



allegato al documento
DEMANIO.AGDDG01.REGISTRO
UFFICIALE.0002424.10-02-2021.U

 A G E N Z I A D E L D E M A N I O

CONVENZIONE

TRIENNIO 2020- 2022

EROGAZIONE DEI SERVIZI IMMOBILIARI E
GESTIONE DEL PATRIMONIO DELLO STATO

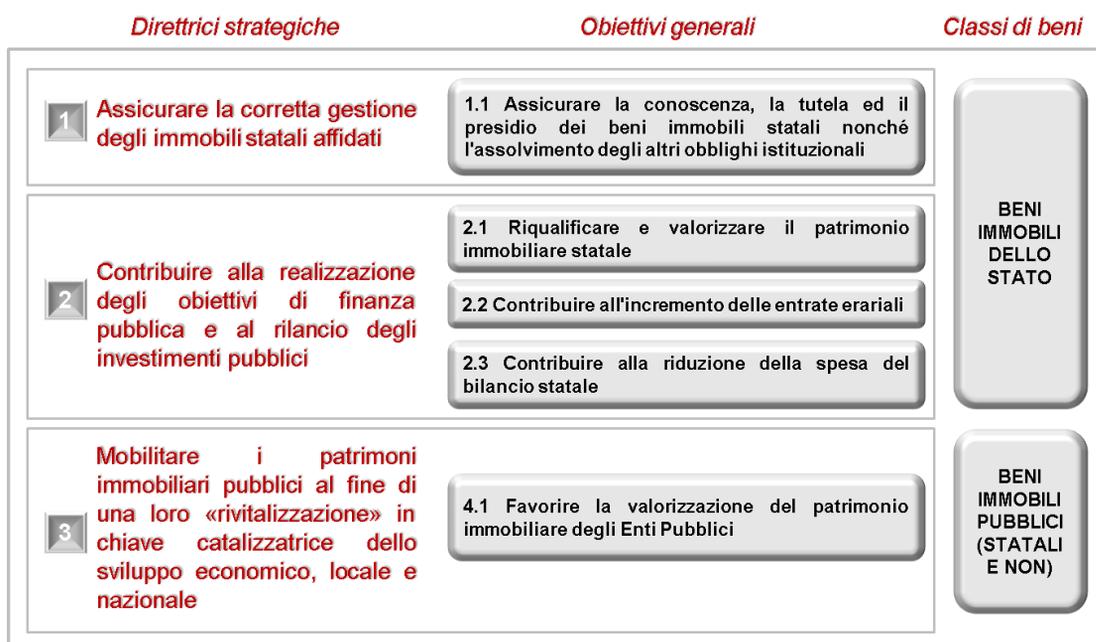
2020

Risultati anno 2020

Struttura del documento

La presente Relazione è stata predisposta sulla base di quanto previsto nella CONVENZIONE PER L'EROGAZIONE DEI SERVIZI IMMOBILIARI e LA GESTIONE DEL PATRIMONIO DELLO STATO – TRIENNIO 2020-2022 sottoscritta dal Ministro dell'Economia e delle Finanze l'8 ottobre 2020. In particolare, all'articolo 11, comma 4, la predetta Convenzione stabilisce che «Per consentire l'esercizio della funzione di monitoraggio dell'andamento dei servizi l'Agenzia si impegna a fornire al Ministero – Dipartimento delle finanze i relativi dati in forma organizzata e sistematica coerentemente ai contenuti del Piano dell'Agenzia, incluso l'allegato Sistema di monitoraggio».

Come di consueto nella relazione sono rappresentati i risultati raggiunti nell'esercizio e le informazioni più rilevanti sulla gestione, opportunamente rappresentati secondo le direttrici strategiche sulle quali si è focalizzata l'azione dell'Agenzia in coerenza con il corrente Atto triennale di indirizzo.



I corrispettivi complessivamente maturati nell'esercizio 2020 risultano superiori al valore pianificato essendosi attestati al 112,6% del target assegnato dalla Convenzione di Servizi.

Di seguito si riportano i principali risultati conseguiti nell'esercizio 2020 per ciascuna delle Linee programmatiche previste dall'Atto di Indirizzo, riportate nel punto s) delle premesse della vigente Convenzione di Servizi.

	LINEE PROGRAMMATICHE ATTO DI INDIRIZZO 2020-2022	PRINCIPALI RISULTATI 2020
1	Potenziamento delle attività di razionalizzazione degli spazi in uso alle PAC e contenimento della spesa pubblica	<ul style="list-style-type: none"> • 12,3 milioni di euro di nuovi risparmi su locazioni passive • 499,8 milioni di euro di spazi liberati e restituiti dalle PAC • 190,6 milioni di euro di canoni istruiti per la rinegoziazione con le Proprietà ex art. 1, commi 616 – 619, della legge 160/2019
2	Sostegno al processo di riorganizzazione delle PAC attraverso la diffusione del modello dei “Poli Amministrativi” e l'esecuzione degli interventi edilizi strumentali	<ul style="list-style-type: none"> • 57 immobili coinvolti in operazioni di razionalizzazione finalizzate alla creazione di Poli Amministrativi • 36,8 milioni di euro di contratti stipulati per lavori di razionalizzazione • 27,7 milioni di euro di contabilizzato per lavori di razionalizzazione
3	Realizzazione, di concerto con il MEF, del piano di rilascio degli immobili conferiti ai Fondi FIP/FP1 in vista delle scadenze contrattuali 2022/2023, attraverso l'individuazione di soluzioni allocative alternative ovvero ricorrendo allo strumento della rinegoziazione	<ul style="list-style-type: none"> • Supporto al Mef nella predisposizione dei decreti ministeriali previsti dall'art. 69 DL 14/08/2020 n.104 • Avvio di tavoli negoziali con le proprietà volti alla ridefinizione del contratto di locazione, delle regole di rilascio degli immobili, delle competenze manutentive e dei canoni
4	Contributo al conseguimento degli obiettivi di bilancio in materia di dismissioni immobiliari mediante la cessione ordinaria degli immobili non necessari a soddisfare fini istituzionali	<ul style="list-style-type: none"> • 20 milioni di euro di incassi da vendite ordinarie
5	Prosecuzione del programma straordinario di dismissioni già previsto dall'art. 1, comma 422, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (L.B. 2019)	<ul style="list-style-type: none"> • 63,5 milioni di euro di immobili proposti a soggetti istituzionali nell'ambito di trattative dirette

segue

	LINEE PROGRAMMATICHE ATTO DI INDIRIZZO 2020-2022	PRINCIPALI RISULTATI 2020
6	Valorizzazione economica e sociale o messa a reddito di immobili in gestione e trasferimento gratuito di beni per federalismo demaniale e culturale	<ul style="list-style-type: none"> • 44,6 milioni di euro di entrate da canoni di locazione/concessione • 275 beni trasferiti con procedure ordinarie per attuazione federalismo demaniale • 122 procedure concluse per attuazione federalismo culturale
7	Verifica di fattibilità e avvio della pianificazione di interventi integrati di riconversione del patrimonio pubblico non strumentale per rispondere al fabbisogno di infrastrutture sociali, anche correlato all'emergenza Covid-19	<ul style="list-style-type: none"> • Svolte specifiche attività ricognitive sul patrimonio immobiliare dello Stato a seguito di puntuali richieste
8	Potenziamento delle iniziative di riqualificazione dei beni statali e, in particolare, attuazione di progetti per la prevenzione del rischio sismico, per la riqualificazione energetica, il risanamento ambientale e l'efficientamento, contribuendo al rilancio degli investimenti pubblici e alla realizzazione del Green New Deal	<ul style="list-style-type: none"> • 43,8 milioni di euro di contratti stipulati per lavori di riqualificazione • 24,7 milioni di euro di contabilizzato per lavori di riqualificazione • 6,6 milioni di euro di contratti stipulati per lavori di efficientamento energetico nell'ambito delle Convenzioni con il MISE
9	Valorizzazione e rigenerazione dell'intero patrimonio immobiliare pubblico, operando in sinergia con gli altri proprietari pubblici e i soggetti istituzionali interessati	<ul style="list-style-type: none"> • 31 immobili con processo di valorizzazione in corso • 4 immobili oggetto di provvedimenti per immissione sul mercato
10	Rilascio di pareri di congruità sui valori di acquisto e di rinnovo di locazioni passive da parte di amministrazioni pubbliche	<ul style="list-style-type: none"> • 108,3 milioni di euro di canoni per locazioni/concessioni congruiti • 392,6 milioni di euro di valori immobiliari congruiti per acquisti, vendite e permutate delle PA

segue

	LINEE PROGRAMMATICHE ATTO DI INDIRIZZO 2020-2022	PRINCIPALI RISULTATI 2020
11	Supporto al Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'Italia centrale interessati dal sisma 2016 in forza del ruolo di soggetto attuatore	<ul style="list-style-type: none"> • 1,5 milioni di euro di contratti stipulati per lavori di ricostruzione • 0,3 milioni euro di contabilizzato per lavori di ricostruzione
12	Rilancio degli investimenti pubblici in raccordo con la programmazione delle risorse finanziarie comunitarie e nazionali, orientandoli al conseguimento di una maggiore efficienza della spesa, nonché alla promozione ed integrazione di tecnologie <i>smart cities</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Prosecuzione del progetto finanziato con fondi europei finalizzato ad aumentare la capacità di attrazione di capitali per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico • Avvio del progetto finanziato con fondi europei finalizzato alla definizione di una metodologia evoluta per la valutazione dell'impatto socio-economico degli investimenti
13	Supporto ad altre Amministrazioni centrali nella realizzazione di interventi di rilievo su immobili dello Stato con risorse finanziarie messe a disposizione da queste ultime, nel quadro della cooperazione orizzontale fra soggetti pubblici	<ul style="list-style-type: none"> • 16 milioni di euro di appalti messi a gara sulla base di risorse finanziarie messe a disposizione da altre Amministrazioni
14	Incentivazione delle attività di presidio e tutela assicurando l'assunzione in consistenza dei nuovi beni, la vigilanza sul portafoglio affidato, il controllo sul suo corretto utilizzo, l'attivazione di procedure di riscossione dei crediti nonché l'acquisizione di ulteriori elementi di conoscenza anche mediante la realizzazione di un programma di investimenti tecnologici e di digitalizzazione	<ul style="list-style-type: none"> • 671 immobili assunti nelle consistenze dello Stato per un valore di 287,7 milioni di euro • 2.117 ispezioni condotte • 657 monitoraggi su beni oggetto di trasferimento per Federalismo Demaniale • 1.391 contratti/atti di locazione e concessione stipulati
15	Utilizzo del BIM (Building Information Modeling) nella gestione degli appalti con l'obiettivo di favorire la digitalizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato	<ul style="list-style-type: none"> • Sistematica estensione dei rilievi BIM ai lavori effettuati sugli immobili dello Stato • 850,8 mila euro di investimenti in strumenti informatici per la gestione dei rilievi BIM

Agenzia del demanio

Relazione sui livelli di Servizio

Anno 2020

1. ASSICURARE LA CORRETTA GESTIONE DEGLI IMMOBILI STATALI AFFIDATI	PAG. 8
1.1 “Assicurare la conoscenza, la tutela ed il presidio dei beni immobili statali nonché l’assolvimento degli altri obblighi istituzionali”	pag. 8
2. CONTRIBUIRE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI FINANZA PUBBLICA	PAG. 11
2.1 “Riqualificare e valorizzare il patrimonio immobiliare statale	pag. 11
2.2 “Contribuire all’incremento delle entrate erariali”	pag. 15
2.3 “Contribuire alla riduzione della spesa”	pag. 18
3. MOBILITARE I PATRIMONI IMMOBILIARI PUBBLICI AL FINE DI UNA LORO «RIVITALIZZAZIONE» IN CHIAVE CATALIZZATRICE DELLO SVILUPPO ECONOMICO, LOCALE E NAZIONALE	PAG. 21
3.1 “Favorire la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Pubblici”	pag. 21
4. ATTIVITÀ PROGETTUALI	PAG. 26
TABELLA DEI CORRISPETTIVI	PAG. 31
SISTEMA DI MONITORAGGIO	PAG. 32

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

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

ANDAMENTO RISPETTO AGLI OBIETTIVI ANNUALI

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

- Effettuazione di **2.117 vigilanze** sui beni in gestione pari al **122%** dell'obiettivo pianificato
- **Trasferimento di 275 beni per Federalismo Demaniale** pari al **92%** dell'obiettivo pianificato
- **Assunzione in consistenza di 677 beni** per un valore di circa **288 mln/€** pari al **119%** dell'obiettivo pianificato
- **Stipula di 1.391 contratti/atti** di locazione e concessione pari al **114%** dell'obiettivo pianificato
- **Alienazione/rottamazione di 31.851 veicoli** pari al **127%** dell'obiettivo pianificato

Conoscenza Nell'ambito delle attività connesse all'incremento della conoscenza sono state attivate alcune azioni evolutive su *Address* volte al miglioramento della gestione degli identificativi catastali in quanto elemento di rilievo nell'identificazione dell'immobile e nell'interlocuzione con banche dati immobiliari esterne. Sempre in ambito catastale sono stati avviati incontri con l'Agenzia delle Entrate al fine di conseguire l'allineamento delle rispettive banche dati, l'aggiornamento dei servizi catastali forniti dalla suddetta Agenzia (interoperabilità dei sistemi) nonché la fruizione dei servizi catastali sul sistema cartografico dell'Agenzia con numerose applicazioni nell'ambito della gestione tecnica.

