



MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

AGENZIA DEL DEMANIO

CONVENZIONE

TRIENNIO 2026 - 2028

EROGAZIONE DEI SERVIZI IMMOBILIARI E
GESTIONE DEL PATRIMONIO DELLO STATO

2026

(Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n. 300 – Art. 59)

Pagina lasciata intenzionalmente in bianco

INDICE ARTICOLATO

INDICE ARTICOLATO.....	3
ARTICOLO 1 - PREMESSE E ALLEGATI	12
ARTICOLO 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE.....	12
ARTICOLO 3 – DURATA ED EFFICACIA.....	14
ARTICOLO 4 - DISPOSIZIONI GENERALI SULLE MODALITÀ DI PRESTAZIONE DEI SERVIZI	14
ARTICOLO 5 – IMPEGNI ISTITUZIONALI DELL'AGENZIA.....	16
ARTICOLO 6 – ALTRI OBBLIGHI DELL'AGENZIA	26
ARTICOLO 7 – CORRISPETTIVI.....	28
ARTICOLO 8 – COMPONENTE INCREMENTALE DEI CORRISPETTIVI	30
ARTICOLO 9 – MODALITÀ DI TRASFERIMENTO DEI CORRISPETTIVI E ALTRI PROVENTI.....	32
ARTICOLO 10 – PROGRAMMI DI MANUTENZIONE E GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLO STATO	34
ARTICOLO 11 – PIANI PLURIENNALI DI INVESTIMENTO	35
ARTICOLO 12 – VIGILANZA E CONTROLLO DA PARTE DEL <i>DIPARTIMENTO</i>	36
ARTICOLO 13 - SISTEMI INFORMATIVI.....	39
ARTICOLO 14 – CONTROVERSIE	39
ARTICOLO 15 – REVISIONI, INTEGRAZIONI E AVVIO DEL NUOVO PROCESSO NEGOZIALE	40
ARTICOLO 16 – NORME TRANSITORIE E DISPOSIZIONI FINALI.....	41

CONVENZIONE

PER L'EROGAZIONE DEI SERVIZI IMMOBILIARI E LA GESTIONE DEL PATRIMONIO DELLO STATO

TRIENNIO 2026-2028

Tra

Il Ministro dell'Economia e delle Finanze e per esso il VICE MINISTRO

e

l'AGENZIA DEL DEMANIO, rappresentata dal Direttore

Premesso che

a) Ai sensi della presente Convenzione si intendono:

- *Ministro*: il Vice Ministro dell'economia e delle finanze, ai sensi delle deleghe attribuite con il decreto del Presidente della Repubblica 11 novembre 2022 a norma dell'articolo 10, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, registrato alla Corte dei conti il 14 novembre 2022;
- *Ministero*: Ministero dell'economia e delle finanze nelle sue articolazioni centrali;
- *Dipartimento*: Dipartimento delle finanze;
- *Direttore dell'Agenzia*: Direttore dell'Agenzia del demanio;
- *Agenzia*: Agenzia del demanio;

b) il Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e smi (da ora "D. Lgs. n. 300/1999"), recante la nuova organizzazione del Governo, prevede l'istituzione del *Ministero*, derivante dall'accorpamento del Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica con quello delle finanze e, nel

quadro della predetta riorganizzazione, l'istituzione delle Agenzie fiscali, tra cui l'*Agenzia*, e le modalità di regolazione dei rapporti tra le stesse e il *Ministero*;

- c) ai sensi delle disposizioni degli articoli 24, comma 1, lettere a) e d), e 56, comma 1, del D. Lgs. n. 300/1999, spettano al *Ministero*, tra l'altro, le funzioni in materia di politica economica e finanziaria e di politiche fiscali, quali, in particolare, la valorizzazione dell'attivo e del patrimonio dello Stato, le funzioni previste dalla Legge in materia di demanio, le attività di coordinamento, indirizzo, vigilanza e controllo previste dalla Legge sulle Agenzie fiscali;
- d) all'*Agenzia*, istituita dall'articolo 57 del D. Lgs. n. 300/1999 e trasformata in Ente pubblico economico dal Decreto legislativo 3 luglio 2003, n. 173, sono attribuite, ai sensi dell'articolo 65 del D. Lgs. n. 300/1999 e dell'articolo 3, comma 18, del Decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla Legge 7 agosto 2012, n. 135 (da ora "D.L. n. 95/2012"), e da altre leggi di settore, le seguenti **funzioni**:
 - 1. **l'Amministrazione dei beni immobili dello Stato**, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego, anche attraverso strumenti societari;
 - 2. **la gestione** con criteri imprenditoriali dei programmi di vendita, di provvista, anche mediante l'acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria **dei beni immobili dello Stato**;
 - 3. **la ricognizione del patrimonio immobiliare statale**, nonché l'implementazione dell'archivio informatico dello stesso con tutti gli elementi informativi e i documenti utili alla gestione degli immobili;
 - 4. la gestione dei beni confiscati, nel limite di quanto stabilito dall'art. 3, comma 18, del D.L. n. 95/2012, che fa salva la competenza, prevista da normativa speciale, di altri soggetti pubblici;
- e) *l'Agenzia - fermo restando le funzioni e i compiti ad essa attribuiti dalle disposizioni normative di cui alla precedente lettera d), oltre che dalle altre leggi vigenti e dal suo Statuto* - provvede a definire la ottimale composizione, nel tempo, dei beni immobili dello Stato appartenenti al patrimonio disponibile e indisponibile e al demanio storico-artistico non in consegna al Ministero della cultura, tutelandone la integrità e la corretta utilizzazione, nonché ad assicurare il soddisfacimento delle esigenze statali, anche attraverso acquisizioni, dismissioni e sdemanializzazioni;
- f) nello svolgimento delle proprie funzioni e compiti, l'*Agenzia* - attraverso lo sviluppo di un idoneo sistema informativo - assicura le conoscenze complete e aggiornate sulla consistenza e sulle caratteristiche fisiche e giuridiche dei beni immobili dello Stato nonché la loro valutazione mediante l'utilizzo di criteri di mercato, garantendone la redditività e realizzando, anche in collaborazione con le Regioni e gli Enti locali, la più idonea e utile valorizzazione. A tali fini, l'*Agenzia*

assicura la trasmissione dei dati necessari al Ministero dell'economia e delle finanze per lo svolgimento delle sue attività istituzionali, attraverso adeguati flussi informativi, garantendone, altresì, l'aggiornamento ove ciò sia richiesto da modifiche della normativa vigente e dall'evoluzione delle tecnologie applicate ai sistemi informativi.

Sempre riguardo ai beni immobili dello Stato sopra indicati, l'Agenzia coordina e provvede alla programmazione dei loro utilizzi e impieghi e a eseguire gli interventi edilizi sugli stessi monitorandone lo stato di attuazione;

g) ai sensi delle disposizioni dell'articolo 12 del Decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 *"Misure per prevenire, contrastare e reprimere il finanziamento del terrorismo e l'attività dei Paesi che minacciano la pace e la sicurezza internazionale, in attuazione della direttiva 2005/60/CE"*, l'Agenzia provvede alla custodia, all'amministrazione ed alla gestione delle risorse economiche oggetto di congelamento, effettuando gli interventi minimi e indifferibili che si rendono necessari per evitare danni alle stesse nel limite delle risorse disponibili allo scopo;

h) ai sensi delle disposizioni dell'articolo 2, commi 222, 222-bis, 222-ter, 222-quater della Legge 23 dicembre 2009, n. 191 e successive modificazioni e integrazioni, l'Agenzia **gestisce i fabbisogni di spazi allocativi delle amministrazioni dello Stato:**

1. accertando l'esistenza di immobili da assegnare in uso fra quelli di proprietà dello Stato ovvero trasferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare;
2. verificando la congruità del canone degli immobili di proprietà di terzi;
3. rilasciando alle predette amministrazioni il nulla osta alla stipula dei contratti di locazione ovvero il rinnovo di quelli in scadenza.

L'Agenzia, sulla base delle attività effettuate, delle comunicazioni rese dalle predette amministrazioni e dei piani di razionalizzazione degli spazi predisposti dalle amministrazioni interessate, elabora Piani di razionalizzazione degli spazi.

Verifica, altresì, la compatibilità dei Piani di razionalizzazione nazionale predisposti da ciascuna Amministrazione con gli obiettivi di riduzione della spesa per locazioni passive e degli spazi utilizzati negli immobili dello Stato. L'Agenzia avvia, ove possibile, processi di riunificazione in poli logistici degli archivi di deposito della documentazione cartacea delle Amministrazioni;

i) ai sensi delle disposizioni dell'articolo 12, commi da 2 a 10, del Decreto-Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111, e successive modificazioni (da ora "D.L. n. 98/2011"), **sono attribuite all'Agenzia:**

1. **le decisioni di spesa**, sentito il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, **relative agli interventi manutentivi**, a carattere ordinario e straordinario, effettuati sugli immobili di proprietà dello Stato, in uso per finalità istituzionali alle amministrazioni dello Stato di cui all'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e successive modificazioni, fatte salve le specifiche esclusioni previste dalle leggi vigenti;
2. **le decisioni di spesa**, sentito il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, **per gli interventi manutentivi posti a carico del conduttore** sui beni immobili di proprietà di terzi utilizzati a qualsiasi titolo dalle predette amministrazioni.

In attuazione delle modalità indicate nel decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, dell'8 ottobre 2012, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 296 del 20 dicembre 2012, l'*Agenzia* assume le decisioni di spesa sulla base di un Piano generale di interventi per il triennio successivo volto, ove possibile, al recupero degli spazi interni degli immobili di proprietà dello Stato al fine di ridurre le locazioni passive.

Inoltre, è assegnato all'*Agenzia* il ruolo di "**Centrale di Committenza**" per l'individuazione degli operatori a cui affidare la realizzazione degli interventi manutentivi sugli immobili dello Stato;

- j) ai sensi delle disposizioni dell'articolo 33 del D.L. n. 98/2011, possono essere trasferite all'*Agenzia* le azioni della società di gestione del risparmio (**Invimit Sgr - Investimenti Immobiliari Italiani Sgr S.p.A.**), costituita con Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze (D.M. 19/03/2013, G.U. n. 125 del 30/05/2013), per l'istituzione di uno o più fondi d'investimento al fine di:

1. **partecipare in fondi d'investimento immobiliari chiusi promossi o partecipati da regioni, province, comuni** anche in forma consorziata o associata e altri Enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti Enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile;
2. **promuovere la costituzione di uno o più fondi comuni d'investimento immobiliare**, a cui trasferire o conferire immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari;
3. **promuovere la costituzione di uno o più fondi comuni di investimento immobiliare** a cui sono trasferiti o conferiti immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati dal Ministero della difesa per finalità istituzionali e suscettibili di valorizzazione, nonché diritti reali immobiliari;

- k) ai sensi delle disposizioni dell'articolo 33-bis del D.L. n. 98/2011, il *Ministero - Agenzia* **promuove iniziative idonee per la costituzione**, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, **di società**,

- consorzi o fondi immobiliari** per la valorizzazione, trasformazione, gestione, e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà dei Comuni, Province, Città metropolitane, Regioni, Stato e degli Enti vigilati dagli stessi, nonché dei diritti reali relativi ai beni immobili, anche demaniali;
- l) ai sensi dell'articolo 6, comma 3, della Legge 12 novembre 2011, n. 183, con i decreti ministeriali di cui al comma 1 del medesimo articolo **è prevista l'attribuzione dei proventi** - derivanti da cessioni che non abbiano ad oggetto esclusivamente immobili liberi o che non derivino dalla cessione di quote dei fondi o di azioni di Invimit S.p.A. - **all'Agenzia per l'acquisto sul mercato di titoli di Stato**, secondo le indicazioni del *Ministero* - Dipartimento dell'economia, **i cui interessi sono destinati, dalla medesima Agenzia, al pagamento dei canoni di locazione e degli oneri di gestione connessi**;
- m) ai sensi dell'articolo 19 della Legge 5 maggio 2009, n. 42, disciplinante l'attribuzione, a titolo non oneroso, a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni di un loro patrimonio (c.d. federalismo demaniale), e in particolare, ai sensi delle disposizioni dell'articolo 56-*bis* del Decreto-Legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla Legge 9 agosto 2013, n. 98, è stato introdotto un **meccanismo semplificato di interlocuzione tra Agenzia ed Enti territoriali** per dare attuazione al Decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85;
- n) ai sensi dell'articolo 15-*bis* del Decreto-Legge 24 febbraio 2023, n. 13, convertito con modificazioni dalla Legge 21 aprile 2023, n. 41, è stato disciplinato il trasferimento in proprietà, a titolo gratuito, a Regioni, Comuni, Province e Città metropolitane, su richiesta dei medesimi Enti, da presentare entro il termine del 31 dicembre 2025 (termine prorogato dall'articolo 3, comma 3 del Decreto-Legge 27 dicembre 2024, n. 202) dei beni immobili appartenenti al demanio storico-artistico ovvero al patrimonio disponibile dello Stato, in gestione alla medesima *Agenzia*, interessati da interventi finanziati o da finanziare con risorse PNRR, PNC e PNIEC;
- o) ai sensi dell'articolo 7, comma 1 del Decreto-Legge del 24 dicembre 2002 n. 282 (convertito con Legge n. 27 del 21 febbraio 2003), come modificato dall'articolo 1, comma 428 della Legge 30 dicembre 2018, n. 145 (Legge di Bilancio 2019), nell'ambito delle azioni di perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica, **l'Agenzia è autorizzata a vendere, anche in blocco, i beni immobili appartenenti al patrimonio dello Stato mediante trattativa privata**;
- p) ai sensi delle disposizioni citate - per quanto di competenza - **l'Agenzia contribuisce a mettere in atto azioni volte alla liberazione di immobili da trasferire al patrimonio disponibile anche**

mediante la razionalizzazione degli spazi in uso alle Pubbliche Amministrazioni Centrali (da ora: "PAC") e alla valorizzazione di un numero quanto più ampio possibile di immobili tra quelli in gestione all'*Agenzia* medesima, ai fini dell'implementazione di un portafoglio immobiliare da destinare alle attività di dismissione anche attraverso operazioni di conferimento a fondi immobiliari, in coerenza con le iniziative in capo al Ministero, assunte anche per il tramite di Invimit Sgr, secondo la normativa vigente;

- q) compatibilmente con le prestazioni da rendere al *Ministero*, l'*Agenzia* può svolgere le eventuali attività previste dall'articolo 2, comma 4, del proprio Statuto; le medesime attività sono escluse dalla remunerazione dei corrispettivi di cui alla presente Convenzione;
- r) l'*Agenzia*, in attuazione dell'articolo 1, comma 140, della Legge 11 dicembre 2016 n. 232 (Legge di Bilancio 2017), dell'articolo 1, comma 1072, della Legge 27 dicembre 2017, n. 205 (Legge di Bilancio 2018), dell'articolo 1, comma 95, della Legge 30 dicembre 2018, n. 145 (Legge di Bilancio 2019) e dell'articolo 1, comma 14 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020), è affidataria del compito di predisporre e attuare un Piano di investimenti pubblici finalizzato allo sviluppo infrastrutturale del Paese, mirato a sostenere prioritariamente le politiche di risanamento, riqualificazione, rifunzionalizzazione degli immobili per gli uffici della PA ed efficientamento energetico degli immobili pubblici che attengono ai seguenti settori:
1. difesa del suolo, dissesto idrogeologico, risanamento ambientale e bonifiche;
 2. edilizia pubblica;
 3. prevenzione del rischio sismico;
 4. investimenti per la riqualificazione urbana e per la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia;
 5. efficientamento energetico degli immobili pubblici;
 6. digitalizzazione delle amministrazioni statali.

Nello stato di previsione della spesa del *Ministero-Dipartimento* è istituito un apposito fondo - **Capitolo 7759** - per assicurare il finanziamento del Piano degli investimenti per lo sviluppo infrastrutturale del Paese. Per le attività di progettazione di tali interventi l'*Agenzia* opera anche attraverso la Struttura per la Progettazione di beni ed edifici pubblici (da ora: "Struttura");

- s) ai sensi dell'articolo 4 del Decreto-Legge n. 351 del 2001 e smi l'*Agenzia*, in qualità di conduttore unico dei contratti di locazione afferenti agli immobili pubblici conferiti ai Fondi Immobiliari FIP e FP1, svolge il ruolo di supporto alle Amministrazioni nei processi di

rinegoziazione dei contratti e/o acquisto di immobili strategici; il citato articolo ha infatti disciplinato la rinuncia alla disdetta dei contratti di locazione FIP/FP1, assicurando in caso di accettazione, la prosecuzione del rapporto locatizio agli stessi termini e condizioni previsti per i casi di rinnovo automatico, ferma restando la facoltà di inserire consensualmente modifiche limitatamente al recesso e all'opzione di acquisto;

- t)** ai sensi dell'articolo 1, comma 1008, della Legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021), relativamente ai beni situati nel territorio nazionale devoluti allo Stato per eredità vacanti di cui all'articolo 586 c.c., sono affidate all'*Agenzia* la gestione e la valorizzazione dei beni mobili, dei valori, delle obbligazioni, delle partecipazioni societarie, delle quote di fondi comuni di investimento e degli altri valori mobiliari, dei crediti nonché dei diritti e dei beni immateriali;
- u)** in esecuzione di quanto previsto dall'articolo 1, commi 557-560 della Legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021), l'Università degli Studi di Roma "Tor Vergata" ha ceduto all'*Agenzia*, che lo ha acquisito ai sensi dell'articolo 65 del D. Lgs. n. 300/1999, con imputazione al Patrimonio dello Stato, il diritto di proprietà sul compendio immobiliare polifunzionale denominato "Città dello Sport", nonché delle opere già realizzate unitamente ai progetti già sviluppati per la sua realizzazione, al fine di consentire il completamento delle opere ovvero la revisione dei progetti stessi e che per tale ultima attività l'*Agenzia* opera attraverso la Struttura, così come disposto dall'articolo 31 del Decreto-Legge 24 febbraio 2023, n. 13, recentemente integrato dall'articolo 15, comma 2, del Decreto-Legge 27 dicembre 2024, n. 202;
- v)** la Legge 30 dicembre 2018, n. 145, articolo 1, commi 106 e da 162 a 170, ha istituito la Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici; il DPCM del 29 luglio 2021, adottato in attuazione del citato comma 162, ne ha disciplinato le modalità operative; il Regolamento di amministrazione e contabilità dell'*Agenzia* - definitivamente approvato in data 7 dicembre 2021, pubblicato nel sito in data 17 dicembre 2021 e comunicato sulla G.U. n. 309 del 30 dicembre 2021 - ha altresì disciplinato l'attività e l'organizzazione della Struttura nel macroassetto dell'*Agenzia*; l'articolo 16-bis, comma 9, del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146, convertito, con modificazioni e integrazioni, dalla Legge 17 dicembre 2021, n. 215, ha previsto che *"Al fine di assicurare il conseguimento degli obiettivi di transizione ecologica ed innovazione digitale perseguiti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza, nonché per accelerare la realizzazione degli interventi di valorizzazione, manutenzione, rifunzionalizzazione,*

efficientamento energetico ed adeguamento sismico degli immobili di proprietà statale, inclusi gli immobili confiscati gestiti dall'Agenzia del demanio, la predetta Agenzia opera utilizzando le risorse della Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici, di cui all'articolo 1, commi 106 e da 162 a 170, della legge 30 dicembre 2018, n. 145. A tal fine la Struttura di cui al presente comma opera con le risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente.”;

- w)** ai sensi dell'articolo 15, comma 1 del sopra citato Decreto-Legge n. 13/2023, l'Agenzia, sentito il Ministro dell'economia e delle finanze, individua beni immobili di proprietà dello Stato inutilizzati, dalla stessa gestiti, che possono essere destinati ad alloggi o residenze universitarie, oggetto di finanziamento anche parziale, con le apposite risorse previste nell'ambito delle misure di cui al predetto PNRR. Inoltre, ai sensi del comma 2-*bis* del citato articolo 15 (come modificato dall'articolo 6 del Decreto-Legge 28 ottobre 2024, n. 160), per accelerare la realizzazione di interventi necessari a destinare i suddetti beni a residenze e alloggi universitari, la Struttura, su richiesta del Ministero dell'università e della ricerca, del Commissario straordinario di cui all'articolo 5 del Decreto-Legge 2 marzo 2024, n. 19, delle università statali o degli Enti territoriali interessati ovvero degli organismi regionali di gestione per il diritto allo studio universitario, può, senza oneri diretti per le prestazioni professionali rese, svolgere il ruolo di stazione appaltante per la realizzazione dell'intervento nonché provvedere alle attività di progettazione nel limite delle risorse disponibili a legislazione vigente di cui al comma 106 dell'articolo 1 della citata Legge n. 145 del 2018;
- x)** ai sensi dell'articolo 63, comma 4, del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, l'Agenzia è iscritta di diritto nell'elenco delle stazioni appaltanti qualificate;
- y)** l'Atto di indirizzo per il conseguimento degli **obiettivi di politica fiscale** per gli anni 2026-2028 di cui all'articolo 59 del D. Lgs. n. 300/1999, emanato dal Ministro dell'economia e delle finanze il **25 febbraio 2026** (da ora "Atto di indirizzo") ha previsto che l'Agenzia seguiti a garantire la gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di quello mobiliare di propria competenza, nonché ogni altra attività prevista da disposizioni normative, al fine di realizzare un impatto positivo sull'economia, una riduzione della spesa, un calo del debito pubblico a fronte dell'incremento patrimoniale attivo dello Stato, una maggiore attrattività per l'investimento privato, individuando nuovi modelli sostenibili e innovativi e soluzioni per facilitare le strategie di modernizzazione dei servizi resi alle PAC e ai cittadini;
- z)** l'Agenzia è tenuta a svolgere le attività di competenza, previste da disposizioni normative,

anche se non espressamente richiamate nella presente Convenzione;

- aa)** in relazione ai compiti affidati, l'*Agenzia* agisce in piena autonomia operativa e gestionale, nell'osservanza della normativa di riferimento applicabile nel rispetto dei principi di efficienza, economicità, imparzialità e trasparenza e in ottemperanza alle direttive, di volta in volta ricevute dal *Ministero*, sulla base degli obiettivi di finanza pubblica che il medesimo intende perseguire;
- bb)** Il *Ministero*, compatibilmente con il raggiungimento degli obiettivi di finanza pubblica, si impegna a garantire stanziamenti pluriennali nel capitolo di competenza che assicurino l'equilibrio strutturale dell'*Agenzia* in un'ottica di continuità aziendale;
- cc)** tutte le attività previste dalla presente Convenzione si configurano come attività svolte in diretta attuazione di scopi istituzionali e nell'esercizio di funzioni statali.

Tutto ciò premesso

tra le Parti si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - Premesse e Allegati

- 1. Le premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.
- 2. Sono Allegati alla presente Convenzione i seguenti documenti:
 - A. Dettaglio dei servizi resi;
 - B. Patrimonio immobiliare dello Stato amministrato dall'*Agenzia*;
 - C. Servizi resi e modalità di determinazione dei corrispettivi;
 - D. Piano dell'*Agenzia* e sistema di monitoraggio;
 - E. Sistema di indicatori – Componente incrementale.

Articolo 2 - Oggetto della Convenzione

- 1. La presente Convenzione - *relativamente al patrimonio immobiliare dello Stato amministrato dall'Agenzia e ad altri beni patrimoniali per i quali, a fronte delle disposizioni legislative vigenti alla data della presente Convenzione, l'Agenzia è tenuta a svolgere attività* - ha per oggetto la

prestazione da parte della stessa nei confronti del *Dipartimento* dei servizi e delle attività principali, descritti nell'**Allegato A** e funzionali al conseguimento dei seguenti obiettivi:

- a. Assicurare la gestione dei beni statali in un'ottica di creazione di valore economico, sociale e ambientale e di riduzione della spesa pubblica, sviluppando il sistema informativo dei beni immobili dello Stato, migliorando la qualità dei dati a disposizione e promuovendo modelli di servizio più efficienti e sistemi di misurazione degli impatti economici, ambientali e sociali prodotti;
 - b. Gestire e valorizzare il patrimonio disponibile per ottimizzarne il rendimento economico e creare valore sociale e ambientale;
 - c. Realizzare gli interventi immobiliari programmati sul patrimonio indisponibile per accrescerne il valore, razionalizzando gli spazi in uso alle PAC ed efficientando la spesa per locazioni passive, per consumi energetici e per manutenzione degli immobili concessi in uso governativo;
 - d. Garantire, attraverso la Struttura, servizi di progettazione, ingegneria e architettura alle Amministrazioni centrali e agli Enti territoriali per favorire lo sviluppo, l'efficienza e la qualità della progettazione, nonché la realizzazione di investimenti pubblici;
 - e. Contribuire alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e alla creazione di valore economico, sociale e ambientale;
 - f. Valorizzare le risorse umane;
 - g. Migliorare lo stato delle risorse tangibili e intangibili;
 - h. Efficientare le risorse a disposizione e i costi di funzionamento.
2. La rappresentazione dei beni immobili dello Stato amministrati dall'*Agenzia*, coincidente con i dati disponibili nel Sistema integrato di gestione immobiliare, è fornita nel documento "Patrimonio immobiliare dello Stato amministrato dall'*Agenzia*", riportato nell'**Allegato B** alla presente Convenzione. Tale documento è aggiornato ogni anno sulla base delle consistenze e delle informazioni residenti nel Sistema integrato citato.
3. Ferme restando le funzioni e i compiti attribuiti all'*Agenzia* dalla vigente legislazione, l'attività di amministrazione si estende agli eventuali nuovi beni risultanti dalle attività di censimento e di ricognizione degli immobili appartenenti al demanio storico-artistico non in consegna al Ministero della Cultura o al Patrimonio dello Stato effettuate dall'*Agenzia* ai sensi dell'articolo 1 del Decreto-Legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla Legge 25 novembre 2001, n. 410.

4. I contenuti degli **Allegati A e B** non limitano gli impegni istituzionali dell'*Agenzia*, la quale è, in ogni caso, tenuta a svolgere nei settori di competenza i servizi nelle quantità e con le modalità necessarie ad assicurare il buon andamento delle funzioni amministrative istituzionali.

Articolo 3 – Durata ed efficacia

1. La presente Convenzione ha durata triennale e ha validità per il periodo compreso tra il **1° gennaio 2026 e il 31 dicembre 2028**.
2. La presente Convenzione entra in vigore successivamente alla registrazione da parte dei competenti organi di controllo.

Articolo 4 - Disposizioni generali sulle modalità di prestazione dei servizi

1. L'*Agenzia* svolge le prestazioni oggetto della presente Convenzione in piena autonomia e responsabilità operativa e gestionale, in conformità al proprio Statuto, nel rispetto del Codice civile e delle leggi sulle persone giuridiche private, nonché del D. Lgs. n. 300/1999 per quanto diversamente ivi eventualmente disposto. L'*Agenzia* opera anche utilizzando le risorse della Struttura di cui alla lett. v) delle premesse, in linea con quanto previsto dall'articolo 16-bis, comma 9, del Decreto-Legge 21 ottobre 2021, n. 146, convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 dicembre 2021 n. 215.
2. L'*Agenzia* può altresì affidare a terzi, nel rispetto della normativa comunitaria e nazionale, l'esecuzione di attività strumentali allo svolgimento dei servizi oggetto della presente Convenzione, rimanendo sempre direttamente responsabile nei confronti del *Dipartimento* dell'esecuzione delle prestazioni.
3. Lo svolgimento da parte dell'*Agenzia* delle eventuali attività di cui all'articolo 2, commi 2 e 4, del proprio Statuto dovrà avvenire tenendo una contabilità separata, con forme e modalità compatibili con la migliore e piena esecuzione delle prestazioni oggetto della presente Convenzione, nonché con le esigenze del *Ministero* ai fini delle attività di competenza.
4. L'*Agenzia* può fornire supporto alle Amministrazioni centrali dello Stato nella realizzazione di interventi edilizi di particolare rilievo su immobili dello Stato nell'ambito della presente Convenzione, anche qualora i predetti interventi siano finanziati in tutto o in parte con risorse messe a disposizione dalle Amministrazioni medesime, purché finalizzati a piani di razionalizzazione o al

conseguimento di risparmi a carico del bilancio dello Stato.

5. L'*Agenzia* è responsabile della tempestività e del corretto adempimento dei servizi affidati e provvederà, a sua cura e spese, a correggere ogni e qualsiasi carenza manifestatasi in dette prestazioni e servizi imputabili al comportamento della stessa. L'*Agenzia* adotterà tutte le iniziative e gli accorgimenti necessari a monitorare il rispetto degli obiettivi di qualità, dei tempi e dei costi concordati in sede di stipula della presente Convenzione, nonché il rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e correttezza dell'azione amministrativa.
6. Ferma restando l'alta vigilanza del Ministro dell'economia e delle finanze, il *Dipartimento* esercita, ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lettera m), del DPCM 26 giugno 2019, n. 103, la funzione di vigilanza di cui all'articolo 59, comma 3, lettera c), del D. Lgs. 300/1999, sulla base di un programma annuale teso a valutare le modalità complessive di esercizio delle funzioni fiscali da parte dell'*Agenzia*, sotto il profilo della trasparenza, imparzialità e correttezza nell'applicazione delle norme, con particolare riguardo ai rapporti con i contribuenti nonché a quanto previsto dalla L. n. 212/2000. Il *Dipartimento* comunica, in via preventiva, all'*Agenzia* il programma dei procedimenti/attività da sottoporre a valutazione nonché le eventuali successive modifiche dello stesso. Per l'espletamento delle attività di vigilanza, il *Dipartimento* richiede all'*Agenzia* le informazioni di cui non dispone, nonché quelle relative alla popolazione di atti per la definizione del campione relativo al questionario.

L'*Agenzia* si impegna a dare corso alle suddette richieste, finalizzate alla redazione del questionario e dell'intervista di seguito specificati, nel più breve tempo possibile e, comunque, entro 30 giorni dalla ricezione del documento che definisce i criteri per l'individuazione della popolazione di atti relativi al questionario. Per le attività di analisi e valutazione, il *Dipartimento* predispone, d'intesa con l'*Agenzia*, e trasmette a quest'ultima:

- **appositi questionari** volti a rilevare le informazioni presenti negli atti degli uffici, che l'*Agenzia* si impegna a far compilare e validare dai responsabili delle strutture territoriali e a inoltrare entro 60 giorni dall'avvio della rilevazione, salve proroghe concordate;
- **interviste strutturate**, finalizzate a rilevare le attività svolte dall'*Agenzia*, che si impegna a far compilare e sottoscrivere dalle strutture centrali e/o territoriali e a inoltrare entro 90 giorni dall'avvio della rilevazione, salve proroghe concordate.

In caso di mancato riscontro a tali richieste, nei termini concordati, il Direttore Generale delle Finanze ne può disporre l'acquisizione mediante accesso diretto alle strutture dell'*Agenzia*,

dandone preventiva comunicazione al Direttore della stessa. Inoltre, l'*Agenzia* si impegna a dare pronto riscontro alle richieste del *Dipartimento* dirette ad acquisire elementi informativi sulle segnalazioni provenienti dai contribuenti, entro un tempo medio di 60 giorni dalla ricezione e, di norma, non oltre i 90 giorni.

Il *Dipartimento* riferisce annualmente all'Autorità politica gli esiti delle attività di vigilanza svolte e degli interventi di miglioramento proposti.

Relativamente alle azioni di miglioramento suggerite dal *Ministero* con le relazioni di valutazione di conformità, anche al fine della pianificazione della successiva attività di vigilanza, l'*Agenzia* comunica a quest'ultimo:

- in sede di monitoraggio infrannuale al 30 settembre, le misure correttive e di prevenzione intraprese a seguito delle disfunzioni e/o criticità riscontrate e il relativo avanzamento;
- in sede di Relazione di monitoraggio sui risultati conseguiti nell'anno precedente, una valutazione dell'efficacia delle misure adottate, fornendo elementi di dettaglio in merito al superamento delle disfunzioni e delle criticità riscontrate.

7. Ferme restando le funzioni e i compiti attribuiti all'*Agenzia* dalla vigente legislazione, quest'ultima aggiornerà le informazioni relative al demanio storico-artistico e al patrimonio dello Stato oggetto della presente Convenzione, residenti nelle proprie banche dati, utilizzando il Sistema di gestione immobiliare appositamente realizzato.

L'*Agenzia* rende disponibile ai Dipartimenti del *Ministero* le informazioni riguardanti il patrimonio reperibile nel Sistema integrato di gestione immobiliare secondo modalità da definire congiuntamente.

Articolo 5 – Impegni istituzionali dell'*Agenzia*

1. L'*Agenzia* assicura lo svolgimento delle funzioni istituzionali e dei servizi previsti dall'articolo 65 del D. Lgs. n. 300/1999 e dalle altre disposizioni normative primarie, garantendo il conseguimento degli obiettivi indicati nell'Atto di indirizzo. A tal fine, si impegna ad adottare le soluzioni tecniche e organizzative e le migliori forme di collaborazione con le Amministrazioni competenti, finalizzate a realizzare gli obiettivi contenuti nelle seguenti Aree strategiche di intervento:

I. GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE STATALE

In tale ambito rientrano le azioni dirette a gestire, valorizzare, razionalizzare e rendere efficienti e moderni gli immobili del patrimonio statale, attraverso gli investimenti edilizi

realizzati e la conseguente creazione di valore economico, sociale e ambientale anche in un'ottica di rigenerazione urbana. In tal modo l'Agenzia provvede a:

1. Assicurare la gestione dei beni statali in un'ottica di creazione di valore economico, sociale e ambientale e di riduzione della spesa pubblica, svilupparne la conoscenza attraverso il sistema informativo, con il miglioramento della qualità dei dati e una trasparente comunicazione, nonché promuovere modelli di servizio più efficienti ed efficaci con sistemi di misurazione degli impatti economici, ambientali e sociali.

In particolare, l'Agenzia assicurerà:

a. la gestione e il supporto alle PAC per la razionalizzazione, modernizzazione ed efficienza delle loro sedi. In tale ambito rientrano: le attività di razionalizzazione e riqualificazione degli spazi in uso, anche attraverso il ricorso agli strumenti normativi attualmente vigenti; la definizione di operazioni di compravendita sulla base dei fondi messi a disposizione dalle PAC al fine di ridurre le spese di locazione passiva e incrementare il valore del patrimonio dello Stato; lo sviluppo di modelli di uffici innovativi per la pubblica amministrazione, sostenibili e resilienti, coerenti con le nuove modalità di organizzazione del lavoro e con il benessere dei lavoratori nonché con i principi di efficienza di allocazione degli spazi, sintetizzati nell'indicatore "metro quadro per addetto", destinato ad evolvere secondo un approccio multidimensionale aggiungendo una misura di efficienza che colga le performance relative ai costi complessivi di gestione degli immobili e considerando le dimensioni ambientali, sociali e di governance, nel rispetto dell'obiettivo di ottenere consistenti risparmi; l'efficientamento delle procedure amministrative, anche mediante la digitalizzazione e la collaborazione con gli enti territoriali per ottimizzare l'uso degli immobili pubblici disponibili sul territorio e la qualità degli interventi edilizi. Tale azione dovrà raccordarsi con i processi di riorganizzazione delle PAC e la loro presenza sul territorio, tra l'altro, mediante la promozione e diffusione di modelli di centri di servizi multifunzionali (es: cittadelle di giustizia, poli culturali archivistici e di biblioteche), che prevedano l'apertura alle città e la partecipazione della collettività quali luoghi di aggregazione, favorendo compatibilmente con la propria mission istituzionale, il coinvolgimento dei soggetti dell'economia sociale con l'obiettivo di promuovere la coesione sociale e la riqualificazione dei territori nella valorizzazione dei compendi e immobili non utilizzabili per usi governativi;

- b. la gestione degli immobili FIP/FP1.** L'attività si sostanzia nella definizione e implementazione – in qualità di Conduttore Unico, nell'ambito degli indirizzi, criteri e risorse individuate dal Ministero dell'economia e delle finanze e secondo le disposizioni di cui all'art. 69 del decreto-legge n. 104 del 2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 126 del 2020 – del piano di rilascio/utilizzo degli immobili conferiti ai Fondi FIP/FP1, tenuto conto dei vincoli derivanti dal complesso quadro normativo e contrattuale che caratterizza gli utilizzi in essere. A tal fine, saranno prioritariamente valutati l'individuazione di soluzioni allocative alternative in immobili dello Stato oppure – ove ciò non sia possibile e si tratti di immobili a cui le pubbliche amministrazioni attribuiscono carattere di strategicità, infungibilità ed esclusività – l'eventuale acquisto al patrimonio statale, anche con l'intervento, se del caso, degli enti previdenziali. In tale ambito, l'*Agenzia* garantirà anche la gestione dei contenziosi in essere o potenziali con le proprietà in supporto all'Avvocatura generale dello Stato;
- c. il presidio e la tutela dei beni affidati.** L'*Agenzia* provvede alla gestione, al presidio e alla tutela dei beni in portafoglio, assicurando, secondo le normative vigenti: l'assunzione in consistenza di nuovi beni ove pervenuti per legge o devoluti allo Stato a seguito di eredità vacanti; la vigilanza sui beni affidati; il controllo sul corretto utilizzo e sulla regolarità delle utenze; l'attivazione delle procedure di riscossione dei crediti; l'acquisizione di elementi di conoscenza per la segmentazione dei beni per supportare la pianificazione e la piena attuazione di tutte le azioni precedentemente indicate; l'estensione del fascicolo digitale dell'immobile e la realizzazione di un programma di investimenti tecnologici e di efficientamento energetico. In tale ambito rientra anche l'ottimizzazione delle basi dati immobiliari in termini di ampliamento e di qualità delle informazioni, di interoperabilità tra i sistemi interni ed esterni per rafforzare l'efficacia delle attività di gestione del patrimonio immobiliare affidato, anche ai fini dell'aggiornamento della banca dati del Dipartimento dell'economia, alimentata dal censimento degli immobili pubblici condotto nell'ambito del progetto Patrimonio della PA ai sensi dell'art. 2, comma 222, della legge n. 191 del 2009. L'*Agenzia* continuerà, inoltre, ad assicurare un'efficace gestione dei veicoli pervenuti allo Stato per violazione del codice della strada di natura amministrativa, in un'ottica di contenimento degli oneri a carico dello Stato curando, altresì, le attività congiuntamente alle altre amministrazioni interessate in relazione alla vigente normativa;
- d. la gestione dei beni congelati ex art. 12 del D. Lgs. 22 giugno 2007, n. 109.** L'*Agenzia*,

anche nel mutato contesto internazionale, cura la salvaguardia degli interessi erariali nell'ambito della gestione dei beni congelati (ex art. 12 del decreto legislativo n. 109 del 2007) e, sulla base degli indirizzi forniti dal Comitato di sicurezza finanziaria (CSF), la custodia, l'amministrazione e la gestione delle risorse economiche oggetto di congelamento avendo, altresì, cura di attivare, in caso di provvedimento di "scongelo", le procedure di recupero delle spese sostenute dallo Stato;

e. il rilascio di pareri di congruità sui valori di acquisto e di rinnovo di locazioni passive

da parte di amministrazioni pubbliche e sui valori di alienazione a terzi da parte di enti territoriali di immobili acquisiti con il c.d. "federalismo demaniale".

2. Gestire e valorizzare il patrimonio disponibile per ottimizzarne il rendimento economico e creare valore sociale e ambientale.

In particolare, l'*Agenzia* perseguirà:

a. la valorizzazione degli immobili pubblici e rigenerazione dei territori circostanti. Le iniziative di valorizzazione immobiliare del patrimonio disponibile dello Stato hanno l'obiettivo prioritario (i) di creare valore economico, nell'ottica della diminuzione del debito pubblico e di miglioramento dell'attivo, evitando la svalutazione degli asset e puntando a ridurre i costi di manutenzione, quelli energetici e quelli legati al non uso, nonché (ii) di creare valore sociale e ambientale. L'*Agenzia* potrà sviluppare, in collaborazione con Invimit Sgr S.p.a., gli enti territoriali interessati, i Ministeri di riferimento, le Università e gli stakeholder, modelli che consentano la realizzazione di progetti innovativi con azioni tematiche, puntuali o a rete. In quest'ultima direzione, la valorizzazione sociale, ambientale, turistico-culturale degli immobili non utilizzabili a fini governativi, potrà essere perseguita per fornire risposte ai fabbisogni emergenti a livello territoriale (*student, social, worker e senior housing*, edilizia sanitaria, edilizia residenziale agevolata anche per giovani coppie, spazi culturali, spazi innovativi attrezzati digitali per *coworking*, studio e lettura, laboratori per i giovani) attraverso iniziative puntuali di partenariato pubblico/privato, di concessione a titolo gratuito e/o a canone agevolato e di dismissione, anche per usi temporanei, ivi incluse le operazioni di conferimento a fondi immobiliari;

b. le vendite immobiliari. Al fine di contribuire al conseguimento degli obiettivi di bilancio in materia di dismissioni, l'*Agenzia* proseguirà le attività di cessione degli immobili in

gestione non strategici, in quanto non necessari a soddisfare fini istituzionali né scopi di valorizzazione, con l'obiettivo prioritario di ottimizzare la composizione del portafoglio riducendo i costi di gestione;

- c. locazioni attive/concessioni.** In coerenza con le iniziative in capo al Ministero, l'*Agenzia*, anche in stretta collaborazione con Invimit Sgr S.p.a., assicurerà la messa a reddito degli immobili non destinati a soddisfare fini istituzionali ricorrendo, tra l'altro, agli strumenti della locazione o della concessione.

3. Realizzare gli interventi immobiliari programmati sul patrimonio indisponibile per accrescerne il valore, razionalizzando gli spazi in uso alle PAC ed efficientando la spesa per locazioni passive, per consumi energetici e per manutenzione degli immobili concessi in uso governativo.

In particolare, proseguiranno le seguenti azioni:

- a. investimenti immobiliari e riqualificazione dei beni statali.** L'*Agenzia* garantisce il contributo al rilancio degli investimenti pubblici mediante la razionalizzazione e rifunzionalizzazione di immobili dello Stato in uso alle PAC e la riqualificazione di quelli poco o male utilizzati o in disuso, valutando *ex ante* costi e benefici degli investimenti programmati e misurando *ex post* il ritorno economico di quelli realizzati, con particolare riferimento a quelli di razionalizzazione ed efficientamento energetico, e i conseguenti impatti sul Conto generale del patrimonio e sulla spesa dello Stato per locazioni passive, per il funzionamento e per i costi energetici degli immobili. Nella medesima prospettiva di creazione di valore pubblico, saranno inoltre valutati gli impatti economico-finanziari, sociali e ambientali, attraverso indicatori ESG, nel rispetto del principio DNSH (*Do Not Significant Harm*) e delle politiche di green procurement. Ai fini della pianificazione, programmazione e gestione degli interventi, l'*Agenzia* garantirà inoltre:

- l'allineamento della programmazione gestionale con quella finanziaria, in relazione alle risorse messe a disposizione dal bilancio statale;
- la realizzazione e diffusione di progetti di *smart* e *sustainable building* e di un sistema di gestione e valorizzazione immobiliare, ricorrendo anche a strumenti tecnologici, funzionali e indispensabili per modelli di manutenzione predittiva e programmata, quali BIM (*Building Information Modeling*), *Digital Twin* e intelligenza artificiale per

migliorare la conoscenza degli immobili, la sostenibilità climatica, ambientale e sociale, l'efficienza energetica, l'accessibilità e la sicurezza;

- il potenziamento delle iniziative di riqualificazione di beni statali e vaste aree demaniali e di progetti innovativi orientati alla rigenerazione urbana e ambientale, la sicurezza degli edifici, la prevenzione del rischio sismico, l'efficientamento e l'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili, la gestione digitale dell'opera tesa a migliorarne l'intero ciclo di vita, l'adattamento ai cambiamenti climatici e la loro mitigazione, la riduzione del consumo del suolo e l'efficacia e la circolarità nell'uso delle risorse naturali, le performance e l'impatto positivo sull'ecosistema di riferimento, contribuendo agli obiettivi di sviluppo sostenibile dell'Agenda 2030 e di autonomia energetica indispensabile nel mutato contesto;
- la promozione di forme di collaborazione istituzionale, anche con il coinvolgimento di Università e centri di ricerca nonché con i soggetti dell'economia sociale, al fine di attivare iniziative di partenariato pubblico-privato per contribuire all'efficientamento energetico e, in generale, alla valorizzazione sostenibile del patrimonio immobiliare in gestione;

b. interventi con fondi di altre Amministrazioni. L'*Agenzia* garantisce, nell'ambito del quadro normativo vigente, il supporto ad altre Amministrazioni Centrali per la realizzazione di interventi su immobili in gestione, con risorse finanziarie delle stesse, nel quadro della cooperazione orizzontale fra soggetti pubblici, in un'ottica di efficienza e modernizzazione delle Pubbliche Amministrazioni e contestuale valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico;

c. ricostruzione post eventi naturali estremi. L'*Agenzia* assicura il supporto al Commissario straordinario per la ricostruzione nei territori dell'Italia centrale colpiti dal sisma del 2016, in forza del ruolo di soggetto attuatore attribuito all'*Agenzia* dalla normativa vigente (art. 15, comma 1, del decreto-legge n. 189 del 2016, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 229 del 2016), e in altre realtà territoriali interessate da eventi naturali estremi a supporto dei relativi commissari (ad esempio, art. 9-ter, commi 2 e 6, del decreto-legge n. 76 del 2024, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 111 del 2024, per l'attuazione degli interventi pubblici nell'area dei Campi Flegrei), in coerenza con le competenze attribuite all'*Agenzia* dalle norme primarie e dalle ordinanze commissariali.

II. ALTRI OBIETTIVI DI FINANZA PUBBLICA

Rilevano in tale ambito le diverse attività svolte dall'*Agenzia* per generare valore attraverso il patrimonio immobiliare pubblico. Nel dettaglio, saranno perseguiti i seguenti obiettivi:

4. Garantire, attraverso la Struttura per la progettazione, servizi di progettazione, ingegneria e architettura alle amministrazioni centrali e agli enti territoriali per favorire lo sviluppo, l'efficienza e la qualità della progettazione, nonché la realizzazione di investimenti pubblici.

A tal fine, la Struttura per la Progettazione – pienamente integrata nell'*Agenzia* del demanio – orienta la propria azione per fornire un supporto specialistico di alta qualità degli interventi sul patrimonio immobiliare degli enti territoriali, delle amministrazioni centrali e della stessa *Agenzia*, stante la complessità e rilevanza delle iniziative da avviare per ridurre il disagio abitativo (residenze universitarie, *social* e *senior housing*, centri di accoglienza), migliorare l'edilizia scolastica, proporre soluzioni tecnologicamente avanzate per la resilienza ambientale e climatica degli immobili. Nella Convenzione ex art. 59 del decreto legislativo n. 300 del 1999, che oggi regola i pagamenti alla Struttura per Progettazione, sarà previsto un apposito allegato informativo sulle attività pianificate e sull'avanzamento dei risultati della Struttura medesima.

5. Contribuire alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e alla creazione di valore economico, sociale e ambientale.

