AGENZIA DEL DEMANIO

Senato della Repubblica
6ª Commissione
(Finanze e tesoro)

20 febbraio 2024 h. 15.30

Alessandra dal Verme - Direttore dell'Agenzia del demanio

Via Barberini, 38 - 00187 Roma - Tel. 06/42367601
e-mail: dg.direzionegenerale@agenziademanio.it
pec: agenziademanio@pce.agenziademanio.it

Premessa 3
I. *LA CURA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE STATALE E ALTRI OBIETTIVI DI FINANZA PUBBLICA* 4
I.a - Gestione degli immobili efficiente e sostenibile 4
I.b - Sviluppo immobiliare integrato 5
I.c - Creazione di valore 7
II. *RISORSE E FATTORI ABILITANTI* 8
II.a - Il Piano Trasformazione Digitale dell'Agenzia 8

Allegato 1 - ***Manifesto Normativo***

Premessa

Signor Presidente,

Onorevoli Commissari,

Ringraziamenti - Vi ringrazio per l'opportunità che mi consente di illustrare gli obiettivi strategici assegnati dal Ministero vigilante all'Agenzia del demanio con l'*Atto di indirizzo del Ministro dell'Economia e delle finanze per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2024-2026* e le azioni che stiamo attuando per ottemperarvi.

La Missione - Per l'assolvimento della propria missione istituzionale di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, nel corso dell'ultimo triennio l'Agenzia del demanio ha avviato un significativo processo evolutivo e di trasformazione in coerenza con il mutato contesto socioeconomico di riferimento.

La Visione – Il **patrimonio immobiliare dello Stato è lo strumento per creare valore** economico, sociale e ambientale e abbattere la spesa pubblica. Digitalizzazione, innovazione e sostenibilità permeano tutte le attività dell'Agenzia e trovano piena attuazione nella risposta alla domanda di logistica delle PA centrali e ai fabbisogni dei Territori su cui insistono gli immobili pubblici.

L'**Atto di indirizzo 2024-26** rafforza il cambiamento (già) in corso e sintetizza la parabola evolutiva entro cui dovrà muoversi l'Agenzia nel prossimo triennio. La visione improntata sulla creazione di valore economico, sociale e ambientale e sulla sinergia con le istituzioni e i Territori è in piena coerenza con l'Atto di indirizzo.

Seguendo le coordinate del nuovo Atto di indirizzo, l'azione dell'Agenzia si articola su **tre aree di intervento:**

- *gestione del patrimonio immobiliare*. È il tradizionale ambito di intervento dell'Agenzia - "gestore" del patrimonio immobiliare dello Stato. Alla luce del mutato contesto viene oggi data *centralità ai fabbisogni dell'utenza, in un'ottica di razionalizzazione degli spazi e di risparmio di spesa per fitti passivi e costi di funzionamento.* Leve importanti sono il rafforzamento della conoscenza del patrimonio e il legame con il Territorio;
- *sviluppo immobiliare integrato degli investimenti pubblici*. L'Agenzia è divenuta **stazione appaltante qualificata per legge** (art. 63, comma 4, d.lgs. 36/2023) assumendo un ruolo importante nella riqualificazione del patrimonio immobiliare dello Stato. Negli ultimi due anni sono state fortemente incrementate le attività di investimento anche con il supporto della Struttura per la progettazione (art. 16-*bis*, comma 9, d.l. 21 ottobre 2021, n. 146). La rifunzionalizzazione e il riuso degli immobili non utilizzati rispondono a una *logica che integra i fabbisogni delle PA con le aspettative del Territorio*. L'Agenzia si è dotata di un **sistema di pianificazione integrato degli interventi sugli immobili pubblici,** che muovendo dal Piano degli investimenti (documento allegato al bilancio di previsione e presentato al MEF per l'approvazione), trova la sua sintesi

nei risultati attesi dal Piano Strategico Industriale in termini di investimenti da realizzare e impatti da generare in sinergia con le Istituzioni e i Territori;

- *creazione di valore attraverso il patrimonio immobiliare pubblico:* si tratta di un **cambiamento paradigmatico nella gestione del patrimonio immobiliare dello Stato**. Il patrimonio immobiliare è un mosaico di risorse, con diversi gradi di liquidabilità e potenziale di sviluppo.
  È necessario agire selettivamente e mettere a sistema i beni disponibili dello Stato con quelli degli Enti territoriali. La sua valorizzazione consente di svolgere al meglio le **funzioni di servizio** dello Stato sul territorio (servizi pubblici, residenze, energia, centri polifunzionali), di attivare **operazioni di partenariato** anche con soggetti privati per **accrescere l'attrattività e il valore sociale economico e culturale** sui Territori**.**

L'evoluzione normativa - Il processo evolutivo è stato scandito e accompagnato da diverse previsioni normative, che hanno interessato direttamente l'Agenzia, ampliandone compiti e responsabilità, contribuendo a delinearne la visione e il nuovo ruolo di "**agente del cambiamento**", che possa convogliare e gestire investimenti anche privati necessari alla rifunzionalizzazione, efficientamento, riuso degli immobili per dare rigenerazione e attrattività al Territorio.
Per una sintesi delle nuove norme approvate che riguardano l'Agenzia del demanio si rinvia al documento allegato ***(all. 1, Manifesto normativo).***

I. LA CURA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE STATALE E OBIETTIVI DI FINANZA PUBBLICA

I.a - GESTIONE DEGLI IMMOBILI EFFICIENTE E SOSTENIBILE

OBIETTIVI: **risparmio di spesa per fitti passivi e per costi di funzionamento**, **logistica efficiente e moderna per le PAC** e **servizi rigenerati per i Territori**.

Il **nuovo approccio metodologico** si sostanzia in:

- **sinergia (integrazione)** con Amministrazioni centrali e locali per il migliore bilanciamento tra fabbisogni, disponibilità e contenimento della spesa per locazioni passive. In particolare, per gli immobili di proprietà FIP, FP1 e Proprietà terze (circa 265 immobili, 104 proprietari, 214 milioni di canoni o indennità di occupazione, 79 contenziosi), con contratti scaduti nel biennio 2022-2023, sono in corso azioni di rilascio accompagnate dall'individuazione di soluzioni alternative;
- **innovazione** attraverso soluzioni che vedono la creazione di centri amministrativi polifunzionali, di compendi dotati di grande flessibilità e di nuovi modelli di ufficio pubblico, autonomi dal punto di vista dei fabbisogni energetici, modulabili rispetto

all'evoluzione dell'organizzazione del lavoro, efficienti nella manutenzione di tipo predittivo, integrati con il contesto urbano di riferimento;

- **conoscenza e la qualità dei dati** attraverso l'integrazione delle piattaforme e dei sistemi di *asset management* pubblico;
- **efficientamento delle procedure di gestione**, ivi incluse le assunzioni in consistenza e le regolarizzazioni dell'uso di beni dello Stato.

GESTIONE DEI BENI CONGELATI

Tra i beni gestiti si aggiungono per legge (art. 12 del D. Lgs. 22 giugno 2007, n. 109) **i beni congelati**. Da marzo 2022, in applicazione dell'apposito Regolamento Europeo, è iniziata una nuova attività dell'Agenzia di custodia e gestione dei beni oggetto di misure di congelamento, a carico di soggetti inseriti nelle liste del Consiglio dell'Unione Europea a seguito del conflitto russo-ucraino. Ad oggi i provvedimenti di congelamento comunicati all'Agenzia dal CSF (Comitato di sicurezza finanziario) sono 38. Si tratta di un impegno significativo per un patrimonio peculiare che, oltre a compendi immobiliari di grande pregio, include tipologie di beni non rientranti nelle competenze dell'Agenzia (*yacht*, velivoli, aziende) per un valore complessivo di circa 2 miliardi di euro, per i quali l'Agenzia segue anche il contenzioso e rendiconta ogni singolo passaggio procedurale o spesa.

I.b - SVILUPPO IMMOBILIARE INTEGRATO

OBIETTIVI: **incrementare gli investimenti** per riqualificare il patrimonio immobiliare.

Il **nuovo approccio metodologico** si sostanzia in:

- una logica che integra i fabbisogni delle PA con le aspettative del Territorio;
- l'adozione di criteri di innovazione, digitalizzazione e sostenibilità;
- una forte sinergia con le Amministrazioni centrali e territoriali interessate.

Nel corso dell'ultimo biennio l'Agenzia del demanio, **stazione appaltante qualificata ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici (art. 63, co. 4, d.lgs. n. 36/2023)**, ha avviato un programma di interventi di rifunzionalizzazione e valorizzazione di vaste aree e di complessi edilizi nonché di recupero di vuoti urbani e compendi inutilizzati da decenni.
Da giugno 2021 a gennaio 2024, il numero degli interventi per i quali sono già in corso attività finalizzate alla progettazione e/o all'esecuzione – per una grande parte finanziati con fondi terzi – è aumentato del 62% (da 399 a 648) con un incremento complessivo del valore economico pari al 166% (da 1,77 miliardi di euro a 4,71 miliardi di euro).

Il programma consente, ad un tempo, il soddisfacimento dei fabbisogni logistici delle pubbliche amministrazioni, la **rigenerazione e riconnessione di tessuti urbani**, la riqualificazione ambientale e sociale dei Territori, la riduzione del consumo di suolo,

conoscenza digitale del patrimonio e il miglioramento della sicurezza (adeguamenti sismici ed energetici).
Particolare attenzione è stata posta sulle **sedi dell'Agenzia** su cui sono stati avviati pilot innovativi di ***sustainable e smart building***. Si tratta di ottimizzare automaticamente, con sistemi digitali integrati di **sensori,** la **gestione energetica** degli edifici, migliorandone contestualmente i livelli di **sicurezza** e di ***comfort.***

Il programma degli interventi è in *sinergia* con **le Amministrazioni interessate** quali ad esempio:

- il **Ministero della Cultura**, per la tutela, il recupero e lo sviluppo del *patrimonio culturale da restituire, rigenerato, alla fruizione pubblica*;
- il **Ministero della Giustizia**, per restituire decoro, tecnologia ed efficienza logistica alla *funzione di "giustizia" al servizio del cittadino*, in una visione *moderna, funzionale e tecnologica*;
- il **Ministero della Difesa**, per assicurare il *recupero* di beni consegnati all'Agenzia che da *vuoti urbani diventano centri di servizi*, moderni, atti ad ospitare sedi delle Pubbliche amministrazioni e complessi polifunzionali;
- il **Ministero dell'Università e della Ricerca**, per contribuire a soddisfare il *fabbisogno di residenze universitarie*.

HOUSING UNIVERSITARIO

Per **contribuire al fabbisogno di residenze universitarie** l'Agenzia del demanio, in collaborazione con il MUR e in attuazione della previsione di legge (art. 15, d.l. n. 13/2023), ha individuato tra gli immobili statali non destinabili a usi governativi, un *possibile portafoglio di beni* idonei, con particolare riferimento alle città che presentano le maggiori carenze, rilevate dalle ricognizioni ufficiali del Ministero dell'Università e della Ricerca (MUR). Si tratta, all'attualità, di 28 immobili dello Stato idonei a garantire un incremento fino a circa 5.000 posti letto.

L'individuazione delle migliori soluzioni progettuali in termini di sostenibilità ambientale ed efficientamento energetico è garantita dalla *Struttura per la Progettazione.*

INDICATORI ESG DI SOSTENIBILITÀ

L'Agenzia si è dotata di un **set di indicatori (KPI) di sostenibilità** allineati ai più avanzati standard europei e nazionali che fungono da modello anche per i Documenti di indirizzo alla progettazione (DIP) messi a bando.

L'obiettivo è quello di misurare *ex ante*, *in itinere* ed *ex post* gli impatti economici, sociali, culturali e ambientali, inclusa la resilienza alla vulnerabilità climatica.

Il sistema di indicatori, in uso agli interventi edilizi già dal 2023, verrà progressivamente esteso a tutti gli ambiti di azione dell'Agenzia, al fine di favorire il monitoraggio, la

verifica del raggiungimento degli obiettivi e la loro applicazione in scala urbana (*Piani Città*).

L'impatto delle iniziative avviate in ambito ESG potrà essere rappresentato anche nella **"Rendicontazione di Sostenibilità"** che l'Agenzia – in linea con la direttiva europea CSRD – si propone di adottare in sede di bilancio di esercizio 2023.

I.c - CREAZIONE DI VALORE

OBIETTIVI**: attrattività dei Territori, servizi pubblici efficienti, maggior valore economico sociale e ambientale**

Il **nuovo approccio metodologico** si sostanzia in:

- **Conoscenza del patrimonio** - L'Agenzia ha sviluppato **un nuovo approccio di *Asset management*.** Si tratta di un modello di **segmentazione del portafoglio** immobiliare che, partendo dall'analisi di mercato, consente di individuare **per ogni *asset* l'uso strategico ottimale** e, grazie a un'Analisi del Portafoglio, di **confrontare scenari alternativi volti a:**
  - ridurre i beni *non performing;*
  - riusare con progetti mirati beni inutilizzati da destinare alle PAC o da valorizzare per servizi al territorio anche attivando operazioni di partenariato.
- **Conoscenza del Territorio** - Nel corso della seconda metà del 2023 l'Agenzia ha avviato il programma "**Piano Città degli Immobili pubblici**", uno degli elementi fondamentali della strategia evolutiva dell'Agenzia, con l'obiettivo di creare valore economico, sociale e ambientale. L'Agenzia individua, attraverso il Piano Città, in condivisione con le Amministrazioni e il Territorio, soluzioni allocative delle funzioni pubbliche o private per massimizzare l'efficienza dei servizi, la rigenerazione urbana e il benessere delle comunità.

STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE (SPP)

La Struttura per la Progettazione, istituita per legge (art. 1, commi da 162 a 170, della legge 30 dicembre 2018, n. 145), svolge oggi un ruolo propulsivo per favorire lo sviluppo, l'efficienza e la qualità della progettazione contribuendo al percorso evolutivo intrapreso dall'Agenzia, con particolare riferimento al nuovo modello di relazione con il sistema delle autonomie territoriali e delle amministrazioni centrali.

La SpP opera a supporto dell'Agenzia (art 16-*bis*, comma 9, d.l. n. 146/2021) per la realizzazione dei diversi programmi di investimento della stessa come l'edilizia giudiziaria, le residenze universitarie, la produzione e l'efficientamento dell'energia, e più in generale la rigenerazione urbana, nonché a supporto degli Enti Territoriali secondo

un modello a richiesta appositamente predisposto per dare trasparenza e coerenza con la norma istitutiva.

L'approccio è quello di creare **modelli innovativi progettuali standard e/o replicabili** (modelli di ufficio pubblico, housing universitario, *sustainable building*), di definire **linee guida,**[1] differenziate per ambito di interesse, per assicurare omogeneità nella progettazione e ripetibilità di modelli e fornire a progettisti e RUP uno strumento operativo di indirizzo di immediata applicazione, di operare in **rete oltre che con gli Enti territoriali anche con Università e centri di ricerca di eccellenza**.

Nel 2023 è stata anche avviata la specifica linea di attività per l'assistenza tecnica a **supporto alle Province** delle Regioni a statuto ordinario, sugli **edifici scolastici di loro competenza destinata a svilupparsi nel prossimo triennio** nel quadro della convenzione stipulata con l'Unione delle Province d'Italia (UPI).

A partire dal 2023 la Struttura ha intrapreso le interlocuzioni con il circuito internazionale C40 che favorisce gli investimenti dei privati sugli immobili pubblici delle città, consentendo all'Agenzia di aderire nel 2024 al concorso internazionale ***Reinventing cities***.

II. RISORSE E FATTORI ABILITANTI

II.a - IL PIANO TRASFORMAZIONE DIGITALE DELL'AGENZIA

In continuità con l'azione di transizione digitale svolta negli ultimi due anni, nel corso del triennio 2024-2026 troverà pieno sviluppo il **Piano di Trasformazione Digitale dell'Agenzia**, per erogare **servizi *sma*rt, integrati e interoperabili alle utenze, alle Amministrazioni e ai Territori**, con particolare attenzione all'utilizzo intelligente ed efficace dei dati e al percorso di costruzione di "**gemelli digitali"** degli immobili gestiti (*digital twin*).

Tale Piano di Trasformazione Digitale è coerente con le attività di sviluppo digitale delineate dall'Agenda Europea 2030, dal Piano Digitale per l'Italia 2026, dall'indirizzo del Governo e del Ministero dell'Economia e delle Finanze, e accoglie tra l'altro le indicazioni dell'Agenzia per l'Italia Digitale (AgID) e dell'Agenzia Nazionale per la Cybersicurezza (ACN).

I principali ambiti di sviluppo del Piano, che ha il suo perno nella *Piattaforma Integrata del Demanio* realizzata nel 2023, sono sintetizzabili in **quattro direttrici** che rappresentano le fondamenta dell'azione di Trasformazione digitale e che impattano positivamente sull'organizzazione del lavoro dell'Agenzia, sui processi operativi, sull'ottimizzazione dell'impiego delle risorse e dei servizi resi:

[1] Nel 2023 sono state predisposte Linee guida per orientare la progettazione delle cd. cittadelle giudiziarie; per un approccio integrato alla qualità ambientale e sociale degli interventi; per una valutazione multicriteri delle alternative di intervento; per la riqualificazione e il recupero dei complessi architettonici di grandi dimensioni in stato di degrado o di abbandono; per spazi ad uso archivio e deposito; per gli aspetti funzionali spaziali e di carattere tecnologico e ambientale per la progettazione sostenibile dell'*housing* universitario.

1. **la conoscenza dell'*asset* immobiliare**: l'Agenzia verso un modello *data driven company*. In quest'ambito sono state realizzate le infrastrutture "*data lake*" e i *software* a corredo che consentono di acquisire, integrare e gestire, in ottica di interoperabilità all'interno di un'unica banca dati centralizzata, grandi quantità di informazioni provenienti sia dalle piattaforme informatiche interne dell'Agenzia che da molteplici fonti esterne, per cui i dati diventano *asset* primari per analizzare e comprendere meglio i fenomeni sia gestionali che fisici e antropici degli immobili, ottimizzando gli scenari di analisi per decisioni e valorizzazioni e per una conoscenza più approfondita degli immobili e dei Territori per un sinergico sviluppo urbano;
2. l'utilizzo di tecnologie qualificanti in ambito ESG (*Environmental, Social, Governance, ovvero Ambientale, Sociale e di Governance*) attraverso i progetti di ***Sustainable Building***, nei quali il monitoraggio dei livelli di sostenibilità, gli indicatori e la piattaforma dati garantiscono l'acquisizione e memorizzazione di parametri gestionali e ambientali dell'edificio generati dalla sensoristica. Tali informazioni, associate all'utilizzo dei modelli BIM (*Building Information Model*), permettono una visione ed un utilizzo dinamico dei modelli 3D sia in fase di progettazione che di gestione, divenendo uno standard di riferimento per il settore. L'integrazione di tali modelli con **sistemi GIS** (*Geographical Information System*) permette inoltre l'utilizzo di cartografia evoluta abilitata da fonti dati eterogenee, a partire da immagini satellitari e *layer* informativi territoriali. A titolo esemplificativo, si citano il Progetto Quirinale 5.0, la nuova Piattaforma Unica Cartografica, l'avvio dei progetti di *Sustainable Building* per n. 6 sedi dell'Agenzia, l'avvio del *Digital Twin* del Comune di Ascoli Piceno. La combinazione informativa tra aspetti statici e dinamici e l'interazione con la sensoristica è il presupposto per il passaggio evolutivo ulteriore da conseguire: la costruzione di **gemelli virtuali, cd. "*digital twin*";**
3. realizzazione della **Carta d'Identità Digitale dell'immobile (o Fascicolo digitale dell'immobile)**, destinata ad essere unico punto di accesso per tutte le informazioni disponibili sui diversi sistemi e banche dati dell'Agenzia del demanio di pronta consultazione. In coerenza con tali strumenti, è in corso un progetto innovativo per consolidare i siti *web* e i portali dell'Agenzia verso un modello di erogazione di servizi che favorisca una fruizione efficace, da parte delle PA e dei cittadini, di dati e informazioni messi a loro disposizione;
4. la **diffusione dell'utilizzo del BIM** integra il processo di digitalizzazione degli appalti, già a partire dalla fase di programmazione fino alla gestione e amministrazione degli immobili, e costituisce il **volano per lo sviluppo del Patrimonio Digitale del Paese.**

Agenzia del Demanio

Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale 2024-2026

Senato della Repubblica - Audizione Commissione Finanze e Tesoro
20 febbraio 2024

Alessandra dal Verme - Direttore Agenzia del Demanio

Missione e visione dell’Agenzia del Demanio

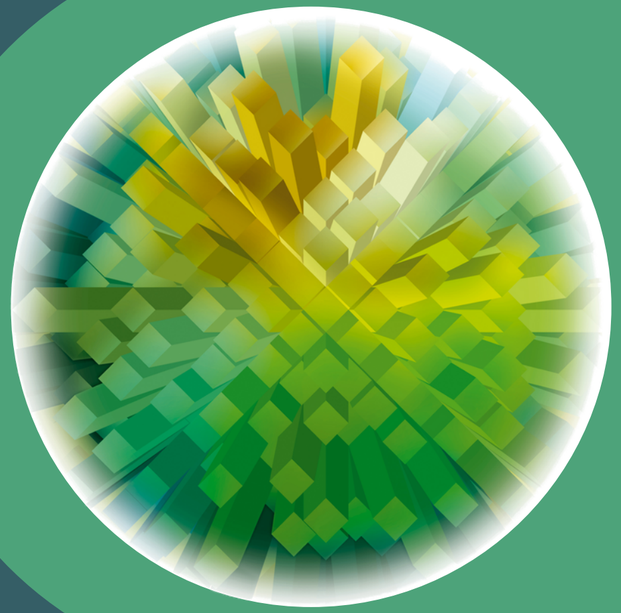
L’**Atto di Indirizzo 2024-26** sintetizza la parabola evolutiva entro cui dovrà muoversi l’Agenzia nel prossimo triennio

MISSIONE

Gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico attraverso **strumenti innovativi** coerenti con il mutato contesto socio-economico di riferimento.

VISIONE

Il patrimonio immobiliare dello Stato è lo strumento per **creare valore economico, sociale e ambientale** e abbattere la spesa pubblica. **Digitalizzazione, innovazione e sostenibilità** permeano tutte le attività dell’Agenzia per soddisfare i **fabbisogni** di **logistica delle PA centrali** e quelle dei **Territori** su cui insistono gli immobili pubblici.



AGENZIA DEL DEMANIO

AGENTE DEL CAMBIAMENTO

Le tre aree di intervento dell’Agenzia del Demanio

Seguendo le coordinate dell’Atto di indirizzo 2024-26, l’azione dell’Agenzia si articola su tre aree di intervento:

1 GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

- centralità dei fabbisogni dell’utenza
- rafforzamento della conoscenza del patrimonio e del territorio
- razionalizzazione degli spazi e risparmio di spesa

2 SVILUPPO IMMOBILIARE INTEGRATO

- sistema di pianificazione integrato degli interventi sugli immobili pubblici
- incremento degli investimenti per riqualificare il patrimonio immobiliare
- misurazione degli impatti degli investimenti
- rifunzionalizzazione e riuso degli immobili non utilizzati per integrare fabbisogni della PA e aspettative del Territorio

3 CREAZIONE DI VALORE

- azione selettiva di conoscenza del singolo bene e del suo potenziale di sviluppo sul territorio
- messa a sistema dei beni disponibili dello Stato con quelli degli Enti territoriali
- valorizzazione dei beni per servizi sul territorio e in operazioni di partenariato per creare valore sociale, economico e culturale

I. La cura del patrimonio immobiliare statale e obiettivi di finanza pubblica: risparmi di spesa per fitti passivi e per costi di funzionamento

Nuovo approccio metodologico per la gestione degli immobili efficiente e sostenibile

SINERGIA → **INNOVAZIONE** → **CONOSCENZA** → **EFFICIENTAMENTO** → **PAC MODERNE ED EFFICIENTI SERVIZI RIGENERATI**

Sinergia e integrazione con Amministrazioni centrali e locali

Innovazione attraverso centri amministrativi polifunzionali, nuovi modelli di ufficio pubblico efficienti e integrati...

Conoscenza e qualità dei dati attraverso piattaforme integrate e sistemi di *asset management* pubblico

Efficientamento delle procedure di gestione

Gestione degli immobili efficiente e sostenibile: il patrimonio immobiliare gestito

FABBRICATI E AREE 44.014 — 62,85 mld €*

FABBRICATI 31.103 — 58,34 mld €*

AREE 12.911 — 4,51 mld €*

CLUSTER FABBRICATI E AREE	% NUMERO	% VALORE
USO GOVERNATIVO	52%	86%
PATRIMONIO DISPONIBILE	34%	3%
DSA (Demanio Storico Artistico gestito)	7%	7%
ALTRO INDISPONIBILE	7%	5%

**i dati si riferiscono ai valori inventariali di libro iscritti nel Conto Generale del Patrimonio elaborato dalla RGS*

Gestione degli immobili efficiente e sostenibile: i compendi immobiliari FIP e FP1

- **PORTAFOGLIO IMMOBILIARE: 265 BENI**
- **PROPRIETARI COINVOLTI: 104**
- **CANONI/INDENNITÀ 2023: 214 mln €** (valore al 2012 ridotto del 15% - parere Avvocatura marzo 2023)
- **Situazione contrattuale:**

Contratti scaduti: 164 beni
Contratti in corso: 101 beni

- **Contenziosi in corso**

Per finita locazione e per applicazione spending review: 79

- **Rilascio degli immobili**
- **Nuovi contratti di locazione**
- **Acquisto beni strategici**
- **Superamento dei contenziosi**

INNOVAZIONI NORMATIVE:
«Rinuncia alla disdetta» sulla base della possibilità recentemente introdotta dalla L. 30/12/2023, n.213, art. 1 comma 69, Stipula di nuovi contratti di locazione ai sensi dell'art. 69 del DL 104/20

RISULTATI ATTESI

Gestione degli immobili efficiente e sostenibile: gestione dei beni congelati (ex art. 12 Dlgs 109/07)

Prosegue la gestione a cura dell'Agenzia del demanio dei beni congelati a seguito della proroga fino al **15.03.2024** delle misure restrittive relative ad azioni che compromettono o minacciano l'integrità territoriale, la sovranità e l'indipendenza dell'Ucraina.