Inoltre su richiesta di RGS è stato attivato un tavolo di lavoro volto alla revisione del flusso contabile resa necessaria dai rilevanti cambiamenti che quest'ultima sta apportando ai principi ed alle modalità gestionali della contabilità di Stato.

Infine, come noto, l'Agenzia ha avviato già dal 2016 molteplici attività finalizzate alla graduale introduzione del **B.I.M.** - acronimo di «**Building Information Modeling**» - nel processo di gestione del ciclo di vita degli immobili appartenenti al patrimonio dello Stato, con l'obiettivo di migliorarne la conoscenza anche in chiave di manutenzione programmata, perseguendo la progressiva digitalizzazione del patrimonio informativo tecnico. In tale ambito è stato assegnato all'Agenzia il primo premio nella categoria “PA e digitalizzazione” per il progetto “Sperimentazione delle procedure digitali – Patrimonio digitale e dematerializzazione degli appalti pubblici” all'evento online BIM&DIGITAL Award 2020.

In particolare il premio è andato allo sviluppo in ottica “Open BIM” delle attività di conoscenza del patrimonio e della gestione degli appalti, coinvolgendo tanto gli aspetti tecnico-amministrativi con la redazione dei documenti di indirizzo e di gara, quanto quelli informatici inerenti allo sviluppo della piattaforma ACDAT per la consegna e la validazione degli elaborati di gara BIM, con risultati considerati dalla giuria di grande portata innovativa ed efficacia. Nondimeno l'importante riconoscimento è stato dato all'Agenzia per gli importanti risultati conseguiti in un biennio con oltre 110 gare espletate, tra indagini conoscitive e progettazioni, con richiesta di servizi BIM su oltre 1.800 fabbricati per un valore di circa 200 milioni di euro.

Vigilanza Nel corso del 2020 l'emergenza sanitaria da COVID-19 ha fortemente influenzato le attività di vigilanza che hanno, quindi, subito un forte rallentamento nel periodo di lockdown, salvo poi riprendere nella seconda parte dell'anno, con l'adozione delle necessarie cautele.

Avendo quindi l'emergenza sanitaria reso eccezionalmente complesso lo svolgimento delle attività di vigilanza sui beni appartenenti al patrimonio ed al demanio pubblico dello Stato, è stata necessaria, in alcuni casi, la revisione del Piano di vigilanza inizialmente previsto. In particolare, le vigilanze sul demanio marittimo sono state ridotte rispetto a quanto previsto inizialmente anche in considerazione del necessario coinvolgimento di altri enti istituzionali (Capitanerie di Porto) che non sempre, a seguito della suddetta emergenza sanitaria, hanno confermato la propria disponibilità allo svolgimento di ispezioni congiunte.

Nonostante le criticità riscontrate nell'esercizio sono state svolte ben **2.117** ispezioni/sopralluoghi, di cui 1.566 su beni di patrimonio e DSA e 551 su beni di «altro demanio», realizzando complessivamente il **122%** del target pianificato.

Trasferimenti Nel corso del 2020 sono stati trasferiti 275 beni - per un valore di 55,1 milioni di euro - con le procedure del c.d. Federalismo demaniale. Come noto, le tempistiche dell'attività sono condizionate da alcune variabili, tra l'altro anche compromesse dall'emergenza sanitaria, legate ad esempio ai ritardi sull'esito delle verifiche di interesse culturale dei beni da parte dei competenti uffici del MIBACT nonché ai tempi necessari per le operazioni di regolarizzazione catastale da parte degli EE.LL. ai fini del successivo trasferimento; tali fattori hanno quindi determinato il non completo raggiungimento dell'obiettivo annuale pari a 298 trasferimenti.

Per quanto concerne l'attività di monitoraggio prevista dal comma 5 dell'art. 56 bis del D.L. 69/2013 da effettuarsi trascorsi tre anni dal trasferimento del beni, al 31 dicembre 2020 risultano complessivamente completate 4.491 verifiche, di cui 657 nell'anno. Il ritardo delle attività rispetto a quanto pianificato (880 monitoraggi previsti) è stato dovuto al mancato riscontro da parte di numerosi Enti Locali delle richieste dell'Agenzia finalizzate a verificare l'effettivo utilizzo dei beni trasferiti. Al fine di superare tale problematica, pertanto, a partire dal prossimo esercizio si procederà a programmare delle visite congiunte con gli EE.LL. presso gli immobili trasferiti.

Assunzioni in consistenza Nell'anno sono stati perfezionati **671 verbali** di assunzione in consistenza relativi a beni da inserire negli inventari del portafoglio immobiliare dello Stato per un valore complessivo di circa **287,7 milioni di euro** e **6 testimoniali di stato** per incameramenti su aree appartenenti al demanio marittimo. Tra le assunzioni di maggior rilevanza si evidenziano quelle relative alla Casa Circondariale di Paola, del valore di circa 38 milioni, all'Area Archeologica - Rione Terra a Napoli, del valore di circa 25 milioni e il Monastero di Camaldoli, per un valore pari a circa 25 milioni. Di seguito si riporta il dettaglio delle modalità di acquisizione dei nuovi beni inclusi negli inventari.

Modalità di acquisizione	Valore	Verbali
ACQUISTO	€ 29.106.474	17
ANTICO DEMANIO	€ 11.067.862	14
ART.827CC- IMMOBILI VACANTI	€ 1.216.681	60
CONFISCA	€ 46.993.183	149
DEVOLUZIONE/DECRETO DI TRASFERIMENTO	€ 21.699.116	199
DONAZIONE	€ 4.746.240	11
ESPROPRIO	€ 7.063.449	24
LEGGE	€ 105.436.053	73
NUOVA REALIZZAZIONE	€ 35.843.401	17
PERMUTA	€ 9.736.240	6
SDEMANIALIZZAZIONE	€ 12.643.091	69
SUCCESSIONE	€ 1.989.950	27
TRANSAZIONE	€ 202.418	5
Totale complessivo	€ 287.744.160	671

Gestione Veicoli Per quanto riguarda le procedure per l'alienazione dei veicoli sequestrati e confiscati in via amministrativa sono stati alienati/rottamati complessivamente **31.851 veicoli** così ripartiti per tipologia di procedura seguita:

- **22.553** veicoli alienati mediante il ricorso alla **procedura transitoria**

- **9.298** veicoli alienati mediante la procedura del **custode acquirente**.

Si è provveduto inoltre alla pubblicazione di 34 bandi di gara per assicurare l'individuazione del custode acquirente nelle province scoperte o in proroga, creando così i presupposti per un miglioramento futuro del dato registrato alla fine del 2020 che vede la presenza del custode acquirente in 61 province.

In ultimo, in merito alla gestione dei veicoli prevista dall'art. 215-bis del Nuovo Codice della Strada, l'Agenzia si è attivata fin da subito per identificare le modalità di gestione di tali veicoli e quantificarne gli impatti sia in termini operativi che economici. Successivamente, di concerto al Ministero dell'Interno, è stata inoltrata un'apposita istanza al MEF finalizzata a reperire i necessari finanziamenti per la gestione dei predetti veicoli. La RGS nel corso del 2020 ha fornito puntuale riscontro a tale istanza, rappresentando le modalità operative da adottare, da un punto di vista contabile, per consentire all'Agenzia di far fronte alla spesa derivante dalla piena attuazione delle disposizioni contenute nel summenzionato art.215-bis N.C.S.. A seguito della ricezione di tale parere le summenzionate Amministrazioni hanno proseguito le attività per la definizione del Decreto Dirigenziale, la cui sottoscrizione è prevista nel corso del 2021.

2.1 “Riqualificare e Valorizzare il patrimonio immobiliare statale”

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

ANDAMENTO RISPETTO AGLI OBIETTIVI ANNUALI

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

- **contrattualizzato per interventi edilizi** a valere sui fondi del **capitolo 7754** pari a **28,9** mln/€, ovvero al **161%** dell'obiettivo pianificato;
- **contabilizzato per interventi edilizi** a valere sui fondi del **capitolo 7754** pari a **24,4** mln/€, ovvero al **143%** dell'obiettivo pianificato;
- **contrattualizzato per interventi edilizi** a valere sui fondi del **capitolo 7759** pari a **52,5** mln/€, ovvero al **130%** dell'obiettivo pianificato;
- **contabilizzato per interventi edilizi** a valere sui fondi del **capitolo 7759** pari a **28,8** mln/€, ovvero al **107%** dell'obiettivo pianificato;
- **contrattualizzato per interventi** di manutenzione ordinaria e straordinaria nell'ambito del c.d. **Manutentore Unico** pari a **31,6** mln/€, ovvero al **176%** dell'obiettivo pianificato;
- **contabilizzato per interventi** di manutenzione ordinaria e straordinaria nell'ambito del c.d. **Manutentore Unico** pari a **37,7** mln/€, ovvero al **210%** dell'obiettivo pianificato;
- **contrattualizzato per interventi nell'ambito della Convenzione con il MISE** pari a **6,6** mln/€, ovvero al **218%** dell'obiettivo pianificato;
- **contrattualizzato per interventi volti alla ricostruzione dei beni danneggiati dal Sisma 2016** a valere sui fondi **messi a disposizione dal Commissario straordinario** pari a **1,5** mln/€, ovvero al **146%** dell'obiettivo pianificato;
- **contabilizzato per interventi volti alla ricostruzione dei beni danneggiati dal Sisma 2016** a valere sui fondi **messi a disposizione dal Commissario straordinario** pari a **0,3** mln/€, ovvero al **43%** dell'obiettivo pianificato
- **bandi** pubblicati a valere sui fondi dei **capitoli 7754 e 7759** per un valore pari a **34,2** mln/€, ovvero al **228%** dell'obiettivo pianificato;
- **bandi** pubblicati a valere su **fondi di altre Amministrazioni** centrali dello Stato per un valore pari a **16,0** mln/€, ovvero al **107%** dell'obiettivo pianificato.

Interventi edilizi Nonostante le criticità legate alla pandemia in corso e le conseguenze derivanti dalle misure adottate allo scopo di contrastare la diffusione del virus - in particolare la sospensione delle attività produttive industriali e commerciali comprese quelle edili - e le difficoltà di ordine logistico nella gestione dei cantieri intervenute una volta rimosso il blocco, l'Agenzia ha gradualmente ripreso le attività stipulando nell'anno contratti per 28,9 mln/€ che costituiscono il 161% dell'obiettivo pianificato e registrando un contabilizzato di 24,4 mln/€ pari al 143% dell'obiettivo pianificato.

Cap. 7754

Manutentore Unico Per quanto attiene gli aspetti di pianificazione degli interventi, come di consueto nel mese di dicembre è stata avviata la fase di acquisizione dei fabbisogni manutentivi relativi al triennio 2022-2024 comunicati dalle Amministrazioni dello Stato, come previsto dal comma 3 dell'art.12 del D.L 98/11.