Relativamente a tale obiettivo saranno svolte, in particolare, le seguenti attività:

a. adozione di un modello di *Asset Management Strategico*. Il settore immobiliare è interessato da dinamiche di innovazione e cambiamento – quali le tecnologie nei processi di *property* e *facility* (*proptech*), gli impatti dello *smart working* sugli spazi, la compliance ai criteri ESG e la conseguente valutazione degli immobili – che l'*Agenzia* deve interpretare con una visione strategica in termini di tendenze del mercato e conseguenti impatti operativi. L'approccio di *asset management* deve mirare alla valorizzazione degli immobili non strumentali e ridurre i beni non *performing*, i costi di gestione e le locazioni passive. Stante la peculiarità e la complessità del patrimonio gestito per le differenti caratteristiche tecniche e amministrative dei singoli beni, ovvero per l'assoggettamento a particolari

vincoli di destinazione, lo stesso deve essere clusterizzato, avendo come obiettivi prioritari l'abbattimento della spesa pubblica e la creazione di valore per la comunità. Per supportare le politiche di portafoglio dovranno essere utilizzati tutti i possibili strumenti per dare la massima diffusione della conoscenza del patrimonio, clusterizzato in funzione delle possibili destinazioni d'uso. L'Agenzia potrà, inoltre, sviluppare modelli che consentano di identificare i costi finanziari e sociali legati alla mancata valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico (c.d. "costo del non uso");

b. Piano Città degli immobili pubblici. L'Agenzia continuerà a promuovere la pianificazione integrata, in sinergia con gli Enti locali, delle iniziative di riqualificazione e rifunzionalizzazione degli asset pubblici, in coerenza con gli obiettivi di sviluppo del territorio, per soddisfare prioritariamente i fabbisogni logistici delle Amministrazioni pubbliche nonché quelli dei territori e dei cittadini. Ai fini della valutazione dei Piani, sono previsti appositi indicatori volti a misurare il valore dei beni pubblici coinvolti nelle operazioni e i benefici per lo Stato e la collettività in generale;

c. assicurare una gestione efficace delle controversie. L'Agenzia proseguirà l'attività di gestione del contenzioso relativa ai beni in gestione, misurando i risultati conseguiti anche attraverso appositi indicatori che terranno conto del numero e, ove possibile, del valore dei contenziosi definiti a favore dell'erario, in modo da contribuire ad aumentare l'indice di vittoria in contenzioso dell'Amministrazione finanziaria e ridurre le spese di soccombenza

III. RISORSE E FATTORI ABILITANTI

Rientrano in tale area le azioni realizzate dall'Agenzia per ottimizzare i servizi relativi all'amministrazione dei beni dello Stato, secondo una dimensione di maggiore efficienza, efficacia e produttività. A tal fine, rilevano, in particolare, le strategie poste in essere per raggiungere i seguenti obiettivi:

6. Valorizzare le risorse umane.

Attraverso logiche di *change management*, l'Agenzia consoliderà una cultura organizzativa orientata alla sostenibilità, alla centralità dell'utenza e del territorio, alla digitalizzazione e alla trasversalità, nella prospettiva della creazione di valore attraverso l'immobile pubblico. A tal fine saranno azionate tutte le leve di organizzazione e gestione del personale, con particolare riferimento alla selezione, alla formazione delle competenze e allo sviluppo delle

professionalità, nella prospettiva di incrementare ulteriormente gli standard quantitativi e qualitativi di servizio. Al fine di perseguire l'obiettivo di ottimizzazione della propria dotazione di personale, l'*Agenzia* provvederà a sviluppare la manovra assunzionale per il triennio garantendo le esigenze di *turn over*, con il completamento delle procedure consentite di reclutamento entro il semestre successivo alle relative cessazioni, e al contempo garantendo una percentuale di copertura media annua dei contingenti alla medesima riconducibili non inferiore al 95%. In relazione alle politiche di gestione e sviluppo del patrimonio umano, l'*Agenzia* svilupperà inoltre un piano di azioni per la promozione e il miglioramento continuo della parità di genere, anche nell'ottica di conseguire la relativa certificazione. L'*Agenzia* proseguirà inoltre nella prassi consolidata di codificare un piano triennale di formazione funzionale al rafforzamento delle competenze del personale, promuovendo e implementando i processi di innovazione amministrativa, organizzativa e digitale dell'Ente, garantendo l'erogazione di formazione non inferiore alle 24 ore medie annue pro capite, dedicando particolare attenzione alle iniziative volte a sviluppare le competenze di dominio tecnico, le competenze trasversali e quelle necessarie a favorire una piena e consapevole transizione digitale. L'*Agenzia* continuerà, infine, a monitorare l'efficacia degli istituti di *work-life balance*, quali lavoro agile e co-working, già attivati e fruibili dal personale dell'Ente;

7. Migliorare lo stato delle risorse tangibili e intangibili.

A tal fine, l'*Agenzia* promuove le seguenti azioni:

a. sviluppare un Piano di Trasformazione digitale. L'innovazione e la tecnologia digitale sono fattori centrali per una gestione efficiente e sostenibile del patrimonio gestito.

Dovrà essere garantita:

- l'evoluzione del modello di *data driven company* per migliorare le decisioni sulla valorizzazione dell'immobile pubblico, estendere la digitalizzazione dei processi manutentivi e di controllo del ciclo di vita dell'immobile rigenerato, favorire l'analisi di scenari di segmentazione dei beni dello Stato, anche in un'ottica di partenariato pubblico-privato;
- lo sviluppo di un modello di Servizio di *intelligence* sulla proprietà immobiliare pubblica per trasformare dati in strategie, asset in opportunità, e spazi in servizi, costruendo un ecosistema digitale che ottimizzi la gestione, riduca gli sprechi e favorisca la sostenibilità;

- l'evoluzione della gestione digitale dei beni, con l'obiettivo di garantire all'*Agenzia*, agli *stakeholder* e alle altre Istituzioni interessate, l'accesso a modelli, informazioni e dati di qualità;
- l'ottimizzazione della gestione degli immobili anche attraverso la gestione digitale dei beni. L'utilizzo del BIM nell'intero ciclo di vita dell'immobile, l'arricchimento dei dati descrittivi, la condivisione degli stessi tramite PDND, l'innalzamento della postura di sicurezza anche tramite infrastrutture, l'introduzione di modelli basati sull'intelligenza artificiale, consentono l'aumento dell'efficienza operativa;
- l'utilizzo pragmatico, consapevole ed etico dell'intelligenza artificiale, incentrato su obiettivi di ottimizzazione e automazione operativa, analisi evoluta dei dati, predittività e miglioramento della produttività individuale, valutando tale strumentazione come ausilio alla gestione del patrimonio immobiliare e come volano per lo sviluppo di nuovi modelli di servizi per le pubbliche amministrazioni e i territori;
- la partecipazione al processo di trasformazione digitale del Paese, attraverso la diffusione dell'utilizzo del BIM dalla fase di progettazione di qualità alla fase di esecuzione in cantiere, e dei servizi di supporto qualificato per tutti gli attori coinvolti nella gestione degli interventi edilizi;
- il supporto alla conoscenza dell'immobile nelle componenti amministrative, fisiche e antropiche, al fine di costituire *asset class* immobiliari per le più opportune destinazioni d'uso, anche tramite l'utilizzo di fonti di dati eterogenei, privilegiando open data pubblici, nonché il sistematico aggiornamento della banca dati del Dipartimento dell'economia, alimentata dal censimento degli immobili pubblici condotto nell'ambito del progetto Patrimonio della pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 2, comma 222, della legge n. 191 del 2009;
- la diffusione della conoscenza dell'utilizzo e delle potenzialità delle tecnologie digitali, ivi compresi i relativi rischi, applicate all'immobile pubblico, quali elementi di competitività del Paese e di miglioramento del funzionamento della pubblica amministrazione e degli enti economici, attraverso un approccio sistemico e un impegno coordinato volto alla protezione efficace dai pericoli *cyber*, in linea con le normative vigenti (decreto legislativo n. 138 del 2024, di recepimento della direttiva UE 2022/2555, c.d. NIS 2 e Legge 28 giugno 2024, n. 90);

- b. sviluppare il contributo delle risorse intangibili al processo di creazione di valore pubblico/sociale.** Saranno adottate iniziative volte ad incrementare il capitale intangibile, inteso come l'insieme degli asset relazionali, strutturali e culturali, funzionale all'implementazione di strategie di responsabilità sociale/ambientale e al raggiungimento degli obiettivi economico-finanziari;
- c. rafforzare la *governance* e il sistema di controlli interni** attraverso l'efficace applicazione di un modello di gestione dei rischi per supportare il processo decisionale improntandolo ad una gestione *risk based*.

8. Efficientare le risorse a disposizione e i costi di funzionamento.

L'*Agenzia* è chiamata a massimizzare i propri livelli di performance nel quadro delle risorse disponibili a legislazione vigente. A tal fine, la produttività dell'*Agenzia* sarà valutata rapportando i suoi costi di funzionamento al valore pubblico generato, misurato prioritariamente in termini di incrementi del valore del patrimonio gestito ovvero di maggiori entrate o minori spese assicurate al bilancio dello Stato. A quest'ultimo riguardo, si fa riferimento, in particolare, alla riduzione della spesa energetica, di manutenzione e funzionamento degli immobili in uso governativo e per locazioni passive, conseguente alla realizzazione degli interventi di rifunzionalizzazione degli immobili e di razionalizzazione degli spazi per uffici. In tale ambito, l'*Agenzia* adotterà le iniziative più opportune per il contenimento dei costi di funzionamento e la tempestività dei pagamenti in favore dei fornitori, che saranno misurate attraverso appositi indicatori.

Articolo 6 – Altri obblighi dell'*Agenzia*

1. L'*Agenzia* si obbliga a osservare e a fare osservare al proprio personale e ai professionisti e consulenti dei quali si avvale e si avvarrà, tutte le norme giuridiche e tutte le prescrizioni tecniche, di sicurezza, di riservatezza, di igiene e sanitarie in vigore, manlevando e tenendo indenne il *Ministero* da tutte le conseguenze derivanti dalla loro eventuale inosservanza. L'*Agenzia* si obbliga a dare immediata comunicazione al *Dipartimento* di ogni circostanza che possa avere influenza sull'esecuzione delle attività di cui alla presente Convenzione e presterà ogni collaborazione necessaria per consentire al *Ministero* la verifica sullo stato e sulla correttezza dell'esecuzione delle funzioni svolte e dei servizi resi.

L'*Agenzia* è, altresì, tenuta all'osservanza delle disposizioni recate dal D. Lgs. 27 ottobre 2009, n. 150,

e smi in materia di ottimizzazione della produttività del lavoro pubblico e di efficienza e trasparenza delle Pubbliche Amministrazioni, nei limiti indicati dal D.P.C.M. 15 giugno 2016, n. 158 nonché quelle dettate dalla Legge 6 novembre 2012, n. 190 e smi, recante disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella Pubblica Amministrazione.

2. Nell'esecuzione della presente Convenzione, l'*Agenzia* provvederà a:
 - a. prestare i servizi previsti su tutto il territorio nazionale nel rispetto di quanto stabilito nella Convenzione;
 - b. predisporre e adottare strumenti e metodologie che consentano al *Dipartimento*, sulla base dei dati e delle informazioni di cui al successivo articolo 12, di monitorare la conformità dei servizi alle norme previste nella Convenzione;
 - c. assicurare che siano versati all'Erario, negli appositi capitoli dell'entrata del bilancio dello Stato, le somme derivanti dalla gestione, dalla valorizzazione e dalla vendita dei beni dello Stato.
3. L'*Agenzia*, nell'attività di sviluppo e di integrazione dei propri sistemi informativi, sia gestiti in proprio, sia affidati a Sogei S.p.A. nell'ambito del Contratto Quadro stipulato fra *Ministero* e Sogei S.p.A., si obbliga ad adottare soluzioni gestionali compatibili con il più ampio sistema informativo della fiscalità e nella prospettiva del Sistema Pubblico di Connettività, garantendo l'adeguatezza agli standard di sicurezza logica, fisica, organizzativa e di riservatezza, anche in attuazione delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e smi.
4. Ai sensi dell'articolo 60, comma 2, del D. Lgs. n. 300/1999 sono soggette ad approvazione le deliberazioni adottate dal Comitato di gestione dell'*Agenzia* relative a: statuto, regolamenti, bilancio di previsione ed eventuali revisioni in corso d'anno, bilancio di esercizio, piano triennale degli investimenti (finanziato dal Cap. 7754) ed eventuali revisioni in corso d'anno, piani degli investimenti per lo sviluppo infrastrutturale del Paese (Cap. 7759) ed eventuali revisioni in corso d'anno.
5. La deliberazione inerente al Piano degli interventi per gli immobili conferiti al Fondo Immobili Pubblici e al Fondo Patrimonio Uno, ed eventuali revisioni in corso d'anno (finanziato dal Cap. 7755), anche in relazione alle disposizioni di cui all'art. 4 del Decreto-Legge n. 351 del 2001 e smi, è inviata al Dipartimento dell'economia secondo quanto previsto dal Contratto per l'erogazione e la gestione dei compensi immobiliari conferiti ai Fondi Immobiliari 2024-2028. Il Dipartimento dell'economia invierà al *Dipartimento* la nota con la quale, ai sensi dell'articolo 3, comma 6 del citato Contratto, chiede al Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato di mettere a disposizione dell'*Agenzia* i fondi necessari alla realizzazione degli interventi di cui ai suddetti piani.

Articolo 7 – Corrispettivi

1. Le Parti convengono che i corrispettivi dovuti dal *Ministero* per i servizi e le attività oggetto della presente Convenzione sono determinati sulla base di una componente fissa predeterminata e di una componente variabile calcolata sulla base di appositi parametri di trasformazione applicati ad un numero limitato e significativo di variabili chiave più dettagliatamente descritte nell'**Allegato C** della presente Convenzione. Nell'ambito delle richiamate componenti è comunque consentita la compensazione dei corrispettivi, nei termini meglio esplicitati nel citato allegato.
2. È inoltre prevista una **componente incrementale**, legata all'andamento di alcuni indicatori di efficienza e/o di efficacia complessiva, descritti al successivo articolo 8, la cui composizione, metodologia di calcolo e impatto sulle risorse sono descritti nell'**Allegato E** alla presente Convenzione.
3. Per l'esercizio 2026, la disponibilità finanziaria del Capitolo 3901 (somma da erogare all'Ente Pubblico Economico "Agenzia del demanio"), come definita dalla Legge 30 dicembre 2025, n. 199 recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028, di cui alla Missione *"Politiche economico-finanziarie e di bilancio e tutela della finanza pubblica"*, Programma *"Accertamento e riscossione delle entrate e gestione dei beni immobiliari dello Stato"*, Azione *"Attività di gestione, razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato svolte dall'Agenzia del Demanio"*, costituisce, limitatamente ai piani gestionali 1 e 2, l'importo massimo erogabile dal *Dipartimento*, seguendo i criteri e con le modalità indicati nell'articolo 9 della presente Convenzione, salvi gli effetti di eventuali variazioni di bilancio e l'equilibrio economico patrimoniale dell'Ente.
4. Il totale dei corrispettivi riconosciuti all'*Agenzia* include gli oneri correnti per la gestione degli immobili affidati e dei veicoli confiscati.
5. ***Il totale dei corrispettivi che possono essere riconosciuti all'Agenzia, sulla base di quanto stabilito nell'Allegato C, non include:***
 - a) i corrispettivi previsti per i servizi di conduzione degli immobili conferiti al Fondo Immobili Pubblici e per gli immobili conferiti al Fondo Patrimonio Uno, che sono regolamentati dal Contratto di servizi 2024-2028 tra l'*Agenzia* ed il Dipartimento dell'economia. Non sono incluse, inoltre, le risorse necessarie per far fronte agli oneri di manutenzione straordinaria e di messa a

norma dei beni immobili conferiti ai suddetti fondi nonché di custodia e manutenzione degli spazi non assegnati ad alcuna Amministrazione, né le risorse necessarie per il pagamento dei canoni di locazione passiva che l'*Agenzia* è tenuta a corrispondere in qualità di conduttore unico ai sensi dell'articolo 4, comma 2-ter, del Decreto-Legge n. 351/2001 convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 410/2001; i corrispettivi e le risorse di cui alla presente lettera saranno riconosciute all'*Agenzia* previa asseverazione del Dipartimento dell'economia;

- b)** il finanziamento delle attività connesse alle operazioni di cui dall'articolo 33 del D.L. n. 98/2011, con le risorse iscritte sul Capitolo **3902**, appostato nell'ambito del CDR 13 "Dipartimento dell'economia", Missione 29 *"Politiche economico-finanziarie e di bilancio e tutela della finanza pubblica"*, Programma 13 *"Gestione degli interventi finanziari dello stato, partecipazioni azionarie e valorizzazione dell'attivo e del patrimonio pubblico"*, Azione 2 *"Partecipazioni azionarie e valorizzazione dell'attivo e del patrimonio pubblico"*. A tal fine, il *Ministero* metterà a disposizione le risorse finanziarie già stanziato sul predetto capitolo 3902 necessarie per le attività di cui al citato articolo, previa acquisizione del parere del Dipartimento dell'economia;
- c)** ove dovute, le risorse per le attività di supporto tecnico-gestionale per l'attuazione di operazioni immobiliari straordinarie decise dal *Ministero* che saranno riconosciute all'*Agenzia* previa acquisizione del parere del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato con riguardo alle loro modalità di corresponsione;
- d)** le risorse previste dall'articolo 12, comma 8, del D.L. n. 98/2011, per lo svolgimento delle attività di verifica e monitoraggio degli interventi di manutenzione di cui al successivo articolo 10, punto 4, da corrispondersi in conformità al dettato legislativo;
- e)** le risorse pari ad € 1.140.000, stanziato sul piano gestionale 02 del capitolo di bilancio n. 3901, relative agli oneri di custodia fatturati dalle depositarie dei veicoli giacenti a seguito dell'applicazione di misure di fermo e sequestro o di provvedimenti di confisca - ai sensi dell'art. 215-*bis* del Nuovo Codice della Strada introdotto dall'articolo 23-*bis* del Decreto-Legge n. 113/2018, convertito, con modificazioni dalla Legge 1 dicembre 2018, n. 132 - che saranno corrisposte all'*Agenzia* in due rate annuali, nelle scadenze previste per l'assegnazione dei corrispettivi, previa acquisizione di report riportante il dettaglio delle fatture pervenute;
- f)** l'utilizzo, fino a un massimo del 10 per cento, delle risorse stanziato sul capitolo di bilancio n. 3901 - Piano Gestionale 03, per far fronte ai costi connessi al funzionamento della Struttura. Tali somme saranno erogate all'*Agenzia* secondo le modalità stabilite nel successivo articolo 9,

comma 5, punto c.;

- g)** le risorse eventualmente riconosciute all'*Agenzia* a titolo di rimborso dei costi sostenuti dalla stessa per garantire lo svolgimento dei compiti di cui all'art. 12 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109 di custodia, amministrazione e gestione in relazione ai beni oggetto della misura del congelamento, fino alla definitiva riconsegna-vendita dei predetti beni;
- h)** il rimborso dei maggiori costi sostenuti dall'*Agenzia* per l'attività di supporto tecnico-gestionale per l'attuazione di operazioni immobiliari di cui all'art. 11-quinquies del D.L. n. 203 del 2005, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 248 del 2005, decise dal *Ministero* con apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa dettagliata rendicontazione da parte dell'*Agenzia*, a valere sulle conseguenti maggiori entrate.

Articolo 8 – Componente incrementale dei corrispettivi

1. Le parti convengono di mantenere, per il restante biennio 2026-2027, il sistema di valutazione triennale delle *performance* dell'*Agenzia*, introdotto nel 2025, aggiuntivo rispetto al tradizionale impianto metodologico, finalizzato a misurare, attraverso indicatori di efficienza e/o efficacia complessiva, il valore economico che l'*Agenzia* restituisce in termini di minori spese e/o maggiori entrate assicurate al bilancio dello Stato, ovvero di incremento del patrimonio gestito. Sono previsti a tal fine tre indicatori, denominati rispettivamente "*Tasso di rendimento del patrimonio disponibile*", "*Tasso di ritorno del capitale investito nel patrimonio indisponibile/in uso governativo*" e "*Indicatore di produttività dell'Agenzia*", la cui composizione, metodologie di calcolo e impatto sui corrispettivi sono descritti nell'**Allegato E** alla presente Convenzione. In caso di raggiungimento dei *target* associati ai predetti indicatori, migliorativi rispetto alle evidenze dell'ultimo triennio, è prevista la maturazione e la progressiva attribuzione di una quota parte dei benefici sopra descritti, al fine di integrare gli stanziamenti annuali dell'*Agenzia* a fronte dell'incremento dei propri livelli di servizio.
2. Tenuto conto del patrimonio amministrato dall'*Agenzia* e delle peculiarità della gestione pubblica:
 - a. il "**Tasso di rendimento del patrimonio disponibile**" è finalizzato a misurare i possibili rendimenti in termini di entrate procurate al bilancio dello Stato che l'*Agenzia* può

- generare, al netto dei costi insistenti sul patrimonio stesso;
- b. il **“Tasso di ritorno del capitale investito nel patrimonio indisponibile/in uso governativo”** è preposto a misurare la sostenibilità economico-finanziaria nell'utilizzo delle risorse pubbliche destinate agli interventi edilizi in relazione ai risparmi da questi generati in termini di migliori prestazioni energetiche degli immobili (efficientamento energetico), nonché di minori locazioni passive da razionalizzazione, contemperando altresì, ove possibile, gli effetti riconducibili alle ricadute di natura sociale e ambientale derivanti da tali interventi;
 - c. l'**“Indicatore di produttività dell'Agenzia”** è diretto a misurare, su base triennale, il ritorno complessivo garantito al bilancio e al patrimonio dello Stato dall'*Agenzia*, per ogni euro di corrispettivo ricevuto a fronte dei servizi resi nell'arco del triennio.
3. Il sistema di cui al comma 1, esplicitato in dettaglio nell'**Allegato E**, prevede il riconoscimento di una quota aggiuntiva di risorse, a valere sullo stanziamento del capitolo 3901 pp.gg. 1 e 2, entro un valore massimo percentuale dei corrispettivi riconosciuti nel 2024 dal *Dipartimento*, dell'1% nel primo anno (2025), del 2% nel secondo anno (2026) e del 3% nel terzo anno (2027) e, comunque, per tale triennio, nel limite massimo di €/mln 1 per il 2025, €/mln 2 per il 2026 ed €/mln 3 per il 2027. In particolare, la **quota incrementale** è riconosciuta al raggiungimento dei *target* relativi agli indicatori *Tasso di rendimento del patrimonio disponibile* e *Tasso di ritorno del capitale investito nel patrimonio indisponibile/in uso governativo*, in ciascuna annualità del periodo temporale oggetto di valutazione (ovvero $t=2025$, $t+1=2026$ e $t+2=2027$), con possibilità di compensazione della *performance* realizzata al termine del triennio di riferimento 2025-2027, nell'ambito del medesimo indicatore, entro il limite massimo di risorse sopra individuato. La stabilizzazione, a decorrere dall'esercizio finanziario 2028, della quota incrementale per un massimo di €/mln 3, dipenderà dal conseguimento del *target* relativo all'*Indicatore di produttività dell'Agenzia*, riferito all'intero triennio 2025-2027. I criteri di calcolo ai fini della stabilizzazione della quota incrementale sono stabiliti nell'**Allegato E**.
4. I *target* associati agli indicatori di cui al comma 2 sono definiti in coerenza con le previsioni contenute nel bilancio dello Stato e nei principali documenti di finanza pubblica, in termini di minori spese e/o maggiori entrate ovvero di incremento del patrimonio pubblico amministrato.

Articolo 9 – Modalità di trasferimento dei corrispettivi e di altri proventi

1. Ogni anno, il *Dipartimento* trasferirà all'*Agenzia* sul conto corrente di Tesoreria ad essa intestato i corrispettivi dovuti, sulla base di quanto stabilito al precedente articolo 7, comma 1, nei limiti dello stanziamento del **Capitolo 3901, PG 1 e PG 2** in due erogazioni.
2. Ciascuna rata sarà composta figurativamente da una quota relativa a spese per stipendi, retribuzioni e altre spese di personale stanziato sul PG 1, e da una quota riferita alle spese di funzionamento aventi natura obbligatoria, ovvero non frazionabili in dodicesimi, stanziato sul PG 2.
3. L'erogazione delle risorse è effettuata secondo le seguenti modalità:
 - A. in via **ordinaria**, nel caso di avvenuta formalizzazione degli atti convenzionali e loro registrazione presso gli organi di controllo:
 - 1) per la **prima rata** è erogato un ammontare pari al **50%** dello stanziamento del Capitolo 3901, PG 1 e PG 2, entro **il 31 maggio** di ogni anno;
 - 2) per la **seconda rata a saldo** è erogato l'ulteriore ammontare del **50%** dello stanziamento del Capitolo 3901, PG 1 e PG 2, entro **il 10 dicembre** di ogni anno;
 - B. in caso di ricorso alla gestione provvisoria da parte dell'*Agenzia*, limitatamente alla durata della stessa, le somme di cui al presente comma saranno erogate in dodicesimi, nel limite dei quattro dodicesimi;
 - C. in via **straordinaria**, al fine di garantire il regolare svolgimento dei servizi e delle esigenze gestionali dell'*Agenzia*, sulla base di sua richiesta motivata, è possibile erogare ulteriori quote di risorse in ragione dodicesimale delle effettive disponibilità di bilancio, al ricorrere delle seguenti ipotesi:
 - 1) in caso di mancata formalizzazione degli atti convenzionali e/o della loro registrazione presso gli organi di controllo;
 - 2) in caso di eventi o di situazioni amministrativo-gestionali particolari, imprevedibili, suscettibili di provocare tensioni di liquidità, quand'anche sia avvenuta la formalizzazione degli atti convenzionali e loro registrazione presso gli organi di controllo.
4. Successivamente, sulla base delle definitive risultanze di gestione e previa richiesta del Dipartimento, l'*Agenzia*, in caso di parziale raggiungimento dei target prefissati:
 - 4.1. **sugli indicatori strategici** (Allegato D), è tenuta a restituire entro il 10 marzo dell'anno successivo, mediante riversamento al **Capo X – Capitolo 2368** del bilancio dello Stato

(articolo 09 denominato "RECUPERI, RESTITUZIONI E RIMBORSI VARI"), le somme eventualmente non spettanti, da calcolare in ragione degli scostamenti in percentuale della performance complessiva;

4.2 **sugli indicatori di cui all'art. 8, comma 2, lett. a e b** (componente incrementale annuale) dovrà restituire entro il **10 marzo 2028**, mediante riversamento al **Capo X – Capitolo 2368** del bilancio dello Stato (articolo 09 denominato "RECUPERI, RESTITUZIONI E RIMBORSI VARI"), le somme eventualmente non spettanti, da calcolarsi in ragione degli scostamenti rispetto alle performance attese, tenuto comunque conto del meccanismo di compensazione previsto dall'articolo 8, comma 3.

5. Le risorse stanziare sul **Capitolo 3901 - PG 3** saranno trasferite all'*Agenzia*:

- a. per la copertura dei costi di funzionamento della Struttura;
- b. per far fronte agli impegni economici previsti nelle Convenzioni sottoscritte con gli Enti territoriali per l'erogazione di servizi di ingegneria e architettura acquisiti mediante appalti esterni;
- c. a titolo di rimborso dei costi sostenuti dall'*Agenzia* per la gestione delle sole attività indirette svolte in favore della Struttura, ai sensi di quanto previsto all'articolo 7, punto 5, lettera f).

L'erogazione avverrà con le seguenti modalità:

- 1) una **prima rata** a titolo di **acconto**, per un ammontare pari al **35%** dello stanziamento del Capitolo 3901 - PG 3, per la copertura dei costi di funzionamento della Struttura entro il 30 aprile di ogni anno;
 - 2) una **seconda rata a saldo**, per un ammontare massimo pari all'ulteriore **65%** dello stanziamento del capitolo 3901 - PG 3, previa acquisizione di apposita rendicontazione economica – con evidenza dei costi di funzionamento – nonché di idonea documentazione comprovante l'avvenuta stipula delle Convenzioni e i relativi impegni economici per la Struttura, da trasmettere inderogabilmente entro il 15 novembre di ogni anno a cura dell'*Agenzia*.
6. Successivamente, sulla base delle definitive risultanze di gestione e previa richiesta del *Dipartimento*, l'*Agenzia*, in caso di minori costi rispetto a quelli rendicontati secondo quanto previsto dal precedente comma 5 del presente articolo, è tenuta a restituire entro il 10 marzo dell'anno successivo le somme eventualmente non spettanti, mediante riversamento al **Capo X – Capitolo 2368** del bilancio dello Stato (articolo 09 denominato "RECUPERI, RESTITUZIONI E

RIMBORSI VARI").

7. Gli importi che sono residuati dalla conclusione delle attività di ricognizione dei beni del patrimonio immobiliare dello Stato iscritti sul **Capitolo 3901**, già trasferiti dal *Dipartimento* sul conto di Tesoreria intestato all'*Agenzia*, sono utilizzati previa autorizzazione del *Dipartimento*.

Articolo 10 – Programmi di manutenzione e gestione del patrimonio immobiliare dello Stato

1. In linea con le incombenze derivanti dall'affidamento della gestione, della conservazione e della ottimale tenuta dei beni immobili statali, l'*Agenzia* provvede a programmare gli interventi necessari a tali scopi.

In particolare, essa provvede a regolare ogni incombenza diretta a sostenere le seguenti linee di attività:

→ Manutenzione Ordinaria - (**Capitolo 3905**);

→ Manutenzione Straordinaria - (**Capitolo 7753**).

2. Sulla base delle esigenze espresse dalle singole Amministrazioni e delle priorità indicate dai Provveditorati, l'*Agenzia* provvede alla redazione di specifici piani triennali di manutenzione che saranno realizzati sulla base dell'entità dei fondi messi a disposizione sui predetti capitoli.
3. Entro il 30 novembre di ogni anno, l'*Agenzia* si impegna a trasmettere il Piano generale degli interventi manutentivi di cui all'articolo 12, comma 4, del Decreto-Legge n. 98/2011. Il *Dipartimento* trasferisce le risorse relative al Piano generale degli interventi manutentivi secondo le modalità indicate nell'articolo 6 del Decreto Ministeriale 8 ottobre 2012, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 296 del 20 dicembre 2012, sulla base di richieste motivate dell'*Agenzia* contenenti l'attestazione della stessa della presenza dei titoli contrattuali per la relativa spesa e che gli stessi interventi siano in linea con la corretta applicazione delle disposizioni del D.L. n. 98/2011 e del D. Lgs. n. 93/2016.
4. Il *Dipartimento* trasferisce all'*Agenzia* le risorse per gli oneri connessi alla verifica ed al monitoraggio degli interventi di manutenzione, di cui all'articolo 12, comma 8 del D.L. n. 98/2011, a valere sullo stanziamento del capitolo n. 3905, PG 02 denominato "Spese connesse alla verifica ed al monitoraggio degli interventi manutentivi". Tale importo è stato determinato in misura fissa, pari a 560 mila euro, in funzione dello 0,5% degli stanziamenti dei capitoli di spesa del cosiddetto "Manutentore Unico" consuntivati nell'anno 2013.

All'attualità il suddetto importo è ridotto a 505,4 mila euro a seguito dei tagli operati dalle Leggi di Bilancio 2025 e 2026.

Articolo 11 – Piani pluriennali di investimento

1. L'Agenzia si impegna a trasmettere al *Dipartimento* entro il 15 dicembre di ogni anno il Piano pluriennale di investimento, che consta di **due sezioni**:
 - a) Il "**Piano triennale degli investimenti immobiliari**" finanziato dal **Capitolo 7754** - *"Fondo per l'acquisto di beni immobili, per la manutenzione, la ristrutturazione, il risanamento e la valorizzazione dei beni del Demanio e del Patrimonio Immobiliare Statale per gli interventi sugli immobili confiscati alla criminalità organizzata"*;
 - b) Il "**Piano degli investimenti per lo sviluppo infrastrutturale del Paese**", finanziato dal **Capitolo 7759**, *"Somma da trasferire all'agenzia del demanio per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento degli investimenti e allo sviluppo infrastrutturale"*, ai sensi dell'articolo 1, comma 140, della legge 11 dicembre 2016, n. 232 (Legge di Bilancio 2017), dell'articolo 1, comma 1072, della legge 27 dicembre 2017, n. 205 (Legge di Bilancio 2018), dell'articolo 1, comma 95, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (Legge di Bilancio 2019) e dell'articolo 1, comma 14 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020). Detta sezione riguarderà le seguenti linee di intervento nel triennio considerato:
 1. difesa del suolo, dissesto idrogeologico, risanamento ambientale e bonifiche;
 2. edilizia pubblica;
 3. prevenzione del rischio sismico;
 4. investimenti per la riqualificazione urbana e per la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia;
 5. efficientamento energetico degli immobili pubblici;
 6. digitalizzazione delle Amministrazioni statali.
2. L'approvazione e la revisione dei Piani di cui al comma precedente è assoggettata alle disposizioni di cui all'articolo 60, comma 2, del D. Lgs. n. 300/1999 e smi.
3. La rappresentazione dei dati – improntata alla chiarezza, esaustività e semplicità dei flussi informativi e all'utilizzo dei dati disponibili – afferenti all'utilizzo delle risorse di cui al comma 1, lett. a) e b) del presente articolo e al corrispondente avanzamento in termini gestionali, è resa secondo modalità condivise, utili a fornire sia una visione complessiva dell'impegno dell'Agenzia relativamente a ciascun Piano, sia un'articolata descrizione dei programmi di spesa – anche attraverso l'impiego di

applicazioni informatiche, idonee a ricostruire la dinamica dei singoli interventi – con evidenza dei benefici economici, sociali e ambientali attesi e, per quanto riguarda gli interventi di razionalizzazione ed efficientamento energetico, anche la stima del ritorno economico del capitale investito. Tra le informazioni da rappresentare sono ricompresi i Codici Unici di Progetto (CUP) per ciascun intervento pianificato. I citati piani devono contenere una sezione in cui sono indicati, per gli interventi deliberati nei precedenti piani, gli interventi stralciati in quanto non più necessari o non contrattualizzati nei tre anni di riferimento e gli interventi ripianificati, con l'indicazione a fianco delle somme recuperate e/o economie conseguite.

4. Lo schema di dettaglio della struttura e della modalità di rappresentazione dei dati di cui al comma 3 sarà concordato tra le parti.
5. Nell'ambito della disciplina per la gestione del bilancio e il potenziamento della funzione del bilancio di cassa, in attuazione dell'articolo 42, comma 1, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, si conviene che il Piano pluriennale di investimento di cui al presente articolo dovrà contenere, per ogni intervento pianificato, le previsioni pluriennali di spesa.
6. Il *Dipartimento* trasferisce all'*Agenzia* gli importi relativi ai predetti interventi immobiliari sulla base delle esigenze di cassa esplicitate nel cronoprogramma dei pagamenti associato ai Piani degli investimenti immobiliari, in linea con la corretta applicazione delle disposizioni di cui al D.lgs. n. 93/2016, e dell'attestazione della presenza dei titoli contrattuali per la relativa spesa. Per quanto riguarda i Piani degli investimenti relativi ad annualità antecedenti il 2019, il trasferimento avverrà sulla base delle esigenze di cassa correlate ai fondi residui/perenti e sulla base dell'attestazione della presenza dei titoli contrattuali per la relativa spesa.

Articolo 12 – Vigilanza e controllo da parte del *Dipartimento*

1. Fermo ogni altro potere di controllo e verifica previsto dalle norme vigenti, il *Dipartimento* vigila sull'osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione a carico dell'*Agenzia*.
2. L'*Agenzia*, al fine di consentire al *Dipartimento* di verificare la coerenza della pianificazione con le linee strategiche definite dal Ministro dell'economia e delle finanze nell'Atto di indirizzo triennale da emanarsi entro il 30 settembre ai sensi dell'articolo 59, comma 1, del D. Lgs. n. 300/1999, trasmette al *Dipartimento* la proposta preliminare di Piano dell'*Agenzia* con riguardo agli obiettivi generali non oltre il 30 novembre di ciascun esercizio. La proposta preliminare di Piano viene comunque elaborata sulla base dell'ultimo Atto di indirizzo vigente e costituisce il riferimento per la successiva elaborazione del Piano dell'*Agenzia* (**Allegato D**), nonché per la

determinazione dei corrispettivi di cui all'articolo 7 della Convenzione e per l'esercizio delle funzioni di vigilanza e di monitoraggio in corso d'anno e a consuntivo da parte del *Dipartimento*. L'*Agenzia* adegua in ogni caso entro i successivi 60 giorni la proposta a seguito dell'emanazione del nuovo Atto d'indirizzo relativo al triennio oggetto della Convenzione. L'*Agenzia* trasmette la bozza di Convenzione unitamente al *Budget* nell'ipotesi prevista dall'art. 30, comma 4 del proprio Regolamento di amministrazione e contabilità.

3. L'*Agenzia* mette gratuitamente a disposizione del personale del *Dipartimento* o di enti o di società di revisione dallo stesso *Dipartimento* incaricati della vigilanza e dei controlli previsti dal presente articolo, la documentazione ed il supporto necessario per l'espletamento di tali incarichi e consente, a tale scopo, l'accesso ai propri uffici.
4. Per consentire l'esercizio della funzione di monitoraggio dell'andamento dei servizi, l'*Agenzia* si impegna a fornire al *Dipartimento* i relativi dati in forma organizzata e sistematica coerentemente ai contenuti del Piano dell'*Agenzia*, incluso l'allegato "Sistema di monitoraggio", e dell'**Allegato E**. Per i medesimi fini di conoscenza dei fattori gestionali interni, in attuazione delle indicazioni dell'Atto di indirizzo in tema di trasparenza e rendicontazione delle attività svolte e dei risultati conseguiti, l'*Agenzia* si impegna a trasmettere al *Dipartimento*, entro dieci giorni dalla loro adozione, gli atti di cui articolo 60, comma 2, del D. Lgs. n. 300/1999 e che sono soggetti all'approvazione ai sensi del medesimo articolo. L'*Agenzia* pubblica sul proprio sito istituzionale tutte le delibere, nonché le determinazioni direttoriali, di organizzazione.
5. In ogni caso, l'*Agenzia* trasmette al *Dipartimento*:
 - entro il **30 giugno** la descrizione sintetica dell'andamento dei servizi al **31 maggio**;
 - entro il **31 ottobre** la descrizione sintetica dell'andamento dei servizi al **30 settembre** e, distintamente, i dati di preconsuntivo al 31 dicembre;
 - entro il **10 febbraio** dell'anno successivo la **Relazione annuale** sui livelli di servizio effettivamente resi, corredata della fonte dati comprovante il puntuale raggiungimento di tali livelli.
6. L'*Agenzia* e il *Dipartimento*, entro trenta giorni dall'adozione della presente Convenzione, definiscono d'intesa un sistema di monitoraggio della *Struttura* nel quale sono riportati un piano delle attività e un set di indicatori e connessi *target*, il cui avanzamento sarà oggetto di apposita informativa, da parte dell'*Agenzia*, secondo le medesime tempistiche previste per il monitoraggio infrannuale e annuale di cui al precedente comma 5.

7. L'*Agenzia* alimenta periodicamente l'applicativo informatico SIGOV secondo uno schema appositamente concordato (Tracciato Record) che consenta il monitoraggio dei dati sull'avanzamento degli interventi di cui all'articolo 11 della presente Convenzione con le seguenti modalità:

- ✓ i dati previsionali contenuti nel Piano pluriennale degli investimenti saranno forniti, entro il 31 marzo di ciascun esercizio compatibilmente con i tempi di approvazione del Piano stesso, secondo le consuete modalità, nonché trasmessi mediante il suddetto applicativo informatico; ai dati sopra richiamati deve essere associato, per ciascun intervento pianificato, sia di nuovo inserimento sia facente parte di Piani precedenti, il Codice Unico di Progetto (CUP);
- ✓ i dati di consuntivo saranno forniti con periodicità trimestrale, entro il **30 aprile** (dati al 31 marzo), **31 luglio** (dati al 30 giugno), **31 ottobre** (dati al 30 settembre), e **15 febbraio** (dati al 31 dicembre).

Agli interventi di cui all'art. 11 si applicano le disposizioni dettate dal D.Lgs. n. 229/2011, in quanto applicabili.

Sino al termine della sperimentazione della procedura informatica SIGOV all'uopo sviluppata dal *Dipartimento* e salvo diversa soluzione di informativa, l'*Agenzia* continuerà a fornire la medesima relazione annuale con formula documentale.

8. Per gli esercizi di vigenza della presente Convenzione successivi al primo, le Parti si impegnano ad aggiornare, laddove ritenuto necessario, il sistema di indicatori funzionale all'attività di monitoraggio, incluso nel Piano dell'*Agenzia*, e nell'**Allegato E**. Nelle Relazioni saranno anche indicati i corrispettivi maturati. Per la finalità di cui al presente comma il *Dipartimento* trasmette al Dipartimento dell'economia le informazioni di relativa competenza per acquisirne il parere.
9. L'*Agenzia* trasmette al *Dipartimento* i bilanci, ai sensi dell'articolo 60, comma 2, del D.Lgs. n. 300/1999.
10. L'*Agenzia* si impegna a segnalare tempestivamente al *Dipartimento* eventuali disfunzioni, impedimenti e ritardi nell'attuazione delle attività previste, nonché la quantificazione dell'impatto rispetto al pianificato, che possano compromettere la regolare esecuzione della presente Convenzione ovvero modificarne i livelli di servizio attesi e i corrispettivi dovuti, anche in relazione all'eventuale ricorso a quanto previsto all'articolo 14.

Articolo 13 - Sistemi informativi

1. L'*Agenzia*, nel governo dello sviluppo e della gestione dell'area di competenza del Sistema Informativo della Fiscalità, adotta le misure organizzative e tecnologiche per assicurare l'interoperabilità e la sicurezza del Sistema Informativo della Fiscalità.
2. In coerenza con quanto previsto dal Contratto Quadro tra *Ministero* e Sogei S.p.A., l'*Agenzia* garantisce, con quota parte delle risorse ad essa assegnate, relativamente all'area di competenza, gli interventi necessari per assicurare l'unitarietà del Sistema Informativo della Fiscalità, l'integrazione fra le sue diverse componenti, il continuo miglioramento dei servizi erogati ed il costante monitoraggio del Sistema medesimo.
3. In attuazione del comma 2, l'*Agenzia* partecipa ai tavoli tecnici di coordinamento promossi dal *Ministero* per lo sviluppo di strategie comuni, declinando i correlati obiettivi e le conseguenti azioni nei piani previsti nei contratti con Sogei S.p.A. L'*Agenzia* garantisce inoltre la partecipazione a tavoli tecnici interistituzionali finalizzati a gestire e ridefinire periodicamente le modalità di interscambio informativo con i sistemi informativi della Ragioneria Generale dello Stato, ai fini di dare attuazione alle riforme delle norme e dei regolamenti che disciplinano la contabilità pubblica, ivi inclusa la riforma 1.15 del PNRR "Riforma delle norme di contabilità pubblica" che prevede l'adozione di un sistema unico di contabilità economico-patrimoniale *accrual* per tutte le amministrazioni pubbliche.
4. L'*Agenzia* sviluppa e gestisce l'area di competenza del Sistema Informativo della Fiscalità nel rispetto della normativa e degli standard vigenti e secondo gli indirizzi degli organi competenti.

Articolo 14 – Controversie

1. Nel caso di controversie di qualsiasi natura che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione o all'applicazione della presente Convenzione, o comunque direttamente o indirettamente connesse alla Convenzione stessa, ciascuna Parte comunicherà all'altra per iscritto l'oggetto ed i motivi della contestazione.
2. Al fine di comporre bonariamente la controversia, le Parti si impegnano ad esaminare congiuntamente la questione entro il termine massimo di 7 (sette) giorni lavorativi dalla data di ricezione della contestazione ed a pervenire ad una composizione entro il successivo termine di cinque giorni.
3. In caso di esito negativo del tentativo di composizione di cui al precedente comma 2, la questione sarà rimessa alla valutazione di una Commissione appositamente costituita e

composta da:

- ✓ due membri, uno nominato dal *Ministro* e uno nominato dal *Direttore dell'Agenzia*, scelti fra i magistrati ordinari e amministrativi, i professori universitari o personalità con profilo equiparato. Il membro designato dal *Ministro* presiede la Commissione;
 - ✓ dal Direttore Generale dell'economia;
 - ✓ dal Direttore Generale delle Finanze;
 - ✓ dal *Direttore dell'Agenzia*.
4. La Commissione di cui al comma 3 del presente articolo opera gratuitamente.
 5. La Commissione rassegnerà le proprie conclusioni entro 30 (trenta) giorni dalla sua costituzione. Sulla base delle conclusioni della Commissione, il *Ministro* adotta una direttiva alla quale l'*Agenzia* e il *Dipartimento* si conformano nelle proprie decisioni, anche in applicazione, se necessario, del principio di autotutela.
 6. Resta peraltro inteso che le controversie in atto non pregiudicheranno in alcun modo la regolare esecuzione delle attività della presente Convenzione, né consentiranno alcuna sospensione delle prestazioni dovute dall'una e dall'altra Parte, fermo restando che riguardo alle questioni oggetto di controversia, le Parti si impegnano a concordare di volta in volta, in via provvisoria, le modalità di parziale esecuzione che meglio garantiscano il pubblico interesse e il buon andamento dell'attività amministrativa.
 7. In ogni caso il foro competente per eventuali controversie dinanzi all'autorità giudiziaria è il Foro di Roma.

Articolo 15 – Revisioni, integrazioni e avvio del nuovo processo negoziale

1. La presente Convenzione potrà essere modificata, integrata o aggiornata, esclusivamente in forma scritta. Nel rispetto dello stanziamento del Capitolo, le Parti si impegnano ad adeguare la presente Convenzione con appositi atti aggiuntivi, ovvero a integrarla con atti separati e distinti, per attività ulteriori eventualmente richieste dalle diverse articolazioni del *Ministero*, fermo restando il coordinamento del *Dipartimento* ai fini della necessaria ripianificazione dei contenuti e/o dei volumi dei livelli di servizio già declinati in relazione ai nuovi compiti.
2. Qualora nel corso di ciascun esercizio del triennio subentrino rilevanti mutamenti nel quadro economico nazionale ovvero modifiche normative, variazioni attinenti a significativi profili organizzativi ovvero variazioni delle risorse finanziarie rese disponibili, che incidano in maniera

sostanziale sul conseguimento degli obiettivi del Piano dell'*Agenzia*, si provvede, su richiesta di una delle parti, a concordare le modifiche e le integrazioni necessarie alla presente Convenzione ed ai relativi adeguamenti annuali. Gli atti modificativi o integrativi, stipulati con le medesime modalità della presente Convenzione, devono prevedere la quantificazione dei relativi costi e, qualora comportino oneri aggiuntivi a carico del bilancio dello Stato, non possono essere approvati se non è intervenuta la variazione dei relativi stanziamenti.

3. Qualora nel corso della gestione si constatino avanzamenti anomali del livello di conseguimento degli obiettivi rispetto ai risultati pianificati ovvero si ritenga necessario modificare singoli obiettivi del Piano dell'*Agenzia* per cause diverse da quelle previste dal comma precedente, su richiesta di una delle parti, previo accordo tra *Dipartimento* e *Agenzia* e a seguito di informativa al *Ministro*, si provvede alle necessarie modifiche della presente Convenzione senza ricorrere alle modalità di cui al comma 2.
4. Le Parti si impegnano ad avviare, a partire dal mese di settembre di ciascun anno, il processo negoziale per la stipula della nuova Convenzione. Le Parti dichiarano la reciproca disponibilità ad apportare di comune accordo eventuali modifiche al nuovo modello convenzionale per l'ottenimento di un progressivo miglioramento del sistema di verifica delle *performance* ed il suo orientamento prioritario verso la valutazione del valore economico e sociale da concordare fra le Parti. A tal fine, le Parti dichiarano la reciproca disponibilità, anche attraverso il diretto coinvolgimento delle Strutture agenziali responsabili dei servizi dovuti e degli obiettivi da raggiungere:
 - a. ad avviare, a partire dal mese di settembre, il processo di definizione degli obiettivi, mediante il consolidamento degli indicatori istituzionali e l'individuazione di quelli strategici in concomitanza con la sessione di bilancio e con la definizione dell'Atto di indirizzo;
 - b. a definire, entro il successivo mese di gennaio, i valori *target* da associare agli indicatori istituzionali e strategici inseriti nel Piano dell'*Agenzia* da allegare al documento previsionale.

Articolo 16 – Norme transitorie e disposizioni finali

1. L'*Agenzia* gestisce le obbligazioni di spesa imputabili al soppresso Dipartimento del Territorio – Direzione Centrale del Demanio con fondi a carico del bilancio dello Stato, seguendo le modalità previste dalla circolare del *Dipartimento* prot. n. 13266 del 13 novembre 2009.

