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

## **Allegato D - Piano attività 2005**

- 
- Premessa
  - Presupposti del Piano
  - Corrispettivi per i servizi resi
  - Dettaglio piano di attività
  - Considerazioni conclusive
  - Sistema di monitoraggio delle performance



**Premessa**

## Note introduttive

---

La definizione ed elaborazione del **Piano Attività 2005**, allegato al Contratto di Servizi, è il **risultato** dei seguenti elementi caratterizzanti il contesto di riferimento nel quale l'Agenzia opera:

- **normativa di riferimento** (Decreto di trasformazione in EPE, Atto di indirizzo, Legge finanziaria, altri atti governativi)
- **situazione attuale** in termini di obiettivi e risultati raggiunti, attività e progetti avviati e portafoglio disponibile
- **linee guida strategiche**, in particolare l'evoluzione della mission e degli obiettivi generali



**A partire dagli elementi del contesto sopra esposti, il presente documento definisce: le priorità di azione, gli obiettivi e la loro quantificazione nonché le azioni gestionali da intraprendere nel corso dell'esercizio 2005**

## Note introduttive

---

I contenuti del documento di Piano riportano il dettaglio dei servizi resi dall'Agenzia del Demanio e del corrispondente sistema di remunerazione relativamente all'insieme delle prestazioni programmabili sulla base delle indicazioni disponibili alla data di stipula del Contratto.

Ogni altra prestazione che dovesse scaturire da ulteriori richieste del Ministero dell'economia e delle finanze (MEF) e/o da modifiche normative sarà (come previsto all'art. 12 del Contratto di Servizi 2005) disciplinata con apposito Atto Aggiuntivo ovvero da Atti separati e distinti.

## La catena del Valore Immobiliare ed il Posizionamento dell'Agenzia

---

**Allo stato attuale l'Agenzia opera** attraverso lo svolgimento di attività appartenenti a **tutti i principali processi della catena del valore del business immobiliare**, anche se le attività prevalenti sono costituite dalla valorizzazione, dalla locazione e dalla gestione amministrativa dei beni in portafoglio.

**La concentrazione maggiore, in termini di risorse umane allocate**, si ha, opportunamente e coerentemente con gli altri operatori del settore, in corrispondenza **delle attività di gestione ordinaria** (comprendente i processi “GESTIONE” e “LOCAZIONE”).

**Il processo di “Valorizzazione degli immobili dello Stato”** è presidiato da un numero limitato di risorse umane che presentano tuttavia un profilo **“altamente qualificato”**. **Ciò segna** un momento importante e di forte **discontinuità rispetto alla precedente gestione**, in quanto evidenzia una “nuova filosofia” che considera **il patrimonio immobiliare una fonte di creazione di valore economico e sociale** e non più una posta formale del bilancio generatrice di costi.

Un “giudizio qualitativo” sulla operatività dell'Agenzia evidenzia che è **possibile ottenere significativi miglioramenti di efficienza (soprattutto per i processi “Locazione” e “Gestione”)**. Di tale possibilità si è tenuto conto nella fase di riorganizzazione dell'Agenzia a valle del processo di opzione innescato dalla trasformazione in ente pubblico economico (EPE).

**In termini di efficacia, l'andamento complessivo, visti anche i risultati conseguiti negli ultimi esercizi incluso il primo anno di vigenza del Contratto di Servizi, risulta certamente più che soddisfacente.**

# La catena del Valore Immobiliare ed il Posizionamento attuale dell'Agencia



Input  
decisionale

AUTORITÀ  
POLITICA

AGENZIA

AGENZIA

AGENZIA

AUTORITÀ POLITICA/  
AGENZIA

Rilevanza



Efficacia  
operativa



- Dalla sua costituzione il ruolo dell'Agencia si è evoluto coerentemente con le indicazioni contenute negli atti di indirizzo emanati dall'Autorità politica
- La trasformazione in EPE dovrà assicurare una maggiore efficienza rispetto al passato per i processi a più alta intensità di lavoro ed incrementare l'efficacia pur in presenza di risultati complessivamente soddisfacenti

## Servizi offerti – sintesi

---

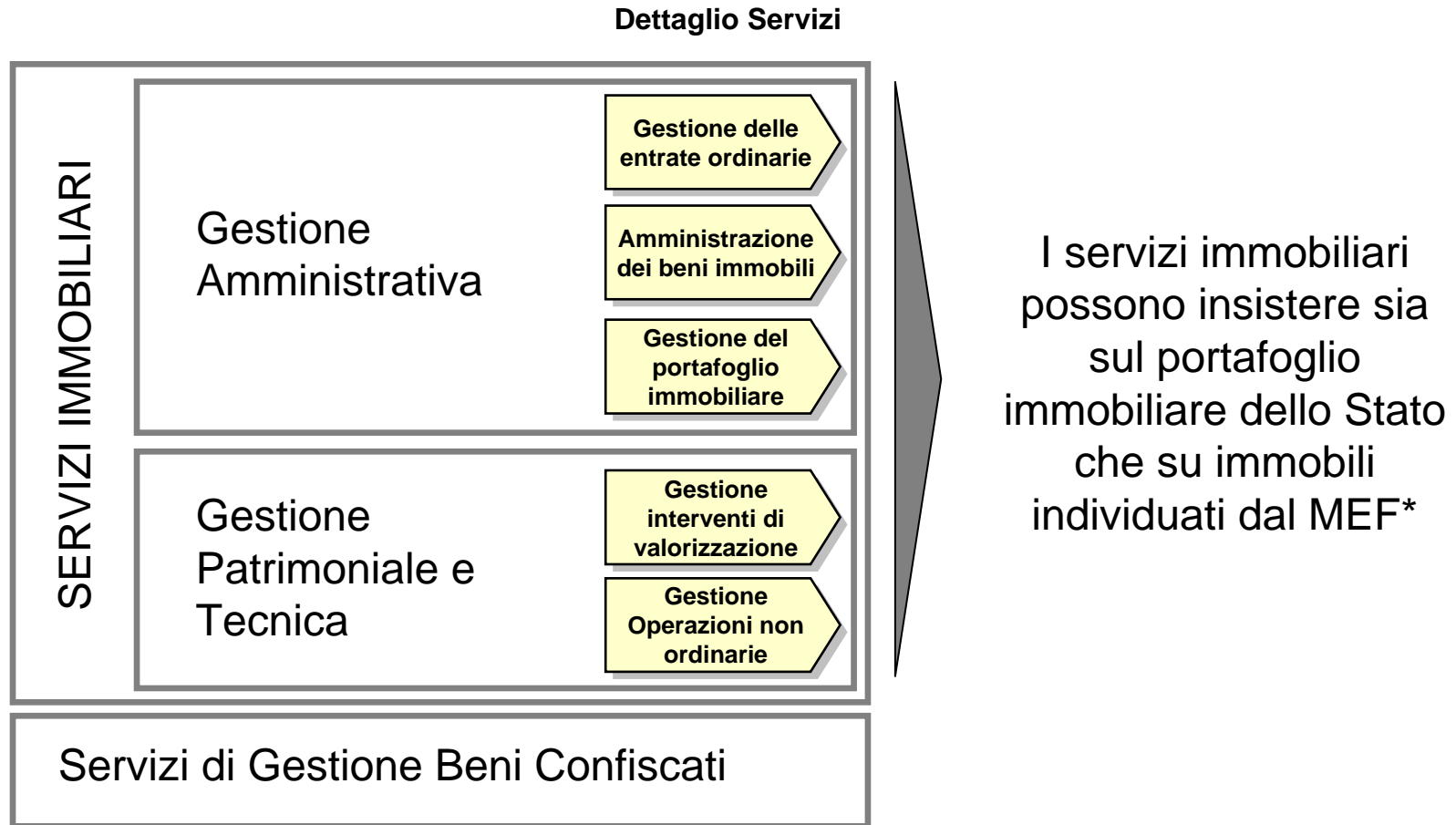
Per l'esercizio 2005, l'insieme dei servizi che l'Agenzia è in grado di offrire è riconducibile alle seguenti principali categorie:

- **Servizi immobiliari di gestione amministrativa**
  - Amministrazione dei beni immobili
  - Gestione delle entrate ordinarie
  - Gestione del portafoglio immobiliare
- **Servizi immobiliari di gestione patrimoniale e tecnica**
  - Gestione operazioni non ordinarie
  - Gestione interventi di valorizzazione
- **Servizi di gestione dei beni confiscati**

Le prime due categorie costituiscono i Servizi immobiliari resi al MEF ed insistono sul portafoglio immobiliare costituito da beni di proprietà dello Stato ovvero su altri immobili, non di proprietà dello Stato, individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze. Sono, inoltre, inclusi nei Servizi di Gestione patrimoniale e tecnica le attività di congruità dei canoni e rilascio nulla osta per locazioni passive, che sono espletate dall'Agenzia per conto del MEF e riguardano beni di terzi individuati da altre amministrazioni centrali dello Stato.