Sul fronte dell'avanzamento dei Piani già elaborati sono proseguite nel corso dell'anno le attività di supporto e monitoraggio, sia a livello centrale che territoriale, nei confronti dei Provveditorati OO.PP. al fine di:

- sensibilizzare gli stessi a concludere gli interventi programmati;
- superare le problematiche legate ad un uso non sempre corretto degli applicativi previsti a supporto del processo;
- facilitare l'iter di individuazione delle ditte selezionate dall'Agenzia nell'ambito degli Accordi Quadro.

Nonostante l'emergenza in atto, nel corso dell'anno sono stati affidati lavori relativi a 250 interventi per un valore di 31,6 milioni di euro e registrati avanzamenti lavori su 193 interventi per un importo di 37,8 milioni di euro.

Si riafferma tuttavia come l'attuale Sistema, che prevede unicamente il P.OO.PP. come stazione appaltante, non sia in grado di rispondere adeguatamente alle nuove esigenze di tempestivo avvio degli interventi. Al riguardo, l'Agenzia ha inoltrato in più occasioni proposte, anche di modifiche normative, ai competenti Uffici Legislativi dei Dicasteri preposti (MEF e MIT), tese ad aumentare l'efficacia complessiva del Sistema, proposte che, tuttavia, al momento non hanno ancora trovato concreto riscontro.

Capitolo 7759/c.140 Relativamente ai fondi disponibili per la realizzazione degli interventi di bonifica e risanamento ambientale si è proseguito nella esecuzione delle iniziative pianificate registrando la contrattualizzazione di 3,7 milioni di euro con un avanzamento del 249% rispetto all'obiettivo annuale e la contabilizzazione di 3,8 milioni di euro ovvero il 127% dell'obiettivo.

Linea A

Capitolo 7759/c.140 Nel corso del 2020 si è completata l'allocazione puntuale su singole iniziative dei fondi complessivamente assegnati su tale linea di intervento (452 milioni di euro) dando nel contempo avvio agli interventi già approvati con il Piano di Investimento 2019, con la contrattualizzazione nell'anno di circa 7,5 milioni di euro e la contabilizzazione di lavori per circa 2,5 milioni di euro. Il protrarsi dei tempi di approvazione del Piano degli Investimenti 2020-2022 non ha però consentito di procedere con tutte le attività programmate a inizio anno, con un conseguente ritardo sui tempi di attuazione delle relative iniziative.

Linea B

Capitolo 7759/c.140 Con riferimento ai fondi destinati alla prevenzione del rischio sismico, nonostante l'inevitabile rallentamento generale causato dal contesto emergenziale, l'Agenzia ha continuato ad attuare i propri progetti di prevenzione sia sul versante delle attività conoscitive che su quello delle progettazioni e dei lavori.

Linea C

In particolare nel corso del 2020 sono proseguite le attività inerenti le indagini di vulnerabilità sismica, le diagnosi energetiche e i PFTE in modalità BIM, realizzando circa 40,0 milioni di euro di contrattualizzazioni - di cui 30,5 per affidamenti di indagini di vulnerabilità e 9,5 per lavori di adeguamento/miglioramento sismico - con un avanzamento del 121% sull'obiettivo previsto. Il contabilizzato ha registrato una performance marginalmente inferiore all'obiettivo annuale (99%) con un valore a consuntivo di 20,9 milioni di euro, di cui 18,4 per indagini di vulnerabilità ed i restanti 2,5 per lavori di adeguamento/miglioramento.

Capitolo 7759/c.140 Per quanto attiene, infine, agli interventi di riqualificazione urbana il Piano prevede l'attuazione di tre iniziative, di cui si riportano gli avanzamenti:

Linea D

- Caserma Cavarzerani, Udine – si è proceduto con la stipula del contratto per l'affidamento del PFTE relativo al Piano di Razionalizzazione della Polizia di Stato ed è stata ottenuta la variante urbanistica;
- Caserma Amione, Torino – è stato completato il concorso di idee e sono state riavviate le interlocuzioni con i soggetti interessati;
- Villa Favorita, Napoli – sono stati ultimati i lavori di messa in sicurezza e le attività propedeutiche all'affidamento della progettazione.

I risultati dell'anno registrano un contrattualizzato pari a 0,3 milioni di euro e un contabilizzato di circa 0,8 milioni di euro.

Capitolo 7759/c.1072 La legge di bilancio 2018 all'articolo 1, comma 1072, ha previsto un nuovo finanziamento per gli investimenti infrastrutturali confluito nel capitolo 7759 che ha consentito all'Agenzia di formulare la propria proposta di Piano degli investimenti – approvata dal MEF solo alla fine del mese di ottobre u.s. - con riferimento ai seguenti settori di spesa:

Linea F

-edilizia pubblica (linea F)

-digitalizzazione delle amministrazioni statali (linea H).

Relativamente agli investimenti nel settore dell'**edilizia pubblica**, che comprende interventi funzionali ad operazioni di razionalizzazione, il protrarsi dei tempi di approvazione del Piano ha determinato il mancato avvio nell'anno delle iniziative previste, pervenendo alla stipula di un unico contratto di circa 30 mila euro relativo alla ex Caserma Manara dove sono previsti lavori di riqualificazione per la realizzazione della nuova sede della Arma dei Carabinieri.

Capitolo 7759/c.1072 Per quanto riguarda la **digitalizzazione** l'Agenzia, già a partire dal 2016, ha avviato molteplici attività finalizzate alla graduale introduzione del B.I.M. nel processo di gestione del ciclo di vita degli immobili appartenenti al patrimonio dello Stato. Ciò consente miglioramenti di efficienza ed efficacia in tutte le attività di manutenzione e ristrutturazione, riducendo gli errori di progettazione e velocizzando le procedure di definizione ed esecuzione degli interventi da realizzare.

Linea H

Il raggiungimento di tale risultato ha richiesto l'attuazione di molteplici iniziative riconducibili alle seguenti principali macrofasi attuative:

- **acquisizione di software** idoneo a gestire in maniera digitalizzata ed automatizzata l'interscambio di documentazione tecnica;
- **adeguamento dell'infrastruttura** informatica e dell'hardware;
- **integrazione del software**, da un lato, con i sistemi gestionali di pianificazione e monitoraggio degli interventi edili, dall'altro con il sistema di gestione immobiliare dell'Agenzia, arricchendolo delle nuove informazioni così da completare i "fascicoli immobiliari" digitalizzati.

Le tempistiche di approvazione del Piano non hanno impedito la stipula di contratti per 851 mila euro e la contabilizzazione di 761 mila euro, con un avanzamento registrato rispetto all'obiettivo pianificato rispettivamente del 106% e del 95%.

Ricostruzione beni danneggiati dal Sisma 2016 L'Ordinanza n. 109 del 21 novembre 2020 del Commissario Straordinario per il sisma 2016 ha ridefinito il Programma degli interventi di ricostruzione, riparazione e ripristino delle opere pubbliche nei territori delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria interessati dagli eventi sismici, attraverso l'approvazione di un elenco unico, allegato all'Ordinanza stessa, nel quale sono confluiti gli interventi già finanziati con le precedenti Ordinanze. Nel merito si specifica che sono stati sostanzialmente confermati gli stanziamenti previsti per tutti gli interventi ricompresi nella Ordinanza 56/2018 - per i quali l'Agenzia ricopre il ruolo di soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 15, co. 1, lettera d) del D.L. n. 189 del 2016 - ad eccezione unicamente dell'intervento sulla Caserma dei Carabinieri di Castelli (Te). L'ordinanza citata, a cui è sottesa una ratio acceleratoria delle procedure inerenti alla ricostruzione pubblica, prevede, tra l'altro, l'obbligo, per i soggetti attuatori, di caricare entro il 31 dicembre 2021 i cronoprogrammi relativi a ciascun intervento di competenza su apposita piattaforma messa a disposizione dalla Struttura commissariale, a cui l'Agenzia ha già adempiuto.

L'Agenzia, attraverso le proprie Direzioni regionali e in coordinamento con i rispettivi Uffici Speciali per la Ricostruzione territorialmente competenti, ha continuato inoltre nelle attività connesse alla progettazione inerente alla ricostruzione e al ripristino di gran parte dei beni ricompresi nei suddetti programmi, attraverso l'indizione di procedure di gara ad evidenza pubblica. Pur permanendo le criticità già segnalate in passato (difficoltà oggettive nell'individuazione di un sito idoneo alla ricostruzione, criticità nel conoscere i reali fabbisogni logistici delle Amministrazioni, con particolare riferimento all'Arma dei Carabinieri, e le tempistiche particolarmente lunghe per le verifiche e i pareri preventivi da parte di Anac e USR, nonché per l'approvazione dei progetti da parte del Commissario straordinario) alla fine dell'esercizio sono stati affidati lavori per 1,5 milioni di euro rispetto all'obiettivo di 1 milione e contabilizzati 0,3 milioni euro a fronte dell' obiettivo di 0,7 milioni di euro. Il ritardo registrato nella contabilizzazione è stato determinato da un ricorso relativo alla procedura di affidamento dell'incarico di progettazione di 5 caserme da ricostruire nelle Marche. La sentenza si è risolta favorevolmente con pronuncia del TAR solo nel mese di ottobre u.s., impattando così sulle tempistiche di contrattualizzazione e contabilizzazione inizialmente previste.

Pubblicazione bandi a valere sui fondi dei capitoli 7754 e 7759 Al fine di tenere conto della situazione emergenziale verificatasi nel corso del 2020 ma anche delle tempistiche estremamente dilatate con cui si è pervenuti all'approvazione dei nuovi Piani d'investimento, si è prevista una linea di remunerazione specifica commisurata al valore dei bandi di gara pubblicati per appalti di lavori e servizi di progettazione relativi ad interventi ricompresi nei nuovi Piani d'investimento a valere sui capitoli 7754 e 7759. In particolare al termine dell'esercizio l'Agenzia ha pubblicato bandi per un valore di 34,2 milioni di euro con un avanzamento pari al 228% dell'obiettivo pianificato.

Pubblicazione bandi con fondi di altre Amministrazioni Come previsto dall'Atto di indirizzo 2020-2022, l'Agenzia può fornire supporto alle Amministrazioni centrali dello Stato nella realizzazione di interventi edilizi di particolare rilievo su immobili dello Stato, 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. In tale ambito l'Agenzia ha pubblicato bandi di gara con coperture finanziarie di altre Amministrazioni per un valore complessivo di 16 milioni di euro rispetto a un obiettivo di 15 milioni.

In particolare i bandi pubblicati hanno riguardato:

- Bari – Polo della Giustizia per 0,5 mln/€
- Roma - Biblioteca San Felice per 14,6 mln/€
- Verona – via Apollo - Vigili del Fuoco per 0,6 mln/€
- Belluno – Piazzetta Santo Stefano per 0,3 mln/€

2.2 “Contribuire all’incremento delle entrate erariali”

Tale obiettivo generale è perseguito mediante tutte le attività che l’Agenzia pone in essere al fine di contribuire alle entrate dello Stato attraverso un’efficiente azione di messa a reddito degli immobili in gestione, il controllo della riscossione nonché le attività di alienazione dei beni non più utili agli usi governativi.

ANDAMENTO RISPETTO AGLI OBIETTIVI ANNUALI

I risultati registrati in tale ambito sono i seguenti:

- **Entrate** di diretta gestione per **44,6 mln/€** pari al **135%** dell’obiettivo pianificato;
- **Beni venduti** per **20 mln/€** pari al **100%** dell’obiettivo pianificato;
- **Beni proposti a trattativa diretta** a soggetti istituzionali e oggetto di *due diligence* per **63,5 mln/€** pari al **127%** dell’obiettivo pianificato.

Messa a reddito L’attività di riscossione ha fortemente risentito nel corso del 2020 degli effetti della emergenza sanitaria e delle ripercussioni che la stessa ha avuto sull’andamento economico del paese, registrando un ammontare di entrate pari a 44,6 mln/€ con un netto calo rispetto al dato dello scorso esercizio pari a 57,2 mln/€.

L’Agenzia ha ricevuto infatti numerose richieste di sospensione, annullamento o riduzione dei canoni dovuti da parte di privati e soprattutto da parte dei gestori di attività commerciali, in particolar modo per quelle ospitate all’interno di immobili in Uso Governativo a seguito del massiccio ricorso da parte delle PP.AA. allo *smart working*.