2. La gestione dei pagamenti relativi alla restituzione dei rimborsi per maggiori canoni di concessione e locazione, alla restituzione dei depositi per incanti, alle imposte e sovrimposte addizionali e relativi interessi di mora, ai contributi gravanti su beni demaniali nonché alle spese per liti, arbitraggi, risarcimenti ed accessori è affidata alle competenti strutture del *Ministero*.
3. Resta a carico dell'*Agenzia* la messa in atto delle procedure per la predisposizione degli schemi di Decreto, degli ordini di accreditamento e/o pagamento e degli schemi di richiesta di integrazione di somme e/o di variazioni compensative.
4. Con riferimento agli interventi edilizi, i servizi e i corrispettivi nonché i relativi criteri di determinazione, riportati nell'Allegato C della presente Convenzione, potranno essere oggetto di revisione, previo accordo fra le Parti anche in relazione ai tempi di approvazione dei Piani di investimento.
5. Per tutto quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione si rinvia alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

Roma,

Il Vice Ministro dell'economia e delle finanze

Maurizio Leo

[firmato digitalmente]

Il Direttore dell'Agenzia

Alessandra dal Verme

[firmato digitalmente]



MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

AGENZIA DEL DEMANIO

ALLEGATO 'A'

DETTAGLIO DEI SERVIZI RESI

INDICE ALLEGATO A

1 - PRESIDIO E TUTELA DEI BENI AFFIDATI.....	6
1.1 - Acquisizioni e assunzioni in consistenza	6
1.2 - Vigilanza	9
1.3 - Tutela	10
1.4 - Contenzioso	11
1.5 - Gestione imposte	12
1.6 - Consolidamento delle destinazioni d'uso	12
1.7 - Conoscenza	13
1.8 - Altre attività di governo del patrimonio	14
1.9 - Sdemanializzazione	16
1.10 - Incameramenti	17
1.11 - Radiazione dal novero delle strade militari	17
1.12 - Ridefinizione limiti del demanio marittimo	18
1.13 - Identificazione beni strumentali e non del demanio aeroportuale	19
1.14 - Gestione beni mobili e veicoli oggetto di confisca amministrativa ovvero abbandonati iscritti nei pubblici registri	19
1.15 - Liquidazione debiti pregressi per oneri di custodia dei veicoli confiscati	22
1.16 - Ulteriori attività di gestione di beni mobili (D.P.R. n. 189/2001, nonché di valori, obbligazioni, partecipazioni societarie, quote di fondi comuni di investimento e altri valori mobiliari, crediti nonché diritti e beni immateriali devoluti allo Stato a seguito di eredità vacanti di cui all'art. 586 Codice Civile – art 1, comma 1008 della Legge 30 dicembre 2020, n. 178)	23
1.17 - Gestione complesso sportivo polifunzionale "Città dello Sport"	24
2 - VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI DELLO STATO	25
2.1-Valorizzazioni di beni dello Stato finalizzate a vendite o concessioni/locazioni per la valorizzazione	26
2.2 - Valorizzazione culturale (cd "Federalismo culturale")	30
2.3 Iniziative immobiliari innovative	32
3 - TRASFERIMENTO BENI IMMOBILI EX LEGE.....	33
3.1 - Trasferimento di beni immobili di edilizia residenziale pubblica	34
3.2 - Trasferimento di beni appartenenti al patrimonio e demanio pubblico	34
3.3 - Trasferimento dei beni in uso alle Università statali	34
3.4 - Trasferimento dei beni di demanio pubblico ai Consorzi di bonifica	35
3.5 - Trasferimenti dei beni immobili connessi all'attuazione del Federalismo demaniale	35
3.6 - Trasferimenti ai sensi dell'art. 15-bis del D.L. n.13 del 24 febbraio 2023	36
4 - GESTIONE DEI FABBISOGNI ALLOCATIVI PAC RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI IN USO.....	38
4.1 - Interventi edilizi	38
4.2 - Manutenzione ordinaria - Nulla osta alla manutenzione ordinaria	42
4.3 - Razionalizzazioni	43
4.4 - Consegna e dismissione	45
4.5 - Gestione delle locazioni passive e congruità canoni	47
4.6 - Manutenzioni ordinarie e straordinarie degli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato	48
4.7 - Efficientamento energetico	51
4.8 - Acquisti di immobili per le esigenze delle Amministrazioni dello Stato	53
4.9 - Permute	56
4.10 - Rinnovo N.O. locazioni passive e art.1 c.388 L.147/2013	57
5 - RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI DELLO STATO.....	58
5.1 - Difesa del suolo, dissesto idrogeologico, risanamento ambientale e bonifiche	59
5.2 - Edilizia pubblica	59
5.3 - Prevenzione del rischio sismico	59
5.4 - Digitalizzazione del patrimonio dello Stato	61
6 - RICOSTRUZIONE POST SISMA 2016 E POST ALLUVIONE 2023	62
7 - INTERVENTI CON FONDI DI ALTRE AMMINISTRAZIONI	65
8 - GENERAZIONE ENTRATE E MESSA A REDDITO	67
8.1 - Riscossione	67
8.2 - Locazione, concessione e determinazione canoni	68
8.3 - Regolarizzazione	71
8.4 - Decreti di liquidazione e ripartizione dei sovra-canoni idroelettrici	72

8.5 - Revisione biennale della misura del sovra-canone idroelettrico	72
9 - VENDITE E DISMISSIONI	73
9.1 - Vendite	73
9.2 - Sconfinamenti	75
10 - ASSET MANAGEMENT STRATEGICO E SEGMENTAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE.....	76
11 – PIANO CITTÀ DEGLI IMMOBILI PUBBLICI	76
12 – GESTIONE RISORSE ECONOMICHE OGGETTO DI CONGELAMENTO D.LGS. 109/2007	78

Premessa

Nel presente allegato, parte integrante della Convenzione di Servizi con il Ministero, vengono descritti a titolo esemplificativo e non esaustivo, anche sulla base dell'esperienza maturata in passato, i servizi resi dall'Agenzia evidenziando per ciascuno di questi la principale normativa di riferimento.

L'allegato è stato predisposto seguendo l'articolazione che a partire dagli "Obiettivi Generali" declina le varie linee di servizio/processi operativi raggruppandoli per "Ambiti di azione".

Obiettivi generali

Ambiti di azione

Classi di beni

ASI 1 GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE STATALE	1	Assicurare la gestione dei beni statali in un'ottica di creazione di valore economico, sociale e ambientale e di riduzione della spesa pubblica, svilupparne la conoscenza attraverso il sistema informativo, con il miglioramento della qualità dei dati e una trasparente comunicazione, nonché promuovere modelli di servizio più efficienti ed efficaci con sistemi di misurazione degli impatti economici, ambientali e sociali	1.a La gestione e il supporto alle PAC per la razionalizzazione, modernizzazione ed efficienza delle loro sedi 1.b La gestione degli immobili FIP/FP1 1.c Il presidio e la tutela dei beni affidati 1.d La gestione beni congelati ex art. 12 del D.Lgs. 22 giugno 2007, n. 109 1.e Il rilascio di pareri di congruità sui valori di acquisto e di rinnovo di locazioni passive	BENI IMMOBILI DELLO STATO
	2	Gestire e valorizzare il patrimonio disponibile per ottimizzarne il rendimento economico e creare valore sociale e ambientale	2.a La valorizzazione degli immobili pubblici e la rigenerazione dei territori 2.b Le vendite Immobiliari 2.c Le locazioni attive/concessioni	
	3	Realizzare gli interventi immobiliari programmati sul patrimonio indisponibile per accrescerne il valore, razionalizzando gli spazi in uso alle PAC ed efficientando la spesa per locazioni passive, per consumi energetici e per manutenzione degli immobili concessi in uso governativo	3.a Investimenti immobiliari e riqualificazione beni statali 3.b Interventi con fondi di altre Amministrazioni 3.c Ricostruzione post eventi naturali estremi	
ASI 2 ALTRI OBIETTIVI DI FINANZA PUBBLICA	4	Garantire, attraverso la Struttura per la progettazione, servizi di progettazione, ingegneria e architettura alle amministrazioni centrali e agli enti territoriali per favorire lo sviluppo, l'efficienza e la qualità della progettazione, nonché la realizzazione di investimenti pubblici	4.a Struttura per la Progettazione	BENI IMMOBILI PUBBLICI (STATALI E NON)
	5	Contribuire alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e alla creazione di valore economico, sociale e ambientale	5.a Adozione di un modello <i>Asset Management Strategico</i> 5.b Piano Città degli immobili pubblici 5.c Assicurare una gestione efficace delle controversie	
ASI 3 RISORSE E FATTORI ABILITANTI	6	Valorizzare le risorse umane	6.a Valorizzazione delle risorse umane	
	7	Migliorare lo stato delle risorse tangibili e intangibili	7.a Sviluppare un Piano di Trasformazione digitale 7.b Sviluppare il contributo delle risorse intangibili al processo di creazione di valore pubblico/sociale 7.c Rafforzare la governance e il sistema di controlli interni	
	8	Efficientare le risorse a disposizione e i costi di funzionamento	8.a Massimizzare i livelli di performance	

1 - Presidio e tutela dei beni affidati

1.1 - Acquisizioni e assunzioni in consistenza

Il processo di acquisizione ha come fine quello di acquisire alla proprietà dello Stato e di procedere quindi all'assunzione in consistenza di un bene in seguito a:

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

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

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

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

1.1.b - Donazioni

- a) acquisizione dell'atto di donazione;
- b) predisposizione della relazione tecnico estimativa per la valutazione della donazione;
- c) valutazione dell'opportunità di accettare la donazione;
- d) predisposizione schema atto di accettazione ed acquisizione del parere della competente Avvocatura dello Stato;
- e) predisposizione, sottoscrizione, registrazione e trascrizione dell'atto di accettazione;
- f) notifica al donante;
- g) redazione verbale di presa in possesso /assunzione in consistenza del bene immobile o verbale di acquisizione per i beni mobili;
- h) aggiornamento sistema informativo;
- i) inserimento nei registri immobiliari;

- j) invio flusso informatico alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

Normativa di riferimento

- L. n. 127/1997, art. 13
- Codice Civile art. 769 e segg.

1.1.c - Eredità testamentarie

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

Normativa di riferimento

- L. n. 127/1997, art. 13
- Codice Civile art. 484 e segg. – art. 587 e segg.

1.1.d - Eredità giacenti

- a) invio di una nota ai tribunali e sezioni staccate per aggiornamento elenco eredità giacenti;
- b) nota al curatore dell'eredità (se nominato dal giudice);
- c) istruttoria per l'accertamento dell'esatta consistenza dell'asse ereditario;
- d) acquisizione, trascrizione e voltura del provvedimento di devoluzione emanato dal giudice;
- e) redazione della relazione tecnico descrittiva estimativa;
- f) redazione del verbale di assunzione in consistenza/presa in possesso del bene immobile o verbale di acquisizione per i beni mobili;
- g) aggiornamento sistema informativo;
- h) inserimento nei registri immobiliari;
- i) invio flusso informatico alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

Normativa di riferimento

- Codice Civile art. 528
- Codice Civile art. 586
- L. n. 296/2006, art. 1 c. 260

1.1.e - Devoluzione per debito d'imposta

- a)** ricezione degli atti del procedimento immobiliare da parte del concessionario del servizio nazionale della riscossione;
- b)** effettuazione della valutazione tecnico economica e determinazione del valore di mercato dell'immobile devoluto;
- c)** valutazione dell'opportunità dell'acquisizione dell'immobile;
- d)** comunicazione al citato concessionario del servizio nazionale della riscossione di accettazione e pertanto di autorizzazione all'attivazione della procedura per il pagamento del prezzo ovvero di diniego di accettazione del bene per mancata convenienza economica;
- e)** redazione del verbale di assunzione in consistenza/ immobile devoluto o verbale di acquisizione per i beni mobili e aggiornamento sistema informativo;
- f)** inserimento nei registri immobiliari;
- g)** invio flusso informatico alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

Normativa di riferimento

- D.P.R. n. 602/1973, art. 85 ss. mm. ii.
- Circolare n. 53 E, Agenzia delle Entrate del 6/10/2003
- Codice Civile art. 2643
- Codice Civile art. 2671
- Codice Proc. Civ. artt. 586, 588 e 590

1.1.f - Immobili vacanti (*res nullius*)

- a)** ricezione notizia esistenza immobile/rinuncia abdicativa unilaterale della proprietà;
- b)** effettuazione sopralluogo;
- c)** redazione della relazione tecnico-estimativa;
- d)** determina del Direttore della Struttura Territoriale, trascrizione e voltura;
- e)** redazione del verbale di assunzione in consistenza;
- f)** aggiornamento sistema informativo;
- g)** inserimento nei registri immobiliari;
- h)** invio flusso informatico alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

Normativa di riferimento

- Codice Civile art. 827

- Legge 30 dicembre 2025, n. 199 (legge di bilancio), art. 1 c 731-732

1.2 - Vigilanza

Il processo di vigilanza ha come fine il controllo del corretto utilizzo dei beni di demanio pubblico, di patrimonio disponibile ed indisponibile e di contrastare il fenomeno dell'abusivismo, nonché di monitorare lo stato manutentivo degli immobili. Per quest'ultimo aspetto, l'attività di vigilanza consente di salvaguardare il valore del bene nel tempo mediante il perseguimento dei seguenti obiettivi:

1. prevenire e limitare il deterioramento dell'immobile;
2. garantire, in caso di necessità, interventi rapidi ed efficaci che riducano i fattori di rischio;
3. fornire elementi per la pianificazione delle attività manutentive;
4. verificare il corretto utilizzo dell'immobile in termini di normative igieniche, ambientali e di sicurezza.

Laddove disposizioni normative prevedano l'assegnazione gratuita ovvero l'attribuzione ad Amministrazioni pubbliche o ad Enti e Società a totale partecipazione pubblica diretta o indiretta di beni di proprietà dello Stato per consentire il perseguimento di finalità istituzionali o strumentali alle attività svolte, deve essere svolta la verifica periodica della permanenza della funzionalità o strumentalità dei beni medesimi; così come nei casi in cui, per specifiche disposizioni normative e a fronte dell'accollo di specifici oneri, l'utilizzo dei beni immobili dello Stato viene consentito a canone agevolato.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a) predisposizione ed emanazione delle linee guida per l'attività di vigilanza per l'anno in corso;
- b) predisposizione del piano annuale di vigilanza;
- c) ricezione delle segnalazioni di eventuali ispezioni/sopralluoghi necessari, ma non previsti nel piano annuale di vigilanza redatto ed inserimento nel piano;
- d) conferimento dell'incarico per le ispezioni/sopralluoghi ai soggetti competenti (Ispettori Demaniali per ispezioni/sopralluoghi; ulteriori addetti dell'Agenzia per i soli sopralluoghi);
- e) effettuazione delle ispezioni e dei sopralluoghi;
- f) redazione del Verbale d'Ispezione/Sopralluogo vistato anche dal Responsabile dell'Unità;
- g) analisi delle irregolarità riscontrate e proposte per l'adozione dei seguenti provvedimenti:
 - ✓ regolarizzazione eventuale di occupazioni di fatto (previo recupero degli indennizzi);
 - ✓ azioni di tutela (denuncia all'Autorità giudiziaria dello sfratto in via amministrativa, del contenzioso attivo per il recupero del possesso e dei crediti maturati, etc.);
- h) ripresa in consegna dei beni o porzione in uso governativo eccedenti il quadro funzionale dell'Amministrazione usuaria come risulta dal Piano dei Fabbisogni Aggiornamento del Registro delle Ispezioni, compilazione della Scheda di rilevamento dell'ispezione e trasmissione al Direttore della Struttura Territoriale per le disposizioni relative ai provvedimenti da adottare;

- i) aggiornamento del sistema informatico.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/1923
- R.D. n. 827/1924
- D.P.R. n. 367/1998
- L. n. 296/2006, art. 1, cc. 214, 215, 251- 256
- L. n. 191/2009, art. 2, co. 222-bis

1.3 - Tutela

La tutela è un'attività complessa che nasce come conseguenza dell'azione di vigilanza e sorveglianza dei beni gestiti dall'Agenzia del Demanio.

Dinanzi alla verifica di un'irregolarità o di un abuso commesso su un bene in gestione l'Agenzia può, infatti, avvalersi di specifici strumenti di tutela, dai procedimenti giudiziari e amministrativi ordinari, adottati per tutelare i beni sottoposti a regime privatistico, come i beni patrimoniali, a più "sostanziosi" strumenti di tutela (come l'Autotutela e i provvedimenti di sfratto amministrativo) applicabili nel caso di violazioni su beni sottoposti a particolare regime pubblicistico (beni di demanio pubblico e beni di patrimonio indisponibile).

Il processo comprende le fasi di seguito riportate, distinte per ciascuna forma di tutela messa in atto.

1.3.a - Procedimento penale

- a) riscontro ipotesi di reato in seguito ad attività di vigilanza ordinaria o straordinaria;
- b) presa d'atto del procedimento avviato da altra amministrazione o trasmissione denuncia/querela all'autorità giudiziaria;
- c) acquisizione del dispositivo giudiziario;
- d) verifica dell'avvenuta esecuzione degli eventuali adempimenti a carico del condannato;
- e) avvio della tutela ordinaria o straordinaria in caso di non adempimento degli obblighi;
- f) archiviazione del procedimento in caso di sentenza di assoluzione emessa dall'autorità giudiziaria o di regolare adempimento degli obblighi derivanti da una sentenza di condanna.

1.3.b - Tutela ordinaria

- a) avvio del tentativo di conciliazione in via diretta da parte del Direttore della Struttura Territoriale oppure mediante l'intervento della competente Avvocatura dello Stato, previa redazione del "rapporto informativo";
- b) conferimento incarico, in caso di insuccesso del tentativo di conciliazione, alla competente Avvocatura dello Stato, previa redazione del "rapporto informativo", per il rilascio del bene occupato e/o il recupero dei crediti;
- c) verifica dell'ottemperanza alla sentenza a fronte di una sentenza favorevole;

- d)** presa d'atto dell'ottemperanza alla sentenza ed archiviazione del procedimento oppure, in caso contrario, mandato all'avvocatura per attività successive (es. atto di precetto);
- e)** richiesta all'Avvocatura dello Stato del parere sull'opportunità di produrre appello o ricorso in cassazione ovvero di intraprendere altre azioni, a fronte di una sentenza sfavorevole;
- f)** archiviazione del procedimento se il ricorso è giudicato inopportuno.

1.3.c - Azioni esecutive in autotutela

- a)** emissione e notifica alla parte dell'avvio del procedimento e dell'intimazione di rilascio;
- b)** emissione e notifica alla parte dell'ordinanza di sfratto;
- c)** emissione e notifica dell'atto di precetto;
- d)** richiesta di intervento di altri soggetti per esecuzione ordinanza (forza pubblica, fabbro, ditta traslochi, etc.);
- e)** esecuzione dell'ordinanza e redazione di apposito verbale e inventario per i beni mobili;
- f)** eventuale eccezionale sospensione temporanea dell'esecuzione e redazione verbale con le motivazioni;
- g)** verifica dell'avvenuta esecuzione dell'ordinanza e redazione del "processo verbale" di constatazione dell'avvenuta esecuzione dell'ordinanza o del "verbale di ripresa in possesso" in caso di sfratto in via amministrativa;
- h)** archiviazione dell'ordinanza.

Normativa di riferimento

- Codice Civile art. 823
- Codice Civile artt. 1571 e segg.
- Codice Civile Libro VI "Della Tutela dei diritti"
- Cod. Proc. Civ. artt. 657 e segg.
- Cod. Pen. artt. 614 e segg.
- L. n. 241/1990
- L. n. 296/2006, art. 1, co. 257

1.4 - Contenzioso

Il processo riguarda la gestione del contenzioso e la transazione delle controversie inerenti prevalentemente ai beni dello Stato, la cui gestione è affidata all'Agenzia. Esso è rivolto a fornire tutto il supporto necessario all'Avvocatura dello Stato per tutelare nelle sedi istituzionali i diritti che interessano il patrimonio dello Stato.

Il processo prevede diverse modalità di attuazione come di seguito indicato:

- affidamento patrocinio all'Avvocatura dello Stato, che comporta la gestione dei rapporti con l'Avvocatura dello Stato (generale e distrettuali), fornendo tutto il supporto e la documentazione necessaria per istruire il contenzioso. Il contenzioso è monitorato dall'Agenzia al fine di rilevare le possibili evoluzioni e prestare tutte le attività necessarie all'Avvocatura per coadiuvarla nella

tutela, nonché per valutare le scelte più opportune sulle modalità di prosecuzione dell'azione;

- definizione del contendere in sede stragiudiziale e/o transattiva, con il supporto dell'Avvocatura e con il coinvolgimento di tutte le strutture interessate dell'Agenzia nella definizione dei termini di transazione.

Le Strutture Territoriali dell'Agenzia curano la gestione del Contenzioso attivo e, soprattutto, passivo, amministrativo, civile e tributario, tenendo i contatti con le Avvocature Distrettuali alle quali forniscono dettagliati rapporti e con le quali collaborano durante tutto l'arco della pendenza giudiziaria. Assicurano la disponibilità di tecnici nominati come Consulenti tecnici di parte, istruiscono le transazioni di chiusura dei contenziosi. Inoltre, redigono le relazioni alla competente Direzione relative ai ricorsi gerarchici e ai ricorsi al Capo dello Stato.

A livello centrale la competente Direzione fornisce supporto alle Strutture Territoriali, se necessario, sul contenzioso; tiene i contatti con l'Avvocatura Generale, istruendo tutti i contenziosi arrivati in trattazione davanti alle giurisdizioni superiori (Cassazione, Consiglio di Stato ecc.), istruisce i ricorsi gerarchici, e i ricorsi al Capo dello Stato sulla base delle relazioni inviate dalle Strutture Territoriali.

1.5 - Gestione imposte

È l'attività di individuazione, liquidazione e pagamento delle imposte gravanti su ciascun bene di proprietà dello Stato.

Il processo si svolge come di seguito indicato:

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

1.6 - Consolidamento delle destinazioni d'uso

Con riguardo agli immobili di proprietà dello Stato utilizzati da amministrazioni governative per lo svolgimento di attività istituzionali il consolidamento delle destinazioni urbanistiche ed edilizie ha l'obiettivo di ottenere la conformità degli immobili e risolvere le problematiche tecniche, impiantistiche e di sicurezza derivanti dal "disallineamento" tra l'uso effettivo e la formale destinazione d'uso consentita dagli strumenti urbanistici.

Di seguito sono riportate le principali fasi del processo:

- a)** individuazione e predisposizione di un elenco di beni di proprietà dello Stato per i quali si rende necessario, ferme restando le competenze del Ministero per i beni e le attività culturali, l'accertamento di conformità delle destinazioni d'uso esistenti per funzioni di interesse statale, oppure una dichiarazione di legittimità per le costruzioni eseguite, ovvero realizzate in tutto o in parte in difformità dal provvedimento di localizzazione;
- b)** trasmissione, per gli immobili costruiti dai Provveditorati alle Opere Pubbliche, dell'elenco al Ministero delle Infrastrutture per l'invio alle Regioni competenti (ed anche alle amministrazioni preposte alle tutele differenziate, in caso di presenza di vincoli), affinché provvedano alle verifiche di conformità e di compatibilità urbanistica con i Comuni interessati;
- c)** ricezione dell'attestazione di conformità alle prescrizioni urbanistico-edilizie, emessa dal Ministero delle Infrastrutture, in caso di esito positivo degli accertamenti operati dai predetti soggetti. In caso di immobili in locazione passiva l'attestazione di conformità ha valore solo transitorio ed obbliga, una volta terminato il periodo di locazione, al ripristino della destinazione d'uso prevalente;
- d)** convocazione di una Conferenza di Servizi per tutti gli altri immobili o in caso di esito negativo dei predetti accertamenti, oppure di mancata risposta nei termini di legge da parte della Regione o delle Autorità preposte alla tutela anche per ambiti comunali complessivi o per uno o più immobili.

Normativa di riferimento

- D.P.R. n. 383/1994
- L. n. 296/2006, art. 1 cc. 210 – 212

1.7 - Conoscenza

L'attività di conoscenza è volta a:

- a)** garantire un livello generale di informazioni essenziale ed omogeneo, che consenta la definizione di un quadro descrittivo del bene, preliminare ad eventuali approfondimenti, e sia funzionale ad una gestione ordinaria corretta;
- b)** ridurre il gap di conoscenza su specifiche porzioni di portafoglio, non prioritarie nella gestione ordinaria e che quindi non beneficino dell'incremento di dati generato dal work-flow;
- c)** presidiare la qualità dei dati rilevanti particolarmente soggetti ad obsolescenza.

La strategia di azione è duplice: da un lato la costante attenzione agli sviluppi informatici e dall'altro le operazioni puntuali di miglioramento della qualità del dato.

In un contesto caratterizzato da volumi molto rilevanti di informazioni gestite, le azioni puntuali poste in essere hanno un approccio "per priorità", tramite l'individuazione di ambiti di miglioramento della conoscenza tecnico – amministrativa, propedeutica alle attività gestionali.

Infine, con la sistematica estensione dei rilievi BIM (cfr. paragrafo 5 – Riqualficazione degli immobili dello

Stato) – in grado di fornire una conoscenza tecnica del patrimonio che contempli le necessarie caratteristiche geometriche e funzionali degli immobili, e ancor di più le caratteristiche tecnologiche-prestazionali degli elementi edilizi nonché tecniche dei materiali da costruzione mediante la rappresentazione digitale degli edifici – sarà possibile ottenere ulteriore innalzamento del livello di conoscenza dei beni in gestione.

1.8 - Altre attività di governo del patrimonio

Di seguito si fornisce una descrizione di ulteriori processi e attività gestiti dall'Agenzia per assicurare un più efficace governo del Patrimonio gestito. In particolare, essi sono finalizzati ad assicurare una presenza capillare e costante sul territorio, anche in considerazione dell'esigenza di coniugare la tutela del patrimonio dello Stato, con esigenze di gestione territoriale degli Enti Locali e delle Istituzioni che vi operano.

1.8.a - Comunicazioni per l'aggiornamento del Conto Generale di Patrimonio dello Stato

Tale attività è diretta a mantenere aggiornati i registri di consistenza dei beni dello Stato gestiti dall'Agenzia del Demanio (patrimonio disponibile, indisponibile e demanio storico-artistico) per consentire la determinazione del Conto Patrimoniale dello Stato a cura della Ragioneria Generale dello Stato. La comunicazione avviene secondo quanto previsto dal D.M. 16 marzo 2011 *"Principi e direttive per la revisione e l'informatizzazione delle scritture contabili dei beni immobili di proprietà dello Stato"* e dai Provvedimenti ad esso connessi.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/1923
- R.D. n. 827/1924
- D.M. 16/03/2011
- Provvedimento RGS-MEF n. 124834/2011 e successivi aggiornamenti
- Provvedimento RGS-MEF n. 130433/2011
- Circolare MEF-RGS n. 25/2013
- Circolari MEF-RGS

1.8.b - Partecipazione alle Conferenze di servizi

Si ricorre allo strumento della Conferenza di Servizi quando sorge l'esigenza di esaminare gli interessi di diversi Enti coinvolti in un procedimento al fine di concertare una posizione comune e/o acquisire autorizzazioni o assensi da più enti.

L'attività comprende le fasi di seguito riportate:

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

Normativa di riferimento

- L. n. 340/2000
- L. n. 241/1990

1.8.c - Monitoraggio e indicazioni per variazioni di PRG

Le Strutture Territoriali dell'Agenzia effettuano il monitoraggio costante dei PRG dei Comuni per verificare se ci sono in corso variazioni che interessano beni di proprietà dello Stato. Intervengono nel processo di variazione sia quando il bene interessato è di Demanio pubblico e sia per i beni del Patrimonio, predisponendo articolate relazioni e richieste di variazione.

1.8.d - Consulenze tecniche alle Procure

Le sedi territoriali dell'Agenzia con particolare riferimento a quelle site in alcuni territori con elevati livelli di criminalità e la Commissione di Congruità, possono essere coinvolte dalle locali Procure della Repubblica per l'effettuazione, previo conferimento di specifica delega dalle stesse, di indagini per la verifica della proprietà di alcuni immobili per l'esecuzione di attività di natura tecnica (rilievi topografici, accertamenti ipocatastali) sia su beni di patrimonio che di demanio. Le indagini vengono realizzate in relazione a procedimenti penali pendenti e devono essere portati a compimento entro termini perentori e ristretti. Al termine delle indagini tecniche condotte viene sovente richiesto all'Agenzia del Demanio di produrre specifica relazione.

1.8.e - Partecipazione ai Comitati misti paritetici

I Comitati misti paritetici, istituiti dalla L. 898/76 e successive modificazioni, sono formati da rappresentanti dello Stato e da rappresentanti dei Consigli regionali al fine di consentire l'armonizzazione tra i piani di assetto territoriale e di sviluppo socio – economico delle regioni con i programmi delle installazioni militari.

L'attività comprende le fasi di seguito riportate:

- a) ricezione della richiesta di convocazione da parte dell'Organo militare preposto o dal Presidente della Regione;
- b) manifestazione del parere in merito all'utilizzo di aree demaniali per le attività oggetto dell'incontro;
- c) sottoscrizione del verbale della riunione del Comitato;
- d) stipula con l'autorità militare dei disciplinari d'uso per le aree addestrative, terrestri, marittime ed aeree, sia provvisorie sia permanenti, nel caso di utilizzo di aree demaniali.

Normativa di riferimento

- D.lgs. n. 66/2010, art. 322
- D.lgs. n. 267/2000

1.8.f - Valutazioni, su richiesta di EE.LL., ai fini del condono ex L. n. 47/1985

Tale attività concerne l'effettuazione delle valutazioni richieste dagli enti locali territoriali per le domande di condono ai sensi della Legge n. 47/1985, art. 32, comma 5 presentate dopo l'entrata in vigore del D.L. 269/03 che ne ha modificato il contenuto.

L'attività comprende le fasi di seguito riportate:

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

Normativa di riferimento

- L. n. 47/1985, art. 32, co. 5
- D.L. 269/2003, convertito in L. n. 326/2003

1.8.g - Attività relative alle affrancazioni di livello

Normativa di riferimento:

- L. n. 607/1966

1.9 - Sdemanializzazione

La sdemanializzazione è il procedimento amministrativo, finalizzato ad accertare l'avvenuta perdita dei requisiti morfologici e funzionali della demanialità dei beni, a conclusione del quale i beni dello Stato sono trasferiti dal demanio pubblico al patrimonio disponibile dello Stato. Trattasi di un procedimento complesso e di natura plurisoggettiva, che, ad eccezione dei beni appartenenti al demanio idrico e ramo bonifica, è attivato da altre Amministrazioni e l'Agenzia vi partecipa rilasciando il proprio parere relativamente agli aspetti di natura dominicale e sottoscrivendo il decreto interdirettoriale di sdemanializzazione. Nel caso di sdemanializzazioni aventi ad oggetto beni appartenenti al demanio idrico -ramo bonifica, le fasi del procedimento sono le seguenti:

- a)** verifica dell'ammissibilità tecnica e formale della richiesta di sdemanializzazione pervenuta;
- b)** effettuazione del sopralluogo tecnico (verifica dello stato dei luoghi e rilevazione di eventuali manufatti);
- c)** predisposizione della relazione tecnico/descrittiva/ estimativa;
- d)** acquisizione dei pareri degli organi idraulici competenti;
- e)** valutazione dell'opportunità /interesse al prosieguo dell'istruttoria di sdemanializzazione;
- f)** elaborazione della proposta di sdemanializzazione ed invio di questa alla Direzione Centrale competente;
- g)** verifica della proposta di sdemanializzazione e, in caso di sussistenza di tutti i requisiti, invio di

questa ai ministeri competenti (MASE per il demanio idrico e MASAF per il demanio ramo bonifica) per la successiva predisposizione del decreto interdirettoriale;

- h)** rigetto della proposta di sdemanializzazione in caso di mancata sussistenza di tutti i requisiti ed eventuale avvio di azioni di tutela
- i)** ricezione del decreto interdirettoriale e verifica dello stesso;
- j)** controfirma del decreto e restituzione dello stesso al ministero di competenza;
- k)** verifica della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale;
- l)** trascrizione e voltura del bene da demanio a patrimonio;
- m)** redazione del verbale di presa possesso del bene e assunzione in consistenza;
- n)** aggiornamento basi dati informatiche;
- o)** comunicazione alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

Normativa di riferimento

- L. n. 37/1994
- Codice Civile, art. 822 e segg.
- Codice Navigazione, art. 35 e segg.

1.10 - Incameramenti

Il processo ha la finalità di verificare se alla scadenza della concessione le opere di difficile rimozione realizzate su aree appartenenti al demanio marittimo possano essere devolute allo Stato, senza alcun compenso o rimborso, fatta salva la facoltà di fare eseguire la loro demolizione, con la restituzione del bene demaniale nel pristino stato. Trattasi di un procedimento complesso facente capo al MIT che, attraverso le Capitanerie di Porto, presiede le Commissioni appositamente costituite e deputate ad effettuare tutte le opportune valutazioni in ordine alla proficuità dell'incameramento.

L'Agenzia del demanio, attraverso le proprie strutture territoriali, partecipa alle suddette Commissioni di incameramento, nell'ambito delle quali rilascia il proprio parere relativamente agli aspetti di natura dominicale, sottoscrive il relativo verbale e redige il Testimoniale di stato.

Normativa di riferimento

- Codice Navigazione, art. 49

1.11 - Radiazione dal novero delle strade militari

L'attività ha come scopo quello di trasferire, ai sensi del Codice della Strada, ai competenti Enti locali le strade radiate dal novero delle strade militari.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a)** sottoscrizione del verbale di ripresa in consegna definitiva delle ex strade militari, radiate con decreto del ministero della difesa;

- b)** sottoscrizione del verbale di trasferimento agli enti locali interessati.

Normativa di riferimento

- D.lgs. n. 285/1992
- D.P.R. n. 495/1992

1.12 - Ridefinizione limiti del demanio marittimo

1.12.a - Ridefinizione dei confini tra il demanio marittimo e quello idrico

Tale processo è avviato ogniqualvolta si presenti la necessità di rideterminare i confini tra il demanio marittimo e quello idrico.

Trattasi di un procedimento facente capo al MIT che, attraverso le Capitanerie di Porto, presiede le Commissioni appositamente costituite, alle quali partecipano, ognuno per quanto di propria competenza, oltre ai rappresentanti del MIT, gli organi idraulici e le strutture territoriali dell'Agenzia del demanio.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a)** rilevazione d'ufficio dell'esigenza di delimitare i confini o segnalazione da parte di terzi;
- b)** effettuazione di un sopralluogo preliminare congiunto con gli Organi idraulici competenti per il demanio idrico, con i rappresentanti del ministero delle infrastrutture e dei trasporti per il demanio marittimo e con il rappresentante dell'Agenzia del demanio per accertare lo stato dei luoghi;
- c)** redazione e sottoscrizione congiunta di apposito verbale di delimitazione;
- d)** elaborazione ed invio della proposta di rideterminazione del nuovo confine alla Direzione Generale competente del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- e)** predisposizione da parte della Direzione Generale competente del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del decreto interdirettoriale per il successivo invio alla competente Direzione dell'Agenzia del demanio;
- f)** ricezione del decreto interdirettoriale e verifica dello stesso;
- g)** controfirma del decreto e restituzione dello stesso alla Direzione Generale competente del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Normativa di riferimento:

- Codice Navigazione, art. 31

1.12.b - Delimitazione di zone del demanio marittimo

Tale processo è avviato ogniqualvolta si presenti la necessità di delimitare determinate zone di demanio marittimo.

Trattasi di un procedimento facente capo al MIT che, attraverso le Capitanerie di Porto, presiede le

Commissioni appositamente costituite e deputate ad individuare le zone aventi le caratteristiche della demanialità marittima.

L'Agenzia del demanio, attraverso le proprie strutture territoriali, partecipa alle suddette Commissioni di delimitazione.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a) rilevazione d'ufficio dell'esigenza di delimitare le zone di demanio marittimo o segnalazione da parte di terzi;
- b) effettuazione di un sopralluogo congiunto per accertare lo stato dei luoghi;
- c) l'Agenzia del demanio provvede alle operazioni ed elaborazioni dei rilievi topografici e ove necessario ai frazionamenti catastali;
- d) redazione e sottoscrizione congiunta di apposito verbale di delimitazione;
- e) l'Agenzia del demanio provvede ad inviare gli aggiornamenti derivanti dalla procedura di demanializzazione, nel rispetto della normativa e prassi catastale, all'Agenzia dell'Entrate per l'aggiornamento del S.I.D – Il Portale del mare;
- f) gestione di eventuali controversie con terzi sulla nuova delimitazione dei confini.

Normativa di riferimento:

- Codice Navigazione, art. 32

1.13 - Identificazione beni strumentali e non del demanio aeroportuale

Tale processo ha la finalità di ridefinire la perimetrazione degli aeroporti, individuando i beni strumentali al servizio di navigazione aerea da assegnare all'ENAC, ed ai beni che, non rivestendo questa caratteristica, restano nella disponibilità dello Stato per essere gestiti dall'Agenzia del Demanio.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- predisposizione e sottoscrizione congiunta di apposito verbale di consegna dei beni strumentali all'ENAC per il successivo affidamento alla società di gestione aeroportuale;
- eventuale ripresa in consegna di sedimi aeroportuali non più strumentali alla navigazione aerea.

Normativa di riferimento

- Codice della navigazione aerea

1.14 - Gestione beni mobili e veicoli oggetto di confisca amministrativa ovvero abbandonati iscritti nei pubblici registri

Attualmente il processo prevede diverse discipline per la gestione di beni mobili e veicoli confiscati in via amministrativa ovvero abbandonati iscritti nei pubblici registri, che si possono così sinteticamente riassumere:

1.14.a - Procedura depositerie giudiziarie (già transitoria)

Le attività svolte sono le seguenti:

- a)** individuazione, mediante gare ad evidenza pubblica, degli operatori autorizzati alla demolizione dei veicoli e relativo smaltimento, con cui poi sottoscrivere idonei atti di convenzione;
- b)** elaborazione e stipula dei contratti,
- c)** cessione ai demolitori convenzionati dei veicoli da rottamare e relativo aggiornamento dei dati nel RENTRI (Registro Elettronico Nazionale per la Tracciabilità dei rifiuti);
- d)** cessione dei veicoli alle PP.AA. per finalità istituzionali;
- e)** vendita mediante asta pubblica dei veicoli da re-immettere in circolazione;
- f)** controllo contabile ed analisi sulla congruità degli oneri di custodia richiesti dalle depositerie e conseguente liquidazione;
- g)** controllo contabile ed invio richieste di pagamento per l'introito degli importi rivenienti dall'alienazione dei veicoli rottamati;
- h)** gestione e monitoraggio delle fasi di lavorazione del processo e liquidazione degli eventuali oneri mediante apposito applicativo informatico.

1.14.b - Procedura veicoli abbandonati ai sensi del D.P.R. n. 189/2001

Si intende abbandonato un veicolo non ritirato a seguito di fermo, dissequestro o rimozione dall'avente diritto entro tre mesi dopo apposita intimazione al ritiro emessa e notificata dall'Organo Accertatore.

Si applica ai veicoli non ritirati a seguito di fermo amministrativo, rimozione e dissequestro.

Le attività svolte sono le seguenti:

- a)** verifica dei documenti trasmessi dall'organo accertatore;
- b)** cura della procedura di vendita per reimmissione o di cessione per rottamazione dei veicoli, quest'ultima anche tramite specifica convenzione (vedi procedura depositerie giudiziarie, già transitoria);
- c)** monitoraggio delle fasi di lavorazione mediante apposito applicativo informatico;
- d)** analisi sulla congruità degli oneri di custodia richiesti dalle depositerie e conseguente liquidazione;
- e)** controllo contabile ed invio richieste di pagamento per l'introito degli importi rivenienti dall'alienazione dei veicoli rottamati.

Le procedure di "Rottamazione Straordinaria" previste dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326 e dalla Legge 27 dicembre 2013, n. 147, resteranno operative fino ad esaurimento delle attività delle preposte Commissioni prefettizie. La procedura "Veicoli Abbandonati" prosegue per lo più invariata, in quanto a suo tempo oggetto di parziale modifica da parte del legislatore (solo per la sanzione di fermo amministrativo è prevista la nuova procedura con il Custode-acquirente),-mentre con la progressiva sottoscrizione degli atti di convenzione attraverso le modalità disposte dal D.L. n. 269/2003, che disciplina recupero, custodia ed acquisto di veicoli

oggetto dei provvedimenti di sequestro amministrativo, fermo e confisca, si andrà a normalizzare la procedura denominata "Procedura depositarie giudiziarie" (già transitoria).

1.14.b.1 - Procedura veicoli ai sensi dell'art. 215 *bis* del codice della strada

Con la Legge 1 dicembre 2018, n. 132 è stato introdotto nel codice della strada il nuovo articolo 215-*bis*, il quale, prevedendo meccanismi di semplificazione riferiti alla fase propedeutica all'alienazione di una particolare tipologia di veicoli - ovvero quelli giacenti da oltre sei mesi presso le depositarie autorizzate ex art. 8 del D.P.R. n. 571/1982, a seguito dell'applicazione di misure di sequestro e fermo, nonché per effetto di provvedimenti amministrativi di confisca non ancora definitivi e di dissequestro - mira ad accelerare la cessione degli stessi.

Il richiamato articolo prevede, altresì, che tali veicoli siano gestiti dall'Agenzia del demanio, a valle della ricognizione operata semestralmente dalle Prefetture, con le modalità e le procedure recate del D.P.R. n. 189/2001, come meglio dettagliate per gli aspetti operativi nel precedente paragrafo n. 1.14.b.

1.14.c - Procedura custode – acquirente (già ordinaria)

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

Le attività svolte sono le seguenti:

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

Per l'avvio della procedura in parola, per ciascun ambito provinciale, si prevede la stipula del contratto-

convenzione (effettuata dalla Struttura Territoriale dell'Agenzia e la competente Prefettura-UTG) con il custode-acquirente aggiudicatario del servizio dopo aver effettuato le propedeutiche attività amministrative con il contributo della Prefettura-UTG competente.

Normativa di riferimento

- L. n. 689/1981
- D.P.R. n. 571/1982
- D.lgs. n. 285/1992
- D.P.R. n. 495/1992
- D.P.R. n. 189/2001
- D.lgs. n. 209/2003
- D. L. n. 269/2003, art. 38
- D.M. 30 marzo 2004 (Ministero dell'Interno)
- D. L. n. 262/2006, conv. in L. n. 286/2006
- L. n. 296/2006, art. 1, co. 218
- Cod. Proc. Civ. art. 137 segg.
- L. n. 147/2013, art. 1 cc. 444, 445, 446, 447, 448, 449.

1.15 - Liquidazione debiti pregressi per oneri di custodia dei veicoli confiscati

L'Agenzia procede alla liquidazione dei debiti pregressi maturati per gli oneri di custodia dei veicoli confiscati in via amministrativa, utilizzando le risorse messe a disposizione dal Bilancio dello Stato.

La procedura prevede come attori, oltre alle depositerie creditrici, le Strutture Territoriali e le Strutture centrali dell'Agenzia.

Le fasi e le attività svolte sono le seguenti:

- a) ricognizione documentale e stima del debito;
- b) verifica della possibilità di procedere al pagamento in base alle risorse finanziarie disponibili e richiesta alle depositerie di emettere apposita/e fattura/e;
- c) gestione dell'eventuale contenzioso;
- d) verifica di congruità delle fatture trasmesse dalle depositerie e dai patrocinanti legali in caso di contenzioso, e successiva trasmissione alla competente struttura centrale;
- e) pagamento a cura della competente struttura centrale con i fondi appositamente accreditati dal Dipartimento delle Finanze.

I criteri e le modalità tecnico-operative necessari per pervenire all'esatta quantificazione del debito (tipologie di veicoli, procedure di confisca relative, periodi di giacenza, documentazione probante, etc.), per la corretta fatturazione e pagamento, ivi comprese la gestione di situazioni peculiari (crediti ceduti, pignoramenti, etc.), sono contenuti in specifiche istruzioni predisposte dalla struttura competente.

Normativa di riferimento

- D.lgs. n. 285/1992

- D.lgs. n. 300/1999, art. 65
- D.lgs. n. 173/2003
- D.L. n. 269/2003, art. 38

1.16 - Ulteriori attività di gestione di beni mobili (D.P.R. n. 189/2001, nonché di valori, obbligazioni, partecipazioni societarie, quote di fondi comuni di investimento e altri valori mobiliari, crediti nonché diritti e beni immateriali devoluti allo Stato a seguito di eredità vacanti di cui all'art. 586 Codice Civile – art 1, comma 1008 della Legge 30 dicembre 2020, n. 178)

L'Agenzia del Demanio subentra nei compiti precedentemente esercitati dall'Amministrazione finanziaria per l'alienazione di beni mobili delle Amministrazioni dello Stato, di valore superiore a € 7.746,85, non più utilizzabili o utilmente conservabili dei quali le medesime Amministrazioni non autorizzano il fuori uso, la cessione alla Croce Rossa Italiana e/o altri organismi di volontariato e istituzioni scolastiche, nonché per l'alienazione dei veicoli abbandonati e confiscati e di beni mobili di proprietà di terzi rinvenuti in immobili di proprietà statale.

Il processo di seguito descritto riguarda l'alienazione dei suddetti beni, con esclusione dei veicoli abbandonati e confiscati (D.P.R. n. 189/2001, art. 1, c. 2), per la gestione dei quali si rinvia alla specifica procedura descritta nel presente allegato ("Gestione beni mobili e veicoli oggetto di confisca amministrativa ovvero abbandonati iscritti nei pubblici registri").

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

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

Sono, altresì, affidate all'Agenzia del demanio, relativamente ai beni devoluti allo Stato a seguito di eredità vacanti di cui all'articolo 586 del codice civile, situati nel territorio nazionale, in aggiunta alle funzioni già esercitate in ordine agli immobili, la gestione e la valorizzazione dei beni mobili, dei valori, delle obbligazioni, delle

partecipazioni societarie, delle quote di fondi comuni di investimento e degli altri valori mobiliari, dei crediti nonché dei diritti e dei beni immateriali.

Normativa di riferimento

- D.P.R. n. 189/2001
- Legge 30 dicembre 2020, n. 178, art.1, commi 1008-1009
- Codice Civile art. 586

1.17 – Gestione di compensi e aree individuati per legge

All'Agenzia è affidata la gestione di compensi e/o aree individuati da specifiche norme quali:

- La legge di Bilancio 2021 ha disposto il trasferimento in proprietà del complesso sportivo polifunzionale "Città dello Sport" da parte dell'Università degli studi di Roma "Tor Vergata" in favore dello Stato affidandone la gestione e la valorizzazione all'Agenzia del demanio al fine di consentire il completamento dell'opera ovvero la revisione dei progetti già sviluppati con la finalità della piena riqualificazione e riconversione dell'area;
- la Legge di Bilancio 2024 ha introdotto misure per agevolare il rilascio dei finanziamenti necessari per la realizzazione degli investimenti per la riqualificazione industriale, lo sviluppo economico produttivo e il recupero ambientale delle aree, di proprietà dello Stato, dell'ex Polo siderurgico della Città di Piombino, oggi classificato sito di interesse nazionale (SIN) e riconosciuto in situazione di crisi complessa ai sensi del decreto-legge 26 aprile 2013, n. 43, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 giugno 2013, n. 71;
- l'articolo 3-quater del decreto-legge 29 ottobre 2025, n. 156, conv. con mod. dalla legge 18 dicembre 2025, n. 191, ha previsto il trasferimento in proprietà allo Stato dell'immobile denominato ex Ospedale Carlo Forlanini della Regione Lazio, sito in Roma;
- la Legge n. 199/2025 (art. 1 commi 318-325) ha previsto il trasferimento allo Stato della porzione di proprietà dell'Istituto nazionale di statistica dell'area denominata di Pietralata, sita in Roma, al fine di consentirne il completamento fino alla progettazione esecutiva per il soddisfacimento di esigenze logistiche della Polizia di Stato.. Per la celere realizzazione dell'intervento di riqualificazione dell'area acquisita allo Stato è prevista la nomina di un Commissario Straordinario che per l'espletamento del suo incarico, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, si avvale dell'Agenzia del demanio che, quale soggetto attuatore, svolge altresì le funzioni di stazione appaltante ai sensi dell'articolo 63 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, per l'esecuzione dei lavori.

Normativa di riferimento

- Legge 30 dicembre 2020, n. 178, art.1, commi 557-560;
- D.P.C.M. del 15/12/2022;
- D.P.C.M. del 08/06/2023;
- D.L. 13/2023, art. 31;

- Legge 30 dicembre 2023, n. 213, art.1, comma 294, come modificato dall'art. 1-bis del DL n. 92/2025;
- Decreto MASE 7 agosto 2025 (art. 13);
- D.L. n.156/2025, conv. con mod. da L. 191/2025, art. 3-*quater*;
- L. 199/2025, commi 318-325.

2 - Valorizzazione beni immobili dello Stato

Il processo comprende tutte le attività di valorizzazione e sviluppo immobiliare finalizzate alla promozione della valorizzazione economica, sociale e culturale, urbanistica ed edilizia del patrimonio non strumentale di proprietà dello Stato, gestito dall'Agenzia, allo scopo di sottrarlo al degrado e al disuso acquisendo, ove conveniente ed opportuno, le varianti urbanistiche e le nuove destinazioni funzionali alla dismissione/conferimento o alla messa a reddito dell'immobile, rendendolo nuovamente fruibile anche con l'impiego di risorse private.

L'Attività di valorizzazione è connessa al nuovo modello di *asset management* con l'obiettivo strategico della creazione di valore economico, ambientale e sociale del patrimonio immobiliare pubblico, quale indirizzo per le iniziative di valorizzazione, tenuto conto del posizionamento dei beni in base agli asset strategici, nonché della diversa tipologia di *cluster* e di strumenti di valorizzazione privilegiati.

Tali attività si intendono inserite principalmente nella cornice normativa del D.L. n. 351/2001 e ss.mm.ii., del D.L. n. 83/2014 conv. in L. n. 106/2014 e di altri strumenti di partenariato pubblico privato, nonché dell'art. 5 comma 5 del D. Lgs 85/2010 per quanto attiene alla valorizzazione culturale attraverso lo strumento del cd. "federalismo culturale". I beni statali in gestione all'Agenzia oggetto di attività valorizzative possono peraltro confluire o derivare dai Piani Città degli Immobili Pubblici che, a diversa scala, contribuiscono alla valorizzazione unitaria di articolati portafogli immobiliari costituiti anche da beni di altri soggetti pubblici generando progetti di particolare complessità per i quali l'Agenzia è chiamata a svolgere la relativa gestione.

A partire dal 2007, implementando la L. n. 410/2001, sono stati introdotti nuovi strumenti di pianificazione negoziata (PUV, PUVAT, ecc.) per favorire la dismissione dei beni valorizzati, anche attraverso operazioni innovative di finanza immobiliare promosse dall'Agenzia (fondi immobiliari, veicoli societari o consortili, estensione ai beni immobili dello stato delle procedure previste per i piani di valorizzazione e alienazione degli Enti territoriali), che può coinvolgere in tali operazioni anche Enti pubblici proprietari ovvero gestori di portafogli immobiliari pubblici nonché società partecipate da questi ultimi (Difesa Servizi SpA, ANAS SpA, Regioni, Provincie, Comuni, Enti previdenziali, ecc.). Attualmente, gli immobili oggetto di valorizzazione possono essere ricompresi in progetti, di norma su base comunale, da sviluppare d'intesa con l'amministrazione locale, denominati "Piani città degli immobili pubblici".

Il processo di valorizzazione prevede all'attualità diverse modalità di applicazione in funzione di due fattori fondamentali: il livello di coinvolgimento di terzi, soprattutto in termini di apporto di capitali, e la eventuale necessità di procedere preliminarmente ad una rifunzionalizzazione degli immobili, attraverso opportune

modifiche agli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, in stretta collaborazione con le amministrazioni locali, titolari delle competenze di pianificazione e con altri Enti territoriali.