38 PROVVEDIMENTI DI CONGELAMENTO

2 MLD VALORE RISORSE ECONOMICHE CONGELATE

19 PROCEDURE IN GESTIONE INDIRETTA

14 CONTENZIOSI

31,7 MLN COSTI DI GESTIONE SOSTENUTI

42,8 MLN SOMME MESSE A DISPOSIZIONE DAL MEF PER LA GESTIONE

9 DIREZIONI TERRITORIALI COINVOLTE

5 DIREZIONI CENTRALI COINVOLTE

Sviluppo immobiliare integrato: gli interventi sul patrimonio

Obiettivi: **incrementare gli investimenti** per riqualificare il patrimonio immobiliare in una **logica che integra i fabbisogni delle PA con le aspettative del Territorio secondo criteri di innovazione, digitalizzazione e sostenibilità.**

	TOTALE					
	giugno 2021		GENNAIO 2024		GENNAIO 2024 vs giugno 2021	
	n. interventi	mln€	n. interventi	mln€	Δ N. INTERVENTI(*)	Δ MLN€
razionalizzazioni	169	1.060	222	2.583	+62%	+166%
energia e sismica	84	194	228	690		
manutenzioni e bonifiche	131	136	116	249		
totale su bilancio agenzia	384	1.390	566	3.522		
	n. interventi	mln€	n. interventi	mln€		
giustizia	4	273	15	745		
altre amministrazioni	11	106	67	439		
totale su altri finanziamenti	15	379	82	1.184		
TOTALE	399	1.769	**648**	**4.706**		

(*) n. interventi per i quali sono già in corso attività finalizzate alla progettazione e/o all'esecuzione

Sviluppo immobiliare integrato: housing universitario

Il portafoglio individuato per iniziative di housing universitario

- da finanziare
- finanziato
- cofinanziamento IV bando MUR, DM 29 novembre 2016 n. 937
- ammesso a cofinanziamento V bando MUR, DM 30 novembre 2021 n.1257
- ammesso a cofinanziamento con riserva V bando MUR, DM 30 novembre 2021 n.1257, sub. alla disponibilità di ulteriori risorse
- immobili candidati all'avviso di cui al Decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR **(in grassetto immobili selezionati MUR)**
- immobili già destinati a piani di razionalizzazione per usi governativi in via di ridefinizione in considerazione della nuova pianificazione derivante dallo sviluppo dei Piani Città Immobili Pubblici del territorio di riferimento e dagli accordi attuativi con gli EETT competenti

1. **Ex Manifattura Tabacchi, Torino**
2. Ex Clinica Chirurgica, Genova
3. **Ex Clinica Dermatologica, Genova**
4. **Orto botanico, Genova**
5. Ex Caserma IV Novembre, Monza
6. Complesso denominato Tettoie Nuove (parte), Pavia
7. Ex Caserma Manfredini, Cremona
8. Ex Carcere San Biagio, Vicenza
9. Ex Caserma Pepe Bellemo, Venezia
10. Ex Caserma Jacopo dal Verme (parte), Piacenza
11. Ex Convento Eremitani, Parma
12. Ex Caserma Stamoto, Bologna
13. Ex Caserma G. Perotti, Bologna
14. **Ex Caserma Monti, Forlì**
15. **Sede dell'Ute e della Direzione provinciale del Tesoro, Vico Alto (Siena)**
16. Caserma San Bernardo, Perugia
17. **Ex Comprensorio Caira, Cassino (Frosinone)**
18. Mulino Barducci, Caserta
19. Arsenale Esercito Napoli-Fuorigrotta, Napoli
20. Ex Ospedale Psichiatrico Giudiziario, Napoli
21. Ex Caserma Canzanella, Napoli
22. Ex Caserma Ten. Magrone (parte), Bari
23. **Ex Ospedale militare Bonomo (parte), Bari**
24. Casa Professa ex Gesuitica (porzione A), Palermo
25. **Casa Professa ex Gesuitica (porzione B), Palermo**
26. **Ex Caserma Moccagatta, Catania**

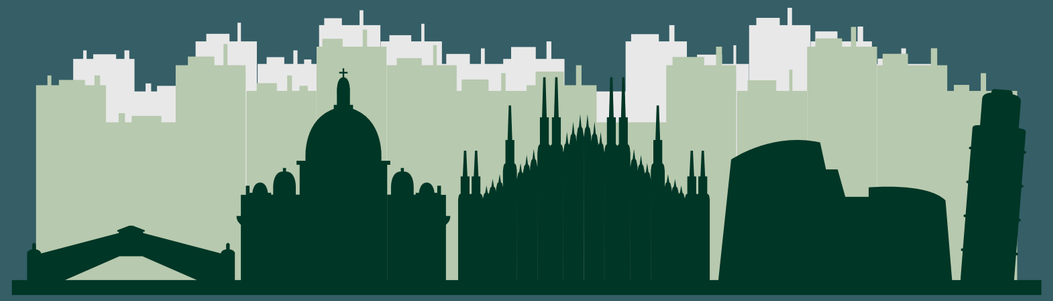
27. Palazzo Colucci/parte, Ascoli Piceno (AP)
28. Ex Caserma Umberto I /parte, Ascoli Piceno (AP)

Creazione di valore: conoscenza del patrimonio

Nuovo approccio di **Asset Management Strategico** basato su un modello di segmentazione del portafoglio con l'obiettivo di:

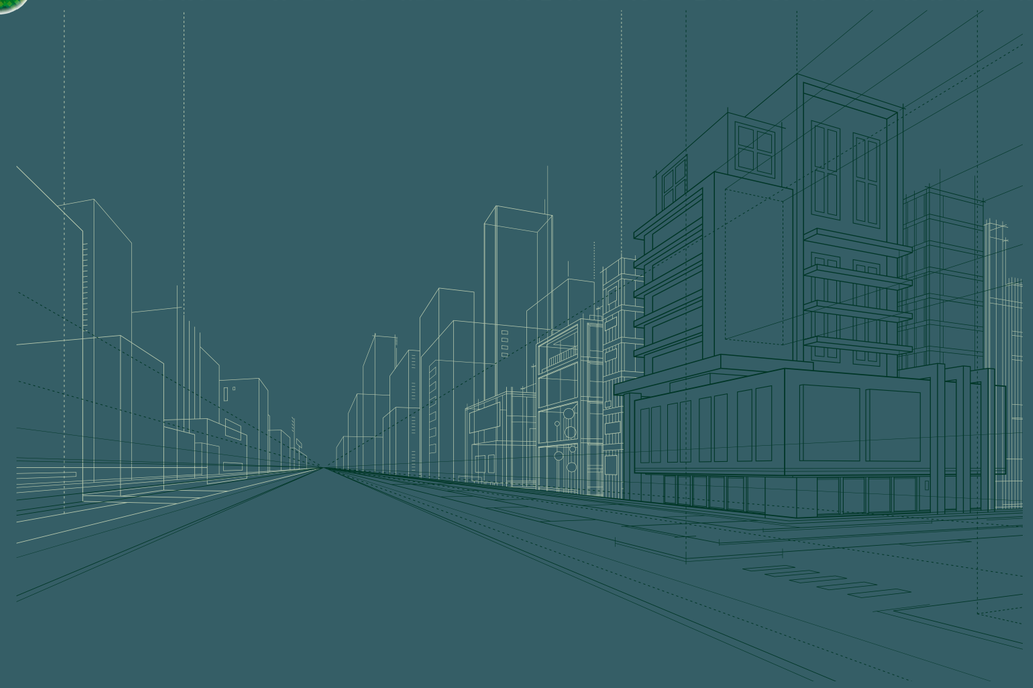
- ridurre beni non performing
- riusare con progetti mirati beni inutilizzati da destinare alle PAC o da valorizzare per servizi al territorio anche attivando operazioni di partenariato

Creazione di valore: conoscenza del territorio



Il "**Piano Città degli Immobili Pubblici**" si basa sull'individuazione, in sinergia con le amministrazioni e il territorio, di soluzioni per l'allocazione delle funzioni pubbliche e/o private per massimizzare l'efficienza dei servizi, la rigenerazione urbana e il benessere delle comunità.

Creazione di valore: la Struttura per la progettazione



Mission

- Favorire lo **sviluppo e l'efficienza della qualità della progettazione** e degli investimenti pubblici delle Amministrazioni Centrali e degli Enti Territoriali
- Creare **modelli standard innovativi progettuali standard e/o replicabili**

Attività di supporto a favore delle Amministrazioni centrali e degli Enti territoriali

- **127** Attività di supporto tecnico alle Amministrazioni centrali
- **41** Attività di supporto tecnico ad Enti Territoriali

Reti con Università e centri di Ricerca

- **9** Accordi Quadro per collaborazioni tecnico-scientifiche

9 Linee guida pubblicate e in corso di definizione/pubblicazione

1. Per la qualità ambientale degli interventi
2. Per la qualità sociale degli interventi
3. Per la progettazione degli spazi ad uso archivio e deposito
4. Per la progettazione degli edifici e dei Parchi della Giustizia
5. Per la progettazione degli uffici pubblici
6. Resilienza/mitigazione rischi cambiamenti climatici
7. Analisi costi/benefici - multicriteri per la valutazione delle alternative progettuali
8. Redazione masterplan
9. Housing universitario

Gli indicatori ESG di sostenibilità - impatti ambientali certificati

	Riduzione consumi energia primaria	Produzione da Fonti Energia Rinnovabile	Riduzione emissioni CO2	Piantuma-zione alberi	Consumo suolo	Resilienza climate change
Impatti al 2026 con investimenti pari a 2,1 mld €	- 11.045	58%	- 54.460	+ 23.684	~92%	49%
Impatti previsti post investimenti pari a 5,5 mld €	- 28.926 tep/anno pari al -54% del consumo pre-intervento	del fabbisogno post intervento (inclusi interventi su DSA)	- 142.633 Ton C02/anno	+ 62.030 numero alberi nel caso di interventi con riqualificazione di aree esterne (~40% delle superfici scoperte)	degli interventi non prevede consumo di suolo	degli interventi affronta strutturalmente la mitigazione degli eventi meteorologici estremi

Gli indicatori ESG di sostenibilità - impatti sociali e di governance

Impatti al 2026 con investimenti pari a 2,1 mld €

Tutela valenza culturale e qualità architettonica	Miglioramento condizioni fruizione e uso spazi	Comfort termico	Riutilizzo manufatti dismessi	Livello innovazione funzionamento edificio	Pesatura delle posizioni
85%	**70%**	**71%**	**89**	**81%**	**90%**
degli interventi prevedono azioni di valorizzazione e tutela	degli interventi prevedono un migliorato assetto strutturale che consente di lavorare in modo sano, agile e innovativo	degli interventi prevedono condizioni di benessere termo-igrometrico superiori rispetto ai minimi di legge	gli interventi contribuiscono alla riqualificazione dell'area attraverso il riutilizzo di manufatti dismessi	degli interventi prevedono l'installazione di sistemi per l'automazione della regolazione e gestione delle tecnologie dell'edificio e degli impianti superiore ai minimi di legge	pesatura posizioni per garantire un'equa valorizzazione delle risorse

II. Risorse e fattori abilitanti: il Piano di trasformazione digitale

Sviluppare ed erogare **servizi smart, integrati e interoperabili** alle utenze, alle pubbliche amministrazioni e ai territori, con particolare attenzione all'utilizzo intelligente ed efficace dei dati e al percorso di costruzione di "gemelli digitali" degli immobili gestiti (*Digital Twin*).

- **La conoscenza dell'asset immobiliare:** l'Agenzia verso un modello ***data driven company***
- L'utilizzo di tecnologie in ambito ESG (Ambientale, Sociale e di Governance) con Progetti di Sustainable Building associati ai modelli BIM e ai sistemi di cartografia GIS
- La realizzazione e implementazione della Carta d'Identità Digitale dell'immobile (o Fascicolo digitale dell'immobile)
- La diffusione dell'utilizzo del BIM integra il processo di digitalizzazione degli appalti ed è il volano per lo sviluppo del Patrimonio Digitale del Paese

ALLEGATO 1

LE NUOVE NORME APPROVATE CHE RIGUARDANO L'AGENZIA DEL DEMANIO E IL PROCESSO DI TRASFORMAZIONE DELL'AGENZIA COME ATTORE E PROPULSORE NEL CREARE VALORE SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLO STATO

Introduzione

Nel corso dell'ultimo triennio l'Agenzia del demanio ha avviato un processo evolutivo e di trasformazione, promuovendo un diverso approccio metodologico per l'assolvimento della propria *mission* istituzionale, attraverso l'adeguamento delle modalità operative già consolidate nel tempo, nonché lo sviluppo di nuovi strumenti programmatici, ma anche mediante un significativo cambiamento del proprio assetto organizzativo, al fine di poter assicurare il raggiungimento dei nuovi sfidanti obiettivi dettati dal mutato contesto socio economico di riferimento e dalle linee programmatiche e di indirizzo del Ministro dell'economia e delle finanze.

Il processo evolutivo è stato scandito e accompagnato da diverse previsioni normative, di cui si dirà più compiutamente nel prosieguo del documento, che hanno interessato direttamente l'Agenzia, ampliandone compiti e responsabilità, contribuendo a delinearne la visione e il nuovo ruolo di "agente del cambiamento", che possa convogliare e gestire investimenti necessari alla rifunzionalizzazione e riuso degli immobili e alla promozione di attività di rigenerazione del territorio, in risposta ai nuovi bisogni della collettività e delle PPAA, con vocazione a imprimere un impulso positivo al Paese, in un'ottica di efficientamento, sostenibilità, innovazione digitale e contenimento della spesa pubblica.

In tale contesto, assumono particolare rilievo alcuni recenti percorsi normativi, condivisi e fatti propri dal Ministero Vigilante, che hanno trovato definizione nella legge di bilancio 2024 (Legge 30 dicembre 2023, n. 213, recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026"), nonché nel DL cd. Milleproroghe 2023 (DL n. 215/2023, in corso di conversione), con l'obiettivo – tra l'altro – di delineare misure finalizzate ad una riduzione della spesa pubblica con riferimento, in particolare, all'utilizzo di immobili per usi istituzionali delle Amministrazioni statali.