Inoltre l’art. 18–bis del decreto così detto “Salva Imprese”, introdotto in sede di conversione dalla L. n. 40/2020, ha previsto la sospensione del pagamento dei canoni dovuti per il periodo dal 1° marzo 2020 al 31 luglio 2020 per l’uso, in regime di concessione o di locazione ai sensi del regolamento di cui al DPR n. 296/2005, di beni immobili appartenenti allo Stato, e ha disposto che lo stesso potesse essere effettuato, “anche mediante rateazione, senza applicazione di interessi, entro il 31 ottobre 2020”, incidendo quindi sul volume delle entrate.

Alle entrate di diretta gestione si sono aggiunte quelle di non diretta gestione per un importo complessivo pari a **102,6 mln/€**.

Di seguito il dettaglio per singolo codice tributo per le due tipologie:

RISCOSSIONI DI DIRETTA GESTIONE

TRIBUTO		IMPORTO €/MLN
809T	INDENNITA' E INTERESSI MORA PER ENTRATE DEMANIALI	0,4
811T	REDDITI DI BENI IMMOBILI PATRIMONIALI	22,8
834T	CONC. BENI DEMANIO PUBBL. ARTISTICO STORICO	9,6
837T	ENTRATE EVENT. DIVERSE DIR. CENTRALE DEMANIO	4,4
847T	ALTRI PROVENTI DEMANIALI	7,3
854T	SOMME OCCUP. AREE URBANIZZ. C.435 L.311/04	0,03
856T	SOMME OCCUP. AREE SCONFINAMENTI ART.5BIS DL143/03	0,08
TOTALE		44,6

RISCOSSIONI DI NON DIRETTA GESTIONE

TRIBUTO		IMPORTO €/MLN
842T	CONC. DEI BENI DI DEMANIO PUBBL. MARITTIMO	0,2
137T	INDENN. OCCUP. e REALIZZ. OPERE ABUSIVE	0,1
836T	CONC. DEI BENI DI DEMANIO AERONAUTICO	4,8
817T	DIRITTI PERMESSI PROSP. E RIC. MINERARIA	0,3
840T	CONC. DEI BENI DI DEMANIO PUBBL. MILITARE	1,2
825T	PROVENTI DELLE UTIL. ACQUE PUBBLICHE	3,1
ALTRO	GEOTERMICO, BONIFICA, SPIAGGE LACUALI	0,8
MA11	CANONI PER BENI DI DEMANIO MARITTIMO DL 400/1993	90,3
MA12	INDENNIZZI PER BENI DI DEMANIO MARITTIMO	1,9
TOTALE		102,6

**Vendite
immobiliari**

Per quanto riguarda le attività di vendita già dal mese di gennaio l'Agenzia aveva dato avvio alla pubblicazione dei bandi/avvisi di vendita. Tuttavia nel mese di marzo, valutato che il *lock-down*, oltre a rendere difficoltoso il normale svolgimento di alcune attività funzionali alla messa in vendita dei beni, tipicamente il sopralluogo e soprattutto la gestione delle gare in quanto fortemente limitata la possibilità di un'ampia partecipazione alle procedure di vendita, si è ritenuto opportuno prorogare i termini di partecipazione alle gare in corso e rinviare la pubblicazione di nuovi bandi.

Terminata la fase di *lock-down*, sono state riavviate le attività dando notevole impulso alla pubblicazione dei bandi; ciò ha consentito, per quanto attiene le attività ordinarie di vendita, di incassare **20 milioni di euro** – in linea con l'obiettivo pianificato in Convenzione.

Al di fuori della Convenzione, inoltre, l'Agenzia ha proseguito le attività relative all'attuazione del programma triennale straordinario di dismissioni previsto dall'articolo 1 commi 422 e seguenti della Legge di Bilancio 2019 che comprende beni per un valore totale di circa € 459 mln di cui:

- **420 immobili**, per un valore complessivo di **circa € 420 mln**, proposti al MEF per la vendita e successivamente allegato al Decreto Ministeriale del 28 giugno 2019, cui ha fatto seguito il DPCM recante "Approvazione del Piano di cessione di immobili pubblici, a norma dell'articolo 1, comma 422, della legge 30 dicembre 2018, n. 145";
- **1.200 immobili** (di valore unitario inferiore ai € 100.000), per un controvalore complessivo di **circa € 39 mln**, da immettere sul mercato attraverso avvisi e bandi d'asta regionali, oltre che con trattativa diretta per le fattispecie contemplate dalla norma (es. quote indivise di beni).

Nel biennio 2019-2020 l'Agenzia ha trattato con procedure di vendita mediante gara pubblica beni per un valore totale di circa € 247 mln. Inoltre sono stati opzionati da EETT 6 beni inclusi nel citato DM per un valore di € 8,7 mln.

Ad esito delle procedure di gara sono stati complessivamente aggiudicati nel biennio beni per un valore totale di circa € 60 mln, fatti salvi gli esiti delle verifiche dei requisiti soggettivi dei contraenti, di cui 78 beni inclusi nel DM per un valore di € 45,3 mln circa.

Inoltre si segnala che nel medesimo periodo, sono stati venduti tramite trattativa diretta con gli aventi diritto beni per un valore di circa 18 mln.

Per quanto riguarda la programmazione delle prossime attività finalizzate a dare completa attuazione al piano straordinario e con specifico riferimento ai beni individuati con il richiamato DM, si rende noto che con nota prot. n. 20422 del 22.12.2020 l'Agenzia ha rappresentato al MEF la necessità di definire strade alternative alla vendita per 17 compendi già individuati. Detta necessità scaturisce dalla mancata autorizzazione alla vendita da parte del MIBACT, da intervenute nuove esigenze di uso governativo o ancora da successive valutazioni in merito a più consone modalità di valorizzazione dei beni stessi.

Rispetto ai residui 155 beni del valore di circa 130 mln inclusi nel DM, per i quali non è stata ancora esperita una procedura di gara, gli stessi saranno collocati sul mercato nel 2021, unitamente ai beni rimasti invenduti a seguito delle gare già esperite.

***Alienazione
immobili
attraverso
trattativa diretta
con soggetti
istituzionali***

Come noto, al fine di contribuire al summenzionato programma triennale straordinario di dismissioni, l'Agenzia può anche proporre portafogli immobiliari a trattativa diretta a soggetti istituzionali identificati. In tale ambito nel corso del 2020 sono stati oggetto di *due diligence* immobili per un valore di 63,5 milioni di euro rispetto ad un obiettivo di 50.

L'Agenzia ha quindi avviato interlocuzioni con Cassa Depositi e Prestiti (CDP) e con INVIMIT SGR alle quali è stato proposto, dopo accurata selezione, un ampio portafoglio di immobili secondo i criteri di investimento forniti dalle medesime società.

Per quanto riguarda la prima sono stati oggetto di *due diligence* 10 immobili per un controvalore di 32,8 milioni di euro, mentre per la seconda la *due diligence* ha riguardato 2 immobili per un controvalore di 30,7 milioni di euro.

La cessione di tali beni è prevista per il primo trimestre del 2021.

2.3 “Contribuire alla riduzione della spesa”

L'obiettivo generale comprende tutte le attività che l'Agenzia svolge sulla componente strumentale del portafoglio immobiliare in gestione, finalizzate alla riduzione del costo d'uso degli spazi in consegna alle PAC (Uso Governativo)

ANDAMENTO RISPETTO AGLI OBIETTIVI ANNUALI

I risultati registrati alla data sono i seguenti:

- **Risparmi generati** su locazioni passive per **12,3 mln/€** pari al **246%** dell'obiettivo pianificato;
- **Spazi in UG restituiti dalle PAC** per un valore di **499,8 mln/€** pari al **227%** dell'obiettivo pianificato;
- **Canoni di locazione passiva** lavorati oggetto di **rinegoziazione** ex art. 1 cc. 616-619 L.160/2019 per un valore di **190,6 mln/€** pari al **103%** dell'obiettivo pianificato.

Dismissioni beni UG Nel corso dell'anno sono stati liberati spazi in uso governativo per un valore pari a **499,8 mln/€**, pari al 227% dell'obiettivo annuale, contribuendo così in modo significativo al processo di razionalizzazione dell'utilizzo dei beni. Come segnalato in passato, tali attività sono fortemente condizionate dalle decisioni delle Amministrazioni in merito alle tempistiche di rilascio degli spazi e, conseguentemente, la programmazione elaborata ad inizio anno risulta spesso aleatoria; tale caratteristica è risultata ancor più accentuata nell'esercizio in parola a seguito della situazione straordinaria generata dalla pandemia da Covid-19.

Permute Sono proseguiti gli iter finalizzati alla permuta di beni tra l'Agenzia e alcuni EE.TT., anche attraverso la stipula di appositi protocolli d'intesa/accordi di programma aventi ad oggetto la cessione da parte dello Stato di beni non più strumentali ma di potenziale interesse per le collettività locali in cambio di beni utilizzati e/o utilizzabili per usi governativi. In particolare nell'anno sono state concluse 3 operazioni di permuta per un valore complessivo di circa 3 milioni di euro.

Attività volte alla razionalizzazione degli utilizzi degli spazi delle PAC L'attività di razionalizzazione degli spazi in uso alle PAC viene condotta dall'Agenzia con lo scopo di assicurare l'individuazione di soluzioni in grado di soddisfare le esigenze logistiche funzionali delle Amministrazioni dello Stato e di garantirne il contenimento dei costi.

A tale fine l'Agenzia ha proseguito nella raccolta e verifica dei dati (superficie utilizzata, personale, canoni, etc..) inseriti dalle Amministrazioni sul Portale PA - RATIO concernenti gli attuali utilizzi di beni dello Stato assegnati in uso governativo, ovvero di proprietà di terzi detenuti in locazione passiva o in comodato d'uso; è proseguita inoltre, l'acquisizione dei fabbisogni logistici delle Amministrazioni, anche attraverso lo sviluppo di nuove funzionalità sull'applicativo “RATIO - PDR on line” per consentire, in modo sempre più puntuale, il caricamento dei dati relativi alle operazioni di razionalizzazione, il monitoraggio delle attività e l'aggiornamento delle informazioni inerenti l'avanzamento delle operazioni.

Sulla base dei dati acquisiti si è potuta condurre una analisi puntuale dei fabbisogni espressi e l'individuazione - in accordo con le PA utilizzatrici - di nuove soluzioni logistiche. In tale quadro sono proseguite le attività di sviluppo dei cosiddetti Poli Amministrativi, quelle di elaborazione di operazioni di razionalizzazione volte prioritariamente al rilascio di immobili FIP/FP1 in previsione della scadenza dei relativi contratti di locazione (2022-2023), anche in seguito alle disposizioni introdotte dall'art. 69 del D.L. n. 104/2020, e più in generale quelle volte alla riduzione della spesa pubblica per locazioni passive, al consumo energetico e per la gestione degli spazi in uso. In tale ambito, l'Agenzia è stata costantemente impegnata nel proporre alle Amministrazioni collocazioni alternative in immobili dello Stato disponibili ovvero in spazi privati meno onerosi in modo da ottenere un risparmio di spesa ma anche l'innescare di processi di riqualificazione urbana, di rigenerazione ambientale e di promozione di esternalità con ricadute positive per l'intero tessuto economico e sociale locale, ricorrendo in molti casi alla sottoscrizione di Protocolli di Intesa con le PA e con gli altri soggetti pubblici coinvolti nell'attuazione delle operazioni di maggiore complessità.