Le attività di valorizzazione possono essere avviate anche ad esito di procedure di invito a manifestare interesse, aventi come obiettivo quello di sollecitare il mercato a contribuire all'individuazione di nuove funzioni per gli immobili in disuso gestiti dall'Agenzia, preliminarmente condivise con i Comuni territorialmente competenti, favorendo la creazione di nuovo valore economico per lo Stato e per il territorio di riferimento.

Da ultimo la valorizzazione può anche riguardare gli immobili dello Stato appartenenti al patrimonio culturale oggetto trasferimento agli Enti territoriali, in attuazione dell'art. 5, comma 5, D.lgs. n. 85/2010, secondo i procedimenti illustrati al successivo par. 2.2.

2.1 - Valorizzazioni di beni dello Stato finalizzate a vendite/conferimenti o concessioni/locazioni per la valorizzazione

Tale categoria ricomprende un ampio novero di strumenti introdotti dal Legislatore, a partire dalla L. n. 410/2001 e ss. mm. ii, finalizzati alla vendita o concessione/locazione, a fini di valorizzazione di immobili pubblici.

Tale categoria si inquadra anzitutto nell'ambito della L. n. 410/2001 e ss. mm. ii. con riferimento, in particolare, alle concessioni/locazioni di valorizzazione - cosiddette 'lunghe' (fino a 50 anni), ai programmi unitari di valorizzazione di immobili pubblici anche a scala territoriale nonché alle varianti urbanistiche puntuali, ovvero nell'ambito della concessione/locazione in uso gratuito ai sensi del DL – *ex art. 11 comma 3 D.L. n. 83/2014, convertito, con modificazioni, in L. n. 106/2014*, ma anche la concessione agevolata per ETS *ex art 71 comma 3 D.Lgs. n. 117/2017*. Si aggiungono a queste procedure quelle che attengono all'utilizzo di veicoli finanziari in base agli artt. 33 e 33-bis del DL 98/2011 o a operazioni di Partenariato Pubblico Privato di cui al DL 36/2023.

Il processo della valorizzazione, inteso come l'insieme delle attività funzionali a consentire una proficua immissione sul mercato degli immobili, si articola nelle seguenti macro-fasi:

- a) Attività di comunicazione, consultazione e marketing.** In tale prima fase, si procede a una serie di *attività propedeutiche* finalizzate alla individuazione, conoscenza e segmentazione degli immobili suscettibili di valorizzazione, considerando le eventuali segnalazioni provenienti da soggetti esterni all'Agenzia (enti territoriali, soggetti specializzati in gestione del risparmio, altri soggetti pubblici o privati interessati o coinvolti nel processo) e svolgendo i primi sondaggi sul territorio attraverso forme di divulgazione e promozione, consultazioni pubbliche, eventi e *openday*.
- b) Identificazione del bene.** Attribuzione di ogni singolo bene ad un cluster di valorizzazione nell'ambito dell'attività di segmentazione. Successivamente si procede all'inclusione del bene o del portafoglio immobiliare in iniziative/programmi di valorizzazione ritenuti maggiormente consoni.
- c) Accordo con soggetti interessati.** Una volta individuato l'immobile o il portafoglio immobiliare si dà avvio alle attività di concertazione utili per delineare le strategie di sviluppo e per addivenire, se necessario/opportuno, alla stipula di un Protocollo di Intesa o di una Convenzione che definisca gli

impegni di tutti i soggetti interessati all'attivazione del processo di valorizzazione.

- d) Analisi tecnico-conoscitiva.** Questa fase prevede la redazione di analisi tecnico-conoscitive volte ad approfondire tutti gli elementi che caratterizzano il progetto di valorizzazione: le specifiche tecniche dell'immobile e i vincoli ai quali è sottoposto, le potenzialità di trasformazione in funzione della pianificazione strategica locale e del mercato immobiliare di riferimento, gli aspetti connessi all'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, gli strumenti giuridico-amministrativi e procedurali più idonei ai fini dell'attuazione del progetto, etc. La fase si intende conclusa una volta condiviso con l'Amministrazione comunale il documento tecnico di variante urbanistica/*masterplan* e/o di Piano Attuativo, eventualmente basato sugli esiti di uno Studio di Fattibilità, con il quale si avvia l'iter tecnico amministrativo interno all'Amministrazione comunale per gli immobili oggetto di valorizzazione urbanistica, ovvero una volta elaborato lo studio di fattibilità / information memorandum per gli immobili per i quali non si prevede il cambio di destinazione urbanistica (concessione di valorizzazione).
- e) Perfezionamento degli impegni assunti.** Nel corso di questa fase, gli impegni assunti in sede di concertazione con i soggetti istituzionali, sulla base degli esiti dell'analisi tecnico-conoscitiva, trovano attuazione attraverso la gestione di Conferenze di servizi, la sottoscrizione dell'Accordo di programma, l'approvazione delle varianti urbanistiche, dei piani attuativi e di ogni altro atto formale richiesto per la conclusione del procedimento amministrativo, anche ricorrendo alle procedure di semplificazione amministrativa già previste per gli immobili di proprietà locale dall'art. 58 D.L. n. 112/2008 conv. in L. n. 133/2008 ed estese, con il D.L. n. 201/2011 conv. in L. n. 214/2011 agli immobili di proprietà statale. In senso generale, sono riconducibili a questa fase le diverse attività funzionali all'attuazione dello scenario di valorizzazione individuato come ottimale. La fase si intende conclusa una volta pubblicata la documentazione attestante l'approvazione della nuova destinazione urbanistica in variante e/o del Piano Attuativo.
- f) Immissione sul mercato.** Prevede, a valle dell'esecuzione delle attività a ciò propedeutiche, lo svolgimento delle procedure di immissione sul mercato del bene attraverso tutti gli strumenti assentiti dalle norme vigenti ovvero avvisi di manifestazione di interesse, bandi di gara, atti di trasferimento, etc., finalizzati alla vendita e/o concessione/locazione di singoli beni, oppure, con riferimento a portafogli immobiliari può essere inquadrata nei nuovi strumenti di finanza immobiliare introdotti dal Legislatore a fine 2011 (ex artt. 33 e 33-bis D.L. n. 98/2011 conv. in L. n. 111/2011 e art. 6 L. n. 183/2011, tutti modificati/integrati dal D.L. n. 95/2012, convertito, con modificazioni, in L. n. 135/2012). In tali casi, non è prevista una immissione diretta sul mercato degli immobili ma un trasferimento/conferimento/apporto della proprietà o del diritto d'uso a veicoli finanziari specializzati, promossi e partecipati dallo Stato, che consentano di realizzare in maniera più efficiente il processo di dismissione dei cespiti valorizzati, anche attraverso l'attuazione di

opportune azioni di *marketing* e animazione del mercato.

g) Perfezionamento dell'atto di trasferimento/conferimento/concessione del bene. In questa fase, si procede alla stipula dell'atto di vendita, si supporta il MEF nell'emissione del decreto di apporto, ovvero si procede al perfezionamento dell'atto di concessione/locazione in favore del soggetto attuatore individuato attraverso procedura ad evidenza pubblica. In seguito alla progressiva evoluzione degli strumenti di valorizzazione, è possibile individuare i principali percorsi procedurali entro i quali incanalare le attività:

- ✓ il percorso di cui all'art. 3, comma 15, D.L. n. 351/2001 convertito dalla L. n. 410/2001 e s.m.i., che prevede *valorizzazioni con cambio di destinazione d'uso*, finalizzate alla vendita dei beni con procedure di evidenza pubblica (con riconoscimento, da parte dello Stato, all'Ente Locale che ha contribuito alla conclusione del procedimento di valorizzazione di un contributo compreso tra il 5% e il 15% del ricavato dalla vendita secondo le modalità determinate con D.M. 7 agosto 2015 del Ministero dell'economia e delle finanze);
- ✓ il percorso di cui all'art. 3-bis del medesimo D.L. n. 351/2001, che prevede valorizzazioni con o senza cambio di destinazione d'uso, finalizzate alla attrazione di investimenti da parte di terzi privati mediante concessioni/locazioni con durata fino a 50 anni, in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione ed il conseguente riconoscimento al Comune, da parte del concessionario/locatario, di un contributo compreso tra il 50% e il 100% del contributo di costruzione e del 10% del canone, per tutta la durata della concessione, come disposto dal D.L. n. 95/2012 a seguito dell'adozione della variante urbanistica;
- ✓ una variante significativa al percorso precedente che non prevede il cambio di destinazione d'uso né tantomeno l'adozione di una variante urbanistica, è incentrata sull'attrazione di significativi investimenti da parte di terzi privati che giustificano l'affidamento di una concessione/locazione con durata superiore ai 6 anni, in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.
- ✓ il percorso di cui all'art. 3-bis del medesimo D.L. n. 351/2001, che prevede valorizzazioni con o senza cambio di destinazione d'uso, finalizzate alla attrazione di investimenti da parte di terzi privati mediante concessioni/locazioni con durata fino a 50 anni, in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione (con riconoscimento al Comune, solo nel caso di convocazione di conferenze di servizi o di accordi di programma, di una somma da parte del concessionario/locatario compreso tra il 50% e il 100% del contributo di costruzione, qualora espressamente previsto dal bando di gara, e del 10% del canone, per tutta la durata della concessione, come disposto dal D.L. n. 95/2012);
- ✓ vi sono poi i Programmi Unitari di Valorizzazione di cui al comma 15-bis dell'art. 3 D.L. n. 351/2001, e i Programmi Unitari di Valorizzazione territoriali di cui all'art. 3-ter del medesimo D.L. n. 351/2001,

introdotto dall'art. 27 D.L. n. 201/2011, all'interno dei quali possono confluire, di volta in volta, i diversi percorsi di valorizzazione come sopra declinati. In particolare, attraverso l'attivazione dei suddetti Programmi, l'Agenzia può individuare, d'intesa con gli enti territoriali interessati, una pluralità di beni immobili pubblici (statali e locali) rispetto ai quali attivare e condurre un processo di valorizzazione unico, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, che possa costituire, in ragione della maggiore ampiezza e varietà del portafoglio a disposizione, un più efficace volano per la riqualificazione e lo sviluppo dei sistemi locali, attraverso l'attrazione di investimenti di terzi. In questo ambito si possono collocare i già citati "Piani città degli immobili pubblici";

- ✓ il trasferimento/conferimento/apporto della proprietà o del diritto d'uso dei beni ai veicoli finanziari (fondi immobiliari, società, consorzi) promossi, costituiti o partecipati dallo Stato ai sensi degli art. 33 e 33-bis D.L. n. 98/2011 e dell'art. 6 L. n. 183/2011, che si faranno carico di attivare e completare i necessari processi di valorizzazione, trasformazione, gestione e immissione sul mercato;
- ✓ nuovi percorsi per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e specialmente di proprietà dello Stato, attivando forme di semplificazione amministrativa finalizzata alla valorizzazione urbanistica degli immobili. All'Agenzia del Demanio è attribuito il compito di valutare e gestire le richieste delle Amministrazioni comunali; alle Amministrazioni invece è attribuito un ruolo attivo nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico attraverso la presentazione di proposte progettuali. I Comuni possono così stimolare operazioni di partenariato istituzionale, funzionali al soddisfacimento delle esigenze dei territori, sia in termini di riutilizzi per finalità di interesse pubblico (*smart housing*, attrezzature pubbliche), sia in termini di individuazione di nuove funzioni;
- ✓ nuovi strumenti previsti dalla normativa per la concessione/locazione/comodato di immobili non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali, a canone gratuito o agevolato con finalità di tutela, valorizzazione e rilancio dei beni e delle attività culturali, del sociale e del turismo (e.g. strumenti introdotti con art. 6 D.L. n. 91/2013; art. 11 c. 3 D.L. n. 83/2014; artt. 70 e 71 D.lgs. n. 117/2017).

h) Apertura attività. In questa fase si considera la fase di apertura attività raggiunta nel caso di immobili affidati, a privati e al terzo settore, etc. tramite concessione/locazione di valorizzazione e in uso gratuito, concessione agevolata ETS, temporary use (usi temporanei superiori ai 6 mesi), altri strumenti di partenariato pubblico privato, volti ad incrementare il valore economico e sociale degli immobili dello Stato, in funzione del numero di relazioni sottoscritte per ogni immobile al momento dell'apertura dell'attività, a lavori ultimati e certificazioni ottenute, cioè dopo avere completato il percorso che dal conseguimento delle autorizzazioni ha condotto all'avvio e al completamento lavori.

Nel 2019 si è proceduto ad un'importante azione di riordino e aggiornamento delle indicazioni operative fornite alle Direzioni Territoriali, che ha portato all'emanazione di Nuove Indicazioni operative per la valorizzazione dei beni immobili dello Stato ulteriormente aggiornate a gennaio 2024. Il riordino ha avuto l'intento di rafforzare la collaborazione, sin dalle prime fasi, con l'Ente Territoriale nell'esecuzione delle attività di competenza anticipando il termine dal quale far decorre la tempistica utile al riconoscimento della premialità (termine T0 del D.M. 7 agosto 2015), tenendo comunque conto della complessità dell'iter di variante e della ripartizione, tra l'Agenzia e l'E.T., delle responsabilità e degli oneri finanziari connessi alle eventuali indagini preliminari e alla produzione dei documenti tecnici di variante.

È stata, inoltre, prevista la facoltà per l'Agenzia, in relazione alle esigenze di finanza pubblica contenute nella Legge di Bilancio n. 145/2018, di mettere in vendita gli immobili oggetto di procedure di valorizzazione avviate ma non ancora perfezionate, riconoscendo comunque agli Enti Territoriali interessati la premialità, secondo le modalità previste dal D.M. 7 agosto 2015, solo dopo la vendita effettiva del bene e la conclusione definitiva del procedimento di valorizzazione (termine T1 così come definito nel già citato D.M.).

2.2 - Valorizzazione culturale (cd "Federalismo culturale")

L'attuazione dell'art. 5, comma 5, D.lgs. n. 85/2010, riguardante il trasferimento gratuito agli Enti territoriali di immobili statali appartenenti al patrimonio culturale, sia pure definito da procedure concordate con il Ministero per i beni e le attività culturali (oggi Ministero della Cultura) può essere trattato in analogia ai processi di valorizzazione immobiliare sopra descritti e, in virtù delle più recenti modifiche normative, può ad essi ricongiungersi, attraverso i nuovi strumenti di partenariato e concertazione Stato-Enti territoriali.

In particolare, il procedimento previsto dall' art. 5, comma 5 disciplinato dalle linee guida elaborate dalla Cabina di regia costituita ad esito della sottoscrizione del Protocollo d'Intesa tra l'Agenzia del demanio ed il MIC del 9 febbraio 2011, è stato successivamente revisionato attraverso le nuove indicazioni operative del 2020 e la guida al federalismo del 2024.

Gli scopi della revisione delle indicazioni operative già emanate sono, da una parte, riassumere tutte le informazioni relative alle richieste di attribuzione in proprietà degli immobili statali da parte degli Enti Territoriali e, dall'altra, di accompagnare i medesimi in un percorso che prevede una progettualità tecnica, amministrativa ed economico-finanziaria anche di medio-lungo termine con indicazioni metodologiche per l'elaborazione del Programma di Valorizzazione, con un maggiore orientamento verso la sostenibilità ambientale e sociale, oltre che verso la sostenibilità economico-finanziaria e la tutela storico-artistica.

Inoltre, la riscrittura delle indicazioni operative sotto forma di Guida ha tra i suoi obiettivi principali quello di costituire il riferimento a supporto dell'attuazione del processo di Federalismo Culturale, anche per garantire

un'applicazione coordinata e omogenea sull'intero territorio nazionale.

La Guida emanata con la circolare n. 23 del 17 aprile 2024 dal MIC, tiene conto dell'esperienza maturata e, attraverso la collazione, l'integrazione e l'aggiornamento di quanto in precedenza applicato e diffuso, descrive le fasi del procedimento e permette di ricondurre in un unico documento tutte le informazioni necessarie a perfezionare, con la corretta tempistica, le attività correlate.

All'interno del documento sono fornite le istruzioni tecnico-operative oltre a numerosi documenti che possono essere consultati e utilizzati dagli Enti Territoriali che intendono richiedere un immobile vincolato appartenente al patrimonio culturale dello Stato. È un valido riferimento per ottenere le informazioni utili per gestire le complessità derivanti dalla proposta di fruibilità dell'immobile in base alla natura, tipologia, localizzazione e al contesto degli edifici oggetto di domanda di trasferimento.

La procedura prevede che l'attribuzione dei beni di interesse storico-artistico si attivi con la stipula di un Accordo di Valorizzazione, propedeutica al trasferimento del bene per la sua riqualificazione, salvaguardia e tutela, tra l'Ente territoriale interessato e le strutture territoriali del Ministero della Cultura e dell'Agenzia del Demanio. La condizione per l'attribuzione è la predisposizione, da parte dell'Ente territoriale richiedente, di un Programma di valorizzazione approvato dal MIC e dall'Agenzia del Demanio, che contiene specifici obiettivi culturali, assicurando una gestione efficace e sostenibile del bene dal punto di vista economico-finanziario. Per avviare la procedura di trasferimento è necessaria la richiesta da parte dell'Ente di un bene vincolato, in linea con la normativa di tutela. Il programma e l'accordo di valorizzazione sono definiti e messi a punto attraverso Tavoli Tecnici Operativi, ai quali partecipano le strutture territoriali del MiC e dell'Agenzia del Demanio e i rappresentanti dell'Ente interessato. La procedura di trasferimento, generalmente si dovrebbe concludere entro 365 giorni dall'avvio della richiesta.

Normativa di riferimento

- L. n. 241/1990
- D.lgs. n. 267/2000, art. 34
- D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001
- D.lgs. n. 42/2004
- L. n. 296/2006, art. 1, cc. 259, 261 – 263
- D.lgs. n. 85/2010;
- D.L. n. 98/2011, artt. 33-33bis
- L. n. 183/2011, art. 6
- D.L. n. 201/2011, convertito in L. n. 214/2011
- L. n. 228/2012
- D.L. n. 91/2013, art. 6
- L. n. 147/2013 art. 1 co. 747
- D.L. n. 83/2014, art. 11
- L. n. 145/2018

- D.lgs. n. 117/2017
- D.L. n. 36/2023

2.3 Iniziative immobiliari innovative

Il contesto di riferimento per la gestione, ottimizzazione e valorizzazione immobiliare in continua evoluzione porta a continui cambiamenti sul piano organizzativo e culturale della P.A., verso modelli flessibili, dinamici e a più alto contenuto di innovazione e digitalizzazione che prefigurano nuove modalità di fruizione degli uffici nonché di valorizzazione degli immobili pubblici. Il contesto di cui sopra, ha, ad esempio, generato nuovi fabbisogni in termini di infrastrutture sociali (es. residenze universitarie, ospedali specializzati, centri di ricerca biomedica e laboratori, strutture di accoglienza per categorie fragili o sensibili al contagio del virus, impianti sportivi, carceri ecc.), per funzioni ambientali (es. parchi fotovoltaici, aree adibite per impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili), logistiche (es. *urban warehouse*) o di possibilità di rilocalizzazione in zone più periferiche (es. a seguito dell'infrastrutturazione in corso per l'attivazione della linea 5g), ciò con riferimento agli immobili in gestione all'Agenzia e in sinergia con i patrimoni immobiliari pubblici.

Al riguardo l'Agenzia svolge la funzione di promotore di iniziative innovative sul patrimonio immobiliare gestito, con la finalità di generare valore attraverso modelli sostenibili e innovativi, rigenerare i territori contribuire alla qualità urbana e al benessere delle comunità locali, attraverso una gestione progettuale e proattiva delle seguenti attività:

- a) Individuazione dei nuovi fabbisogni/esigenze immobiliari dei territori, anche con riferimento all'evoluzione dei modelli organizzativi della PA;
- b) Selezione del patrimonio immobiliare dello Stato, ed eventualmente di altri proprietari pubblici, idoneo a intercettare i trend emergenti sia negli usi pubblici sia di mercato;
- c) Elaborazione di programmi e progetti innovativi, anche attraverso lo sviluppo di specifici strumenti e relative partnership pubblico-pubblico e pubblico-privato, prevedendo nel caso delle residenze universitarie e degli impianti sportivi anche la possibilità di utilizzare le risorse a legislazione vigente per gli investimenti dell'Agenzia, entro il limite non superiore al 30% del quadro economico degli interventi necessari. La creazione di *networking* inter-organizzativi consente di individuare possibili vantaggi e profili di rischio connessi alle operazioni a sviluppo; attraverso il dialogo e la collaborazione con interlocutori privati, emergono soluzioni innovative e proposte di miglioramento. I modelli di studio impostati tendono alla valutazione delle operazioni superando il modello meccanicistico dell'analisi tradizionale di *value for money*, lasciando spazio a valutazioni più rotonde di convenienza, per operare scelte di procurement capaci di generare anche *value for society*;
- d) Avvio e attuazione/prosecuzione dei progetti innovativi, coordinando la eventuale partecipazione degli altri proprietari pubblici coinvolti, degli Enti gestori e i soggetti istituzionali interessati, nonché le attività di supporto alle operazioni di cui all'art. 33 DL 98/2011 promosse da Invimit Sgr S.P.A., anche mediante l'impiego delle risorse individuate dal comma 8-bis del suddetto art. 33;

- e) La trasformazione dell'Agenzia del Demanio come erogatore di servizi ad alto valore aggiunto, per garantire tutte le fasi del ciclo di vita gestionale dell'immobile pubblico, con particolare attenzione alle buone pratiche gestionali susseguenti alla consegna dell'immobile rifunzionalizzato o valorizzato alle Amministrazioni Pubbliche.

Ai sensi del comma 2-bis dell'articolo 15 del decreto-legge 24 febbraio 2023, n. 13, introdotto dall'articolo 6 del decreto-Legge 28 ottobre 2024, n. 160, per accelerare la realizzazione di interventi necessari a destinare i beni immobili dello Stato e i beni immobili confiscati alla criminalità organizzata a residenze e alloggi universitari, la Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici, su richiesta del Ministero dell'università e della ricerca, del Commissario straordinario di cui all'articolo 5 del decreto-legge 2 marzo 2024, n. 19, delle università statali o degli enti territoriali interessati ovvero degli organismi regionali di gestione per il diritto allo studio universitario, può, senza oneri diretti per le prestazioni professionali rese, svolgere il ruolo di stazione appaltante per la realizzazione dell'intervento nonché provvedere alle attività di progettazione nel limite delle risorse disponibili a legislazione vigente di cui al comma 106 dell'articolo 1 della citata legge n. 145 del 2018.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 827/24;
- D.lgs. n. 36/2023;
- L. n. 241/1990
- D.lgs. n. 267/2000, art. 34
- D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001
- L. n. 296/2006, art. 1, cc. 259, 261 – 263
- D.lgs. n. 85/2010;
- D.L. n. 98/2011, artt. 33-33bis
- L. n. 183/2011, art. 6
- D.L. n. 201/2011, convertito in L. n. 214/2011
- L. n. 228/2012
- D.L. n. 91/2013, art. 6
- L. n. 147/2013 art. 1 co. 747
- D.L. n. 83/2014, art. 11
- L. n. 145/2018
- D.lgs. n. 117/2017
- D.L. n. 36/2023
- Decreto MASE 21 giugno 2024

3 - Trasferimento beni immobili *ex lege*

Il processo riguarda tutti i trasferimenti in proprietà previsti da leggi speciali: fra questi per esempio il trasferimento, prevalentemente a Enti Pubblici territoriali, di immobili di edilizia residenziale pubblica,

costruiti in base a leggi speciali oppure di beni del demanio stradale, ferroviario etc. ovvero i trasferimenti previsti in materia di Federalismo demaniale.

3.1 - Trasferimento di beni immobili di edilizia residenziale pubblica

Il trasferimento di beni immobili di edilizia residenziale pubblica (patrimonio indisponibile), realizzati in base a leggi speciali, comprende le fasi di seguito riportate:

- a)** censimento ed identificazione dei beni immobili appartenenti a tale categoria;
- b)** verifica della sussistenza delle condizioni per il trasferimento;
- c)** stipula ed approvazione del verbale o del contratto di trasferimento in proprietà in forma pubblica amministrativa;
- d)** registrazione e trascrizione dell'atto/verbale;
- e)** annullamento scheda e aggiornamento delle basi dati informatiche;
- f)** comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato;
- g)** comunicazione dell'avvenuto trasferimento ai Comuni a fini fiscali.

3.2 - Trasferimento di beni appartenenti al patrimonio e demanio pubblico

Il trasferimento di beni appartenenti al patrimonio ovvero al demanio pubblico alle Regioni a statuto speciale, si attua secondo quanto previsto nei rispettivi Statuti e previa:

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

3.3 - Trasferimento dei beni in uso alle Università statali

Il trasferimento dei beni (patrimonio indisponibile) in uso alle Università statali si attua con le modalità ed i tempi che verranno individuati da apposito regolamento adottato con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro dell'Università e della Ricerca.

Le attività standard a completamento del processo sono:

- a)** identificazione preliminare dei beni da trasferire;
- b)** verifica dell'utilizzo attuale dei beni per fini istituzionali;
- c)** stipula ed approvazione del contratto di trasferimento in proprietà in forma pubblica amministrativa;

- d) registrazione e trascrizione dell'atto;
- e) annullamento scheda e aggiornamento basi dati informatiche;
- f) comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

3.4 - Trasferimento dei beni di demanio pubblico ai Consorzi di bonifica

Il processo relativo al trasferimento dei beni di demanio pubblico ai Consorzi di bonifica (L. n. 136/01) comprende le fasi di seguito riportate:

- a) ricezione delle richieste di trasferimento a titolo gratuito dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato presentate da Consorzi di bonifica;
- b) verifica sussistenza dei requisiti di legge per il trasferimento;
- c) eventuale notifica al soggetto interessato dell'atto di rigetto della domanda in caso di assenza dei requisiti richiesti;
- d) predisposizione della lista definitiva dei beni da trasferire;
- e) emissione del Decreto o altro provvedimento di trasferimento previsto dalla normativa;
- f) redazione e sottoscrizione del verbale di consegna;
- g) registrazione e trascrizione del provvedimento di trasferimento;
- h) aggiornamento schede e basi dati informatiche;
- i) comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

3.5 - Trasferimenti dei beni immobili connessi all'attuazione del Federalismo demaniale

Il processo relativo al federalismo demaniale ha come scopo il trasferimento in proprietà, a titolo non oneroso, di beni appartenenti al patrimonio dello Stato in favore degli Enti territoriali che ne abbiano fatto richiesta nei termini di legge.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a) verifica da parte della DR territorialmente competente della sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della domanda presentata dall'Ente territoriale;
- b) istruttoria della DR finalizzata al rilascio del parere positivo/negativo al trasferimento;
- c) richiesta da parte della DR di un supporto alla DG nella fase istruttoria di istanze complesse;
- d) laddove le richieste abbiano ad oggetto immobili assegnati alle Amministrazioni dello Stato, avvio della verifica circa la effettiva sussistenza delle esigenze istituzionali all'utilizzo dell'immobile;
- e) inoltro del parere positivo / negativo all'ente locale interessato entro 60 giorni dalla ricezione della richiesta;
- f) in caso di parere negativo, ricezione dell'eventuale istanza di riesame del provvedimento;
- g) istruttoria della domanda di riesame ed emissione parere;
- h) interlocuzioni tra EETT e DRRR per avvio del procedimento di trasferimento (disamina della

documentazione agli atti, effettuazione di sopralluoghi sul bene, conferma da parte dell'ente – con apposita delibera consiliare - della richiesta di attribuzione a titolo non oneroso dell'immobile);

- i) formalizzazione del trasferimento in proprietà dell'immobile richiesto con apposito provvedimento del Direttore Regionale;
- j) esecuzione formalità conseguenti al trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura del provvedimento);
- k) predisposizione e sottoscrizione del verbale di consegna;
- l) annullamento o aggiornamento scheda e aggiornamento del sistema Address;
- m) comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato;
- n) monitoraggio sull'utilizzo dei beni immobili trasferiti decorsi tre anni dal trasferimento degli stessi;
- o) rilascio del parere della Commissione di Congruità sul prezzo di vendita in caso di successiva alienazione da parte degli EE.TT. ed EE.LL. di immobili acquisiti ai sensi dell'art. 9, comma 5 del D.lgs. n. 85/2010 (federalismo demaniale).

La domanda finalizzata all'acquisizione dei beni da parte degli Enti territoriali può essere motivata dal trasferimento dei predetti beni ai fondi d'investimento immobiliari chiusi promossi dagli Enti territoriali ai sensi dell'art. 33, comma 2, D.L. n. 98/2011, convertito in L. n. 111/2011, per la valorizzazione o dismissione del proprio patrimonio immobiliare. Tali fondi immobiliari potranno essere partecipati dal cosiddetto "Fondo di fondi" istituito dalla società di gestione del risparmio statale prevista dall'art. 33 del medesimo D.L. n. 98/2011.

Con riguardo agli immobili appartenenti al patrimonio culturale, essi risultano in via generale esclusi dal trasferimento a titolo gratuito, fatta salva l'eccezione rappresentata dall'art. 5, comma 5, D.lgs. n. 85/2010 che prevede la possibilità di procedere al trasferimento sulla base della presentazione di apposito programma di valorizzazione da parte dell'Ente territoriale richiedente e della conseguente stipula di un accordo di valorizzazione con lo Stato ai sensi dell'art. 112 D.lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali).

Stante la stretta correlazione con il processo di valorizzazione immobiliare, per ulteriori dettagli si rinvia alla precedente Sezione 2 'Valorizzazione beni immobili dello Stato'.

3.6 - Trasferimenti ai sensi dell'art. 15-bis del D.L. n.13 del 24 febbraio 2023

Il processo di cui all'articolo 15-bis del D.L. n.13 del 24 febbraio 2023 ha come scopo il trasferimento in proprietà, a titolo gratuito, a Regioni, Comuni, Province e Città metropolitane, su richiesta dei medesimi Enti, degli 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).

Sono esclusi dall'ambito di applicazione della suddetta norma i beni in uso per finalità dello Stato o per quelle di cui all'articolo 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009 n. 191, i beni per i quali siano in corso procedure volte a consentirne l'uso per le medesime finalità nonché quelli inseriti o suscettibili di essere inseriti in operazioni di permuta, valorizzazione o dismissione ai sensi di legge ed i beni ubicati nelle Regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e Bolzano.

Gli Enti interessati possono presentare all'Agenzia del demanio la richiesta motivata di trasferimento in proprietà degli immobili entro il 31 dicembre 2026 (termine prorogato dall'articolo 4, comma 8, del decreto-legge 31 dicembre 2025, n. 200).

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a)** verifica da parte della Direzione Regionale territorialmente competente della sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della richiesta di trasferimento presentata dall'Ente territoriale;
- b)** elaborazione da parte della Direzione Regionale di una relazione istruttoria;
- c)** inoltro da parte della Direzione Regionale alla Direzione Governo del Patrimonio della relazione istruttoria con l'indicazione degli esiti, sia positivi che negativi, delle verifiche condotte a livello locale;
- d)** istruttoria della Direzione Governo del Patrimonio finalizzata a confermare o meno il parere reso dalla Direzione Regionale;
- e)** laddove l'Agenzia del demanio ravvisi la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della richiesta di trasferimento, vengono chiesti i pareri, previsti dalla norma, al Ministero dell'Economia e delle Finanze e alla competente Amministrazione titolare delle risorse previste nell'ambito delle misure di cui al PNRR, PNC e PNIEC;
- f)** comunicazione alla Direzione Regionale circa l'esito dell'istruttoria svolta al livello centrale;
- g)** inoltro del parere positivo / negativo all'Ente locale interessato, da parte della Direzione Regionale, entro 60 giorni dalla ricezione della richiesta;
- h)** in caso di parere positivo, avvio di interlocuzioni tra l'Ente territoriale e la Direzione Regionale finalizzate al trasferimento dell'immobile oggetto di richiesta di trasferimento (disamina della documentazione agli atti, effettuazione di sopralluoghi sul bene, etc.);
- i)** predisposizione e sottoscrizione del verbale dell'eventuale consegna anticipata del bene;
- j)** formalizzazione del trasferimento in proprietà del bene con apposito provvedimento del Direttore Regionale, entro 60 giorni dalla comunicazione dell'accoglimento della richiesta;
- k)** esecuzione formalità conseguenti al trasferimento (registrazione, trascrizione e voltura del provvedimento);
- l)** predisposizione e sottoscrizione del verbale di consegna laddove non sia stata già effettuata la

consegna anticipata;

m) annullamento o aggiornamento scheda e aggiornamento del sistema Address;

n) comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato.

Normativa di riferimento

- Artt. 117 e 119 Costituzione
- L. n. 23/1996
- L. n. 449/1997, art. 2
- D.lgs. n. 112/1998
- L. n. 388/2000, art. 46
- L. n. 136/2001
- L. n. 289/2002
- L. n. 311/2004
- L. n. 296/2006, art. 1, co. 203
- L. n. 42/2009
- D.lgs. n. 85/2010, art. 5, co.5
- D.lgs. n. 85/2010, art. 9, co.5
- D.lgs. n. 42/2004
- D.L. n. 98/2011
- D.L. 16/2012, convertito con modificazioni in L. n. 44/2012, art. 4, co. 12-quater
- D.L. n. 95/2012
- D.L. n. 69/2013 convertito con modificazioni in L. n. 98/2013, art. 56-bis, da ultimo modificato dall'art. 1, comma 666, L. n. 199/2025
- D.L. n. 210/2015, convertito con modificazioni in L. n. 21/2016, art. 10, co. 6-bis
- D.P.C.M. 20/2/2018
- L. n. 145/2018, art. 1, co. 423
- Art. 15-bis del D.L. n. 13/2023 convertito con modificazioni con Legge n. 41/2023, da ultimo modificato dall'art. 4, comma 6, DL 200/2025

4 - Gestione dei fabbisogni allocativi PAC relativamente agli immobili in uso

4.1 - Interventi edilizi

Il processo riguarda tutti gli interventi da eseguire sul patrimonio statale gestito e si propone l'obiettivo di garantire la migliore qualità funzionale, tecnica ed architettonica degli immobili nel rispetto dei principi di sostenibilità energetico-ambientale, di valorizzazione e rigenerazione urbana dei contesti territoriali ove tali compendi statali insistono.

Le strategie degli interventi saranno pertanto indirizzate alla valorizzazione degli *asset* nell'ottica di:

- garantire la sostenibilità ambientale e il rapporto con il territorio / ambiente circostante;
- contenere i consumi energetici;
- ridurre i costi di gestione, manutenzione ed esercizio degli edifici;
- ottimizzare il ciclo delle acque;
- ridurre le isole di calore;
- utilizzare materiali riciclabili gestendone correttamente il ciclo di vita per ridurre lo spreco e proteggere anche l'ambiente;

- migliorare gli aspetti relativi all'adattamento e alla mitigazione climatica;
- garantire il rispetto dei criteri ambientali minimi valutando inoltre delle opportunità derivanti dai protocolli energetico-ambientali;
- migliorare / adeguare le caratteristiche sismiche;
- garantire adeguate condizioni di sicurezza.

Al fine di realizzare tali strategie si farà ricorso:

- all'utilizzo di modalità, materiali e tecnologie costruttive innovative per la riduzione dei tempi di intervento;
- ad un monitoraggio ESG dell'intero processo di valorizzazione: partendo quindi dalla programmazione, nell'ambito della quale viene svolta un'analisi rivolta a definire gli obiettivi di miglioramento della *performance* in termini energetico-ambientali, sociali e di *governance*, attraverso specifici indicatori in chiave ESG che vengono monitorati durante le diverse fasi del processo edilizio (programmazione, progettazione, esecuzione). L'applicazione di tali indicatori, a tutti gli interventi edilizi attivati dall'Agenzia del Demanio, consente non solo di indirizzare verso strategie di sostenibilità la specifica iniziativa, ma concorre anche all'implementazione di un'analisi complessiva in chiave ESG di tutte gli interventi edilizi attuati dall'Agenzia, che consente, attraverso l'aggregazione dei dati, di quantificare gli impatti dalla fase di programmazione (piano degli investimenti), nelle successive fasi di progettazione e di esecuzione opere (Piano Strategico Industriale e Piano di Sostenibilità), e nell'ambito della consuntivazione (interventi conclusi e collaudati - si veda allegato D);
- all'impiego di piattaforme e modelli digitali (BIM) per:
 - migliorare il livello di conoscenza degli immobili ai fini di una corretta gestione che riduca i costi di manutenzione ed esercizio;
 - garantire progettazioni ed esecuzioni di qualità al fine di ridurre i rischi di modifiche contrattuali con aumento di tempi e costi;
 - monitorare digitalmente le fasi di progettazione, avvio ed esecuzione opere.

4.1.a – Nuova costruzione, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione

La nuova costruzione, la manutenzione straordinaria, il restauro e la ristrutturazione hanno per oggetto opere ed interventi che riguardano gli immobili statali prevalentemente destinati a uffici governativi con fondi messi a disposizione dal Bilancio dello Stato e identificati nel Piano degli Investimenti dell'Agenzia.

Nell'ambito della cooperazione orizzontale tra soggetti pubblici l'Agenzia cura inoltre l'esecuzione degli interventi di cui sopra anche avvalendosi di risorse finanziarie messe a disposizione da altre Amministrazioni centrali con l'obiettivo di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico.

Le fasi di attuazione degli interventi vengono di seguito riportate:

- espletamento delle indagini conoscitive degli immobili e del contesto finalizzate alla conoscenza dei beni e alla valutazione delle strategie di valorizzazione più opportune nonché ad una previsione delle tempistiche di intervento;
- elaborazione preliminare della documentazione necessaria all'inserimento nel piano degli investimenti dell'Agenzia (studi di fattibilità, DOCFAP, etc.) ovvero alla quantificazione dell'impegno di spesa a carico delle amministrazioni terze;
- stipula delle convenzioni per gli interventi fondi terzi;
- individuazione e nomina delle figure tecniche coinvolte (es. Responsabile del Progetto, Ufficio Direzione Lavori, etc.) fra le risorse disponibili interne all'Agenzia;
- eventuale avvio delle procedure di affidamento dei servizi di ingegneria e architettura in caso di indisponibilità delle risorse interne;
- pianificazione e programmazione delle procedure di affidamento dei servizi di ingegneria e architettura e dell'esecuzione delle opere;
- gestione procedure di affidamento dei Servizi di Ingegneria e Architettura e delle gare per Servizi e lavori, dalla predisposizione della documentazione di gara sino all'affidamento e alla sottoscrizione dei contratti comprese le attività connesse alle autorizzazioni preventive, alla trasparenza e all'anticorruzione incluse le relative comunicazioni agli enti preposti;
- gestione tecnica e amministrativa dell'esecuzione delle attività contrattuali dei servizi di ingegneria e architettura e dei lavori, compreso il deposito in AINOP;
- esecuzione delle opere attraverso l'attivazione delle procedure di gara finalizzate all'individuazione delle imprese, la gestione dei rapporti contrattuali con le stesse sino alla verifica di conformità e al collaudo / certificato di regolare esecuzione ed alla consegna e all'avvio delle opere compreso l'ottenimento e il rilascio delle certificazioni e autorizzazioni per la messa in esercizio per quanto di competenza dell'Agenzia e delle connesse comunicazioni all'ANAC.

È prevista, inoltre, in maniera residuale, la possibilità che, nell'ambito di processi di valorizzazione prevalentemente economica, l'esecuzione dell'intervento sia affidata a terzi che utilizzano fondi messi a disposizione dall'Agenzia. Quest'ultima, quindi, interviene principalmente attraverso un investimento economico destinato all'esecuzione totale o parziale di opere finalizzate all'incremento di interesse del mercato per il bene stesso.

Tale investimento, effettuato sulla base della normativa vigente, viene supportato da una precedente fase di concertazione con gli altri soggetti coinvolti rispetto al tipo di intervento da eseguire, alle modalità di conduzione dell'intervento e di coordinamento delle specifiche competenze e responsabilità di ciascun soggetto (progettazione dell'intervento, appalto delle opere, verifiche sull'esecuzione delle opere, etc.).

L'Agenzia conserva in tutti i casi una funzione di supervisione delle azioni poste in essere da parte degli altri soggetti coinvolti, eventualmente attuata attraverso la costituzione di tavoli tecnici o comitati scientifici appositamente creati.

Rimane prerogativa dell'Agenzia sospendere il finanziamento o reindirizzare gli interventi in caso di allontanamento dagli obiettivi preventivamente concordati.

In alcuni casi, l'Agenzia può stipulare ai sensi dell'art. 63 D.lgs. n. 36/2023 specifiche Convenzioni con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti al fine di far eseguire ai Provveditorati Interregionali alle Opere Pubbliche attività connesse alla realizzazione di talune iniziative inserite nel Piano degli Investimenti dell'Agenzia.

A carico dell'Agenzia restano tutte le attività propedeutiche alla creazione delle condizioni per l'attuazione dell'intervento che, soprattutto nel caso di interventi strumentali alla razionalizzazione degli utilizzi e degli spazi, si sostanziano nel coordinamento dell'azione delle Amministrazioni e dei Provveditorati coinvolti nel progetto di razionalizzazione; l'Agenzia inoltre, nell'ambito delle Convenzioni stipulate, compie azioni di vigilanza nei confronti dei Provveditorati incaricati dell'attuazione dell'intervento curando in particolare:

- l'approvazione dei progetti con riferimento alla corrispondenza con i quadri esigenziali delle amministrazioni, la qualità progettuale attesa, la sostenibilità ambientale, il miglioramento delle performance;
- la verifica dei cronoprogrammi operativi con valutazione delle rendicontazioni prodotte dai Provveditorati in ordine all'avanzamento dei lavori;
- l'autorizzazione al pagamento delle fatture emesse a seguito dei necessari certificati di pagamento sottoscritti dai Provveditorati per servizi, forniture, incentivi, lavori etc. previa esibizione da parte della Stazione Appaltante della documentazione a supporto (tecnica, amministrativa, autorizzativa etc.) prevista dalle vigenti norme;
- le verifiche in ordine alla regolare approvazione da parte della Stazione Appaltante degli atti di collaudo, di verifica di conformità e di eventuali accordi bonari conclusi, anche al fine di constatarne la compatibilità con le disponibilità finanziarie e con quanto autorizzato dall'Agenzia;
- il consenso preventivo in ordine alle modalità di selezione e affidamento di incarichi a professionisti esterni alla Stazione Appaltante compresa la nomina delle commissioni giudicatrici;
- la condivisione dei quadri economici degli interventi e delle previsioni finanziarie con l'obiettivo di prevedere i fabbisogni di cassa scaturenti dall'espletamento delle operazioni connesse allo stesso.

Normativa di riferimento

- D.P.R. n. 380/2001
- D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.
- L. 234/2021 art. 1 co 475-477

4.1.b - Somma urgenza

Il processo di somma urgenza ha la finalità di rimuovere condizioni che pregiudicano l'incolumità pubblica. Rispetto a tale fattispecie l'Agenzia interviene solitamente nei casi in cui ha la diretta responsabilità ad

eseguire l'intervento. Per ciò che concerne gli immobili utilizzati dalle Amministrazioni dello Stato invece tale responsabilità ricade, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1, comma 273, L. n. 190/2014, sul Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti che dispone di appositi fondi iscritti nel Bilancio dello Stato.

In ogni caso e a prescindere dal titolo di utilizzo del bene, qualora, a seguito di una segnalazione, si accertasse lo stato di pericolo e/o minaccia per la sicurezza della pubblica/privata incolumità anche nell'ipotesi che sia da ricondurre ad un soggetto "terzo" che risultasse impossibilitato all'esecuzione tempestiva dei lavori, si raccomanda di attivarsi sempre tempestivamente in considerazione degli obblighi di tutela dominicale in capo all'Agenzia avendo cura di segnalare:

- la fonte dispositiva sulla competenza per la gestione della problematica specifica;
- l'intimazione all'azione in un tempo congruo altrimenti sarà l'Agenzia a procedere "in danno" al consegnatario con il recupero postumo di tutte le somme.

Tale intimazione è da attuarsi anche in caso di una ragionevole previsione dell'imminente verificarsi di eventi di danno o di pericolo imprevisto o imprevedibile da determinare un concreto pregiudizio per la pubblica e privata incolumità. Tali eventi richiedono quindi l'adozione di "misure indilazionabili", comunque nei limiti dello stretto necessario.

Il processo prevede:

- a)** immediata esecuzione dei lavori entro il limite dei 500 mila euro o di quanto indispensabile per rimuovere lo stato di pregiudizio alla pubblica e privata incolumità;
- b)** immediata acquisizione di servizi o forniture entro il limite di quanto indispensabile per rimuovere lo stato di pregiudizio alla pubblica e privata incolumità, nei limiti della soglia europea.

Fasi specifiche per Somma urgenza:

- a)** redazione, a cura RUP, del verbale di somma urgenza e della perizia giustificativa, comprensiva di quadro economico, computo metrico estimativo ed elenco prezzi unitari;
- b)** esecuzione dei lavori.

Normativa di riferimento

- art. 140 e 140bis D.Lgs. n.36/2023 e ss.mm.ii.
- art. 7 D.Lgs. n.1/2018 Codice di Protezione Civile.

4.2 - Manutenzione ordinaria - Nulla osta alla manutenzione ordinaria

Il processo di manutenzione ordinaria riguarda la gestione diretta dell'Agenzia degli interventi - su immobili del demanio o del patrimonio dello Stato o l'autorizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria a carico del locatario/concessionario previo il rafforzamento, attraverso l'uso dei modelli digitali, delle attività predittive e programmate.

Lo scopo del processo è quello di provvedere alle valutazioni tecniche preliminari, alla predisposizione dei documenti tecnici e amministrativi necessari per l'affidamento, alla direzione dei lavori e al collaudo degli stessi e di sorvegliare la perfetta esecuzione delle opere da parte del locatario/concessionario.

Sono definiti interventi di manutenzione ordinaria quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

La manutenzione ordinaria è eseguibile principalmente secondo tre tipologie di procedure, di cui le prime due applicabili nei casi in cui le attività tecniche vengano svolte dalla Struttura Territoriale, l'ultima di autorizzazione all'utente:

- a)** lavori in economia;
- b)** lavori in appalto;
- c)** nulla osta all'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/1923
- R.D. n. 827/1924
- L. n. 457/1978, art. 31
- D.lgs. n. 36/2023
- Codice Civile artt. 1576, 1609

4.3 - Razionalizzazioni

In un'ottica di pianificazione rigenerativa dei territori attraverso percorsi, il più possibile partecipati, e standard di progettazione sempre più evoluti ed innovativi in grado di massimizzare i risultati in termini di sostenibilità e impatto sociale, l'attività di razionalizzazione degli spazi in uso alle PAC viene ricondotta anche nell'ambito dei "Piani città", nei contesti territoriali ove l'avvenuta concertazione con gli interlocutori istituzionali ne consenta la definizione.

Nel dettaglio l'attività prevede di:

- a)** individuare, su espressa indicazione delle P.A., i fabbisogni allocativi sul territorio nazionale, per promuovere successivamente intese finalizzate alla predisposizione dei Piani di Razionalizzazione;
- b)** elaborare Piani di razionalizzazione territoriali per rilascio degli immobili trasferiti e/o conferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare (FPU) costituiti ai sensi dell'art. 4 del D.L. n. 135/2001. Si tratta di operazioni di razionalizzazione particolarmente complesse, nell'ambito delle quali l'attività dell'Agenzia si sostanzia, da un lato, nell'assicurare un supporto in favore delle PA per la ricerca di nuove soluzioni allocative dall'altro, nell'avvio di appositi tavoli di concertazione con enti "istituzionali" che, fermo restando lo svolgimento delle indagini di mercato e la verifica della

congruità dei canoni, consenta alle PA di acquisire informazioni sulle potenzialità del mercato con riferimento al portafoglio immobiliare dai medesimi detenuto (a titolo esemplificativo Poste Italiane S.p.A., Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., enti territoriali);

- c)** consolidare centralmente i PdR territoriali con la finalità di elaborare un PdR per ciascuna PA centrale a livello nazionale;
- d)** promuovere incontri con le P.A. centrali per approfondimenti, verifiche e condivisioni al fine di produrre i PdR per singola PA condivisi e formalizzati;
- e)** promuovere la conoscenza degli applicativi informatici (Portale PA, PALOMA) elaborati da questa Agenzia e messi a disposizione delle PA per le attività razionalizzazione;
- f)** implementare e aggiornare le diverse funzionalità degli applicativi informatici a seguito delle trasformazioni organizzative delle PA e delle indicazioni normative del Legislatore in materia di razionalizzazione;
- g)** elaborare Piani nazionali di razionalizzazione attuativi per singola P.A. declinando le iniziative previste (consegne e dismissioni, permute, interventi edilizi ed acquisti);
- h)** verificare la disponibilità delle risorse economiche (Piano Investimenti Agenzia, Fondi nella disponibilità delle Amministrazioni ovvero altre fonti di finanziamento disponibili) necessarie per l'attuazione delle operazioni di razionalizzazione elaborate;
- i)** monitorare e privilegiare, nell'elaborazione di nuove operazioni di razionalizzazione, le iniziative rivolte alla ottimizzazione della ubicazione degli uffici pubblici sul modello dei 'poli amministrativi', concentrando in uno o più immobili di proprietà pubblica sedi di diverse Amministrazioni dello Stato o di Enti pubblici ai fini del risparmio di spesa per locazione passiva e del contenimento dei costi gestionali ed energetici, assicurando, altresì, un servizio più efficiente derivante dalla presenza di più Amministrazioni in un'unica sede.
- j)** porre in essere, nell'ambito dei piani di razionalizzazione, le necessarie attività istruttorie finalizzate a garantire la piena attuazione alle disposizioni di cui all'art. 8, comma 4, D.L. n. 78/2010, convertito, con modificazioni, in L. n. 122/2010 e successive integrazioni e modifiche apportate da ultimo con D.L. n. 124/2019 convertito, con modificazioni, in L. n. 157/2019 e successive modificazioni ed integrazioni. In particolare, curare:
 - acquisizione della dichiarazione della PA circa la strumentalità del bene;
 - verifica inesistenza di soluzioni alternative più vantaggiose;
 - verifiche amministrativa preliminare all'avvio della procedura di acquisto;
 - invio all'Ente previdenziale della proposta di acquisto;

- determinazione del prezzo di acquisto;
- in caso di accettazione del valore di acquisto del bene da parte della Proprietà, determinazione del canone di locazione nella misura del 4% del costo di acquisto contrattualizzato, degli oneri connessi alla stipula del contratto di compravendita e, nel caso di immobili oggetto di interventi, delle spese da sostenere per gli interventi di messa a norma;
- rilascio da parte dell'Agenzia del demanio del prescritto provvedimento di nulla osta alla stipula.