Rinviando all'allegato documento di analisi delle suddette disposizioni (**allegato 1.A**), si riporta di seguito una breve sintesi delle principali disposizioni:

Articolo 1 **della legge di bilancio 2024**:

i) comma 69 - Disposizioni in materia di locazioni passive - immobili conferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare ai sensi dell'art. 4 del DL n. 351/2001 (FIP e FP1)

Si inserisce il nuovo comma 2-*octies* all'articolo 4, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 che disciplina una procedura di rinuncia, da parte dei privati locatori (che deve essere accettata dall'Agenzia), agli effetti della disdetta dei contratti di locazione con i fondi costituiti ai sensi del medesimo articolo, nonché con i loro aventi causa, afferenti ai suddetti beni immobili, finalizzata alla prosecuzione dei relativi contratti di locazione per garantire la continuità delle funzioni pubbliche esercitate dalle Amministrazioni dello Stato ivi allocate.

ii) comma 68 - Modifiche alla disciplina delle concessioni/locazioni di beni dello Stato gestiti dall'Agenzia di cui all'art. 14, comma 2-bis, del DPR n. 296/2005

Viene prolungato a 50 anni il termine di durata delle concessioni/locazioni di beni dello Stato in gestione all'Agenzia del demanio anche in favore di soggetti utilizzatori che svolgono attività di particolare interesse pubblico nei settori della ricerca, dell'istruzione e della cultura (Fondazioni, Università, Enti di ricerca, Regioni per esigenze di diritto allo studio), fermo restando l'impegno del concessionario a eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione del bene.

iii) comma 70 - Proroga delle semplificazioni per gli affidamenti delle progettazioni in caso di disponibilità di finanziamenti limitati alle sole attività di progettazione

Tale previsione rende permanente l'applicabilità della disposizione, originariamente transitoria (per il periodo dal 2019 al 2023), recata dal primo periodo del comma 4 del citato DL 32/2019 in merito alla possibilità di avviare le procedure di affidamento della progettazione di opere pubbliche anche in caso di disponibilità di finanziamenti limitati alle sole attività di progettazione.

iv) commi 205 e 206 - Esclusione dell'Agenzia del demanio dall'ambito di applicazione della disciplina in materia di integrazione salariale

Con una norma di interpretazione autentica dell'articolo 3 del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 12 agosto 1947, n.869, ratificato dalla legge 21 maggio 1951, n.498, sono stati superati alcuni dubbi interpretativi sollevati dall'INPS nei confronti dell'Agenzia, chiarendo la non applicabilità alla stessa della disciplina in materia di cassa integrazione guadagni (CIG).

Articolo 3, comma 1, del decreto-legge 30 dicembre 2023, n. 215 recante "*Disposizioni urgenti in materia di termini normativi*",

v) proroga al 31 dicembre 2024 del termine relativo alla disciplina dei contratti di locazione passiva di cui all'articolo 16-sexies, comma 1, del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146 stipulati dalle amministrazioni pubbliche centrali come individuate dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché dalle Autorità indipendenti, ivi inclusa la

Commissione nazionale per le società e la borsa (Consob) e dagli enti nazionali di previdenza e assistenza. Tale proroga comporta la non applicazione delle riduzioni del canone di locazione di mercato (15% e 30%) previste dall'articolo 3, commi 4, 6 e 10, del decreto-legge n. 95 del 2012, in presenza di alcune precipue condizioni [1].

La finalità della proroga è quella di consentire alle predette Amministrazioni di reperire sul mercato migliori soluzioni allocative che tengano conto dei nuovi fabbisogni, anche in termini di funzionalità e di efficientamento digitale e energetico, oltre a favorire la regolarizzazione di quelle occupazioni che non è stato possibile contrattualizzare per la mancata accettazione da parte del proprietario di un canone abbattuto ai sensi del citato art. 3 del D.L. n. 95/2012 e facilitare l'individuazione di nuove soluzioni logistiche.

***

Le più recenti norme sopra illustrate costituiscono una tappa di un percorso di ridefinizione ed evoluzione dell'impianto ordinamentale vigente, resosi necessario alla luce del nuovo posizionamento dell'Agenzia come agente del cambiamento e stazione appaltante qualificata.

A tal riguardo, la produzione normativa, nelle materie e sui temi di interesse, non è eteronoma o casuale, ma è il risultato di una continua opera di definizione, affinamento e proposizione di norme e regolamenti che l'Agenzia del demanio porta avanti costantemente, per aderire alle mutate esigenze sociali ed economiche, alle fondamentali esigenze di innovazione e sostenibilità, così come alle scelte di indirizzo politico.

Le dinamiche evolutive dell'ordinamento fanno sì che il "diritto vivente" - prodotto dalle istanze sociali ed economiche che provengono anche dalle sollecitazioni dei *policy maker* e degli *stakeholder* possano divenire "diritto vigente". Si viene a creare, in tal modo, una circolarità positiva tra diritto e azione, di modo che l'opportunità di azione chiama la necessità di adeguare le norme ordinamentali che, a loro volta, richiedono l'adozione di misure attuative e di compliance.

Di tale incessante e significativa attività, e della conseguente produzione normativa, il Comitato di Gestione è stato costantemente informato. Con il presente documento si fornisce, dunque, un quadro riepilogativo, sintetico ma al contempo puntuale, sulle ***nuove norme approvate che riguardano l'Agenzia del Demanio e il processo di trasformazione dell'Agenzia,*** focalizzando l'attenzione sui seguenti ambiti tematici:

[1] i) classe di efficienza energetica dell'immobile oggetto di locazione non inferiore a B ovvero non inferiore a D per gli immobili sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
ii) rispetto da parte delle amministrazioni statali di cui all'articolo 2, comma 222, primo periodo, della legge finanziaria 2010 (Legge n. 191/2009) di un parametro non superiore a 15 mq/addetto ovvero non superiore a 20 mq/addetto per gli immobili non di nuova costruzione con limitata flessibilità nell'articolazione degli spazi interni;
iii) il nuovo canone di locazione deve essere inferiore rispetto all'ultimo importo corrisposto, fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, commi 222 e seguenti, della legge n. 191 del 2009 per le amministrazioni statali.

(i) evoluzione regolamentare e organizzativa;
(ii) dalla gestione dell'emergenza alla sistematicità del nuovo ruolo dell'Agenzia;
(iii) da gestore del patrimonio dello Stato a soggetto promotore e attuatore degli investimenti immobiliari;
(iv) la valorizzazione, ovvero il demanio che crea valore.

Per una disamina completa si rinvia, in ogni caso, all'appendice normativa consolidata (**allegato 1.B**), nella quale sono elencati cronologicamente tutti i provvedimenti normativi di interesse dell'Agenzia.

***

- ***EVOLUZIONE REGOLAMENTARE E ORGANIZZATIVA***

L'Agenzia del demanio ha garantito coerenza sistemica, dimostrando una forte resilienza trasformativa, anche attraverso l'avvio di concrete azioni organizzative abilitanti al cambiamento, in primo luogo procedendo all'implementazione organizzativa della Struttura per la Progettazione, ma anche rafforzando alcune funzioni già esistenti e creandone di nuove.

Si annoverano in tale contesto soprattutto le indicazioni contenute nel decreto del Presidente del Consiglio del 29 luglio 2021 con il quale in attuazione delle disposizioni di cui alla legge di bilancio 2019 (art. 1, commi 162-167, L. n. 145/2018) e ferma restando l'istituzione della "Struttura per la progettazione" presso l'Agenzia del Demanio, sono state chiarite e descritte, in modo più analitico e coerente, le attività di *core business* della stessa[2].

Al fine di accompagnare il cambiamento e adattare la struttura organizzativa alle nuove sfide, sono stati anche modificati lo Statuto e il Regolamento di amministrazione e contabilità dell'Agenzia[3], inserendo tra le direzioni centrali la Struttura per la progettazione e la Direzione per la Trasformazione digitale per ottemperare alle finalità di digitalizzazione e sostenibilità ecologica previste dal PNRR, anche sulla base delle indicazioni dell'AGID, per avviare il processo di integrale trasformazione in chiave digitale e ecologicamente sostenibile dell'Agenzia del demanio.

L'evoluzione organizzativa ha contribuito ad arricchire le prospettive di azione e di investimenti per l'Agenzia del demanio, attraverso l'acquisizione di nuove funzioni, risorse economiche e competenze tecnico-specialistiche.

Conseguenza naturale di tali nuove prospettive è stata l'adozione del primo **Piano Strategico Industriale 2022-2026** nel quale sono state declinate le coordinate per l'attuazione degli indirizzi strategici definiti dal Ministero vigilante, proiettando l'operato dell'Agenzia del demanio secondo direttrici di progettazione, sviluppo e gestione del patrimonio

[2] In particolare "supporto agli enti territoriali per favorire la qualità della progettazione, anche in relazione all'edilizia statale, scolastica, universitaria, sanitaria e carceraria, e la predisposizione di modelli innovativi progettuali ed esecutivi per edifici pubblici e opere similari".

[3] Deliberati dal Comitato di Gestione nella seduta del 12.10.2021 e approvati dal Ministero dell'economia e delle finanze il 26.11.2021, con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 7.12.2021. Pubblicati nel sito istituzionale dell'Agenzia in data 17.12.2021, come comunicati sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30.12.2021.

immobiliare dello Stato, coerentemente con i più moderni approcci al *property management* e con le migliori pratiche internazionali, nonché puntando a generare impatti positivi e misurabili sul territorio.

A livello operativo è stata avviata la revisione dei processi in chiave digitale e di semplificazione.

- ***DALLA GESTIONE DELL'EMERGENZA ALLA SISTEMATICITÀ DEL RUOLO DELL'AGENZIA***

Le recenti crisi emergenziali che hanno contraddistinto il contesto economico, sociale e geopolitico italiano e internazionale, con particolare riferimento alla emergenza epidemiologica da covid 19, alla crisi internazionale in Ucraina e agli eventi calamitosi degli ultimi anni, hanno avuto un significativo impatto anche nell'attività dell'Agenzia del demanio, che da ausiliario dei pubblici poteri, ha assunto sempre di più un ruolo chiave nella gestione degli effetti ad essi conseguenti, prestando il proprio supporto tecnico innovativo e qualificato.

In tale contesto, con le seguenti disposizioni normative si è provveduto a disciplinare, nonché ad innovare e adeguare il coinvolgimento dell'Agenzia del demanio nelle peculiari fattispecie di seguito riportate.

(i) La crisi Ucraina e la gestione delle risorse congelate in seguito a sanzioni internazionali

A seguito della crisi internazionale in Ucraina, l'Agenzia è stata fortemente impegnata nella gestione delle risorse economiche sottoposte alle misure di congelamento disposte dalla UE[4] a carico di soggetti ritenuti responsabili di azioni che compromettono o minacciano l'integrità territoriale, la sovranità e l'indipendenza dell'Ucraina. Considerato che la normativa di riferimento (D.Lgs. n. 109/2007) affida all'Agenzia la gestione, l'amministrazione e la custodia delle risorse economiche congelate[5], l'Agenzia si è fatta portavoce di alcune proposte normative per individuare le migliori modalità di gestione e amministrazione e il livello di custodia adeguato delle risorse congelate, in applicazione dei regolamenti europei che hanno sancito le fattispecie di congelamento.

Le proposte finalizzate ad adattare il quadro giuridico nazionale, previsto per altri contesti storici, allo specifico contesto emergenziale di riferimento hanno trovato accoglimento (art. 31-*ter*, Decreto-Legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito con modificazioni dalla Legge 20 maggio 2022, n. 51 e art. 48-*bis*, Decreto-Legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2022, n. 91), conseguendo l'obiettivo di un migliore coordinamento delle Amministrazioni interessate che, al contempo, garantiscono la sicurezza delle stesse risorse economiche e individuano modalità operative per garantirne la migliore gestione anche in termini di economicità.

[4] Regolamento dell'Unione Europea (Regolamento (UE) 269/2014 del Consiglio in data 17 marzo 2014, come modificato dal Regolamento (UE) 2022/330 del 25 febbraio 2022 e ss.
[5] Art. 12 D.Lgs. 22 giugno 2007, n. 109.

(ii) Ricostruzione post eventi naturali estremi

Sempre più incisivo è il ruolo dell'Agenzia del demanio nell'ambito della normativa sulla ricostruzione pubblica conseguente al verificarsi di eventi calamitosi, siano essi di natura sismica ovvero derivanti da eventi eccezionali, anche meteorologici.

In particolare, l'Agenzia, già soggetto attuatore degli interventi di ricostruzione pubblica conseguenti agli eventi sismici del 2016[6] e di quelli che hanno interessato i comuni di Casamicciola Terme, Forio, Lacco Ameno dell'Isola di Ischia[7], è stata più di recente individuata quale soggetto attuatore anche per gli interventi urgenti di riparazione, ripristino o ricostruzione delle opere pubbliche e dei beni culturali per fronteggiare l'emergenza provocata dagli eventi meteorologici del 26 novembre 2022 nell'isola di Ischia[8], nonché di quelli alluvionali verificatisi a partire dal 1° maggio 2023[9].

Il supporto dell'Agenzia nella ricostruzione viene assicurato anche attraverso il qualificato e specialistico apporto delle competenze tecniche ed innovative della Struttura per la Progettazione.

