

# ***CONTRATTO DI SERVIZI 2005 - 2007***

---

**Allegato C: Servizi resi e corrispettivi**

---

## ALLEGATO C

### SERVIZI RESI E CORRISPETTIVI

#### Sezione 1

##### **I servizi resi dall’Agenzia**

I servizi programmati resi dall’Agenzia nei confronti del Ministero, descritti con maggior dettaglio nell’Allegato A del Contratto di servizi, sono classificabili come di seguito riportato:

##### **SERVIZI IMMOBILIARI DI GESTIONE AMMINISTRATIVA**

- a) Gestione delle entrate ordinarie
- b) Amministrazione dei beni immobili
- c) Gestione del portafoglio immobiliare

##### **SERVIZI IMMOBILIARI DI GESTIONE PATRIMONIALE E TECNICA**

- d) Gestione interventi di valorizzazione
- e) Gestione operazioni non ordinarie (identificati in termini di attività, perimetro di intervento e risultati attesi alla data di stipula del presente Contratto)

##### **SERVIZI DI GESTIONE DEI BENI CONFISCATI**

- f) Gestione beni confiscati alla criminalità organizzata
- g) Gestione beni confiscati iscritti nei pubblici registri

##### **Criteri di remunerazione**

I **Servizi immobiliari di gestione amministrativa** sono riconducibili alle attività di gestione ordinaria tipiche del settore immobiliare alle quali vanno aggiunte le ulteriori attività specifiche connesse alla natura pubblicistica dell’Agenzia e dei beni amministrati. E’ opportuno sottolineare che nel caso dell’Agenzia tali attività, costituite in particolare dalle sdemanializzazioni, dai trasferimenti, dalle acquisizioni (per eredità giacenti e per debiti d’imposta), dalla consegna e dismissione e dalla vigilanza, inducono costi aggiuntivi rispetto alla gestione di tipo più tradizionale relativa ad un patrimonio privato. Nel medesimo Servizio sono incluse le attività che consentono la stipula di nuovi Contratti di locazione / Concessioni

---

ovvero il loro rinnovo, le attività di regolarizzazione e la conseguente attività di controllo della riscossione.

**Il criterio di remunerazione (“a canone”) per i Servizi immobiliari di gestione amministrativa prevede una percentuale sul valore del patrimonio amministrato. Fa eccezione l’attività di gestione delle entrate ordinarie per locazioni e concessioni per la quale si prevede una remunerazione (“a misura”) determinata sulla base di una percentuale del valore del riscosso.**

I **Servizi immobiliari di gestione patrimoniale e tecnica** sono il risultato di prestazioni erogate dall’Agenzia caratterizzate da una forte focalizzazione su specifici beni o categorie di beni incluse nel portafoglio. Tali servizi si sostanziano, prevalentemente, in interventi che incrementano il valore di beni specifici in gestione mediante attività di valorizzazione, attività di attuazione di interventi edilizi, di acquisto mirato di immobili e di indirizzo e monitoraggio dei programmi di manutenzione straordinaria su immobili dello Stato predisposti dalle Amministrazioni centrali. Inoltre, questa tipologia di servizi include anche una serie di attività prevalentemente finalizzate alla generazione di entrate straordinarie di norma dettate da prescrizioni legislative ed effettuate su direttive del Ministero ovvero affidate direttamente all’Agenzia del Demanio dalla legge finanziaria. Infine, sono ricomprese nell’ambito dei Servizi immobiliari di gestione patrimoniale e tecnica gli acquisti non d’iniziativa dell’Agenzia e l’attività di congruità dei canoni e rilascio dei nulla osta per la locazione passiva, svolta per conto delle Amministrazioni centrali dello Stato che intendono utilizzare immobili di privati.

**Il criterio di remunerazione prevalente utilizzato per i Servizi di gestione patrimoniale e tecnica è quello “a misura”** che prevede l’applicazione di una tariffa specifica per ciascuna tipologia di attività. L’unica eccezione è costituita dall’attività di indirizzo e monitoraggio dei programmi immobiliari effettuati dalle Amministrazioni centrali su beni dello Stato per la quale è prevista l’applicazione di un criterio di remunerazione “a forfait”. In particolare, per le attività remunerate “a misura”, che coincidono con altrettanti processi dell’Agenzia, è previsto:

- per le **valorizzazioni**:
  - in particolare per le **valorizzazioni economiche** finalizzate alla vendita e alla concessione di lungo periodo (comprendenti le valorizzazioni ai sensi

---

della L. 410/01 e quelle relative agli immobili della Difesa) una percentuale del valore finale effettivamente maturato