L'Agenzia è stata inoltre impegnata nel rilascio alle PA dei nulla osta alla stipula di contratti di locazioni di immobili di proprietà di terzi o al rinnovo di quelli in scadenza ed all'attuazione delle disposizioni di cui all'art. 1, comma 616-619 della L. 160/2019 che hanno riconosciuto alle Amministrazioni - per una limitata durata temporale - la possibilità di procedere, previa verifica della convenienza economica da parte dell'Agenzia, alla rinegoziazione dei rapporti in corso, ovvero dei contratti scaduti, a fronte della stipula di un nuovo contratto della durata di anni 9 (anziché 6 secondo l'ordinaria durata contrattuale) ad un canone annuo commisurato al valore minimo locativo fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ridotto del 15%. A tal fine è stata effettuata, in base alle richieste delle Amministrazioni e alla documentazione da queste ultime inviata, la verifica della convenienza economica di 1.877 occupazioni detenute in locazione passiva dalle PAC, per un valore di **190,6 milioni di euro** rispetto ad un obiettivo di 185 milioni. Nel corso del 2020 sono stati rilasciati i primi nulla osta alla stipula e sono stati sottoscritti nuovi contratti di locazione per un risparmio di 155.000 euro. Al momento il risparmio potenziale ammonterebbe a circa 2 mln/euro qualora venissero sottoscritti nuovi contratti per tutte le occupazioni per le quali è stato quantificato il nuovo canone. Le attività previste dalla norma sono state svolte dall'Agenzia nel rispetto della stringente tempistica prevista dalla legge e nonostante le inevitabili limitazioni e difficoltà imposte dall'emergenza sanitaria.

Da inquadrare nell'ambito delle attività di razionalizzazione degli utilizzi anche l'interlocuzione con l'INAIL per consentire l'acquisto da parte dell'ente previdenziale di immobili, anche di proprietà di amministrazioni pubbliche, inseriti nei piani di razionalizzazione ed adibiti o da adibire ad ufficio in locazione passiva, come previsto dall'art. 8, comma 4 del D.L. 78/2010 e successive modifiche ed integrazioni. In particolare è stato elaborato e trasmesso ad INAIL il piano triennale di acquisti relativo a immobili già adibiti o da adibire a sede di Amministrazioni Statali ai sensi del richiamato D.L. e sono state altresì svolte le istruttorie per l'acquisto da parte di INAIL di immobili di proprietà privata già adibiti a sedi di PA.

Al riguardo si richiamano le tre importanti operazioni riguardanti le future sedi della Polizia di Stato e della Questura nelle città di Massa Carrara e Follonica e l'acquisto a Roma dell'immobile in Via dei Prefetti per le esigenze della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Si evidenzia che in base ai risparmi già conseguiti negli anni 2015 - 2020 e tenuto conto dei risparmi futuri che potranno essere conseguiti grazie all'attuazione dei piani di razionalizzazione già elaborati, si prevede a regime una riduzione complessiva della spesa per canoni di locazione passiva, rispetto al 2014, di poco inferiore al 50% della "quota aggredibile", cioè al netto, come prevede la norma, della spesa per canoni relativa ad immobili sedi di presidi territoriali di pubblica sicurezza comunque oggetto di attività di razionalizzazione da parte di questa Agenzia.

Attività volte al contenimento dei costi di gestione degli immobili e sulle iniziative assunte per l'efficientamento energetico

Sotto il profilo del contenimento dei costi, l'art. 1 comma 387 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di Stabilità 2014) dispone che le Amministrazioni dello Stato comunichino all'Agenzia i dati e le informazioni relativi ai costi per l'uso degli edifici di proprietà dello Stato e di terzi dalle stesse utilizzati.

L'emergenza sanitaria ha rallentato l'avvio di azioni sistemiche tese alla riduzione dei costi di utilizzo mediante iniziative pilota; tuttavia è in corso la sottoscrizione di un atto esecutivo tra l'Agenzia e la Capitaneria di Porto per lo svolgimento di attività finalizzate al confronto e alla condivisione di esperienze in tema di gestione degli immobili in uso al fine di individuare specifiche azioni finalizzate al contenimento dei relativi consumi/costi di gestione.

Nell'ambito dell'attività tesa alla riduzione del rischio sismico e all'efficientamento energetico del patrimonio in uso alla PA centrale, dal 2018 alla fine del 2020 sono state avviate gare che hanno riguardato circa 2.000 immobili. Pertanto a breve l'Agenzia disporrà di un'ampia gamma di informazioni a fronte dei rilievi impiantistici, tecnologici ed audit energetici eseguiti che, includendo indicazioni utili per successivi interventi di efficientamento energetico, potranno contribuire al rilancio degli investimenti pubblici e alla realizzazione del Green New Deal.

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

L'Agenzia del Demanio è da tempo coinvolta nel perseguimento dell'obiettivo comunitario di efficientamento energetico del patrimonio immobiliare in uso alle PAC collaborando, a tal fine, con il MISE per l'attuazione dei programmi PREPAC (programma di intervento per il miglioramento della prestazione energetica degli immobili della pubblica amministrazione centrale). Conformemente a quanto previsto dall'art. 9, comma 3 del D.M. 16 settembre 2016 il MISE ha difatti affidato all'Agenzia la realizzazione degli interventi di cui ai suddetti programmi che insistono su immobili ricadenti nell'ambito di applicazione del sistema accentrato delle manutenzioni. In particolare, con la sottoscrizione delle convenzioni stipulate rispettivamente il 22/12/2016 (PREPAC 2014-2015), il 15/12/2017 (PREPAC 2016), 31/07/2018 (PREPAC 2017) ed il 17/01/2020 (PREPAC 2018), il MISE ha commissionato all'Agenzia la realizzazione di 134 interventi di riqualificazione energetica per un totale complessivo di circa 119 milioni di euro. Al riguardo, occorre precisare come le modalità e gli strumenti di esecuzione degli interventi inclusi nei programmi PREPAC siano i medesimi utilizzati dal Sistema Accentrato delle Manutenzioni ex art. 12 del D.L. 98/2011 che prevede l'attribuzione delle funzioni di stazione appaltante, RUP, Direttore Lavori, ecc.. ai PP.OO.PP. i quali si avvalgono, allorché ne ricorrano le condizioni, degli Accordi quadro sottoscritti dalle Direzioni Regionali dell'Agenzia per l'esecuzione delle opere. Ciò detto, si può ritenere che una sostanziale modifica al vigente processo finalizzata ad assegnare all'Agenzia un ruolo più diretto nella esecuzione dei lavori, ancorché non in via esclusiva, potrebbe certamente favorire una più efficiente e razionale programmazione ed esecuzione degli interventi in argomento.

Con riferimento al 2020 sono stati affidati 38 incarichi (sia di progettazione che di esecuzione lavori) per un totale di € 6,6 milioni di euro con un avanzamento pari al 218% dell'obiettivo previsto.

Si riporta a seguire una sintesi dello stato di avanzamento dei progetti a partire da quando le convenzioni con il MISE sono divenute operative:

Convenzione 2016 (PREPAC 2014-2015)

Al 31 dicembre 2020 sono state affidate 53 progettazioni, per un totale di circa 2 milioni di euro in esito alle quali sono stati sottoscritti 22 contratti aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di efficientamento energetico per un totale di circa 8 milioni di euro.

Convenzione 2017 (PREPAC 2016)

Al 31 dicembre 2020 sono state affidate 17 progettazioni per un totale di circa 1 milione di euro in esito alle quali sono stati stipulati 7 contratti avente ad oggetto la realizzazione di interventi di efficientamento energetico per un totale di circa 4 milioni di euro.

Convenzione 2018 (PREPAC 2017)

Al 31 dicembre 2020 sono state affidate 11 progettazioni per un totale di circa 270 mila euro in esito alle quali sono stati stipulati 5 contratti avente ad oggetto la realizzazione di interventi di efficientamento energetico per un totale di circa 800 mila di euro.

Gli effettivi risultati in termini di risparmio economico ed energetico conseguente agli interventi eseguiti potranno essere apprezzati solo a valle di un congruo periodo di esercizio, pari generalmente ad almeno un anno dalla fine degli interventi.

A tale Direttrice strategica sono riconducibili le azioni finalizzate alla prosecuzione, in modo selettivo, delle iniziative di valorizzazione con riguardo all'intero patrimonio immobiliare pubblico, operando in sinergia con gli altri proprietari pubblici e soggetti istituzionali interessati, al fine di una migliore destinazione anche dei loro beni.

3.1 “Favorire la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Pubblici”

ANDAMENTO RISPETTO AGLI OBIETTIVI ANNUALI

I risultati registrati in tale ambito sono i seguenti:

- Conclusione di **122** procedimenti per **Federalismo Culturale** pari al **136%** dell'obiettivo pianificato;
- Sviluppo di **5 concept** di iniziative immobiliari innovative;
- Svolte **31** attività di carattere tecnico-conoscitivo;
- Emessi **4** provvedimenti (per immissione sul mercato);
- Concluse **23** iniziative (immobili oggetto di accordi di valorizzazione formalizzati).

Sviluppo immobiliare (Valorizzazione)

Il patrimonio immobiliare pubblico rappresenta un'importante risorsa per il Paese per avviare processi di rigenerazione urbana e per generare entrate straordinarie funzionali al risanamento della finanza pubblica. In tale ambito l'Agenzia opera attivando iniziative di valorizzazione puntuali oppure operazioni più complesse che coinvolgono in modo sinergico sia immobili statali che immobili degli enti pubblici, interpretando prevalentemente il ruolo di soggetto facilitatore dotato di *expertise* specifiche.

Nel 2020 si è operato promuovendo una visione complessiva della proprietà immobiliare pubblica, con particolare riferimento agli immobili di proprietà statale ed implementando strumenti e procedure che favorissero un approccio strategico e sinergico alla valorizzazione economica, sociale e culturale del patrimonio non strumentale di proprietà dello Stato, gestito dall'Agenzia. Si è così perseguito lo scopo di sottrarlo al degrado e al disuso, anche attraverso una sua valorizzazione urbanistica ed edilizia, acquisendo, ove conveniente ed opportuno, le varianti urbanistiche e le nuove destinazioni funzionali alle dismissione o alla messa a reddito, rendendolo così nuovamente fruibile anche con il coinvolgimento di risorse private.

Sono quindi proseguite le attività di valorizzazione già avviate, sia su beni singoli che su portafogli. In quest'ultimo caso, le operazioni hanno riguardato:

- portafogli complessi di beni pubblici da sviluppare unitariamente e in modo sinergico, come nel caso dei Protocolli d'intesa per la promozione dei Programmi Unitari di Valorizzazione Territoriale di immobili pubblici (P.U.Va.T., ai sensi dell'art. 3-ter del D.L. n. 351/2001), precedentemente sottoscritti e tutt'ora in corso;
- iniziative a rete su beni di proprietà dello Stato e di altri Enti, oggi riunite sotto il brand Valore Paese Italia in collaborazione con i partner istituzionali. Le reti ad oggi messe a sistema sono Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore. Altri circuiti nazionali di eccellenza sono in corso di definizione.

In tale ambito nel corso del 2020, dopo una iniziale intensificazione delle attività di concertazione urbanistica con gli EELL, si è assistito ad un loro rallentamento a seguito dell'emergenza sanitaria. Tali attività hanno visto una successiva parziale ripresa anche grazie ad un più diffuso ricorso alle nuove tecnologie che hanno consentito l'effettuazione di incontri e tavoli tecnici da remoto, con la sottoscrizione digitale delle conseguenti deliberazioni. Tale modalità di lavoro ha comunque consentito la finalizzazione di molte delle attività tecnico conoscitive avviate, e la proposizione al mercato di immobili valorizzati. Al contrario la sottoscrizione di accordi con gli EELL per la valorizzazione di specifici complessi immobiliari ha risentito maggiormente delle forti restrizioni dovute all'emergenza sanitaria, risultando limitati anche gli spostamenti e le attività propedeutiche, come ad esempio i sopralluoghi, le indagini diagnostiche, gli approfondimenti conoscitivi in loco.

Promozione (Vetrina immobiliare) Nel corso del 2020 sono stati pubblicati in Vetrina gli avvisi per 34 immobili statali di cui 8 facenti parte del progetto Valore Paese Italia. Sono inoltre pervenute 149 richieste di informazioni sugli immobili già presenti in Vetrina, tutte regolarmente evase. Normalmente il picco delle richieste di informazioni e delle manifestazioni d'interesse sugli immobili in Vetrina si registra in concomitanza con il lancio di un bando/progetto o a seguito della partecipazione dell'Agenzia alle fiere internazionali che, a causa della emergenza sanitaria, non hanno potuto avere luogo; ciononostante la forte collaborazione con ICE-ITA non si è arrestata. Infine è stato aggiornato il manuale utenti, strumento necessario alla corretta alimentazione della Vetrina.