(iii) Tor Vergata – Città dello Sport

Per riportare il compendio di proprietà dello Stato, originariamente destinato a Città dello sport, dall'attuale stato di abbandono ad una fase di valorizzazione che colga nuove opportunità di sviluppo e favorisca la rigenerazione urbana, la disposizione di cui all'art. 31 del decreto-legge 24 febbraio 2023, n. 13 – in vista delle celebrazioni del Giubileo 2025 – ha previsto il finanziamento di interventi essenziali ed indifferibili ai sensi del dPCM 15 dicembre 2022[10], per i quali l'Agenzia è Soggetto Attuatore, con le risorse stanziate sui capitoli di spesa del Bilancio dello Stato nn. 7759 e 7754, nel limite di 70 milioni di euro, nonché l'introduzione di misure semplificate ed acceleratorie per l'affidamento e la conclusione delle attività di progettazione e realizzazione di tali interventi necessari alla concreta fruizione del compendio per gli eventi giubilari.

[6] Artt. 14 e ss. del Decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni dalla Legge 15 dicembre 2016, n. 229, recante "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016" (cd. Decreto Sisma).

[7] Decreto-Legge 28 settembre 2018 n.109, convertito con modificazioni dalla Legge 16 novembre 2018, n. 130, recante "Disposizioni urgenti per la città di Genova, la sicurezza della rete nazionale delle infrastrutture e dei trasporti, gli eventi sismici del 2016 e 2017, il lavoro e le altre emergenze" (cd. Decreto Genova).

[8] Decreto-Legge 3 dicembre 2022, n. 186, convertito, con modificazioni, dalla Legge 27 gennaio 2023, n. 9, recante "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi eccezionali verificatisi nel territorio dell'isola di Ischia a partire dal 26 novembre 2022" (cd. Decreto Ischia).

[9] Decreto-legge 1° giugno 2023, n. 61, convertito con modificazioni dalla Legge 31 luglio 2023, n. 100, recante *"Interventi urgenti per fronteggiare l'emergenza provocata dagli eventi alluvionali verificatisi a partire dal 1° maggio 2023"* (cd. Decreto Alluvione - nel quale è confluito il Decreto-Legge 5 luglio 2023, n. 88 recante "*Disposizioni urgenti per la ricostruzione nei territori colpiti dall'alluvione verificatasi a far data dal 1° maggio 2023*", che non è stato formalmente convertito).

[10] Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 15 dicembre 2022, recante il Programma degli interventi essenziali ed indifferibili nella Città di Roma in preparazione del Giubileo 2025 in attuazione dell'articolo 1, commi 420-443 della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (L.B. 2022).

- ***DA GESTORE DEL PATRIMONIO DELLO STATO A SOGGETTO PROMOTORE E ATTUATORE DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI***

L'Agenzia del demanio, oltre ad essere il punto di riferimento nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico, di recente si è resa protagonista della scena degli investimenti pubblici, accrescendo le proprie competenze anche attraverso la piena implementazione della Struttura per la progettazione. Prova ne è la triplicazione nell'ultimo triennio del volume degli investimenti realizzati e l'aumento di oltre il 20% degli interventi.

(i) Stazione appaltante qualificata e accelerazione degli interventi

Il consolidamento di tale nuovo ruolo ha trovato un riconoscimento anche nell'inserimento dell'Agenzia del demanio tra le stazioni appaltanti qualificate[11], insieme al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (compresi i Provveditorati interregionali per le opere pubbliche), Consip S.p.a., Invitalia – Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.a. e Difesa servizi S.p.A.

Alla medesima Agenzia è stata anche riconosciuta la possibilità di avvalersi, per assicurare il conseguimento degli obiettivi di transizione ecologica ed innovazione digitale perseguiti dal PNRR, della Struttura per la Progettazione per accelerare la realizzazione degli interventi di valorizzazione, manutenzione, rifunzionalizzazione, efficientamento energetico ed adeguamento sismico degli immobili di proprietà statale, inclusi gli immobili confiscati gestiti dalla stessa Agenzia (art. 16-bis, commi 8 e 9 del DL 146/2021).

(ii) Attuazione di un piano strategico per la rifunzionalizzazione e rigenerazione degli immobili pubblici

Al fine di sbloccare gli investimenti pubblici, favorire il riuso dei beni pubblici per il soddisfacimento delle esigenze allocative delle Pubbliche amministrazioni centrali e assicurare l'abbattimento della spesa per locazioni passive, la disposizione di cui all'art. 16-bis del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146, convertito, con modificazioni dalla Legge 17 dicembre 2021, n. 215, ha introdotto misure di semplificazione e accelerazione delle procedure di approvazione degli **interventi di rifunzionalizzare degli immobili di proprietà dello Stato** curati dall'Agenzia del demanio. Trattasi, in particolare, della possibilità di utilizzare la conferenza dei servizi decisoria, in forma semplificata, per l'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica e di ricorrere all'appalto integrato, coerentemente con le misure di accelerazione introdotte dal Legislatore per il raggiungimento degli obiettivi del PNRR[12] e che, in via sistemica, sono successivamente state recepite nel nuovo codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. 36/2023.

Inoltre, per la medesima esigenza di celerità e certezza nella realizzazione degli **interventi relativi all'edilizia giudiziaria** (e relative infrastrutture di supporto), è stato introdotto l'art. 53-*bis* nel Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108, con analoghe misure di semplificazione

[11] Art. 38 D.Lgs. 50/2016 e art. 63 D.Lgs. 36/2023.

[12] Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108, recante "*Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure*".

dei suddetti interventi finanziati anche con risorse diverse da quelle previste dal PNRR e dal PNC e dai programmi cofinanziati dai fondi strutturali dell'UE.

Di rilievo, in detto contesto, anche la norma con la quale è stata prevista una disciplina autorizzatoria semplificata per una più rapida realizzazione del "**Parco della Giustizia di Bari**", e che prevede procedure estremamente veloci per il rilascio dei pareri, per il conseguimento della variazione urbanistica e l'approvazione dei vari livelli di progettazione, nonché misure specifiche anche per l'impugnazione giudiziaria dei relativi atti di affidamento (art. 9 del DL 152/2021).

(iii) Approccio sistemico alla progettazione e riconoscimento del ruolo centrale dell'Agenzia nelle commesse pubbliche.

In seguito al concreto avvio delle attività della Struttura per la progettazione che ha consentito di favorire la crescita della qualità architettonica, tecnica e paesaggistica degli interventi, assicurando un adeguato supporto tecnico-specialistico nella progettazione di alto livello, strutturale, sismica, energetica, urbanistico-ambientale e architettonico-paesaggistica, in ottica di sostenibilità e digitalizzazione, in linea con le politiche di sviluppo del territorio, resa possibile anche dall'evoluzione normativa sopra descritta, una serie di norme adottate a partire dal 2021 hanno agevolato un nuovo approccio sistemico e coordinato alla progettazione e alla realizzazione degli investimenti pubblici.

In tale ambito, alcune disposizioni[13] hanno innovato e integrato il **Sistema Accentrato delle manutenzioni (Manutentore unico)**, per rendere ancora più efficiente l'intero processo e renderlo più efficace rispetto ai risultati attesi, prevedendo che l'esecuzione degli interventi relativi alla messa a norma degli impianti o correlati alle norme in materia di prevenzione incendi, può essere curata dall'Agenzia del demanio (o dai Provveditorati interregionali per le opere pubbliche), previo atto di intesa e senza nuovi o maggiori oneri, nei casi in cui interessino immobili già oggetto di finanziamenti per lavori nell'ambito di piani di investimento approvati dalla stessa Agenzia del demanio.

Analogamente, per accelerare la pianificazione, progettazione e realizzazione degli interventi di **riqualificazione sismica ed energetica degli immobili della Pubblica Amministrazione Centrale (PREPAC)**, sono state introdotte alcune disposizioni[14] ai sensi delle quali l'Agenzia del demanio, attraverso la Struttura per la progettazione, rientra tra i soggetti di cui le Amministrazioni interessate possono avvalersi al fine di elaborare le proposte d'intervento nell'ambito dei programmi predisposti per il miglioramento della prestazione energetica degli immobili della Pubblica Amministrazione Centrale. Ciò con l'obiettivo di promuovere forme di razionalizzazione e di coordinamento tra gli interventi, anche tra più amministrazioni, favorendo economie di scala e contribuendo al contenimento dei costi.

Meritano di essere annoverate in tale contesto anche quelle disposizioni relative all'**ammodernamento del parco infrastrutturale dell'Arma dei Carabinieri e della Guardia**

[13] Articolo 9, comma 7, decreto-legge 16 giugno 2022, n. 68, convertito con modificazioni dalla legge 5 agosto 2022, n. 108.

[14] Articolo 19, decreto-legge 1° marzo 2022, n. 17, convertito con modificazioni dalla Legge 27 aprile 2022, n. 34.

di Finanza[15]**, e delle Capitanerie di Porto - Guardia Costiera**[16], attraverso la realizzazione di un programma pluridecennale per la costruzione di nuove caserme demaniali nonché per la ristrutturazione, l'ampliamento, il completamento, l'esecuzione di interventi straordinari, l'efficientamento energetico e l'adeguamento antisismico di quelle già esistenti. Le predette norme prevedono, infatti, che all'Agenzia, oltre alla stipula degli atti di acquisto degli immobili da destinare alle suddette finalità, possa essere anche affidata la funzione di stazione appaltante.

Anche per il Ministero della Cultura sono state introdotte disposizioni volte ad assicurare la conservazione e la fruizione del patrimonio archivistico, attraverso l'autorizzazione, alla realizzazione di interventi di adeguamento antincendio e antisismico degli istituti archivistici, nonché per l'acquisto di immobili destinati agli **Archivi di Stato**[17], con lo stanziamento delle relative somme. L'Agenzia ha colto l'opportunità per promuovere nuovi modelli di Archivi come poli culturali aperti alla cittadinanza con sale di consultazione digitali.

- ***LA VALORIZZAZIONE, OVVERO IL DEMANIO CHE CREA VALORE***

La recente produzione normativa, nel dare attuazione alle scelte di politica economica e sociale, ha consentito il passaggio ad un nuovo modello di gestione del patrimonio immobiliare che passa anch'esso da una visione "statica", essenzialmente misurata in temini economici, ad una visione dinamica e di contesto, per la creazione di valore sociale ed economico, attraverso scelte mirate alla riqualificazione e conversione d'uso, con azioni strategicamente indirizzate al raggiungimento di politiche urbane sostenibili e innovative.

Anche le recentissime modifiche in materia di concessioni e locazione di beni dello Stato[18], evidenziano il nuovo approccio dell'Agenzia che, proprio per il conseguimento dei predetti obiettivi, da mero gestore diventa attore della valorizzazione, intesa non come svendita ma come riuso del patrimonio anche attraverso l'attrazione di investitori privati, qualificati sotto il profilo della sostenibilità e dell'innovazione. Il patrimonio gestito diventa così fonte di valore economico, sociale, culturale e ambientale.

Significative in tal senso sono state anche le previsioni di cui al **decreto-legge 24 febbraio 2023, n. 13** (convertito dalla legge 21 aprile 2023, n. 41) con cui è stato disciplinato il contributo dell'Agenzia del demanio ai progetti finanziati con risorse PNRR in materia di residenze universitarie (*art. 15*); a sostegno degli interventi di rigenerazione urbana, di rifunzionalizzazione, efficientamento e messa in sicurezza di spazi e immobili pubblici finanziati con risorse PNRR, PNC e PNIEC (*art. 15-bis*) e in relazione agli obiettivi in materia di resilienza energetica nazionale (*art. 16*). Si tratta di ambiti di azione "nuovi" per l'Agenzia, rispetto ai quali è chiamata a svolgere un ruolo che va ben oltre la gestione, che la rende un "agente" e, visto il momento storico e la rilevanza dei temi, un vettore del

[15] Articolo 1, commi 475 e 476, della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (L.B. 2022).
[16] Articolo 3, decreto-legge 16 giugno 2022, n. 68, convertito con modificazioni dalla legge 5 agosto 2022, n. 108.
[17] Articolo 1, commi 364-365 della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (L.B. 2022).
[18] Cfr. articolo 1, comma 68 della legge 30 dicembre 2023, n. 213 (L.B. 2024).

cambiamento, in un contesto che, sia dal punto di vista degli alloggi universitari che del clima, può definirsi emergenziale.

In questi ambiti l'Agenzia svolge una pluralità di funzioni che vanno dall'individuazione degli immobili idonei a soddisfare il fabbisogno, alla progettazione ed esecuzione, nonché – alle condizioni definite dalla legge – al finanziamento degli interventi volti alla rifunzionalizzazione e valorizzazione del patrimonio pubblico verso utilizzi coerenti con gli obiettivi attuali del Governo, come declinati nell'Atto di indirizzo del Ministero vigilante: da alloggi universitari, al cohousing per specifiche fasce della popolazione, anche avvalendosi del ruolo degli enti del terzo settore; e ancora, alloggi di servizio, di concerto con le PA interessate, comunità energetiche, poli culturali e museali digitali, per valorizzare, in un'ottica moderna e digitale, il patrimonio culturale.

(i) Residenze universitarie

In particolare, per agevolare il raggiungimento delle finalità perseguite e degli obiettivi del PNRR, nonché al fine di contribuire al superamento dell'emergenza alloggiativa degli studenti fuori sede, con una disposizione sistemica che ha allargato le finalità di utilizzo del patrimonio immobiliare statale, l'Agenzia del demanio può contribuire alla realizzazione di residenze universitarie, anche finanziariamente e, al contempo, assicurare il recupero e la rifunzionalizzazione di beni statali inutilizzati e che non risultano concretamente destinabili ad altre finalità statali. Per tale finalità l'Agenzia può anche destinare risorse dal proprio Piano Investimenti, contribuendo con gli asset in gestione alle missioni PNRR, nonché fare ricorso agli strumenti di partenariato pubblico-privato per la progettazione, costruzione, ristrutturazione e gestione. Il tutto anche attraverso la Struttura per la Progettazione (art. 15 DL 13/2023).