- per le **altre valorizzazioni non aventi finalità economiche** (ad esempio valorizzazioni che prevedono l'utilizzo del bene interessato per scopi sociali, culturali, ecc.) una percentuale dei fondi messi a disposizione da altre amministrazioni pubbliche, ovvero da soggetti terzi, per consentire la realizzazione della valorizzazione di immobili di proprietà dello Stato
- per gli **acquisti di iniziativa** una percentuale del valore dei contratti stipulati dall'Agenzia con fondi del capitolo 7754 e strumentali ad iniziative di incremento di valore ovvero di messa reddito; sono altresì assimilate ad acquisti le operazioni di permuta che determinano un impiego dei fondi del capitolo 7754 al fine di far fronte al minor valore del bene di proprietà dello Stato alienato e identificato nell'atto di permuta
- per gli **interventi edilizi** di manutenzione straordinaria/ristrutturazione, realizzati con fondi attribuiti all'Agenzia dal Bilancio dello Stato nel capitolo 7754, percentuali diversificate in base alle modalità di gestione e, in particolare:
  - gestiti da soggetti terzi prevalentemente su beni soggetti a processi di valorizzazione
  - gestiti direttamente dall'Agenzia
  - esternalizzati al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, attraverso apposita Convenzione.

Le percentuali sono applicate al valore dei contratti effettivamente stipulati per ciascuna modalità di gestione ovvero all'ammontare dei fondi, messi a disposizione di soggetti terzi, vincolati alla realizzazione di specifiche opere su beni soggetti a processi di valorizzazione;

- per tutte le **operazioni di vendita** di beni appartenenti al patrimonio dello Stato, inclusi gli sconfinamenti e i condoni, una percentuale del valore dei contratti stipulati; sono altresì assimilate alle vendite le operazioni di permuta che determinano entrate a favore del Bilancio dello Stato (ad esclusione di quelle realizzate nell'ambito dei processi di valorizzazione) nella misura stabilita dal maggior valore del bene di proprietà dello Stato alienato e identificato nell'atto di permuta;

- 
- per gli **acquisti non di iniziativa** generati da specifiche richieste espresse dalle Amministrazioni centrali dello Stato, una percentuale del valore dei contratti stipulati;
  - per la **congruità dei canoni e rilascio dei nulla osta per locazioni passive**, una percentuale dell'ammontare totale dei canoni congruiti dall'Agenzia.

Infine, con riferimento ai **Servizi di gestione dei beni confiscati**, riconducibili alle attività inerenti la gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata e di quelli confiscati e iscritti nei pubblici registri è **prevista una remunerazione “a forfait”**.

## **Determinazione dei Corrispettivi**

### *Le tariffe*

Le tariffe da applicare per la remunerazione dei **Servizi immobiliari di gestione amministrativa**, desunte anche da riferimenti di mercato per servizi immobiliari assimilabili a quelli resi dall'Agenzia, sono le seguenti:

- per le attività connesse alla Gestione delle entrate ordinarie, una percentuale di remunerazione pari al **12% delle riscossioni** derivanti da canoni di locazione e concessione nonché degli indennizzi scaturenti dall'attività di regolarizzazione;
- per l'Amministrazione dei beni immobili e la Gestione del portafoglio immobiliare una percentuale pari allo **0,27% del valore del patrimonio amministrato**.

Nell'ambito dei **Servizi immobiliari di gestione patrimoniale e tecnica** le tariffe, anche in questo caso desunte da riferimenti di mercato per servizi simili a quelli resi dall'Agenzia, risultano differenziate e, più in particolare:

- per le attività di **valorizzazione** del patrimonio immobiliare dello Stato:
  - il **5% del valore maturato** (determinato sulla base di quanto previsto nella sezione “Sistema di monitoraggio delle performance” dell'Allegato D) **per gli**

- 
- immobili** oggetto di procedure di valorizzazione finalizzate alla vendita o alla concessione di lungo periodo
- **l'8% del valore degli interventi edilizi che altre amministrazioni pubbliche, ovvero soggetti privati, si impegnano formalmente ad effettuare con fondi propri, mediante atti aventi effetti obbligatori, su beni del patrimonio dello Stato** oggetto di procedure di valorizzazione, diverse da quelle del punto precedente
  - **il 3% del valore dei contratti** stipulati per gli immobili **acquistati d'iniziativa** ovvero, nel caso di permuta con differenza a carico dello Stato, del minor valore indicato sull'atto di permuta e rilevato al momento del pagamento;
- per le attività connesse alla realizzazione degli **interventi edilizi sul patrimonio immobiliare dello Stato**:
- **l'8% dei fondi (tratti dal capitolo 7754) messi a disposizione di soggetti terzi,** sulla base di specifici atti aventi effetti obbligatori per le parti, **vincolati alla realizzazione di specifiche opere su beni del patrimonio dello Stato** oggetto di valorizzazione
  - **il 12% del valore complessivo dei contratti stipulati utilizzando i fondi** provenienti dalle disponibilità dell'Agenzia sul capitolo 7754, **impiegati in lavori di manutenzione straordinaria** e gestiti direttamente dall'Agenzia
  - **il 6% del valore complessivo dei contratti stipulati utilizzando i fondi** provenienti dalle disponibilità dell'Agenzia sul capitolo 7754, **impiegati in lavori di manutenzione straordinaria programmati e gestiti mediante la Convenzione con il Ministero delle Infrastrutture**
  - un corrispettivo a forfait per un importo pari a **0,75 milioni di euro** per le attività di **indirizzo e monitoraggio dei programmi di manutenzione predisposti** dalle Amministrazioni centrali su beni dello Stato;
- per le attività di **gestione delle operazioni non ordinarie**:
- **il 3% del valore dei contratti stipulati per vendite** ovvero, nel caso di permuta con differenza a favore dello Stato, del maggior valore indicato sull'atto di permuta e rilevato al momento dell'incasso