Iniziative immobiliari attivabili con risorse finanziarie extra Agenzia Nel corso del 2020, il supporto tecnico allo sviluppo di iniziative immobiliari attivabili con risorse finanziarie addizionali rispetto a quelle nella titolarità dell'Agenzia ha riguardato le seguenti attività:

- lo sviluppo di collaborazioni istituzionali con Invitalia e l'Istituto per il Credito Sportivo (ICS) nell'ambito di Valore Paese Italia per attività di promozione dei finanziamenti attivabili a supporto di iniziative di valorizzazione;
- la prosecuzione del progetto di assistenza tecnica "*Increase the ability to attract capital investments on public real estate in Italy, maximizing the social-economic impact*" di cui è beneficiaria l'Agenzia nell'ambito del Programma "Structural Reform Support Service" (SRSS) della Commissione Europea, avente ad oggetto uno studio in materia di strutturazione di operazioni di investimento sul patrimonio immobiliare pubblico mediante l'impiego dei Fondi strutturali e di investimento europei, nella forma di contributi a fondo perduto e/o strumenti finanziari, come leva per attrarre capitali privati in operazioni di partenariato pubblico-privato;
- l'avvio del progetto "*Definition of innovative methodologies to optimise the economic assessment and selection of investment projects on public real estate for governmental use and strengthening spending review measures of property and facility management*" avente ad oggetto lo sviluppo di metodologie innovative per la valutazione finanziaria e socio-economica delle strategie di investimento sul patrimonio in uso per finalità istituzionali e l'assegnazione delle priorità di intervento.

***Federalismo
Culturale***

Nel corso del 2020 si è conclusa l'attività di ridefinizione dell'intero processo relativo al c.d Federalismo culturale (ex art.5, co. 5 D.Lgs. n. 85-2010), a seguito della stipula nel 2019 di due nuovi Protocolli d'Intesa relativi alla riattivazione della Cabina di Regia già istituita nel 2011 fra l'Agenzia ed il MiBACT.

La riattivata Cabina ha quindi approvato le nuove Indicazioni Operative, che sono state successivamente inviate alle Strutture territoriali interessate delle due Amministrazioni. Tali nuove indicazioni sono state formulate con le seguenti finalità:

- per i procedimenti in corso: assicurare la più celere conclusione degli iter, uniformare l'attività dei Tavoli Tecnici Operativi regionali e chiarire le finalità e le modalità di attuazione dei Programmi e degli Accordi di Valorizzazione, con particolare riguardo ai finanziamenti necessari per il buon esito;
- per i beni già trasferiti: definire le modalità di verifica dello stato di attuazione dei Programmi e degli Accordi di Valorizzazione e risolvere le criticità emerse in corso di attuazione.

Nel contempo sono proseguite le azioni già intraprese a partire dal 2019 intensificando il focus sul monitoraggio dei procedimenti in corso e dei beni trasferiti. In particolare:

- sono stati aggiornati e completati tutti i campi del monitoraggio sia per i procedimenti in corso, sia per i beni trasferiti;
- è stato finalizzato il trasferimento del bene nei procedimenti virtuosi e la chiusura senza trasferimento dei procedimenti non più d'interesse per gli EE.TT.

Nel complesso nel 2020 sono stati conclusi 122 procedimenti, con o senza trasferimento dell'immobile richiesto, con un avanzamento del 136% rispetto all'obiettivo pianificato, mentre sono state verificate 50 relazioni inerenti lo stato di attuazione dei programmi di valorizzazione dei beni già trasferiti.

Relazione descrittiva concept di iniziative di sviluppo immobiliare Di seguito si descrivono i *concept* delle iniziative innovative sviluppate dall'Agenzia nel corso dell'anno sul patrimonio immobiliare gestito.

Valore Paese Italia

E' il programma nazionale promosso dall'Agenzia, dal MiBACT, da ENIT e da Difesa Servizi SpA, in stretta collaborazione con altri Ministeri e partner istituzionali al fine di riunire sotto un unico brand le reti tematiche associate dall'obiettivo comune della valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse culturale e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso a cultura, sport, formazione, ambiente e mobilità dolce e attraverso il ricorso a strumenti di partenariato pubblico-privato. Tale iniziativa è stata sviluppata a partire dal filone di attività avviato in passato nell'ambito dei Progetti a Rete ed in coerenza con il Piano Strategico del Turismo 2017-2022 e inquadrato nell'Intesa Istituzionale, siglata il 12 dicembre 2020, tra MiBACT, ENIT, Agenzia del Demanio e Difesa Servizi SpA. Le reti messe a sistema fino ad ora sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore.

Valore Paese Italia si configura come un progetto strategico che l'Agenzia intende sostenere e promuovere, con i diversi Ministeri coinvolti e gli altri partner dell'iniziativa, per il rilancio del Paese, anche alla luce dei grandi cambiamenti imposti a livello mondiale dal periodo di attuale emergenza e dall'impatto che il coronavirus sta avendo sull'economia e, in particolare, su tutta l'industria turistica italiana.

La rilevanza del progetto è legata al valore attribuito al ruolo della valorizzazione del patrimonio italiano - culturale, artistico e naturale - in grado di innescare lo sviluppo economico e turistico dei territori, secondo una logica di sistema nazionale. Ciò in coerenza con quanto evidenziato nella Nota di Aggiornamento al DEF 2020, nonché nel Piano Strategico del Turismo 2017-2022 succitato ed elaborato dal Comitato Permanente per la Promozione del Turismo in Italia che inserisce l'iniziativa tra le linee d'intervento strategico.

Realizzazione «Piano Carceri»

L'iniziativa riguarda la realizzazione di infrastrutture carcerarie, in linea con le indicazioni del "Piano Carceri" del 2018, per far fronte alla emergenza carceri italiane che nel 2019 registrava un tasso di sovraffollamento del 129%.

La proposta prevede l'attuazione di un programma di investimenti sugli immobili pubblici con l'obiettivo di migliorarne la conoscenza, la gestione, la manutenzione e la potenziale utilizzabilità tramite l'uso delle nuove tecnologie ICT.

In particolare, lo studio riguarda l'avvio di un "Progetto Smart and Green Buildings" su un portafoglio selezionato di immobili di proprietà dello Stato da trasformare in carceri, utilizzando tecnologie IOT (Internet of Things) e con l'applicazione del BIM (Building Information Modelling) come supporto all'intero processo di conoscenza, pianificazione, progettazione, rinnovamento e manutenzione degli impianti penitenziari, come avvenuto nella progettazione del nuovo Carcere di Nola.

Tali attività vedono il coinvolgimento, oltre che dell'Agenzia, del Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria, del MIT, del Ministero della difesa e di CDP, per l'impostazione, la verifica di fattibilità e di sostenibilità tecnica, economica, giuridica e amministrativa del programma di investimenti sugli immobili da riconvertire e valorizzare nell'ambito del "Piano Carceri". A tal riguardo, l'Agenzia ha già provveduto ad individuare alcuni immobili dello Stato con caratteristiche tali da poter essere riutilizzati o riconvertiti in strutture carcerarie.

Utilizzo dei fondi europei per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Nell'ambito della programmazione europea 2021- 2027, sono stati identificati diversi elementi di sinergia tra l'azione dell'Agenzia e ciascun Obiettivo di Policy (OP) da perseguire in ambito UE che hanno portato alla definizione di una proposta di utilizzo dei fondi europei per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico presentata al Dipartimento per le Politiche di Coesione della PdCM.

La valorizzazione degli immobili pubblici può, quindi, costituire una opportunità per lo sviluppo di progetti di rigenerazione urbana, ipotizzando sinergie con la programmazione europea, ad esempio attraverso l'instaurazione di relazioni virtuose con i più ampi processi di sviluppo del territorio nel contesto della politica di coesione. Molteplici ambiti della citata programmazione sono coerenti con i progetti complessi di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare, anche in una prospettiva integrata rispetto al patrimonio degli altri Enti proprietari. A tal proposito, l'Agenzia possiede la capacità e gli strumenti per favorire lo sviluppo dei territori e la promozione degli investimenti, in quanto detiene la capacità di attivare leve finanziarie, immobiliari e amministrative. Inoltre, l'Agenzia potrebbe qualificarsi come **Organismo Intermedio** nella gestione dei PO che saranno definiti per la programmazione dei Fondi post 2020; ciò permetterebbe l'implementazione di linee di finanziamento che convergono in processi di valorizzazione e riqualificazione di immobili pubblici, anche a beneficio dello sviluppo sociale ed economico dei territori. Attraverso la gestione delle risorse comunitarie, l'Agenzia implementerebbe direttamente le azioni che le sono state delegate, ad esempio gestendo l'assegnazione di contributi ai soggetti beneficiari, e garantirebbe, data la propria competenza nella gestione di immobili e nella definizione di iniziative di valorizzazione, l'efficacia nella attuazione degli interventi e nella gestione delle risorse europee.

Fondo per l'attrazione di investimenti in aree dismesse

L'obiettivo del programma ideato con la Struttura di missione InvestItalia della PdCM è di trasformare le aree industriali dismesse, le infrastrutture in disuso, i vuoti urbani di proprietà pubblica e non contaminati, ricadenti nelle aree di crisi industriale complessa, in 'cluster creativi', capaci di attivare la necessaria filiera tra iniziative economiche, sociali e infrastrutturali, senza ricorrere al consumo di nuovo suolo.

Tale programma vede l'Agenzia come uno dei principali partner e prevede di:

- attenuare l'impatto della crisi occupazionale, anche mediante modalità di lavoro flessibili e il sostegno attivo all'occupazione creando nuove opportunità di lavoro nel comparto edilizio;
- anticipare i progetti di investimento pubblici maturi, obiettivo attuabile recuperando progetti di investimento sulle aree dismesse mai attuati per carenza di risorse;
- promuovere gli investimenti privati attraverso la rigenerazione/riqualificazione dell'area, finanziata con risorse pubbliche, prevedendo un collegamento funzionale con l'iniziativa economica privata finalizzata all'insediamento produttivo sulla medesima area;
- concentrare gli investimenti sulla transizione verde e digitale, obiettivo coerente con il recupero delle aree dismesse in stato di degrado evitando il consumo di nuovo suolo.

Logistica di prossimità

Il programma è inquadrato nell'ambito delle attività di riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico, previste nell'Atto di indirizzo per il triennio 2020-2022 e nel quadro normativo di riferimento, in particolare ai sensi dell'art. 33-bis D.L. n. 98/2011, con specifico riguardo al potenziamento delle infrastrutture logistiche. L'Agenzia, con il coinvolgimento di Invitalia e visto l'interesse manifestato da alcuni dei principali operatori internazionali, ha definito uno schema operativo e avviato un'attività di ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico con la finalità di individuare aree, ubicate su tutto il territorio italiano, idonee ad essere adibite ad insediamenti logistici di grandi dimensioni e connesse ad autostrade e a reti di trasporto pubblico.

Da una prima selezione a tavolino nelle regioni indicate di maggiore interesse, si è ottenuta una prima lista di 31 immobili che dovranno essere oggetto di ulteriori analisi e verifiche per valutare la loro effettiva funzionalità.

OpenDemanio Come noto l'interfaccia grafica della piattaforma «Open Demanio», accessibile dal sito istituzionale, permette agli utenti di navigare tra le informazioni sugli immobili valutandone con immediatezza il numero, distinguendo tra i beni edificati e non edificati, il loro valore inventariale, la categoria di appartenenza e la puntuale georeferenziazione.

Nel corso del 2020 è proseguita l'attività di aggiornamento delle informazioni presenti sulla piattaforma che consente di visualizzare e scaricare in formato aperto le informazioni sugli immobili di proprietà dello Stato.

Sempre in tema di comunicazione ai cittadini, nel 2020 l'Agenzia ha continuato a presidiare il quadro di riferimento in materia di Amministrazione Trasparente, consolidando il processo di adeguamento alle relative previsioni normative e regolamentari.