Il servizio di gestione dei beni confiscati costituisce un servizio non strettamente riconducibile all'ambito immobiliare in quanto volto alla gestione dei beni (incluse le aziende) confiscate alla criminalità organizzata nonché alla gestione dei veicoli confiscati.

# Servizi offerti – sintesi



(\*) L'attività di congruità dei canoni e rilascio nulla osta per locazioni passive costituisce un'eccezione in quanto si espleta su beni di terzi proposti da altre amministrazioni

## Servizi e Processi operativi

---

Ciascun servizio offerto dall'Agenzia si realizza attraverso l'esecuzione di uno o più processi operativi ovvero mediante azioni specifiche che concorrono alla realizzazione dei risultati attesi.

In particolare all'interno della gestione amministrativa e della gestione patrimoniale e tecnica, è possibile attribuire i processi operativi per ciascun servizio di dettaglio definito.

# Servizi e Processi operativi

## Servizi

## Dettaglio Servizi

## Processi Operativi

Gestione  
Amministrativa

**Gestione delle entrate  
ordinarie**

- Locazione, concessione e determinazione canoni
- Regolarizzazioni e tutela
- Controllo riscossione

**Amministrazione dei beni  
immobili**

- Censimento
- Vigilanza
- Contenzioso su gestione patrimonio/demanio
- Gestione imposte

**Gestione del portafoglio  
immobiliare**

- Acquisizioni
- Consegna e dismissione
- N.O. manutenzione ordinaria
- Trasferimento beni
- Sdemanializzazione
- Permute

Gestione  
Patrimoniale e  
Tecnica

**Gestione interventi di  
valorizzazione**

- Acquisto d'iniziativa
- Valorizzazione
- Interventi edilizi (Manuten. straordinaria, restauro)
- Indirizzo e monitoraggio programmi di manutenzione
- Ispezioni tecnico – manutentive

**Gestione Operazioni non  
ordinarie**

- Acquisto non d'iniziativa
- Vendite
- Sconfinamenti
- Condono attivo
- Congruità canoni e rilascio N.O. per locazioni passive

Gestione Beni  
Confiscati

**Gestione beni confiscati**

- Gestione beni confiscati alla criminalità organizzata
- Gestione beni confiscati iscritti nei pubblici registri

---

## **Presupposti del Piano**

## Atto di Indirizzo Triennale 2005-2007

---

**L'Atto di indirizzo triennale 2005-2007** emanato dall'Autorità politica individua, in coerenza con la missione assegnata all'Agenzia, le direttrici strategiche lungo le quali dovrà svolgersi l'azione dell'ente tenuto conto anche delle novità normative introdotte dalla legge finanziaria per l'esercizio 2005.

# Atto di Indirizzo Triennale 2005-2007

---

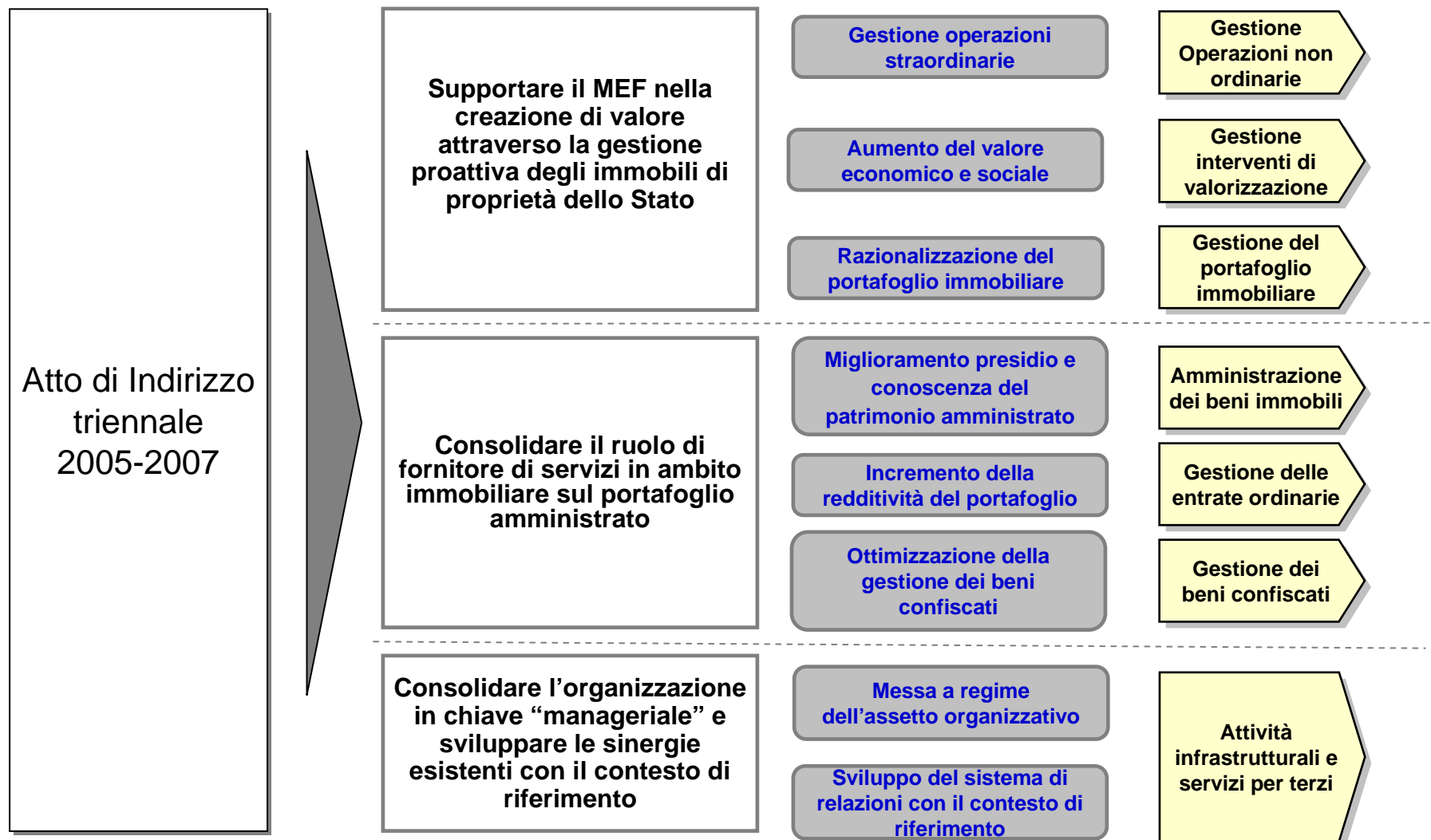
- **supporto al Ministero dell'Economia e delle Finanze sul tema del conto patrimoniale dello Stato**, attraverso la definizione dei criteri di riformulazione del conto patrimoniale dello Stato e l'individuazione delle direttrici strategiche per l'ottimizzazione della composizione del portafoglio immobiliare
- adozione di interventi volti al **miglioramento della gestione e al recupero di valore del patrimonio immobiliare dello Stato** anche al fine di realizzare incrementi di redditività e garantire l'ottimale utilizzo dello stesso, attraverso:
  - il **proseguimento dell'azione di valorizzazione e di utilizzo economico** di beni o di gruppi di beni opportunamente individuati;
  - l'adozione di **iniziative finalizzate alla dismissione di beni** immobili che, nell'ambito del portafoglio amministrato, realizzino redditività marginali o costituiscano prevalentemente oneri fiscali e di gestione;
  - il perseguimento delle attività volte a **garantire la regolarità delle occupazioni**, una maggiore **efficacia del processo di riscossione dei canoni**, nonché **nuove forme di gestione reddituale dei beni**;
  - la razionalizzazione delle basi dati del sistema informativo immobiliare, anche attraverso il completamento delle attività di ricognizione dei beni di proprietà dello Stato;
  - la programmazione e il costante **monitoraggio degli interventi edilizi sul patrimonio immobiliare dello Stato**, anche attraverso l'introduzione di metodologie e strumenti tecnici innovativi di intervento;
  - il potenziamento delle attività di vigilanza e di verifica di conformità circa la corretta destinazione dei beni dello Stato.
- **prosecuzione nell'azione di vendita straordinaria del patrimonio immobiliare dello Stato** mediante il ricorso a tutte le leve messe a disposizione dalla normativa vigente ed assicurando al Ministero dell'economia e delle finanze il contributo tecnico – specialistico in materia di definizione ed applicazione delle relative procedure speciali;
- **miglioramento della gestione dei beni confiscati**, da realizzarsi principalmente mediante:
  - la completa attuazione delle disposizioni normative e procedurali previste per la gestione dei veicoli confiscati;
  - l'ampia conoscenza dei fenomeni connessi alla gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata ed ai collaboratori di giustizia, anche attraverso l'integrazione delle basi dati a disposizione con quelle di altre amministrazioni dello Stato;
- ottimizzazione dei processi organizzativi e di **integrazione e collaborazione con il contesto di riferimento**.

