalismo demaniale pari al **109%** dell'obiettivo minimo pianificato
- **Assunzione in consistenza di 604 beni** per un valore di circa **261 mln/€** pari al **112%** dell'obiettivo minimo pianificato
- **Stipula di 1.269 contratti/atti** di locazione e concessione pari al **113%** dell'obiettivo minimo pianificato
- **Alienazione/rottamazione di 30.227 veicoli** pari al **101%** dell'obiettivo minimo pianificato

**Conoscenza** Come noto, l'Agenzia continua nell'attività di raccolta dati per la formazione di un importante patrimonio di conoscenze digitali dei beni statali in gestione attraverso i rilievi degli asset in modalità BIM (acronimo di *Building Information Modeling*, ovvero modellazione digitale delle informazioni relative ad un immobile). I modelli BIM, associati ai dati tecnici, tecnologici ed amministrativi presenti sulle piattaforme dell'Agenzia, costituiscono quindi un patrimonio digitale utile in tutte le fasi del processo di gestione dei beni con conseguenti ricadute in termini di miglioramento della qualità delle decisioni e di tempestività, in ragione della condivisione di dati certi ed aggiornati tra tutti gli attori coinvolti nel processo, consolidando gli strumenti digitali necessari all'applicazione del BIM – *Building Information Modeling*, a tutto il ciclo di vita delle opere.

Nell'ambito dei Tavoli di lavoro con l'Agenzia delle entrate e con il Dipartimento dell'economia sono state concluse le attività di sviluppo finalizzate all'interoperabilità tra AdDRESS, il sistema di gestione immobiliare dell'Agenzia, e le banche dati esterne, quali la Banca Dati Catastale dell'Agenzia delle entrate ed il Portale Tesoro del Dipartimento dell'economia. Per entrambe, a seguito della fase di analisi dei requisiti e delle componenti tecniche, è stata eseguita la fase realizzativa con Sogei Spa ed è stata completata nell'anno anche la fase di collaudo; è prevista a breve l'ultimazione delle fasi finali per il rilascio in produzione. Prosegue, inoltre, l'attività, a cura delle Direzioni regionali, di verifica e rettifica delle intestazioni catastali degli immobili dello Stato. Tale iniziativa rientra nell'ambito dell'accordo sottoscritto con l'AdE per incrementare il flusso di interscambio tra la Banca Dati Catastale ed AdDRESS e fruire di servizi evolutivi, funzionale all'integrazione dei citati sistemi (interoperabilità dei sistemi). Propedeutica a tale attività, prevista nell'accordo sottoscritto con l'Agenzia delle entrate, è l'operazione di pulizia dei dati catastali storici su AdDRESS mediante procedura massiva ed automatica, che ha comportato il trattamento di oltre 60.000 dati con il recupero del maggior numero possibile di identificativi in forma corretta. Infine si segnala che, nell'ambito del "Progetto per il miglioramento della qualità del dato", progetto interno nato quale presupposto imprescindibile per l'ottimale gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, coerentemente con gli obiettivi di Piano Strategico Industriale, sono stati elaborati dei documenti utili a sensibilizzare alla cura delle informazioni condivise attraverso i sistemi per consentirne l'uso interno all'Agenzia efficiente ed efficace, e affinché rispondano alle esigenze gestionali restituendo informazioni complete, valide e condivisibili. In particolare, sono state definite due guide: una sulla «creazione della scheda» immobile, finalizzata alla corretta rappresentazione del bene attraverso l'uso preciso delle informazioni tecnico-fisiche e amministrative e delle relazioni tra le stesse, e una sul «controllo della riscossione» per consentire la semplificazione dell'attività di monitoraggio dell'attività, riducendo il tempo di reperimento delle informazioni, non richiedendo ulteriori elaborazioni, e il rischio di errori ed omissioni, con conseguente incremento dell'efficienza del processo ed affidabilità e qualità del dato ottenuto.

**Vigilanza** Al 31 dicembre sono state svolte **1.860** ispezioni/sopralluoghi, di cui 1.388 su beni di patrimonio e DSA e 472 su beni di altro demanio con un avanzamento del 138% rispetto all'obiettivo minimo pianificato (1.613 vigilanze previste).

Si segnala che nel mese di giugno sono state pubblicate le Linee guida per la programmazione dell'attività di vigilanza sui beni appartenenti al patrimonio ed al demanio pubblico dello Stato per l'anno 2024 elaborata dalla Direzione governo del patrimonio di concerto con le strutture centrali interessate. Le Linee guida forniscono indicazioni per orientare l'attività di vigilanza da realizzare a cura delle Direzioni regionali ai sensi del DPR n. 367/1998, tenuto conto del Piano Strategico Industriale e dell'Atto di indirizzo 2024-2026.

Nel mese di settembre è stata pubblicata la versione aggiornata del documento di processo DI.14 Vigilanza, nella quale si è dato un particolare rilievo al tema dei controlli sulle vigilanze e in particolare a rafforzare competenze e procedure relative al monitoraggio delle azioni conseguenti alle attività di vigilanza. Sono stati inoltre avviati e sono in fase di *test* taluni interventi sul sistema di gestione immobiliare volti a rendere più efficiente e digitalizzata la gestione dei verbali di vigilanza.

**Trasferimenti** Nel corso del 2024 sono stati trasferiti 48 beni - per un valore di 16,0 milioni di euro - con le procedure del c.d. Federalismo demaniale, in incremento del 9% rispetto all'obiettivo minimo pianificato. Per quanto concerne l'attività di monitoraggio prevista dal comma 5 dell'art. 56 bis del D.L. n. 69/2013 da effettuarsi trascorsi tre anni dal trasferimento del beni, al 31 dicembre risultano complessivamente completate 5.795 verifiche, di cui 320 nell'anno, in incremento rispetto all'obiettivo minimo annuale pianificato.

Infine, si segnala che il comma 1 dell'art. 15-bis del D.L. n. 13/2023 prevede la possibilità di trasferire in proprietà, a titolo gratuito, a Regioni, Comuni, Province e Città metropolitane, su richiesta dei medesimi Enti, gli immobili appartenenti al demanio storico artistico ovvero al patrimonio disponibile dello Stato in gestione all'Agenzia del demanio, interessati da progetti di riqualificazione per scopi istituzionali o sociali, finanziati ovvero interessati da interventi da candidare al finanziamento, in tutto o in parte, a valere sulle risorse del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e del Piano nazionale per gli investimenti complementari (PNC), nonché del Piano nazionale integrato per l'energia e il clima (PNIEC). Il comma 3 del sopra citato art. 15-bis prevede che l'Agenzia del demanio verifichi - d'intesa con il Ministro dell'economia e delle finanze e di concerto con la competente Amministrazione titolare delle risorse previste nell'ambito delle misure di cui al PNRR, PNC e PNIEC - la sussistenza delle condizioni e dei presupposti per l'accoglimento della stessa e ne comunichi l'esito all'Ente interessato. In caso di esito positivo dell'istruttoria, l'Agenzia del demanio comunica all'Ente interessato l'accoglimento della richiesta. Il successivo trasferimento del bene è disposto con decreto della medesima Agenzia. Al 31 dicembre 2024 sono state istruite n. 13 istanze, di cui per una è stato rilasciato parere negativo in quanto riferita a un bene ubicato in una Regione a statuto speciale, per n. 8 sono ancora in corso i necessari approfondimenti e per n. 4 è stato rilasciato parere favorevole al trasferimento.

**Assunzioni in consistenza**

Al 31 dicembre sono stati perfezionati **604 verbali** di assunzione in consistenza relativi a beni da inserire negli inventari del portafoglio immobiliare dello Stato per un valore complessivo di circa **261,7 milioni di euro** e **20 testimoniali di stato** per incameramenti su aree appartenenti al demanio marittimo. Tra le assunzioni di maggior rilevanza si evidenziano quelle relative agli «Uffici di Piazza Castello» (TO), il «Museo Archeologico Nazionale di Reggio Calabria», il «Compendio Demaniale Nuova Sede Gdf - Via Fryderyk Chopin 49 (RM)» e il «Complesso Immobiliare Gdf Via - Croviana (RM)» per un valore complessivo di oltre 110,2 mln/€.

| MODALITA' ACQUISIZIONE               | Valore               | Verbali    |
|--------------------------------------|----------------------|------------|
| ACCESSIONE INVERTITA                 | 1.272.900 €          | 1          |
| ACQUISTO                             | 166.942.932 €        | 42         |
| ANTICO DEMANIO                       | 240.979 €            | 15         |
| ART.827CC- IMMOBILI VACANTI          | 1.119.719 €          | 44         |
| CONFISCA                             | 26.138.020 €         | 156        |
| DEVOLUZIONE/DECRETO DI TRASFERIMENTO | 9.396.463 €          | 195        |
| DONAZIONE                            | 7.190.390 €          | 11         |
| ESPROPRIO                            | 5.763.452 €          | 12         |
| LEGGE                                | 16.558.005 €         | 49         |
| NUOVA REALIZZAZIONE                  | 11.673.447 €         | 3          |
| PERMUTA                              | 8.066.700 €          | 5          |
| SDEMANIALIZZAZIONE                   | 4.517.587 €          | 40         |
| SUCCESSIONE                          | 1.100.661 €          | 28         |
| TRANSAZIONE                          | 1.704.670 €          | 3          |
| <b>Totale complessivo</b>            | <b>261.685.923 €</b> | <b>604</b> |

**Gestione eredità vacanti ai sensi dell'art. 1, c. 1008 della L. n. 178/2020**

Relativamente alla gestione dei beni mobili, valori, obbligazioni, partecipazioni societarie, quote di fondi comuni di investimento e altri valori mobiliari, crediti nonché diritti e beni immateriali riferiti ad eredità vacanti come prevista dall'art. 1, c. 1008 della L. n. 178/2020, si evidenzia che nel corso del 2024 le strutture territoriali dell'Agenzia hanno proseguito l'attività di gestione di beni ereditari devoluti all'Erario, oggetto della cennata normativa.

Sono proseguite le attività svolte dal tavolo tecnico di lavoro costituito con l'obiettivo di predisporre il sistema telematico dei dati e delle informazioni rilevanti per individuare i beni ereditari vacanti nel territorio dello Stato per le finalità di cui all'articolo 6 del Decreto Ministeriale n. 128/2022, che come noto, nel prevedere l'istituzione di "un apposito sistema di rilevazione dei dati presso l'Agenzia del demanio ... per la ricognizione e gestione dei beni devoluti allo Stato ... statuisce che le caratteristiche funzionali del sistema ... siano definite dall'Agenzia del demanio d'intesa con i Dipartimenti del tesoro, delle finanze e della ragioneria generale dello Stato del Ministero dell'economia e delle finanze, l'Agenzia delle entrate e il Ministero della giustizia, previa acquisizione del parere del Garante per la protezione dei dati personali in modo che il sistema di rilevazione sia operativo entro i successivi sei mesi". In particolare, il sistema di rilevazione, denominato SIEG (Sistema Informatico Eredità Giacenti), realizzato in collaborazione con la competente Direzione per la trasformazione digitale dell'Agenzia e Sogei Spa, è stato rilasciato in ambiente di validazione ed è stata svolta la fase di test che si è conclusa con esito positivo.

Le caratteristiche funzionali del sistema, sono state definite e condivise con le Amministrazioni citate dalla norma, nonché con il DPO dell'Agenzia, che, con l'ausilio delle competenti strutture centrali dell'Agenzia, sta curando i rapporti con il Garante per la protezione dei dati personali, al fine di acquisire il relativo parere.

**Messa a reddito** Per quanto riguarda l'attività di messa a reddito, nell'anno 2024 sono stati sottoscritti 1.269 contratti/atti di locazione e concessione.

Inoltre, relativamente all'attività di riscossione, si rileva che nel 2024 sono state sviluppate in collaborazione con Sogei Spa ulteriori implementazioni sul sistema AdDRESS, riguardanti le funzionalità del macroprocesso della riscossione e relative all'emissione automatica dei solleciti di pagamento e delle partite di ruolo. Le implementazioni in questione, oltre a garantire una completa standardizzazione della procedura, aumentare la capacità di riscossione e ridurre i tempi di processo e i rischi operativi, assicurando il pieno governo del processo e la riduzione della discrezionalità, consentono anche di supportare le strutture territoriali nella gestione di tutti i crediti da sollecitare, anche risalenti nel tempo, mantenendo elevato l'indice di tempestività di sollecito e quindi dei tempi di riscossione delle somme richieste. Sono allo studio soluzioni, anche di tipo normativo, volte a rendere possibile la notifica a mezzo PEC delle seconde richieste di pagamento per le quali ad oggi l'Agenzia sarebbe vincolata normativamente alla notifica tramite raccomandata e/o a mezzo ufficiale giudiziario.

Alle entrate di diretta gestione, pari a **49,6** mln/€ si sono aggiunte quelle di non diretta gestione per un importo complessivo pari a **162,1** mln/€.

Di seguito il dettaglio delle riscossioni al 31 dicembre per singolo codice tributo per le due tipologie:

#### RISCOSSIONI DI DIRETTA GESTIONE

| TRIBUTO       |                                                   | IMPORTO<br>€/MLN |
|---------------|---------------------------------------------------|------------------|
| 809T          | INDENNITA' E INTERESSI MORA PER ENTRATE DEMANIALI | 0,7              |
| 811T          | REDDITI DI BENI IMMOBILI PATRIMONIALI             | 25,3             |
| 834T          | CONC. BENI DEMANIO PUBBL. ARTISTICO STORICO       | 10,9             |
| 837T          | ENTRATE EVENT. DIVERSE DIR. CENTRALE DEMANIO      | 8,4              |
| 847T          | ALTRI PROVENTI DEMANIALI                          | 4,1              |
| 854T          | SOMME OCCUP. AREE URBANIZZ. C.435 L.311/04        | 0,1              |
| 856T          | SOMME OCCUP. AREE SCONFINAMENTI ART.5BIS DL143/03 | 0,1              |
| <b>TOTALE</b> |                                                   | <b>49,6</b>      |

#### RISCOSSIONI DI NON DIRETTA GESTIONE

| TRIBUTO       |                                                  | IMPORTO<br>€/MLN |
|---------------|--------------------------------------------------|------------------|
| 842T          | CONC. DEI BENI DI DEMANIO PUBBL. MARITTIMO       | 0,5              |
| 137T          | INDENN. OCCUP. e REALIZZ. OPERE ABUSIVE          | 0,1              |
| 836T          | CONC. DEI BENI DI DEMANIO AERONAUTICO            | 8,8              |
| 817T          | DIRITTI PERMESSI PROSP. E RIC. MINERARIA         | 0,2              |
| 840T          | CONC. DEI BENI DI DEMANIO PUBBL. MILITARE        | 1,0              |
| 825T          | PROVENTI DELLE UTIL. ACQUE PUBBLICHE             | 2,0              |
| ALTRO         | GEOTERMICO, BONIFICA, SPIAGGE LACUALI            | 0,7              |
| MA11          | CANONI PER BENI DI DEMANIO MARITTIMO DL 400/1993 | 145,6            |
| MA12          | INDENNIZZI PER BENI DI DEMANIO MARITTIMO         | 3,1              |
| <b>TOTALE</b> |                                                  | <b>162,1</b>     |

#### Gestione Veicoli

Per quanto riguarda le procedure per l'alienazione dei veicoli sequestrati e confiscati in via amministrativa sono stati alienati/rottamati complessivamente **30.227 veicoli**, pari al 101% dell'obiettivo minimo pianificato, così ripartiti per tipologia di procedura seguita:

- **13.464** veicoli alienati mediante il ricorso alla **procedura transitoria**
- **8.367** veicoli alienati mediante la procedura del **custode acquirente**
- **8.396** veicoli alienati ex **art. 215-bis del nuovo Codice della Strada**.