Normativa di riferimento

- L. n. 191/2009, art. 2 co. 222, 222-bis, 222-ter, 222-quater
- D.L. n. 95/2012 conv. in L. n. 135/2012 e succ. mod. ed int.
- L. n. 147/2013, art. 1 co. 387
- D.L. n. 66/2014
- D.L. n. 78/2010, art. 8 co. 4 e ss mm ii
- D.L. n. 124/2019, art. 43 co. 1 lett a)
- D.L. n. 53/2019, art. 8 bis co. 1
- D.L. 104/2020, art. 69 e ss mm ii
- D.L. 146/2021, conv in L. n.215/2021, art.16 sexies, comma 1 e ss mm ii così come, da ultimo, modificato dal D.L. n. 200/2025 art. 4, comma 6
- L. 234/2021, "*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2022 e bilancio pluriennale per il triennio 2022-2024*"
- DL 228/2021 conv., con mod. dalla L. n. 15/2022, art. 10 comma 2 bis

4.4 - Consegna e dismissione

Il processo di consegna ha come fine quello di assegnare beni del demanio pubblico o del patrimonio alle amministrazioni statali per lo svolgimento di attività istituzionali (uso governativo), mentre il processo di dismissione ha come fine quello di riprendere in consegna da amministrazioni statali, in tutto o in parte, beni immobili patrimoniali e demaniali non più ritenuti necessari per lo svolgimento delle suddette attività istituzionali.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate, distinte per i due momenti:

4.4.a - Consegna

- a)** controllo formale della richiesta e verifica del piano dei fabbisogni e dei piani di razionalizzazione dell'amministrazione richiedente;
- b)** sopralluogo ai fini della verifica di compatibilità del bene in rapporto alle esigenze dell'amministrazione richiedente e dello stato manutentivo dell'immobile;
- c)** aggiornamento, qualora necessario, del valore inventariale;

- d)** predisposizione e sottoscrizione congiunta del verbale di consegna;
- e)** aggiornamento schede e basi dati informatiche;
- f)** invio flusso informatico alla Ragioneria territoriale dello Stato.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/1923
- R.D. n. 827/1924
- D.P.R. n. 367/1998
- L. n. 296/2006, art. 1, cc. 214 e 215
- L. n. 244/2007, art. 2, cc. 618-623
- D.L. n. 112/2008, art. 74
- L. n. 191/2009, art. 2 co. 222 e successive modifiche e integrazioni
- D.L. n. 95/2012, convertito in L. n. 135/2012

4.4.b - Dismissione

- a)** ricevimento della dichiarazione di dismissione da parte dell'amministrazione usuaria oppure del verbale a seguito di una verifica ispettiva, dal quale emerge una sottoutilizzazione od un uso improprio dell'immobile da parte dell'amministrazione stessa;
- b)** sopralluogo congiunto di verifica delle condizioni in cui si trova il bene ed eventuali utilizzazioni in atto;
- c)** predisposizione verbale di sopralluogo e sottoscrizione congiunta;
- d)** eventuale richiesta di ripristino o messa in sicurezza dell'immobile a favore della stessa amministrazione;
- e)** convocazione dell'amministrazione interessata, predisposizione e sottoscrizione del verbale di dismissione;
- f)** aggiornamento schede e basi dati informatiche;
- g)** invio informatizzato alla Ragioneria territoriale dello Stato.

Non è consentita (L. n. 296/2006) la dismissione temporanea di beni immobili dello Stato assegnati in uso gratuito alle Amministrazioni pubbliche ad eccezione dei beni immobili in uso all'Amministrazione della Difesa affidati, in tutto o in parte, a terzi per lo svolgimento di attività funzionali alle finalità istituzionali dell'Amministrazione stessa.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/1923
- R.D. n. 827/1924
- D.P.R. n. 367/1998
- L. n. 296/2006, art. 1 cc. 214 – 216
- D.L. n. 112/2008, art. 74
- D.lgs. n. 66/2010, art. 307

4.5 - Gestione delle locazioni passive e congruità canoni

Ai sensi dell'art. 2 co. 222 e ss. della Legge n. 191/2009 e dell'art. 3 del D.L. n. 95/2012 il ruolo dell'Agenzia si focalizza, in tale ambito, sul rilascio del nulla-osta alla stipula e al rinnovo dei contratti di locazione passiva delle Amministrazioni Statali.

Il processo, anche allo scopo di favorire una gestione unitaria ed efficiente degli immobili, è finalizzato a garantire procedure quanto più trasparenti possibili nei casi in cui le Amministrazioni dello Stato si trovino nelle condizioni di prendere in locazione edifici di proprietà privata da utilizzare per i propri fini istituzionali. Il ricorso al mercato privato avviene solo nei casi di impossibilità di disporre di immobili liberi o liberabili dello Stato, anche confiscati alla criminalità organizzata per gli scopi suddetti ovvero di proprietà di enti pubblici offerti in locazione agevolata ("indisponibilità di immobili demaniali").

L'intero processo consta di una fase, squisitamente tecnica, che stabilisce la congruità del canone richiesto dalla proprietà, e di un'altra, amministrativa-contabile, relativa all'istruttoria per il rilascio dell'autorizzazione alla stipula (nulla osta alla stipula).

Le attività da porre in essere riguardano:

- a)** ricezione della comunicazione del fabbisogno da parte della P.A. con verifica della conformità alle previsioni triennali dei fabbisogni allocativi come inseriti nel sistema dati (RATIO);
- b)** verifica indisponibilità di immobile demaniale, confiscato alla criminalità organizzata o di proprietà di enti pubblici offerti in locazione agevolata;
- c)** ricezione della richiesta di canone per l'immobile di proprietà di terzi come individuato dall'Amministrazione;
- d)** esame della documentazione tecnica relativa all'immobile individuato trasmessa dall'Amministrazione;
- e)** rilascio del parere sulla congruità del canone o acquisizione parere della Commissione per la verifica di congruità per i contratti di importo sopra la soglia a seguito di attività estimale e rilascio contemporaneo dell'autorizzazione alla stipula libera o condizionata al verificarsi di condizioni ritenute imprescindibili;
- f)** ricezione del contratto di locazione stipulato e registrato;
- g)** continuo aggiornamento del Database locazioni passive.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/1923
- R.D. n. 827/1924
- R.D. n. 1058/29, art. 34
- D.M. 2984/1940, artt. 638 -639
- L. n. 392/1978
- L. n. 662/1996, art. 2, co. 95

- L. n. 311/2004, art. 1 co. 439
- L. n. 266/2005, art. 1, cc., 478 e 479
- L. n. 244/2007, art. 2, cc. 618-623
- D.L. n. 112/2008, art. 74
- L. n. 191/2009 art. 2 co. 222 e ss.mm.ii.
- Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio
- D.L. 201/2011, convertito in L. n. 214/2011, art. 27 co. 4
- L. n. 228/2012
- D.L. n. 120/2013 art. 2-bis
- L. n. 147/2013 art. 1 cc. 388 e 389
- D.L. n. 66/2014
- L.160/2019 art 1 commi 616-619
- D.L. 146/2021, convertito in L.215/2021, art.16 sexies, comma 1 così come modificato dal D.L. n. 200/2025, art. 4, comma 6.

4.6 - Manutenzioni ordinarie e straordinarie degli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato

Il processo ha l'obiettivo di assicurare la gestione accentrata degli interventi manutentivi sugli immobili di proprietà dello Stato e sugli immobili di proprietà di terzi utilizzati dalle Amministrazioni dello Stato per finalità istituzionali, volto al contenimento della spesa pubblica e, ove possibile, alla razionalizzazione degli spazi.

Per la realizzazione di tali interventi sono istituiti a partire dal 2013 due fondi, rispettivamente per le manutenzioni ordinarie (cap. 3905) e per quelle straordinarie (cap. 7753), iscritti nello stato di previsione della spesa del Ministero dell'economia e delle finanze, su cui l'Agenzia assume le relative decisioni di spesa sulla base di un piano generale degli interventi triennale.

Gli interventi sono effettuati mediante i Provveditorati alle Opere pubbliche sulla base di convenzioni quadro sottoscritte con l'Agenzia. Per l'esecuzione si ricorre agli operatori privati con i quali l'Agenzia ha concluso accordi quadro a seguito di procedure ad evidenza pubblica in qualità di centrale di committenza.

Qualora non risultasse possibile individuare un operatore idoneo a causa della peculiarità dell'intervento da eseguire, la selezione dell'impresa esecutrice potrà essere espletata tramite apposita procedura, ai sensi della vigente normativa in materia, a cura dei Provveditorati.

L'art. 9 del D.L. 68/2022 convertito con modificazioni dalla Legge 5 agosto 2022, n. 108 (GU n.182 del 05-08-2022), ha rettificato l'iter di affidamento degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nell'ambito del Sistema Accentrato delle manutenzioni, con l'obiettivo di efficientare l'intero processo dalla fase della programmazione fino alla realizzazione degli interventi, e il relativo impiego dei fondi, favorendo sinergie operative tra opere coesistenti sul medesimo immobile.

In tal senso il comma 7 del citato art. 9, ferma restando la competenza esclusiva delle Amministrazioni usuarie rispetto alla piccola manutenzione nonché all'adeguamento ex decreto legislativo 81/2008, introduce la possibilità di finanziare e realizzare, nell'ambito del Sistema Accentrato delle manutenzioni, l'esecuzione anche di opere relative alla messa a norma degli impianti o correlate alle norme in materia di prevenzione

incendi, con l'obiettivo di garantire il coordinamento con altri interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi ai sensi delle lettere a) e b) del comma 2 e del comma 5 dell'art. 12 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, favorendo economie di scala e contribuendo al contenimento dei costi.

Sempre al fine di promuovere forme di razionalizzazione tra gli interventi, l'esecuzione degli stessi può essere curata, al ricorrere di specifiche condizioni, nonché previo atto di intesa e senza maggiori oneri, dai Provveditorati interregionali per le opere pubbliche o dall'Agenzia del demanio.

La norma aggiunge poi, dopo il secondo periodo dell'articolo 12, comma 5, del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, la previsione secondo cui "l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria ovvero di manutenzione straordinaria dei lavori di importo in ogni caso inferiore a 100.000 euro, di cui al comma 2, lettere a) e b), è curata, senza nuovi o maggiori oneri, direttamente dalle amministrazioni utilizzatrici degli immobili".

In sintesi, il processo prevede le fasi di seguito riportate:

a) Comunicazione interventi: tale fase è finalizzata ad acquisire dalle Amministrazioni usuarie, nel rispetto delle previsioni di Legge e sulla base di apposite Linee guida redatte dall'Agenzia, la comunicazione per ogni singolo fabbricato utilizzato, o porzione di esso, o sua pertinenza, della previsione triennale dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuare sugli immobili in uso alle stesse per finalità istituzionali. L'Agenzia fornisce la necessaria preliminare assistenza alle Amministrazioni stesse in ordine ai possibili quesiti eventualmente posti in merito alle modalità di comunicazione e caricamento degli interventi sull'apposito sistema informatico e verifica la corretta imputazione rispetto alle Linee guida, in termini di coerenza e congruenza, delle richieste manutentive acquisite, proponendo eventuali azioni correttive;

b) Programmazione: tale fase ha la finalità di consentire all'Agenzia di assumere le decisioni di spesa definendo il Piano generale triennale degli interventi e di trasmettere ai Provveditorati alle Opere Pubbliche l'elenco annuale degli interventi inseriti nel Piano. In particolare, l'Agenzia supporta i Provveditorati nelle loro attività di validazione e assegnazione delle priorità e acquisisce dal MIT-DIGES - coordinato con i Provveditorati:

- ✓ le **priorità tecniche** riferite ad ogni intervento
- ✓ la **validazione** dei costi stimati dalle PA

Successivamente l'Agenzia procede, previa verifica che gli interventi comunicati non siano inseriti in un piano di razionalizzazione approvato dall'Agenzia e nei piani di investimento immobiliare (cap.7754), a redigere il Piano Generale ai fini dell'assunzione delle decisioni di spesa. Tale fase si conclude con la Pubblicazione del Piano Generale sul sito internet dell'Agenzia del Demanio;

c) Stipula convenzioni quadro: l'Agenzia sottoscrive con i Provveditorati e con le Amministrazioni che assumono il ruolo di stazioni appaltanti per interventi di importo lavori inferiore a 100.000 euro, ai sensi della suindicata normativa, le Convenzioni quadro, distinte per ambito territoriale di pertinenza, nelle quali

vengono esplicitati i dati di dettaglio di ciascun intervento, con il relativo cronoprogramma;

d) Stipula accordi quadro: tale fase ha l'obiettivo di stipulare gli accordi quadro riferiti ad ambiti territoriali predefiniti, con gli operatori economici individuati tramite procedura ad evidenza pubblica, ai quali verrà affidata l'esecuzione degli interventi secondo il criterio della rotazione. Nel dettaglio, l'Agenzia provvede a svolgere le seguenti attività:

1. Predisposizione della documentazione di gara
2. Nomina del RUP
3. Pubblicazione dei bandi di gara
4. Svolgimento della procedura di gara
5. Stipula degli accordi quadro con gli operatori individuati
6. Pubblicità della stipula sul sito internet dell'Agenzia
7. Creazione dell'anagrafica degli accordi quadro e degli operatori aggiudicatari

e) Realizzazione degli interventi: i Provveditorati e le Amministrazioni utilizzatrici per gli interventi di importo lavori inferiore a 100.000 euro provvedono alla realizzazione degli specifici interventi manutentivi previa sottoscrizione delle predette convenzioni quadro e affidamento dei lavori alle imprese incluse negli accordi quadro ovvero, qualora impossibile, mediante apposita procedura di gara;

f) Monitoraggio: tale fase ha per oggetto la verifica, da parte dell'Agenzia, della corretta esecuzione degli interventi, con particolare riferimento al rispetto dei tempi, costi e modalità di esecuzione previsti dal Protocollo d'Intesa e dalle Convenzioni Quadro sottoscritte con le stazioni appaltanti con elaborazione di apposita reportistica. Comprende anche la verifica dell'aggiornamento degli applicativi dedicati al processo;

g) Gestione operativa e finanziaria: la fase definisce le modalità di gestione operativa e finanziaria degli interventi gestiti e curati dai Provveditorati e dalle Amministrazioni utilizzatrici rientranti nel sistema accentrato delle manutenzioni. Sono previste le seguenti attività:

1. Redazione e stipula atto di affidamento interventi (a cura dei Provveditorati/Amministrazioni);
2. Ripianificazione dei Piani Generali, su indicazione dei Provveditorati in seguito ad assestamenti dei Quadri Economici, stralci, accorpamenti e sostituzione di interventi;
3. Selezione operatore a cui affidare le attività esecutive (a cura dei Provveditorati/Amministrazioni);
4. Stipula dei contratti di appalto con gli operatori selezionati (a cura dei Provveditorati/Amministrazioni);
5. Trasmissione contratti alla ragioneria (a cura dei Provveditorati/Amministrazioni);
6. Richiesta accreditamento fondi (a cura dei Provveditorati/Amministrazioni);
7. Liquidazione, previa verifica dell'attendibilità delle richieste accreditamento fondi pervenute, dei

corrispettivi degli interventi agli operatori specializzati tramite l'emissione degli ordini di accreditamento in favore dei funzionari delegati presso i Provveditorati e le Amministrazioni utilizzatrici che svolgono il ruolo di stazioni appaltanti.

Normativa di riferimento:

- R.D. n. 2440/1923
- R.D. n. 827/1924
- D.L. n. 98/2011, art. 12
- L. n. 244/2007, art. 2 c. 618 e 620 in comb. disp. con D.L. n. 78/2010, art. 8, co. 1
- L. n. 191/2009 art. 2 co. 222
- L. n. 147/2013, art. 1 co. 390
- D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.
- Decreto Interdirettoriale emanato l'8 ottobre 2012 e pubblicato sulla GURI n. 296 del 20.12.2012
- Linee Guida emanate dall'Agenzia del Demanio in data 25/10/2012 e ss.mm.ii
- Protocollo d'intesa con MIT diretto a stabilire gli impegni e le modalità di espletamento delle attività cui devono attenersi i singoli PPOPP.
- D.L. 68/2022 convertito con modificazioni dalla Legge 5 agosto 2022, n. 108 (GU n.182 del 05-08-2022).

4.7 - Efficientamento energetico

L'Agenzia del demanio è attivamente coinvolta sul fronte del perseguimento degli obiettivi comunitari dettati dalla Direttiva 2012/27/UE, collaborando congiuntamente agli altri enti istituzionali competenti in materia di efficienza energetica.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 9, comma 3 del D.M. 16 settembre 2016 – attuativo dell'art. 5 del D.lgs. 102/2014 – il MASE (ex MITE, subentrato nelle competenze del MISE con il D.L. 1 marzo 2021 n. 22, e rinominato MASE con il D.L. 11 novembre 2022, n. 173), previa stipula di apposite convenzioni, affida all'Agenzia del Demanio la realizzazione degli interventi ricompresi nei programmi PREPAC che insistono su edifici ricompresi nell'ambito del Sistema accentrato delle manutenzioni, di cui all'art. 12 del D.L. 98/2011. Come previsto dalla recente modifica normativa dell'art. 5, co. 8, del d.lgs. 102/2014 (modificato dal D.L. 1° marzo 2022 n. 17, convertito in L. 27 aprile 2022 n. 34) la fase attuativa è affidata oltre che ai competenti Provveditorati OO.PP. anche all'Agenzia del Demanio in considerazione della tipologia di intervento e delle eventuali diverse forme di finanziamento adottate per il medesimo immobile.

Sono previste le seguenti attività:

- a) Redazione dell'inventario degli immobili di proprietà della Pubblica Amministrazione Centrale ai sensi dell'art. 5 comma 5 della Direttiva 2012/27/UE;
- b) Istruttoria finalizzata alla predisposizione del Programma annuale di riqualificazione energetica degli immobili (PREPAC) attraverso un'attività di analisi volta a porre in risalto aspetti di rilievo sia di natura tecnica che amministrativa ai fini dell'esecuzione dell'intervento, ai sensi del DM 16 settembre 2016;

- c)** Supporto alle Amministrazioni nella predisposizione della documentazione necessaria ai fini dell'accesso al PREPAC;
- d)** Monitoraggio dello stato di avanzamento degli interventi e del conseguente risparmio energetico conseguito, comunicandone i relativi risultati al MASE, ai fini del raggiungimento degli obiettivi nazionali in materia di efficienza energetica;
- e)** Esecuzione delle attività funzionali alla realizzazione degli interventi nei casi in cui l'Agenzia svolge il ruolo di Stazione Appaltante;
- f)** Gestione dei pagamenti in coerenza con le procedure previste nell'ambito del Sistema Accentrato delle Manutenzioni;

Nell'ambito del programma volto alla riqualificazione sismica ed energetica degli immobili statali ed in esito agli audit sismici e diagnosi energetiche via via pervenute, l'Agenzia del Demanio finanzia interventi di adeguamento/miglioramento sismico ed efficientamento energetico, laddove previsto, in un'ottica di miglioramento della performance energetica e di riduzione dei costi. A tal fine ricorre alle risorse stanziare dal comma 445 dell'art.1 della L. 178/2020 (Legge di bilancio 2021), mediante il rifinanziamento del comma 140 dell'art.1 della L. 232/2016 (Legge di Bilancio 2017), e dal comma 14 dell'art.1 della L. 160/2019 (Legge di bilancio 2020), individuando specifiche iniziative di efficientamento energetico in linea con gli indirizzi di rilancio degli investimenti pubblici.

Per la realizzazione dei progetti di riqualificazione energetica l'Agenzia del Demanio può usufruire altresì degli incentivi statali stanziati dal Conto Termico 3.0 (gestito dal GSE), che eroga le spese da sostenere a fondo perduto per finanziare l'efficientamento energetico e la produzione di energia termica da fonti rinnovabili. In tale ambito l'Agenzia del Demanio interviene quale Soggetto Responsabile ai fini dell'accesso agli incentivi per conto delle P.A.

Infine, con il Protocollo d'Intesa del 23.07.2025 l'Agenzia del Demanio ha sottoscritto un accordo con il GSE finalizzato a favorire la transizione energetica e lo sviluppo sostenibile del patrimonio edilizio demaniale attraverso la promozione di interventi di riqualificazione energetica, la diffusione delle fonti energetiche rinnovabili e la realizzazione di configurazioni di autoconsumo diffuso per la condivisione dell'energia.

In tale ottica l'Agenzia del Demanio collabora con il GSE per:

1. effettuare un'analisi sui dati e sulle informazioni afferenti al fabbisogno energetico delle strutture demaniali;
2. attivare progetti per la condivisione e lo scambio di energia autoprodotta tra le strutture/aree pubbliche nella disponibilità del Demanio;
3. individuare e condividere concept, metodologie e documenti operativi per l'avvio di progetti pilota finalizzati a realizzare, anche mediante iniziative di partenariato pubblico privato, iniziative a carattere innovativo per la valorizzazione in chiave verde di strutture e aree demaniali;
4. favorire l'interscambio informativo tra le piattaforme digitali nelle rispettive disponibilità;

5. sviluppare congiuntamente iniziative di formazione ed informazione, anche attraverso la predisposizione e diffusione di materiale divulgativo, in ordine ai servizi offerti per la riqualificazione energetica ed il recupero di strutture e aree demaniali, alle opportunità derivanti dai meccanismi di incentivazione gestiti dal GSE ed alle procedure di accesso agli stessi, nonché sulle azioni volte alla riduzione dei consumi energetici e allo sviluppo delle fonti rinnovabili.

Normativa di riferimento:

- Direttiva 2012/27/UE;
- Decreto Legislativo 4 luglio 2014, n. 102
- D.M. 16 settembre 2016 (Sviluppo economico)
- D.L. 1° marzo 2021 n. 22
- D.L. 1° marzo 2022 n. 17
- Comma 140, art. 1, L. 232/2016, Legge di bilancio 2017
- Comma 14, art.1, L. 160/2019, Legge di bilancio 2020
- D.M. 7 Agosto 2025 (Ambiente e Sicurezza Energetica)

4.8 - Acquisti di immobili per le esigenze delle Amministrazioni dello Stato

4.8.a - Acquisti d'iniziativa

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

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a) individuazione dei beni da acquisire e valutazione delle opportunità d'acquisto;
- b) inserimento dell'acquisto nel programma annuale degli investimenti immobiliari dell'Agenzia, finanziati con fondi del capitolo 7754;
- c) trasmissione piano degli acquisti al MEF ai sensi dell'art. 12, comma 1 del D.L. 98/2011 ai fini dell'emanazione del decreto attestante la compatibilità delle operazioni con i saldi strutturali di finanza pubblica;
- d) sopralluogo di verifica e determinazione della congruità del prezzo dell'immobile richiesto dalla proprietà;
- e) rilascio del parere sulla congruità o acquisizione parere della Commissione per la verifica di congruità per i prezzi di importo sopra la soglia;
- f) predisposizione schema d'atto di acquisto;
- g) acquisizione documentazione attestante la proprietà e disponibilità dell'immobile;
- h) eventuale acquisizione del parere dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato sullo schema di contratto (parere in linea legale e accertamento dei requisiti di proprietà e libertà dell'immobile);
- i) acquisizione certificazione energetica;
- j) acquisizione di una copia dell'atto di acquisto sottoscritta per accettazione da parte del venditore;

- k)** stipula dell'atto a cura dell'Ufficiale Rogante dell'Agenzia del demanio, notaio o altro pubblico ufficiale ed emissione notula di calcolo delle spese contrattuali;
- l)** approvazione del contratto di acquisto;
- m)** eventuale acquisizione parere suppletivo dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato sulla proprietà e libertà dell'immobile fino alla data di trascrizione del contratto stesso;
- n)** registrazione dell'atto, trascrizione e voltura al catasto;
- o)** immissione in possesso del bene;
- p)** assunzione in consistenza, aggiornamento schede e basi dati informatiche;
- q)** comunicazione informatica alla Ragioneria Territoriale dello Stato;
- r)** pagamento del prezzo di acquisto.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/1923
- R.D. n. 827/1924
- D.M. n. 2984/1940
- DL 98/2011, art. 12, commi 1 e 1bis,
- DM 16 Marzo 2012
- DM 14 Febbraio 2014
- D.L. 104/2020, art. 69

4.8.b - Acquisto non d'iniziativa

Il processo ha come fine quello di procedere all'acquisto, per uso governativo, di un bene sulla base di una richiesta da parte di una amministrazione pubblica con fondi messi a disposizione dalla medesima.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a)** verifica indisponibilità immobili demaniali liberi e idonei;
- b)** ricezione delle richieste da parte delle Amministrazioni e del decreto del MEF di cui all'articolo 12 del dl 98/2011 sulla compatibilità dell'operazione con i saldi strutturali di finanza pubblica e valutazione della stessa. Tale provvedimento relativo alla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica non viene acquisito nelle ipotesi di esclusione espressamente previste dal citato art. 12, né con riguardo alle operazioni di acquisto di immobili destinati agli Archivi di Stato disciplinate dell'articolo 1, commi 364 e 365, della legge 30 dicembre 2021, n. 234, alla luce di un parere reso al riguardo dal Ministero dell'economia e delle finanze;
- c)** verifica della coerenza della richiesta con la previsione triennale dei fabbisogni allocativi comunicata dall'Amministrazione interessata ai sensi dell'articolo 2, comma 222 della legge 191/2009, nonché del rapporto mq/addetto;
- d)** individuazione del bene da acquisire, sopralluogo di verifica e determinazione della congruità del prezzo dell'immobile richiesto;

- e)** rilascio del parere sulla congruità o acquisizione parere della Commissione per la verifica di congruità per i prezzi di importo sopra la soglia;
- f)** predisposizione schema d'atto di acquisto;
- g)** acquisizione documentazione attestante la proprietà e disponibilità dell'immobile
- h)** eventuale acquisizione del parere dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato sullo schema di contratto (parere in linea legale e accertamento dei requisiti di proprietà e libertà dell'immobile);
- i)** acquisizione certificazione energetica;
- j)** acquisizione di una copia dell'atto di acquisto sottoscritta per accettazione da parte del venditore;
- k)** stipula dell'atto a cura dell'Ufficiale Rogante dell'Agenzia del Demanio, notaio o altro Pubblico ufficiale ed emissione notula di calcolo delle spese contrattuali;
- l)** approvazione dell'atto mediante decreto interdirettoriale elaborato dell'Amministrazione richiedente e controfirmato dal Direttore dell'Agenzia del demanio;
- m)** trasmissione del decreto interdirettoriale all'Amministrazione richiedente per la registrazione presso gli organi di controllo;
- n)** eventuale acquisizione parere suppletivo dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato sulla proprietà e libertà dell'immobile fino alla data di trascrizione del contratto stesso;
- o)** registrazione fiscale dell'atto, trascrizione alla conservatoria e voltura al catasto;
- p)** immissione in possesso del bene e consegna del bene;
- q)** invio del contratto registrato e trascritto all'Amministrazione interessata per effettuazione del pagamento;
- r)** assunzione in consistenza ed aggiornamento basi dati informatiche;
- s)** comunicazione informatica alla Ragioneria territoriale dello Stato;
- t)** pagamento del prezzo d'acquisto da parte dell'Amministrazione acquirente.

In materia di acquisti, oltre ai fondi ordinariamente assegnati alle varie Amministrazioni statali, il Legislatore è intervenuto con la Legge n. 234/2021, disponendo lo stanziamento di appositi finanziamenti finalizzati a conseguire un complessivo adeguamento e potenziamento infrastrutturale degli Archivi di Stato (art. 1, commi 364-365), dell'Arma dei Carabinieri (art. 1, comma 475) e della Guardia di Finanza (art. 1, comma 476). A dette previsioni ha fatto seguito il DL n. 68/2022, convertito con mod. dalla L 108/2022 che, all'art. 3, comma 2, ha previsto analoghe misure relativamente alle Capitanerie di Porto.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/1923
- R.D. n. 827/1924
- D.M. n. 2984/1940
- DL 98/2011, art. 12, commi 1 e 1bis,
- DM 16 marzo 2012
- DM 14 febbraio 2014

- L. 234/2021, art. 1 commi 364-365 e D.l. 198 del 10/05/2022
- L. 234/2021, art. 1 comma 475 e D.l. n. 339 del 18 ottobre 2022
- L. 234/2021, art. 1 comma 476
- L. 68/2022 conv. con mod. dalla L n. 108/2022, art. 3 e D.L. n. 183 del 4 agosto 2023

4.9 - Permute

Il processo ha come fine quello di permutare beni del patrimonio disponibile o del demanio dello Stato - Ramo Artistico Storico con immobili di proprietà di un Ente Territoriale adeguati all'uso governativo al fine di rilasciare immobili di terzi detenuti in locazione passiva o immobili dello Stato ritenuti inadeguati. Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a)** ricezione della richiesta da parte delle Amministrazioni interessate ed individuazione degli immobili di proprietà di un Ente Territoriale da permutare;
- b)** individuazione del bene di proprietà statale da cedere in permuta e attività di *due diligence* sul medesimo, mediante:
 - verifica dell'interesse culturale ed eventuale acquisizione del parere della Direzione Regionale per i Beni Culturali;
 - regolarizzazione della documentazione propedeutica alla permuta (es. predisposizione certificazione energetica, regolarizzazione catastale, ecc.);
- c)** eventuale sottoscrizione Protocollo di Intesa/Accordo di Programma;
- d)** effettuazione del sopralluogo e predisposizione della relazione tecnico descrittiva estimativa su entrambi i beni ai fini della determinazione dei valori;
- e)** rilascio del parere sulla congruità o acquisizione parere della Commissione per la verifica di congruità per i prezzi di importo sopra la soglia;
- f)** valutazione della fattibilità dell'operazione;
- g)** redazione dello schema di permuta ed eventuale acquisizione del parere legale della competente Avvocatura dello Stato;
- h)** stipula ed approvazione del contratto di permuta e verifica dell'avvenuto pagamento dell'eventuale conguaglio e delle spese di registrazione;
- i)** registrazione contratto, voltura e trascrizione alla Conservatoria;
- j)** immissione in possesso e consegna dei beni;
- k)** assunzione in consistenza e aggiornamento basi dati informatiche;
- l)** trasmissione informatica alla Ragioneria territoriale dello Stato.

Inoltre, l'articolo 5, commi 5-bis e 5-ter, introdotti dalla L. 25/2022 di conversione del DL. 4/2022 (c.d. Decreto Sostegni-ter), modificando l'articolo 11-quinquies del D.L. n. 203/2005, ha previsto che l'Agenzia del demanio possa essere autorizzata, con decreto dirigenziale del Ministero dell'economia e delle finanze, a compiere anche operazioni di permuta di immobili in uso alle Amministrazioni a trattativa privata,

nell'ottica di favorire il raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal PNRR.

Le operazioni di permuta in questione sono realizzate senza conguagli in denaro a carico dello Stato, non comportano nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica e sono esenti dall'imposta di registro, di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto.

Normativa di riferimento.

- D.lgs. n. 42/2004
- L. n. 311/2004, art. 1 co. 440
- Codice Civile, art. 1552 e segg.
- D.L. n. 179/2012
- L. n. 147/2013, art. 1 co. 289
- DL. 4/2022 conv. con mod. dalla L. n. 25/2022, art. 5, commi 5-bis e 5-ter, di modifica dell'articolo 11-quinquies del D.L. n. 203/2005, conv. con mod. dalla L. n. 248/2005

4.10 - Rinnovo N.O. locazioni passive e art.1 c.388 L.147/2013

L'art.1, comma 388, della L. n. 147/2013, che disciplina i rinnovi di contratti di locazione stipulati dalle Amministrazioni pubbliche presenti nell'elenco ISTAT, prevede che l'Agenzia del demanio, nell'ambito della propria competenza di monitoraggio, autorizzi mediante il rilascio di un nulla osta, il rinnovo dei contratti di locazione nel rispetto dell'applicazione di prezzi medi di mercato, soltanto a condizione che non sussistano immobili demaniali disponibili, disponendo la nullità per i contratti stipulati in violazione di tali previsioni. La norma ha lo scopo di assicurare una preferenza in favore di immobili di proprietà statale nella selezione dei beni da assumere in locazione oltre che di accertare il rispetto dell'applicazione dei prezzi medi di mercato, ferma restando la necessità che ciascuna Amministrazione Pubblica verifichi prioritariamente la possibilità di usare immobili presenti nel proprio territorio. L'intero processo si concretizza in una prima fase amministrativa, nella quale si verifica la indisponibilità di beni di proprietà statale potenzialmente idonei a soddisfare le esigenze espresse dall'Amministrazione Pubblica nella scheda quadro esigenziale, in una fase tecnica, tramite la quale si verifica la coerenza del canone proposto per il rinnovo del contratto rispetto ai prezzi medi di mercato, e infine nel rilascio del provvedimento di nulla osta al rinnovo del contratto di locazione.

Le attività da porre in essere risultano:

- a) ricezione da parte delle Direzioni regionali dell'Agenzia del demanio dell'istanza di nulla osta al rinnovo della locazione passiva con allegata la "Scheda quadro esigenziale";
- b) verifica, a cura della Direzione Regionale dell'Agenzia del demanio, della sussistenza di immobili demaniali potenzialmente idonei alle esigenze rappresentate dal richiedente e verifica della coerenza del canone di locazione ai prezzi medi di mercato;
- c) comunicazione entro 60 giorni, antecedenti alla data entro la quale l'Amministrazione locataria può avvalersi della possibilità di comunicare il recesso dal contratto, a cura della Direzione Regionale

degli esiti dell'istruttoria al richiedente:

- ✓ rilascio nulla osta nel caso di inesistenza di immobili demaniali e di coerenza del canone di locazione con i prezzi di mercato;
- ✓ comunicazione del mancato rilascio del nulla osta alla PA richiedente nel caso di incoerenza del canone di locazione rispetto ai prezzi medi di mercato;
- ✓ comunicazione di disponibilità di immobili demaniali potenzialmente idonei a soddisfare le esigenze rappresentate dal richiedente il cui utilizzo sarà disciplinato secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia di gestione del patrimonio immobiliare statale.

Normativa di riferimento

- L. n. 147/2013 art.1, cc. 388 e 389

5 – Riqualificazione degli immobili dello Stato

L'Agenzia, in attuazione dell'articolo 1, comma 140, della Legge 11 dicembre 2016 n. 232 (Legge di Bilancio 2017), dell'articolo 1 comma 1072, della Legge 27 dicembre 2017 n.205 (Legge di Bilancio 2018) e dell'articolo 1, comma 95, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (Legge di Bilancio 2019) è affidataria del compito di predisporre ed attuare un Piano di investimenti pubblici finalizzato allo sviluppo infrastrutturale del Paese mirato a sostenere prioritariamente le politiche di risanamento e di riqualificazione che attengono ai seguenti settori:

1. difesa del suolo, dissesto idrogeologico, risanamento ambientale e bonifiche;
2. edilizia pubblica;
3. prevenzione del rischio sismico;
4. investimenti per la riqualificazione urbana e per la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia;
5. digitalizzazione delle Amministrazioni statali.

A valere sui fondi assegnati all'Agenzia sui settori di riferimento si evidenziano le attività relative ad interventi di rigenerazione urbana volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale.

Attraverso i progetti di rigenerazione urbana si potrà contribuire ad una più equa redistribuzione dello sviluppo sociale ed economico per tutti gli strati della società confrontandosi con i mutamenti in atto dal lato della domanda sociale e con la necessità di promuovere quartieri salutarì, sicuri e sostenibili, riqualificando o realizzando un'area compatta e opportunamente connessa sia per l'uso specifico per la quale viene progettata sia con la realtà circostante. Tali interventi consentiranno inoltre di destinare a nuove funzionalità compendi statali inutilizzati o sottoutilizzati contribuendo in tale modo attivamente anche a contrastare

l'ulteriore consumo di suolo.

Nello stato di previsione della spesa del Ministero dell'economia e delle finanze è istituito un apposito fondo - Capitolo 7759 - per assicurare il finanziamento del Piano degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese.

5.1 - Difesa del suolo, dissesto idrogeologico, risanamento ambientale e bonifiche

Si tratta di interventi finalizzati alla difesa del suolo, risanamento ambientale e bonifica sui siti, di proprietà dello Stato, contaminati da materiali inquinanti e il cui ripristino è propedeutico e necessario o a successive attività finalizzata alla valorizzazione ovvero alla razionalizzazione o per il mantenimento del valore immobiliare del bene stesso.

5.2 - Edilizia pubblica

Nell'ambito di quanto disposto dall'articolo 1, comma 140, della Legge n. 232/2016 (Legge di Bilancio 2017) e dell'articolo 1 comma 1072, della Legge 27 dicembre 2017 n.205 (Legge di Bilancio 2018), vengono ricomprese tutte le attività di competenza necessarie alla rifunzionalizzazione degli immobili di proprietà dello Stato per soddisfare le esigenze istituzionali delle Amministrazioni statali richiedenti nell'ambito dei piani di razionalizzazione.

Le attività prevedono, sinteticamente, un'analisi dello stato manutentivo e conoscitivo degli immobili individuati come adeguati a soddisfare le esigenze allocative delle Amministrazioni statali e valutare gli interventi edilizi necessari a concretizzare le attività di razionalizzazione con conseguente riduzione della spesa pubblica per locazioni passive ovvero rivedere le dotazioni finanziarie per quelle operazioni su immobili per i quali risulta finanziata la sola progettazione o quota parte della più ampia necessità finanziaria complessiva. A tale analisi segue una programmazione degli interventi da porre in essere nei successivi anni. Sin dalla fase di programmazione viene inoltre attivato anche un monitoraggio, in chiave ESG, dell'intero processo di valorizzazione immobiliare attraverso l'utilizzo di specifici indicatori di performance che indirizzano le attività di progettazione e consentono un monitoraggio, fino alla fase esecutiva delle opere, del livello di valorizzazione energetico-ambientale, sociale e di *governance* raggiunta dall'iniziativa.

5.3 - Prevenzione del rischio sismico

L'attività si pone come obiettivo quello di sviluppare un piano di riqualificazione sismica che interessi progressivamente l'intero patrimonio immobiliare dello Stato, a partire dalle zone a più elevato rischio sismico. La prima fase del processo consiste nell'attività preliminare di selezione degli immobili in uso governativo sui quali effettuare indagini di vulnerabilità sismica, diagnosi energetiche, rilievi in BIM (*Building Information Modeling*) e redazione della progettazione di fattibilità tecnico ed economica.

Successivamente, sulla base degli esiti delle verifiche condotte, in relazione all'indice di rischio rilevato sono individuati – anche in virtù di un modello di gestione definito con la collaborazione del Dipartimento della Protezione Civile - un ordine di priorità per la realizzazione degli eventuali interventi, compatibilmente con le risorse finanziarie rese progressivamente disponibili.

L'attività di prevenzione del rischio sismico comprende le fasi di seguito riportate:

- a) ricognizione volta a individuare gli immobili oggetto di progressivo affidamento e predisposizione dei fascicoli informativi a beneficio dell'operatore economico;
- b) definizione e sviluppo del piano pluriennale;
- c) gestione delle gare per l'affidamento dei servizi, anche in modalità BIM, sull'intero patrimonio di proprietà statale;
- d) gestione contratti, pagamenti e flussi contabili;
- e) analisi degli esiti delle indagini affidate e stima dei costi per gli interventi di adeguamento sismico ed efficientamento energetico dei beni;
- f) miglioramento degli strumenti informatici finalizzati al riepilogo dei dati di sintesi degli audit sismici;
- g) definizione dei criteri per la redazione di una scala di priorità in merito alla programmazione di eventuali interventi sui singoli immobili;
- h) implementazione di un sistema informatico per la gestione del piano pluriennale, la raccolta di dati e rilievi planimetrici ottenuti a seguito dei servizi resi opportunamente armonizzati con i sistemi in uso da parte dell'Agenzia con l'obiettivo di completare il quadro di conoscenza sugli immobili;
- i) collaborazioni con le principali Istituzioni di riferimento (Consiglio Superiore Lavori Pubblici, Dipartimento Protezione Civile, Università, etc.) per la definizione e la condivisione di una strategia e metodologia di gestione in tema di rischio sismico sul patrimonio pubblico, anche attraverso specifiche proposte normative, circolari, etc.
- j) partecipazione alla Cabina di Coordinamento istituita con decreto del Ministro per la protezione civile e le politiche del mare del 7 febbraio 2024 e coordinata dal **Capo del Dipartimento Casa Italia** e dal **Capo del Dipartimento della Protezione civile**, per la predisposizione di un **Programma di mitigazione strutturale della vulnerabilità sismica degli edifici pubblici**.

Normativa di riferimento

- L. n. 232/2016, art. 1 co. 140
- L. 205/2017 art. 1 co. 1072
- L.145/2018 art.1 co. 95
- D.L n. 50/2017
- D.L. n. 50/2017, art. 41
- L. 234/2021 art. 1 co 475-477
- L. 213/2023 art. 1 co. 400-402
- D.L. 73/2025 conv. con mod. L. 105/2025, art. 3

5.4 - Digitalizzazione del patrimonio dello Stato

L'immobile pubblico vive un periodo di elevata evoluzione tecnologica sia nel ciclo di vita gestionale, che amministrativo e tecnico, sia derivante da una diffusa digitalizzazione. Ogni processo, dall'*asset allocation*, alla progettazione di qualità, agli interventi edilizi, fino alla gestione ordinaria e post-riconsegna dell'immobile alle Pubbliche Amministrazioni, vede una pervasiva diffusione di modelli e tecnologie digitali che abilitano l'operatività dell'Agenzia:

- introducendo ottimizzazioni di processo e contenendo l'aumento della spesa gestionale;
- introducendo modelli e tecnologie per il monitoraggio dell'edificio, la spesa energetica e la qualità degli spazi di lavoro;
- realizzando i gemelli digitali dell'immobile, rappresentanti del Patrimonio Digitale sia per uso tecnico/progettuale/manutentivo, sia per utilizzo comunicativo;
- abilitando analisi evolute dei dati amministrativi, fisici e antropici su base geografica;
- favorendo elevata interoperabilità delle basi dati e piattaforme *software* con le altre Pubbliche Amministrazioni;
- abilitando nuovi servizi per le Pubbliche Amministrazioni con particolare attenzione alle buone pratiche gestionali susseguenti alla consegna dell'immobile rifunzionalizzato o valorizzato.

Tali obiettivi vedono un utilizzo sempre più completo del BIM (*Building Information Modeling*), e all'uso di metodi e strumenti di gestione digitale, la cui obbligatorietà per le stazioni appaltanti - prevista per il 1° gennaio 2025 - è stabilita dal D. Lgs 36/2023 e modificata in merito agli importi dal D. Lgs. n. 209/2024. Integrando il BIM con dati dinamici provenienti da sensori e modellizzando in modalità 3D e 4D, si ottengono i *Digital Twin* (gemelli digitali). L'implementazione di sistemi BMS (*Building Management System*) consente una gestione più efficace del patrimonio immobiliare, con benefici di spesa derivanti dal contenimento della spesa energetica, e l'ottimizzazione dei costi di *facility management*, impattando positivamente sulla sostenibilità e i parametri ESG. Piattaforme *software* che utilizzano il patrimonio dati - amministrativi, tecnici e antropici - anche su base geografica GeoGIS, abilitano le analisi degli *asset* immobiliari, per una migliore segmentazione e allocazione degli stessi.

Tecnologie evolute di Intelligenza Artificiale (AI), nel rispetto della normativa e dei principi etici e di sicurezza, rappresentano un fattore di competitività ed efficientamento della Pubblica Amministrazione, chiamata ad erogare servizi di qualità alla comunità e ai territori.

L'adesione a servizi di interoperabilità (PDND – Piattaforma Digitale Nazionale Dati) con attenzione alla tassonomia dei dati, rappresenta un elemento fondamentale per l'interoperabilità dei sistemi informativi e delle base dati, nel comparto immobiliare pubblico che è soggetto ad estrema frammentazione delle informazioni.

L'evoluzione *Cloud*, sia infrastrutturale che applicativa, viene perseguita bilanciando con attenzione le necessità di performance e sicurezza rispetto al contenimento dei costi correnti. L'Agenzia in tale ambito

provvede a:

- o redigere l'Atto organizzativo e strutturare il processo di gestione digitale degli immobili e delle opere;
- o redigere la documentazione standard necessaria all'istruzione degli appalti, alla gestione dei servizi, nonché a supporto delle attività *in house* dell'Ente;
- o gestire l'intero ciclo di vita dei fabbricati e delle opere con l'ausilio di metodi e strumenti di gestione informativa e digitale;
- o implementare e integrare sistemi digitali evoluti, dalle infrastrutture alle dotazioni *hardware* e *software* – mediante acquisizione di piattaforme e soluzioni in grado di supportare il processo informativo digitale – nonché con sviluppi evolutivi degli applicativi esistenti (es. UPDATE) e delle piattaforme GIS a disposizione;
- o la valorizzazione dei dati tecnici e tecnologici relativi al patrimonio gestito, anche attraverso la sperimentazione di sistemi di *Smart Building* e *Digital Twin*, sostenendo la crescita professionale e la formazione specialistica delle risorse tramite specifici eventi formativi dedicati al personale tecnico e amministrativo impegnato in attività correlate alla gestione digitale dei processi edilizi e di gestione degli immobili.

L'Agenzia è chiamata a proseguire il processo di Digitalizzazione degli Archivi, un'iniziativa di fondamentale importanza che mira non solo a ottimizzare l'uso degli spazi, ma anche a ridurre l'impatto ambientale derivante dall'occupazione di suolo. Questo processo è strettamente legato all'obiettivo di contenere il consumo di carta, promuovendo al contempo una maggiore accessibilità ai documenti, che, grazie alla digitalizzazione, potranno essere consultati in modo semplice e immediato. Il conseguimento della Certificazione ISO9001:2015 già ottenuta per il *Program Management Office* dei progetti digitali, sarà perseguito per altri processi incrementando la postura di qualità delle attività.

Normativa di riferimento

- D.lgs. n. 36/2023
- UNI EN ISO 19650
- D.Lgs. n. 209/2024
- UNI 11337
- Regolamento Europeo sull'Intelligenza Artificiale (AI Act)
- D.Lgs. n. 82/2005 - Codice dell'Amministrazione Digitale CAD
- Agid- Linee Guida sull'infrastruttura tecnologica della Piattaforma Digitale Nazionale Dati per l'interoperabilità dei sistemi informativi e delle basi di dati
- Agid-Linee guida sulla formazione, gestione e conservazione dei documenti informatici

6 – Ricostruzione post sisma Centro Italia 2016, post sisma Ischia 2017 e post alluvione 2023

Per quanto attiene invece al tema della ricostruzione post sisma, che coinvolge gli immobili ubicati nelle zone del cratere del sisma 2016 (Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria) l'Agenzia opera in sinergia con le Strutture del

Commissario straordinario, per assicurare le più proficue e celeri forme di collaborazione per la ricostruzione. L'attività preliminare è consistita nella ricognizione degli immobili danneggiati che sono stati successivamente inseriti nel piano di interventi finanziati dal Commissario Straordinario per i quali sono previsti interventi di manutenzione straordinaria o demolizione e ricostruzione.

L'Agenzia del demanio svolge le attività connesse alla ricostruzione e al ripristino dei beni ricompresi nel programma degli interventi di ricostruzione, riparazione e ripristino delle opere pubbliche nei territori interessati dagli eventi sismici dell'agosto del 2016, come ridefinito con Ordinanza n. 109 del 23/12/2020 del Commissario Straordinario che ha razionalizzato, in un elenco unico, gli interventi finanziati con precedenti Ordinanze, ivi compresi quelli finanziati con Ordinanza n. 56/2018, per i quali l'Agenzia ricopre il ruolo di soggetto attuatore, attribuitole dall'art. 15, comma 1, D.L. n. 189/2016.

In conformità con la *ratio* acceleratoria sottesa alla predetta ordinanza e beneficiando delle semplificazioni procedurali introdotte con diversi provvedimenti normativi (D.L. semplificazioni 2020 e 2021) l'Agenzia ha avviato le procedure ad evidenza pubblica inerenti le progettazioni finalizzate alla ricostruzione e al ripristino dei beni in oggetto, molte delle quali sono concluse e i relativi servizi in corso, dando inoltre avvio alle procedure di appalto integrato finalizzate alla concreta ricostruzione delle opere distrutte dal sisma.