- 
- **il 3 % del valore dei contratti stipulati per acquisti di immobili non d’iniziativa** dell’Agenzia, richiesti da altre Amministrazioni centrali dello Stato
  - per i servizi connessi alla **Congruità dei canoni e rilascio nulla osta per locazione passiva**, una percentuale di remunerazione pari al **5%** del valore dei canoni annuali congruiti dall’Agenzia del Demanio.

Nell’ambito dei **Servizi di Gestione dei beni confiscati** un **corrispettivo “a forfait” pari a 9,8 milioni di euro** che consente di remunerare le prestazioni rese dall’Agenzia e gli oneri diretti scaturenti dalla gestione dei veicoli confiscati e dei beni confiscati alla criminalità organizzata (spese per depositerie, spese per amministratori dei beni, ecc.).

#### *I corrispettivi*

Sulla base delle tariffe precedentemente riportate, e dei livelli di servizio desumibili dal Piano di attività dell’Agenzia 2005, si riporta di seguito la tabella dei relativi corrispettivi riferita ai soli servizi pianificati alla data di stipula del Contratto di Servizi 2005-2007.

SERVIZI DI RIFERIMENTO	DETTAGLIO	BASE DI CALCOLO Valori in euro	TARIFE	CORRISPETTIVO 2005 Valori in euro
SERVIZI IMMOBILIARI DI GESTIONE AMMINISTRATIVA	Gestione delle entrate ordinarie	45.000.000	12,00%	5.400.000
	Amministrazione dei beni immobili	30.000.000.000	0,27%	81.000.000
	Gestione del portafoglio immobiliare			
<b>TOTALE</b>				<b>86.400.000</b>

SERVIZI IMMOBILIARI DI GESTIONE PATRIMONIALE E TECNICA	Valorizzazioni	Economiche - finalizzate alla vendita e alla concessione di lungo periodo	80.000.000	5,00%	4.000.000
		Altre valorizzazioni non economiche con fondi di terzi (musei ecc.)	15.000.000	8,00%	1.200.000
		Acquisti d'iniziativa	9.500.000	3,00%	285.000
	Interventi edilizi (manutenzione straordinaria, restauro)	Interventi edilizi gestiti da terzi con fondi del cap. 7754 (finalizzati alla valorizzazione)	13.000.000	8,00%	1.040.000
		Interventi edilizi programmati gestiti dall'Agenzia	12.000.000	12,00%	1.440.000
		Interventi edilizi programmati esternalizzati sul Min. Infrastrutture	3.000.000	6,00%	180.000
	Indirizzo e monitoraggio programmi di manutenzione		n.a.	n.a.	750.000
	Vendite		46.000.000	3,00%	1.380.000
	Acquisto non d'iniziativa		15.000.000	3,00%	450.000
	Congruità canoni e rilascio nulla osta per locazioni passive		25.000.000	5,00%	1.250.000
<b>TOTALE</b>				<b>11.975.000</b>	

<b>SERVIZI DI GESTIONE DEI BENI CONFISCATI</b>	n.a.	n.a.	9.800.000
--	------	------	-----------

<b>TOTALE CORRISPETTIVI</b>	<b>108.175.000</b>
-----------------------------	--------------------

Somme da trasferire ad altri enti Amministrazione Finanziaria ovvero all'Agenzia del Demanio per personale optante (art.13 commi 2 e 4 del Contratto di Servizi)	20.000.000
--	------------

<b>DISPONIBILITA' SU CAPITOLO 3901</b>	<b>128.175.000</b>
--	--------------------

Il corrispettivo relativo alle attività di Amministrazione dei beni immobili e di Gestione del portafoglio immobiliare incluse nei **Servizi Immobiliari di gestione amministrativa** risulta invariato per scostamenti compresi in un intorno del +/- 10% fra il valore del patrimonio indicato in tabella dei corrispettivi e quello ricavato dal Sistema di Gestione Automatizzata del Patrimonio sulla base delle consistenze patrimoniali al 31 dicembre 2004.