Infine, si è provveduto alla pubblicazione di 32 bandi di gara per assicurare l'individuazione del custode acquirente nelle province scoperte o in proroga. In ordine alle procedure di gara già chiuse, si rappresenta che nel corso dell'anno sono stati avviati n. 19 ambiti provinciali (Asti, Brescia, Cuneo, Fermo, Ferrara, Firenze, Forlì Cesena, Lodi, Matera, Padova, Parma, Pesaro-Urbino, Piacenza, Prato, Potenza, Rovigo, Treviso, Udine e Varese). In merito agli ambiti provinciali in scadenza, già scaduti, prorogati ovvero privi della figura del custode acquirente, si evidenzia che nel corso del periodo in riferimento sono proseguite le attività di verifica della documentazione post gara finalizzata all'individuazione dei nuovi aggiudicatari. Complessivamente al 31 dicembre 2024 il numero di ambiti provinciali coperti dalla procedura del Custode acquirente ammonta a **78**.

## 1.d “Gestione beni congelati ex art. 12 del D.Lgs. 22 giugno 2007, n. 109”

*L'ambito di azione riguarda tutte le attività che l'Agenzia pone in essere per la salvaguardia degli interessi erariali relativamente alla gestione dei beni congelati (ex art. 12 del D.Lgs. n. 109/2007), anche nel mutato contesto internazionale e, sulla base degli indirizzi forniti dal Comitato per la Sicurezza Finanziaria (CSF), nonché la custodia, l'amministrazione e la gestione delle risorse economiche oggetto di congelamento.*

### **Gestione dei beni congelati ai sensi del D.Lgs. n. 109/2007**

Alla data del 31 dicembre 2024 risultano pendenti n. 38 procedure di congelamento, aventi ad oggetto risorse economiche per un valore complessivo di circa 2 miliardi di euro; a queste si aggiungono n. 4 procedure interessate da provvedimenti di scongelamento per le quali l'Agenzia ha concluso la gestione secondo le previsioni di cui all'art. 12, comma 13, del D.Lgs. n. 109/2007, con la definizione delle attività preordinate alla restituzione dei cespiti al soggetto listato. Alla luce della complessità della gestione di tali beni, taluni dei quali certamente non ascrivibili a tipologie usualmente gestite da questa Agenzia, si è reso necessario ricorrere all'ausilio, come previsto dalla normativa, di amministratori esterni. Infatti, delle predette procedure, n. 21 sono gestite in via indiretta con l'intervento di professionisti esterni, in possesso di specifici requisiti tecnici (es. dottori commercialisti per gestione società/quote societarie; agenzie marittime per *yacht*, ecc.). Si segnala che un incarico esterno è cessato il 4 novembre 2024 a seguito della conclusione dell'attività gestoria della risorsa congelata.

L'assoluta straordinarietà delle attività in oggetto continua a determinare un aumento degli impegni nelle Direzioni regionali dell'Agenzia coinvolte, attualmente 9, nel cui territorio di competenza ricadono le risorse economiche oggetto di congelamento - a cui si aggiunge anche il permanere dell'intensa attività amministrativa svolta dalla Direzione generale dell'Agenzia rispetto a tutti gli aspetti giuridico-legali-contabili nonché operativi affrontati sul territorio connessi alle procedure in atto, incrementatesi in maniera considerevole. A tal proposito, si evidenzia che la Direzione risorse umane dell'Agenzia ha provveduto alla proroga dei contratti delle risorse in somministrazione, nonché all'assunzione di nuove, per un totale di contratti in essere a fine anno 2024 pari a 11.

In relazione alle risorse economiche necessarie all'Agenzia del demanio per l'adempimento dei compiti affidati in merito all'attuazione delle misure di congelamento, a seguito delle proposte di assestamento sui capitoli di spesa del bilancio dello Stato di competenza dell'Agenzia, con la Legge 8 agosto 2024, n. 118 “Disposizioni per l'assestamento del bilancio dello Stato per l'anno finanziario 2024”, la Ragioneria generale dello Stato ha effettuato una variazione compensativa dell'importo di € 18.390.802 dal Piano Gestionale 3 – Spese connesse all'istituzione, al funzionamento e alle attività della Struttura per la Progettazione al Piano Gestionale 2 - Spese di funzionamento del capitolo n. 3901, destinato all'Agenzia. Tale variazione è stata tra l'altro resa indispensabile dall'esigenza rappresentata dall'Agenzia di dover sostenere per circa 18 milioni di euro le spese di gestione del primo semestre 2024 dei beni sottoposti a misure di congelamento. Con nota prot. n. 24557 del 17.9.2024, l'Agenzia ha chiesto alla RGS di accreditare detta somma sul conto di tesoreria dell'Agenzia ed il relativo accredito è stato effettuato in data 28.10.2024. In considerazione dell'intervenuta proroga delle misure restrittive al 15 marzo 2025, l'Agenzia ha proceduto, sulla base delle esigenze espresse dalle Direzioni interessate, alla quantificazione delle previsioni di spesa per il primo semestre dell'anno 2025 per la gestione delle risorse economiche congelate, per un importo complessivo pari a circa 23 mln/€.

Inoltre, alla data del 31.12.2024 l'attività gestoria che l'Agenzia svolge ai sensi del menzionato art. 12 del D.Lgs. n. 109/2007 comprende, oltre alle suddette n. 38 procedure di congelamento, ulteriori 4 procedure di congelamento dei fondi e delle risorse economiche, conseguenti all'applicazione delle misure restrittive in considerazione della situazione in Siria, Venezuela e Repubblica Popolare Democratica di Corea.

Infine, si segnala che, in relazione all'aggiornamento della Linea guida/Procedura straordinaria per la gestione dei Beni congelati, predisposta per far fronte ad attività che si stanno rivelando oltretutto onerose particolarmente complesse, trasmessa all'Avvocatura generale dello Stato il 6 novembre del 2023, considerato il mancato riscontro dell'Organo legale, si è provveduto all'ulteriore aggiornamento della citata procedura rispetto alle novità, anche normative, nel frattempo intervenute per la validazione e approvazione interna delle strutture dell'Agenzia interessate, ai fini della pubblicazione finale anche in assenza del parere dell'Organo legale.

## 1.e “Vendite immobiliari”

*L'ambito di azione riguarda tutte le attività finalizzate all'alienazione dei beni non destinati a finalità istituzionali o per i quali sussistono obblighi di legge alla dismissione (sconfinamenti, opere di urbanizzazione, etc.), con il duplice scopo di incrementare le entrate dello Stato e di ridurre il portafoglio di beni non destinati a finalità istituzionali.*

### ANDAMENTO RISPETTO AGLI OBIETTIVI ANNUALI

I risultati registrati in tale ambito sono i seguenti:

- **472 beni venduti** (per **21,6 mln/€**) pari al **174%** dell'obiettivo minimo pianificato

#### **Vendite immobiliari**

Nel corso dell'anno, sono stati venduti **472 beni** attraverso le procedure ordinarie di vendita, pari al 174% dell'obiettivo minimo pianificato in Convenzione, per un incasso complessivo di **21,6 milioni di euro**.

Si evidenzia che prosegue l'attività di digitalizzazione delle procedure connesse alla messa in vendita degli immobili e all'introduzione delle aste telematiche.

Inoltre, per la redazione dei nuovi documenti di processo, sono in corso approfondimenti su alcune tematiche rilevanti, come, ad esempio quella relativa alla normativa da applicare in materia di verifica dei requisiti soggettivi dei contraenti.

Intanto, le competenti Direzioni centrali dell'Agenzia hanno trasmesso a tutte le Direzioni regionali alcune indicazioni operative e procedurali utili al fine di assicurare, anche per le vendite dei beni di cui all'art. 1, comma 433, della L. n. 311/2004, il rispetto dei principi eurounitari di imparzialità, trasparenza, e pubblicità.

Infine, si evidenzia che la Direzione affari legali e contenzioso ha richiesto all'Avvocatura generale dello Stato un parere in merito al rilascio della documentazione antimafia nell'ambito dell'istruttoria finalizzata alla stipula di contratti attivi (vendite, locazioni, concessioni, ecc.), per tutti quei soggetti esclusi dalla normativa di cui agli artt. 82 e ss. del D.Lgs. n. 159/2011 (es. persone fisiche e/o liberi professionisti che non esercitano attività di impresa); ciò, anche a seguito del rifiuto di alcune Prefetture di rilasciare la documentazione in tali fattispecie e della circolare del Ministero dell'interno n. 8412 del 20.7.2023. Con nota prot. n. 616142 del 10.10.2024, indirizzata al Ministero dell'interno e per conoscenza all'Agenzia del demanio, l'Avvocatura ha riferito di aver interessato, circa le questioni poste dall'Agenzia del demanio, l'Autorità nazionale anticorruzione che ha fornito riscontro, con nota del 06.08.2024, suggerendo, con riferimento al tema dell'applicazione dei controlli antimafia alle procedure riferibili ai contratti attivi, di estendere la questione al Ministero dell'interno, quale Amministrazione specificamente competente in relazione ai profili applicativi del D.Lgs. n. 159/2011; l'Avvocatura, nel trasmettere pertanto, al Ministero dell'interno, per le valutazioni di competenza, tutta la documentazione inerente la richiesta di parere dell'Agenzia e l'interlocuzione con l'ANAC, ha comunicato all'Agenzia di riservarsi di far pervenire il richiesto parere all'esito dell'interlocutoria con il Ministero dell'interno. Nel mese di dicembre, il Ministero dell'interno ha quindi interessato l'Agenzia per l'avvio di un rapporto di collaborazione sul tema i cui incontri si terranno presumibilmente a partire dal mese di febbraio del 2025.

Al di là dei profili inerenti la disciplina antimafia posti all'attenzione dell'Avvocatura, il parere rilasciato dall'ANAC a giugno è rilevante anche rispetto al tema generale delle verifiche dei requisiti morali dei contraenti nei contratti attivi, considerato che l'Autorità ha confermato, anche nell'assetto normativo recato dal D.Lgs. n. 36/2023, l'indirizzo precedentemente espresso con parere AG462015/AP reso all'Agenzia, auspicando il richiamo negli atti, relativi alle procedure per la stipula dei contratti attivi, degli art. 94 e sgg del D.Lgs. n. 36/2003.

## 2.a “Investimenti immobiliari e riqualificazione beni statali”

*Tale ambito di azione è perseguito mediante l'insieme delle attività volte alla riqualificazione del patrimonio immobiliare statale, alla razionalizzazione degli spazi in uso alle PAC, all'efficientamento energetico e, più in generale, all'ottimizzazione dei costi d'uso degli immobili.*

### ANDAMENTO RISPETTO AGLI OBIETTIVI ANNUALI

I risultati registrati in tale ambito sono rappresentati dai seguenti indicatori:

- **contrattualizzato** interventi edilizi **cap. 7754** pari a **28,4** mln/€, ovvero al **168%** dell'obiettivo minimo pianificato
- **contabilizzato** interventi edilizi **cap. 7754** pari a **40,0** mln/€, ovvero al **123%** dell'obiettivo pianificato
- **contrattualizzato** interventi edilizi **cap. 7759** pari a **151,7** mln/€, ovvero al **139%** dell'obiettivo minimo pianificato
- **contabilizzato** interventi edilizi **cap. 7759** pari a **127,8** mln/€, ovvero al **121%** dell'obiettivo pianificato
- **contrattualizzato** interventi di manutenzione nell'ambito del c.d. **Manutentore Unico** pari a **37,6** mln/€, ovvero al **263%** dell'obiettivo minimo pianificato
- **contabilizzato** interventi di manutenzione nell'ambito del c.d. **Manutentore Unico** pari a **49,8** mln/€, ovvero al **299%** dell'obiettivo minimo pianificato
- **contrattualizzato** interventi nell'ambito della Convenzione con il **MASE** pari a **6,8** mln/€, ovvero al **293%** dell'obiettivo minimo pianificato

**Capitolo 7754** L'avanzamento alla data del contrattualizzato e del contabilizzato risultano pari, rispettivamente, a 28,4 e 40,0 milioni di euro, e superiori agli obiettivi minimi pianificati.

**Capitolo 7759/c.140** Relativamente ai fondi disponibili per la realizzazione degli interventi di **bonifica e risanamento ambientale**, nel corso dell'anno si è proseguito nella esecuzione delle attività pianificate. Si registra alla data la contrattualizzazione di 7,4 milioni di euro e la contabilizzazione di circa 5,0 milioni di euro.

**Linea A**

**Capitolo 7759/c.140** Per tale linea di finanziamento si registrano alla data contrattualizzazioni di lavori per 43,9 milioni di euro e contabilizzazioni per circa 42,4 milioni di euro.

**Linea B e c.14**

**Capitolo 7759/c.140** Nel corso del 2024 è proseguita l'attuazione delle iniziative volte alla riqualificazione dei beni statali con particolare riferimento alla **prevenzione del rischio sismico**. In particolare, le attività inerenti le indagini di vulnerabilità sismica, le diagnosi energetiche e i PFTE in modalità BIM, registrano 27,2 milioni euro di contrattualizzazioni, di cui 14,2 per affidamenti di indagini di vulnerabilità, e 13,0 per lavori di adeguamento/miglioramento sismico. Per quanto riguarda invece il contabilizzato si registra a fine anno un valore di 31,5 milioni di euro, di cui 20,2 per indagini di vulnerabilità ed i restanti 11,3 per lavori di adeguamento/miglioramento.

**Linea C e c.95 i** In riferimento agli investimenti per audit sismico-energetici sono state avviate nel 2024 iniziative finalizzate sia ad una migliore conoscenza tecnica del patrimonio pubblico oggetto di indagini sia all'ottimizzazione delle risorse economiche da utilizzare per altre iniziative sismiche. È stato infatti predisposto un *report* di monitoraggio per la raccolta di un set informativo (economie da reinvestire, risultanze sismiche, stato di avanzamento, etc...) finalizzato all'individuazione delle azioni correttive da porre in essere per l'accelerazione del Programma di prevenzione e per il miglioramento del processo nella sua interezza.

In particolare, è in fase di completamento l'acquisizione puntuale delle risultanze sismico-energetiche per ciascun fabbricato necessaria ad una corretta pianificazione degli interventi di miglioramento/adeguamento sismico, in funzione delle priorità e delle risultanze sismiche e statiche ottenute.

Inoltre, sono proseguite le attività relative ai servizi di vulnerabilità sismica, diagnosi energetica e rilievo digitale del «Palazzo del Quirinale», progetto orientato all'adozione di soluzioni fortemente innovative finalizzate al perseguimento dei più elevati livelli di sicurezza, sostenibilità ambientale ed efficienza energetica, oltre alla valorizzazione dell'inestimabile patrimonio mobiliare e immobiliare della Presidenza, attraverso tecnologie in grado di renderlo bene comune a tutta la cittadinanza.

Nel 2024 sono state concluse le attività di rilievo immobiliare e mobiliare del Piano Nobile con la restituzione del modello architettonico di circa 7.000 mq e di 1.000 opere d'arte. Il materiale prodotto è a regola d'arte, di altissima qualità e perfettamente in linea con gli obiettivi del progetto.

**Tor Vergata –  
Cap. 7759/c.140 Linea C**

L'intervento relativo a «Tor Vergata» è stato finanziato con la revisione del «Piano degli investimenti immobiliari 2023-2025 Cap. 7759» condotta nel giugno 2023 con carattere d'urgenza in relazione al previsto evento «Giubileo 2025» nella città di Roma.