## Direttrici strategiche di sviluppo 2005-2007 e Obiettivi gestionali

---

- La **nuova visione** interpretativa dell'EPE si concretizza nel “**Rafforzare la posizione di gestore delle proprietà immobiliari dello Stato e consolidarsi come property manager e “advisor” per altri proprietari immobiliari di tipo pubblicistico**”
- La vision determina l'individuazione di **3 obiettivi generali**, il raggiungimento dei quali deve ispirare l'azione dell'Agenzia:
  - Supportare il MEF** nella creazione di valore attraverso la gestione proattiva degli immobili di proprietà dello Stato
  - Consolidare il ruolo di fornitore di servizi immobiliari** sul portafoglio amministrato
  - Consolidare l'organizzazione in chiave “manageriale”** (orientata alla gestione per risultati) e sviluppare le sinergie esistenti con il contesto di riferimento
- Gli obiettivi generali a loro volta si declinano in obiettivi gestionali, per cui è possibile individuare un servizio specifico tale da rendere possibile la misurazione del risultato prodotto

# Direttrici strategiche di sviluppo 2005-2007 e Obiettivi gestionali



## Priorità relative agli obiettivi assegnati

---

Il perseguimento degli obiettivi assegnati nel triennio richiede l'attuazione di azioni che non possono essere intraprese tutte contemporaneamente, con la massima intensità: **le risorse disponibili devono essere focalizzate**, in ciascun periodo, sulle attività che assicurano **risultati significativi** per l'Agenzia e per il MEF secondo un sistema di **maggior priorità**.

L'esercizio **2005**, per l'Agenzia, si caratterizzerà primariamente per il perseguimento:

1. dell'aumento dei **livelli di conoscenza** del patrimonio in gestione (aggiornamento SGAP/Censimento)
2. della **razionalizzazione del portafoglio immobiliare** in gestione (vendite/trasferimenti di tipologie di patrimonio **non strategiche**)
3. della **messa a reddito** dei beni disponibili
4. dell'incremento del **valore del portafoglio\***

Nel perseguire questi obiettivi prioritari sarà, nondimeno, necessario assicurare tutto il **supporto specialistico richiesto dall'Autorità politica** per eventuali nuove iniziative straordinarie inclusa la gestione dei beni del patrimonio conferiti al fondo immobiliare di recente costituzione.

Per quanto riguarda invece i restanti obiettivi sarà necessario assicurare livelli di prestazioni soddisfacenti pur con diversi livelli di attenzione.

(\*) Per semplicità all'interno dell'incremento del valore di portafoglio si è inteso inserire anche l'attività connessa alla manutenzione straordinaria finalizzata al **corretto mantenimento dello stato d'uso dell'immobile**

# Obiettivi gestionali – priorità nel triennio

Obiettivi Generali	Obiettivi Gestionali	2004	2005	2006-07
Supportare il MEF nella creazione di valore attraverso la gestione proattiva degli immobili di proprietà dello Stato	Gestione operazioni straordinarie	MASSIMA	ALTA	ALTA
	Aumento del valore economico e sociale	ALTA	ALTA	MASSIMA
	Razionalizzazione del portafoglio immobiliare	BASSA	MASSIMA	MASSIMA
Consolidare il ruolo di fornitore di servizi in ambito immobiliare sul portafoglio amministrato	Miglioramento presidio e conoscenza del patrimonio amministrato	ALTA	MASSIMA	ALTA
	Incremento della redditività del portafoglio	MEDIA	MASSIMA	MASSIMA
	Ottimizzazione della gestione dei beni confiscati	BASSA	ALTA	ALTA
Consolidare l'organizzazione in chiave "manageriale" e sviluppare le sinergie esistenti con il contesto di riferimento	Messa a regime dell'assetto organizzativo	MASSIMA	ALTA	BASSA
	Sviluppo del sistema di relazioni con il contesto di riferimento	BASSA	MEDIA	ALTA

## Commi della Legge Finanziaria 2005 connessi all'attività dell'Agenzia (\*)

La **legge finanziaria 2005**, a conferma della particolare attenzione che il legislatore dedica al patrimonio immobiliare pubblico, mette a disposizione dell'Agenzia ulteriori **strumenti normativi**, rispetto a quelli già attivati negli ultimi anni, **funzionali al miglioramento della gestione degli immobili dello Stato**.

<b>274</b> : Facoltà di riscossione mediante ruolo
<b>303 - 304 305</b> : Trasferimento in concessione a soggetti privati, dietro corresponsione di un canone, di beni culturali immobili dello Stato
<b>433</b> : Autorizzazione a vendere quote indivise di beni immobili, fondi interclusi nonché diritti reali
<b>434 - 435</b> : Trasferimento a titolo oneroso ai Comuni delle aree su cui insistono opere di urbanizzazione
<b>436</b> : Vendita diretta a trattativa privata immobili di valore non superiore a 100 mila euro
<b>437 - 438</b> : Regolamentazione del diritto di prelazione in caso di vendita
<b>439</b> : Regime di reciprocità in favore delle amministrazioni dello Stato che utilizzano per usi governativi immobili di proprietà di enti che usufruiscono di beni in regime agevolato
<b>440</b> : Abrogazione del regio decreto legge 10/09/1923 n. 2000 convertito in legge 17 aprile 1925 n. 473 in materia di permute
<b>441</b> : Trasferimento in proprietà a titolo gratuito ai comuni degli immobili costruiti in base a leggi speciali
<b>442</b> : Cessione in proprietà agli assegnatari o loro congiunti degli alloggi di proprietà statale realizzati ai sensi della legge 9/08/1954 n. 640
<b>443</b> : Valorizzazione e vendita dei beni immobili dell'Amministrazione della Difesa
<b>445</b> : Abrogazione del comma 65 dell'art. 17 legge 127/1997 in materia di acquisto da parte dei Comuni di beni demaniali inutilizzati
<b>446 - 447 - 448</b> : Gestione delle attività già previste nell'ambito della Circolare Presidenza Consiglio dei Ministri del 7 marzo 2003
<b>450 - 451</b> : Potere del Ministro dell'economia e delle finanze, attraverso decreto, di avviare programmi di dismissioni immobiliari da realizzare tramite cartolarizzazioni di fondi immobiliari o cessioni dirette

**Il Piano 2005 dell'Agenzia prevede l'utilizzo di tutte le novità normative introdotte dalla finanziaria nell'ambito delle azioni individuate per assicurare il perseguimento degli obiettivi pianificati**

(\*) Sono esclusi dall'analisi i commi 93 e seguenti (vincoli per la gestione del personale) in quanto riferiti alle Agenzie fiscali ad esclusione di quella del Demanio.

# Collegamento Obiettivi prioritari – Azioni – Legge finanziaria – Responsabilità

## AREA OPERATIVA

OBIETTIVI	AZIONI	LEGGE FINANZIARIA
Razionalizzazione portafoglio immobiliare	• Alienazione beni non strategici	dal c. <b>433</b> al <b>438</b> e <b>442</b>
	• Trasferimento beni non in linea con patrimonio gestito (costruiti in base a leggi speciali)	c. <b>441</b>
	• Corretta destinazione dei beni	( <i>cfr. atto d'indirizzo</i> )
Incremento redditività portafoglio	• Messa a reddito	c. <b>274</b>

## PIANIFICAZIONE E SVILUPPO

OBIETTIVI	AZIONI	LEGGE FINANZIARIA
Aumento valore economico e sociale	• Iniziative di sviluppo su beni del patrimonio gestito	( <i>cfr. atto d'indirizzo</i> )
Sviluppo del sistema di relazioni con il contesto	• Gestione e sviluppo immagine Agenzia	( <i>cfr. atto d'indirizzo</i> )
	• Marketing commerciale mirato	( <i>cfr. atto d'indirizzo</i> )

## OPERAZIONI PORTAFOGLIO

OBIETTIVI	AZIONI	LEGGE FINANZIARIA
Miglioramento presidio e conoscenza	• Conoscenza e razionalizzazione delle basi dati immobiliari	( <i>cfr. atto d'indirizzo</i> )
Razionalizzazione portafoglio immobiliare	• Prosecuzione azioni alienazione straordinaria	c. <b>443</b> , c. <b>445</b> e c. <b>450</b> e <b>451</b>
Incremento redditività portafoglio	• Messa a reddito (Grandi Clienti)	( <i>cfr. atto d'indirizzo</i> )
Aumento valore economico e sociale	• Valorizzazioni	c. 439, c. <b>440</b> , c. <b>443</b> e dal c. <b>303</b> al <b>305</b>
	• Monitoraggio interventi edilizi	dal c. <b>446</b> al <b>448</b>

## VICEDIREZIONE GENERALE

OBIETTIVI	AZIONI	LEGGE FINANZIARIA
Miglioramento gestione beni confiscati	• Completamento delle procedure di gara per la individuazione depositarie	<b>Art.38 L.326/03</b>

## Gli obiettivi gestionali ed i Servizi: linee guida operative 2005

---

Sono di seguito rappresentati e descritti i processi e le azioni strumentali alla realizzazione dei servizi da rendere al Ministero dell'economia e delle finanze definiti e regolamentati nel Contratto di Servizi. Per ciascun servizio sono descritti i risultati attesi per l'anno 2005.