(ii) Piani città

Sempre in tale contesto è stata assicurata particolare attenzione alle attività di razionalizzazione degli spazi in uso alle Pubbliche Amministrazioni Centrali con l'obiettivo primario di ottimizzare l'uso del patrimonio immobiliare pubblico, anche in termini di efficientamento funzionale, responsabilizzando le Amministrazioni utilizzatrici verso una politica pianificatoria dei propri fabbisogni. È stato dato avvio a un nuovo modello gestionale – denominato "Piano Città degli immobili pubblici" – mirato alla pianificazione integrata dei fabbisogni delle Amministrazioni Centrali e all'analisi degli immobili pubblici a disposizione, a partire dai quali realizzare sedi moderne e funzionali con livelli di massima efficienza energetica.

***

Con la costruzione di un impianto normativo e regolamentare come quello appena illustrato, non si esaurisce l'impegno dell'Agenzia del demanio, sempre proiettata alla ricerca di soluzioni innovative per il consolidamento del proprio ruolo e alla definizione delle scelte strategiche legate al proprio modello di *business*.

Osservando i risultati ottenuti si prenderà atto che il nuovo palinsesto normativo riconosce l'attuale evoluzione rispetto al precedente ruolo affidato all'Agenzia del demanio, da norme ormai risalenti nel tempo e, come tali, non sempre necessariamente rispondenti o

adeguate alle esigenze attuali, che richiedono un modello di gestione del patrimonio immobiliare dello Stato innovativo, digitale e sostenibile.

Le stesse norme introdotte nell'ultimo triennio, se da un lato consolidano il cambiamento di visione della gestione del patrimonio pubblico, dall'altro lasciano intravedere - in prospettiva - il naturale sviluppo evolutivo dell'Agenzia del demanio, in termini di posizionamento strategico per la creazione di valore economico e sociale attraverso una visione del Patrimonio Immobiliare Pubblico, che diventa fattore di crescita e sviluppo del Paese e dei territori, in condivisione e coordinamento con i Ministeri di riferimento e le altre amministrazioni/istituzioni coinvolte.

Il nuovo contesto in cui opera l'Agenzia del demanio e i compiti sempre più complessi ad essa affidati, richiedono - ed è questa una delle prossime sfide che il presente e il futuro ci presenta - un costante presidio e adeguamento dei modelli organizzativi e di compliance che, attraverso idonei sistemi di controllo interno (*check and balance*) e di governance del rischio (*risk management*), possano essere di supporto e accompagnamento al management dell'Agenzia nelle scelte strategiche e operative.

Allegati:

A) Analisi disposizioni normative della legge 30 dicembre 2023, n. 213 (L.B. 2024) e del decreto-legge 30 dicembre 2023, n. 215 (c.d. Milleproproghe)
B) Appendice normativa

ALLEGATO 1.A

- **ANALISI DISPOSIZIONI NORMATIVE DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2023, N. 213 (L.B. 2024) E DEL DECRETO-LEGGE 30 DICEMBRE 2023, N. 215 (C.D. MILLEPROPROGHE) -**

Nel secondo semestre del 2023 l'Agenzia del demanio ha formulato al MEF alcune proposte normative/emendative con l'obiettivo principale di introdurre misure finalizzate ad una riduzione della spesa pubblica con riferimento, in particolare, all'utilizzo di immobili per usi istituzionali delle Amministrazioni statali, al fine di valutarne il possibile inserimento nel DDL Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 o in altro veicolo normativo utile.

Le proposte di che trattasi riguardano vari ambiti quali, a titolo esemplificativo: *i)* le locazioni passive di immobili conferiti a FIP-Fondo Immobili Pubblici e FP1-Fondo Patrimonio Uno e rispettivi aventi causa; *ii)* l'accelerazione degli interventi in materia di alloggi e residenze universitarie; *iii)* il prolungamento della durata delle concessioni e locazioni di immobili appartenenti allo Stato in favore di soggetti che rivestono un particolare interesse pubblico nei settori della ricerca, dell'istruzione e della cultura; *iv)* l'estensione dell'ambito temporale di riferimento delle disposizioni di cui all'articolo 16-sexies del DL 146/2021 in tema di contratti di locazione passiva stipulati dalle Amministrazioni statali entro il 31.12.2023; *v)* la proroga del termine di cui all'articolo 1, comma 4, del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 giugno 2019, n. 55, in tema di semplificazioni per gli affidamenti di progettazioni.

Alcune delle proposte normative che riguardano da vicino l'Agenzia sono state inserite nella recente legge di bilancio 2024 (legge 30 dicembre 2023, n. 213) e nel DL cd. Milleproroghe 2023 (DL n. 215/2023).

In particolare, trattasi delle seguenti previsioni normative:

Legge 30 dicembre 2023, n. 213, recante "*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026*".

- **Articolo 1 comma 68 - Modifiche al DPR n. 296/2005 in merito alla durata delle concessioni/locazioni di beni dello Stato in gestione all'Agenzia del demanio.**

Il comma in questione apporta alcune modifiche all'art. 14, comma 2-*bis*, del D.P.R. n. 296/2005, prevedendo l'estensione ad anni 50 della durata delle concessioni e locazioni di immobili statali gestiti dall'Agenzia in favore di determinate categorie di utilizzatori.

L'articolo 14 del D.P.R. n. 296/2005 stabilisce, al **comma 1**, che la durata delle concessioni o locazioni disposte in favore dei soggetti utilizzatori a titolo gratuito (articolo 10) e a canone agevolato (articolo 11) è fissata in sei anni. Il successivo **comma 2** stabilisce che, quando l'Agenzia del demanio ne ravvisa, con determinazione motivata, l'opportunità in considerazione di particolari finalità perseguite dal richiedente, la concessione/locazione può avere una durata superiore ai sei anni, comunque non eccedente i diciannove anni. Può

essere stabilito un termine superiore ai sei anni anche nell'ipotesi in cui il concessionario si obbliga a eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose con indicazione del termine di ultimazione delle stesse.

Il **comma 2-*bis* del medesimo art. 14**, stabiliva che per le regioni e gli enti locali (cioè i soggetti di cui alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 11), del citato regolamento, qualora il concessionario si obblighi a eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose con indicazione del termine di ultimazione delle stesse (cioè qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 2, secondo periodo, del medesimo articolo 14), la durata delle concessioni o locazioni può essere stabilita in anni cinquanta.

Con le modifiche introdotte dal comma 68 della legge di bilancio 2024 viene ampliata la platea dei soggetti per i quali le concessioni o locazioni di beni immobili statali gestiti dall'Agenzia del demanio ai sensi del predetto DPR n. 296/2005 possono avere la durata di 50 anni (anziché una durata massimo fino ad anni 19), qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 14, comma 2, del medesimo regolamento (ossia in considerazione di particolari finalità perseguite dal richiedente, ovvero nell'ipotesi in cui il concessionario si obbliga a eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose con indicazione del termine di ultimazione delle stesse).

Per effetto di tale modifica, **la possibilità di prevedere una durata di 50 anni delle concessioni/locazioni di immobili dello Stato attualmente riguarda i seguenti soggetti**:

- le università statali, per scopi didattici e di ricerca (art. 10, lett. a), del DPR n. 296/2005);
- le regioni, relativamente agli immobili dello Stato destinati a servizi per la realizzazione del diritto agli studi universitari ai sensi dell'articolo 21 della legge 2 dicembre 1991, n. 390 (art. 10, lett. b), primo periodo, del DPR n. 296/2005);
- **le istituzioni**, le **fondazioni** e le **associazioni non aventi scopo di lucro** (lett. g) art. 11 comma 1, del DPR n. 296/2005), che **perseguono in ambito nazionale fini di rilevante interesse nel campo della cultura, dell'ambiente, della sicurezza pubblica, della salute e della ricerca**; svolgono la propria attività sulla base di programmi di durata almeno triennale; utilizzano i beni di proprietà statale perseguendo, ove compatibili con i propri scopi, l'ottimizzazione e la valorizzazione dei medesimi, garantendo altresì la effettiva fruibilità degli stessi da parte della collettività);
- gli enti pubblici di ricerca elencati all'art. 1, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 218 (ad es. CNR, ASI, INAF, INGV, ISTAT, ISS).

L'estensione ad anni 50 del limite di durata delle concessioni/locazioni rilasciate dall'Agenzia ai sensi degli articoli 10 e 11 del DPR n. 296/2005, alle specifiche categorie di soggetti sopra elencati, è finalizzata a garantire un incremento del valore del patrimonio statale facilitando la realizzazione di investimenti di riqualificazione e manutenzione di rilevante entità su beni immobili statali di particolare pregio e interesse storico artistico paesaggistico che necessitano di un periodo più lungo di ammortamento, agevolando,

altresì, la concreta possibilità per le specifiche categorie di soggetti interessati alla valorizzazione del bene, di ottenere finanziamenti pubblici/privati da destinare al conseguimento delle rilevanti finalità e degli interessi pubblici cui gli stessi sono istituzionalmente preposti.

Il prolungamento del termine di durata delle concessioni/locazioni di immobili statali è, dunque, connesso ad esigenze di sostenibilità e ammortamento dei costi elevati di investimento necessari per la gestione e manutenzione di determinati beni statali in concessione/locazione, e per favorire la realizzazione di rilevanti progetti di valorizzazione di particolare interesse pubblico da parte delle suddette categorie di beneficiari, e per consentire agli stessi di acquisire contributi/finanziamenti pubblici/privati che necessitano di una prospettiva temporale lunga di svolgimento delle attività.

Si consideri, peraltro, che l'ordinamento giuridico già prevede ipotesi di concessioni/locazioni di immobili pubblici di lunga durata, fino ad un massimo di 50 anni. Si fa riferimento, all'art. 3-bis, comma 4, del DL n. 351/2001 (cd. concessioni di valorizzazione); all'art. 71, comma 3, del decreto legislativo n. 117/2017 cd. Codice del Terzo settore, che prevede un termine di durata commisurato al raggiungimento. Trattasi delle concessioni di valorizzazione di immobili dello Stato ovvero delle concessioni di beni culturali di proprietà statale o di altri enti pubblici in favore di soggetti del terzo settore, qualora i beni siano interessati da progetti di riqualificazione e riconversione, tramite rilevanti interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini).

- **Articolo 1, comma 69 - Disposizioni in materia di locazioni passive - immobili conferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare ai sensi dell'art. 4 del DL n. 351/2001 (FIP e FP1).**

Il comma 69 prevede l'inserimento del nuovo comma 2-*octies* all'articolo 4, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 e disciplina una procedura di rinuncia agli effetti della disdetta dei contratti di locazione con i fondi costituiti ai sensi del medesimo articolo, nonché con i loro aventi causa, afferenti ai suddetti beni immobili, finalizzata alla prosecuzione dei relativi contratti.

Per la precisione **il nuovo comma 2-*octies* dell'art. 4 del DL n. 351/2001 dispone testualmente che:**

"Fatti salvi i diritti acquisiti a qualunque titolo da terzi in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è facoltà di chi ha già esercitato la disdetta o di tutti i suoi successivi aventi causa formalizzare la propria volontà di rinunciare agli effetti della disdetta medesima, relativamente agli immobili che sono occupati precariamente dalle amministrazioni utilizzatrici. Tale rinuncia può essere effettuata entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e, qualora accettata dall'Agenzia del demanio, su assenso dell'amministrazione utilizzatrice, o dalla controparte contrattuale qualora diversa dalla suddetta Agenzia, che può condizionare l'accettazione alla rinuncia ad eventuali

contenziosi, retroagisce alla data della disdetta, assicurando la prosecuzione del rapporto locatizio agli stessi termini e condizioni previsti per i casi di rinnovo automatico, ferma restando la facoltà di inserire consensualmente modifiche limitatamente al recesso e all'opzione di acquisto. Resta fermo che, in tali casi, come per i contratti di locazione in corso e per quelli che si sono già rinnovati automaticamente, il canone è pari all'ultimo canone corrisposto anteriormente alla data della scadenza originaria del finanziamento dei fondi comuni di investimento immobiliare costituiti ai sensi del presente articolo, con l'applicazione della normativa in materia di aggiornamento alla variazione degli indici ISTAT nonché di una riduzione del 15 per cento del canone previsto".

In base alla novella introdotta dal **comma 69** viene attribuita la facoltà per i soggetti proprietari degli immobili conferiti ai fondi che hanno già esercitato la disdetta dei contratti di locazione in argomento di formalizzare (entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della medesima disposizione) la propria volontà di rinunciare agli effetti della disdetta medesima, relativamente agli immobili che sono occupati precariamente dalle amministrazioni pubbliche utilizzatrici.

La rinuncia alla disdetta del contratto di locazione in ogni caso non produce effetti automatici in quanto la previsione in esame dispone che **detta rinuncia deve essere accettata dall'Agenzia del demanio, su assenso dell'Amministrazione utilizzatrice, o dalla controparte contrattuale qualora diversa da quest'ultima, che può condizionare l'accettazione alla rinuncia ad eventuali contenziosi.**

In tali ipotesi la rinuncia alla disdetta ha effetti retroattivi dalla data della disdetta medesima, **assicurando la prosecuzione del rapporto locatizio agli stessi termini e condizioni previsti per i casi di rinnovo automatico, ferma restando la facoltà d'inserire consensualmente modifiche contrattuali limitatamente al recesso e all'opzione d'acquisto.**

Resta fermo che, in tali casi, così come per i contratti di locazione in corso e per quelli che si sono già rinnovati automaticamente, **il canone è pari all'ultimo canone corrisposto anteriormente alla data della scadenza originaria del finanziamento** dei fondi comuni d'investimento immobiliare costituiti ai sensi del dell'art. 4 del DL n. 351/2001, **con l'applicazione della normativa in materia di aggiornamento alla variazione degli indici Istat, nonché della riduzione del 15 per cento del canone previsto** (ex art. 3 del DL n. 95/2012, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135).