I lavori di ristrutturazione, messa in sicurezza e collaudo della Vela e di prima rifunzionalizzazione del complesso sono finalizzati all'apertura dell'area e all'accessibilità del palazzetto dello sport in occasione delle celebrazioni del suddetto evento. L'area rifunzionalizzata potrà ospitare oltre 20mila persone e l'arena riuscirà a contenere 8mila visitatori. L'opera rientra in uno di più grandi interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana che l'Agenzia, in qualità di stazione appaltante, sta realizzando investendo nella valorizzazione sostenibile del complesso finora rimasto un grande vuoto urbano.

Al 31 dicembre 2024 risultano conclusi e collaudati gli interventi di collaudo statico ed arresto del degrado delle strutture esistenti. Per quanto riguarda gli interventi per la realizzazione di aree eventi a Tor Vergata presso le Vele della città dello Sport e di funzionalizzazione del Palasport per destinarlo ad arena scoperta, è stata verificata e validata la progettazione esecutiva ed è stato consegnato il cantiere per l'avvio dei lavori lo scorso giugno. A seguito di una variante sorta in fase di progettazione esecutiva, resasi necessaria al fine di recepire i pareri espressi da alcuni Enti durante la Conferenza di servizi rispetto a particolari aspetti tecnici del PFTE e di una seconda variante inoltrate dalla «Società Giubileo», per ulteriori lavorazioni aggiuntive finalizzate al grande evento giubilare del «Giubileo dei giovani» previsto dal 23 luglio al 5 agosto 2025, la data prevista di fine lavori ha subito uno slittamento temporale in avanti e pertanto il termine dei lavori è previsto il 23 maggio 2025, con la realizzazione completa della «Pancia della Balena» con un'aggiunta di circa 4000 mq in più di struttura utilizzabile messa a disposizione dell'area eventi. Anche per gli interventi di realizzazione delle opere di sistemazione a verde di base dell'area esterna nord hanno subito, per gli stessi motivi di cui sopra, un ritardo con conseguente revisione dei tempi di fine lavori previsti entro marzo 2025. Al 31 dicembre 2024 si registrano contrattualizzazioni di lavori per 50,3 milioni di euro e contabilizzazioni per circa 31,8 milioni di euro.

**Capitolo 7759/c.140  
Linea D**

Per quanto attiene agli interventi di **riqualificazione urbana** questi riguardano l'attuazione di tre iniziative, di cui si riportano gli avanzamenti dell'anno:

- Caserma Cavarzerani, Udine – si è concluso il PFTE approvato dalla Polizia di Stato ed è stato sottoscritto il contratto per l'affidamento delle successive fasi di progettazione; è stato, quindi, aggiornato il *Masterplan* urbanistico dell'opera ed è in fase di conclusione la definizione del quadro esigenziale della futura Amministrazione utilizzatrice del compendio rivisto in funzione dei fondi assegnati all'operazione;
- Caserma Amione, Torino – si sono concluse le indagini conoscitive, la verifica di vulnerabilità sismica della porzione vincolata, le indagini ambientali preliminari e la verifica preventiva dell'interesse archeologico, anche alla luce di quanto emerso in occasione della Conferenza di istruttoria (ex art. 14, co.1, L. n. 241/1990) propedeutica all'attuazione della procedura prevista dall'art. 16-bis del D.L. n. 146/2021, come convertito, con modificazioni, in L. n. 215/2021. Si sono concluse le procedure per l'affidamento delle successive fasi di progettazione. Si procederà, a breve, con l'avvio del servizio contrattualizzato di recente.
- Villa Favorita, Ercolano (NA), – superata l'ipotesi di gestire in maniera unitaria (anche con fondi PNRR in capo al MIC Soprintendenza) la riqualificazione degli edifici e del parco costituenti il compendio, l'Agenzia sta proseguendo nelle attività di progettazione, affidamento ed esecuzione dei lavori di restauro di uno degli edifici principali denominato «Edificio del Bianchi». È stata completata la progettazione definitiva e sono stati acquisiti i pareri delle amministrazioni di riferimento. Il MIC ha richiesto alcune integrazioni alla progettazione che sono in fase di elaborazione. Infine, si è proceduto alla pubblicazione del bando per l'affidamento dell'appalto integrato.

Alla fine dell'anno sono stati stipulati contratti per un valore di 5,1 milioni di euro e registrate contabilizzazioni per 0,4 milioni di euro.

**Capitolo 7759/c.1072**  
**Linea F**

Relativamente agli investimenti nel settore dell'**edilizia pubblica**, al 31 dicembre 2024 sono stati stipulati contratti per circa 17,2 milioni di euro e si è registrato un contabilizzato di circa 16,1 milioni di euro.

**Capitolo 7759/c.1072**  
**Linea H e c.95 Linea L**

Le disponibilità assegnate all'Agenzia per la "**Digitalizzazione delle Amministrazioni Statali**" sul Cap. 7759 Linea H sono destinate all'acquisizione di *software* funzionali al monitoraggio e gestione degli interventi edilizi e di apparati e sistemi dotati di tecnologie avanzate basate su intelligenza artificiale. Gli ulteriori fondi assegnati (Linea L) sono stati utilizzati, anche in combinazione con altre fonti di finanziamento, per il completamento della revisione dei processi in ottica digitale nonché per il proseguimento delle attività volte al miglioramento ed evoluzione dell'interoperabilità tra i sistemi verso l'obiettivo prioritario di modelli atti ad aggregare informazioni e dati presenti sui diversi applicativi e banche dati sia interni che esterni all'Agenzia. Inoltre, le risorse sono state utilizzate per le attività correlate alla realizzazione della Piattaforma Digital Twin, al fine di raccogliere e valorizzare grandi quantità di dati dinamici provenienti dalla sensoristica installata e di rappresentarli poi direttamente sul modello tridimensionale dell'immobile.

Al 31 dicembre 2024 sono stati registrati complessivamente contratti per 0,6 milioni di euro e un contabilizzato di 0,6 milioni euro.

**Manutentore Unico**

Nell'ambito del **Manutentore Unico** nel corso dell'anno sono stati affidati lavori relativi a 166 interventi per un valore di circa 37,6 milioni di euro e registrati avanzamenti lavori per un importo di 49,8 milioni di euro, superando così il target minimo pianificato per entrambi i parametri. Si evidenzia, inoltre, che sono proseguite nel 2024 le attività tese all'implementazione del programma di reingegnerizzazione dell'intero processo con la finalità di superarne le criticità in termini di programmazione, tempistiche e qualità degli interventi realizzati, potenziando il sistema anche attraverso l'ampliamento della platea dei soggetti aventi ruolo di stazione appaltante nonché promuovendo l'esecuzione unitaria di interventi con caratteristiche di complementarietà, per una gestione integrata ed economica dei cantieri (art. 9 del D.L. n. 68/2022 commi 7a) e 7b) - convertito con L. n. 108/2022). Tali attività si sviluppano attraverso il miglioramento operativo e la programmazione, l'attività divulgativa, formativa e di supporto alle stazioni appaltanti e alle Direzioni regionali nell'ambito del nuovo processo del "Manutentore Unico" e il rilascio della nuova piattaforma integrata per il Manutentore Unico. A tal riguardo, sono attualmente in fase di completamento i test sulla nuova piattaforma informatica integrata, il cui *kick off* è previsto nei primi mesi del 2025. Inoltre, nel corso dell'anno sono state sottoscritte le Convenzioni con le nuove stazioni appaltanti (nello specifico, 6 Amministrazioni centrali) al fine di consentire loro l'avvio dell'esecuzione degli interventi di importo lavori inferiori a 100.000 €. Alle stesse è stato fornito il necessario supporto attraverso Linee guida, *Vademecum* informativi e l'organizzazione di 8 *workshop*, allo scopo di fornire supporto ad affrontare le specifiche tematiche di interesse relative al processo ed al suo cambiamento, oltre che dimostrare l'utilizzo dell'applicativo «PTIM - modulo "Gestione Contratti"», per la scelta degli operatori degli Accordi Quadro cui affidare gli interventi manutentivi - e «PTIM - modulo "Monitoraggio"», per tracciare lo stato di avanzamento degli interventi medesimi.

Si segnala che il Piano Generale 2025, emanato lo scorso 24 dicembre in coerenza con le tempistiche del nuovo macro-processo e nel vincolo delle risorse finanziarie messe a disposizione dalla Legge di Bilancio 2024 - consta di 293 interventi, di cui 159 di manutenzione straordinaria e 134 di manutenzione ordinaria.

Si evidenzia che l'esecuzione di circa 1/3 degli interventi finanziati sarà affidata ai competenti Provveditorati, mentre, in coerenza con la norma, i restanti 2/3 saranno seguiti direttamente dalle Amministrazioni utilizzatrici, il che si ritiene possa garantire migliori risultati ed una maggiore velocità di esecuzione.

**Performance  
energetica e risparmi  
energetici conseguiti  
a seguito della  
realizzazione degli  
interventi di cui alla  
Convenzione  
stipulata con il MASE**

Nell'ambito della propria missione istituzionale di gestore del patrimonio immobiliare dello Stato, l'Agenzia ha rivolto negli anni sempre maggiore attenzione al tema del contenimento dei relativi costi di utilizzo, ed in particolare a quelli riferiti al consumo energetico.

In tale ottica si inquadra la collaborazione avviata tra l'Ente ed il Ministero dello sviluppo economico, ora sostituito dal Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, per l'attuazione dei **programmi PREPAC** (programma di intervento per il miglioramento della prestazione energetica degli immobili della pubblica amministrazione centrale).

A tal proposito, conformemente a quanto previsto dall'art. 9, comma 3 del D.M. 16 settembre 2016, il MASE ha affidato all'Agenzia, mediante sottoscrizione di 8 convenzioni (cfr. tabella sottoriportata) la realizzazione di 169 interventi di cui ai suddetti programmi che insistono su immobili ricadenti nell'ambito di applicazione del sistema accentrato delle manutenzioni ai sensi dell'articolo 12 del D.L. n. 98/2011.

| ANNO<br>CONVENZIONE<br>MISE/AdD | ANNO FONDI<br>PREPAC | N. INTERVENTI<br>PREPAC | FINANZIATO €/Mln<br>(ca.) |
|---------------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|
| 2016                            | 2014-2015            | 63                      | 49                        |
| 2017                            | 2016                 | 24                      | 25                        |
| 2018                            | 2017                 | 28                      | 28                        |
| 2020                            | 2018                 | 19                      | 18                        |
| 2020                            | 2019                 | 16                      | 17                        |
| 2022                            | 2020                 | 8                       | 8                         |
| 2024                            | 2021                 | 6                       | 4                         |
| 2024                            | 2022                 | 5                       | 16                        |
| <b>TOTALI</b>                   |                      | <b>169</b>              | <b>165</b>                |

Nei mesi di febbraio e giugno sono state sottoscritte le Convenzioni PREPAC con annualità fondi rispettivamente 2021 e 2022, relative a 11 interventi per un importo finanziato totale di 19,5 milioni di euro. Per l'intervento riguardante la Caserma GdF "Zanzur" di Napoli, compreso nel programma PREPAC 2021 e di importo pari a 1,1 milioni di euro, l'Agenzia ha assunto il ruolo di stazione appaltante in virtù delle modifiche dell'art. 5 co. 8 del D.Lgs. n. 102/2014. Inoltre, è in corso la predisposizione, da parte del MASE, del decreto di approvazione del programma PREPAC 2023 cui farà seguito la sottoscrizione della relativa Convenzione, mentre per le proposte di intervento presentate per il PREPAC 2024 l'Agenzia ha effettuato le verifiche IPer previste dal D.M. 16 settembre 2016.

Ad oggi, a fronte dei 169 interventi finanziati, 51 sono stati conclusi (fine lavori/collauda).

Al 31 dicembre 2024 sono stati stipulati contratti per l'affidamento di una progettazione e per l'esecuzione lavori di 12 interventi per circa 6,8 milioni di euro, in netto incremento rispetto all'obiettivo minimo pianificato. Tra le contrattualizzazioni si evidenziano, per importo, quelle relative all'intervento per la «Caserma "M. Cesale"» della Polizia di Stato di Torino (1,9 mln/€) e per la «Caserma GdF "Zanzur"» di Napoli (1,0 mln/€) gestito dall'Agenzia.

**Ottimizzazione  
performance  
energetica e costi di  
gestione degli  
immobili**

Nell'ambito dell'efficientamento della *performance* energetica, si evidenziano le iniziative "pilota" di partenariato pubblico-privato finalizzate a promuovere il miglioramento delle *performance* di grandi compendi immobiliari e aree in disuso, riducendo consumi e, conseguentemente, la spesa della bolletta energetica.

Tra le principali linee di azione e progetti pilota in corso, si evidenziano le iniziative "Parchi solari - *Solar Parks*" e "Riqualificazione energetica di grandi Compendi-Grandi Compendi *Green*".

Più in particolare, il progetto dei "Parchi solari - *Solar Parks*" si pone l'obiettivo di valorizzare in chiave *green*, gli *asset* immobiliari demaniali improduttivi come grandi aree, compendi e capannoni in disuso, da valorizzare come modello da diffondere e replicare su più ampia scala, per concorrere agli obiettivi di resilienza energetica del Paese, conseguendo il contestuale soddisfacimento del fabbisogno energetico delle Pubbliche Amministrazioni e valorizzando gli *asset* immobiliari improduttivi per aumentare la produzione di energia pulita e ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub>. Nel corso del 2024 è stata acquisita una proposta di partenariato pubblico privato volta a coniugare istituti estremamente complessi quali il *project financing* e i contratti di compravendita dell'energia da fonte rinnovabile a lungo termine (c.d. *Power Purchase Agreement* - PPA).

Il progetto "Riqualificazione energetica di grandi Compendi", invece, mira a favorire la formula dei contratti di rendimento energetico o di prestazione energetica (c.d. EPC), incentrandosi sull'efficientamento di grandi complessi immobiliari estremamente energivori, tra cui case di reclusione e grandi caserme.

Con particolare riferimento alle Carceri, l'Agenzia si è resa promotrice di uno specifico Accordo di collaborazione con il Ministero della giustizia, finalizzato a favorire la riqualificazione energetica dei compendi carcerari attraverso la formula dei contratti di rendimento energetico (c.d. EPC) con lo strumento del *project financing*. La valenza dell'iniziativa è di particolare rilievo in termini di sostenibilità, tenuto conto delle ricadute positive sugli indicatori ambientali ed economici attesi di straordinaria importanza. Inoltre, sempre in tema di perseguimento di importanti obiettivi ESG (*Environmental, Social, Governance*), nel *concept* dell'iniziativa si intende promuovere fattivamente l'inclusione e la riabilitazione della popolazione carceraria attraverso la partecipazione ad attività di manutenzione degli impianti energetici.

A tal riguardo, è in corso di definizione un modello EPC sull'edificio penitenziario di Secondigliano (Napoli), che potrà essere replicato in maniera speculare su ulteriori edifici carcerari, oltre che essere condiviso con le Direzioni regionali per una gestione guidata e consapevole di iniziative volte a conseguire significati risparmi della spesa pubblica come forma di razionalizzazione dei costi gestionali, al pari di quelli di locazione.

Infine, in tema di contenimento dei costi di gestione degli immobili e di iniziative assunte per l'efficientamento energetico, in coerenza con la previsione di cui all'art. 1 comma 387 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di Stabilità 2014) si evidenzia che le Amministrazioni dello Stato hanno comunicato all'Agenzia del demanio, utilizzando l'applicativo «IPer», i dati e le informazioni relativi ai costi e consumi energetici per l'uso degli edifici di proprietà dello Stato e di terzi dalle stesse utilizzati.