In via preliminare, l'Agenzia, al fine di orientare lo sforzo dell'intera organizzazione per la realizzazione di tali prestazioni, definisce alcuni **elementi di carattere operativo** specifici per il **perseguimento di ciascun obiettivo gestionale** in ragione delle priorità definite e dei livelli di servizio attesi.

# Gli obiettivi gestionali ed i Servizi: linee guida operative 2005

**Gestione operazioni straordinarie**

**Gestione Operazioni non ordinarie**

Forte impatto delle attività finalizzate alla generazione di entrate straordinarie attraverso la prosecuzione delle operazioni inerenti gli sconfinamenti (su iniziativa), i condoni e le vendite delle quote indivise di beni immobili, dei fondi interclusi e dei diritti reali su immobili

**Aumento del valore economico e sociale**

**Gestione interventi di valorizzazione**

Prosecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria e di valorizzazione finalizzati all'aumento del valore economico e sociale degli immobili del patrimonio dello Stato.

**Razionalizzazione del portafoglio immobiliare**

**Gestione del portafoglio immobiliare**

Razionalizzazione del portafoglio immobiliare pervenendo al completo trasferimento ai comuni degli alloggi ex-IACP anche alla luce delle nuove norme introdotte dalla finanziaria 2005.

**Miglioramento presidio e conoscenza del patrimonio amministrato**

**Amministrazione dei beni immobili**

Miglioramento dei livelli di conoscenza del patrimonio amministrato mediante la prosecuzione delle attività di censimento e l'estensione dell'attività di vigilanza al fine di acquisire informazioni utili allo stato dei beni

**Incremento della redditività del portafoglio**

**Gestione delle entrate ordinarie**

Sostanziale incremento di tutte le attività necessarie a garantire un incremento di redditività del portafoglio immobiliare gestito.

**Ottimizzazione della gestione dei beni confiscati**

**Gestione dei beni confiscati**

Rimodulazione delle attività in materia di veicoli confiscati e di beni confiscati sulla base delle nuove disposizioni normative.

---

**Corrispettivi per i servizi resi**

## Tabella dei corrispettivi – modalità di remunerazione

---

I servizi resi dall’Agenzia disciplinati nel Contratto di Servizi con il MEF e remunerati dal capitolo 3901, tabella C, sono classificabili in servizi:

- **immobiliari di gestione amministrativa** che includono la gestione delle imposte, la vigilanza, il contenzioso derivante dalla gestione dei beni, il trasferimento dei beni ex IACP, la sdemanializzazione, etc., remunerati “**a canone**” applicando una percentuale al valore del patrimonio amministrato nonché la gestione delle entrate ordinarie remunerate “a misura” sulla base di una specifica tariffa
- **immobiliari di gestione patrimoniale e tecnica** (che includono le valorizzazioni, gli interventi edilizi, le vendite straordinarie, etc.), remunerati “**a misura**”<sup>\*</sup> determinando tariffe specifiche per le diverse tipologie di attività, anche tenendo conto delle condizioni applicate sul mercato
- di **gestione dei beni confiscati** (beni immobili, aziende e veicoli), remunerati “**a forfait**”, determinando un ammontare di risorse finanziarie destinate a coprire i costi diretti e indiretti relativi alla gestione di tali beni.

(\*) Fa eccezione il servizio di indirizzo e monitoraggio dei programmi di manutenzione in quanto remunerato a forfait

## Tabella dei corrispettivi – quadro di sintesi anno 2005

SERVIZI DI RIFERIMENTO	CORRISPETTIVI Valori in euro
SERVIZI IMMOBILIARI DI GESTIONE AMMINISTRATIVA	86.400.000
SERVIZI IMMOBILIARI DI GESTIONE TECNICO - PATRIMONIALE	11.975.000
SERVIZI DI GESTIONE BENI CONFISCATI	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>

**Lo stanziamento complessivo sul capitolo 3901 ammonta a 128,175 milioni di euro. Esso include circa 20 mln. di euro necessari a finanziare la copertura delle retribuzioni e degli oneri sociali del personale optante**

---

**Dettaglio piano di attività**

## Gestione Amministrativa: Entrate ordinarie

---

Nel corso del 2005 l'incremento della redditività del portafoglio in gestione sarà perseguita prioritariamente attraverso:

- l'individuazione delle **occupazioni abusive, senza titolo o con titolo scaduto** al fine di procedere alle conseguenti attività di regolarizzazione privilegiando interventi a più elevato valore economico ovvero propedeutici alla successiva locazione;
- l'individuazione dei **beni non occupati, suscettibili di messa a reddito**, anche a seguito di lavori di ristrutturazione edilizia;
- il perseguimento di maggiori livelli di efficacia mediante la **gestione accentrata dei beni in locazione ai cosiddetti Grandi Clienti** ovvero ad aziende operanti nel settore utilities (cabine elettriche, attraversi e fiancheggiamenti, terreni destinati a ripetitori, ecc.)

Sarà inoltre perseguito l'obiettivo di miglioramento complessivo del processo di riscossione e in particolare, saranno assicurati, per le unità attualmente a reddito:

- un maggior utilizzo delle **procedure automatizzate di emissione**, con un tasso di automazione che dovrà tendere al 100%, almeno per le unità occupate regolarmente
- un significativo miglioramento di efficienza sui **processi di controllo riscossione proventi**, per effetto delle nuove funzionalità introdotte nelle procedure informatizzate (scadenario contratti F23, lettere di sollecito automatiche)

Infine, l'Agenzia implementerà una procedura che consenta la **riscossione mediante ruolo** e, allo stesso tempo, consentirà agli aventi diritto, sulla base delle disposizioni contenute nella Legge Finanziaria, di estinguere entro il 30 aprile 2005 l'intero debito maturato senza procedere alla iscrizione a ruolo.

# Gestione Amministrativa: Entrate ordinarie

Servizi	Processi/Azioni	Risultati 2005
 <p>Gestione delle entrate ordinarie</p>	Locazioni, Concessioni e Regolarizzazioni	Entrate da locazioni, concessioni e regolarizzazioni pari a <b>45 milioni di euro</b>
	Gestione riscossioni	Emissione di circa <b>20 mila atti di riscossione</b>

## Gestione Amministrativa: Beni immobili

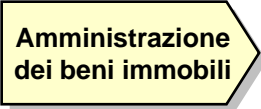
---

Nel corso del 2005 saranno garantite **azioni finalizzate ad incrementare i livelli di conoscenza del patrimonio**. Strumentale al perseguimento di tale obiettivo sarà pertanto la prosecuzione dell'attività di ricognizione dei beni del patrimonio dello Stato, nell'ambito del progetto "Censimento".

L'Agenzia sarà impegnata significativamente nel **riorientamento e nella estensione dell'attività di vigilanza**, che, oltre a comprendere le tradizionali verifiche sul corretto utilizzo dei beni, sarà finalizzata all'acquisizione di elementi informativi quali ad esempio i dati urbanistici, catastali ecc., strumentali al miglioramento complessivo della destinazione funzionale del patrimonio amministrato.

Inoltre, saranno condotte, sulla base di disposizioni operative formalizzate in un documento di linee guida definite nei primi mesi del 2005, azioni specifiche su beni del demanio storico artistico, anche al fine di identificare beni da poter mettere a reddito.