Da ultimo, con l'ordinanza speciale n. 27 del 14/10/2021, il Commissario Straordinario ha provveduto alla conferma del finanziamento degli interventi di cui all' Ordinanza 109/2020 e al finanziamento di nuove opere, confermando il ruolo di Soggetto Attuatore già precedentemente riconosciuto all'Agenzia e autorizzando l'utilizzo di procedure ulteriormente semplificate.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a)** ricognizione volta a individuare gli immobili dello Stato in uso alle Pubbliche Amministrazioni da segnalare al Commissario per l'inserimento nei relativi piani di ricostruzione o miglioramento/adeguamento sismico e stima delle opere;
- b)** definizione e indirizzi per la progettazione, secondo gli standard più elevati di sicurezza ed efficienza energetica;
- c)** gestione delle gare finalizzate all'affidamento della progettazione e dei lavori;
- d)** cura delle attività inerenti all'approvazione della progettazione e la successiva realizzazione degli interventi;
- e)** attività di *project management* e monitoraggio interventi.

Relativamente alle attività sopra descritte l'Agenzia cura tutti gli aspetti inerenti alla vigilanza collaborativa di cui all' *"Accordo per l'esercizio dei compiti di alta sorveglianza e di garanzia della correttezza e della trasparenza delle procedure connesse alla ricostruzione pubblica post-sisma"*, comprese le attività connesse alla trasparenza e all'anticorruzione incluse le relative comunicazioni agli Enti preposti, nonché tutti gli aspetti di gestione pagamenti, contratti e flussi contabili.

I finanziamenti di eventuali maggiori oneri derivanti dall'approvazione dei progetti e dalla revisione e

adeguamento dei prezzi sono stati oggetto di specifiche Ordinanze commissariali che hanno previsto per gli interventi di ricostruzione pubblica accantonamenti in Fondi appositamente istituiti.

Nell'ambito del programma di ricostruzione post sisma 2017 l'Agenzia è stata, tramite la Struttura per la Progettazione, soggetto attuatore per la progettazione di due interventi nel Comune di Lacco Ameno.

L'Agenzia si impegna, anche avvalendosi della Struttura per la Progettazione ed a seguito di apposita ordinanza commissariale anche ai fini della sua designazione quale soggetto attuatore, a realizzare le attività indicate:

- a) attività di *project management* per assicurare il rispetto della qualità delle prestazioni rese, compreso il monitoraggio degli interventi, fornendo anche in formato digitale, le risultanze delle attività svolte, nonché le informazioni circa lo stato di avanzamento delle indagini, delle progettazioni e degli interventi con le modalità e i tempi concordati fra i referenti di cui al successivo articolo 9.
- b) attività di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii., ovvero di cui alla legge *ratione temporis* applicabile, svolgendo le funzioni di stazione appaltante, assolvendo anche alle funzioni di RUP e, ove ritenuto utile, di Collegio consuntivo tecnico ai fini dell'acquisizione dei servizi necessari nel caso di esternalizzazione delle prestazioni sia in fase progettuale, sia per la fase esecutiva;
- c) attività di ingegneria e architettura ed altri servizi tecnici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii., anche avvalendosi della SpP.

Inoltre, l'Agenzia del demanio nell'ambito degli interventi urgenti per fronteggiare l'emergenza provocata dagli eventi alluvionali verificatisi a partire dal 1° maggio 2023 di cui al DL 61-2023, può operare ai sensi dell'art. 20-novies come soggetto attuatore per gli interventi di riparazione, ripristino o ricostruzione delle opere pubbliche e dei beni culturali di cui all'articolo 20-octies del medesimo decreto.

Da ultimo, ai sensi dell'articolo 14, comma 1, lett. d) della Legge 40/2025 (Legge quadro in materia di ricostruzione post-calamità), l'Agenzia del demanio può operare come soggetto attuatore degli interventi di riparazione, ripristino o ricostruzione delle opere pubbliche e dei beni culturali. Inoltre, ai sensi del comma 6 del citato articolo 14, il Commissario straordinario alla ricostruzione può avvalersi, previa convenzione e senza oneri diretti per le prestazioni rese, della Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici, per la progettazione di interventi sugli immobili pubblici danneggiati dagli eventi calamitosi di cui all'articolo 1 della medesima legge, individuati nell'ambito della predetta convenzione, nel limite delle risorse disponibili a legislazione vigente per le attività di progettazione della citata Struttura. Per gli interventi in relazione ai quali l'Agenzia del demanio svolge la funzione di soggetto attuatore ai sensi dell'articolo 14, comma 1, lettera d), la medesima Agenzia è individuata come centrale unica di committenza (art. 16, comma 2, lett. c) L 40/2025).

Normativa di riferimento

- D.L. n. 189 del 17/10/2016
- Art. 41 D.L. n. 50 del 24/04/2017
- Ordinanza del Commissario Straordinario Sisma 2016 n. 56 del 1/05/2018

- Ordinanza del Commissario Straordinario Sisma 2016 n. 109 del 23/12/2020
- Ordinanza del Commissario Straordinario Sisma 2016 n. 110 del 21/11/2020
- Ordinanza speciale del Commissario Straordinario Sisma 2016 n. 27 del 14/10/2021
- Ordinanza del Commissario Straordinario Sisma 2016 n. 114 del 9/04/2021
- Ordinanza del Commissario Straordinario Sisma 2016 n. 123 del 31/12/2021
- Ordinanza del Commissario Straordinario n. 126 del 28/04/2022
- Ordinanza del Commissario Straordinario n. 69 del 20/12/2023
- Art. 20-novies, D.L. n. 61/2023
- L n. 199/2025
- Decreto-legge 76 del 2020
- Ordinanza speciale n. 1 dell'11/04/2023 Ischia 2017
- Ordinanza speciale n. 2 dell'11/04/2023 Ischia 2017
- Legge 40/2025, Art. 14

7 – Interventi di prevenzione del rischio sismico connesso al fenomeno bradisismico nell'area dei Campi Flegrei

Nell'ambito delle attività di prevenzione del rischio sismico connesso al fenomeno bradisismico nell'area dei Campi Flegrei l'Agenzia del Demanio è stata nominata, ex art. 9/ter co. 2 lett. b) D.L. 76/2024, Soggetto Attuatore di 26 interventi, da eseguirsi in 36 mesi, relativi a 35 edifici siti nei comuni di Napoli, Pozzuoli e Bacoli, in parte ad uso scolastico (n.23 edifici) ed in parte di proprietà dello Stato (n.12 usi governativi), con un finanziamento complessivo di € 123.470.000, come individuati con le Ordinanze Commissariali nn. 2/2024, 3/2025, 4/2025, 5/2025, 6/2025 e 12/2025.

Con le predette Ordinanze, nel dichiarare l'esecuzione degli interventi indifferibili e urgenti, sono state previste specifiche misure di semplificazione, di accelerazione e derogatorie, per favorire l'adeguamento delle tempistiche di realizzazione alla necessaria celere riqualificazione degli edifici ricompresi nell'Allegato 1 di ciascuna delle stesse.

Nell'ottica di velocizzare l'intera filiera dei processi di realizzazione delle opere pubbliche interessate, dalla progettazione e approvazione del progetto all'affidamento ed esecuzione dei lavori, al fine di facilitare la ripresa/continuità delle attività scolastiche e dei soggetti istituzionali negli immobili coinvolti, l'Agenzia del Demanio realizza una serie di attività tecnico-amministrative finalizzate a fornire una spinta acceleratoria.

Quale Soggetto Attuatore l'Agenzia del Demanio provvede:

- ✓ allo sviluppo della progettazione e alla sua verifica e validazione;
- ✓ all'acquisizione di pareri, nulla osta e altri atti di assenso previsti dalle norme vigenti per la realizzazione delle opere;
- ✓ al coordinamento per la sicurezza;
- ✓ all'affidamento dei lavori e dei servizi, e alla direzione e collaudo dei medesimi;
- ✓ alle eventuali procedure di esproprio, occupazioni ed abitative;
- ✓ ai pagamenti conseguenti delle attività;
- ✓ alla trasmissione dei dati di monitoraggio

Normativa di riferimento:

- D.Lgs. 36/2023 art. 59
- D.L. 140/2023
- D.L. 91/2024
- D.L. n. 76/2024
- Ordinanza del Commissario Straordinario per l'attuazione degli interventi pubblici nell'Area dei Campi Flegrei n. 2 del 21/10/2024
- Ordinanza del Commissario Straordinario per l'attuazione degli interventi pubblici nell'Area dei Campi Flegrei n. 3 del 21/03/2025
- Ordinanza del Commissario Straordinario per l'attuazione degli interventi pubblici nell'Area dei Campi Flegrei n. 4 del 21/03/2025
- Ordinanza del Commissario Straordinario per l'attuazione degli interventi pubblici nell'Area dei Campi Flegrei n. 5 del 21/03/2025;
- Ordinanza del Commissario Straordinario per l'attuazione degli interventi pubblici nell'Area dei Campi Flegrei n. 6 del 24.03.2025;
- Ordinanza del Commissario Straordinario per l'attuazione degli interventi pubblici nell'Area dei Campi Flegrei n. 12 del 22/04/2025

8 – Interventi con fondi di altre Amministrazioni

L'Agenzia del demanio, al fine di garantire la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico fornisce supporto alle altre Amministrazioni Centrali per la realizzazione di interventi sugli immobili in uso (di proprietà dello Stato o su cui lo Stato vanta un diritto reale di godimento), a valere su risorse finanziarie delle stesse, nel quadro della cooperazione orizzontale fra soggetti pubblici (ex articolo 15 della Legge 241/1990). Tale attività viene svolta in linea con quanto previsto dagli Atti di Indirizzo del Ministero dell'Economia e delle Finanze, con particolare riferimento al sostegno che l'Agenzia è chiamata ad assicurare in merito al processo di riorganizzazione delle Pubbliche Amministrazioni Centrali e di riqualificazione delle relative sedi, in un'ottica di sostenibilità e innovazione, così contribuendo al miglioramento degli standard funzionali, tecnologici e prestazionali degli immobili in uso ed alla riduzione dei costi per locazione passiva.

Ciò avviene attraverso due modalità operative che hanno, come comune denominatore, 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:

- l'elaborazione di Accordi Quadro Istituzionali con le Amministrazioni Centrali per la riqualificazione del relativo patrimonio immobiliare su scala nazionale, da declinare in relazione ai singoli interventi locali mediante successive Convenzioni attuative.
- Convenzioni su realtà locali, per il recupero e l'integrazione di specifici compendi da rigenerare anche ai fini della creazione di veri e propri Poli Amministrativi.

Le risorse delle Amministrazioni sono, di norma, trasferite sul conto corrente di tesoreria intestato all'Agenzia del Demanio, acceso presso la Banca d'Italia. L'Agenzia, in qualità di Stazione Appaltante, provvede al

pagamento di tutte le spese inserite nel quadro economico attingendo ai fondi trasferiti nel rispetto delle norme e delle procedure previste dal proprio Regolamento di Contabilità. In taluni casi i pagamenti sono effettuati direttamente dalle Amministrazioni coinvolte che provvederanno, all'assunzione dei relativi impegni di spesa.

In tale contesto, in aggiunta agli obiettivi primari fissati nella Convenzione di Servizi, l'Agenzia opera nell'ambito della Cooperazione orizzontale tra P.A. ai sensi dell'art. 15 Legge 241/1990 previo riconoscimento del rimborso delle sole spese vive effettivamente sostenute.

Gli interventi sono realizzati in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, in modo da costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo e di sviluppo - anche attraverso le competenze della Struttura per la progettazione quale soggetto qualificato tecnico in grado di incrementare la capacità progettuale degli investimenti pubblici - favorendo l'adozione di soluzioni innovative ed incrementando significativamente gli standard qualitativi degli interventi.

All'interno di tali obiettivi di qualità rientrano, assumendone un ruolo prioritario, i principi legati alla sostenibilità ambientale, al miglioramento delle performance energetiche, alla sicurezza degli edifici, alla riduzione dei costi di gestione e in generale all'ottimizzazione del ciclo di vita dei complessi realizzati.

Normativa di riferimento

- art. 15 Legge 241/1990
- D.lgs. n. 36/2023

9 - Generazione entrate e messa a reddito

9.1 - Riscossione

Il processo è finalizzato al recupero dei crediti dovuti all'Erario derivanti da occupazione - con e senza titolo - di beni immobili appartenenti al Patrimonio dello Stato e al Demanio Storico Artistico non in consegna al MIC ovvero dalla vendita degli stessi.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a) stampa Report contenente i rapporti di utenza presenti nelle basi dati informatiche e in scadenza di pagamento;
- b) verifica di corrispondenza tra i dati impostati a sistema e i modelli F24 da inviare;
- c) emissione massiva dei modelli di pagamento F24 e trasmissione in via telematica;
- d) verifica statistica e completezza F24 e comunicazione alle Strutture Territoriali dei modelli F24 errati, per la correzione dei dati e l'emissione puntuale;
- e) eventuale emissione dei modelli di pagamento F23 per altre utenze;
- f) riscontro sulle banche dati informatiche dell'effettuato pagamento al fine di individuare eventuali

mancati o parziali pagamenti;

- g)** notifica del mancato pagamento con nuova richiesta di pagamento (fino ad un massimo di due);
- h)** eventuale rateizzazione del debito, ove richiesto;
- i)** inserimento dei dati a sistema per l'iscrizione a ruolo in caso di successivo mancato pagamento;
- j)** con riferimento alle entrate di non diretta gestione derivanti principalmente dall'utilizzo dei beni di demanio pubblico marittimo l'Agenzia del demanio interviene, a tutela del credito erariale, esclusivamente nell'ultima fase di riscossione ovvero avviando l'iscrizione a ruolo delle somme infruttuosamente richieste dagli Enti gestori, nonché nei casi in cui il debitore presenti istanza di dilazione.

Normativa di riferimento

- D.P.R. n. 602/1973
- D.lgs. n. 46/1999
- L. n. 311/2004, art. 1 co. 274
- D.lgs. n. 112/1998, art. 105
- L. n. 296/2006, art.1 cc. 251 – 257
- D.L. n. 104/2020, convertito in L. n. 126/2020, art. 100
- D.L. n. 73/2025 art. 6
- Decreto legislativo 24 marzo 2025, n. 33, Testo Unico in materia di versamenti e riscossione

9.2 - Locazione, concessione e determinazione canoni

I processi di locazione e concessione hanno come scopo la messa a reddito di beni patrimoniali (locazione) e di beni del Demanio pubblico ramo artistico e storico (concessione).

I processi in questione si svolgono in modo differenziato a seconda delle finalità d'uso dei beni, della possibilità di valorizzazione economica degli stessi, nonché della specificità dei soggetti contraenti, ciò in quanto ciascuna delle citate fattispecie è disciplinata in maniera diversa nell'ambito della legge di riferimento che prevede, tra l'altro, l'applicazione di diverse tipologie di canoni (ordinari, agevolati, gratuiti), durata contrattuale e metodi di scelta del locatario/concessionario.

Il processo prevede attività specifiche nelle varie fasi di gestione, fino alla fase di chiusura per la stipula (o il rinnovo) del contratto, per la quale sono previste attività standard, come di seguito indicato.

9.2.a - Locazioni/Concessioni a canone ordinario

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

- a)** predisposizione elenco dei beni liberi;
- b)** verifica dei requisiti necessari per l'eventuale rinnovo dei contratti in scadenza;
- c)** effettuazione del sopralluogo e predisposizione della relazione tecnico estimativa;
- d)** richiesta nulla osta alla Direzione Regionale per i Beni Culturali nel caso di beni di interesse storico

artistico;

- e) determinazione del canone e acquisizione parere della Commissione per la verifica di congruità per i prezzi di importo sopra la soglia;
- f) predisposizione del bando ed esperimento procedura ad evidenza pubblica per individuazione del contraente.

9.2.b - Locazioni/Concessioni a canone agevolato

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

- a) ricezione delle richieste di locazione/concessione a canone agevolato;
- b) verifica del possesso dei requisiti per i soggetti di cui all'art. 11 D.P.R. n. 296/2005 (istituzioni, fondazioni ed associazioni senza fini di lucro, associazioni sportive dilettantistiche, etc.);
- c) verifica della presenza dei requisiti previsti dall'art. 14, commi 2 e 2 bis per l'estensione, fino ad un massimo di anni 19 della durata della locazione a fronte di particolari finalità perseguite dal richiedente o di rilevanti interventi di recupero e restauro, con oneri a carico degli stessi, ovvero fino a 50 anni per i soggetti individuati dall'art. 11, comma 1 lett. g) (Istituzioni, Fondazioni e Associazioni non aventi scopo di lucro, anche combattentistiche e d'arma);
- d) determinazione del canone di locazione/concessione e acquisizione parere della Commissione per la verifica di congruità per i prezzi di importo sopra la soglia;
- e) determinazione, a cura della Commissione di Congruità, della percentuale di abbattimento del canone.

9.2.c - Locazioni/Concessioni a titolo gratuito

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

- a) ricezione delle richieste di locazione/concessione a canone gratuito;
- b) verifica del possesso dei requisiti per i soggetti di cui all'art. 10 D.P.R. n. 296/2005 (Università, Regioni, Enti ecclesiastici, Province, Comuni, etc.);
- c) verifica della presenza dei requisiti previsti dall'art. 14, commi 2 e 2 bis, per l'estensione, fino ad un massimo di anni 19 della durata della locazione/concessione a fronte di particolari finalità perseguite dal richiedente o di rilevanti interventi di recupero e restauro, con oneri a carico degli stessi, ovvero fino a 50 anni per i soggetti richiamati dall'art. 10, comma 1 lett. a) e b), primo capoverso, (Università statali, per scopi didattici e di ricerca e le Regioni, relativamente agli immobili dello Stato destinati esclusivamente a servizi per la realizzazione del diritto agli studi universitari), nonché per gli enti pubblici di ricerca di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 218;
- d) procedura di affidamento tramite bando di gara in concessione/locazione ad uso gratuito, (da

avviarsi esclusivamente nei casi normativamente previsti quali ad es. l'art. 11 del D.L. n. 83/2014).

Le attività standard a completamento del processo sono:

- a) stipula ed approvazione del contratto/atto;
- b) registrazione del contratto/atto;
- c) aggiornamento schede e basi dati informatiche;
- d) comunicazione informatica alla Ragioneria territoriale dello Stato.

Normativa di riferimento

- L. n. 392/1978
- L. n. 431/1998
- D.P.R. n. 296/2005
- Codice Civile art. 1571 e segg.
- L. n. 296/2006, art. 1, cc. 204 e ss., 259, 261 e 262.
- L. n. 244/2007, art. 2, cc. 398-401
- D.L. n. 95/2012
- L. n. 208/2015 art. 1, co. 60
- D.L. n. 83/2014, art. 11
- D. Lgs. n. 117/2017, art. 71

9.2.d - Locazioni/Concessioni ad uso transitorio

Nell'ambito della generazione di entrate, si inseriscono gli usi temporanei attraverso contratti di locazione/concessione di medio o breve periodo degli immobili dello Stato che, oltre a consentire il presidio e la tutela dei beni, può generare entrate erariali e risparmi dei costi di manutenzione e gestione. Rientra in tale categoria anche la concessione di spazi pubblicitari sulle pareti cieche, sui terreni o sui ponteggi dei cantieri per la riqualificazione degli immobili statali.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 2440/1923
- R.D. n. 827/1924
- L. n. 392/1978
- D.P.R. n. 296/2005
- Codice Civile artt. 1571 e segg.
- D.lgs. n. 42/2004
- D. Lgs. n. 117/2017, art. 70

9.2.e - Altre concessioni

Il processo ha l'obiettivo di rendere evidente l'aumento del valore degli immobili ottenuto attraverso interventi edilizi interamente a carico di investitori, diversi dallo Stato, nell'ambito dei procedimenti di cui al D.P.R. n. 296/2005, come modificato dalla Finanziaria 2007.

Per poter rendere economicamente sostenibile l'iniziativa, il valore degli investimenti eseguiti dai terzi (pubblici e

privati) sui beni è progressivamente scontato dai canoni di concessione/locazione, in ragione della durata della concessione/locazione che, per i beneficiari a canone di mercato (da individuarsi con gara di evidenza pubblica) rimane entro il limite massimo di 19 anni, mentre per i beneficiari a canone agevolato può spingersi fino a 50 anni. Operativamente, il processo è articolato sulla base delle seguenti fasi:

- a)** identificazione di immobili che, per caratteristiche intrinseche e/o localizzazione, siano caratterizzati dalla capacità di attrarre potenzialmente fondi di terzi;
- b)** ricerca su base territoriale dei soggetti pubblici e privati interessati all'immobile ed in grado di sostenere l'investimento correlato (mediante evidenza pubblica in caso di soggetti privati);
- c)** analisi del progetto di intervento sull'immobile proposto dai soggetti interessati;
- d)** acquisizione presso gli Enti competenti (esempio: Ministero per i Beni e le Attività Culturali) dei necessari pareri e nulla osta in merito alle modalità di intervento e/o condizioni di utilizzo dell'immobile;
- e)** determinazione del canone di locazione/concessione e acquisizione parere della Commissione per la verifica di congruità per i prezzi di importo sopra la soglia;
- f)** quantificazione, sulla base del piano di investimento indicato nel progetto e delle norme vigenti, dell'importo del canone di locazione (o concessione) e della durata di utilizzo del bene;
- g)** sottoscrizione del contratto di locazione, o dell'atto di concessione, del quale sono parte integrante gli impegni economici da parte dell'utilizzatore in termini di investimenti edilizi obbligatori;
- h)** vigilanza, da parte delle Strutture Territoriali, sul rispetto da parte dell'utilizzatore degli impegni concordati.

9.3 - Regolarizzazione

Il processo è finalizzato alla regolarizzazione, in presenza di precise condizioni e requisiti, di utilizzi senza titolo di beni patrimoniali e di beni del Demanio pubblico ramo artistico e storico non in consegna al MIC.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a)** individuazione delle posizioni di utilizzo prive di titolo, anche a seguito dell'attività di vigilanza e redazione del relativo elenco;
- b)** attività istruttoria tesa a valutare l'opportunità della regolarizzazione attraverso le seguenti analisi:
 - b1)** inidoneità all'uso governativo dell'immobile, avuto riguardo ai fabbisogni espressi dalle Amministrazioni ed ai piani di razionalizzazione definiti dall'Agenzia;
 - b2)** valutazione dell'opportunità economica della messa a reddito in relazione alla situazione di mercato, ai costi di gestione dello stesso e all'affidabilità del futuro locatario nonché dei costi economici legati al probabile contenzioso scaturente dall'intimazione di liberazione del bene;
 - b3)** legittimità della regolarizzazione nel rispetto dei principi comunitari di trasparenza e libera concorrenza, in particolare verifica dell'esistenza di altri soggetti interessati alla utilizzazione

del bene;

- c) effettuazione del sopralluogo e redazione della relazione tecnica al fine di determinare il canone;
- d) verifica degli importi pagati dall'occupante a titolo di indennità;
- e) eventuale recupero di somme dovute e non corrisposte;
- f) invito alla stipula, previa verifica dell'avvenuto pagamento del pregresso;
- g) stipula del contratto/atto di locazione/concessione;
- h) registrazione del contratto/atto;
- i) eventuale avvio dell'attività di tutela nell'impossibilità di regolarizzare l'occupazione;
- j) aggiornamento basi dati informatiche;
- k) comunicazione informatica alla Ragioneria territoriale dello Stato.

9.4 - Decreti di liquidazione e ripartizione dei sovra-canoni idroelettrici

L'attività ha come scopo quello di liquidare e ripartire a favore degli Enti locali rivieraschi, per ciascuna concessione di derivazione d'acqua a scopo idroelettrico, il tributo aggiuntivo (sovra-canone) dovuto dal concessionario, ratificando l'accordo sulla ripartizione intervenuto tra i medesimi Enti.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a) verifica della legittimità della richiesta pervenuta da parte degli enti locali;
- b) richiesta di eventuali integrazioni della documentazione allegata all'istanza;
- c) eventuale attività di supporto agli enti locali per la definizione della documentazione da allegare all'istanza;
- d) calcolo dell'ammontare dei sovra canoni dovuti per ciascuna annualità e relativa ripartizione in percentuale tra gli enti rivieraschi;
- e) predisposizione del decreto direttoriale di liquidazione e ripartizione dei sovra canoni;
- f) trasmissione del decreto direttoriale sottoscritto alla competente Provincia per la successiva pubblicazione in gazzetta ufficiale;
- g) gestione dell'eventuale contenzioso in materia.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 1775/1933 e ss.mm.ii.
- L. n. 925/1980 e ss.mm.ii.
- L. n. 122/2010 e ss.mm.ii.

9.5 - Revisione biennale della misura del sovra-canone idroelettrico

L'attività ha come scopo la revisione biennale della misura del sovra-canone annuo per ogni kW di potenza nominale media concessa, in base ai dati ISTAT relativi all'andamento del costo della vita, attraverso l'emissione di un Decreto Direttoriale.

Dall'entrata in vigore della Legge n. 122/2010 l'aggiornamento riguarda sia l'importo relativo alle piccole derivazioni (quelle con potenza nominale media annua fino a 3.000 kW) sia quello relativo alle grandi derivazioni (quelle con potenza nominale media annua superiore a 3.000 kW).

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a)** verifica della variazione percentuale degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (già indici del costo della vita), riferita al biennio precedente;
- b)** predisposizione entro il 30 novembre di ciascun biennio del decreto direttoriale di aggiornamento della misura del sovra-canone idroelettrico, per entrambe le tipologie di derivazioni d'acqua;
- c)** richiesta di pubblicazione sulla gazzetta ufficiale del decreto.

Normativa di riferimento

- R.D. n. 1775/1933 e ss.mm.ii.
- L. n. 925/1980 e ss.mm.ii.
- L. n. 122/2010 e ss.mm.ii.

10 - Vendite e dismissioni

10.1 - Vendite

Il processo di vendita è finalizzato all'alienazione di beni immobili di proprietà dello Stato sulla base di **piani annuali di vendita** predisposti in attuazione della normativa vigente in materia (incluse quindi anche le dismissioni di terreni agricoli e a vocazione agricola, non utilizzabili per altre finalità istituzionali, di proprietà dello Stato nonché di proprietà degli enti pubblici nazionali).

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a)** identificazione dei beni immobili da alienare;
- b)** predisposizione del Piano Vendita;
- c)** verifica ed approvazione del Piano Vendita;
- d)** redazione della relazione tecnico estimativa del bene per la determinazione del prezzo;
- e)** acquisizione del parere della Commissione per la verifica di congruità per i valori sopra la soglia;
- f)** eventuale richiesta di verifica di interesse culturale al Segretariato Regionale per i Beni Culturali ed eventuale richiesta di autorizzazione alla vendita degli immobili tutelati;
- g)** invito all'esercizio del diritto di opzione degli Enti locali se previsto;
- h)** predisposizione ed espletamento della procedura ad evidenza pubblica o asta pubblica per la vendita del bene ovvero vendita dell'immobile a trattativa privata ovvero a procedura negoziata nei casi previsti dalla normativa vigente;
- i)** invito agli aventi diritto ad esercitare il diritto di prelazione sui beni in vendita nei casi previsti dalla legge;
- j)** stipula del contratto a cura dell'Ufficiale Rogante dell'Agenzia del Demanio/Notaio/altro pubblico

ufficiale, previa verifica del pagamento del prezzo, ed approvazione;

- k)** registrazione, trascrizione e voltura del contratto stipulato dall'Ufficiale Rogante;
- l)** predisposizione e sottoscrizione del verbale di consegna in quanto applicabile (qualora si verifichi uno sfasamento temporale fra il rogito e la data di effettiva disponibilità del bene in capo al nuovo proprietario);
- m)** aggiornamento basi dati informatiche;
- n)** comunicazione informatica alla Ragioneria territoriale dello Stato;
- o)** comunicazione al Comune ai fini fiscali al Consorzio di Bonifica per i contributi consortili in quanto applicabili.

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

- a)** effettuazione di indagini sulle basi dati informatiche e predisposizione dell'elenco dei possibili Comuni interessati o ricezione apposita istanza;
- b)** verifica del possesso dei requisiti previsti dalla norma;
- c)** calcolo del prezzo dell'area e delle indennità dovute per l'occupazione pregressa;
- d)** notifica ai Comuni della lettera di invito all'acquisto di tali aree;
- e)** ricezione delle richieste e verifica della completezza della documentazione ed eventuale notifica della richiesta di documentazione mancante;
- f)** verifica avvenuto pagamento del prezzo e delle indennità;
- g)** stipula dell'atto di vendita ed approvazione;
- h)** Registrazione, trascrizione e voltura del contratto se stipulato dall'Ufficiale Rogante dell'Agenzia del demanio;
- i)** aggiornamento basi dati informatiche;
- j)** comunicazione informatica alla Ragioneria territoriale dello Stato.

Normativa di riferimento

- L. n. 662/1996
- L. n. 449/1997
- L. n. 488/1999
- D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001, art. 3 cc. 15 e 15bis
- D.lgs n. 231/2001
- D.L. 282/2002, art. 7
- D.lgs n. 42/2004
- L. n. 311/2004 art. 1, cc. 433 – 450 e ss.mm.ii
- D.L. 203/2005, art. 11-quinquies
- L. n. 296/2006, art. 1, co. 263 (dismissione beni difesa)
- L. n. 191/2009, art. 2, co. 223 (Legge Finanziaria 2010)
- D.P.R. n. 90/2010

- D.L. n. 201/2011, convertito in L. n. 214/2011, art. 27
- L. n. 183/2011, art. 6 e ss.mm.ii.
- D.L. n. 1/2012, convertito con modificazioni in L. n. 27/2012, art 66
- D.L. n. 16/2012, convertito con modificazioni in L. n. 44/2012, art 4, co. 12-quarter
- L. n. 147/2013 art. 1 cc. 31, 32, 34, 35, 391 e 393
- D.M. 20 luglio 2015 Ministero dell'economia e delle finanze
- D.M. 7 agosto 2015 Ministero dell'economia e delle finanze

10.2 - Sconfinamenti

Il processo prevede la vendita di un'area appartenente al patrimonio o al demanio pubblico, escluso il demanio marittimo, occupata da porzione di costruzione o inserita nel resede di un fabbricato o compresa in un piano di lottizzazione, previo pagamento di un prezzo e di un indennizzo per la regolarizzazione della posizione.

Il processo comprende le fasi di seguito riportate:

- a)** ricerca delle aree oggetto di sconfinamento da parte di terzi e verifica delle condizioni per l'applicazione della norma;
- b)** calcolo del prezzo dell'area e delle indennità dovute per lo sconfinamento;
- c)** notifica lettera di invito all'acquisto ai soggetti sconfinanti che non abbiano presentato spontaneamente la richiesta d'acquisto entro i termini definiti per legge (7 febbraio 2004);
- d)** verifica della completezza della documentazione ed eventuale notifica della richiesta di integrazione;
- e)** trasmissione, qualora si tratti di sconfinamento su demanio idrico della documentazione alla Regione affinché quest'ultima provveda, entro 90 giorni, al completamento dell'istruttoria ed al rilascio del parere vincolante in merito alla compravendita;
- f)** verifica avvenuto pagamento delle indennità (spettanti alle Regioni per il demanio idrico) e del prezzo;
- g)** stipula dell'atto di vendita ed approvazione;
- h)** registrazione, trascrizione e voltura;
- i)** comunicazione dell'avvenuta vendita alla Regione (per il demanio idrico);
- j)** acquisizione da parte dello Stato del bene edificato in caso di mancata adesione all'acquisto;
- k)** aggiornamento schede e basi dati informatiche in caso di sconfinamento su aree appartenenti al patrimonio dello Stato per il quale occorre fare l'assunzione in consistenza;
- l)** comunicazione informatica alla Ragioneria territoriale dello Stato;
- m)** comunicazioni al Comune ai fini fiscali ed al Consorzio di Bonifica per i contributi consortili in quanto applicabili;
- n)** invio semestrale alla Regione di una relazione sulle somme, versate sul conto della stessa, a titolo di indennizzi per sconfinamenti sul demanio idrico post 2001.

Normativa di riferimento

- L. n. 212/2003
- Accordo Stato Regioni rep. 2690 del 30/11/2006

11 - Asset management strategico e segmentazione del patrimonio immobiliare

L'Agenzia, per rispondere alla necessità di una più cosciente e razionale gestione dei beni immobili pubblici, sviluppa le attività di asset management con l'obiettivo strategico della creazione di valore economico, ambientale e sociale attraverso una visione del Patrimonio Immobiliare Pubblico quale leva di crescita e sviluppo del paese e dei territori, adottando processi decisionali che considerano il territorio, i suoi fabbisogni in termini di infrastrutture e servizi, le sue dinamiche evolutive economiche-sociali e le sue specificità geografiche e morfologiche.

Le attività di Asset management strategico sono orientate alla riqualificazione del patrimonio attraverso progetti mirati, valorizzando gli immobili non strumentali e riducendo i beni *non performing*, i costi di gestione e le locazioni passive, con l'obiettivo di incrementare il portafoglio funzionale alle esigenze delle PAC, con elevate performance energetiche e di sostenibilità.

L'*asset management* strategico considera le peculiarità e la complessità del patrimonio immobiliare gestito in funzione delle differenti caratteristiche tecniche e amministrative dei singoli beni che lo compongono, ovvero dell'assoggettamento degli stessi a particolari vincoli di destinazione, con l'obiettivo di creare valore in relazione a diversi ambiti operativi con azioni gestionali differenziate per segmenti di portafoglio e con metriche di misurazione delle performance variabili in considerazione dei risultati attesi.

Il modello di segmentazione, partendo da un'analisi di mercato consente di identificare:

- le *asset class* di interesse (per il MEF, gli investitori, i cittadini, ecc.);
- le caratteristiche necessarie per poter inserire/proporre un immobile in una determinata *asset class*;
- a livello territoriale, le *asset class* più richieste ed i potenziali soggetti interessati.

A supporto del modello di segmentazione l'Agenzia ha reso disponibile un nuovo strumento informatico (AdP - Analisi di Portafoglio), sviluppato internamente finalizzato ad una macroanalisi ragionata del portafoglio immobiliare grazie ad un sistema di filtri, pesi e coefficienti parametrici su dati tecnico fisici e geografici per l'individuazione:

- di una potenziale risposta degli *asset* rispetto ad orientamenti strategici e indicazioni dall'Autorità Politica;
- di ambiti di portafoglio indirizzabili verso scelte gestionali, valutabili in un quadro di scenari alternativi.

L'Agenzia, quindi, definisce opportune politiche di portafoglio attraverso l'individuazione delle azioni operative (piano di azione), dei cronoprogrammi, delle risorse umane e strumentali allocate, e i livelli di performance differenziati per segmenti del portafoglio (*asset class*) da monitorarsi nel triennio (usi governativi; *non performing*; a reddito; usi sociali e culturali).

12 – Piano Città degli Immobili Pubblici

Nel quadro generale delle iniziative poste in essere dall'Agenzia del demanio per conseguire gli obiettivi assegnati dal Legislatore - avuto riguardo al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, all'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile e anche in attuazione delle direttive di cui all'Atto di indirizzo del Ministero

dell'economia e delle finanze - l'elaborazione del Piano Città costituisce oggi un consolidato strumento di analisi e pianificazione volto al raggiungimento delle priorità assegnate, oltre che a riguardare gli obiettivi ESG.

In tal senso, il "Piano Città" rappresenta un elemento centrale della strategia evolutiva dell'Agenzia del demanio, proponendosi quale imprescindibile strumento di pianificazione per mezzo del quale costruire una strategia immobiliare integrata che consideri tutti gli asset pubblici presenti su un territorio e i diversi fabbisogni con l'obiettivo di far emergere soluzioni allocative delle funzioni pubbliche in grado di massimizzare l'efficienza dei servizi, la rigenerazione urbana, la sostenibilità integrata delle operazioni immobiliari, il benessere delle comunità, la valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare, anche culturale.

Elemento distintivo che connota il Piano Città degli Immobili Pubblici e, più in generale, la strategia dell'Agenzia del demanio, è la centralità del cittadino/utente e, al contempo, la funzione servente del patrimonio immobiliare pubblico che assume, pertanto, strumentalità rispetto ai fabbisogni del territorio.

Attraverso i Piani Città degli immobili pubblici e, quindi, l'Agenzia si propone di pianificare d'intesa con gli Enti del Territorio e nell'ambito di un dialogo partecipato con gli *stakeholders* territoriali, con il supporto tecnico scientifico delle Università e dei Centri di Ricerca operati sui territori di riferimento, il più ampio novero delle operazioni di rigenerazione del patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato o sottoutilizzato, al fine di cogliere a pieno il potenziale di valorizzazione degli asset pubblici, aumentare l'effetto rigenerativo del tessuto urbano attraverso il recupero poli-funzionale dei beni, ricercare l'ottimale allocazione delle funzioni pubbliche erogate sul territorio dalle amministrazioni, massimizzare i risultati sia economico-finanziari che socio-ambientali e di governance delle iniziative che si intendono intraprendere.

Nella declinazione operativa di tale strategia immobiliare, l'Agenzia del demanio ha strutturato un processo articolato in 4 macro-fasi operative (precedute da una fase 0 preliminare all'avvio delle iniziative):

1. fase conoscitiva (le analisi);
2. fase concertativa (l'accordo);
3. fase di programmazione e progettazione (piano d'azione immobiliare/concept del piano);
4. fase esecutiva del piano (il monitoraggio delle iniziative).

Normativa di riferimento

- Art. 15 L. n. 241/1990
- D.lgs. n. 267/2000
- D.L. n. 351/2001
- D.lgs. n. 42/2004
- Art. 2, commi 222 e ss. L. n. 191/2009
- Art. 58 D.L. n. 112/2008
- D.lgs. n. 36/2023
- Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia del Demanio

13 – Gestione risorse economiche oggetto di congelamento D. Lgs. 109/2007

L'art. 12 del D.Lgs. n. 109/2007 prevede che "l'Agenzia del demanio provvede alla custodia, all'amministrazione ed alla gestione delle risorse economiche oggetto di congelamento, effettuando gli interventi minimi e indifferibili che si rendono necessari per evitare danni alle stesse nel limite delle risorse disponibili allo scopo".

L'esiguità delle procedure affidate negli anni ha consentito all'Agenzia di ricondurre le attività in questione nell'ambito della ordinaria gestione del patrimonio affidato; tuttavia, in seguito alle misure adottate dal Consiglio dell'Unione Europea, per dare attuazione alle sanzioni contro la Russia e la Bielorussia decise dai Capi di Stato e di Governo dei paesi membri e alle recenti integrazioni dell'Allegato I al Regolamento (UE) n. 269/2014, a far data dal marzo 2002, il Comitato per la Sicurezza Finanziaria (CSF) ha comunicato, alla Agenzia, molteplici provvedimenti di congelamento di risorse economiche a carico di soggetti inseriti nelle citate liste delle persone, fisiche o giuridiche, che forniscono un sostegno materiale o finanziario al governo della Federazione russa, perché ne assumesse la gestione ai sensi del menzionato art. 12.

L'attività di gestione ha assunto pertanto carattere straordinario, sia in considerazione del considerevole valore delle risorse economiche interessate, sia in relazione alla tipologia delle stesse (yacht di lusso, aeromobili, ville di pregio, autoveicoli, opere d'arte, partecipazioni societarie).

L'art. 12 del D. Lgs. n. 109/2007 dispone che l'Agenzia del demanio possa provvedere in via diretta, ovvero mediante la nomina di un custode o di un amministratore, allo svolgimento delle attività di custodia, amministrazione e gestione delle risorse economiche oggetto di congelamento.

Le attività poste a carico dell'Agenzia del demanio sono quelle di seguito riportate:

- a) sopralluogo e presa in possesso della risorsa economica sottoposta a misura di congelamento;
- b) elaborazione di un quadro informativo completo in merito alle condizioni ed all'effettiva consistenza della risorsa;
- c) individuazione di un amministratore della procedura che curi la gestione, la vigilanza e la custodia della risorsa economica;
- d) nomina dell'amministratore, a seguito del buon esito delle verifiche del Nucleo Speciale di Polizia Valutaria della GdF in merito alla insussistenza di motivi ostativi e del nulla contro da parte del CSF in ordine alla misura del compenso;
- e) indirizzo e controllo sulle attività svolte/da svolgere dall'amministratore nell'espletamento dell'incarico;
- f) nel caso di congelamento di aziende che comportino l'esercizio di attività di impresa, espressione della valutazione in ordine alla possibilità di prosecuzione o ripresa dell'attività produttiva, a sostegno del parere vincolante che il CSF è chiamato ad esprimere al riguardo; espressione di analoga valutazione anche nel caso di beni immobili per i quali si rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria;
- g) gestione amministrativo-contabile della risorsa economica in collaborazione con l'amministratore: verifica previsioni di spesa elaborate dall'amministratore, adozione determinazioni di pagamento, accreditamento fondi sul c/c della procedura;

- h) redazione di relazioni informative trimestrali al CSF sullo stato della risorsa economica congelata, sull'andamento della gestione, sull'attività e gli atti compiuti nel periodo di riferimento;
- i) in caso di cancellazione dalle liste o di autorizzazione all'esenzione dal congelamento di risorse economiche, restituzione delle risorse medesime all'avente diritto previo integrale recupero delle spese sostenute per la conservazione e amministrazione delle stesse; qualora l'avente diritto non si presenti a ricevere la consegna delle risorse economiche di cui è stata disposta la restituzione, adempimento attività di cui ai commi 14-16 dell'art. 12 del D. Lgs. n. 109/2007.

Normativa di riferimento

- Art. 12, D. Lgs. 22 giugno 2007, n. 109



MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

AGENZIA DEL DEMANIO

ALLEGATO 'B'

PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLO STATO AMMINISTRATO DALL'AGENZIA

LE CATEGORIE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO

BENI DEMANIALI

(Beni che, per natura o per legge, soddisfano direttamente i bisogni collettivi e che quindi sono sottoposti a vincoli speciali)

- Demanio Marittimo
- Demanio Militare
- Demanio Idrico
- Demanio Aeronautico Civile
- Demanio Stradale
- Demanio Storico Artistico

BENI PATRIMONIALI

(Tutti i beni non demaniali, senza vincoli speciali)

Indisponibile

Beni patrimoniali dello Stato che per legge o per uso sono destinati a scopi pubblici.

- Miniere
- Usi Governativi e pubblici
- Dotazioni Presidenza Repubblica
- Edilizia residenziale Pubblica (residuale)
- Beni italiani all'estero

Disponibile

Beni ai quali non si applica la disciplina dei beni demaniali né quella dei beni patrimoniali indisponibili ma quella ordinaria del Codice Civile ex art.826/1 e 828/1

L'ATTUALE STRUTTURA DEL PATRIMONIO GESTITO

Nelle tavole successive è riportata la consistenza dei beni residente nella base dati informatica dell'Agenzia al 31 dicembre 2024, suddivisa per le tipologie terreno e fabbricato, che alimenta il conto generale del patrimonio. Nel dettaglio sono riportate le seguenti categorie ^(*):

- ✓ Patrimonio Disponibile;
- ✓ Patrimonio Indisponibile (suddiviso per logica di pubblico utilizzo);
- ✓ Demanio Storico Artistico (suddiviso in Uso Governativo, in consegna al MIC, altri utilizzi).

Infine, al termine del documento sono riportati gli altri soggetti pubblici, oltre all'Agenzia del demanio, che hanno competenza di gestione sui beni di proprietà dello Stato.

(*) Allo scopo di utilizzare un univoco criterio di rappresentazione per prevalenza, qualora su una scheda sia presente un cespite in Uso Governativo anche tutti gli altri cespiti presenti in tale scheda sono stati considerati tali.

1. LA COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO PATRIMONIALE

Patrimonio			Totale Fabbricati	Totale Terreni	Totale cespiti	Totale valore
Patrimonio disponibile			6.984	8.504	15.488	€ 1.945.763.102
Patrimonio indisponibile	Uso governativo	Uso governativo in uso alla P.A.	16.968	1.668	18.636	€ 33.378.955.180
		Dotazione Presidenza della Repubblica	9	3	12	€ 732.343.830
		Beni all'estero	352	1	353	€ 789.848.679
	Miniere/Diritti di prospezione mineraria		13	607	620	€ 250.443.660
	Diritti reali di godimento		152	90	242	€ 184.054.229
	Altro patrimonio indisponibile		1.668	456	2.124	€ 2.294.717.333
	Totale		26.146	11.329	37.475	€ 39.576.126.013

2. LA COMPOSIZIONE DEL PORTAFOGLIO DEL DEMANIO STORICO-ARTISTICO

Demanio Storico Artistico	Totale Fabbricati	Totale Terreni	Totale cespiti	Totale valore
DSA in Uso Governativo	1.948	97	2.045	€ 9.639.134.090
DSA in Uso Governativo al MIC	1.343	1.197	2.540	€ 10.316.256.193
Altro DSA	2.263	664	2.927	€ 4.074.909.886
Totale	5.554	1.958	7.512	€ 24.030.300.169

3. ALTRI GESTORI DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO

Di seguito sono riportati gli altri soggetti pubblici, oltre all'Agenzia del demanio, che hanno competenze di gestione sui beni di proprietà dello Stato.

BENI DEMANIALI		
<i>(Beni che, per natura o legge, soddisfano direttamente i bisogni collettivi e che quindi sono sottoposti a <u>vincoli speciali</u>)</i>		
GESTIONE		RISCOSSIONE
<i>MIT/Regioni/ EE.LL./Autorità portuali</i>	DEMANIO MARITTIMO (inclusi i porti)	<i>Regioni/Comuni/ Autorità portuali/ Capitanerie di Porto/Agenzia del demanio (controllo)</i>
<i>Ministero Difesa</i>	DEMANIO MILITARE	
<i>Regioni/EE.LL/ MASE/Consorzi</i>	DEMANIO IDRICO	<i>Regioni/Province</i>
<i>MIT/ENAC</i>	DEMANIO AERONAUTICO CIVILE	<i>ENAC/Agenzia del demanio</i>
<i>MIT/ANAS</i>	DEMANIO STRADALE	<i>ANAS/Regioni/EE.LL</i>
<i>MIC</i>	DEMANIO STORICO ARTISTICO	

BENI PATRIMONIALI (Indisponibili)

(Beni che, per natura o legge, soddisfano direttamente i bisogni collettivi e che quindi sono sottoposti a vincoli speciali)

GESTIONE		RISCOSSIONE
<i>Regioni/MASE</i>	MINIERE	
<i>Segretario Generale della Presidenza della Repubblica</i>	DOTAZIONI PRESIDENZA REPUBBLICA	
<i>Ministero Affari Esteri e Cooperazione Internazionale</i>	BENI ITALIANI ALL'ESTERO	



MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

AGENZIA DEL DEMANIO

ALLEGATO 'C'

SERVIZI RESI E MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI

INDICE ALLEGATO C

SERVIZI RESI E CORRISPETTIVI	1
DETERMINAZIONE CORRISPETTIVI	2
OBIETTIVO GENERALE 1	2
OBIETTIVO GENERALE 2	4
OBIETTIVO GENERALE 3	4
OBIETTIVO GENERALE 5	6
TABELLA DEI CORRISPETTIVI	8

SERVIZI RESI E CORRISPETTIVI

I principali servizi resi dall'*Agenzia* nei confronti del Ministero nel prossimo triennio, descritti con maggior dettaglio in termini di attività operative nell'Allegato A della Convenzione, sono classificabili sulla base dei seguenti obiettivi generali desunti dall'Atto di indirizzo per il triennio 2026-2028 adottato dall'Autorità politica in data 25 febbraio 2026.

- ✓ **ASSICURARE LA GESTIONE DEI BENI STATALI IN UN'OTTICA DI CREAZIONE DI VALORE ECONOMICO, SOCIALE E AMBIENTALE E DI RIDUZIONE DELLA SPESA PUBBLICA, SVILUPPARNE LA CONOSCENZA ATTRAVERSO IL SISTEMA INFORMATIVO, CON IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DEI DATI E UNA TRASPARENTE COMUNICAZIONE, NONCHÉ PROMUOVERE MODELLI DI SERVIZIO PIÙ EFFICIENTI ED EFFICACI CON SISTEMI DI MISURAZIONE DEGLI IMPATTI ECONOMICI, AMBIENTALI E SOCIALI;**
- ✓ **GESTIRE E VALORIZZARE IL PATRIMONIO DISPONIBILE PER OTTIMIZZARNE IL RENDIMENTO ECONOMICO E CREARE VALORE SOCIALE E AMBIENTALE;**
- ✓ **REALIZZARE GLI INTERVENTI IMMOBILIARI PROGRAMMATI SUL PATRIMONIO INDISPONIBILE PER ACCRESCERNE IL VALORE, RAZIONALIZZANDO GLI SPAZI IN USO ALLE PAC ED EFFICIENTANDO LA SPESA PER LOCAZIONI PASSIVE, PER CONSUMI ENERGETICI E PER MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI CONCESSI IN USO GOVERNATIVO;**
- ✓ **CONTRIBUIRE ALLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO E ALLA CREAZIONE DI VALORE ECONOMICO, SOCIALE E AMBIENTALE.**

Ciascun obiettivo generale è declinato in molteplici Ambiti di azione, anch'essi desunti dall'Atto di Indirizzo e articolati a loro volta in Aree di risultato in corrispondenza delle quali sono identificati uno o più parametri della remunerazione, ossia i risultati quantitativi che l'*Agenzia* deve perseguire nello svolgimento delle attività. Ai fini della determinazione dei corrispettivi, a livello di ciascun parametro della remunerazione è definito un valore (c.d. *parametro di trasformazione*) che permette di correlare i corrispettivi dell'*Agenzia* al grado di raggiungimento del risultato atteso, privilegiando metriche volte a rappresentare gli impatti ottenuti sul Bilancio dello Stato, sul Patrimonio immobiliare pubblico e sul contesto socio-economico e ambientale dei territori su cui i beni insistono.