La percentuale di popolamento dell'anno 2023 raccolta nel 2024 su un campione di 13.413 occupazioni (escludendo il Ministero della difesa) è stata del **66%** nel periodo di riferimento.

Per favorire il monitoraggio puntuale dei consumi e costi, volto ad individuare eventuali azioni correttive finalizzate al relativo contenimento, è stata predisposta una scheda analitica preordinata a raccogliere, in via sperimentale, ulteriori informazioni nelle more dell'implementazione su «IPer» di una sezione dedicata, che consentirà di individuare le criticità e supportare eventuali decisioni di carattere strategico.

Tale attività verrà avviata su un campione di immobili sedi territoriali dell'Agenzia e si estenderà, in un momento successivo, a tutti gli altri. Si è costituito un gruppo di lavoro con la Direzione Struttura per la progettazione e un operatore economico per la sperimentazione di un sistema di monitoraggio automatizzato dei consumi e delle emissioni di carbonio di un segmento rappresentativo dell'*asset* immobiliare dell'Agenzia del demanio, con l'obiettivo di incrementare la qualità e la frequenza del popolamento dei dati.

In tale direzione sono state avviate interlocuzioni con l'Acquirente Unico S.p.A. per l'acquisizione dei dati dei consumi effettivi.

## 2.b “Interventi con fondi di altre Amministrazioni”

*Tale ambito di azione riguarda le attività volte agli interventi su immobili dello Stato finanziati in tutto o in parte con risorse messe a disposizione da altre Amministrazioni statali, purché finalizzati a piani di razionalizzazione o al conseguimento di risparmi a carico del bilancio dello Stato.*

### ANDAMENTO RISPETTO AGLI OBIETTIVI ANNUALI

I risultati registrati in tale ambito sono rappresentati dai seguenti indicatori:

- **contrattualizzato** interventi a valere su fondi di altre Amministrazioni centrali dello Stato per un valore pari a **17,3** mln/€, ovvero al **218%** dell'obiettivo minimo pianificato
- **contabilizzato** interventi a valere su fondi di altre Amministrazioni centrali dello Stato per un valore pari a **11,5** mln/€, ovvero al **92%** dell'obiettivo pianificato

**Fondi messi a disposizione da altre Amministrazioni centrali dello Stato** All'attualità risultano sottoscritte diverse Convenzioni con altre Amministrazioni centrali dello Stato che, nell'individuare l'Agenzia del demanio quale soggetto attuatore di iniziative volte al conseguimento di risparmi a carico del bilancio dello Stato, finanziano in parte ovvero in toto **94 interventi** per la razionalizzazione degli spazi e/o l'adeguamento sismico degli immobili, assicurando, altresì, alle Pubbliche Amministrazioni un elevato supporto tecnico-specialistico con miglioramento degli standard funzionali, tecnologici e prestazionali degli immobili in uso e una riduzione dei costi per locazione passiva.

Le collaborazioni avviate con le Pubbliche Amministrazioni si svolgono attraverso l'organizzazione degli interventi per grandi *cluster* (Agenzia delle entrate, Arma dei carabinieri, Ministero della giustizia, Corpo delle capitanerie di porto, Vigili del fuoco, etc.) che si concretizzano attraverso due modalità operative che hanno, come fattore comune, l'individuazione dell'Agenzia quale stazione appaltante per la fase di progettazione ed esecuzione degli interventi, finanziati in tutto o in parte con risorse delle Amministrazioni coinvolte:

- Accordi specifici su realtà locali, per il recupero e l'integrazione di alcuni compendi, di proprietà dello Stato da rigenerare ai fini della creazione di veri e propri Poli Amministrativi.
- Elaborazione di accordi istituzionali quadro tra organismi centrali per la riqualificazione del patrimonio immobiliare da declinare mediante successive convenzioni attuative.

Proprio con riferimento al secondo punto, si richiama la stipula nel dicembre 2022 di un accordo istituzionale con l'Arma dei carabinieri a seguito di quanto contemplato all'art. 1 c. 475 della Legge di Bilancio 2022, che identificava l'Agenzia tra i soggetti attuatori del programma “C.A.S.A. del Carabiniere”. Al riguardo fu redatto un Piano triennale dei lavori 2023-2025 che individuava l'Agenzia come stazione appaltante di diversi interventi rispetto ai quali sono state stipulate 13 convenzioni in funzione del relativo anno di programmazione. Il suddetto programma è stato aggiornato di recente e sono state sottoscritte altre 3 convenzioni a valere sull'annualità 2024.

Analogamente, è stato sottoscritto nel mese di febbraio 2024 un accordo istituzionale con il Corpo delle capitanerie di porto, finalizzato alla realizzazione del programma degli interventi per il potenziamento infrastrutturale del Corpo, da realizzarsi in un arco temporale ultradecennale in coerenza con quanto previsto dall'articolo 3 del D.L. n. 68/2022, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 108/2022. Sono in corso di svolgimento le attività preliminari per la definizione di un elenco di interventi prioritari e la sottoscrizione delle relative convenzioni attuative.

Con le medesime caratteristiche, è anche in fase di definizione l'accordo istituzionale con il Comando generale della Guardia di finanza per la realizzazione del programma di interventi di adeguamento infrastrutturale del corpo, di cui all'art. 1, comma 476 della L. n. 234/2021.

Si segnala, infine, la collaborazione avviata con il Ministero della giustizia - Dipartimento dell'organizzazione giudiziaria, del personale e dei servizi - Direzione generale delle risorse materiali e delle tecnologie allo scopo di individuare nuove soluzioni allocative per gli edifici giudiziari in un'ottica di sostenibilità e innovazione attraverso il recupero e l'integrazione di alcuni compendi dismessi o inutilizzati, di proprietà dello Stato, realizzando vere e proprie "Cittadelle delle Giustizie".

In relazione agli interventi con fondi messi a disposizione da altre Amministrazioni centrali dello Stato utili ai fini della rendicontazione nell'ambito della presente convenzione, nel corso del 2024 sono stati stipulati contratti per 17,3 milioni di euro, pari al 218% dell'obiettivo minimo pianificato, e si registra un contabilizzato di circa 11,5 milioni di euro, pari al 92% dell'obiettivo minimo annuale pianificato. Lo scostamento negativo rispetto a quanto inizialmente previsto è riconducibile prevalentemente alla minore contabilizzazione relativa all'intervento di «Roma - Biblioteca Nazionale di Archeologia e Storia dell'Arte» determinata da alcuni elementi di ritardo che hanno caratterizzato l'andamento del cantiere lavori. Tra questi, in particolare, si segnala la modifica di alcuni interventi strutturali a seguito degli imprevisti sorti a valle dello *strip out* dei controsoffitti e il rinvenimento di reperti archeologici, che hanno rallentato le lavorazioni o addirittura ne hanno richiesto il blocco, fino a 5 mesi, in attesa delle necessarie autorizzazioni richieste al Co.Re.Pa.Cu. (La Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale).

## 2.c “Ricostruzione post eventi naturali estremi”

*Tale ambito di azione riguarda le attività in cui l'Agenzia ricoprendo il ruolo di soggetto attuatore, attribuite dall'art. 15, comma 1, D.L. n. 189/2016, procederà nello svolgimento delle fasi di gara inerenti alla progettazione ed esecuzione degli interventi finanziati dal Commissario Straordinario.*

### ANDAMENTO RISPETTO AGLI OBIETTIVI ANNUALI

I risultati registrati in tale ambito sono rappresentati dai seguenti indicatori:

- **contrattualizzato** interventi volti alla ricostruzione dei beni danneggiati dal Sisma 2016 pari a **19,7** mln/€, ovvero al **228%** dell'obiettivo minimo pianificato
- **contabilizzato** interventi volti alla ricostruzione dei beni danneggiati dal Sisma 2016 pari a **10,6** mln/€, ovvero al **152%** dell'obiettivo pianificato

**Ricostruzione beni danneggiati dal Sisma 2016** L'Agenzia ha proseguito le attività collegate alla ricostruzione e ripristino delle opere pubbliche nei territori delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria interessati dagli eventi sismici dell'agosto del 2016, e, in particolare, nel corso del 2024 sono state intensificate le interlocuzioni tra l'Agenzia ed il Commissario straordinario per la ricostruzione al fine di accelerare la conclusione delle iniziative avviate e superare puntualmente le criticità evidenziate dalle varie Direzioni regionali interessate.

Tra i contratti stipulati nell'anno si segnalano, in particolare, i contratti di esecuzione lavori per 7 interventi per un totale di circa 17,9 milioni di euro relativi alla Caserma dei carabinieri a Montegallo, alla Caserma GRUE Vigili del fuoco, alle ex Carceri giudiziarie e all'ex Ufficio del registro a Teramo, al Comando scuola ex corpo forestale e alla Caserma carabinieri di Cittaducale, alla Caserma dei carabinieri e CC forestali di Amatrice.

Inoltre, nel 2024 è stata completata la realizzazione della nuova caserma di Pieve Torina (MC). La caserma, che riunisce i corpi di Carabinieri e Guardia forestale in un unico complesso, rappresenta un esempio di razionalizzazione della spesa pubblica, consentendo costi più contenuti e un servizio alla comunità più diretto e coordinato. Per rispondere ai requisiti antisismici, l'edificio è stato realizzato con pannelli XLAM in legno massiccio di conifera a strati incrociati. Sul fronte della sostenibilità l'immobile segue gli standard nZEB (*nearly Zero Energy Building*).

Complessivamente, al 31 dicembre 2024 sono stati stipulati contratti per 19,7 milioni di euro, con un avanzamento pari al 228% dell'obiettivo minimo pianificato, e si registrano contabilizzazioni per 10,6 milioni di euro, pari al 152% dell'obiettivo minimo pianificato.

### 3.a “Adozione di un modello di Asset Management Strategico”

*Tale ambito di azione riguarda le attività di analisi e segmentazione del patrimonio preliminari all'individuazione dei più idonei strumenti di concertazione pubblica interistituzionale e forme di partenariato pubblico-pubblico e pubblico-privato al fine di individuare e promuovere il migliore scenario di valorizzazione e recupero funzionale degli immobili pubblici, in relazione alle sue specificità tecniche e alla sua collocazione sul territorio, in termini di efficienza della spesa, elevato impatto economico, sociale e ambientale delle singole iniziative per massimizzare il valore generato sulle comunità di riferimento.*

**Asset Management Strategico** Al fine di contribuire all'obiettivo strategico di creazione di valore economico, ambientale e sociale, l'Agenzia ha sviluppato un nuovo modello di *asset management* del patrimonio immobiliare pubblico. Tale modello mette in relazione le differenti caratteristiche tecniche e amministrative dei singoli beni e gli eventuali vincoli di destinazione esistenti con le possibili azioni gestionali, differenziate per segmenti di portafoglio e adeguate ai diversi ambiti operativi territoriali, con metriche di misurazione delle *performance* variabili in considerazione dei risultati attesi, associando ciascun cespite a *cluster*, strumento di gestione e condizione tecnica ed amministrativa. Per dare seguito alla piena adozione del modello, ad esito della pubblicazione del nuovo documento di linee guida per il biennio 2024/2025, si è svolto il primo ciclo di *asset allocation*, completato a metà dello scorso settembre.

Le attività di *asset allocation*, supportate dal sistema immobiliare interno AdDRESS, attraverso la nuova funzionalità «Gestione Asset Allocation», hanno rappresentato il punto di partenza dell'analisi finalizzata a definire il potenziale associabile agli immobili gestiti sulla base delle prospettive desumibili dal territorio di riferimento e in coerenza con i progetti di portata nazionale, nonché hanno consentito di avere contezza, a livello consolidato, delle diverse strategie intraprese sul territorio. Alcune novità introdotte nell'analisi riguardano la creazione, tra gli altri, di due *macrocluster* di particolare significatività in termini di successiva analisi strategica sui beni ad essi associati: quello degli «Immobili complessi» (465 Cespiti per circa 250 milioni di euro) e quello degli «Immobili + valore» (1.421 Cespiti per circa 3,5 miliardi di euro). Nel *macrocluster* «Immobili complessi» rientrano i beni caratterizzati da una forte complessità tecnico urbanistica che necessitano di una progettualità puntuale sviluppata integrando i diversi aspetti immobiliari, tecnici, economico finanziari ed amministrativi. Gli immobili di questo *macrocluster* possono diventare oggetto di portafogli selezionati per operazioni di sviluppo immobiliare che si realizzano anche attraverso le nuove forme codicistiche di partenariato pubblico privato (PPP), al fine di attrarre risorse di soggetti privati utilizzando diversi strumenti di gestione. La misurazione del valore economico-sociale generato è realizzata sia con indicatori economico finanziari che attraverso la valutazione di impatto (ESG/Impact). Il *macrocluster* degli «Immobili + valore» include, invece, gli immobili del patrimonio non strumentale idonei per strumenti di *way-out* finalizzati ad affidamento a terzi soggetti qualificati per l'attuazione di piani di riuso e recupero al fine di creare valore economico e socioculturale.

L'Agenzia ha già avuto modo di testare le prime risultanze dell'*asset allocation* elaborata e di costruire alcuni portafogli immobiliari su cui svolgere analisi più approfondite finalizzate all'individuazione di *asset* per nuove e sperimentali operazioni di sviluppo immobiliare da realizzarsi nel corso di un programma pluriennale (almeno 3 anni).

I dati dell'*asset allocation* sono stati, inoltre, resi disponibili sulla piattaforma informatica AdP, rilasciata a fine maggio 2024 con le ulteriori funzionalità evolutive richieste. Tale piattaforma consente di effettuare più agevolmente le macroanalisi dei vari portafogli immobiliari (segmentazione) grazie ad un sistema di pesi e coefficienti parametrici su dati tecnico-fisici e geografici.

Nell'ultimo trimestre dell'anno, si è dato avvio alle diverse attività per l'estensione del modello di *asset management* alla parte del patrimonio gestito clusterizzata come “Immobili in gestione istituzionale” (portafoglio strumentale) attraverso il supporto specialistico di un operatore professionale. In particolare, si intende declinare una ulteriore metodologia di segmentazione dinamica che, attraverso scenari definiti sulla base della conoscenza degli immobili e del territorio, risponda tempestivamente, grazie anche a tecnologie e strumenti di IA, alle sollecitazioni del *policy maker* e degli *stakeholder*, individuando i più opportuni portafogli di *asset* candidati a progetti innovativi di valorizzazione.

### 3.b “Piano Città degli immobili pubblici”

*Tale ambito di azione riguarda la messa a punto e implementazione del cosiddetto “Piano Città”, come strumento di pianificazione in grado di indirizzare e orientare l’azione di governo dell’infrastruttura pubblica di un territorio, plasmandola al servizio dei fabbisogni di una comunità ma integrandola all’interno dei fabbisogni espressi dalle Amministrazioni dello Stato.*

#### ANDAMENTO RISPETTO AGLI OBIETTIVI ANNUALI

I risultati registrati in tale ambito sono i seguenti:

- **17 Piani Città** pari al 100% dell’obiettivo minimo pianificato

**Piano Città** In linea con l’Atto di Indirizzo 2024-2026 che colloca il Piano Città degli immobili pubblici tra le direttrici strategiche di intervento, l’Agenzia ha avviato le attività di promozione e concertazione con i territori dello strumento di pianificazione integrata, finalizzate alla implementazione delle iniziative pianificate.