# Gestione Amministrativa: Beni immobili

Servizi	Processi/Azioni	Risultati 2005
 <p>Amministrazione dei beni immobili</p>	<p>Censimento</p>	<p><b>6.500 beni collaudati</b></p> <p><b>9.000 beni compresi nei nuovi ordinativi</b></p>
	<p>Vigilanza con priorità su:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Conoscenza Demanio Storico artistico</li><li>• Beni destinati ad usi governativi</li><li>• Corretta destinazione dei beni</li></ul>	<p><b>1200 verbali di ispezione</b></p>

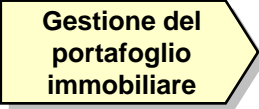
## Gestione Amministrativa: Portafoglio immobiliare

---

Le attività di razionalizzazione del portafoglio previste per il 2005 riguarderanno prevalentemente:

- il **trasferimento di immobili** di edilizia residenziale pubblica **costruiti in base a leggi speciali**
- le attività di **sdemanializzazione dei beni** finalizzate principalmente alla vendita degli stessi

# Gestione Amministrativa: Portafoglio immobiliare

Servizi	Processi/Azioni	Risultati 2005
 <p>Gestione del portafoglio immobiliare</p>	Sdemanializzazione	<b>80 atti</b> di sdemanializzazione istruiti
	Trasferimento beni costruiti in base a leggi speciali	Trasferimento di <b>unità immobiliari</b> con un risparmio per il Bilancio dello Stato di circa <b>4 milioni di euro per ICI</b>

## Gestione Patrimoniale e Tecnica: Interventi di valorizzazione

Nel prossimo esercizio, l'Agenzia tenderà a conseguire un **miglioramento complessivo della performance di portafoglio e ad assicurarne una composizione equilibrata**, attraverso un incremento dei livelli di efficacia dell'azione condotta sul versante degli impieghi di risorse. La definizione delle strategie di portafoglio, unitamente all'insieme degli elementi esogeni rilevanti, consentirà di individuare aree tematiche ovvero oggetti mirati su cui concentrare prioritariamente gli impieghi. Saranno inoltre attivati efficaci strumenti di monitoraggio al fine di garantire una gestione bilanciata dei progetti stessi.

Nel corso del 2005 si finalizzeranno, quindi, i progetti di valorizzazione avviati negli anni precedenti e sarà effettuata la programmazione di nuove iniziative. In particolare saranno poste in essere **valorizzazione finalizzate alla vendita ovvero alla concessione** di lungo periodo, ai sensi delle disposizioni contenute nella L. 410/01 che riguarderanno anche gli immobili della Difesa, e, allo stesso tempo, saranno intraprese iniziative su particolari beni volte alla **creazione di valore per la collettività**.

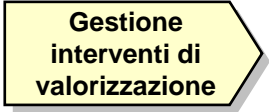
La composizione del portafoglio di beni oggetto di valorizzazione verrà definita in coerenza con gli atti che saranno emanati dall'Autorità politica.

Sarà definito, inoltre, un **programma di manutenzioni straordinarie e ristrutturazioni degli immobili** non in uso governativo e di attuazione degli eventuali interventi edilizi innescati da iniziative di sviluppo e/o generate dall'attività di valorizzazione.

Nel 2005, infine, il sistema predisposto dall'Agenzia per il **monitoraggio degli interventi edilizi** entrerà nella sua fase di piena operatività assicurando un sistema di rendicontazione costituito da report periodici e di fine anno per l'Autorità politica.

Al fine di ampliare gli utilizzi dei beni gestiti, l'Agenzia grazie al suo sistema di conoscenze tecnico-specialistiche e di esperienze concretamente maturate, intraprenderà una azione mirata alla individuazione di **nuove opportunità di impiego del patrimonio** non ancora utilizzato ovvero scarsamente utilizzato. Nel 2005 verrà effettuata **una analisi e pre-selezione di possibili utilizzi innovativi** di specifiche tipologie di beni. Il risultato di tali attività sarà formalizzato in un programma di azioni che saranno poste in essere nel biennio successivo.

## Gestione Patrimoniale e Tecnica: Interventi di valorizzazione

Servizi	Processi/Azioni	Risultati 2005
 <p>Gestione interventi di valorizzazione</p>	Razionalizzazione del portafoglio di beni da valorizzare	Miglioramento della performance complessiva di portafoglio
	Finalizzazione valorizzazioni	Incrementi di valore del patrimonio gestito mediante procedure di valorizzazione ovvero valore di interventi edilizi per un totale di circa <b>123 milioni di euro</b> . Inoltre si prevede un acquisto d'iniziativa di un immobile per un importo di circa 9,5 milioni di euro
	Attuazione interventi edilizi	
	Monitoraggio interventi edilizi sul Patrimonio dello Stato	Report periodici di monitoraggio e Relazione annuale al Ministro
	Studio prospettive di sviluppo	Predisposizione di un piano di iniziative finalizzate alla realizzazione di utilizzi innovativi

## Gestione Patrimoniale e Tecnica: Operazioni non ordinarie

---

In relazione alla generazione di entrate straordinarie, l'Agenzia, nel corso del 2005, sarà impegnata nelle **attività di vendita ai Comuni** di quelle aree sulle quali i Comuni stessi hanno eseguito **opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria**.

Allo stesso tempo, l'Agenzia sarà impegnata a svolgere le istruttorie delle richieste di **Condono edilizio** di competenza, a seguito delle quali saranno effettuate le eventuali dichiarazioni di disponibilità alla cessione delle aree del patrimonio dello Stato relative.

Infine, nell'ambito del progetto già avviato nel corso del 2004 dal Dipartimento del Tesoro, **sarà fornito al MEF il supporto tecnico specialistico** per la definizione delle direttrici strategiche di ottimizzazione della composizione del portafoglio e per la riformulazione del Conto Patrimoniale dello Stato.

L'Agenzia potrà inoltre dare corso alle attività di vendita dei beni dell'Amministrazione della Difesa per i quali non siano ritenuti necessari interventi di valorizzazione ovvero nei casi in cui esistano atti preliminari vincolanti.

## Gestione Patrimoniale e Tecnica: Operazioni non ordinarie

Servizio	Processi/Azioni	Risultati 2005
 Gestione Operazioni non ordinarie	Vendite ai Comuni di aree del Patrimonio sottoposte ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria	Valore dei contratti di vendita ai Comuni pari a ad almeno <b>4 milioni di euro</b>
	Prosecuzione delle attività relative al Condono	80 pratiche istruite con entrate pari a <b>200 mila euro</b>
	Supporto alla ridefinizione del Conto del Patrimonio	Supporto tecnico-specialistico sulla base delle richieste effettuate dal Ministero dell'economia e delle finanze

## Gestione Patrimoniale e Tecnica: Operazioni non ordinarie (segue)

---

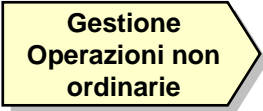
Saranno inoltre assicurate ulteriori operazioni di alienazione straordinaria relativamente a particolari categorie di beni ritenuti non strategici con conseguenti effetti di contenimento dei costi di gestione del patrimonio. In particolare si procederà alla **vendita di beni** quali i cosiddetti **relitti, le quote di beni in comproprietà, gli immobili gravati da diritti reali di godimento**. L'Agenzia inoltre assicurerà entrate per circa 29 milioni di euro derivanti dal maggior valore di un immobile soggetto a permuta.

Continuerà l'azione dell'Agenzia, già avviata nell'esercizio precedente, volta ad assicurare l'applicazione dell'art. 5 bis della L. 212/03, ovvero l'individuazione, d'iniziativa, delle situazioni di **sconfinamento** e l'applicazione delle conseguenti procedure di regolarizzazione e di vendita.

Nel corso del 2005 l'Agenzia sarà impegnata in **acquisti non di iniziativa**, generati da specifiche richieste delle Amministrazioni centrali dello Stato.

Saranno inoltre assicurate le attività connesse al rilascio di **nulla osta alle Amministrazioni dello Stato per locazioni passive**. Sempre con riferimento agli usi governativi, l'Agenzia acquisirà e gestirà i fabbisogni annuali delle altre Amministrazioni dello Stato in ordine a nuovi spazi allocativi necessari allo svolgimento delle attività istituzionali nonché le previsioni relative alle superfici il cui utilizzo sia ritenuto non più necessario all'esecuzione delle citate finalità, così come previsto dalla legge finanziaria 2005. In tale ambito sarà avviato uno specifico progetto di **censimento delle locazioni passive** delle Amministrazioni dello Stato che consentirà di rendere maggiormente efficace l'azione dell'Agenzia in termini di provvista di nuovi spazi ovvero di agire sul versante del contenimento della spesa per affitti, con evidenti effetti anche sulla razionalizzazione del patrimonio immobiliare gestito.