In termini di risultati conseguiti è opportuno evidenziare come, a seguito alla pubblicazione della Delibera ANAC n. 1134/2017 "Linee guida per l'attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici", l'OIV del MEF ha condotto apposite verifiche sui dati pubblicati nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet dell'Agenzia, al termine delle quali ha rilasciato in data 23 luglio 2020 apposita attestazione di conformità. In tale documento l'OIV ha attestato, in particolare, che l'Agenzia:

- ha individuato misure organizzative che assicurano il regolare funzionamento dei flussi informativi per la pubblicazione dei dati nella sezione "Amministrazione Trasparente";
- ha individuato nella sezione trasparenza del PTPCT i responsabili della trasmissione e della pubblicazione dei documenti e delle informazioni ai sensi dell'articolo 10 del D.Lgs. 33/2013;
- non ha disposto filtri e/o altre soluzioni tecniche atte ad impedire ai motori di ricerca web di indicizzare ed effettuare ricerche all'interno della sezione AT, salvo le ipotesi consentite dalla normativa vigente.

Nel corso dell'anno particolare attenzione è stata infine rivolta anche al monitoraggio mensile delle diverse tipologie di accesso (accesso civico c.d. semplice, accesso civico generalizzato c.d. FOIA, accesso agli atti ai sensi della L. 241/1990) pervenute alle Direzioni/ Strutture dell'Agenzia. La seguente tabella fornisce un quadro riepilogativo delle istanze di accesso ricevute/evase nell'anno.

Tipologie di accesso	Istanze ricevute	Istanze evase
Accessi civici semplici	1	1
Accessi civici FOIA	27	26
Accessi agli atti ex L. 241/1990	440	424
TOTALE	468	451

In continuità con lo scorso esercizio è proseguito l'impegno dell'Agenzia sulle iniziative progettuali finanziate con risorse di varia provenienza, al fine di garantire con azioni specifiche il perseguimento di prefissati obiettivi. Di seguito viene fornita una vista di sintesi dei soli progetti attivi, con evidenza degli avanzamenti registrati per ciascuno di essi. Gli altri progetti non sono rappresentati in quanto conclusi.

Progetto 2 EMERSIONE DEGLI IMMOBILI NON CENSITI PRESENTI ALL'INTERNO DELLA FASCIA DEMANIALE MARITTIMA

Il progetto, riconducibile all'obiettivo **1.1 "Assicurare la conoscenza, la tutela ed il presidio dei beni immobili statali nonché l'assolvimento degli altri obblighi istituzionali"**, prevede l'individuazione e la regolarizzazione degli immobili che insistono sul demanio marittimo ancora non accatastati, consentendo il recupero di gettito tributario anche a favore degli enti territoriali. L'attività di individuazione degli immobili avviene mediante la foto-interpretazione che consentirà altresì di aggiornare il SID (Sistema Informativo del Demanio marittimo) ai fini della gestione tecnico-amministrativa delle concessioni.

A valle della fotointerpretazione, conclusa nel 2017, l'Agenzia ha tempestivamente avviato l'attività di approfondimento e attivazione degli enti competenti in merito alle segnalazioni relative a potenziali irregolarità sul demanio marittimo. Sono state esaminate prioritariamente le segnalazioni già note alle Direzioni Regionali ed alle Capitanerie di Porto. Complessivamente, dall'avvio del progetto risultano lavorate 28.082 segnalazioni (di cui 3.571 nel 2020) con una quantificazione complessiva di importi potenzialmente recuperabili pari a 4,57 mln/€ per tributi locali e a circa 5 mln/€ per indennizzi erariali.

Progetto	Fonte di finanziamento	Assegnazione €/mln	Consuntivo al 31/12/2020 €/mln
2	Agenzia	3,77	3,37

Progetto 5 SUPPORTO AGLI ENTI PUBBLICI PER LA GESTIONE DEI LORO PATRIMONI IMMOBILIARI

Il progetto, anch'esso riconducibile all'obiettivo **3.1 "Favorire la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Pubblici"** e finanziato con le risorse del capitolo 3902, ha la finalità di acquisire servizi per consentire lo sviluppo, sulla base della strumentazione messa a disposizione dagli artt. 33 e 33-bis D.L. n. 98/2011, di ulteriori aliquote di immobili di proprietà degli enti pubblici. Pertanto, l'attività riguarda principalmente l'individuazione e/o l'analisi tecnica di immobili suscettibili di essere inseriti in operazioni di finanza immobiliare da strutturare ai sensi dell'art. 33 del D.L. 98/2011.

Nel corso del 2020 l'attività si è focalizzata sugli immobili facenti parte del c.d. portafoglio della vendita a trattativa diretta di interesse della Invimit SgR SpA. In particolare, nell'ultimo trimestre dell'anno sono stati affidati gli incarichi per la redazione di due diligence immobiliari su tre immobili di proprietà dello Stato, due dei quali in Lombardia ed uno in Roma, per i quali Invimit ha chiesto di effettuare approfondimenti di carattere tecnico-amministrativo.

Progetto	Fonte di finanziamento	Assegnazione €/mln	Consuntivo al 31/12/2020 €/mln
5	Cap. 3902	3,92	1,22

Progetto 6 REALIZZAZIONE DI STUDI DI FATTIBILITA' E ANALISI TECNICHE FUNZIONALI AD AZIONI DI VALORIZZAZIONE

Il progetto, riconducibile all'obiettivo **2.2 "Contribuire all'incremento delle entrate erariali"**, ha la finalità di incrementare l'"appetibilità" dei beni di proprietà dello Stato per il mercato degli operatori privati. Allo stato attuale risultano completati 24 studi di fattibilità rispetto ai 26 previsti dal progetto. Il completamento dei due restanti studi, previsto per il 2020, è slittato al 2021 a causa del protrarsi dell'emergenza sanitaria.

Progetto	Fonte di finanziamento	Assegnazione €/mln	Consuntivo al 31/12/2020 €/mln
6	Agenzia	0,49	0,42

Progetto 7 REALIZZAZIONE DI STUDI DI FATTIBILITA' E ANALISI TECNICHE FUNZIONALI AD AZIONI DI RAZIONALIZZAZIONE

Il progetto, riconducibile all'obiettivo **2.3 "Contribuire alla riduzione della spesa"**, ha lo scopo di realizzare analisi tecniche preliminari propedeutiche all'attivazione degli interventi di rifunionalizzazione/ristrutturazione degli immobili potenzialmente interessati da operazioni di razionalizzazione degli spazi in uso alle PAC, nonché di permettere una verifica ex ante della fattibilità tecnica dell'intervento edilizio e della sostenibilità economica dell'iniziativa di razionalizzazione.

A tale fine è prevista la realizzazione delle seguenti tipologie di attività:

- rilievo geometrico architettonico delle strutture e degli impianti tecnologici
- verifica di vulnerabilità sismica
- caratterizzazione del terreno, se ritenuto necessario, per verificare la presenza o meno di contaminazione nei suoli, nel caso in cui l'immobile individuato sia stato in uso al Ministero della Difesa e/o presenti rischi con riferimento a questi profili.

Complessivamente risultano avviati 60 servizi di cui 36 conclusi (1 nel 2020).

Progetto	Fonte di finanziamento	Assegnazione €/mln	Consuntivo al 31/12/2020 €/mln
7	Agenzia	4,05	1,97

Progetto 8 AGGIORNAMENTO DEI DATI CATASTALI BENI STATALI

Il progetto, riconducibile all'obiettivo **1.1 "Assicurare la conoscenza, la tutela ed il presidio dei beni immobili statali nonché l'assolvimento degli altri obblighi istituzionali"**, prevede la regolarizzazione catastale degli immobili statali in gestione incrementandone nel contempo i livelli di conoscenza anche ai fini di una migliore definizione del loro potenziale.

Complessivamente sono stati regolarizzati/accatastati 475 immobili (di cui 45 nel 2020).

Progetto	Fonte di finanziamento	Assegnazione €/mln	Consuntivo al 31/12/2020 €/mln
8	Agenzia	1,80	1,21

Progetto 10 INDAGINI CONOSCITIVE PROPEDEUTICHE ALLA REALIZZAZIONE DEI PFTE

Il progetto, riconducibile all'obiettivo **2.3 “Contribuire alla riduzione della spesa”**, ha lo scopo di rendere disponibili delle indagini tecniche preliminari, propedeutiche ad una più efficiente ed efficace predisposizione dei «Progetti di fattibilità tecnica economica» degli interventi di rifunionalizzazione/ristrutturazione degli immobili interessati da operazioni di razionalizzazione degli spazi in uso alle PAC.

Il numero di servizi tecnici complessivamente da realizzare ammonta a 63. Di questi, ne sono stati avviati 50 (di cui 3 nel 2020) e conclusi 42 (di cui 6 nel 2020).

Progetto	Fonte di finanziamento	Assegnazione €/mln	Consuntivo al 31/12/2020 €/mln
10	Agenzia	3,37	1,06

Progetto 13 REGOLARIZZAZIONE UTENZE

Il progetto, riconducibile all'obiettivo **2.2 “Contribuire all’incremento delle entrate erariali”**, ha come fine il corretto utilizzo degli immobili di proprietà dello Stato dando il massimo impulso alle attività finalizzate a porre in essere tutte le azioni amministrative necessarie per la tutela degli interessi erariali.

Il progetto, dopo una prima fase di individuazione delle posizioni irregolari (intese come utilizzi senza un regolare titolo o con titolo scaduto ovvero abusivi) è articolato nelle tre fasi di seguito rappresentate:

- **Fase 1** attività di sopralluogo, di redazione delle stime volte alla determinazione degli indennizzi pregressi e del canone di concessione/locazione e di avvio della procedura di riscossione;
- **Fase 2** attività di avvio della procedura di regolarizzazione mediante individuazione del contraente ovvero intimazione al rilascio del bene;
- **Fase 3** attività concludente della regolarizzazione quale, ad esempio, la stipula del contratto di locazione/atto di concessione, il rilascio spontaneo dell’immobile da parte dell’occupante, il conferimento del mandato all’Avvocatura dello Stato per l’avvio dello sfratto giudiziario, l’avvio dello sfratto amministrativo, la presentazione della denuncia penale, la segnalazione alla Prefettura in caso di occupazioni arbitrarie.

Alla data del 31 dicembre 2020 lo stato di avanzamento di ciascuna fase rispetto allo stock di utenze irregolari al 1° gennaio 2019, data di avvio del progetto, risulta il seguente:

Fase 1 pari al **65%**;

Fase 2 pari al **48%**;

Fase 3 (Fase concludente) pari al **42%**.

Merita di essere evidenziato che circa il 21% dello stock è costituito da cousi o da utilizzi di terzi all’interno di beni assegnati in U.G. per i quali l’Agenzia non svolge un ruolo diretto nell’espletamento delle attività concludenti, essendo l’individuazione del contraente demandata all’Amministrazione usuaria. Inoltre, un ulteriore 3% dello stock comprende utilizzi per i quali all’attualità già è pendente un contenzioso (circostanza che sospende le eventuali attività per la regolarizzazione/rilascio del bene). Pertanto, ove si sottraessero dal paniere iniziale sia i cousi e gli utilizzi di terzi in beni assegnati in U.G. sia i contenziosi nel frattempo instaurati, la percentuale di avanzamento della fase 3 calcolata sul paniere di utenze effettivamente lavorabili risulterebbe pari a circa il 48%.

In merito allo stock di utenze irregolari al 1° gennaio 2020 l'avanzamento è invece il seguente:

Fase 1 pari al **61%**;

Fase 2 pari al **49%**;

Fase 3 (Fase concludente) pari al **42%**.

Si segnala che anche in questo caso circa il 38% dello stock è costituito da cousi o utilizzi di terzi all'interno di beni assegnati in U.G.. Pertanto, ove si procedesse alla medesima operazione di rettifica per le motivazioni anzi esposte, la percentuale di avanzamento della fase 3 calcolata sul paniere di utenze effettivamente lavorabili si attesterebbe al 49%.

Va altresì detto che l'emergenza sanitaria e le conseguenti misure governative hanno inciso sull'avanzamento del progetto determinando forti limitazioni allo svolgimento delle attività caratterizzanti il processo di regolarizzazione. Dette misure hanno infatti comportato una limitata possibilità (in alcuni periodi anche totale impossibilità) di effettuare i sopralluoghi necessari a verificare lo stato dei luoghi e a redigere i documenti estimali.