Le esperienze maturate nel corso del 2024 hanno confermato la complessità del processo che necessita, per la sua attuazione, di una forte integrazione tra strutture di centro, strutture di territorio e i diversi soggetti coinvolti all’interno dell’intero comparto pubblico (PP.AA. statali, Enti pubblici e territoriali) e non solo, che dovranno cooperare in stretta sinergia accrescendo il dialogo al fine di favorire al contempo le politiche urbane locali e contribuire allo sviluppo complessivo dell’area esaminata nell’ambito del contesto economico, sociale e ambientale di riferimento.

A tal proposito si rappresenta che l’attività di sviluppo è stata particolarmente impegnativa anche alla luce di criticità/complessità, riconducibili a fattori esogeni ed endogeni, rispetto ai quali si è intervenuti tempestivamente per garantire il raggiungimento degli impegni assunti.

Riguardo ai fattori esogeni, l’interlocuzione con gli Enti locali, seppur sviluppata sulla base di una costante e positiva relazione che l’Agenzia ha da sempre con i territori, è risultata particolarmente sfidante, per almeno due aspetti:

- l’interesse a cogliere l’occasione di sviluppare sinergicamente i patrimoni immobiliari pubblici fa sì che, anche in seno agli Enti locali, si sviluppi un costruttivo confronto tra le diverse articolazioni dell’Ente che genera anche una maggiore complessità di gestione;
- le elezioni amministrative, che con il relativo tempo di stallo, hanno causato allungamento dei tempi e ridiscussione delle decisioni assunte.

Per quanto riguarda la risoluzione dei fattori di criticità interni, invece, l’Agenzia ha messo in campo un considerevole sforzo organizzativo, coinvolgendo la Struttura per la progettazione per assicurare la qualità progettuale e la definizione degli interventi necessari al raggiungimento degli obiettivi di rigenerazione urbana definiti nell’ambito del Piano Città, fornendo ogni utile contributo alla definizione delle analisi preliminari, con particolare riferimento agli elementi tecnici ed urbanistici.

Al 31 dicembre 2024 risulta conseguito l’obiettivo definito in ambito Convenzione di Servizi di 17 Piani Città, con la sottoscrizione di 14 accordi quadro (fase concertativa) relativi al Piano Città di Modena, Piacenza, Verona, Gaeta, Belluno, Civitavecchia, L’Aquila, Rimini, Siena, Cagliari, Lodi, Pizzighettone, Napoli e Benevento e la formale condivisione di 3 piani di azione immobiliare (fase di programmazione/progettazione) relative al Piano Città di Bari, Ascoli Piceno e Palermo.

### 3.c “Valorizzazione degli immobili pubblici e rigenerazione dei territori circostanti”

*Tale ambito di azione riguarda lo sviluppo di iniziative di valorizzazione rispetto a tutto il patrimonio immobiliare pubblico attraverso iniziative di cooperazione con tutti i soggetti istituzionali al fine di pervenire ad una migliore destinazione dei beni pubblici, all’attivazione di iniziative di recupero, riqualificazione e cessione del patrimonio immobiliare.*

#### ANDAMENTO RISPETTO AGLI OBIETTIVI ANNUALI

I risultati registrati in tale ambito sono i seguenti:

- Conclusione di **43** procedimenti per **federalismo culturale** pari al **172%** dell’obiettivo minimo pianificato
- Verifiche relative all’attuazione di accordi di valorizzazione per **68** beni trasferiti con il federalismo culturale pari al **119%** dell’obiettivo minimo pianificato
- Emissione di **39** provvedimenti per immissione sul mercato di beni valorizzati pari al **217%** dell’obiettivo minimo pianificato

#### **Sviluppo immobiliare (Valorizzazione)**

Nel 2024 sono proseguite le attività di valorizzazione e sviluppo dei patrimoni immobiliari pubblici, attraverso la promozione di specifiche iniziative di valorizzazione di immobili pubblici, non strumentali, a carattere innovativo e a rete, il recupero e riuso di spazi dismessi, a fini sociali, culturali, turistici, di tutela ambientali e mobilità dolce, inseriti principalmente nella cornice normativa del D.L. n. 351/2001, del D.L. n. 83/2014, del D.Lgs. n. 117/2017, mediante concessione/locazione di valorizzazione e in uso gratuito, concessione agevolata per ETS, vendita post valorizzazione e *temporary use*, nonché la gestione di piani e programmi che, a diversa scala, contribuiscono alla valorizzazione unitaria di articolati portafogli immobiliari. Nel corso dell’anno sono stati lavorati 90 beni, di cui 34 per valorizzazioni tematiche attraverso strumenti concessori (valorizzazione, uso gratuito, agevolata, *temporary use*), 36 per altre valorizzazioni e 20 per collaborazioni scientifiche, tali da garantire l’immissione sul mercato degli immobili previsti per il 2024 pari a 39 immobili e la creazione di un portafoglio di beni da proporre al mercato nelle annualità successive. È stato affidato un servizio di supporto relativo alla strutturazione di modelli operativi per l’implementazione del progetto dedicato al turismo accessibile. Nel corso dell’anno sono uscite due serie di bandi del programma annuale, rispettivamente a luglio e novembre, oltre a singoli bandi per altre specifiche iniziative. Le procedure per i bandi della prima serie sono state concluse, mentre sono in corso le attività di perfezionamento degli affidamenti, relativamente alle gare precedentemente pubblicate. Con riferimento al progetto *C40-Reinventing Cities* sono state individuati un immobile per la vendita post valorizzazione e tre beni per la concessione di valorizzazione. Continua il monitoraggio delle iniziative avviate nelle precedenti annualità a partire dal 2015, attraverso la concessione di valorizzazione/locazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 e la concessione/locazione in uso gratuito ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014. Proseguono gli avanzamenti dei PUVAT e degli studi di fattibilità finalizzati a strutturare nuove iniziative di valorizzazione.

|                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Promozione</b><br/> <b>(Vetrina immobiliare</b><br/> <b>Invest in Italy Real</b><br/> <b>Estate – ICE Agenzia</b><br/> <b>per la promozione</b><br/> <b>all'estero e</b><br/> <b>l'internazionalizzazione</b><br/> <b>delle imprese italiane)</b></p> | <p>Al 31 dicembre sono stati pubblicati in Vetrina avvisi per 18 immobili statali. Il numero complessivo di immobili gestiti dall'Agenzia presenti in Vetrina al 31/12//2024 è 81. Nel corso dell'anno sono pervenute 168 richieste di informazioni sugli immobili, tutte prontamente evase. Dal lancio di Vetrina ad oggi le richieste sono state 2.100. Si osserva che il picco di richieste di informazioni e interesse sugli immobili in Vetrina avviene in concomitanza con il lancio di un bando/progetto o a seguito della partecipazione dell'Agenzia del demanio alle fiere internazionali presso le quali l'ente illustra i progetti avviati o in fase di avvio e gli immobili in Vetrina. Nel 2024 l'Agenzia ha partecipato alle fiere del Mipim a Cannes, presentando i bandi di concessione di valorizzazione e i bandi di vendita in corso. Inoltre, continua la collaborazione con ICE-ITA per la promozione e pubblicizzazione sulla Vetrina (in italiano e in inglese) degli eventi di presentazione del progetto Valore Paese Italia (a cui è dedicata un'apposita sezione e un logo <i>ad hoc</i>), dei relativi bandi, documentazione di gara e risultati. Inoltre, è stata creata una nuova sezione dedicata al progetto <i>C40-Reinventing Cities</i> dove sono presenti, oltre agli immobili oggetto del bando, la documentazione, il materiale pubblicitario e gli avvisi degli eventi territoriali.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Federalismo</b><br/> <b>culturale</b></p>                                                                                                                                                                                                             | <p>Sulla scorta del lavoro di ridefinizione dell'intero procedimento relativo al federalismo culturale (ex art.5, co. 5, D.Lgs. n. 85/2010), sono proseguite le attività di monitoraggio dei procedimenti in corso e di verifica dei beni trasferiti. Alla data del 31 dicembre 2024 sono stati conclusi <b>43 procedimenti</b>, di cui 22 con trasferimento, degli immobili richiesti dagli Enti locali, rispetto all'obiettivo minimo pianificato di 25. Inoltre, alla data sono state verificate <b>68 relazioni</b> inerenti lo stato di attuazione dei programmi di valorizzazione dei cespiti trasferiti, rispetto alle 57 pianificate, e sono pervenute nell'anno 13 nuove istanze. Si segnala nel corso del 2024 sono state svolte 3 sedute della Cabina di Regia Agenzia/SG MIC. Nell'ultima seduta del 19 dicembre 2024 è stato fatto il punto sullo stato di attuazione del federalismo culturale e delle situazioni critiche, sui tempi di rilascio della piattaforma informatica a supporto, sulle attività dell'Istituto per la finanza e l'economia locale (IFEL) per la promozione del federalismo culturale e l'analisi delle situazioni ancora critiche. Riguardo la piattaforma informatica, nel corso del mese di dicembre sono state intraprese le prime attività di test e di verifica finalizzate al collaudo che proseguiranno nei primi mesi del 2025 con il coinvolgimento dell'Agenzia e MIC al fine della messa a regime del sistema nel secondo semestre. Nell'ambito delle attività di promozione del processo di federalismo culturale (nuova guida e piattaforma) a partire dal mese di novembre si sono svolti incontri la Fondazione IFEL al fine di procedere con la pianificazione e progettazione dell'attività di supporto che verrebbe fornita agli EELL tramite piattaforma in modalità <i>e-learning</i>.</p> |
| <p><b>Attività</b><br/> <b>propedeutiche e di</b><br/> <b>supporto per le</b><br/> <b>attività di cui all'art.</b><br/> <b>33 del D.L. 98/2011</b></p>                                                                                                      | <p>Nell'ambito delle attività riguardanti principalmente l'individuazione e/o l'analisi tecnica di immobili suscettibili di essere inseriti in operazioni di finanza immobiliare da strutturare ai sensi dell'art. 33 del D.L. n. 98/2011, si inseriscono quelle finanziate con le risorse del capitolo 3902 con la finalità di supportare le attività propedeutiche all'attuazione delle iniziative previste dal citato art. 33 per la valorizzazione degli immobili di proprietà degli enti pubblici. L'attività del 2024, visto il prolungamento dell'incarico (Lotto 1 e 2) con l'RTI aggiudicatario fino a dicembre 2024, ha riguardato principalmente la conclusione dei servizi relativi ai due contratti sottoscritti a fine 2023, che riguardano un immobile della Regione Piemonte e due immobili del Comune di Napoli. Tali attività si sono concluse, congiuntamente ad un ulteriore incarico affidato nel corso del 2024, per effettuare alcune integrazioni richieste da Invimit SgR Spa. A valle della verifica della documentazione ricevuta dal RTI e in accordo con la SgR, si è ritenuto che i servizi affidati potessero essere dichiarati conclusi e conformi a quanto richiesto. In data 23 dicembre 2024 sono stati trasferiti, tramite un'operazione mista tra apporto (70% del valore) e compravendita (30% del valore), al "Comparto Napoli" del Fondo i3-Sviluppo Italia, 6 proprietà di alto valore storico e strategico del Comune di Napoli, tutte oggetto di servizi <i>due diligence</i> forniti nell'ambito dell'accordo quadro messo a disposizione dall'Agenzia a valere sul cap. 3902, oltre a 3 caserme in locazione alla Pubblica Amministrazione. Il valore complessivo dell'operazione è di 44,4 milioni di euro.</p>                                                                                          |

**Altre iniziative di  
sviluppo  
immobiliare (ad es.  
PPP)**

Allo scopo di dare avvio a nuove iniziative di sviluppo sugli immobili pubblici e al fine di generare valore attraverso modelli sostenibili e innovativi, anche promuovendo attività volte a rigenerare i territori e a creare valore sociale nei tessuti urbani di riferimento, l'Agenzia ha svolto uno studio e analisi degli strumenti giuridici più idonei per dare avvio a forme di cooperazione tra il settore pubblico e privato, in partenariato pubblico privato, per l'avvio di operazioni di sviluppo immobiliare e rigenerazione dei territori. Nel 2024, l'Agenzia ha intensificato gli sforzi per implementare tali forme di cooperazione di partenariato pubblico privato.

Sotto il profilo delle analisi e studi, è stato prodotto un *Paper* giuridico "Il ricorso da parte dell'Agenzia del demanio al Partenariato Pubblico Privato" ed è stata completata l'elaborazione di un secondo *Paper* "Progetto di finanza immobiliare", avente ad oggetto l'analisi dei possibili strumenti finanziari da mettere a disposizione dell'Agenzia per aumentarne la capacità di valorizzazione immobiliare.

Sotto il profilo operativo, sono proseguite le attività di *scouting*, anche connesse alla definizione di ulteriori portafogli immobiliari da destinare a più generiche operazioni di sviluppo. A tal fine l'Agenzia si è dotata di un portale istituzionale, di prossima attivazione, per favorire operazioni di partenariato pubblico privato mirate alla rigenerazione urbana e territoriale. Nel portale sono presenti immobili di varie tipologie, dimensioni e stato manutentivo classificati in funzione della destinazione dei beni. È stato individuato un ulteriore *cluster* di portafoglio definito "Altro", riferito alla logistica e altre destinazioni miste. A dicembre sono stati individuati 82 beni complessivamente sui tre *cluster* di portafogli (Housing, nelle sue declinazioni di *student*, *social* e *senior housing*; Turistico-culturale; Altro).

Contestualmente, si è proceduto con il rafforzamento della rete di *networking* inter-organizzativo finalizzato al dialogo e alla collaborazione con Associazioni di settore/investitori, tesa a rivedere le logiche di coinvolgimento del mercato utilizzando tutte le forme di collaborazione, raggiungendo la sottoscrizione di 6 *Memorandum* di intenti.

Procedono le attività con cui è stato definito il perimetro del PEF (Piano Economico-Finanziario) per lo studentato dell'ex Manifattura Tabacchi di Torino e l'innovativa procedura per la valutazione di impatto dell'operazione *student-housing*, sia in termini metodologici che operativi, predisponendo una specifica piattaforma per la misurazione degli impatti sociali.

Inoltre, a seguito degli studi condotti, è stato individuato il *Project Financing* come procedura più idonea da attuare tra quelle previste dal D.lgs. n. 36/2023. Tale procedura consente di indagare il mercato attraverso l'avviso di sollecitazione, in ottemperanza ai principi di pubblicità, trasparenza, non discriminazione e di parità di trattamento tra tutti gli operatori economici interessati. Per tale procedura sono stati predisposti modelli di PPP replicabili per successive iniziative. In particolare, è stato definito il nuovo modello di avviso e i relativi allegati per l'assegnazione di terreni non *performing* da concedere a sviluppatori per la realizzazione di impianti di produzione di energia pulita. Infine, sul compendio «Ex Polverificio Borbonico, Scafati», nell'ambito del *cluster* Turistico culturale, è in prossima pubblicazione l'Avviso esplorativo ex art. 77, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023, quale consultazione preliminare di mercato nell'ambito del partenariato pubblico privato; ed è in corso di sottoscrizione l'accordo quadro per la rifunionalizzazione del compendio tra l'Agenzia, Regione Campania, Ente Parco Bacino Idrografico Fiume Sele, Università di Salerno.

**Piano di  
Trasformazione  
Digitale**

Nell'ambito dell'efficientamento della gestione aziendale e dei processi di gestione del patrimonio immobiliare finalizzato a garantirne uno sviluppo ottimale e ad adottare un modello di servizi totalmente integrati e digitalizzati (*data driven company*), l'Agenzia ha proseguito il percorso di ammodernamento e digitalizzazione degli strumenti per la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, attraverso un processo di trasformazione tecnologica ma anche conoscitiva che mira all'ottimizzazione dell'utilizzo di informazioni, dati, strumentazione e *software* a disposizione.