## Gestione Patrimoniale e Tecnica: Operazioni non ordinarie (segue)

Servizi	Processi/Azioni	Risultati 2005
	Vendite di iniziativa di beni non strategici (incluse le permutate che generano entrate per il Bilancio dello Stato)	Contratti di vendita per almeno <b>5 milioni di euro</b> Entrate a favore dello Stato a seguito di operazioni di permuta per <b>28,8 milioni di euro</b>
	Prosecuzione delle attività relative agli sconfinamenti di iniziativa (art. 5 bis L.212/03)	Contratti di vendita per un valore pari a <b>8 milioni di euro</b>
	Rilascio nulla osta per locazioni passive	Valore dei <b>canoni congruiti pari a circa 25 milioni di euro</b>
	Acquisti non di iniziativa	Contratti di acquisto per un valore pari a <b>15 milioni di euro</b>
	Censimento locazioni passive	Predisposizione di uno studio preliminare all'avvio operativo delle attività

## Gestione dei beni confiscati

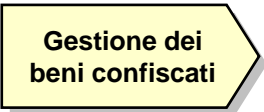
---

L' Agenzia intende proseguire l'azione tesa ad ottenere sostanziali miglioramenti anche nella gestione dei beni fuori portafoglio. Per quanto concerne la gestione dei **veicoli confiscati**, le novità normative di recente introduzione consentiranno di snellire fortemente le procedure previste, aumentando nel contempo i livelli di efficienza e di efficacia. In particolare, l'Agenzia di concerto con il Ministero dell'Interno sarà impegnata nella predisposizione e svolgimento delle 109 gare finalizzate ad individuare i custodi-acquirenti con i quali stipulare le specifiche convenzioni per la gestione di tali tipologie di beni. In relazione alla gestione dei **beni confiscati alla criminalità organizzata**, l'Agenzia procederà allo studio ed avvio della soluzione del problema rappresentato dai gravami ipotecari sui beni confiscati attraverso:

- la stesura di una ipotesi di convenzione con il sistema bancario,
- la liberazione degli immobili confiscati dai gravami ipotecari, con conseguente possibilità di destinazione.

Sarà infine perseguita la chiusura, su iniziativa dell'Agenzia, delle aziende confiscate "decotte".

# Gestione dei beni confiscati

Servizi	Processi/Azioni	Risultati 2005
	Gestione veicoli confiscati	<b>Convenzioni</b> stipulate con le Depositerie con copertura del territorio nazionale (almeno 1 Depositeria per Provincia)
	Gestione beni confiscati alla criminalità organizzata	<b>400 beni</b> inseriti nei decreti di destinazione
	Gestione aziende confiscate alla criminalità organizzata	<b>15 aziende</b> destinate

## I servizi su richiesta MEF

---

L'Agenzia potrà essere impegnata, nel corso dell'esercizio 2005, a fornire **servizi su specifiche richieste del MEF** in linea con quelli previsti dalla missione istituzionale assegnata all'Agenzia dal D.Lgs. 300/99 e successive modifiche ma non previsti nel Contratto stipulato.

Tali servizi saranno regolamentati attraverso Atti aggiuntivi ovvero Atti separati e distinti al Contratto di Servizi che saranno concordati nel corso dell'esercizio (ai sensi dell'art.12 del Contratto di Servizi).

La regolamentazione in termini di livelli di prestazione da erogare e di risultati attesi, di risorse da impiegare nonché di remunerazione per l'Agenzia scaturiscono da valutazioni specifiche. I corrispettivi dovuti per tali tipologie di servizi trovano copertura finanziaria mediante fondi individuati di volta in volta dal MEF ovvero anche attraverso una rimodulazione dei servizi istituzionali programmati, già previsti nel contratto vigente.

## Attività infrastrutturali

---

L'Agenzia del Demanio parallelamente alle azioni poste in essere per realizzare gli obiettivi gestionali, deve implementare una serie di attività per ottimizzare la struttura interna, in termini di **messa a regime dell'assetto organizzativo ed ottimizzazione degli strumenti di governo**.

In particolare con riferimento al primo punto deve:

- proseguire le **attività** finalizzate all'**immissione di nuovo personale** in linea con quanto previsto dal piano triennale di fabbisogno del personale
- rimodulare i **percorsi formativi** adeguandoli alla nuova realtà di EPE
- gestire il **processo di mobilità in uscita** del personale optante ai sensi del d.lgs. 173/03

---

**Considerazioni conclusive**

## Considerazioni conclusive

---

Al fine di consolidare il ruolo di fornitore di servizi immobiliari e di supporto al MEF nella creazione di valore attraverso una gestione proattiva degli immobili di proprietà dello Stato, nonché di soddisfare i nuovi fabbisogni connessi alla corretta gestione e valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, gli **elementi fondanti dell'azione dell'Agenzia risultano riconducibili a:**

- **piano operativo**, come elemento in grado di garantire il **miglioramento e il consolidamento delle modalità di attuazione delle funzioni istituzionali assegnate** e una maggior qualificazione dei risultati derivanti dai processi specialistici
- **attività di sviluppo** finalizzata a dare concreta **attuazione alle opportunità di utilizzo** del patrimonio gestito
- **attività infrastrutturali** mirate a garantire un **assetto organizzativo adeguato alle nuove esigenze e coerente con le aspettative** dei diversi portatori di interesse

## Considerazioni conclusive

---

### Piano operativo

- Incremento della capacità dell'Agenzia di cogliere le opportunità di **messa a reddito** e di **incremento di valore** del patrimonio in gestione
- Garanzia d'impiego di tutti gli strumenti normativi disponibili per procedere ad una **razionalizzazione della composizione del portafoglio immobiliare**
- Enfasi sugli aspetti di **conoscenza del patrimonio gestito**

### Attività di sviluppo

- **Massimizzazione delle opportunità di utilizzo del patrimonio gestito**
- **Posizionamento dell'immagine dell'Agenzia**

### Attività infrastrutturali

- **Messa a regime dei nuovi assetti determinati dalla trasformazione in EPE:** completamento dell'organico con nuove assunzioni mirate e consolidamento di dettaglio della nuova struttura organizzativa
- Potenziamento degli **strumenti di governo** pur in corrispondenza di un **contenimento dei costi infrastrutturali complessivi**