La finalità della nuova disposizione di cui al predetto comma 2-*octies* è quella di assicurare continuità delle funzioni pubbliche esercitate dalle amministrazioni statali allocate negli immobili in questione che si sono avvalse della facoltà di permanere negli immobili conferiti ai Fondi immobiliari di cui all'articolo 4, del D.L. 351/2001, così come prevista dal comma 2-*septies* del medesimo art. 4. Al contempo, l'obiettivo della norma in esame è quello di superare le notevoli difficoltà manifestate da alcune delle predette amministrazioni statali utilizzatrici degli immobili oggetto dei suddetti contratti ad individuare soluzioni allocative alternative e la conseguente necessità di permanere nei predetti immobili, con elevati rischi di pagamento di penali pari al 50% dell'ultimo canone pagato, in caso di soccombenza nei contenziosi già attivati (ovvero in quelli ancora attivabili) dai locatori, con conseguenti rilevanti oneri a carico della finanza pubblica.

Tale disposizione dovrebbe inoltre prevenire o ridurre il contenzioso con le Proprietà, nonché incentivare la regolarizzazione degli utilizzi in essere nei predetti immobili garantendo in tal modo la continuità delle funzioni pubbliche esercitate dalle Amministrazioni dello Stato ivi allocate, e al contempo ricondurre gradualmente il regime speciale degli immobili in questione a quello ordinario delle locazioni passive delle pubbliche amministrazioni.

- **Articolo 1, comma 70 - Proroga delle semplificazioni per gli affidamenti delle progettazioni in caso di disponibilità di finanziamenti limitati alle sole attività di progettazione (ex art. 1, comma 4, DL n. 32/2019)**

Il **comma 70** interviene sulla disposizione transitoria recata dal primo periodo del comma 4 dell'art. 1 del D.L. 32/2019 (c.d. sblocca cantieri) che disponeva, per il periodo dal 2019 al 2023, che i soggetti attuatori di opere per le quali deve essere realizzata la progettazione possono avviare le relative procedure di affidamento anche in caso di disponibilità di finanziamenti limitati alle sole attività di progettazione. Dette opere saranno poi considerate prioritariamente ai fini dell'assegnazione dei finanziamenti per la loro realizzazione.

Le modifiche introdotte dal **comma 70, lettera a)**, **rendono permanente** l'applicabilità della citata disposizione transitoria recata dal primo periodo del comma 4 del citato DL 32/2019, e dunque **la possibilità di avviare le procedure di affidamento della progettazione di opere pubbliche anche in caso di disponibilità di finanziamenti limitati alle sole attività di progettazione.**

La previsione di cui al richiamato comma 4, originariamente prevista per gli anni 2019 e 2020, con una serie di interventi normativi, è stata estesa anche all'anno 2021 (dall'articolo 13, comma 2, lett. a), del D.L. 183/2020, c.d. Milleproroghe) e prorogata fino all'anno 2023 (dall'articolo 52, comma 1, lettera a), punto 4, del D.L. 31 maggio 2021, n. 77, convertito con modificazioni dalla legge 29 luglio 2021 n.108, c.d. Governance PNRR).

La finalità del legislatore del 2019, per accelerare gli interventi da realizzare a cura delle stazioni appaltanti, era quella di dare la possibilità agli enti attuatori di poter disporre – nel rispetto dei principi di buona e sana amministrazione – di progettazioni pronte che permettessero di accedere ai finanziamenti previsti, in particolare, dalle programmazioni europee e nazionali, spesso non intercettabili dalle amministrazioni pubbliche proprio per l'assenza anche di un livello minimo di progettazione cantierabile, nonché per i tempi necessari per la progettazione e l'esecuzione.

Pertanto, la novella introdotta dal comma 70 della legge di bilancio 2024 mira ad assicurare una maggiore consapevolezza nella programmazione delle opere pubbliche, in un'ottica acceleratoria delle stesse, favorendo al contempo il buon esito degli investimenti pubblici, tenendo conto, altresì, della esigenza di garantire il raggiungimento degli obiettivi previsti dalle programmazioni europee e nazionali.

Il **comma 70, lettera b)** prevede l'inserimento, all'articolo 1, comma 4, del decreto-legge 18 aprile 2019, n.32, di un nuovo periodo finale in base al quale, con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze,

da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della medesima disposizione, sono definite le modalità di analisi e di monitoraggio delle attività progettuali di cui al primo periodo della stessa, in raccordo con quanto previsto dal decreto legislativo 29 dicembre 2011, n.229 (in materia di monitoraggio delle opere pubbliche), anche al fine della successiva verifica del livello di realizzazione degli interventi per i quali è stata svolta la progettazione.

- **Articolo 1, commi 205 e 206 - Esclusione dell'Agenzia del demanio dall'ambito di applicazione della disciplina in materia di integrazione salariale.**

Il **comma 205**, con una norma di interpretazione autentica dell'articolo 3 del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 12 agosto 1947, n.869, ratificato dalla legge 21 maggio 1951, n.498, **esclude l'Agenzia del demanio, ente pubblico economico, dall'applicazione delle norme in materia di integrazioni dei guadagni degli operai dell'industria e dispone**, altresì, **che alla stessa Agenzia non si applicano le disposizioni in materia di integrazioni salariali, di cui al titolo I del decreto legislativo 14 settembre 2015, n.148 (*Disposizioni per il riordino della normativa in materia di ammortizzatori sociali in costanza di rapporto di lavoro, in attuazione della legge 10 dicembre 2014, n. 183*).**

Più nel dettaglio la norma di che trattasi (la cui introduzione si è resa necessaria per superare alcuni dubbi interpretativi sollevati dall'INPS) chiarisce, in via di interpretazione autentica dell'articolo 3 del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 12 agosto 1947 n. 869, che l'Agenzia del demanio, agenzia fiscale istituita ai sensi dell'articolo 57 del decreto legislativo 30 luglio 1999 n. 300, cui è stata attribuita la natura giuridica di ente pubblico economico dall'articolo 3 del decreto legislativo 3 luglio 2003 n. 173 (e in quanto tale rientrerebbe in astratto nell'ambito di applicazione dei trattamenti suddetti), è esclusa dall'applicazione delle norme in materia di intervento straordinario di integrazione salariale di cui al titolo primo, capo terzo del decreto legislativo 14 settembre 2015 n. 148.

- **Articolo 1, comma 294 - Riqualificazione dell'area del polo siderurgico di Piombino.**

Il **comma 294** introduce alcune **misure per completare gli interventi infrastrutturali, portuali e ambientali per favorire la riqualificazione industriale e lo sviluppo produttivo dell'area del polo siderurgico di Piombino**, riconosciuta in situazione di crisi complessa ai sensi del decreto-legge 26 aprile 2013, n. 43 convertito con modificazioni dalla legge 24 giugno 2013.

Più nel dettaglio la disposizione in esame, al fine di agevolare i programmi di investimento sull'area in questione, da parte degli operatori economici interessati, stabilisce che **le aree appartenenti al demanio pubblico, ramo bonifica, ricadenti nel perimetro del suddetto polo siderurgico, possono essere affidate in concessione ai predetti operatori economici in base ad un piano degli investimenti che sarà esaminato dal Ministero delle imprese e del made in Italy.** Si prevede che **la durata delle concessioni possa essere stabilita nel limite massimo di trent'anni.**

Per quanto attiene al **canone annuo**, infine, si prevede che **lo stesso venga determinato anche tenendo conto degli investimenti da realizzare sulla base del piano presentato al Ministero delle imprese e del made in Italy e in ogni caso, non possa essere, per ciascun**

anno, inferiore all'importo annualmente determinato sulla base degli importi previsti per mq in relazione alle concessioni già insistenti sulle medesime aree.

La suddetta norma ha la finalità di individuare una soluzione all'annosa questione della valorizzazione e recupero ambientale delle aree dell'ex Polo siderurgico della Città di Piombino, annoverato tra i Siti di interesse nazionale (SIN) per la quantità/qualità di rifiuti insistenti in loco, demandando al Ministero delle Imprese e del Made in Italy la possibilità di individuare operatori in grado di attuare un Piano di investimenti per il rilancio industriale dell'area, che possa contare su un orizzonte temporale della concessione di durata trentennale, tale da assicurare l'ammortamento dei rilevanti investimenti necessari per la riqualificazione dell'area in questione.

oooo

Decreto-legge 30 dicembre 2023, n. 215 recante "*Disposizioni urgenti in materia di termini normativi*".

Nel decreto-legge in questione non è stata disposta la proroga del blocco dell'adeguamento relativo alla variazione degli indici ISTAT per il canone dovuto dalle pubbliche amministrazioni per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali di cui all'articolo 3, comma 1 del decreto-legge n. 95/2012 (la proposta di proroga anche per il 2024 del blocco istat dei canoni di locazione per le amministrazioni statali è stata formulata dal MEF).

Di particolare interesse per l'Agenzia sono le disposizioni di **cui all'articolo 3, comma 1,** recante la **proroga al 31 dicembre 2024** del termine relativo alla disciplina dei contratti di locazione passiva stipulati ai sensi all'articolo 16-sexies, comma 1, del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146 stipulati dalle amministrazioni pubbliche centrali come individuate dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché dalle Autorità indipendenti, ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (Consob) e dagli enti nazionali di previdenza e assistenza.

Si rammenta che l'articolo 16-sexies, comma 1, del decreto-legge n. 146/2021 aveva disposto che, per i contratti di locazione passiva stipulati dalla data di entrata in vigore della medesima disposizione e fino al 31 dicembre 2023 le predette Amministrazioni non applicassero le riduzioni del canone di mercato (15% e 30%) previste dall'articolo 3, commi 4, 6 e 10, del decreto-legge n. 95 del 2012, in presenza di una delle seguenti condizioni:

i) classe di efficienza energetica dell'immobile oggetto di locazione non inferiore a B ovvero non inferiore a D per gli immobili sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);

ii) rispetto da parte delle amministrazioni statali di cui all'articolo 2, comma 222, primo periodo, della legge finanziaria 2010 (Legge n. 191/2009) di un parametro non superiore a 15 mq/addetto ovvero non superiore a 20 mq/addetto per gli immobili non di nuova costruzione con limitata flessibilità nell'articolazione degli spazi interni;

iii) il nuovo canone di locazione deve essere inferiore rispetto all'ultimo importo corrisposto, fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, commi 222 e seguenti, della legge n. 191 del 2009 per le amministrazioni statali.

La finalità della norma di cui al citato art. 16-sexies è quella di: promuovere la razionalizzazione e il contenimento degli spazi locati dalle amministrazioni statali per i propri fini istituzionali, per conseguire una riduzione della spesa per affitti passivi nonché di consentire alle predette Amministrazioni di reperire sul mercato soluzioni allocative che tengano conto dei nuovi fabbisogni anche in termini di funzionalità e di efficientamento digitale e energetico, oltre a favorire la regolarizzazione di quelle occupazioni che non è stato possibile contrattualizzare per la mancata accettazione da parte del proprietario di un canone abbattuto ai sensi del citato art. 3 del D.L. n. 95/2012 e facilitare l'individuazione di nuove soluzioni allocative.

ALLEGATO 1.B

- APPENDICE NORMATIVA CONSOLIDATA -

Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 29 luglio 2021	
Istituzione della "Struttura di progettazione" presso l'Agenzia del Demanio. ***Soppressione DPCM 15 aprile 2019.***	Il dPCM, ferma restando l'istituzione della Struttura per la Progettazione presso l'Agenzia, **ha chiarito e descritto in modo più analitico e coerente** con l'organizzazione della medesima Agenzia **i compiti della Struttura per la Progettazione**, così da garantirne in tempi rapidi la piena funzionalità

Decreto-Legge 10 settembre 2021, n. 121 convertito con modificazioni dalla Legge 9 novembre 2021, n. 156 (c.d. Infrastrutture)	
Articolo 9 **(*Disposizioni urgenti in materia di efficientamento funzionale degli edifici adibiti a uffici giudiziari*)**	Introduce una **disciplina autorizzatoria semplificata** per una più rapida realizzazione del "**Parco della Giustizia di Bari**", prevedendo procedure estremamente veloci per il rilascio dei pareri, per il conseguimento della variazione urbanistica e l'approvazione dei vari livelli di progettazione, nonché misure specifiche anche per l'impugnazione giudiziaria dei relativi atti di affidamento