Progetto	Fonte di finanziamento	Assegnazione €/mln	Consuntivo al 31/12/2020 €/mln
13	Agenzia	1,55	1,10

Nella tabella che segue sono riportati i corrispettivi maturati alla fine dell'esercizio 2020 applicando i criteri di remunerazione previsti nell'Allegato C della Convenzione di Servizi.

DIR. STRATEGICA	OBIETTIVO GENERALE	AREA DI RISULTATO	PARAMETRI PER LA REMUNERAZIONE	TARIFFE (A)	TARGET 2020		PERFORMANCE al 31/12/2020	
					TARGET 2020 (B)	CORRISPETTIVI (A*B)	PERFORMANCE DI PERIODO (B)	CORRISPETTIVI (A*B)
1 Assicurare la corretta gestione degli immobili statali affidati	1.1 Assicurare la conoscenza, la tutela ed il presidio dei beni immobili statali ecc	Gestione beni in Uso Governativo e di demanio storico artistico	Valore dei beni gestiti al 31/12/2018	0,0987%	55.888.318.159	€ 55.161.770	55.888.318.159	€ 55.161.770
		Gestione dei beni di patrimonio disponibile, indisponibile e Miniere e Diritti reali.	Valore dei beni gestiti al 31/12/2018	0,0987%	5.652.525.848	€ 5.579.043	5.652.525.848	€ 5.579.043
		Gestione veicoli sequestrati	Numero dei veicoli gestiti	€ 165	25.000	€ 4.125.000	31.851	€ 5.255.415
2 Contribuire alla realizzazione degli obiettivi di finanza pubblica	2.1 Riqualificare e valorizzare il patrimonio immobiliare statale	Interventi manutentivi a valere sul cap. 7754	Capacità di contrattualizzazione	8,0%	€ 18.000.000	€ 1.440.000	€ 28.892.229	€ 2.311.378
			Capacità di realizzazione	10,0%	€ 17.000.000	€ 1.700.000	€ 24.359.553	€ 2.435.955
		Interventi manutentivi ai sensi dell'art. 12 DL 98/2011 (Manutentore Unico)	Capacità di programmazione dei lavori a valere sui Capp. 7753 e 3905	0,9%	€ 97.520.502	€ 877.685	€ 97.520.502	€ 877.685
			Capacità di contrattualizzazione	5,0%	€ 18.000.000	€ 900.000	€ 31.623.369	€ 1.581.168
		Interventi manutentivi compresi nel programma di riqualificazione energetica degli immobili della PAC oggetto della Convenzione con il Mise	Capacità di realizzazione	5,0%	€ 18.000.000	€ 900.000	€ 37.729.717	€ 1.886.486
			Capacità di programmazione dei lavori di riqualificazione energetica a valere sui fondi previsti dalla Convenzione con il Mise	0,9%	€ 17.974.467	€ 161.770	€ 17.974.467	€ 161.770
		Contrattualizzato interventi MISE	Capacità di contrattualizzazione - Linea A	8,0%	€ 1.500.000	€ 120.000	€ 3.741.772	€ 299.342
			Capacità di realizzazione - Linea A	10,0%	€ 3.000.000	€ 300.000	€ 3.816.712	€ 381.671
		Capacità di contrattualizzazione - Linea B e D	8,0%	€ 5.000.000	€ 400.000	€ 7.858.405	€ 628.672	
			10,0%	€ 2.000.000	€ 200.000	€ 3.328.477	€ 332.848	
		Investimenti di riqualificazione degli immobili dello Stato ai sensi del comma 140, L. 232/2016 e del comma 1072, L. 205/2017	Capacità di contrattualizzazione - Linea C	8,0%	€ 33.000.000	€ 2.640.000	€ 40.045.588	€ 3.203.647
			Capacità di realizzazione - Linea C	10,0%	€ 21.000.000	€ 2.100.000	€ 20.864.608	€ 2.086.461
		Capacità di contrattualizzazione cap. 7759 - Edilizia pubblica comma 1072	8,0%	€ -	€ -	€ 29.685	€ 2.375	
			10,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	
		Capacità di contrattualizzazione cap. 7759 - Digitalizzazione comma 1072	8,0%	€ 800.000	€ 64.000	€ 850.757	€ 68.060,56	
			10,0%	€ 800.000	€ 80.000	€ 761.239	€ 76.124	
		Capacità di realizzazione cap. 7759 - Digitalizzazione comma 1072	8,0%	€ 800.000	€ 80.000	€ 761.239	€ 76.124	
			10,0%	€ 800.000	€ 80.000	€ 761.239	€ 76.124	
		Ricostruzione beni danneggiati dal Sisma 2016 ex D.L. 189/2016 e successive modificazioni	Capacità di contrattualizzazione	8,0%	€ 1.000.000	€ 80.000	€ 1.455.207	€ 116.417
			Capacità di realizzazione	10,0%	€ 700.000	€ 70.000	€ 301.539	€ 30.154
		Pubblicazione bandi	Pubblicazione bandi a valere sui fondi messi a disposizione dell'Agenzia sui capp. 7754 e 7759	4,0%	€ 15.000.000	€ 600.000	34.221.365	€ 1.368.855
			4,0%	€ 15.000.000	€ 600.000	€ 15.984.365	€ 639.375	
		2.2 Contribuire all'incremento delle entrate erariali	Riscossione entrate	Valore delle entrate di diretta gestione riscosse	4,0%	€ 33.000.000	€ 1.320.000	€ 44.564.320
Alienazione immobili di patrimonio disponibile	Valore dei beni venduti		4,0%	€ 20.000.000	€ 800.000	€ 20.000.000	€ 800.000	
	Alienazione immobili attraverso trattativa diretta con soggetti istituzionali		Valore degli immobili proposti oggetto di due diligence	2,0%	€ 50.000.000	€ 1.000.000	€ 63.494.000	€ 1.269.880
2.3 Contribuire alla riduzione della spesa del bilancio statale	Realizzazione risparmi per locazioni passive su immobili in Uso Governativo	Valore dei risparmi realizzati nell'anno	20,0%	€ 5.000.000	€ 1.000.000	€ 12.311.976	€ 2.462.395	
	Spazi dismessi dalle PAC	Valore degli spazi in UG restituiti dalle PAC	0,7%	€ 220.000.000	€ 1.540.000	€ 499.844.283	€ 3.498.910	
	Rinegoziazione canoni di locazione passiva ex art. 1 cc. 616-619 L.160/2019	Valore canoni di locazione passiva oggetto della norma	1,0%	€ 185.000.000	€ 1.850.000	€ 190.633.050	€ 1.906.331	
3 Mobilitare i patrimoni immobiliari pubblici ecc	3.1 Favorire la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Pubblici e lo sviluppo di iniziative immobiliari innovative	Supporto agli enti pubblici nelle attività di valorizzazione e razionalizzazione dei loro patrimoni	Costi sostenuti per esecuzione attività			€ 1.562.853	€ 1.562.853	
		Federalismo Culturale	Numero di procedimenti conclusi	€ 12.000	90	€ 1.080.000	122	€ 1.464.000
		Iniziative immobiliari innovative	Elaborazione di concept di iniziative immobiliari innovative		5-7 concept	€ 500.000	5 concept	€ 500.000
4 Attività progettuali	4.1 Sollecitare e agevolare la partecipazione dei cittadini ecc	Open demanio	Incremento quali-quantitativo di dati e informazioni a disposizione su sito istituzionale			€ 292.000	€ 292.000	
					€ 89.284.121		€ 100.547.712	

Indicatore	Target 2020	Performance al 31 dicembre 2020
Numero delle proposte di sdemanializzazione inviate al ministero competente	20	20
Numero beni assunti in consistenza e testimoniali di stato	571	677
Valore beni assunti in consistenza	€ 229.128.980	€ 287.744.160
Numero vigilanze condotte su beni patrimoniali/DSA e Altro demanio	1.734	2117
Numero atti di tutela e contenziosi gestiti	1.200	1216
Numero dei beni (istanze) trasferiti per Federalismo demaniale	298	275
Valore dei beni trasferiti per Federalismo demaniale	€ 43.766.742	€ 55.113.302
Monitoraggio utilizzi beni trasferiti con Federalismo Demaniale	880	657
Numero atti di acquisizione	84	103
N° di atti di consegna e dismissione sottoscritti	373	528
N° di N.O. alla stipula per contratti di locazione passiva rilasciati alle PA	122	287
Numero contratti/atti di locazione e concessione (inclusi terreni Terrevive)	1.219	1.391
Numero dei veicoli alienati/rottamati	25.000	31.851

Indicatore	Target 2020	Performance al 31 dicembre 2020
Valore del contrattualizzato per interventi edilizi (esclusa premialità EETT) cap. 7754	€ 18.000.000	€ 28.892.229
Valore del contabilizzato per interventi edilizi (esclusa premialità EETT) cap. 7754	€ 17.000.000	€ 24.359.553
Valore del contrattualizzato cap. 7759 LINEA A	€ 1.500.000	€ 3.741.772
Valore del contabilizzato cap. 7759 LINEA A	€ 3.000.000	€ 3.816.712
Valore del contrattualizzato cap. 7759 LINEA B e D	€ 5.000.000	€ 7.858.405
Valore del contabilizzato cap. 7759 LINEA B e D	€ 2.000.000	€ 3.328.477
Valore del contrattualizzato cap. 7759 LINEA C	€ 33.000.000	€ 40.045.588
Valore del contabilizzato cap. 7759 LINEA C	€ 21.000.000	€ 20.864.608
Valore del contrattualizzato cap. 7759 Edilizia pubblica comma 1072	€ -	€ 29.685
Valore del contabilizzato cap. 7759 Edilizia pubblica comma 1072	€ -	€ -
Capacità di contrattualizzazione cap. 7759 - Digitalizzazione comma 1072	€ 800.000	€ 850.757
Capacità di realizzazione cap. 7759 - Digitalizzazione comma 1072	€ 800.000	€ 761.239
Valore del contrattualizzato fondi Manutentore Unico per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 18.000.000	€ 31.623.369
Valore del contabilizzato fondi Manutentore Unico per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 18.000.000	€ 37.729.717
Valore contrattualizzato fondi MISE per interventi di efficientamento energetico	€ 3.000.000	€ 6.551.254
Valore del contrattualizzato per interventi legati alla ricostruzione beni danneggiati dal Sisma 2016 ex D.L. 189/2016	€ 1.000.000	€ 1.455.207
Valore del contabilizzato per interventi legati alla ricostruzione beni danneggiati dal Sisma 2016	€ 700.000	€ 301.539
Valore bandi pubblicati per lavori a valere sui fondi messi a disposizione dell'Agenzia sui capp. 7754 e 7759	€ 15.000.000	€ 34.221.365
Valore bandi pubblicati per lavori a valere sui fondi messi da altre PAC	€ 15.000.000	€ 15.984.365
Valore delle entrate di diretta gestione riscosse	€ 33.000.000	€ 44.564.320
Valore dei beni venduti	€ 20.000.000	€ 20.000.000
Valore beni proposti per vendita attraverso trattativa diretta con soggetti istituzionali (due diligence)	€ 50.000.000	€ 63.494.000
Tasso di Riscossione = (F24 Riscossi nell' anno(casuale canone))/(F24 Emessi nell' anno(causale canone))	70%	83%
(N° beni venduti)/(N° beni messi in vendita (vendite ordinarie))	19%	22%
Valore dei risparmi realizzati su base annua	€ 5.000.000	€ 12.311.976
Valore degli spazi in UG restituiti dalle PAC	€ 220.000.000	€ 499.844.283
Valore dei canoni di locazione passiva oggetto della rinegoiazione ex art. 1, cc. 616 – 619 L. 160/2019	€ 185.000.000	€ 190.633.050

Indicatore	Target 2020	Performance al 31 dicembre 2020
Costi sostenuti per esecuzione attività di supporto agli EETT e Enti nazionali	€ 1.562.853	€ 1.562.853
N. Procedimenti di Federalismo Culturale conclusi (con o senza trasferimento)	90	122
Relazione su iniziative immobiliari innovative elaborate	5-7 concept	5 concept
N. Immobili oggetto di accordi di valorizzazione formalizzati	38	23
N. Immobili oggetto di attività tecnico-conoscitive	28	31
N. Immobili oggetto di provvedimenti per immissione sul mercato	3	4