Relativamente all'ottimizzazione dei processi aziendali, si dà evidenza quindi delle attività volte a favorire l'interoperabilità tra le piattaforme gestite. In particolare, si segnala l'avvio del sistema continuativo ed automatico di comunicazione tra AdDRESS ed i portali dell'Agenzia delle entrate e del Dipartimento dell'economia relativamente a inserimento, cessazione e/o variazione degli immobili dello Stato gestiti dall'Agenzia. In tale ottica devono essere altresì incardinati i collaudi relativi alla costituzione del catalogo immobili che consente la corretta intestazione degli identificativi catastali e la consultazione della relativa planimetria direttamente da AdDRESS e alla piattaforma S.I.E.G. (Sistema Informativo Eredità Giacenti), finalizzata alla gestione telematica dei flussi di comunicazione di dati e documenti afferenti i beni ereditati vacanti, interoperabile con servizi della Anagrafe tributaria e con la medesima Banca Dati Catastale dell'Agenzia delle entrate.

Nel corso del 2024 si è completata, altresì, la prima fase del progetto di digitalizzazione degli archivi con l'inserimento in automatico, all'interno del fascicolo digitale secondo una strutturazione standardizzata, della documentazione nativa da AdDRESS dei beni del patrimonio e del demanio storico artistico, nonché della documentazione proveniente dal sistema di protocollazione «Arcipelago».

L'evoluzione in atto verso la digitalizzazione dei processi aziendali si è, inoltre, concretizzata nel corso dell'anno con l'adozione di applicativi *ad hoc* – sviluppati *in house*, nell'ambito del contratto con Sogei Spa o individuati dal mercato – che consentono la gestione formale e proceduralizzata della sottoscrizione di atti interni, della procedura estimativa – dalla stima alla firma digitale dell'estimatore – in capo alla Commissione di congruità, della gestione degli affidamenti e del ciclo di vita del contratto, dell'intero processo di selezione e *recruitment* del personale. Di particolare rilievo il completamento avvenuto nel corso dell'esercizio appena concluso del processo di migrazione in *cloud Saas* (*Software-as-a-Service*) degli strumenti di produttività aziendale. Nel 2024 è stata realizzata la prima fase del progetto *Front End* unico, iniziativa più ampia che sarà ultimata nel 2025. La fase già sviluppata ha ottimizzato i portali *web* dell'Agenzia del demanio, unificando i siti «[www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)» e «[www.diamovalorealpaese.agenziademanio.it](http://www.diamovalorealpaese.agenziademanio.it)» in una piattaforma unica e omogenea. È stato introdotto un catalogo centralizzato che consente agli utenti di accedere a diversi servizi tramite una modalità di autenticazione unica e semplificata. Il progetto ha permesso la creazione di un modello integrato e uniforme, che ne migliora la grafica e l'esperienza dell'utente.

Consolidato inoltre il processo di rappresentazione digitale del bene, la focalizzazione è ora orientata verso lo sfruttamento delle potenzialità dei modelli informativi e del patrimonio digitale con la realizzazione della Piattaforma *Digital Twin*. Trattasi di un modello in grado di raccogliere e valorizzare grandi quantità di dati dinamici provenienti dalla sensoristica installata e di rappresentarli poi direttamente sul modello tridimensionale dell'immobile. In tal senso, nel corso del 2024, si è dato avvio all'implementazione della stessa su due immobili di particolare rilievo storico-artistico: «Palazzo San Felice di Roma», sede della Biblioteca di Archeologia e Storia dell'Arte e il «Complesso del Quirinale».

La Piattaforma trova utilizzo innovativo anche con riferimento ai servizi offerti alle Pubbliche Amministrazioni, anche locali, per la gestione digitale dei propri patrimoni. A tal proposito, si evidenzia, per il Piano Città di Ascoli Piceno, l'avvio della sperimentazione di diverse innovative funzionalità quali la visualizzazione su mappa 3D dei modelli BIM dei patrimoni dell'Agenzia e del Comune, la navigazione immersiva di «Piazza Arringo» e degli immobili del Piano stesso, fruibile sia via *desktop* che in Realtà Virtuale, oltre che i *virtual tour* della «Pinacoteca Civica» e del «Museo Archeologico». Questa integrazione consente una visione dettagliata e unificata del patrimonio gestito dal Comune, migliorando l'accessibilità alle informazioni e favorendo la consultazione e l'analisi territoriale in un formato digitale immersivo.

Sul fronte *Smart Building*, si sono avviati progetti pilota verso un nuovo concetto di ufficio pubblico. Infatti, con la applicazione del modello *in primis* al «Compendio di S. Andrea al Quirinale» e poi per ulteriori 10 sedi dell'Agenzia si mira, attraverso l'adozione di strumentazione innovativa, al raggiungimento di significativi obiettivi di efficientamento energetico combinati con il benessere del luogo di lavoro.

Infine, in coerenza con i principi di attuazione del SIF (Sistema Informativo della Fiscalità), è stata avviata una prima adozione delle tecnologie di intelligenza artificiale all'interno dell'Agenzia, a supporto di servizi strategici. Tra questi figurano la gestione e l'utilizzo degli immobili, l'analisi degli spazi, gli interventi edilizi, la gestione dei canoni di locazione e la segmentazione dei beni. Inoltre, l'introduzione dello strumento di produttività individuale ha portato un'innovazione significativa, offrendo un supporto avanzato per ottimizzare i processi lavorativi e semplificare l'elaborazione di analisi complesse.

**Monitoraggio  
azioni correttive e  
di miglioramento  
(ex art. 4, comma  
6, CdS 2024-2026)**

Il MEF definisce un programma annuale di vigilanza teso a valutare le modalità complessive di servizio delle funzioni svolte dall'Agenzia. Relativamente alle azioni di miglioramento suggerite dal Ministero con le relazioni di valutazione di conformità, l'Agenzia comunica allo stesso le misure correttive e di prevenzione intraprese a seguito delle disfunzioni e/o irregolarità riscontrate. A tal riguardo, con riferimento all'attività di vigilanza condotta dal Dipartimento delle finanze per l'anno 2023 avente ad oggetto il processo "Locazioni Passive", si fornisce un aggiornamento in merito alle attività poste in essere dalle strutture coinvolte. In particolare, la Direzione governo del patrimonio ha informato tutte le Direzioni regionali circa gli esiti del programma di vigilanza richiamando l'attenzione su alcuni elementi di criticità emersi al fine di un continuo efficientamento e miglioramento dell'azione amministrativa. Gli elementi attenzionati hanno riguardato le tempistiche del rilascio del nulla osta, la produzione della scheda quadro esigenziale della PA utilizzatrice e l'effettuazione degli accertamenti in base al principio di reciprocità. Per ogni punto attenzionato la Direzione governo del patrimonio ha raccomandato alle Direzioni regionali il puntuale rispetto delle norme e disposizioni di riferimento che disciplinano ogni ambito. Per quanto riguarda l'incompletezza dei dati inseriti a sistema da parte delle Amministrazioni rilevata dal Dipartimento delle finanze, l'Agenzia ha avviato sin dallo scorso anno un'attività di rivisitazione e aggiornamento del processo e dei sistemi con l'intento di garantire la completezza dei dati forniti dalle Amministrazioni e di ampliare il quadro delle informazioni a disposizione. Detta attività di ottimizzazione della qualità dei dati ha previsto l'automazione del calcolo della scadenza contrattuale, il caricamento a sistema del contratto, l'istituzione di un'apposita sezione che permetta di tracciare la sussistenza dei presupposti previsti dalla normativa vigente (art. 16 sexies del D.L. n. 146/2021) per il mancato abbattimento del canone di locazione, nonché l'introduzione meccanismi di *alert* per le PP.AA. che prevedono la generazione automatica di comunicazioni via PEC direttamente agli uffici utilizzatori.

Detta automazione si inserisce nell'ambito del più ampio Piano di Trasformazione Digitale dell'Agenzia del demanio, finalizzata alla digitalizzazione dei processi incluso quello delle locazioni passive.

Le azioni di miglioramento suggerite dal Ministero con le relazioni di valutazione di conformità con riferimento al presente procedimento si ritengono attuate.

Sono proseguite nel 2024 le attività finalizzate all'attivazione della **Struttura per la Progettazione (SpP)** - istituita ai sensi della Legge di Bilancio 30 dicembre 2018 n. 145 – ed alla sua piena integrazione nell'Agenzia.

In particolare, il 2 ottobre 2024 è stato emanato dal Direttore dell'Agenzia il «nuovo» Atto di Indirizzo della Struttura che aggiorna e sostituisce i precedenti e sancisce l'uscita della stessa dalla fase di *start-up* per entrare nella piena maturità organizzativa.

Sono state portate avanti le procedure di selezione di figure professionali specializzate da destinare alla Struttura, ricercando sul mercato esterno le professionalità coerenti con il modello organizzativo definito.

Parallelamente, al fine di garantire l'operatività iniziale della Struttura, l'Agenzia ha impiegato proprie risorse principalmente su attività indirette – ovvero quelle necessarie all'automantenimento della Struttura quali la gestione del personale, le attività amministrativo-contabili e quelle di logistica nonché di supporto e sviluppo ICT – ma anche, seppur marginalmente, su attività dirette di competenza della Struttura. A fronte di tale impegno la Convenzione vigente prevede all'art. 7 c. 4 lett. f («l'utilizzo, fino ad un massimo del 10 per cento, delle risorse stanziare sul capitolo di bilancio n. 3901 - piano gestionale 03, per far fronte ai costi connessi all'istituzione, al funzionamento e alle attività della Struttura di progettazione. Tali somme saranno erogate all'Agenzia solo previa acquisizione di apposita relazione con la quale vengono rendicontati i costi sostenuti.») il rimborso all'Agenzia dei costi sostenuti a valere sul Piano Gestionale 3 del Capitolo 3901.

Di seguito si riporta l'impegno complessivo dell'anno 2024 espressi in termini di ore-persona.

|                            | Ore attività dirette | Ore Servizi generali (indiretti) | TOTALE ore vs SpP |
|----------------------------|----------------------|----------------------------------|-------------------|
| <b>Direzione Generale</b>  | <b>2.447</b>         | <b>38.544</b>                    | <b>40.991</b>     |
| <b>Direzioni Regionali</b> | <b>3.954</b>         | <b>3.225</b>                     | <b>7.179</b>      |
| <b>TOTALE</b>              | <b>6.401</b>         | <b>41.769</b>                    | <b>48.170</b>     |

Complessivamente l'Agenzia ha destinato a tali attività **48.170** ore persona su base annua, di cui 41.769 per attività indirette che valorizzate ad un costo medio orario di *budget* pari a **64,45 €** comportano un costo pari a c.a. 2,7 mln di euro. A questi vanno sommati anche i costi per oneri figurativi di locazione degli spazi condivisi per **0,5 mln/€**, per un totale complessivo di costi pari a **3,2 mln/€**. Più in particolare le risorse dell'Agenzia sono state impegnate per:

**Ricerca, selezione e assunzione del personale.** La Struttura per la Progettazione, trovandosi in una fase di progressivo consolidamento, ha richiesto un supporto maggiore rispetto ad altre strutture apicali dell'Agenzia. In particolare, è proseguito il processo di selezione dell'organico definito dall'art. 1 comma 165 legge n. 145/2018 che ha comportato l'avvio e la gestione di 21 procedure selettive per un fabbisogno pari a 58 risorse e alla nomina e gestione di specifiche commissioni esaminatrici. A fronte delle posizioni pubblicate, i *curricula vitae* pervenuti ed esaminati sono stati pari a 2.730 e i candidati che hanno partecipato alle fasi selettive sono stati 646. I candidati risultati idonei in graduatoria sono stati complessivamente 86. Inoltre, sono in corso ulteriori 10 annunci di selezione ancora in fase attitudinale per 26 fabbisogni. Si è dunque seguito l'iter di ingresso dalla fase di proposta economica verso gli idonei vincitori, gestendo le analisi retributive, le richieste di negoziazione e/o rinunce dei candidati, attivando ove necessario gli scorrimenti di graduatoria, fino all'ingresso delle risorse. Questo ha consentito l'assunzione di 31 unità (di cui uno successivamente cessato per dimissioni volontarie), assicurando la gestione della relativa procedura di inserimento e del periodo di prova. Si sono altresì curate le relazioni istituzionali funzionali al distacco di personale presso la SpP e la relativa revisione dei protocolli di intesa, laddove necessario.

**Formazione e sviluppo professionale.** Nell'ambito delle **attività di formazione**, la Direzione competente ha realizzato molteplici sessioni formative che, a vario titolo e in diverse discipline, hanno dato luogo a circa 1.683 partecipazioni di funzionari che ad oggi lavorano presso la SpP per un totale di 11.112 ore di formazione. La media pro-capite è risultata di ben 51,4 ore annue rispetto al 27,1 dell'intera Agenzia. Per la raccolta dei fabbisogni formativi 2025 delle professionalità tecniche è stata infine realizzata un'apposita sessione collegiale con i responsabili della SpP. Nell'ambito delle **attività di sviluppo** sono state realizzate 4 valutazioni di feedback a 360° con connessa attività formativa.

**Implementazione del modello di funzionamento e definizione dell'organizzazione interna** della Struttura. Al riguardo è stato curato l'iter previsto per individuare un'adeguata figura dirigenziale in possesso delle qualificate competenze per ricoprire la posizione di Direttore della SpP, nonché fornito supporto per l'emanazione delle comunicazioni organizzative inerenti all'assegnazione di responsabilità di secondo e terzo livello, anche alla luce dell'avvenuta assunzione di due figure dirigenziali intervenute a gennaio e marzo. La Direzione competente ha fornito supporto nella definizione e nella stesura dell'Atto di indirizzo n. 5/2024 del 2/10/2024 e alla conseguente revisione dell'assetto organizzativo della Struttura, tutt'ora in corso di affinamento, nonché all'attuazione di interventi di avvicendamento di figure di responsabilità di secondo livello; ha fornito supporto metodologico per la stesura e finalizzazione dei documenti di funzionamento di sua competenza (macroprocesso e linea guida), nonché la definizione della documentazione afferente le tematiche della sostenibilità di competenza della Struttura.

**Gestione paghe e contributi.** Sono state assicurate le ordinarie attività di gestione amministrativa del rapporto di lavoro e dei relativi adempimenti fiscali e previdenziali nonché la gestione del sistema aziendale di valutazione delle prestazioni e di incentivazione per il personale impiegatizio e dirigenziale, oltre che le attività di pianificazione, programmazione e monitoraggio dei costi del personale nonché la gestione delle relazioni industriali e delle attività di contrattazione collettiva svolte anche nei confronti della SpP e del personale alla stessa assegnato. Analogamente può dirsi per le attività di comunicazione interna rivolta a tutto il personale dell'Agenzia, SpP inclusa.

**Servizio di Prevenzione e Protezione dei luoghi di lavoro.** In adempimento agli obblighi previsti dal D.Lgs n. 81/08 sono state supportate, per l'organizzazione della sicurezza, tutte le sedi della SpP, sia di nuovo insediamento che quelle condivise con le Direzioni regionali, non solo attraverso il monitoraggio e il costante confronto con gli addetti al servizio di prevenzione e protezione territoriali e i dirigenti delegati per la sicurezza, ma anche attraverso sopralluoghi effettuati dal responsabile del servizio di prevenzione e protezione. Con gli addetti del servizio di prevenzione e protezione per le sedi della SpP è stato sempre vivo e attivo il confronto nonché la formazione operativa degli stessi in merito alle attività e agli adempimenti non solo normativi, ma logistici e organizzativi del sistema di gestione della sicurezza nei luoghi di lavoro, anche in relazione alla nomina del nuovo dirigente delegato per la sicurezza. La sorveglianza sanitaria è stata garantita attraverso n. 109 visite mediche sia periodiche che preventive (queste ultime come previsto dalla norma effettuate sempre entro e non oltre i 60 gg dalla data di assunzione).