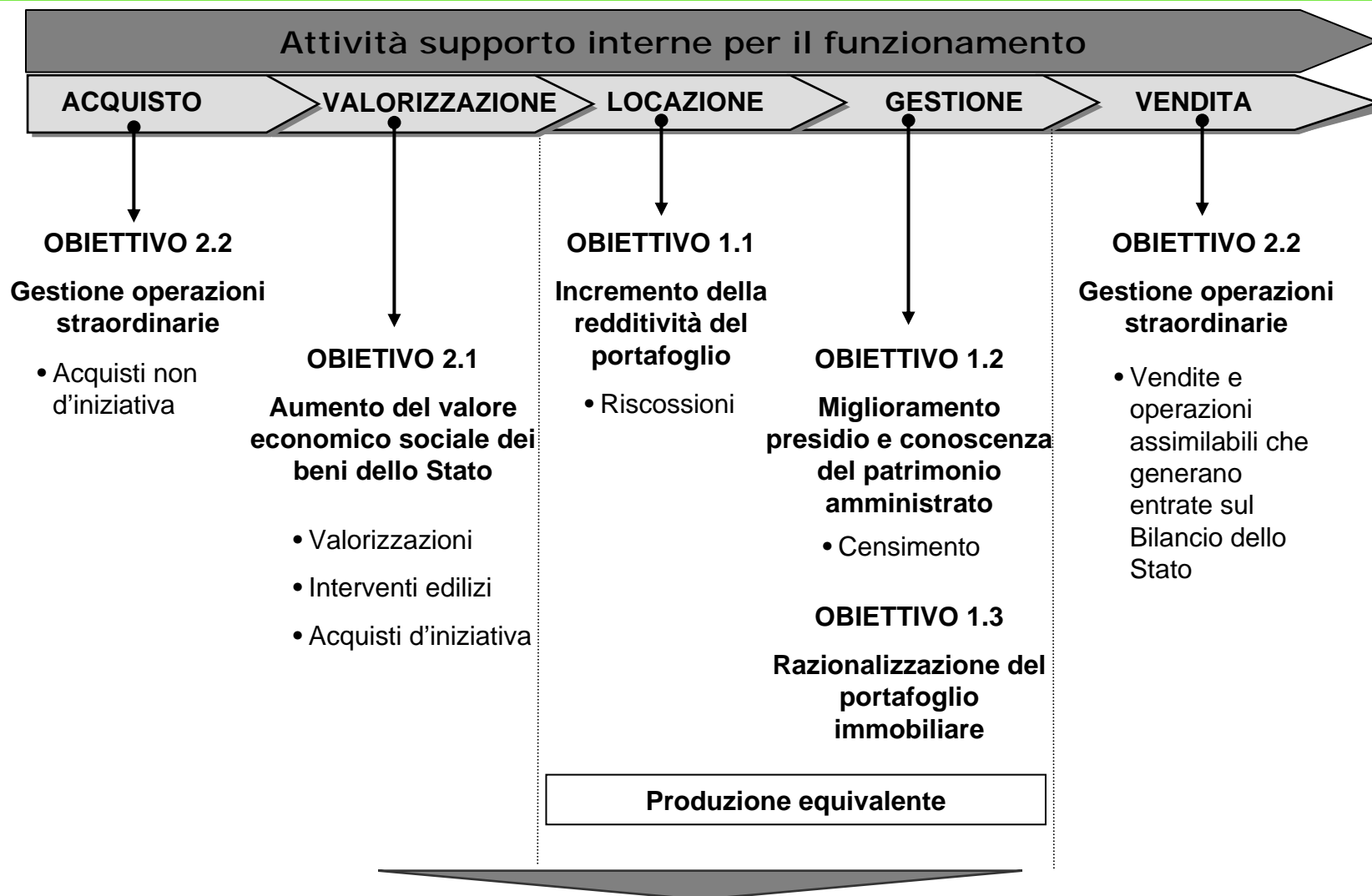
---

## **Sistema monitoraggio delle performance**

# Servizi e Processi operativi

<u>Servizi</u>	<u>Dettaglio Servizi</u>	<u>Obiettivi Gestionali</u>	<u>Processi Operativi</u>
1) <b>Gestione Amministrativa</b>	Gestione delle entrate ordinarie	Incremento della redditività del portafoglio	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locazione, concessione e determinazione canoni</li> <li>• Regolarizzazioni e tutela</li> <li>• Controllo riscossione</li> </ul>
	Amministrazione dei beni immobili	Miglioramento presidio e conoscenza del patrimonio amministrato	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Censimento</li> <li>• Vigilanza</li> <li>• Contenzioso su gestione patrimonio/demanio</li> <li>• Gestione imposte</li> </ul>
	Gestione del portafoglio immobiliare	Razionalizzazione del portafoglio immobiliare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisizioni</li> <li>• Trasferimento beni</li> <li>• Consegna e dismissione</li> <li>• Sdemanializzazione</li> <li>• N.O. manutenzione ordinaria</li> <li>• Permute</li> </ul>
2) <b>Gestione Patrimoniale e Tecnica</b>	Gestione interventi di valorizzazione	Aumento del valore economico e sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisto d'iniziativa</li> <li>• Valorizzazione</li> <li>• Interventi edilizi (Manuten. straordinaria, restauro)</li> <li>• Indirizzo e monitoraggio programmi di manutenzione</li> <li>• Ispezioni tecnico – manutentive</li> </ul>
	Gestione Operazioni non ordinarie	Gestione operazioni straordinarie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisto non d'iniziativa</li> <li>• Vendite</li> <li>• Sconfinamenti</li> <li>• Condono attivo</li> <li>• Congruità canoni e rilascio N.O. per locazioni passive</li> </ul>
3) <b>Gestione Beni Confiscati</b>	Gestione beni confiscati	Ottimizzazione della gestione dei beni confiscati	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestione beni confiscati alla criminalità organizzata</li> <li>• Gestione beni confiscati iscritti nei pubblici registri</li> </ul>

# I principali obiettivi(\*) per la valutazione delle performance



**L'Agenzia predisporrà report periodici di monitoraggio basati sulla rendicontazione degli obiettivi individuati e riconducibili all'intera catena del valore immobiliare**

(\*) Ad esclusione dell'obiettivo 3.1 Ottimizzazione della gestione dei beni confiscati, in quanto non riconducibile alla catena del valore immobiliare

# Incremento redditività – griglia per la rendicontazione

Obiettivi		Oggetto rendicontazione	Risultati attesi	Indicatori quali-quantitativi
1.1	Incremento della redditività del portafoglio	✓ <b>Riscossioni</b> nell'anno per locazioni, concessioni e indennizzi da regolarizzazioni (sono inclusi gli indennizzi per sconfinamenti e per condoni ovvero a qualunque titolo a seguito di regolarizzazione)	Riscossioni pari a 45 milioni di euro	Valore riscosso / Totale riscossioni pianificate
		✓ <b>Gestione riscossioni:</b> Tasso di riscossione	A consuntivo	Valore riscosso / valore emesso

# Miglioramento presidio e conoscenza – griglia per la rendicontazione

Obiettivi		Oggetto rendicontazione	Risultati attesi	Indicatori quali-quantitativi
1.2	Miglioramento presidio e conoscenza del patrimonio amministrato	✓ <b>Censimento:</b> numero beni inseriti in nuovi ordinativi e numero beni collaudati e inseriti a sistema nell'anno	6.500 beni collaudati e inseriti a sistema 9.000 beni compresi nei nuovi ordinativi	N° beni collaudati e inseriti a sistema / N° beni da collaudare e inserire a sistema nell'anno  N° beni compresi in nuovi ordinativi / N° beni da comprendere in nuovi ordinativi nell'anno
		✓ <b>Vigilanza:</b> numero verbali di ispezione emessi nell'anno	1.200	N° verbali emessi / N° verbali da emettere
			A consuntivo	N° verbali con esito positivo / N° verbali consuntivati nel periodo

# Aumento del valore economico e sociale – griglia per la rendicontazione

Obiettivi		Oggetto rendicontazione				Risultati attesi	Indicatori quali-quantitativi																								
2.1	Aumento del valore economico e sociale	<p><b>Valorizzazioni economiche finalizzate alla vendita e alla concessione di lungo periodo</b> (incluse le valorizzazioni ai sensi della L. 410/01 e le valorizzazioni degli immobili della Difesa effettuati con Protocolli d'intesa): valore finale degli immobili oggetto di procedure di valorizzazione.</p> <p>La tabella seguente dettaglia gli output significativi (in termini di rilevanza per terzi) che sono prodotti all'interno del processo di valorizzazione immobiliare.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Output significativo</th> <th>Peso del singolo output</th> <th>Peso Progressivo</th> <th>Note sull'output</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Accordo con soggetti interessati</td> <td>30%</td> <td>30%</td> <td>Esempio: protocollo d'intesa, costituzione società, etc.</td> </tr> <tr> <td>Analisi tecnica/Progettazione</td> <td>10%</td> <td>40%</td> <td>Esempio: studio di fattibilità, progetto preliminare funzionale ad accordo di programma, piano attuativo, etc.</td> </tr> <tr> <td>Adempimento preliminare degli impegni assunti</td> <td>20%</td> <td>60%</td> <td>Esempio: conferenza dei servizi, adozione variante, adozione piano attuativo, etc.</td> </tr> <tr> <td>Perfezionamento degli impegni assunti</td> <td>30%</td> <td>90%</td> <td>Esempio: accordo di programma, approvazione variante urbanistica, approvazione piano attuativo, etc.</td> </tr> <tr> <td>Atto di trasferimento del bene</td> <td>10%</td> <td>100%</td> <td>Atto di vendita oppure atto di concessione/locazione</td> </tr> </tbody> </table> <p>Al completamento di ogni singolo output, precisamente identificato nella colonna "note sull'output", corrisponde la "maturazione" per l'Agenzia di una percentuale predefinita del valore finale dell'immobile oggetto della valorizzazione. La stima del valore finale dell'immobile si basa, ove possibile, sulle perizie preliminari svolte da professionisti interni ed esterni all'Agenzia. Data la peculiarità di ogni singolo intervento di valorizzazione, non sempre sono presenti tutti gli output associati alle fasi della tabella: nel caso di assenza di una o più fasi il valore percentuale corrispondente si considera "maturato" al completamento della prima successiva fase utile (operativamente si applica il corrispondente valore percentuale all'interno della colonna peso progressivo). Per le procedure di valorizzazioni pluriennali, negli anni successivi al primo il valore finale su cui applicare la tariffa si deve considerare al netto di quanto già maturato negli anni precedenti.</p>				Output significativo	Peso del singolo output	Peso Progressivo	Note sull'output	Accordo con soggetti interessati	30%	30%	Esempio: protocollo d'intesa, costituzione società, etc.	Analisi tecnica/Progettazione	10%	40%	Esempio: studio di fattibilità, progetto preliminare funzionale ad accordo di programma, piano attuativo, etc.	Adempimento preliminare degli impegni assunti	20%	60%	Esempio: conferenza dei servizi, adozione variante, adozione piano attuativo, etc.	Perfezionamento degli impegni assunti	30%	90%	Esempio: accordo di programma, approvazione variante urbanistica, approvazione piano attuativo, etc.	Atto di trasferimento del bene	10%	100%	Atto di vendita oppure atto di concessione/locazione	<p>Valore finale maturato dei beni oggetto di valorizzazione pari a 80 milioni di euro</p>	<p>Sommatoria dei valori finali maturati dei beni soggetti a procedure di valorizzazione / Valore finale maturato pianificato</p> <p>Elenco valorizzazioni avviate con dettaglio delle percentuali dei valori maturati alla fine di ogni fase</p>
		Output significativo	Peso del singolo output	Peso Progressivo	Note sull'output																										
		Accordo con soggetti interessati	30%	30%	Esempio: protocollo d'intesa, costituzione società, etc.																										
		Analisi tecnica/Progettazione	10%	40%	Esempio: studio di fattibilità, progetto preliminare funzionale ad accordo di programma, piano attuativo, etc.																										
		Adempimento preliminare degli impegni assunti	20%	60%	Esempio: conferenza dei servizi, adozione variante, adozione piano attuativo, etc.																										
		Perfezionamento degli impegni assunti	30%	90%	Esempio: accordo di programma, approvazione variante urbanistica, approvazione piano attuativo, etc.																										
		Atto di trasferimento del bene	10%	100%	Atto di vendita oppure atto di concessione/locazione																										