I corrispettivi complessivamente liquidabili all'*Agenzia*, nei limiti fissati dalle disponibilità finanziarie sul capitolo 3901, piani gestionali 1 e 2, sono ripartiti nel seguente modo:

- il **66%** circa dello stanziamento è destinato alla quota a canone e viene erogato senza alcun collegamento al raggiungimento di *target* prestabiliti, riferiti ad attività istituzionali misurate da appositi indicatori riportati nell'Allegato D;

- il restante **34%** circa dello stanziamento è invece destinato alla cosiddetta parte variabile (per le attività strategiche misurate attraverso appositi indicatori) e viene riconosciuto all'*Agenzia* in ragione del grado di raggiungimento di *target* prefissati.

Per il riconoscimento dei corrispettivi si evidenzia che:

- la quota a canone costituisce una parte fissa della remunerazione dell'*Agenzia* e i correlati livelli di servizio alla stessa associati saranno monitorati sulla base di quanto previsto nell'Allegato D per il calcolo dell'"Indicatore sintetico di performance (ISPT)" complessivo;
- ciascun servizio remunerato nella parte variabile sarà valorizzato all'effettivo livello raggiunto a consuntivo sulla base di un sistema di parametri di trasformazione prefissati;
- eventuali "valori di produzione" su singoli obiettivi superiori al valore c.d. MAX riportato nella Tabella dei corrispettivi per i servizi variabili (c.d. *overperformance*) verranno evidenziati nelle relazioni periodiche inviate al MEF, indipendentemente dal corrispettivo massimo effettivamente erogabile definito dallo stanziamento previsto sul capitolo 3901;
- eventuali *overperformance* della parte variabile su singoli obiettivi sono considerate, ai fini dell'eventuale compensazione di altri obiettivi di parte variabile in *underperformance*, per non oltre il 50% del valore c.d. MAX riportato nella Tabella dei corrispettivi;
- il mancato conseguimento di un obiettivo variabile al di sotto della soglia del 50% di quanto previsto comporta per l'obiettivo in parola il riconoscimento dei corrispettivi effettivamente maturati ed una compensazione, qualora sussistano *overperformance* capienti su altri obiettivi di parte variabile, fino ad un massimo del 50% dei corrispettivi previsti sull'obiettivo medesimo.

Di seguito, vengono descritte nel dettaglio le modalità di calcolo dei corrispettivi per ciascun obiettivo generale distinguendo la componente a canone da quella definita sulla base di servizi variabili, con una descrizione dettagliata dei relativi parametri di riferimento.

DETERMINAZIONE CORRISPETTIVI

OBIETTIVO GENERALE 1

Assicurare la gestione dei beni statali in un'ottica di creazione di valore economico, sociale e ambientale e di riduzione della spesa pubblica, svilupparne la conoscenza attraverso il sistema informativo, con il miglioramento della qualità dei dati e una trasparente comunicazione, nonché promuovere modelli di servizio più efficienti ed efficaci con sistemi di misurazione degli impatti economici, ambientali e sociali

Per il primo obiettivo generale i corrispettivi si riferiscono alle attività sul portafoglio immobiliare in gestione finalizzate alla razionalizzazione degli immobili pubblici oltre che alle attività che l'*Agenzia* è tenuta a svolgere, per legge, sul patrimonio affidato, per la cui specifica composizione si rimanda all'Allegato B "Patrimonio immobiliare dello Stato amministrato dall'*Agenzia*".

Componente a canone

In particolare, in relazione agli ambiti di azione "Presidio e la tutela dei beni affidati" e "Rilascio di pareri di congruità sui valori di acquisto e di rinnovo di locazioni passive" è riconosciuto all'*Agenzia* un corrispettivo a canone pari a € 50.164.636. I livelli di servizio associati a tali ambiti di azione saranno monitorati sulla base di quanto previsto nell'Allegato D.

Componente variabile

Per l'ambito di azione "Gestione e razionalizzazione degli immobili per le Pubbliche Amministrazioni Centrali", sono riconosciuti corrispettivi variabili pari alla sommatoria dei prodotti tra i livelli di risultato conseguiti e i parametri di trasformazione predeterminati proposti nella tabella seguente, che riporta altresì la definizione delle modalità di misurazione dei parametri della remunerazione (risultati attesi). Eventuali corrispettivi generati oltre le attese, rileveranno ai fini dell'eventuale compensazione, consentita pienamente nell'ambito dell'obiettivo generale. Con particolare riferimento ai corrispettivi determinati mediante il parametro "Valore dei risparmi realizzati nell'anno" si precisa che questi remunerano tutte le attività istituzionali definite al par. 4 dell'Allegato A della presente Convenzione e svolte con finalità di razionalizzazione della spesa per tutte le Amministrazioni che utilizzano immobili di terzi in locazione passiva, indipendentemente dal soggetto proprietario. Restano escluse dai suddetti corrispettivi tutte le attività svolte dall'*Agenzia* in qualità di conduttore unico dei compendi FIP/FP1, in coerenza con l'art. 7, c. 5a della presente Convenzione.

OBIETTIVO GENERALE	AMBITO DI AZIONE	AREA DI RISULTATO	PARAMETRI PER LA REMUNERAZIONE	DESCRIZIONE DEL PARAMETRO	PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE
1. Assicurare la gestione dei beni statali in un'ottica di creazione di valore economico, sociale e ambientale e di riduzione della spesa pubblica	1.c Il presidio e la tutela dei beni affidati	Entrate	Valore delle entrate di diretta gestione riscosse	Valore complessivo degli importi riscossi nell'anno per i tributi di diretta gestione	4,0%
	1.a La gestione e il supporto alle PAC per la razionalizzazione, modernizzazione e ed efficienza delle loro sedi	Realizzazione risparmi per locazioni passive su immobili in Uso Governativo	Valore dei risparmi realizzati nell'anno	Valore del risparmio registrato nell'anno per riduzioni oneri da locazioni passive (inclusi quelli derivanti dalla riconsegna alle locatrici degli immobili facenti parte dei compendi FIP-P1)	26,83%
		Individuazione soluzioni logistiche di mercato per la PAC	Numero soluzioni logistiche individuate	Numero di N.O. alla stipula per contratti di locazione passiva rilasciati alle P.A.	€ 3.500

Guida alla lettura della Tabella

- N.O. = Nulla Osta
- P.A. = Pubblica Amministrazione

OBIETTIVO GENERALE 2

Gestire e valorizzare il patrimonio disponibile per ottimizzarne il rendimento economico e creare valore sociale e ambientale

La determinazione dei corrispettivi liquidabili relativamente alle attività comprese nel secondo obiettivo generale è commisurata all'efficacia dell'azione dell'*Agenzia* finalizzata alla valorizzazione e sviluppo economico del patrimonio disponibile.

Componente a canone

In particolare, in relazione agli ambiti di azione "2.c. Locazioni attive/concessioni" e "2.a Valorizzazione degli immobili pubblici e rigenerazione dei territori circostanti" è riconosciuto all'*Agenzia* un corrispettivo a canone pari a € 12.456.775 per le attività di creazione di valore economico, sociale e ambientale degli immobili in gestione. Il monitoraggio dei livelli di servizio associati a tali attività sarà effettuato sulla base di quanto previsto nell'Allegato D.

Componente variabile

L'ammontare complessivo dei corrispettivi variabili, invece, è la risultante della sommatoria dei prodotti tra i livelli di risultato conseguiti e i parametri di trasformazione espressi in termini percentuali proposti nella tabella seguente, che riporta altresì la definizione puntuale delle modalità di misurazione dei parametri della remunerazione (risultati attesi). Eventuali corrispettivi generati

oltre le attese, rileveranno ai fini dell'eventuale compensazione, consentita pienamente nell'ambito dell'obiettivo generale.

OBIETTIVO GENERALE	AMBITO DI AZIONE	AREA DI RISULTATO	PARAMETRI PER LA REMUNERAZIONE	DESCRIZIONE DEL PARAMETRO	PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE
2. Gestire e valorizzare il patrimonio disponibile per ottimizzarne il rendimento economico e creare valore sociale e ambientale	2.a La valorizzazione degli immobili pubblici e rigenerazione dei territori circostanti	Partenariati pubblico-privati	Capacità di attrazione capitali privati	Valore degli investimenti formalizzati in fase di contrattualizzazione con gli operatori risultati aggiudicatari della procedura amministrativa attivata	7,0%
	2.b Vendite immobiliari	Vendite immobiliari	Valore dei beni venduti	Valore complessivo dei contratti di vendita stipulati nell'anno relativi a beni statali alienati tramite procedure ordinarie	4,5%

OBIETTIVO GENERALE 3

Realizzare gli interventi immobiliari programmati sul patrimonio indisponibile per accrescerne il valore, razionalizzando gli spazi in uso alle PAC ed efficientando la spesa per locazioni passive, per consumi energetici e per manutenzione degli immobili concessi in uso governativo

La determinazione dei corrispettivi liquidabili relativamente alle attività comprese nel terzo obiettivo generale è commisurata all'efficacia dell'azione dell'*Agenzia* finalizzata alla realizzazione degli interventi immobiliari sul patrimonio indisponibile.

Componente a canone

In particolare, in relazione all'ambito di azione "Investimenti immobiliari e riqualificazione beni statali" è riconosciuto all'*Agenzia* un corrispettivo a canone pari a € 5.345.496 per le attività di gestione del cosiddetto manutentore unico e per quelle comprese nel programma di riqualificazione energetica oggetto delle Convenzioni sottoscritte dall'*Agenzia* con il MASE. Il monitoraggio dei livelli di servizio associati a tali attività sarà effettuato sulla base di quanto previsto nell'Allegato D.

Componente variabile

L'ammontare complessivo dei corrispettivi variabili, invece, è la risultante della sommatoria dei prodotti tra i livelli di risultato conseguiti e i parametri di trasformazione espressi in termini percentuali proposti nella tabella seguente, che riporta altresì la definizione puntuale delle modalità di misurazione dei parametri della remunerazione (risultati attesi). Eventuali corrispettivi generati oltre le attese, rileveranno ai fini dell'eventuale compensazione, consentita pienamente nell'ambito dell'obiettivo generale.

OBIETTIVO GENERALE	AMBITO DI AZIONE	AREA DI RISULTATO	PARAMETRI PER LA REMUNERAZIONE	DESCRIZIONE DEL PARAMETRO	PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE
3. Realizzare gli interventi immobiliari programmati sul patrimonio indisponibile per accrescerne il valore, razionalizzando gli spazi in uso alle PAC ed efficientando la spesa per locazioni passive, per consumi energetici e per manutenzione degli immobili concessi in uso governativo	3.a-b-c Investimenti immobiliari e riqualificazione beni statali	Interventi edilizi a valere su cap. 7754/7759, fondi altre Amm.ni e per ricostruzione post eventi naturali estremi	Capacità di contrattualizzazione	Valore totale dei contratti stipulati e degli atti aventi effetti obbligatori conclusi nell'anno a valere sui fondi messi a disposizione dell'Agenzia sui capitoli 7754 e 7759 del Bilancio dello Stato, sui fondi di altre Amministrazioni e per ricostruzione post eventi naturali estremi	3,0%
			Capacità di realizzazione	Valore totale del contabilizzato nell'anno per interventi edilizi a valere sui fondi messi a disposizione dell'Agenzia sui capitoli 7754 e 7759 del Bilancio dello Stato, sui fondi di altre Amministrazioni e per ricostruzione post eventi naturali estremi	6,50%

In merito agli investimenti di riqualificazione su immobili dello Stato a valere sul cap. 7759, le risorse confluite nel predetto capitolo del Bilancio dello Stato fanno riferimento a quelle previste dall'art. 1, co. 140, L. 232/2016; dall'art. 1, co. 1072, L. 205/2017; dall'art. 1, co. 95, L. 145/2018; dall'art. 1, co. 14 L. 160/2019.

Il valore dei contratti stipulati e del contabilizzato a valere sui fondi dei capitoli 7759 e 7754, su quelli messi a disposizione dai Commissari Straordinari per la ricostruzione post eventi naturali estremi, nonché da altre Amministrazioni centrali dello Stato sono da intendersi al netto di quelli gestiti dalla Struttura per la Progettazione.

Si precisa infine che i fondi messi a disposizione da altre Amministrazioni centrali dello Stato possono includere anche le eventuali risorse rinvenienti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza su cui l'Agenzia si trova ad operare come soggetto attuatore.

Di seguito si riporta il dettaglio dei target 2026 degli interventi immobiliari per fonte di finanziamento.

Ambito di azione	Indicatore	2026
		MIN
Interventi con fondi di altre Amministrazioni	Valore del contrattualizzato per lavori a valere sui fondi messi da altre PAC	€ 9.077.391
	Valore del contabilizzato per lavori a valere sui fondi messi da altre PAC	€ 18.496.227
Ricostruzione post eventi naturali estremi	Valore del contrattualizzato per interventi per la ricostruzione post eventi estremi	€ 32.019.274
	Valore del contabilizzato per interventi per la ricostruzione post eventi estremi	€ 29.383.708
Investimenti immobiliari e riqualificazione beni statali	Valore del contrattualizzato per interventi edilizi (esclusa premialità EETT) cap. 7754	€ 61.413.653
	Valore del contabilizzato per interventi edilizi (esclusa premialità EETT) cap. 7754	€ 40.035.460
	Valore del contrattualizzato cap. 7759	€ 132.556.472
	Valore del contabilizzato cap. 7759 *	€ 128.864.475
	Valore del contrattualizzato fondi Manutentore Unico per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 14.450.000
	Valore del contabilizzato fondi Manutentore Unico per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 18.100.000
	Valore contrattualizzato fondi MASE per interventi di efficientamento energetico	€ 1.097.668

In grigio sono evidenziate le linee di intervento remunerate a canone.

* Avuto riguardo all'obiettivo di contabilizzato del cap. 7759 per l'annualità 2026, si precisa che le risorse disponibili a Legge di bilancio sono pari a €/mln 43,7 (massa spendibile), così come comunicato dal Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato con note MEF-DF n. 19247 del 17.04.2026 e n. 43511 del 03.09.2026, in ciò significando che l'Agenzia del demanio, ai fini del raggiungimento del target (€/mln 128,8), integrerà la differenza con le risorse già disponibili sul proprio bilancio, come da revisione di Piano – cap. 7759, approvata da questo Dicastero in data 18.05.2026.

OBIETTIVO GENERALE 5

Contribuire alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e alla creazione di valore economico, sociale e ambientale

Componente variabile

In riferimento alle attività per la promozione della valorizzazione e recupero funzionale degli immobili pubblici attraverso lo strumento del "Piano Città", è prevista una remunerazione variabile riconosciuta in ragione del *Numero dei Piani Città validati nell'anno*, con un parametro di trasformazione espresso in termini unitari pari a € 200.000. Eventuali corrispettivi generati oltre le attese, rileveranno ai fini dell'eventuale compensazione, consentita pienamente nell'ambito dell'obiettivo generale.

Con riferimento agli interventi edilizi, i servizi e i corrispettivi nonché i relativi criteri di determinazione, riportati nel presente Allegato, potranno essere oggetto di revisione, previo accordo fra le Parti, in relazione ai tempi di approvazione dei Piani degli interventi.

TABELLA DEI CORRISPETTIVI - Anno 2026

OBIETTIVO GENERALE	AMBITO DI AZIONE	AREA DI RISULTATO	PARAMETRI PER LA REMUNERAZIONE	PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE	TARGET 2026		CORRISPETTIVI	
					MIN	MAX		
1. Assicurare la gestione dei beni statali in un'ottica di creazione di valore economico, sociale e ambientale e di riduzione della spesa pubblica	1.e Il rilascio di pareri di congruità sui valori di acquisto e di rinnovo di locazioni passive				<i>a canone</i>		€ 50.164.636	€ 55.158.940
	1.c Il presidio e la tutela dei beni affidati	Entrate	Valore delle entrate di diretta gestione rimosse	4,00%	€ 39.920.000	€ 51.242.944	€ 1.596.800	
	1.a La gestione e il supporto alle PAC per la razionalizzazione, modernizzazione ed efficienza delle loro sedi	Realizzazione risparmi per locazioni passive su immobili in Uso Governativo	Valore dei risparmi realizzati nell'anno	26,83%	€ 9.778.897	€ 21.968.911	€ 2.624.004	
		Individuazione soluzioni logistiche di mercato per la PAC	Numero soluzioni logistiche individuate	€ 3.500	221	241	€ 773.500	
2. Gestire e valorizzare il patrimonio disponibile per ottimizzarne il rendimento economico e creare valore sociale e ambientale	2.c. Le locazioni attive/concessioni				<i>a canone</i>		€ 12.456.775	€ 17.194.665
	2.a La valorizzazione degli immobili pubblici e la rigenerazione dei territori	Partenariati pubblico-privati	Capacità di attrazione capitali privati	7,00%	€ 53.843.000	€ 53.843.000	€ 3.769.010	
	2.b Le vendite Immobiliari	Vendite immobiliari	Valore dei beni venduti	4,50%	€ 21.530.650	€ 21.530.650	€ 968.879	
3. Realizzare gli interventi immobiliari programmati sul patrimonio indisponibile per accrescerne il valore, razionalizzando gli spazi in uso alle PAC ed efficientando la spesa per locazioni passive, per consumi energetici e per manutenzione degli immobili concessi in uso governativo	3.a-b-c Investimenti immobiliari e riqualificazione beni statali	Interventi manutentivi ai sensi dell'art. 12 DL 98/2011 (Manutentore Unico)			<i>a canone</i>		€ 5.345.496	€ 26.488.191
		Interventi manutentivi compresi nel programma di riqualificazione energetica degli immobili della PAC oggetto della Convenzione con il MASE						
			Capacità di contrattualizzazione	3,00%	€ 235.066.791	€ 327.431.295	€ 7.052.004	
		Interventi edilizi a valere su cap. 7754/7759, fondi altre Amm. e per ricostruzione post eventi naturali estremi	Capacità di realizzazione	6,50%	€ 216.779.871	€ 220.031.569	€ 14.090.692	
5. Contribuire alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e alla creazione di valore economico, sociale e ambientale	5.b Piano Città degli Immobili Pubblici	Predisposizione Piani Città	Numero Piani Città	€ 200.000	19	19	€ 3.800.000	€ 3.800.000
Totale corrispettivi								€ 102.641.796



MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

AGENZIA DEL DEMANIO

ALLEGATO 'D'

PIANO DELL'AGENZIA E SISTEMA DI MONITORAGGIO

1. Premessa

Il **Piano delle attività 2026-2028** è il risultato del processo di pianificazione che, partendo dalla missione istituzionale dell'*Agenzia* e recependo gli orientamenti dell'Atto di indirizzo per il triennio 2026-2028 emanato il 25 febbraio 2026, coerentemente con le risorse a disposizione e con le potenzialità del portafoglio immobiliare statale in gestione, individua a partire dagli obiettivi generali le conseguenti azioni che l'Ente sarà chiamato ad intraprendere nel prossimo triennio definendone i corrispondenti livelli di servizio resi.

L'Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2026-2028 prevede che l'*Agenzia* del demanio garantisca la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di quello mobiliare di propria competenza, nonché ogni altra attività prevista da disposizioni normative, con l'obiettivo di generare valore economico, sociale e ambientale, realizzando le condizioni per un impatto positivo sull'economia, una riduzione della spesa a carico del bilancio dello Stato, un calo del debito pubblico a fronte dell'incremento dell'attivo patrimoniale dello Stato, una maggiore attrattività per l'investimento privato e la rigenerazione dei Territori. A tal fine, l'*Agenzia* promuove modelli innovativi di edificio pubblico per favorire la modernizzazione della logistica delle PA e innalzare i servizi resi ai cittadini, l'applicazione di strumenti digitali e tecnologici e dei più avanzati criteri di sostenibilità nonché la pianificazione integrata con tutti gli *stakeholders*. Tutto ciò nella massima sinergia con le Amministrazioni di centro e di territorio e con le Istituzioni di riferimento, per realizzare gli obiettivi contenuti nelle seguenti Aree strategiche di intervento:

Obiettivi generali

Ambiti di azione

Classi di beni

ASI 1 GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE STATALE	1	Assicurare la gestione dei beni statali in un'ottica di creazione di valore economico, sociale e ambientale e di riduzione della spesa pubblica, svilupparne la conoscenza attraverso il sistema informativo, con il miglioramento della qualità dei dati e una trasparente comunicazione, nonché promuovere modelli di servizio più efficienti ed efficaci con sistemi di misurazione degli impatti economici, ambientali e sociali	1.a La gestione e il supporto alle PAC per la razionalizzazione, modernizzazione ed efficienza delle loro sedi 1.b La gestione degli immobili FIP/FP1 1.c Il presidio e la tutela dei beni affidati 1.d La gestione beni congelati ex art. 12 del D.Lgs. 22 giugno 2007, n. 109 1.e Il rilascio di pareri di congruità sui valori di acquisto e di rinnovo di locazioni passive	BENI IMMOBILI DELLO STATO
	2	Gestire e valorizzare il patrimonio disponibile per ottimizzarne il rendimento economico e creare valore sociale e ambientale	2.a La valorizzazione degli immobili pubblici e la rigenerazione dei territori 2.b Le vendite Immobiliari 2.c Le locazioni attive/concessioni	
	3	Realizzare gli interventi immobiliari programmati sul patrimonio indisponibile per accrescerne il valore, razionalizzando gli spazi in uso alle PAC ed efficientando la spesa per locazioni passive, per consumi energetici e per manutenzione degli immobili concessi in uso governativo	3.a Investimenti immobiliari e riqualificazione beni statali 3.b Interventi con fondi di altre Amministrazioni 3.c Ricostruzione post eventi naturali estremi	
ASI 2 ALTRI OBIETTIVI DI FINANZA PUBBLICA	4	Garantire, attraverso la Struttura per la progettazione, servizi di progettazione, ingegneria e architettura alle amministrazioni centrali e agli enti territoriali per favorire lo sviluppo, l'efficienza e la qualità della progettazione, nonché la realizzazione di investimenti pubblici	4.a Struttura per la Progettazione	BENI IMMOBILI PUBBLICI (STATALI E NON)
	5	Contribuire alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e alla creazione di valore economico, sociale e ambientale	5.a Adozione di un modello <i>Asset Management Strategico</i> 5.b Piano Città degli immobili pubblici 5.c Assicurare una gestione efficace delle controversie	
ASI 3 RISORSE E FATTORI ABILITANTI	6	Valorizzare le risorse umane	6.a Valorizzazione delle risorse umane	
	7	Migliorare lo stato delle risorse tangibili e intangibili	7.a Sviluppare un Piano di Trasformazione digitale 7.b Sviluppare il contributo delle risorse intangibili al processo di creazione di valore pubblico/sociale 7.c Rafforzare la governance e il sistema di controlli interni	
	8	Efficientare le risorse a disposizione e i costi di funzionamento	8.a Massimizzare i livelli di performance	

L'azione dell'*Agenzia* è sintetizzata secondo gli Obiettivi generali e gli Ambiti di azione sopra riportati nella figura, che evidenzia altresì le categorie patrimoniali/classi di beni incluse nel campo d'azione dell'*Agenzia*.

La Convenzione di Servizi copre tutti gli Obiettivi generali sopra riportati, con le uniche eccezioni degli ambiti di azione 1.b, 1.d e 4.a, mentre riguardo l'ambito di azione 1.e "Rilascio di pareri di congruità sui valori di acquisto e di rinnovo di locazioni passive", sebbene riportata sotto l'Obiettivo generale 1, occorre precisare che la stessa costituisce un'attività trasversale in cui la Commissione di Congruità mette a disposizione le proprie competenze specialistiche in tutti gli ambiti della gestione immobiliare.

L'organico dell'*Agenzia* previsto alla data del **1° gennaio 2026** è pari a **1.142** con una variazione prevista delle consistenze di 10 addetti alla fine dell'esercizio in parola.

Fascia di livello	Consistenza al 01/01/2026	Consistenza al 31/12/2026	Variazione
<i>Dirigenti</i>	42	44	2
<i>Q/QS</i>	165	159	-6
<i>5/6</i>	574	582	8
<i>4/3</i>	348	354	6
<i>1/1S/2</i>	13	13	0
Totale	1142	1152	10

Nota: la consistenza dell'organico non comprende il Direttore dell'Agenzia.

PIANO DELLE ATTIVITÀ

Le attività sono pianificate a partire dalla mappatura generale sopra riportata, ossia per obiettivi generali e ambiti d'azione, attraverso l'individuazione di specifici indicatori e relativi *target* da conseguire. Gli indicatori possono essere di natura **strategica** ovvero **istituzionale**: i primi misurano i risultati dei servizi per i quali è previsto un corrispettivo variabile, mentre i secondi sono relativi ai servizi che prevedono un corrispettivo a canone (cfr. Allegato C).

ASI 1 - GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE STATALE

1. **Assicurare la gestione dei beni statali in un'ottica di creazione di valore economico, sociale e ambientale e di riduzione della spesa pubblica, svilupparne la conoscenza attraverso il sistema informativo, con il miglioramento della qualità dei dati e una trasparente comunicazione, nonché promuovere modelli di servizio più efficienti ed efficaci con sistemi di misurazione degli impatti economici, ambientali e sociali**

Al presente Obiettivo generale sono riconducibili i seguenti Ambiti di azione:

- a. **la gestione e il supporto alle PAC per la razionalizzazione, modernizzazione ed efficienza delle loro sedi**, che comprende tutte le attività che l'*Agenzia* svolge sul portafoglio immobiliare strumentale in gestione e su tutti gli altri beni per i quali non è possibile l'alienazione/trasferimento, perseguendo una sostanziale riduzione del costo d'uso connesso agli spazi assegnati. L'espletamento delle attività di **razionalizzazione degli spazi in uso alle PAC** saranno dunque volte ad assicurare innanzitutto il rispetto del parametro mq/addetto previsto dalla normativa vigente e a sostenere il processo di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche attribuendo massima priorità alla riallocazione in immobili demaniali, qualora disponibili, di quelle attualmente collocate in spazi appartenenti ai compendi FIP e P1. Sulla base delle operazioni di razionalizzazione degli spazi condotte, saranno assicurate le ordinarie attività di consegna e dismissione degli spazi alle PAC nonché quelle di gestione delle locazioni passive e di congruità dei canoni. Saranno valutate, inoltre, proposte di acquisto e permuta di beni da destinare all'uso governativo nonché operazioni condotte attraverso Invimit SGR pervenendo, in via indiretta, ad una riduzione dei costi per locazioni passive. Nel corso del 2026 si prevede di generare un risparmio sul bilancio dello Stato di **circa 4 milioni di euro** per minori locazioni passive sostenute dalle PAC in immobili di privati, a cui si aggiungono **circa 5,8 milioni di euro** riconducibili a minori canoni derivanti dal rilascio di immobili inclusi nei compendi FIP e P1. Tali risparmi, ancorché riconducibili alla

chiusura di locazioni FIP mediante l'esercizio del recesso, sono infatti il risultato delle più generali attività di razionalizzazione svolte dall'*Agenzia*, nell'ambito delle attività istituzionali alla medesima assegnate, con particolare riferimento alla ricerca di soluzioni allocative alternative.

b. il presidio e la tutela dei beni affidati, che è assicurato tramite l'espletamento delle seguenti attività:

- ✓ acquisizione di ulteriori **elementi di conoscenza** sul portafoglio immobiliare statale, funzionali ad una gestione proattiva dei beni affidati anche attraverso la segmentazione del portafoglio e la diffusione dei dati di interesse ricorrendo a piattaforme digitali da realizzare mediante un programma di investimenti tecnologici ed attività di digitalizzazione;
- ✓ attuazione dei **piani di sviluppo immobiliare** predisposti e di tutte le iniziative volte ad assicurare una corretta gestione degli immobili affidati, coerente con i vincoli imposti dalle normative vigenti e con gli orientamenti espressi dall'Autorità politica, privilegiando il soddisfacimento dei fini istituzionali ed impedendo che vi siano beni inutilizzati;
- ✓ prosecuzione dell'attività di **assunzione in consistenza** dei beni al fine di garantire l'aggiornamento degli inventari in termini di consistenze;
- ✓ mantenimento dei livelli di servizio per le **attività di vigilanza** con particolare riferimento al demanio marittimo e prosecuzione di quelle sui beni in gestione, incluso l'accertamento della sussistenza delle condizioni per l'utilizzo dei beni in consegna alle PAC (uso governativo) al fine di assicurare il rispetto del parametro mq/per addetto indicato dal D.l. n. 95/2012 convertito dalla L. n. 135/2012;
- ✓ rafforzamento delle **attività di tutela** dei beni, fino alla gestione dell'eventuale contenzioso, nonché di quelle finalizzate alla regolarizzazione in modo da attivare tutte le azioni amministrative necessarie alla tutela degli interessi erariali;
- ✓ prosecuzione delle attività volte al completamento del **trasferimento dei beni** previsti in base di leggi speciali, (immobili di edilizia residenziale pubblica, beni del demanio stradale, ferroviario etc.), e quelle di trasferimento dei beni per l'attuazione del Federalismo demaniale, incluse quelle regolamentate dall'art. 5, c. 5, del D.lgs. n. 85/2012 relative ai beni tutelati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 ed il relativo monitoraggio così come previsto dalla normativa;
- ✓ cura degli interessi erariali nell'ambito delle procedure di acquisizione di beni rivenienti da **donazioni, eredità giacenti, devoluzioni per debito d'imposta**, etc.;
- ✓ prosecuzione delle attività di **aggiornamento dei dati** residenti sui sistemi informativi di

supporto i quali saranno oggetto di specifici adeguamenti e sviluppi finalizzati a sostenere la conoscenza dei beni gestiti anche da parte dei cittadini e dei portatori di interesse riguardo al patrimonio immobiliare statale in gestione e l'evoluzione del portafoglio immobiliare gestito anche in funzione delle azioni che l'*Agenzia* sarà chiamata a svolgere rispetto alle altre direttrici fissate nella Convenzione;

- ✓ presidio delle attività riguardanti i **veicoli confiscati** attraverso:
 - la pubblicazione dei bandi di gara per l'individuazione dei cd. "Custodi Acquirenti" al fine di estendere la procedura del custode acquirente negli ambiti provinciali privi di tale figura e la conseguente gestione dei veicoli mediante la suddetta procedura;
 - la gestione mediante la cosiddetta procedura "transitoria" per gli ambiti provinciali non coperti dal custode acquirente;
 - la gestione, sempre mediante la cosiddetta procedura "transitoria", per i veicoli pervenuti all'*Agenzia* a seguito di quanto stabilito dall'art. 215-bis del Nuovo codice della strada previa emanazione del decreto dirigenziale tra l'*Agenzia* e il Ministero dell'Interno così come previsto dalla norma;
- ✓ prosecuzione delle attività di **ripresa in consegna degli immobili statali** già assegnati all'Amministrazione della Difesa e non più funzionali all'Amministrazione medesima;
- ✓ gestione dei beni devoluti allo Stato per **eredità vacanti** a seguito di quanto definito dall'art. 1 commi 1008-1009 della L. n. 178/2020 (Legge di Bilancio 2021);
- ✓ assicurare l'attività di gestione delle **riscossioni** delle entrate extra-tributarie ivi comprese le iscrizioni a ruolo operate a seguito di segnalazione dell'Ente gestore per le entrate relative ai beni di demanio pubblico (demanio marittimo).

c. il rilascio di pareri di congruità sui valori di acquisto e di rinnovo di locazioni passive da parte di Amministrazioni Pubbliche e sui valori di alienazione a terzi da parte di Enti Territoriali di immobili acquisiti con il c.d. "federalismo demaniale", garantendo la correttezza e l'uniformità dell'attività estimativa a tutela degli interessi statali ed elevando costantemente la qualità in conformità con i più moderni standard valutativi internazionali anche grazie all'ausilio di strumenti tecnologici.

Con riferimento ai suddetti ambiti di azione, viene di seguito rappresentata la tabella con gli indicatori per il monitoraggio individuati e, ove previsto, del relativo *target* da conseguire nel corso del triennio.

Ambito di azione	Indicatore	2026		2027	2028
		MIN	MAX		
La gestione e il supporto alle PAC per la razionalizzazione, modernizzazione ed efficienza delle loro sedi Ore pianificate: 109.132	Valore dei risparmi realizzati su base annua	€ 9.778.897	€ 21.968.911	€ 17.000.000	€ 17.000.000
	Valore degli spazi in UG restituiti dalle PAC	a consuntivo			
	MQ per addetto	a consuntivo			
	N° di atti di consegna e dismissione sottoscritti	387	445	350	350
	N° di N.O. alla stipula per contratti di locazione passiva rilasciati alle PA	221	241	150	150
Il presidio e la tutela dei beni affidati Ore pianificate: 692.921	Numero atti di permuta	4	4		
	Numero delle proposte di sdemanializzazione inviate al ministero competente	10	18	20	20
	Numero beni assunti in consistenza e n° incameramenti	655	721	620	620
	Valore beni assunti in consistenza	a consuntivo			
	Numero vigilanze condotte su beni patrimoniali/DSA e Altro demanio	1.732	2.036	1.700	1.700
	Numero atti di tutela e contenziosi gestiti	1.551	2.080		
	Numero dei beni (istanze) trasferiti per Federalismo demaniale	40	47		
	Valore dei beni trasferiti per Federalismo demaniale	a consuntivo			
	Monitoraggio utilizzi beni trasferiti con Federalismo Demaniale	61	61		
	N° atti trasferimenti a titolo gratuito (statuti speciali, università ecc.)	20	25		
	N° alloggi trasferiti (edilizia res. pubb. e altre leggi speciali)	69	69		
	Numero atti di acquisizione	117	176		
	Numero dei veicoli alienati/rottamati (compresi quelli ex art. 215-bis Nuovo Codice della Strada)	22.200	32.463		
	N. pareri sul demanio pubblico (es. marittimo, idrico)	864	1.166		
	N. delimitazioni	10	10		
	N. emissioni (F24, solleciti, ruoli) per la riscossione di diretta e indiretta gestione	a consuntivo			
	Tasso di tempestività del processo per il recupero dei crediti (< 135 giorni)	a consuntivo *			
	Valore delle entrate di diretta gestione riscosse	39.920.000	51.242.944		
	Tasso di Riscossione = (F24 Riscossi nell'anno(casuale canone))/(F24 Emessi nell'anno(causale canone))	a consuntivo			

* Atteso in miglioramento rispetto al consuntivo 2025

Nota: Il prodotto "testimoniali di stato" è riferito alla fattispecie in cui è presente la voltura del bene incamerato in capo al Demanio Pubblico Ramo Marina Mercantile con relativa trasmissione di una copia del verbale alla RTS per l'iscrizione del bene nel modello 23D1, ove il citato testimoniale è allegato

- N° = numero
- UG = Uso Governativo
- DSA = Demanio Storico Artistico
- N.O. = Nulla Osta
- P.A. = Pubblica Amministrazione

2. Gestire e valorizzare il patrimonio disponibile per ottimizzarne il rendimento economico e creare valore sociale e ambientale

Al presente Obiettivo generale sono riconducibili i seguenti Ambiti di azione:

a. la valorizzazione degli immobili pubblici e rigenerazione dei territori circostanti, attraverso iniziative volte alla creazione di valore economico, sociale e ambientale nel breve, medio e lungo periodo, sviluppando modelli che, attraverso una più specifica conoscenza degli immobili e del territorio su cui insistono, consentano la realizzazione di progetti innovativi con azioni tematiche, puntuali o a rete. Sarà perseguita la valorizzazione sociale, ambientale e turistico-culturale degli immobili in gestione non destinati a fini istituzionali, in cooperazione con gli Enti Territoriali interessati, con i Ministeri di riferimento e gli stakeholders, favorendo la rigenerazione dei territori e una pronta risposta anche al fabbisogno di infrastrutture per uso sociale (housing universitario, social e senior housing, edilizia sanitaria), ovvero infrastrutture miste flessibili capaci di diventare hub di ricerca e innovazione, attraverso forme di partenariato pubblico/privato ovvero operazioni di conferimento a fondi immobiliari, in coerenza con le iniziative in capo al Ministero, assunte anche per il tramite di Invimit Sgr, secondo la normativa vigente. L'affiancamento alle Amministrazioni locali nei piani di valorizzazione, rigenerazione e messa in sicurezza dei territori, permetterà la pianificazione di integrata e la progettazione di interventi di riconversione del patrimonio pubblico dello Stato non strumentale e degli enti territoriali. Nei processi di messa a valore del patrimonio immobiliare sarà presa in considerazione anche la vulnerabilità ai cambiamenti climatici, per sviluppare soluzioni che aumentino la resilienza ai fenomeni meteorologici estremi nel breve e medio termine e siano modello di mitigazione delle cause del cambiamento climatico nel medio-lungo termine. Con ciò sotto il profilo economico evitando la celere svalutazione degli asset e riducendo i costi di manutenzione, contribuendo all'efficientamento energetico e alla produzione di energia da fonti rinnovabili. Saranno sviluppati *pilot* su asset immobiliari improduttivi e non strumentali quali terreni, capannoni e altre coperture demaniali potenzialmente destinabili alla realizzazione di impianti e reti integrate per la produzione di energia pulita, con l'obiettivo di favorire l'approvvigionamento per il funzionamento degli edifici pubblici, riducendo le emissioni di CO₂, i consumi e i costi per la PA. Su vaste aree in abbandono, ove presenti anche significative opere incompiute o in disuso, potranno essere avviati interventi, con investimenti pubblico-privati, finalizzati allo sviluppo di ecosistemi di innovazione volti alla ricerca, allo sviluppo

tecnologico, alla transizione ecologica, alla rigenerazione urbana e territoriale in chiave ambientale e sociale.

Sempre al fine di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, l'*Agenzia* fornirà supporto alle operazioni di cui all'art. 33 D.l. 98/2011 promosse da Invimit Sgr SpA, subordinatamente alle strategie di investimento attuate da quest'ultima, anche mediante l'impiego delle risorse individuate dal comma 8-bis del suddetto art. 33.

Con specifico riferimento al Federalismo culturale, si evidenzia che, in coerenza con quanto definito con il MIC, proseguiranno le attività di monitoraggio dei procedimenti in corso, perfezionando il trasferimento dei procedimenti virtuosi e, parimenti, la chiusura senza trasferimento dei procedimenti non più d'interesse per gli EE.TT. Inoltre, per i beni già trasferiti verrà intensificata e completata l'attività di verifica inclusa la risoluzione delle criticità inerenti allo stato di attuazione dei Programmi e degli Accordi di Valorizzazione a partire dagli Atti di trasferimento più datati ovvero in ragione dei Programmi degli interventi in scadenza.

- b. le vendite immobiliari**, proseguendo 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 marginali, ottimizzandone la composizione e riducendone i costi di gestione.
- c. le locazioni attive/concessioni**, assicurando, in coerenza con le iniziative in capo al Ministero, anche in stretta collaborazione con Invimit Sgr, la messa a reddito degli immobili non destinati a soddisfare fini istituzionali ricorrendo, tra l'altro, agli strumenti della locazione o della concessione, nonché la regolarizzazione delle posizioni contrattuali senza titolo o con titolo scaduto.

Ambito di azione	Indicatore	2026		2027	2028
		MIN	MAX		
La valorizzazione degli immobili pubblici e la rigenerazione dei territori Ore pianificate: 49.854	N. Procedimenti di Federalismo Culturale conclusi (con o senza trasferimento)	18	31		
	N. Verifiche relative all'attuazione di accordi di valorizzazione per beni trasferiti con il Federalismo Culturale	71	81		
	N. Immobili oggetto di provvedimenti per immissione sul mercato per valorizzazioni	42	42		
	N. Immobili oggetto di accordi di valorizzazione formalizzati	1	10		
	N. Immobili oggetto di attività tecnico-conoscitive	35	48		
	N. immobili conferiti/apportati/trasferiti a fondi immobiliari	a consuntivo			
	Valore immobili conferiti/apportati/trasferiti a fondi immobiliari	a consuntivo			
	Capacità di attrazione capitali privati (€)	€ 53.843.000	€ 53.843.000		
	N. Immobili statali candidati in Vetrina Immobili ICE	21	24		
Le vendite Immobiliari Ore pianificate: 87.970	Valore dei beni venduti	21.530.650	21.530.650		
	N° beni venduti	a consuntivo			
	(N° beni venduti)/(N° beni messi in vendita (vendite ordinarie))	a consuntivo			
Le locazioni attive/concessioni Ore pianificate: 120.237	Numero contratti/atti di locazione e concessione	1.214	1.411	1.150	1.150

3. Realizzare gli interventi immobiliari programmati sul patrimonio indisponibile per accrescerne il valore, razionalizzando gli spazi in uso alle PAC ed efficientando la spesa per locazioni passive, per consumi energetici e per manutenzione degli immobili concessi in uso governativo

Al presente Obiettivo generale sono riconducibili i seguenti Ambiti di azione:

1. investimenti immobiliari e riqualificazione beni statali, che comprende tutte le attività volte alla riqualificazione del patrimonio immobiliare statale e funzionali a supportare la razionalizzazione degli spazi in uso alle PAC sulla base di standard di utilizzo specifici, l'efficientamento energetico, la prevenzione del rischio sismico e soprattutto l'ottimizzazione dei costi d'uso. Nel medesimo ambito sono altresì incluse le attività di mantenimento del valore dei beni anche attraverso il sistema del c.d. "Manutentore Unico". L'Agenzia svolge inoltre interventi per conto di Amministrazioni Centrali dello Stato contraddistinti da particolari livelli di segretezza, la cui gestione comporta il trattamento di documenti classificati.

In particolare, l'Agenzia avrà cura di rilanciare gli investimenti pubblici e contribuire alle strategie europee per la transizione verde e digitale, attraverso il potenziamento delle iniziative di riqualificazione sismica, energetica, ambientale e tecnologica del patrimonio immobiliare pubblico, a partire dai beni statali in uso alla PAC in un'ottica di sostenibilità ambientale ed innovazione. In tale contesto, la Struttura per la Progettazione, anche grazie allo sviluppo di partnership e convenzioni con soggetti qualificati, pubblici e privati, fornirà all'Agenzia supporto per i servizi di ingegneria e architettura, attività di indirizzo progettuale, project management e ogni altra attività utile a garantire la qualità della progettazione e il

rispetto dei tempi di esecuzione, valorizzando in pieno le sinergie raggiunte.

Il complesso dei risultati perseguiti nel presente ambito d'azione, sarà assicurato ricorrendo alle risorse finanziarie messe a disposizione dal bilancio statale per investimenti infrastrutturali ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 1, comma 140, della L. n. 232/2016 (Legge di Bilancio 2017), dall'articolo 1, comma 1072, della L. n. 205/2017 (Legge di Bilancio 2018), dall'articolo 1, comma 95, della L. n. 145/2018 (Legge di Bilancio 2019) e dall'art. 1 comma 14 della L. 160/2019 (Legge di Bilancio 2020). Tale ambito è assicurato tramite l'espletamento delle seguenti attività:

- ✓ **interventi edilizi**, prioritariamente volti alla riqualificazione dei beni ed alla razionalizzazione degli utilizzi anche tramite la diffusione del modello dei cosiddetti Poli Amministrativi mirati ad una gestione economica degli immobili utilizzati per fini istituzionali; in coerenza con il passato l'*Agenzia* garantirà la programmazione degli interventi edilizi su immobili statali utilizzando le risorse finanziarie messe a disposizione sui capitoli 7754. Sarà, altresì, assicurata la fase attuativa degli interventi pianificati alla quale sarà dato particolare impulso sia mediante l'azione diretta condotta dall'*Agenzia* che per il tramite dei Provveditorati Interregionali alle Opere Pubbliche;
- ✓ **manutenzione degli immobili in uso alle P.A. Centrali (Manutentore Unico)**, assicurata attraverso l'attività di pianificazione accentrata degli interventi manutentivi sugli immobili di proprietà dello Stato e di proprietà di terzi utilizzati per fini istituzionali, riconducibile al ruolo del cd. *Manutentore Unico*. In tale ambito verrà assicurata la selezione degli operatori che nell'ambito degli Accordi quadro cureranno la realizzazione degli interventi pianificati. Inoltre, come previsto dall'art. 9 c. 7 del D.l. n. 68/2022 convertito con modificazioni dalla L. n. 108/2022, oltre ai Provveditorati alle Opere Pubbliche, anche l'*Agenzia* potrà curare, previo atto di intesa e senza nuovi o maggiori oneri, l'esecuzione di interventi relativi alla messa a norma degli impianti o correlati alle norme in materia di prevenzione incendi, nei casi in cui interessino immobili già oggetto di finanziamenti per lavori nell'ambito di piani di investimento approvati dalla medesima *Agenzia*. L'*Agenzia* assicurerà infine l'attività di monitoraggio dei predetti interventi, come previsto dall'art. 12, c. 8 del D.l. n. 98/2011, non inclusa nei corrispettivi della presente Convenzione;
- ✓ **interventi di efficientamento energetico (PREPAC)**, attraverso i quali l'*Agenzia* assicurerà, nell'ambito delle Convenzioni stipulate con il MASE, la realizzazione degli interventi che insistono su edifici ricompresi nel Sistema Accentrato delle Manutenzioni

(cd. Manutentore Unico), individuati nelle medesime convenzioni, con fondi messi a disposizione dallo stesso MASE, al fine di conseguire risparmi energetici che possano contribuire al contenimento della spesa pubblica. Inoltre, come previsto dalla recente modifica normativa dell'art. 5, co. 8, del D.lgs. n. 102/2014 (modificato dal D.l. n. 17/2022, convertito in L. n. 34/2022) la fase attuativa è affidata, oltre che ai competenti Provveditorati alle Opere Pubbliche, anche all'*Agenzia* in considerazione della tipologia di intervento e delle eventuali diverse forme di finanziamento adottate per il medesimo immobile;

- ✓ **investimenti di riqualificazione degli immobili dello Stato ai sensi del comma 140, L. n. 232/2016, del comma 1072, L. n. 205/2017, del comma 95, L. n. 145/2018 e del comma 14, L. n. 160/2019**, attraverso i quali verrà assicurata la programmazione degli interventi sugli immobili di proprietà dello Stato per assicurare lo sviluppo infrastrutturale del Paese ai sensi delle citate norme. Nello specifico, l'*Agenzia* provvede all'implementazione di un piano di riqualificazione dei beni dello Stato mediante progetti volti alla difesa del suolo, a contrastare il dissesto idrogeologico, a favorire il risanamento ambientale e le bonifiche, all'efficientamento energetico, alla prevenzione del rischio sismico anche mediante la realizzazione di lavori di adeguamento sismico qualora ne ricorrano le condizioni, agli investimenti per la riqualificazione urbana e per la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia e alla digitalizzazione. Sarà altresì assicurata la riqualificazione dell'area di proprietà statale di Roma Tor Vergata recependo quanto previsto dal D.l. n.13/2023, convertito nella L. n. 41/2023;

2. interventi con fondi di altre Amministrazioni, ovvero 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;

3. ricostruzione post eventi naturali estremi, ambito nel quale l'*Agenzia*, anche ricoprendo il ruolo di soggetto attuatore, procederà nello svolgimento della funzione di stazione appaltante per la ricostruzione nei territori dell'Italia centrale colpiti dal sisma del 2016, e in altre realtà territoriali interessate da eventi naturali estremi, a supporto delle strutture commissariali appositamente istituite (ad esempio, art. 9-ter, commi 2 e 6, D.l. n. 76/2024 per l'attuazione degli interventi pubblici nell'area dei Campi Flegrei), in coerenza con le

competenze attribuite all'Agenzia dalle norme primarie e dalle ordinanze Commissariali. Inoltre, a valle dell'individuazione degli operatori economici, coordinerà le attività inerenti alla realizzazione degli interventi.

Con riferimento ai suddetti Ambiti d'azione, viene di seguito rappresentata la tabella con gli indicatori per il monitoraggio individuati e, ove previsto, del relativo *target* da conseguire nel corso del triennio.