Relativamente alla formazione obbligatoria sono stati erogati, periodicamente corsi di formazione ai lavoratori neoassunti entro i 60gg dalla data di assunzione, per complessive 117 risorse. In relazione alla gestione delle emergenze delle sedi di lavoro sul territorio sono stati erogati corsi per gli addetti antincendio o primo soccorso della squadra di emergenza a cui sono stati consegnati idonei DPI. Il monitoraggio sui DPI specifici per gli addetti antincendio e per sopralluoghi è stato semestralmente effettuato dai preposti nominati di ogni singolo polo e monitorato dal servizio di prevenzione e protezione, mentre per i nuovi addetti antincendio e per ogni lavoratore che per mansione svolge attività in esterna, sono stati forniti i DPI specifici. Nel mese di ottobre, è stato effettuato l'aggiornamento della valutazione rischio strass lavoro correlato, secondo la metodologia prevista dall'INAIL, che ha visto coinvolte 12 risorse di SpP, in qualità di campione rappresentativo dei lavoratori, oltre che il datore di lavoro, i dirigenti delegati, gli RLS, il medico competente, gli ASPP e l'RSPP. I risultati di tale valutazione sono stati trasmessi a tutti i partecipanti e verranno inseriti all'interno del DVR. È stata avviata la campagna per la valutazione rischio radon per alcune sedi dell'Agenzia, che interessa anche alcuni poli territoriali della SpP, nello specifico POT Nord sede di Milano e POT Sud sede di Napoli.

**Attività di pianificazione, budgeting e controllo.** Il personale dell'Agenzia ha fornito supporto nella definizione del modello di pianificazione e controllo delle attività della Struttura, al conseguente costante adeguamento dei sistemi gestionali e operativi di supporto curando la fase, ancora in corso, di implementazione di nuove funzionalità sui sistemi di governo finalizzata a fornire soluzioni integrate di gestione e governo della Struttura nell'ambito dei sistemi già in essere. Si è assicurata altresì l'elaborazione del *budget*, dei *forecast* e della reportistica periodica.

**Gestione attività di tipo contabile-amministrativa.** Sono state assicurate la rilevazione e registrazione separata dei fatti amministrativi e contabili relativi alla Struttura nel rispetto delle normative civilistiche e fiscali ed il presidio del sistema informativo contabile, garantendone l'allineamento e l'integrazione funzionale.

**Acquisti e servizi generali.** È stata assicurata la gestione del ciclo passivo attraverso il supporto in tutte le fasi di acquisto, dall'inserimento degli ordini nel sistema contabile alla gestione delle ricezioni, fino al pagamento della fattura mediante l'inserimento della documentazione amministrativa sul portale documentale 2.0. Alla data odierna sono stati effettuati per la SpP n. 245 ordini di acquisto nonché 12 affidamenti per la fornitura di beni e servizi.

**Attività di supporto delle Convenzioni e Protocolli.** Nella gestione delle Convenzioni di competenza della Struttura con altre amministrazioni centrali, l'Agenzia ha assicurato il coordinamento, supporto e monitoraggio di tutte le iniziative sul territorio nazionale in sinergia con le altre competenti strutture centrali e periferiche. Inoltre, ha garantito il monitoraggio dell'avanzamento delle varie fasi e la cura delle interlocuzioni e i documenti necessari per acquisire, nei casi previsti, le autorizzazioni alla spesa da parte del Comitato di gestione e gli eventuali atti di delega per la sottoscrizione delle Convenzioni e degli atti conseguenti. Al riguardo si segnalano, tra le iniziative di maggior rilevanza:

- le intese sottoscritte con il Ministero della giustizia per la realizzazione delle cosiddette "Cittadelle" o "Parchi" della Giustizia, tra cui spiccano quelle attivate nelle città di Bari, Perugia, Bologna - attualmente in fase di progettazione - oltre agli interventi finanziati con fondi PNRR a Benevento, Bergamo, Napoli e Perugia;
- il Protocollo d'intesa per la razionalizzazione del compendio militare denominato "Caserma 8° Cerimant" in Roma, tra Ministero della difesa, Ministero della cultura, Ministero per la pubblica amministrazione, Agenzia del demanio e Roma Capitale, che prevede il supporto progettuale della SpP;
- l'Accordo quadro sottoscritto in data 17/12/2022 con l'Arma dei carabinieri nell'ambito del progetto "C.A.S.A.", per la realizzazione del programma degli interventi di ammodernamento del parco infrastrutturale dell'Arma dei carabinieri, di cui all'articolo 1, comma 475, della L. n. 234/2021. A tal proposito sono state già sottoscritte 15 convenzioni attuative, di cui 4 stipulate nel corso del 2024 che vedono la SpP svolgere le funzioni di stazione appaltante per la fase della progettazione;
- lo stipulando Accordo istituzionale con il Corpo delle capitanerie di porto, finalizzato alla realizzazione del programma degli interventi per il potenziamento infrastrutturale del Corpo, da realizzarsi in un arco temporale ultradecennale in coerenza con quanto previsto dall'articolo 3 del D.L. n. 68/2022, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 108/2022, le cui convenzioni attuative prevederanno che la Struttura svolga le funzioni di stazione appaltante per la fase della progettazione. Al riguardo, dopo aver sottoscritto la convenzione relativa al progetto pilota di Lampedusa, nel mese di dicembre 2024 sono state stipulate n. 4 convenzioni relative agli uffici della Capitaneria di Carloforte, Maratea, Porto San Giorgio e Roccella Jonica;
- l'Accordo quadro per l'attuazione di iniziative aventi ad oggetto la valorizzazione, la riqualificazione e la rigenerazione di beni demaniali di grande pregio storico-artistico di interesse del Ministero della cultura ad uso Archivi di Stato, sottoscritto in data 25 marzo 2024. Al riguardo, nel mese di novembre 2024 è stata sottoscritta una convenzione attuativa relativa all'Archivio di Stato di Firenze ove è previsto che la SpP svolga le funzioni di stazione appaltante per la fase della progettazione;
- La sottoscrizione dell'atto di proroga dell'Accordo istituzionale tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento Casa Italia e l'Agenzia nonché il secondo atto aggiuntivo alla convenzione attuativa con il medesimo Dipartimento con cui sono stati, tra l'altro, aggiornati i quadri economici degli 11 interventi avviati nell'ambito dell'Accordo che prevedono che la SpP svolga le funzioni di stazione appaltante per la fase della progettazione.

**Performance, manutenzioni e BIM.** Sono state garantite le necessarie attività in ambito BIM per il supporto operativo e metodologico su progetti in capo alla Struttura.

**Normativa e contenzioso.** L'Agenzia ha provveduto alla stesura del rapporto informativo per l'Avvocatura generale dello Stato ed alle relative interlocuzioni con l'Organo legale, circa la causa Sidoti Engineering Srl/Agenzia del Demanio-SpP, ha fornito pareristica e supporto continuato su operazioni complesse e di impatto strategico per gli interventi della Struttura (Tor vergata, Campi Flegrei e Commissario straordinario per gli alloggi universitari), ha contribuito alla formulazione di proposte normative relative alla SpP (modifiche all'art. 15 del D.L. n. 13/2023 apportate con il D.L. n. 160/2024, convertito con modificazioni dalla L. n. 199/2024, ha garantito il monitoraggio dei provvedimenti normativi di diretto interesse della Struttura, ha partecipato a tavoli interfunzionali di competenza, e ha fornito supporto giuridico legale alla sottoscrizione di protocolli d'intesa, accordi e convenzioni e ad altre attività dirette della SpP.

**Attività di Comunicazione.** Gli uffici dell'Agenzia hanno curato l'allestimento di eventi, *workshop* e di *webinar* per la promozione della Struttura oltre alla gestione e pubblicazione sul sito istituzionale delle notizie riguardanti la Struttura nella sezione "Gare e Appalti – Infopoint".

**Attività di tipo informatico.** La competente funzione dell'Agenzia ha fornito il necessario supporto per l'attività di erogazione di servizi finalizzati al funzionamento della SpP sia con riferimento alla dotazione ICT che al processo di digitalizzazione delle differenti funzionalità. In particolare, coerentemente con l'incremento dell'organico avvenuto nel corso dell'esercizio, è proseguita l'attività di attrezzaggio e configurazione delle dotazioni *hardware* e di verifica ed analisi del sistema infrastrutturale. Inoltre si è proseguito con la raccolta e sistematizzazione dei fabbisogni e relativa fornitura dell'*hardware* e dei *software* tecnici necessari all'attività di progettazione degli interventi, anche attraverso la predisposizione delle gare e/o delle richieste di acquisto alle competenti strutture dell'Agenzia nonché al supporto nella formulazione del *budget*, della rendicontazione di periodo e dei *forecast* della spesa ICT per quanto di competenza della SpP. Si è altresì fornito supporto nell'attrezzaggio dei nuovi uffici della Struttura per i quali si è curata la realizzazione geografica con collegamento ridondato ad alta velocità, in analogia con le altre sedi di Direzione regionale (sede di Milano) e la fornitura, installazione e configurazione degli apparati di rete cablata e *wireless* (sede di Milano e Napoli). Analogamente, la Direzione per la trasformazione digitale ha curato la dotazione di tali nuove sedi delle sale di videoconferenza con l'acquisto di innovativi sistemi dotati di tecnologie avanzate basate su intelligenza artificiale, che, mediante microfoni aggiuntivi, altoparlanti e sensori di movimento, favoriscono la comunicazione più fluida, intuitiva ed affidabile, supportando al meglio l'operatività. Significativo risulta altresì il supporto nel progetto della SpP finalizzato alla rappresentazione del patrimonio immobiliare negli ambiti di gestione BIM e monitoraggio degli asset in ottica di sviluppo e implementazione di servizi innovativi basati sul Digital Twin. Inoltre è stato implementato uno strumento di *project management* per la pianificazione, progettazione, monitoraggio e collaudo dei progetti di competenza della stessa e l'estensione anche alla Struttura dell'utilizzo dell'applicativo per la programmazione e monitoraggio degli investimenti, cui sono state implementate le funzionalità inerenti la gestione della contemporaneità di più stazioni appaltanti e dell'inserimento dei valori degli indicatori ESG.

Infine, a supporto del processo di selezione del personale, la Direzione per la trasformazione digitale ha implementato in accordo con la Direzione risorse umane e organizzazione una nuova soluzione per la gestione completamente digitalizzata dell'intero processo di selezione dei candidati, dalla fase di generazione dei *form* fino alla formazione delle relative graduatorie.

Nella tabella che segue sono riportati i corrispettivi maturati al 31 DICEMBRE 2024 applicando i criteri di remunerazione previsti nell'Allegato C della Convenzione di Servizi.

| Target 2024                                                                                  |                                                                                             |                                                                                                                                             |                                          | ACT DICEMBRE 2024 |                 |                                   |                     |                                 |                                  |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| OBIETTIVO GENERALE                                                                           | AMBITO DI AZIONE                                                                            | AMBITO DI RISULTATO                                                                                                                         | PARAMETRI PER LA REMUNERAZIONE           | TARIFFE (A)       | TARGET 2024 (B) | MAX (ridotto in via sperimentale) | CORRISPETTIVI (A+B) | PERFORMANCE DI PERIODO 2024 (C) | CORRISPETTIVI 2024 TEORICI (A+C) | CORRISPETTIVI 2024 EFFETTIVI (A+C) |
| Efficientare la gestione dei servizi immobiliari in un'ottica di economicità e sostenibilità | Gestione e razionalizzazione degli immobili per le Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC) | Realizzazione risparmi per locazioni passive su immobili in Uso Governativo                                                                 | Valore dei risparmi realizzati nell'anno | 67,0%             | € 5.158.691     | € 8.090.887                       | € 3.456.323         | € 16.262.936                    | € 10.896.167                     | € 6.166.770                        |
|                                                                                              | Presidio e tutela dei beni affidati                                                         |                                                                                                                                             |                                          |                   |                 |                                   |                     |                                 |                                  |                                    |
|                                                                                              | Vendite immobiliari                                                                         |                                                                                                                                             |                                          |                   | a canone        |                                   | € 56.248.415        |                                 | € 56.248.415                     |                                    |
|                                                                                              |                                                                                             |                                                                                                                                             |                                          |                   |                 |                                   |                     |                                 |                                  |                                    |
| Assicurare uno sviluppo immobiliare integrato                                                | Investimenti immobiliari e riqualificazione beni statali                                    | Interventi manutentivi ai sensi dell'art. 12 DL 98/2011 (Manutentore Unico)                                                                 |                                          |                   |                 |                                   |                     |                                 |                                  |                                    |
|                                                                                              |                                                                                             | Interventi manutentivi compresi nel programma di riqualificazione energetica degli immobili della PAC oggetto della Convenzione con il MASE |                                          |                   | a canone        | € 2.591.101                       |                     |                                 | € 2.591.101                      | € 2.591.101                        |
|                                                                                              |                                                                                             | Interventi manutentivi a valere sul cap. 7754                                                                                               | Capacità di contrattualizzazione         | 13,28%            | € 16.874.762    | € 25.564.265                      | € 2.240.849         | € 28.375.822                    | € 3.768.109                      |                                    |
|                                                                                              |                                                                                             | Investimenti di riqualificazione degli immobili dello Stato a valere sul cap. 7759                                                          | Capacità di realizzazione                | 16,60%            | € 32.549.959    | € 39.853.935                      | € 5.403.006         | € 39.950.381                    | € 6.631.411                      |                                    |
|                                                                                              | Interventi con fondi di altre Amministrazioni centrali dello Stato                          | Investimenti di riqualificazione degli immobili dello Stato a valere sul cap. 7759                                                          | Capacità di contrattualizzazione         | 9,01%             | € 108.789.984   | € 150.338.003                     | € 9.798.714         | € 151.653.521                   | € 13.659.433                     |                                    |
|                                                                                              |                                                                                             |                                                                                                                                             | Capacità di realizzazione                | 11,26%            | € 105.865.842   | € 120.834.029                     | € 11.919.170        | € 127.805.105                   | € 14.389.257                     |                                    |
|                                                                                              |                                                                                             |                                                                                                                                             | Capacità di contrattualizzazione         | 10,74%            | € 7.944.138     | € 16.315.396                      | € 853.517           | € 17.311.529                    | € 1.859.948                      | € 45.384.520                       |
|                                                                                              |                                                                                             |                                                                                                                                             | Capacità di realizzazione                | 13,43%            | € 12.413.054    | € 19.194.972                      | € 1.667.070         | € 11.458.150                    | € 1.538.827                      |                                    |
|                                                                                              | Ricostruzione post eventi naturali estremi                                                  | Ricostruzione beni danneggiati dal Sisma 2016 ex D.L. 189/2016 e successive modificazioni                                                   | Capacità di contrattualizzazione         | 10,74%            | € 8.627.392     | € 12.802.604                      | € 926.925           | € 19.687.898                    | € 2.115.264                      |                                    |
|                                                                                              |                                                                                             |                                                                                                                                             | Capacità di realizzazione                | 13,43%            | € 6.955.571     | € 7.129.461                       | € 934.132           | € 10.590.277                    | € 1.422.272                      |                                    |
| Generare valore attraverso il patrimonio immobiliare pubblico                                | Piano Città degli immobili pubblici                                                         | Predisposizione Piani Città                                                                                                                 | Numero Piani Città                       | € 200.000         | 17              | 17                                | € 3.400.000         | 17                              | € 3.400.000                      | € 3.400.000                        |
|                                                                                              | Valorizzazione degli immobili pubblici e rigenerazione dei territori circostanti            | Federalismo Culturale                                                                                                                       |                                          |                   | a canone        |                                   | € 2.044.899         |                                 | € 2.044.899                      |                                    |
|                                                                                              |                                                                                             | Valorizzazioni                                                                                                                              |                                          |                   |                 |                                   |                     |                                 |                                  |                                    |
|                                                                                              |                                                                                             |                                                                                                                                             |                                          |                   |                 |                                   | € 101.484.121       |                                 |                                  |                                    |
|                                                                                              |                                                                                             |                                                                                                                                             |                                          |                   |                 |                                   | € 5.444.899         |                                 |                                  |                                    |
|                                                                                              |                                                                                             |                                                                                                                                             |                                          |                   |                 |                                   | € 120.565.102       |                                 |                                  |                                    |
|                                                                                              |                                                                                             |                                                                                                                                             |                                          |                   |                 |                                   | € 105.759.789       |                                 |                                  |                                    |