# Aumento del valore economico e sociale – griglia per la rendicontazione (segue)

	Obiettivi	Oggetto rendicontazione	Risultati attesi	Indicatori quali-quantitativi
2.1	Aumento del valore economico e sociale	<p>✓ <b>Altre valorizzazioni non economiche:</b> valore degli interventi edilizi che altre amministrazioni pubbliche, ovvero soggetti privati, si impegnano formalmente ad effettuare, mediante atti aventi effetti obbligatori, su beni del patrimonio dello Stato oggetto di procedure di valorizzazione</p>	<p>Fondi di terzi messi a disposizione per un valore di 15 milioni di euro</p>	<p>Sommatoria dei fondi di terzi messi a disposizione per interventi su beni oggetto di valorizzazione / Totale risultato atteso</p> <p>Verrà inoltre fornito un elenco con il dettaglio delle valorizzazioni avviate</p>
		<p>✓ <b>Acquisti d'iniziativa:</b> valore dei contratti stipulati per gli acquisti di immobili di iniziativa con fondi del capitolo 7754</p>	<p>Contratti per un valore di 9,5 milioni di euro</p>	<p>Sommatoria valore contratti stipulati per acquisti d'iniziativa / Totale risultato atteso</p>
		<p>✓ <b>Interventi edilizi effettuati da terzi:</b> valore complessivo 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</p>	<p>Fondi da capitolo 7754 messi a disposizione di terzi per un valore di 13 milioni di euro</p>	<p>Sommatoria valore fondi da capitolo 7754 messi a disposizione di soggetti terzi per interventi/ Totale risultato atteso</p> <p>Verranno inoltre forniti i riferimenti degli atti stipulati</p>
		<p>✓ <b>Interventi edilizi programmati di manutenzione straordinaria gestiti dall'Agenzia:</b> 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 direttamente dall'Agenzia</p>	<p>Contratti per un valore di 12 milioni di euro</p>	<p>Sommatoria valore contratti stipulati per interventi edilizi di manutenzione straordinaria con fondi da capitolo 7754 gestiti dall'Agenzia / Totale risultato atteso</p> <p>Verranno inoltre forniti i riferimenti dei contratti stipulati</p>
		<p>✓ <b>Interventi edilizi programmati esternalizzati sul Min. delle Infrastrutture:</b> 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</p>	<p>Contratti per un valore di 3 milioni di euro</p>	<p>Sommatoria valore contratti stipulati per interventi edilizi di manutenzione straordinaria con fondi da capitolo 7754 gestiti mediante convenzione / Totale risultato atteso</p>
		<p>✓ <b>Indirizzo e monitoraggio programmi di manutenzione</b></p>	<p>Stesura report periodici di monitoraggio e relazione annuale</p>	<p>SI / NO</p>

# Gestione operazioni straordinarie – griglia per la rendicontazione

Obiettivi		Oggetto rendicontazione	Risultati attesi	Indicatori quali-quantitativi
2.2	Gestione operazioni straordinarie	<p><b>Valore dei contratti di vendita stipulati per:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Vendite ai comuni di aree con opere di urbanizzazione (art. 1 commi 434-435 L.311/2004)</li> <li>✓ Vendite relitti, quote indivise, ecc. (art. 1 commi 433 L.311/2004)</li> <li>✓ Altre vendite d'iniziativa di beni non strategici (art. 1 comma 436 L.311/2004)</li> </ul>	Contratti per un valore di 9 milioni di euro	<p>Valore dei contratti per tipologia di vendita*</p> <p>Verranno inoltre forniti i riferimenti dei contratti stipulati</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Sconfinamenti:</b> valore dei contratti di vendita stipulati</li> </ul>	Contratti per un valore di 8 milioni di euro	<p>Valore dei contratti di vendita per sconfinamento</p> <p>Verranno inoltre forniti i riferimenti dei contratti stipulati</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Condono attivo:</b> valore dei contratti stipulati</li> </ul>	Entrate pari a 200.000 euro	<p>Valore dei contratti di vendita per condono</p> <p>Verranno inoltre forniti i riferimenti dei contratti stipulati</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Entrate per il Bilancio dello Stato</b> derivanti dal maggior valore dei beni di proprietà dello Stato oggetto di operazioni di permuta</li> </ul>	Entrate per il Bilancio dello Stato a seguito di operazioni di permuta per 28,8 milioni di euro	<p>Maggior Valore dei beni soggetti a permuta ricavato dall'atto di permuta</p> <p>Verranno inoltre forniti i riferimenti degli atti stipulati</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Acquisti non d'iniziativa:</b> valore dei contratti stipulati per acquisti di immobili richiesti da altre Amministrazioni centrali dello Stato</li> </ul>	Contratti per un valore di 15 milioni di euro	<p>Valore dei contratti di acquisto non d'iniziativa</p> <p>Verranno inoltre forniti i riferimenti dei contratti stipulati</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Congruità canoni e rilascio nulla osta per locazioni passive:</b> valore dei canoni annuali congruiti</li> </ul>	25 milioni di euro canoni congruiti	<p>Valore canoni annuali congruiti / Valore canoni annuali da congruire</p>

(\*) Valore dei contratti per tipologia di vendite sarà rilevato qualora sia reperibile

# Ottimizzazione gestione beni confiscati – griglia per la rendicontazione

Obiettivi		Oggetto rendicontazione	Risultati attesi	Indicatori quali-quantitativi
3.1	<b>Ottimizzazione gestione dei beni confiscati</b>	✓ <i>Gestione veicoli confiscati: convenzioni stipulate</i>	Convenzioni stipulate con almeno una depositaria per provincia	N° Convenzioni stipulate / N° convenzioni da stipulare
		✓ <i>Gestioni beni confiscati alla criminalità organizzata: numero di beni da inserire in decreti di destinazione</i>	Emissione di decreti di destinazione contenenti almeno 400 beni	N° beni inseriti nei decreti di destinazione / N° beni da inserire nei decreti di destinazione  Variazione dello stock durante l'anno
		✓ <i>Gestione aziende confiscate alla criminalità organizzata: numero azienda da destinare</i>	15 aziende destinate	N° aziende destinate / N° aziende da destinare  Variazione dello stock durante l'anno

## Livelli di produzione equivalente – griglia per la rendicontazione

Per valutare i livelli di produzione conseguiti è stato costituito **un paniere di produzioni chiave** opportunamente ponderate che consentono di sintetizzare con un unico **indice la produzione equivalente**.

Obiettivi	Oggetto rendicontazione	Risultati attesi	Indicatori quali-quantitativi	
<b>Conseguimento dei livelli di produzione equivalente per servizi immobiliari di gestione amministrativa</b>	<i>Saranno rappresentati dettagliatamente per ciascun prodotto chiave i livelli effettivamente raggiunti e il conseguente livello di produzione equivalente ottenuto applicando il seguente sistema di pesi:</i>			
	<b>Prodotto</b>	<b>Peso relativo</b>	<b>Volume pianificato</b>	<b>Produzione equivalente</b>
	Atti di concessione	0,15	780	117
	Contratti di locazione beni patrimoniali (nuovi e rinnovi)	0,16	1.350	216
	Atti di riscossione (avvisi di pagamento, ingiunzioni per mancato/errato pagamento e iscrizione al ruolo)	0,05	20.000	1.000
	Azioni di tutela (sfratti, citazioni)	0,08	600	48
	Verbal di assunzione in consistenza beni immobili	0,17	460	78
	Alloggi da trasferire ai Comuni a titolo gratuito	0,02	25.000	500
	Proposte sdemanializzazioni	0,20	80	16
	Verbal di ispezioni demaniale d.Lgs. 367/98	0,17	1.200	204
<b>TOTALE PRODUZIONE EQUIVALENTE</b>			<b>2179</b>	
		<i>Conseguimento di un livello di produzione equivalente pari a 2.179</i>	<i>Produzione equivalente raggiunta /produzione equivalente pianificata</i>	

Il paniere individuato per la valutazione dei livelli di produzione che l’Agenzia si impegna a realizzare potrà subire, in corso d’esercizio, **modifiche nella composizione in relazione a indicazioni dell’Autorità politica o del MEF** relative a:

- eventuali nuove priorità su altre produzioni non inserite nel paniere ma che sono comunque presenti nel Piano 2005
- eventuali nuove attività non incluse nel Piano