Ambito di azione	Indicatore	2026		2027	2028
		MIN	MAX		
Interventi con fondi di altre Amministrazioni	Valore del contrattualizzato per lavori a valere sui fondi messi da altre PAC	€ 9.077.391	€ 26.729.778	€ 77.539.567	€ 8.162.496
Ore pianificate: 50.724	Valore del contabilizzato per lavori a valere sui fondi messi da altre PAC	€ 18.496.227	€ 18.773.671	€ 58.674.292	€ 53.624.303
Ricostruzione post eventi naturali estremi	Valore del contrattualizzato per interventi per la ricostruzione post eventi estremi	€ 32.019.274	€ 32.499.563	€ 31.562.152	€ 2.049.344
Ore pianificate: 13.379	Valore del contabilizzato per interventi per la ricostruzione post eventi estremi	€ 29.383.708	€ 29.824.464	€ 40.475.673	€ 16.217.779
Investimenti immobiliari e riqualificazione beni statali	Valore del contrattualizzato per interventi edili (esclusa premialità EETT) cap. 7754	€ 61.413.653	€ 62.334.858	€ 137.210.628	€ 51.873.673
	Valore del contabilizzato per interventi edili (esclusa premialità EETT) cap. 7754	€ 40.035.460	€ 40.635.991	€ 117.429.828	€ 115.513.259
	Valore del contrattualizzato cap. 7759	€ 132.556.472	€ 205.867.096	€ 669.666.931	€ 349.222.313
	Valore del contabilizzato cap. 7759	€ 128.864.475	€ 130.797.443	€ 329.372.750	€ 286.608.331
	Valore del contrattualizzato fondi Manutentore Unico per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 14.450.000	€ 46.612.078	€ 13.750.000	€ 14.000.000
	Valore del contabilizzato fondi Manutentore Unico per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 18.100.000	€ 53.480.059	€ 16.400.000	€ 16.450.000
	Valore contrattualizzato fondi MASE per interventi di efficientamento energetico	€ 1.097.668	€ 7.698.923	€ 1.911.780	€ 1.867.541
Impatti ESG investimenti immobiliari	Riduzione consumi energia primaria 	a consuntivo			
	Produzione da fonti energia rinnovabile (FER) 				
	Riduzione emissioni CO2 				
	Piantumazione alberi 				
	Consumo suolo 				
	Resilienza climate change 				
	Tutela valenza culturale e qualità architettonica 				
	Miglioramento condizioni fruizione e uso spazi 				
	Comfort termico (qualità ambientale interna) 				
	Riutilizzo manufatti dismessi 				
	Livello innovazione funzionamento edificio: sistemi di automazione e digitalizzazione 				

ASI 2 - ALTRI OBIETTIVI DI FINANZA PUBBLICA

4. Contribuire alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e alla creazione di valore economico, sociale e ambientale

Al presente Obiettivo generale sono riconducibili tutte le attività che comprendono l'adozione di ogni strumento di concertazione pubblica interistituzionale e di ogni forma 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. In particolare, l'obiettivo comprende i seguenti Ambiti di azione:

- a. adozione di un modello di Asset Management Strategico** che, partendo dalle dinamiche di innovazione e cambiamento che interessano il settore immobiliare – quali le tecnologie nei processi di *property* e *facility* (*proptech*), gli impatti dello *smart working* sugli spazi, la *compliance* ai criteri ESG e la conseguente valutazione degli immobili – consenta all'*Agenzia* l'interpretazione con una visione strategica in termini di tendenze del mercato e conseguenti impatti operativi. Lo sviluppo di un nuovo approccio di *asset management* dovrà mirare alla valorizzazione degli immobili non strumentali e ridurre i beni *non performing*, i costi di gestione e le locazioni passive, con l'obiettivo di incrementare il portafoglio funzionale alle esigenze delle PAC. Stante la peculiarità e la complessità del patrimonio gestito per le differenti caratteristiche tecniche e amministrative dei singoli beni, ovvero per l'assoggettamento a particolari vincoli di destinazione, lo stesso sarà clusterizzato su diversi ambiti. L'ordine di priorità sarà orientato all'abbattimento della spesa pubblica e alla creazione di valore per la comunità. Una piattaforma su immobili, territori e contesto consentirà di individuare, per ciascun cluster, un portafoglio gestito e in uso (strumentale, non strumentale, *non performing*, locazioni passive) al fine di supportare le politiche di portafoglio. L'*Agenzia* potrà valutare modelli che consentano di identificare i costi finanziari e sociali legati alla mancata valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico (cd "costo del non fare");
- b. Piano Città degli immobili pubblici**, come strumento strategico immobiliare integrato con il piano di sviluppo del territorio, di cui l'*Agenzia* ne proseguirà l'implementazione e promozione con le Istituzioni locali, finalizzato al coordinamento di tutte le iniziative di riqualificazione degli asset pubblici e alla massimizzazione degli effetti di rigenerazione. In tale ambito, la piena integrazione delle funzionalità della Struttura per la Progettazione con le altre strutture dell'*Agenzia* condurrà ad una migliore gestione del Patrimonio statale sviluppando le iniziative alla costante ricerca di sinergie con gli Enti Locali, alimentando e stimolando ulteriormente il servizio di supporto alla progettazione istituzionalmente previsto per l'*Agenzia* rendendo quindi più efficace l'intervento dell'*Agenzia* medesima presso le città. L'attività svolta attraverso l'analisi dei dati e delle caratteristiche dei territori e degli immobili consentirà di individuare i più efficienti scenari allocativi dei beni coinvolti, sulla base dei fabbisogni delle Amministrazioni Pubbliche e delle diverse esigenze espresse dal territorio, declinando le necessità rilevate in soluzioni concrete.
- c. Assicurare una gestione efficace delle controversie**, proseguendo l'attività di gestione del

contenzioso relativa ai beni in gestione, misurando i risultati conseguiti anche attraverso appositi indicatori che terranno conto del numero e, ove possibile, del valore dei contenziosi definiti a favore dell'erario, in modo contribuire ad aumentare l'indice di vittoria in contenzioso dell'amministrazione finanziaria e ridurre le spese di soccombenza.

Il complesso dei risultati ottenuti sugli Ambiti di azione in parola sarà monitorato sulla base dei seguenti indicatori:

Ambito di azione		Indicatore		2026		2027	2028
				MIN	MAX		
Piano Città degli immobili pubblici		N. Piani Città		19	19		
Ore pianificate: 65.748							
Impatti Piani Città	Portafoglio immobiliare	N° beni	a consuntivo				
		Valore (mln/€)					
		SUL (mq)					
		% SUL di beni dello Stato sul totale (mq)					
		% Superfici dismesse riutilizzate sul totale (mq)					
	Scenari trasformazione (mq)	LOGISTICA PA					
		TURISTICO-RICETTIVO					
		STUDENT HOUSING					
		SOCIAL-SENIOR HOUSING					
		SOCIALE					
		CULTURALE					
		RICREATIVO-COMMERCIALE					
		FORMAZIONE E RICERCA					
		ATTREZZATURE SPORTIVE					
		VERDE					
	Interventi edilizi (mln/€)	Investimenti previsti / necessari PUBBLICI					
		Investimenti previsti / necessari PRIVATI					
	Risparmi (mln/€)	locazioni passive					
		efficientamento energetico					
	Varianti/ cambi di destinazione	N° immobili interessati					
	Assicurare una gestione efficace delle controversie*	(N. di contenziosi definiti a favore dell'erario/ N. di contenziosi definiti nell'anno)		a consuntivo			
(Valore contenziosi definiti a favore dell'erario/ Valore contenziosi definiti nell'anno)		a consuntivo					

* Gli Indicatori relativi alla gestione delle controversie sono applicati sperimentalmente al solo ambito degli appalti. Con riferimento al valore, questo è calcolato prendendo a riferimento il *petitum* del giudizio come formulato da controparte; in caso di assenza del *petitum* ovvero quando lo stesso è indeterminato o pari a zero (es. impugnazione esclusione) si fa riferimento al "risparmio di gara" conseguito quando la procedura va a buon fine (differenza tra l'offerta formulata dal primo rispetto a quella del secondo in graduatoria).

ASI 3 – RISORSE E FATTORI ABILITANTI

Rientrano in tale Area le azioni realizzate dall'Agenzia per ottimizzare i servizi relativi all'amministrazione dei beni dello Stato, secondo una dimensione di maggiore efficienza, efficacia e produttività. A tal fine, rilevano, in particolare, le strategie poste in essere per raggiungere i seguenti obiettivi:

5. Valorizzare le risorse umane

Al presente Obiettivo generale sono riconducibili tutte le attività che riguardano:

- a. la valorizzazione delle risorse umane**, attuata secondo logiche di *change management* volte al consolidamento di una cultura organizzativa orientata alla sostenibilità, alla centralità dell'utenza e del territorio, alla digitalizzazione ed al governo della trasversalità, per la creazione di valore attraverso l'immobile pubblico. In un'ottica di ulteriore miglioramento degli standard quantitativi e qualitativi di servizio di Agenzia, proseguiranno le attività di selezione, formazione delle competenze e sviluppo delle professionalità. Inoltre, l'Agenzia del Demanio provvederà a sviluppare la manovra assunzionale per il triennio garantendo le esigenze di *turn over*, garantendo una percentuale di copertura media annua dei contingenti alla medesima riconducibili non inferiore al 95%. In relazione alle politiche di gestione e sviluppo del patrimonio umano, l'Agenzia svilupperà inoltre un piano di azioni per la promozione e il miglioramento continuo della parità di genere, anche nell'ottica di conseguire la relativa certificazione. L'Agenzia del Demanio proseguirà nella prassi consolidata di codificare un piano triennale di formazione funzionale al rafforzamento delle competenze del personale, promuovendo e implementando i processi di innovazione amministrativa, organizzativa e digitale dell'Ente, garantendo l'erogazione di formazione non inferiore alle 24 ore medie annue pro-capite, dedicando particolare attenzione alle iniziative volte a sviluppare le competenze di dominio tecnico, le competenze trasversali e quelle necessarie a favorire una piena e consapevole transizione digitale. L'Agenzia del Demanio continuerà a monitorare l'efficacia degli istituti di *work-life balance*, quali lavoro agile e *co-working*, già attivati e fruibili dal personale dell'Ente.

Ambito di azione	Indicatore	2026		2027	2028
		MIN	MAX		
Valorizzazione delle risorse umane	Erogazione formazione pro capite	≥ 24 ore medie	≥ 24 ore medie		
	Copertura media annua dei contingenti	≥ 95%	≥ 95%		

6. Migliorare lo stato delle risorse tangibili e intangibili

Al presente Obiettivo generale sono riconducibili tutte le attività che riguardano:

a. sviluppare un Piano di Trasformazione digitale, che nell'ambito del processo di miglioramento e ottimizzazione della gestione dei beni dello Stato, metta l'innovazione e la tecnologia digitale a supporto del raggiungimento di obiettivi di miglioramento operativo sostenibili e duraturi nel tempo. L'*Agenzia* proseguirà le attività di:

- sviluppo di un modello di *data driven company* per migliorare le decisioni di valorizzazione dell'immobile pubblico, estendere la digitalizzazione dei processi manutentivi e di controllo del ciclo di vita dell'immobile rigenerato, favorire l'analisi di scenari di segmentazione dei beni dello Stato, anche in un'ottica di partenariato pubblico-privato. Il modello sarà implementato attraverso analisi evolute, integrazione con banche dati esterne e attraverso l'ottimizzazione degli investimenti già presenti, come la Piattaforma Digitale Nazionale Dati (PDND), per favorirne l'interoperabilità (modello federato delle banche dati immobiliari), ponendo attenzione alla tassonomia, coerentemente con il Catalogo Nazionale dei Dati;
- evoluzione della gestione digitale dei beni, con l'obiettivo di garantire all'*Agenzia*, agli *stakeholder* e alle altre Istituzioni interessate, l'accesso a modelli, informazioni e dati di qualità, estendendo l'utilizzo della metodologia BIM e adottando modelli sostenibili di *Smart Building* - con sensoristica tradizionale e avanzata -, definendo le basi per le varie tipologie dei *Digital Twin* immobiliari, sia come strumenti gestionali che comunicativi dei beni dello Stato, promuovendo collaborazioni di ampio respiro con Università, Centri di ricerca e con tutti gli attori pubblici del mondo tecnologico;
- utilizzo pragmatico, consapevole ed etico dell'Intelligenza Artificiale, incentrato su obiettivi di ottimizzazione e automazione operativa, analisi evoluta dei dati, predittività e miglioramento della produttività individuale, valutando tale strumentazione come ausilio alla gestione del patrimonio immobiliare e come volano per lo sviluppo di nuovi modelli di servizi per le Pubbliche Amministrazioni e i territori;
- partecipazione al processo di transizione digitale del Paese attraverso la diffusione dell'utilizzo del BIM (*Building Information Modeling*) nella gestione degli interventi, a partire dalla fase della programmazione sino alla conduzione degli immobili. Ciò consente di favorire la digitalizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, garantire accesso e gestione dei dati per la gestione e manutenzione degli immobili e dare impulso al mercato dell'edilizia, facilitando una progettazione integrata al territorio e la riduzione di tempi e costi

di costruzione, nonché degli oneri di gestione delle opere realizzate. L'arricchimento della base di conoscenza rappresenta un valido supporto al processo decisionale e di costruzione di scenari territoriali - anche attraverso la collaborazione con soggetti esterni - ad esempio arricchendo i dati dell'edificio con quelli di natura territoriale, satellitare e relativi ai cambiamenti climatici;

- diffusione della conoscenza dell'utilizzo e delle potenzialità, ivi compresi i rischi, delle tecnologie digitali, come elementi di competitività del Paese e di miglioramento del funzionamento della Pubblica Amministrazione;

b. sviluppare il contributo delle risorse intangibili al processo di creazione di valore pubblico/sociale, attraverso l'adozione di iniziative volte ad incrementare il capitale intangibile, inteso come l'insieme degli asset relazionali, strutturali e culturali, funzionale all'implementazione di strategie di responsabilità sociale/ambientale e al raggiungimento degli obiettivi economico-finanziari mediante:

- il miglioramento dell'insieme delle relazioni dell'ente con il contesto istituzionale e operativo di riferimento di cui costituiscono parte integrante i rapporti con i beneficiari dei servizi dell'*Agenzia*, le comunità territoriali e le altre categorie di *stakeholder*, anche attraverso modalità di comunicazione innovative in grado di assicurare la necessaria condivisione delle iniziative realizzate dall'*Agenzia* con particolare riferimento ai cantieri presenti sui territori (*asset relazionali*);
- la capacità dell'impresa di innovare, attraverso lo sviluppo e la gestione di conoscenze e competenze tecniche coerenti con la strategia e la cultura aziendale, anche con la partecipazione a *network* con Università, Enti di ricerca e altri soggetti pubblici e privati, anche internazionali (*asset strutturali*);
- lo sviluppo dell'insieme dei processi di gestione dei beni, della cultura organizzativa, delle competenze e delle attitudini dell'ente, orientate al raggiungimento di prestazioni socio-ambientali funzionali al miglioramento dei risultati aziendali (*asset culturali*);
- la rappresentazione, attraverso una pianificazione a carattere industriale che descriva lo sviluppo e le azioni in attuazione degli obiettivi e secondo i fattori abilitanti l'innovazione, la sostenibilità e la digitalizzazione;
- la rappresentazione, attraverso una "*Rendicontazione di sostenibilità*" *in progress*, del valore che l'*Agenzia* è in grado di generare con le azioni di responsabilità sociale/ambientale, e con una *disclosure* di informazioni su rischi, opportunità, politiche, impatti, target,

performance di sostenibilità e sulla correlazione tra informazioni finanziarie e quelle ESG, con i seguenti obiettivi:

- trasparenza e responsabilità: dimostrare impegno verso pratiche sostenibili, aumentare trasparenza e fiducia tra gli *stakeholder*, condividendo le tematiche materiali più rilevanti;
- valutazione delle *performance*: misurare le performance raggiunte e gli impatti generati in ambito ambientale, sociale e di governance (ESG), identificando aree di miglioramento e monitorando i progressi nel tempo.

c. rafforzare la governance e il sistema di controlli interni attraverso l'efficace applicazione di un modello di gestione dei rischi per supportare il processo decisionale improntandolo ad una gestione *risk based*.

Ambito di azione	Indicatore	2026		2027	2028
		MIN	MAX		
Sviluppare Piano Trasformazione digitale	Incremento livelli di digitalizzazione nell'anno dell'Agenzia (Tasso di digitalizzazione)	2,7%	2,7%	3,0%	3,3%

7. Efficientare le risorse a disposizione e i costi di funzionamento

L'Agenzia è chiamata a massimizzare i propri livelli di performance nel quadro delle risorse disponibili a legislazione vigente attuando le predette azioni al fine di generare impatti economici positivi sul bilancio dello Stato in termini di riduzione della spesa per locazioni passive, la riqualificazione degli immobili anche al fine di un incremento dell'attivo patrimoniale, l'attrazione di risorse dal settore privato da impiegare su immobili statali.

Ambito di azione	Indicatore	2026		2027	2028
		MIN	MAX		
Efficientare le risorse a disposizione e i costi di funzionamento	Tempi medi di pagamento delle fatture ricevute dall'Agenzia	≤ 29 giorni	≤ 29 giorni		
	Indicatore di tempestività di trasmissione delle informazioni	0 giorni di ritardo	0 giorni di ritardo		

SISTEMA DI MONITORAGGIO E VALUTAZIONE

La valutazione tecnica delle *performance* complessive dell'Agenzia prevede la definizione di un intervallo compreso tra un *target* minimo (c.d. MIN) e uno massimo (c.d. MAX) per ogni indicatore individuato nel Piano delle attività. Per la Convenzione 2026-2028 tali *target* sono determinati come segue.

- **MIN** = valore proposto dall'Agenzia in sede di delibera del Budget;
- **MAX** = per gli indicatori istituzionali è la media ponderata* dei valori consuntivati nei quattro anni precedenti (ovvero nel triennio precedente per quanto riguarda gli indicatori associati agli investimenti) aumentata di una quota percentuale variabile tra lo 0% al 10%, a seconda della tipologia di indicatore. Qualora il valore della media ponderata risulti inferiore al valore minimo, il MAX è fissato allo stesso valore MIN, aumentato di una quota percentuale variabile dallo 0% al 10%, a seconda della tipologia di indicatore.

Indicatori istituzionali	
Indicatori legati a servizi a elevata variabilità e condizionati da innesco esterno	% applicata
N° alloggi trasferiti (edilizia res. pubb. e altre leggi speciali)	0%
N. Immobili oggetto di accordi di valorizzazione formalizzati	0%
Monitoraggio utilizzi beni trasferiti con Federalismo Demaniale	0%
Numero atti di permuta	0%
N. Procedimenti di Federalismo Culturale conclusi (con o senza trasferimento)	0%
Numero dei beni (istanze) trasferiti per Federalismo demaniale	0%
N° atti trasferimenti a titolo gratuito (statuti speciali, università ecc.)	0%
Valore del contabilizzato fondi Manutentore Unico per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	10%
Valore del contrattualizzato fondi Manutentore Unico per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	10%
Valore contrattualizzato fondi MASE per interventi di efficientamento energetico	10%
Indicatori legati a servizi a variabilità accentuata sottoposti ad azioni esogene	% applicata
Numero dei veicoli alienati/rottamati (compresi quelli ex art. 215-bis Nuovo Codice della Strada)	5%
Numero atti di tutela e contenziosi gestiti	5%
Numero delle proposte di sdemanializzazione inviate al ministero competente	0%
N. pareri sul demanio pubblico (es. marittimo, idrico)	5%
N° acquisizioni (incl. Eredità devoluta o giacente, Donazione, eredità test., dev. per debito imposta e acquisti immobili)	5%
N. Immobili oggetto di provvedimenti per immissione sul mercato per valorizzazioni	0%
N° di atti di consegna e dismissione	5%
Indicatori legati a servizi a bassa variabilità sottoposti ad azioni esogene limitate	% applicata
N. Immobili oggetto di attività tecnico-conoscitive	10%
Numero contratti/atti di locazione e concessione	10%
N. delimitazioni	0%
Numero beni assunti in consistenza e n° incameramenti	10%
Numero vigilanze condotte su beni patrimoniali/DSA e Altro demanio	10%
N. Verifiche relative all'attuazione di accordi di valorizzazione per beni trasferiti con il Federalismo Culturale	10%
N. Immobili statali candidati in Vetrina Immobili ICE	10%
<i>Indicatori con applicazione di diversa % rispetto all'aggregato di appartenenza</i>	

Per gli indicatori strategici è la media ponderata[†] dei valori consuntivati nei quattro anni

* La ponderazione è costruita in maniera tale da attribuire un peso più elevato all'anno più recente (45%) e pesi via via più bassi agli anni più remoti (30%,15%,10%). Il valore ottenuto attraverso la ponderazione viene poi arrotondato per difetto all'unità. Per gli indicatori associati agli investimenti i pesi sono pari a 50%, per l'anno più recente, e pesi via via più bassi per gli anni più lontani (35%, 15%).

† La ponderazione è costruita in maniera tale da attribuire un peso più elevato all'anno più recente (45%) e pesi via via più bassi agli anni più remoti (30%,15%,10%). Il valore ottenuto attraverso la ponderazione viene poi arrotondato per difetto all'unità. Per gli indicatori associati agli investimenti i pesi sono pari a 50%, per l'anno più recente, e pesi via via più bassi per gli anni più lontani (35%, 15%).

precedenti (ovvero nel triennio precedente per quanto riguarda gli indicatori associati agli investimenti). Qualora il valore della media ponderata risulti inferiore al valore minimo, il MAX è fissato allo stesso valore MIN, ad eccezione degli indicatori strategici associati agli investimenti per i quali il MAX è fissato al valore MIN incrementato dell'1,5%.

Ai fini della valutazione della performance, se il consuntivo dell'indicatore risulta:

- **compreso** nell'intervallo MIN e MAX, la performance sarà valutata pari al 100%;
- **inferiore** al MIN, la performance sarà valutata linearmente tra 0 e MIN in base al rapporto tra il consuntivo e il MIN;
- **superiore** al MAX, la performance sarà valutata linearmente come rapporto tra il consuntivo e il MAX, fino ad un massimo del +50%.

Di seguito si riporta graficamente la funzione di valutazione degli indicatori



Per ogni indicatore è stato associato uno specifico **peso**, calcolato come rapporto tra i tempi medi di prodotto[‡] associati al processo di riferimento rispetto ai tempi medi di prodotto della categoria a cui l'indicatore appartiene.

Con riferimento agli indicatori associati agli investimenti, i pesi sono calcolati rapportando i target MAX alla somma dei target medesimi associati alla relativa categoria (ossia, rapportando i valori target MAX di contrattualizzato e contabilizzato delle singole linee di intervento alla somma dei valori target MAX di contrattualizzato e di contabilizzato). Il progressivo consolidamento delle

[‡] I tempi medi sono definiti dal sistema di riferimento interno.

valutazioni ottenute per ciascun indicatore avverrà sulla base delle seguenti regole di aggregazione:

- **Passo 1:** somma ponderata di tutte le valutazioni ottenute per gli indicatori appartenenti alla stessa categoria (strategico/istituzionale) in cui si articola lo specifico obiettivo generale in modo da poter compensare, a livello di singola categoria, tutte le valutazioni ottenute sui diversi indicatori. Ciò in ragione della necessità di assicurare un'adeguata flessibilità operativa all'*Agenzia* e della circostanza che ciascuna delle attività correlate può anche dipendere da fattori esogeni - richieste e fabbisogni utenti/immobili - e che l'*Agenzia* deve svolgere in ogni caso tali attività in relazione agli obblighi e alla responsabilità istituzionale assegnata.
- **Passo 2:** per ciascuno degli obiettivi generali definiti nell'Atto di Indirizzo, si avranno quindi uno o due indicatori intermedi, uno strategico e, laddove presente, uno istituzionale, che saranno a loro volta aggregati attraverso una media ponderata, determinando l'indicatore sintetico relativo allo specifico obiettivo generale. L'elemento di ponderazione utilizzato è costituito dal peso associato alla singola categoria degli indicatori all'interno dell'obiettivo generale.
- **Passo 3:** l'indicatore sintetico di performance totale (**ISPT**) è determinato attraverso una media ponderata degli indicatori sintetici calcolati in corrispondenza di ciascun obiettivo generale. L'elemento di ponderazione utilizzato è costituito dal peso associato al singolo obiettivo.

L'*Agenzia* fornisce specifiche motivazioni gestionali rispetto agli indicatori che risultano a consuntivo inferiori al MIN.

ASI 1 – GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE STATALE

- 1. Assicurare la gestione dei beni statali in un'ottica di creazione di valore economico, sociale e ambientale e di riduzione della spesa pubblica, svilupparne la conoscenza attraverso il sistema informativo, con il miglioramento della qualità dei dati e una trasparente comunicazione, nonché promuovere modelli di servizio più efficienti ed efficaci con sistemi di misurazione degli impatti economici, ambientali e sociali**

Riguardo a tale obiettivo generale di seguito si rappresentano i relativi Indicatori strategici/istituzionali e relativi parametri (valore minimo e massimo). Il peso dell'obiettivo da considerare per il calcolo dell'ISPT è pari a **53%**.

Tipologia indicatore	Processo	Indicatore	peso indicatore %	MIN	MAX
Strategico (peso 21%)	Razionalizzazione dell'uso di spazi delle PA	Valore dei risparmi realizzati su base annua	41,6%	€ 9.778.897	€ 21.968.911
	Individuazione soluzioni logistiche di mercato per la PAC	Numero soluzioni individuate	33,7%	221	241
	Riscossioni	Valore delle entrate di diretta gestione riscosse	24,7%	€ 39.920.000	€ 51.242.944
Istituzionali (peso 79%)	Consegna e Dismissione uso governativo	N° di atti di consegna e dismissione	3,88%	387	445
	Permuta	Numero atti di permuta	20,00%	4	4
	Sdemanializzazioni	Numero delle proposte di sdemanializzazione inviate al ministero competente	18,19%	10	18
	Assunzioni in consistenza e incameramenti	Numero beni assunti in consistenza e n° incameramenti	5,13%	655	721
	Vigilanza	Numero vigilanze condotte su beni patrimoniali/DSA e Altro demanio	1,95%	1.732	2.036
	Tutela e contenzioso	Numero atti di tutela e contenziosi gestiti	2,62%	1.551	2.080
	Trasferimento sensi del DL. 69/2013	Numero dei beni (istanze) trasferiti per Federalismo demaniale	3,23%	40	47
	Monitoraggio utilizzi beni trasferiti con Federalismo Demaniale	Monitoraggio utilizzi beni trasferiti con Federalismo Demaniale	0,56%	61	61 *
	Trasferimento (statuti speciali, università ecc.)	N° atti trasferimenti a titolo gratuito (statuti speciali, università ecc.)	5,93%	20	25
	Trasferimento edilizia res. pubb. e altre leggi speciali	N° alloggi trasferiti (edilizia res. pubb. e altre leggi speciali)	3,15%	69	69
	Acquisizioni	N° acquisizioni (incl. Eredità devoluta o giacente, Donazione, eredità test., dev. per debito imposta e acquisti immobili)	14,86%	117	176
	Gestione veicoli	Numero dei veicoli alienati/rottamati (compresi quelli ex art. 215-bis Nuovo Codice della Strada)	0,08%	22.200	32.463
	Altre attività su Demanio Pubblico	N. pareri sul demanio pubblico (es. marittimo, idrico)	3,81%	864	1.166
	Delimitazione di demanio marittimo	N. delimitazioni	16,61%	10	10

* il valore MAX è pari al valore MIN in quanto trattasi di una produzione legata al numero di beni già trasferiti negli anni precedenti su cui insiste l'obbligo di monitoraggio (a partire dai tre anni successivi all'anno di trasferimento).

2. Gestire e valorizzare il patrimonio disponibile per ottimizzarne il rendimento economico e creare valore sociale e ambientale

Riguardo a tale obiettivo generale di seguito si rappresentano i relativi Indicatori strategici/istituzionali e relativi parametri (valore minimo e massimo). Il peso dell'obiettivo da considerare per il calcolo dell'ISPT è pari a **17%**.

Tipologia indicatore	Processo	Indicatore	peso indicatore %	MIN	MAX
Strategico (peso 37%)	Promozione iniziative di valorizzazione urbanistica ed edilizia degli immobili dello Stato	Capacità di attrazione capitali privati (€)	27%	€ 53.843.000	€ 53.843.000
	Vendite	Valore dei beni venduti	73%	€ 21.530.650	€ 21.530.650
Istituzionali (peso 63%)	Federalismo Culturale (ex art.5, comma 5 D.Lgs 85/10)	N. Procedimenti di Federalismo Culturale conclusi (con o senza trasferimento)	12,80%	18	31
		N. Verifiche relative all' attuazione di accordi di valorizzazione per beni trasferiti con il Federalismo Culturale	8,30%	71	81
	Promozione iniziative di valorizzazione urbanistica ed edilizia degli immobili dello Stato	N. Immobili oggetto di provvedimenti per immissione sul mercato per valorizzazioni	12,50%	42	42
		N. Immobili oggetto di accordi di valorizzazione formalizzati	49,80%	1	10
		N. Immobili oggetto di attività tecnico-conoscitive	10,70%	35	48
	Attrazione investimenti esteri su immobili dello Stato - "Vetrina immobili ICE"	N. Immobili statali candidati in Vetrina Immobili ICE	1,50%	21	24
	Locazioni / Concessioni / Couso	Numero contratti/atti di locazione e concessione	4,40%	1.214	1.411

3. Realizzare gli interventi immobiliari programmati sul patrimonio indisponibile per accrescerne il valore, razionalizzando gli spazi in uso alle PAC ed efficientando la spesa per locazioni passive, per consumi energetici e per manutenzione degli immobili concessi in uso governativo

Riguardo a tale obiettivo generale di seguito si rappresentano i relativi Indicatori strategici/istituzionali e relativi parametri (valore minimo e massimo). Il peso dell'obiettivo da considerare per il calcolo dell'ISPT è pari a **26%**.

Tipologia indicatore	Processo	Indicatore	peso indicatore %	MIN	MAX
Strategico (peso 90%)	Interventi edilizi con fondi terzi	Valore del contrattualizzato per lavori a valere sui fondi messi da altre PAC	4,88%	€ 9.077.391	€ 26.729.778
		Valore del contabilizzato per lavori a valere sui fondi messi da altre PAC	3,43%	€ 18.496.227	€ 18.773.671
	Ricostruzione/Ripristino agibilità sui beni post eventi estremi	Valore del contrattualizzato per interventi per la ricostruzione post eventi estremi	5,94%	€ 32.019.274	€ 32.499.563
		Valore del contabilizzato per interventi per la ricostruzione post eventi estremi	5,45%	€ 29.383.708	€ 29.824.464
	Interventi edilizi (cap. 7754)	Valore del contrattualizzato per interventi edilizi (esclusa premialità EETT) cap. 7754	11,39%	€ 61.413.653	€ 62.334.858
		Valore del contabilizzato per interventi edilizi (esclusa premialità EETT) cap. 7754	7,42%	€ 40.035.460	€ 40.635.991
	Interventi edilizi (cap. 7759)	Valore del contrattualizzato cap. 7759	37,60%	€ 132.556.472	€ 205.867.096
		Valore del contabilizzato cap. 7759	23,89%	€ 128.864.475	€ 130.797.443
Istituzionali (peso 10%)	Manutentore unico - esecuzione	Valore del contrattualizzato fondi Manutentore Unico per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	43,24%	€ 14.450.000	€ 46.612.078
		Valore del contabilizzato fondi Manutentore Unico per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	49,62%	€ 18.100.000	€ 53.480.059
	Monitoraggio interventi di efficientamento energetico rientranti nei programmi PREPAC	Valore contrattualizzato fondi MASE per interventi di efficientamento energetico	7,14%	€ 1.097.668	€ 7.698.923

ASI 2 - ALTRI OBIETTIVI DI FINANZA PUBBLICA

4. Contribuire alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e alla creazione di valore economico, sociale e ambientale

Riguardo a tale obiettivo generale di seguito si rappresentano i relativi Indicatori strategici/istituzionali e relativi parametri (valore minimo e massimo). Il peso dell'obiettivo da considerare per il calcolo dell'ISPT è pari a **4%**.

Tipologia indicatore	Processo	Indicatore	peso indicatore %	MIN	MAX
Strategico (peso 100%)	Piano Città	N. Piani Città	100%	19	19

ASI 3 - RISORSE E FATTORI ABILITANTI

5. Valorizzare le risorse umane

L'Agenzia fornirà, a consuntivo, uno specifico indicatore che misura la gestione e valorizzazione risorse umane, come di seguito rappresentato

Ambito di azione	Indicatore	2026
Valorizzazione delle risorse umane	Erogazione formazione pro capite	≥ 24 ore medie
	Copertura media annua dei contingenti	$\geq 95\%$

6. Migliorare lo stato delle risorse tangibili e intangibili

L'Agenzia fornirà, a consuntivo, uno specifico indicatore che misura il grado di sviluppo della digitalizzazione, come di seguito rappresentato.

Ambito di azione	Indicatore	2026
Sviluppare Piano Trasformazione digitale	Incremento livelli di digitalizzazione nell'anno dell'Agenzia (Tasso di digitalizzazione)	2,7%

7. Efficientare le risorse a disposizione e i costi di funzionamento

L'Agenzia fornirà, a consuntivo, uno specifico indicatore che misura il grado di tempestività dei pagamenti delle fatture ricevute dall'Agenzia e il grado di tempestività di trasmissione delle informazioni, come di seguito rappresentato.

Ambito di azione	Indicatore	2026
Efficientare le risorse a disposizione e i costi di funzionamento	Tempi medi di pagamento delle fatture ricevute dall'Agenzia	≤ 29 giorni
	Indicatore di tempestività di trasmissione delle informazioni	0 giorni di ritardo

VALORE ECONOMICO, SOCIALE E AMBIENTALE

L'*Agenzia* fornirà, inoltre, 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 determinati dall'azione condotta. Il set di indicatori d'impatto di seguito proposto costituisce peraltro una prima rappresentazione di tale misurazione suscettibile di sviluppi che costituiranno oggetto di rendicontazione nelle Relazioni sui livelli di Servizio da rendere al Ministero.

Ambito di impatto	Indicatore	2026
Bilancio dello Stato	Valore degli spazi in UG restituiti dalle PAC	<i>a consuntivo</i>
	Valore beni assunti in consistenza	<i>a consuntivo</i>
	Valore dei beni trasferiti per Federalismo demaniale	<i>a consuntivo</i>
	N. immobili conferiti/apportati/trasferiti a fondi immobiliari	<i>a consuntivo</i>
	Valore immobili conferiti/apportati/trasferiti a fondi immobiliari	<i>a consuntivo</i>
	MQ/addetto	<i>a consuntivo</i>
	N. emissioni (F24, solleciti, ruoli) per la riscossione di diretta e indiretta gestione	<i>a consuntivo</i>
	Tasso di tempestività del processo per il recupero dei crediti (≤ 135 giorni)	<i>a consuntivo</i>
	Tasso di Riscossione = $(F24 \text{ Riscossi nell' anno(casuale canone) }) / (F24 \text{ Emessi nell' anno(causale canone)})$	<i>a consuntivo</i>
	N° beni venduti	<i>a consuntivo</i>
	$(N^{\circ} \text{ beni venduti}) / (N^{\circ} \text{ beni messi in vendita (vendite ordinarie)})$	<i>a consuntivo</i>
	$(N. \text{ di contenziosi definiti a favore dell'erario} / N. \text{ di contenziosi definiti nell'anno})$	<i>a consuntivo</i>
	$(\text{Valore contenziosi definiti a favore dell'erario} / \text{Valore contenziosi definiti nell'anno})$	<i>a consuntivo</i>
ESG (Interventi Edilizi)	Riduzione consumi energia primaria 	<i>a consuntivo</i>
	Produzione da fonti energia rinnovabile (FER) 	<i>a consuntivo</i>
	Riduzione emissioni CO2 	<i>a consuntivo</i>
	Piantumazione alberi 	<i>a consuntivo</i>
	Consumo suolo 	<i>a consuntivo</i>
	Resilienza climate change 	<i>a consuntivo</i>
	Tutela valenza culturale e qualità architettonica 	<i>a consuntivo</i>
	Miglioramento condizioni fruizione e uso spazi 	<i>a consuntivo</i>
	Comfort termico (qualità ambientale interna) 	<i>a consuntivo</i>
	Riutilizzo manufatti dismessi 	<i>a consuntivo</i>
	Livello innovazione funzionamento edificio: sistemi di automazione e digitalizzazione 	<i>a consuntivo</i>

Ambito di azione	Indicatore		2026
Impatto Piani Città	<i>Portafoglio immobiliare</i>	N° beni	<i>a consuntivo</i>
		Valore (mln/€)	<i>a consuntivo</i>
		SUL (mq)	<i>a consuntivo</i>
		% SUL di beni dello Stato sul totale (mq)	<i>a consuntivo</i>
		% Superfici dismesse riutilizzate sul totale (mq)	<i>a consuntivo</i>
	<i>Scenari trasformazione (mq)</i>	LOGISTICA PA	<i>a consuntivo</i>
		TURISTICO-RICETTIVO	<i>a consuntivo</i>
		STUDENT HOUSING	<i>a consuntivo</i>
		SOCIAL-SENIOR HOUSING	<i>a consuntivo</i>
		SOCIALE	<i>a consuntivo</i>
		CULTURALE	<i>a consuntivo</i>
		RICREATIVO-COMMERCIALE	<i>a consuntivo</i>
		FORMAZIONE E RICERCA	<i>a consuntivo</i>
		ATTREZZATURE SPORTIVE	<i>a consuntivo</i>
		VERDE	<i>a consuntivo</i>
	<i>Interventi edilizi (mln/€)</i>	Investimenti previsti / necessari PUBBLICI	<i>a consuntivo</i>
		Investimenti previsti / necessari PRIVATI	<i>a consuntivo</i>
	<i>Risparmi (mln/€)</i>	locazioni passive	<i>a consuntivo</i>
		efficientamento energetico	<i>a consuntivo</i>
	<i>Varianti/ cambi di destinazione</i>	N° immobili interessati	<i>a consuntivo</i>

In sede di consuntivazione dei livelli di servizio effettivamente resi, l'Agenzia fornirà una rappresentazione dello stato di avanzamento dei piani città sottoscritti secondo le 4 macro-fasi operative di cui al paragrafo 12 dell'Allegato A della presente Convenzione.



MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

AGENZIA DEL DEMANIO

ALLEGATO 'E'

SISTEMA DI INDICATORI COMPONENTE INCREMENTALE

INDICE ALLEGATO E

SISTEMA DI INDICATORI COMPONENTE INCREMENTALE	3
COMPONENTE INCREMENTALE ANNUALE.....	3
COMPONENTE INCREMENTALE STRUTTURALE	7

SISTEMA DI INDICATORI COMPONENTE INCREMENTALE

Il presente allegato riporta il sistema di indicatori e le modalità di determinazione della componente c.d. "incrementale", di cui all'art. 8 della presente Convenzione, rispetto alla maturazione ordinaria dei corrispettivi (componenti c.d. "istituzionale" e "strategica") di cui all'Allegato C.

Le somme destinate alla componente incrementale sono distinte in due tipologie:

- componente *annuale*;
- componente *strutturale*.

La prima viene attribuita sulla base dei risultati raggiunti nell'anno t, oggetto di valutazione, come di seguito specificato.

La seconda può essere attribuita sulla base dei risultati complessivamente raggiunti nel medesimo triennio oggetto di valutazione, come di seguito specificato.

L'accesso alla componente annuale presuppone il pieno raggiungimento degli obiettivi stabiliti nell'Allegato D ($ISPT \geq 100\%$).

Componente annuale

La maturazione di tale componente dipende dalla percentuale di raggiungimento dei valori attesi di rendimento dei seguenti **indicatori**:

1) **Rendimento del patrimonio disponibile:**

Tale indicatore misura i rendimenti in termini di entrate affluite al bilancio dello Stato che l'*Agenzia* genera attraverso la gestione del patrimonio disponibile, al netto dei costi insistenti sul patrimonio stesso. In dettaglio:

$$R(PD)_t = \frac{(E - C_{PD}) + (V_{PD}) + CONF_{PD}}{PD_{t-1}}$$

dove:

E = valore delle entrate riscosse nell'anno di diretta gestione relative ai ricavi da locazione/indennizzi riferiti ai codici tributo **809T** (indennità e interessi di mora per entrate demaniali) e **811T** (redditi di beni immobili patrimoniali);

C_{PD} = costi di gestione dei beni del patrimonio immobiliare (iscritti nel Bilancio *Agenzia* come Oneri correnti della gestione del patrimonio) sostenuti nell'anno, i costi per i lavori e per imposte / tasse (IMU);

V_{PD} = valore complessivo dei contratti di vendita stipulati nell'anno relativi a beni statali alienati tramite procedure ordinarie;

$CONF_{PD}$ = valore complessivo immobili conferiti/apportati/trasferiti a fondi immobiliari;

PD_{t-1} = valore inventariale del Patrimonio Disponibile alla fine dell'anno t-1 (categoria patrimoniale "23A1 - BENI DISPONIBILI").

2) Ritorno del capitale investito sul patrimonio in uso governativo:

Tale indicatore misura la sostenibilità economico-finanziaria nell'utilizzo delle risorse pubbliche destinate agli interventi edilizi in relazione ai risparmi sulla spesa energetica e per locazioni passive. In dettaglio:

$$R(UG)_t = \frac{RSE + RLP}{Capitale\ investito}$$

dove:

RSE = risparmi da efficientamento energetico teorici conseguiti nell'anno;

RLP = risparmio teorico atteso registrato nell'anno per riduzioni oneri da locazioni passive a seguito della realizzazione di interventi immobiliari su immobili in uso governativo;

$Capitale\ investito$ = risorse complessivamente investite per le attività di razionalizzazione ed efficientamento energetico a fronte dei lavori conclusi nell'anno oggetto di valutazione

Stante la definizione dei due indicatori, si procede a descrivere la modalità di individuazione dei target da conseguire per il riconoscimento della componente incrementale annuale:

- con riferimento al **rendimento del patrimonio disponibile**, il **rendimento target**

($Target_{PD}$) viene fissato partendo dal valore medio registrato nel triennio precedente (da t-3 a t-1), secondo la seguente formulazione:

$$Target_{PD} = \frac{\overline{R(PD)}_{t-3,t-1}}{0,85}$$

- con riferimento al **ritorno del capitale investito**, il **rendimento target** ($Target_{UG}$) viene individuato in rapporto al tasso di rendimento medio del BTP decennale[§] secondo la seguente formulazione:

$$Target_{UG} = \frac{i_{BTP}}{0,85}$$

Riguardo ad entrambi gli indicatori, in corrispondenza del rendimento target si consegue il 100% dell'obiettivo prefissato, mentre entro la forbice che si identifica tra valore medio registrato nel triennio precedente (nel caso del patrimonio disponibile) o BTP decennale (nel caso del patrimonio in uso governativo) e **rendimento target** la performance conseguita influisce sul valore della componente annuale in funzione di quanto di seguito esposto:

- i. Performance $\leq 85\%$ $\rightarrow$ nessun incremento
- ii. $85\% \text{ target} < \text{Performance} < 100\%$ $\rightarrow$ incremento commisurato al livello delle performance come riportato in tabella:

[§] Tale tasso, per il 2026, è calcolato come media dei tassi di rendimento dei BTP decennali degli ultimi 7 anni (2019-2025). Per le successive annualità, è suscettibile di aggiornamento annuale sulla base delle quotazioni ufficiali del Btp decennale. Fonte: "Principali Tassi di interesse - MEF Dipartimento del Tesoro".

Performance (X)	Quota dell'incremento potenziale (Q)
X=85	0,0%
85<X<86	15,0%
86≤X<87	20,7%
87≤X<88	26,3%
88≤X<89	32,0%
89≤X<90	37,7%
90≤X<91	43,3%
91≤X<92	49,0%
92≤X<93	54,7%
93≤X<94	60,3%
94≤X<95	66,0%
95≤X<96	71,7%
96≤X<97	77,3%
97≤X<98	83,0%
98≤X<99	88,7%
99≤X<100	94,3%
≥100	100,0%

Successivamente, tenuto conto dell'effettivo valore restituito al bilancio dello Stato, il **valore potenziale delle componenti incrementali** ($\widehat{Incr}_{PD}$ e $\widehat{Incr}_{UG}$) viene così calcolato:

- 1) per il **rendimento del patrimonio disponibile**, come quota percentuale pari al 15%, per ciascun anno del triennio oggetto di valutazione, del beneficio incrementale (individuato rispetto al valore medio conseguito nel triennio precedente) atteso per il Bilancio dello Stato al netto dei costi sostenuti^{**}. In sintesi:

$$\widehat{Incr}_{PD} = \{[(E - C_{PD}) + V_{PD} + CONF_{PD}]_t - \overline{[(E - C_{PD}) + V_{PD} + CONF_{PD}]_{t-3,t-1}}\} * 15\%$$

- 2) per il **ritorno del capitale investito**, come quota percentuale al 15%, per ciascun anno del triennio oggetto di valutazione, del ritorno perpetuo atteso per il Bilancio dello Stato (RBS) al netto del capitale investito^{††} ed attualizzato al tasso del BTP decennale. In sintesi:

$$\widehat{Incr}_{UG} = (RBS - Capitale\ investito) * 15\%$$

$$\text{dove } RBS = (RSE_{UG} + RLP) * \frac{(1+i_{BTP})}{i_{BTP}}$$

In conclusione, considerato il vincolo rappresentato dalla soglia superiore di riferimento oltre la

^{**} Nel caso in cui il valore dei costi sostenuti risulti superiore al beneficio atteso non è prevista nessuna componente incrementale né tantomeno penalizzazioni per l'Agenzia.

^{††} Nel caso in cui il valore del capitale investito risulti superiore al beneficio atteso non è prevista nessuna componente incrementale né tantomeno penalizzazioni per l'Agenzia.

quale la componente incrementale riconosciuta all'*Agenzia* non può eccedere, gli **incrementi annuali effettivi** riconosciuti all'*Agenzia* in relazione alle performance conseguite vengono individuati secondo le seguenti formulazioni:

$$Incr_{PD} = \min[Incr_{PD}^{MAX}; (\widehat{Incr_{PD}} * Q_{PD})]$$

$$Incr_{UG} = \min[Incr_{UG}^{MAX}; (\widehat{Incr_{UG}} * Q_{UG})]$$

dove

$Incr_{PD}^{MAX}$ = componente incrementale massima attribuibile all'*Agenzia* con riferimento alla gestione del patrimonio disponibile;

$Incr_{UG}^{MAX}$ = componente incrementale massima attribuibile all'*Agenzia* con riferimento alla gestione del patrimonio in uso governativo.

Componente incrementale strutturale

La maturazione della componente incrementale strutturale dipende dal raggiungimento del valore atteso dell'**indicatore di produttività** che misura, su base triennale, il ritorno complessivo garantito al bilancio e al patrimonio dello Stato dall'*Agenzia*, per ogni euro di corrispettivo ricevuto a fronte dei servizi resi nell'arco del triennio. Tale indicatore è formulato come di seguito:

$$Prod_{t+2} = \frac{E_{t,t+2} + V_{t,t+2} + CONF_{t,t+2} + RLP_{t,t+2} + \max(\Delta Patr_{t,t+2}; Capitale\ investito_{t,t+2}^{TOT}) - C_{t,t+2}}{Corr_{t,t+2}}$$

dove:

$E_{t,t+2}$ = valore complessivo degli importi riscossi nel triennio di riferimento per i tributi di diretta gestione;

$V_{t,t+2}$ = valore dei beni venduti come valore complessivo dei contratti di vendita stipulati nel triennio relativi a beni statali alienati tramite procedure ordinarie;

$CONF_{t,t+2}$ = valore complessivo degli immobili conferiti/apportati/trasferiti nel triennio a fondi immobiliari;

$RLP_{t,t+2}$ = risparmio teorico atteso registrato nel triennio di riferimento per riduzioni oneri da locazioni passive, sommati cumulativamente nel triennio;

$\Delta Patr_{t,t+2}$ = somma delle variazioni del patrimonio disponibile, indisponibile e DSA registrate nel triennio;

$Capitale\ investito_{t,t+2}^{TOT}$ = risorse complessivamente investite nel triennio a fronte degli interventi immobiliari;

$C_{t,t+2}$ = costi a carico del Bilancio dello Stato sostenuti nel triennio;

$Corr_{t,t+2}$ = corrispettivi riconosciuti nel triennio dal MEF a carico del cap. 3901, per Contratto FIP e per Manutentore unico.

Stante la definizione dell'indicatore, il **valore target** ($Target_{Prod}$) con il quale l'*Agenzia* si deve misurare nell'ottica di conseguire la componente incrementale strutturale a conclusione del triennio oggetto di valutazione viene fissato partendo dal valore registrato nel triennio precedente (da t-3 a t-1), secondo la seguente formulazione:

$$Target_{Prod} = \frac{Prod_{t-3,t-1}}{0,85}$$

In corrispondenza del valore target si consegue il 100% dell'obiettivo prefissato, mentre entro la forbice che si identifica tra valore registrato nel triennio precedente e **valore target** la performance conseguita influisce sul valore dell'incremento in funzione di quanto di seguito esposto:

- i. Performance $\leq$ 85% $\rightarrow$ nessun incremento
- ii. 85% target < Performance < 100% $\rightarrow$ incremento corrispondente al livello delle performance conseguito, come riportato in tabella:

	Performance (X)	Quota dell'incremento potenziale (Q _{prod})
$Prod_{t-3,t-1}$ →	X=85	0%
	85<X<86	85%
	86≤X<87	86%
	87≤X<88	87%
	88≤X<89	88%
	89≤X<90	89%
	90≤X<91	90%
	91≤X<92	91%
	92≤X<93	92%
	93≤X<94	93%
	94≤X<95	94%
	95≤X<96	95%
	96≤X<97	96%
	97≤X<98	97%
	98≤X<99	98%
	99≤X<100	99%
valore target →	≥100	100%

In conclusione, l'**incremento strutturale effettivo** riconosciuto all'*Agenzia* in relazione alla performance conseguita nel triennio viene individuato secondo la seguente formulazione:

$$Incr_{Prod} = Incr_{Prod}^{MAX} * Q_{Prod}$$

dove:

$Incr_{Prod}^{MAX}$ = componente incrementale massima attribuibile all'*Agenzia*.