| Ambito di azione                                                                                  | Indicatore                                                                                                | 2024         |                                         | PERFORMANCE<br>AL 31<br>DICEMBRE |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                                   |                                                                                                           | MIN          | MAX<br>(ridotto in via<br>sperimentale) |                                  |
| Gestione e razionalizzazione<br>degli immobili per le Pubbliche<br>Amministrazioni Centrali (PAC) | Valore dei risparmi realizzati su base annua                                                              | € 5.158.691  | € 8.090.887                             | € 16.262.936                     |
|                                                                                                   | Valore degli spazi in UG restituiti dalle PAC                                                             | a consuntivo |                                         | € 340.046.997                    |
|                                                                                                   | N° di atti di consegna e dismissione sottoscritti                                                         | 302          | 368                                     | 418                              |
|                                                                                                   | N° di N.O. alla stipula per contratti di locazione passiva rilasciati alle PA                             | 150          | 153                                     | 234                              |
|                                                                                                   | Numero atti di permuta                                                                                    | 2            | 4                                       | 4                                |
| Presidio e tutela beni affidati                                                                   | Numero delle proposte di sdemanializzazione inviate al ministero competente                               | 20           | 22                                      | 20                               |
|                                                                                                   | Numero beni assunti in consistenza e n° incameramenti                                                     | 559          | 592                                     | 624                              |
|                                                                                                   | Valore beni assunti in consistenza                                                                        | a consuntivo |                                         | € 261.685.923                    |
|                                                                                                   | Numero vigilanze condotte su beni patrimoniali/DSA e Altro demanio                                        | 1.613        | 1.720                                   | 1.860                            |
|                                                                                                   | Numero atti di tutela e contenziosi gestiti                                                               | 1.230        | 1.412                                   | 2.153                            |
|                                                                                                   | Numero dei beni (stanze) trasferiti per Federalismo demaniale                                             | 44           | 65                                      | 48                               |
|                                                                                                   | Valore dei beni trasferiti per Federalismo demaniale                                                      | a consuntivo |                                         | € 16.048.469                     |
|                                                                                                   | Monitoraggio utilizzi beni trasferiti con Federalismo Demaniale                                           | 215          | 271                                     | 320                              |
|                                                                                                   | N° atti trasferimenti a titolo gratuito (statuti speciali, università ecc.)                               | 18           | 18                                      | 27                               |
|                                                                                                   | N° alloggi trasferiti (edilizia res. pubb. e altre leggi speciali)                                        | 5            | 19                                      | 83                               |
|                                                                                                   | Numero atti di acquisizione                                                                               | 57           | 68                                      | 150                              |
|                                                                                                   | Numero contratti/atti di locazione e concessione                                                          | 1.125        | 1.239                                   | 1.269                            |
|                                                                                                   | Numero dei veicoli alienati/rottamati (compresi quelli ex art. 215-bis Nuovo Codice della Strada)         | 30.000       | 35.160                                  | 30.227                           |
|                                                                                                   | N. pareri sul demanio pubblico (es. marittimo, idrico)                                                    | 531          | 570                                     | 1.006                            |
|                                                                                                   | N. delimitazioni                                                                                          | 2            | 7                                       | 4                                |
|                                                                                                   | N. emissioni (F24, solleciti, ruoli) per la riscossione di diretta e indiretta gestione                   | 31.005       | 31.663                                  | 53.066                           |
|                                                                                                   | Valore delle entrate di diretta gestione riscosse                                                         | a consuntivo |                                         | € 49.553.168                     |
|                                                                                                   | Tasso di Riscossione = (F24 Riscossi nell' anno(casuale canone) )/(F24 Emessi nell' anno(casuale canone)) | a consuntivo |                                         | 87%                              |
| Vendite Immobiliari                                                                               | Valore dei beni venduti                                                                                   | a consuntivo |                                         | € 21.628.290                     |
|                                                                                                   | N° beni venduti                                                                                           | 272          | 369                                     | 472                              |
|                                                                                                   | (N° beni venduti)/(N° beni messi in vendita (vendite ordinarie))                                          | a consuntivo |                                         | 31%                              |

| Ambito di azione                                            | Indicatore                                                                                                             | 2024          |                                         | PERFORMANCE<br>AL 31<br>DICEMBRE |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|----------------------------------|
|                                                             |                                                                                                                        | MIN           | MAX<br>(ridotto in via<br>sperimentale) |                                  |
| Interventi con fondi di altre<br>Amministrazioni            | Valore del contrattualizzato per lavori a valere sui fondi messi da altre PAC                                          | € 7.944.138   | € 16.315.396                            | € 17.311.529                     |
|                                                             | Valore del contabilizzato per lavori a valere sui fondi messi da altre PAC                                             | € 12.413.054  | € 19.194.972                            | € 11.458.150                     |
| Ricostruzione post eventi<br>naturalisti estremi            | Valore del contrattualizzato per interventi legati alla ricostruzione beni danneggiati dal Sisma 2016 ex D.L. 189/2016 | € 8.627.392   | € 12.802.604                            | € 19.687.898                     |
|                                                             | Valore del contabilizzato per interventi legati alla ricostruzione beni danneggiati dal Sisma 2016                     | € 6.955.571   | € 7.129.461                             | € 10.590.277                     |
| Investimenti immobiliari e<br>riqualificazione beni statali | Valore del contrattualizzato per interventi edilizi (esclusa premialità EETT) cap. 7754                                | € 16.874.762  | € 25.564.265                            | € 28.375.822                     |
|                                                             | Valore del contabilizzato per interventi edilizi (esclusa premialità EETT) cap. 7754                                   | € 32.549.959  | € 39.853.935                            | € 39.950.381                     |
|                                                             | Valore del contrattualizzato cap. 7759                                                                                 | € 108.789.984 | € 150.338.003                           | € 151.653.521                    |
|                                                             | Valore del contabilizzato cap. 7759                                                                                    | € 105.865.842 | € 120.834.029                           | € 127.805.105                    |
|                                                             | Valore del contrattualizzato fondi Manutentore Unico per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria          | € 14.260.000  | € 28.808.476                            | € 37.570.776                     |
|                                                             | Valore del contabilizzato fondi Manutentore Unico per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria             | € 16.660.000  | € 26.002.846                            | € 49.821.957                     |
|                                                             | Valore contrattualizzato fondi MASE per interventi di efficientamento energetico                                       | € 2.332.759   | € 3.610.244                             | € 6.824.330                      |

| Ambito di azione                                                                       | Indicatore                                                                                                          | 2024 |                                         | PERFORMANCE<br>AL 31<br>DICEMBRE |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                        |                                                                                                                     | MIN  | MAX<br>(ridotto in via<br>sperimentale) |                                  |
| Piano Città degli immobili<br>pubblici                                                 | N. Piani Città                                                                                                      | 17   | 17                                      | 17                               |
| Valorizzazione degli immobili<br>pubblici e rigenerazione dei<br>territori circostanti | N. Procedimenti di Federalismo Culturale conclusi (con o senza trasferimento)                                       | 25   | 36                                      | 43                               |
|                                                                                        | N. Verifiche relative all' attuazione di accordi di valorizzazione per beni trasferiti con il Federalismo Culturale | 57   | 64                                      | 68                               |
|                                                                                        | N. Immobili oggetto di provvedimenti per immissione sul mercato per valorizzazioni                                  | 18   | 23                                      | 39                               |
|                                                                                        | N. Immobili oggetto di accordi di valorizzazione formalizzati                                                       | 2    | 5                                       | 9                                |
|                                                                                        | N. Immobili oggetto di attività tecnico-conoscitive                                                                 | 32   | 33                                      | 52                               |
|                                                                                        | N. Immobili statali candidati in Vetrina Immobili ICE                                                               | 10   | 14                                      | 18                               |

Di seguito si riporta l'indicatore ISPT (indicatore sintetico di *performance* totale) elaborato applicando al valore degli indicatori strategici e istituzionali i criteri di calcolo previsti dalla CdS 2024-2026 nell'allegato D «Sistema di monitoraggio e valutazione». L'indicatore è calcolato con i dati a consuntivo al 31 dicembre 2024.

| Indicatore sintetico di <i>performance</i> – consuntivo al 31 dicembre 2024                                               |             |                    |                              |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|------------------------------|-----------------------|
| <b>OBIETTIVO 1</b><br><b>Efficientare la gestione dei servizi immobiliari in un'ottica di economicità e sostenibilità</b> |             |                    |                              |                       |
|                                                                                                                           | <b>Peso</b> | <b>Performance</b> | <b>Performance obiettivo</b> | <b>Peso obiettivo</b> |
| Indicatori strategici                                                                                                     | 6%          | 150,00%            |                              |                       |
| Indicatori istituzionali                                                                                                  | 94%         | 119,19%            | 121,04%                      | 59%                   |
| <b>OBIETTIVO 2</b><br><b>Assicurare uno sviluppo immobiliare integrato</b>                                                |             |                    |                              |                       |
|                                                                                                                           | <b>Peso</b> | <b>Performance</b> | <b>Performance obiettivo</b> |                       |
| Indicatori strategici                                                                                                     | 93%         | 105,01%            |                              |                       |
| Indicatori istituzionali                                                                                                  | 7%          | 139,84%            | 107,45%                      | 36%                   |
| <b>OBIETTIVO 3</b><br><b>Generare valore attraverso il patrimonio immobiliare pubblico</b>                                |             |                    |                              |                       |
|                                                                                                                           | <b>Peso</b> | <b>Performance</b> | <b>Performance obiettivo</b> |                       |
| Indicatori strategici                                                                                                     | 62%         | 100,00%            |                              |                       |
| Indicatori istituzionali                                                                                                  | 38%         | 143,66%            | 116,59%                      | 5%                    |
| <b>Indicatore sintetico di performance (ISPT)</b>                                                                         |             |                    |                              | <b>115,92%</b>        |

Di seguito si riporta un prospetto volto a rappresentare a consuntivo i risultati ottenuti in termini di impatto rispetto al bilancio statale ma anche, più in generale, agli impatti ambientali, economici e sociali.

### ASI 1

| Ambito di impatto    | Indicatore                                                                                              | CONSUNTIVO AL 31 DICEMBRE |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Bilancio dello Stato | Valore degli spazi in UG restituiti dalle PAC                                                           | € 340.046.997             |
|                      | Valore beni assunti in consistenza                                                                      | € 261.685.923             |
|                      | Valore dei beni trasferiti per Federalismo demaniale                                                    | € 16.048.469              |
|                      | Valore delle entrate di diretta gestione riscosse                                                       | € 49.553.168              |
|                      | Tasso di Riscossione = (F24 Riscossi nell'anno (casuale canone))/(F24 Emessi nell'anno(casuale canone)) | 87%                       |
|                      | Valore dei beni venduti                                                                                 | € 21.628.290              |
|                      | (N° beni venduti)/(N° beni messi in vendita (vendite ordinarie))                                        | 31%                       |

| Ambito di impatto           | Indicatore                                                                                                                                                                | CONSUNTIVO AL 31 DICEMBRE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ESG<br>(Interventi Edilizi) | Riduzione consumi energia primaria                                                       | - 69% riduzione media dei consumi rispetto ante operam<br>- 418,2 MWh/anno energia primaria non rinnovabile risparmiata (-35,9 tep/anno)                                                                                                                                                                                                                                       |
|                             | Produzione da fonti energia rinnovabile (FER)                                            | 58% fabbisogno medio post intervento da fonte rinnovabile<br>98,7 MWh/anno autoprodotti da FV                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                             | Riduzione emissioni CO2                                                                  | - 86,3 ton CO2 evitate grazie a interventi di efficientamento energetico                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                             | Piantumazione alberi                                                                     | + 12% di superficie esterna piantumata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                             | Consumo suolo                                                                          | 0% interventi che hanno provocato aumento del consumo di suolo<br>42% interventi che hanno contribuito ad una riduzione del consumo di suolo (220 mq suolo restituito)                                                                                                                                                                                                         |
|                             | Resilienza climate change                                                              | 47% superficie territoriale permeabile media (contro l'effetto isola di calore e a favore della permeabilità dei suoli) per un totale di 10.655 mq di superficie permeabile complessiva                                                                                                                                                                                        |
|                             | Tutela valenza culturale e qualità architettonica                                      | 6.752 mq superficie interna di beni tutelati che è stata oggetto di restauro<br>85% interventi che hanno attuato una valorizzazione e l'incremento di qualità del contesto urbano                                                                                                                                                                                              |
|                             | Miglioramento condizioni fruizione e uso spazi                                         | 57% interventi che hanno attuato un miglioramento dell'assetto spaziale interno a favore del lavoro sano, agile e innovativo<br>43% interventi in cui sono stati attrezzati spazi esterni per i lavoratori a favore dell'interazione con l'ambiente per rapporti sociali e attività ricreativa (tot. 1.020 mq di spazi esterni attrezzati per una media di 14,5 mq/lavoratore) |
|                             | Comfort termico (qualità ambientale interna)                                           | 85% interventi che hanno attuato azioni rivolte al miglioramento delle condizioni di benessere termoisometrico<br>43% interventi che hanno attuato azioni per il miglioramento della qualità dell'aria interna                                                                                                                                                                 |
|                             | Riutilizzo manufatti dismessi                                                          | 10.369 mq di manufatti dismessi riqualificati                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                             | Livello innovazione funzionamento edificio: sistemi di automazione e digitalizzazione  | 57% interventi con l'installazione di sistemi per l'automazione, la regolazione e la gestione dell'edificio e degli impianti di livello medio/alto (classe BACS ≥ B)<br>71% interventi con modello di gestione informativa dell'immobile (BIM)                                                                                                                                 |

Per la consuntivazione degli indicatori ESG sono stati considerati gli interventi edilizi pertinenti all'analisi ai fini ESG e ultimati nell'anno 2024 (con collaudo concluso entro gennaio 2025), per un totale di n. 7 interventi e Q.E. € 21.691.586 (per un importo lavori pari a € 16.599.175).

### ASI 2

| Ambito di impatto    | Indicatore                                                  | TARGET 2024 | CONSUNTIVO AL 31 DICEMBRE |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|
| Bilancio dello Stato | Tempi medi di pagamento delle fatture ricevute dall'Agenzia | ≤ 29 giorni | 21 giorni                 |