Decreto-Legge 21 ottobre 2021, n. 146, convertito, con modificazioni dalla Legge 17 dicembre 2021, n. 215, (c.d. Fiscale)	
Articolo 16-*bis* **(*Misure di semplificazione ed accelerazione degli interventi di rifunzionalizzazione degli immobili di proprietà dello Stato per il soddisfacimento delle esigenze logistiche delle Amministrazioni Statali*)**	Introduce: - commi 1-6: misure volte a **velocizzare le procedure di approvazione degli interventi di rifunzionalizzare degli immobili di proprietà dello Stato**, ove potranno essere riallocate le Amministrazioni che utilizzano immobili in locazione passiva, con l'obiettivo di attuare un piano strategico per la rifunzionalizzazione e rigenerazione degli immobili pubblici e l'abbattimento della spesa per locazioni passive; - comma 8: **l'inserimento dell'Agenzia del demanio tra le stazioni appaltanti qualificate** (modifica art. 38 D.Lgs. n. 50/2016); - comma 9: la possibilità per l'Agenzia di avvalersi della Struttura per la Progettazione per accelerare la realizzazione degli interventi di valorizzazione, manutenzione, rifunzionalizzazione, efficientamento

	energetico ed adeguamento sismico degli immobili di proprietà statale, inclusi gli immobili confiscati gestiti dalla stessa Agenzia
Articolo 16-*sexies* ***(Disciplina dei contratti di locazione passiva stipulati dalle Amministrazioni statali entro il 31 dicembre 2023 [ora 31 dicembre 2024] e contenimento della spesa per società pubbliche)***	Dispone che per i **contratti di locazione passiva stipulati dalla data di entrata in vigore della medesima disposizione e fino al 31 dicembre 2023 [ora 31 dicembre 2024] dalle amministrazioni pubbliche centrali** come individuate dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché dalle Autorità indipendenti, ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (Consob) e dagli enti nazionali di previdenza e assistenza **non si applichino le riduzioni del canone di mercato (15% e 30%) previste dall'articolo 3, commi 4, 6 e 10, del decreto-legge n. 95 del 2012**, in presenza di una delle seguenti condizioni: i) classe di efficienza energetica dell'immobile oggetto di locazione non inferiore a B ovvero non inferiore a D per gli immobili sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio); ii) rispetto da parte delle amministrazioni statali di cui all'articolo 2, comma 222, primo periodo, della legge finanziaria 2010 (Legge n. 191/2009) di un parametro non superiore a 15 mq/addetto ovvero non superiore a 20 mq/addetto per gli immobili non di nuova costruzione con limitata flessibilità nell'articolazione degli spazi interni; iii) il nuovo canone di locazione deve essere inferiore rispetto all'ultimo importo corrisposto, fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, commi 222 e seguenti, della legge n. 191 del 2009 per le amministrazioni statali
Articolo 16-*octies* **(*Semplificazione e accelerazione delle attività finalizzate alla realizzazione del programma di interventi per le città di Bergamo e Brescia designate "Capitale italiana della cultura" per il 2023*)**	Prevede la possibilità di **affidare all'Agenzia**, previo accordo con i Provveditorati, **l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria degli immobili di proprietà dello Stato insistenti nelle suddette città**, ricompresi nel sistema accentrato delle manutenzioni di cui all'articolo 12 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98

Decreto-Legge 6 novembre 2021, n. 152, convertito con modificazioni dalla Legge 29 dicembre 2021, n. 233 (c.d. Recovery)	
Articolo 6 **(*Approvazione dei progetti ferroviari e di edilizia giudiziaria*)**	Introduce **un nuovo articolo 53-*bis*** (numerazione corretta rispetto a quella originaria riferita all'articolo 48-bis, a seguito dell'avviso di rettifica pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 273 del 16 novembre 2021) **nel testo del Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77**, convertito, con modificazioni, dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108 (cd. *Governance* PNRR) con cui vengono introdotte **misure acceleratorie dei tempi di realizzazione degli interventi relativi alle infrastrutture ferroviarie e all'edilizia giudiziaria** (e relative infrastrutture di supporto), ivi compresi gli interventi finanziati con risorse diverse da quelle previste dal PNRR e dal PNC e dai programmi cofinanziati dai fondi strutturali dell'UE

Legge 30 dicembre 2021, n. 234 (*Legge di Bilancio 2022*)	
Articolo 1, comma 324 **(Utilizzo degli immobili di proprietà dello Stato da parte degli enti di ricerca)**	**Modifica l'articolo 1 del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 218, recante** "*Semplificazione delle attività degli enti pubblici di ricerca ai sensi dell'articolo 13 della legge 7 agosto 2015, n. 124*", **in materia di utilizzo degli immobili di proprietà dello Stato da parte degli enti pubblici di ricerca**. In particolare, si dispone **l'inserimento nel citato art. 1 del D.Lgs. n. 218/2016 del comma 2-bis**, ai sensi del quale, **per l'utilizzo degli immobili di proprietà dello Stato in gestione all'Agenzia del Demanio da parte degli Enti Pubblici di ricerca**, elencati al comma 1, del medesimo art. 1 del D.Lgs. n. 218/2016, anche in corso alla data di entrata in vigore della legge di bilancio in oggetto, **si applicano le disposizioni di cui all'art. 10 del regolamento di cui al DPR 13 settembre 2005, n. 296** recante "Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato". **Gli enti pubblici di ricerca sono, pertanto, legittimati, ai sensi della disposizione in esame, a richiedere a titolo gratuito la concessione ovvero la locazione dei beni immobili di proprietà dello Stato in gestione all'Agenzia del Demanio**, con gli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione a loro totale carico, secondo la disciplina di cui all'art. 10 DPR n. 296/2005

Articolo 1, commi 364-365 **(Potenziamento e adeguamento degli immobili degli Archivi di Stato)**	Al fine di assicurare la conservazione e la fruizione del patrimonio archivistico, **autorizzano**, stanziando le relative somme, **la realizzazione di interventi di adeguamento antincendio e antisismico degli istituti archivistici nonché per l'acquisto di immobili destinati agli Archivi di Stato**. Con successivo decreto MIC-MEF, rep. 198 del 06/05/2022 sono stati individuati gli interventi da realizzare e gli acquisti da compiere, distinguendo tra: a) acquisti di nuovi immobili secondo i fabbisogni allocativi degli istituti archivistici; b) acquisti di immobili da destinare alle sedi di istituti archivistici attualmente in locazione passiva, prevedendo la partecipazione dell'Agenzia del Demanio nelle relative procedure
Articolo 1, commi 420-443 **(Giubileo 2025)**	Recano **disposizioni di dettaglio, anche di natura finanziaria, in materia di pianificazione e realizzazione delle opere e degli interventi funzionali alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa Cattolica per il 2025,** istituendo a tal fine, nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, **appositi capitoli** con una dotazione complessiva di **1,44 miliardi di euro.**
Articolo 1, commi 475-477 **(Ammodernamento parco infrastrutturale dell'Arma dei Carabinieri e della Guardia di Finanza)**	Introducono varie disposizioni finalizzate alla **realizzazione di un programma pluridecennale per la costruzione di nuove caserme demaniali nonché per la ristrutturazione, l'ampliamento, il completamento, l'esecuzione di interventi straordinari, l'efficientamento energetico e l'adeguamento antisismico di quelle già esistenti**, comprese quelle confiscate alla criminalità organizzata, nell'ambito delle quali si prevede che all'Agenzia, oltre alla stipula degli atti di acquisto degli immobili da destinare alle suddette finalità, possa essere anche affidata la funzione di stazione appaltante

Decreto-Legge 1° marzo 2022, n. 17, convertito con modificazioni dalla Legge 27 aprile 2022, n. 34 (c.d. Energia)	
Articolo 19 **(*Disposizioni di supporto per il miglioramento della prestazione energetica degli immobili della pubblica amministrazione*)**	Introduce le seguenti **modifiche all'articolo 5 del D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102**, finalizzate a semplificare e razionalizzare il funzionamento del Programma di interventi per il **miglioramento della prestazione energetica degli immobili della pubblica amministrazione centrale (PREPAC)**, assicurando una più efficace distribuzione delle attività tra i diversi enti coinvolti, nell'ottica di una migliore valorizzazione delle

	rispettive competenze e di favorire il conseguimento degli obiettivi PNRR di cui alla Missione M2C3 "Efficientamento energetico edifici pubblici", contribuendo alla realizzazione della riforma "Riforma 1.1. Semplificazione e accelerazione delle procedure per la realizzazione di interventi per l'efficientamento energetico": - **al comma 3 viene previsto l'inserimento** "***dell'Agenzia del demanio, attraverso la Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici di cui all'articolo 1, comma 162 della legge 30 dicembre 2018, n. 145***", **fra i soggetti di cui le Amministrazioni interessate possono avvalersi al fine di elaborare le proposte d'intervento nell'ambito del programma predisposto ai sensi del comma 2**, per il miglioramento della prestazione energetica degli immobili della pubblica amministrazione centrale; - **al comma 8** viene previsto che "***la realizzazione degli interventi compresi nei programmi*** *definiti ai sensi del comma 2 è gestita, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, dai Provveditorati interregionali per le opere pubbliche del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, dalle amministrazioni interessate e* ***dall'Agenzia del demanio, in considerazione della tipologia di intervento e delle eventuali diverse forme di finanziamento che insistono sul medesimo immobile****, al fine di promuovere forme di razionalizzazione e di coordinamento tra gli interventi, anche tra più amministrazioni, favorendo economie di scala e contribuendo al contenimento dei costi*." Si aggiunge, inoltre, che i Provveditorati interregionali per le opere pubbliche del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili realizzano gli interventi ricompresi nei programmi predisposti ai sensi del comma 2, secondo le modalità più innovative, efficienti ed economicamente più vantaggiose, nonché utilizzando metodi e strumenti elettronici di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture. Si prevede, altresì, che su richiesta del Ministero della transizione ecologica, d'intesa con le strutture operative dei Provveditorati interregionali per le opere pubbliche, **l'Agenzia del Demanio possa curare anche l'esecuzione degli interventi già oggetto di convenzionamento con le medesime strutture operative nell'ambito dell'attuazione dei programmi**

	predisposti ai sensi del comma 2. Infine, i Provveditorati interregionali per le opere pubbliche, **l'Agenzia del Demanio** e il Ministero della difesa o gli organi del genio del medesimo Ministero, possono fare ricorso agli strumenti di acquisto e negoziazione telematici, ivi inclusi il mercato elettronico della pubblica amministrazione (MEPA) e il sistema dinamico di acquisizione della pubblica amministrazione (SDAPA)

Decreto-Legge 27 gennaio 2022, n. 4 convertito con modificazioni dalla Legge 28 marzo 2022, n. 25 (c.d. Sostegni ter)	
Articoli **5-*bis*-5-*ter***	**Estendono l'ambito di applicazione della disciplina sulla dismissione degli immobili delle amministrazioni pubbliche di cui all'art. 11-*quinquies* del Decreto-Legge n. 203 del 2005, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 248 del 2005, anche alle operazioni di permuta**, con prioritario riferimento agli immobili connessi ai traguardi e agli obiettivi del Piano nazionale di ripresa e resilienza. Il nuovo comma 5-*ter*, inoltre, al fine di garantire l'effettiva neutralità per la finanza pubblica degli effetti derivanti dalle operazioni di cui al comma 5-*bis*, prevede che **dette operazioni di permuta immobiliare siano autorizzate con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze**

Decreto-Legge 21 marzo 2022, n. 21, convertito con modificazioni dalla Legge 20 maggio 2022, n. 51 (c.d. Emergenza Ucraina)	
Articolo 31-*ter* ***(Gestione delle risorse oggetto di congelamento a seguito della crisi ucraina)***	**Apporta numerose modifiche all'articolo 12 del D.Lgs. n. 109/2007** che **attribuisce all'Agenzia del Demanio la competenza relativa alla gestione, amministrazione e custodia delle risorse economiche oggetto di congelamento**, adottate ai sensi del regolamento dell'Unione Europea (Regolamento (UE) 269/2014 del Consiglio in data 17 marzo 2014, come modificato dal Regolamento (UE) 2022/330 del 25 febbraio 2022 e ss., tra cui le seguenti previsioni: – nello svolgimento di tali compiti, l'Agenzia effettua gli interventi minimi e indifferibili che si rendono

	necessari per evitare danni alle stesse, nel limite delle risorse disponibili allo scopo; – ove sussistano motivi di indifferibilità ed urgenza, l'Agenzia del demanio può procedere all'affidamento di contratti di lavori, forniture e servizi anche in deroga alle disposizioni del codice appalti (di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50); – alle spese necessarie o utili per la conservazione e l'amministrazione dei beni può far fronte, a proprio carico e senza diritto di rimborso, ogni soggetto terzo che si renda disponibile, una volta esperite sul medesimo le necessarie verifiche disposte dal Comitato di sicurezza finanziaria; – dalla cessazione delle misure di congelamento, comunicata all'avente diritto, con le modalità specifiche previste dal citato comma 12, l'Agenzia del demanio può esercitare il diritto di ritenzione dei beni fino all'integrale recupero delle spese sostenute per la conservazione e l'amministrazione degli stessi, nonché provvedere, alla vendita del bene ovvero di singole parti del bene, pertinenze, beni presenti nel bene congelato senza alterare comunque la funzionalità e l'integrità del bene oggetto di congelamento; – la riduzione a 180 giorni, successivi alla comunicazione di cessazione del congelamento (di cui al comma 12), del termine che spetta all'avente diritto per presentarsi a ricevere la consegna delle risorse economiche di cui è stata disposta la restituzione, pena la vendita da parte dell'Agenzia del demanio. – i beni mobili registrati sottoposti alla disciplina del codice della navigazione per i quali è accertata l'oggettiva impossibilità di vendita, documentata attraverso tre appositi tentativi di vendita anche a trattativa privata, sono acquisiti al patrimonio dello Stato e assegnati in gestione al Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili per usi funzionali alle attività istituzionali di competenza ovvero al Ministero dell'economia e delle finanze per usi funzionali alle attività istituzionali della Guardia di finanza;

	– la riduzione a 180 giorni per l'acquisizione al patrimonio dello Stato dei beni immobili e dei beni costituiti in azienda ovvero in società

Decreto-Legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2022, n. 91 (c.d. Aiuti)	
Articolo 48-*bis* **(*Ulteriori misure per la gestione delle risorse oggetto di congelamento a seguito della crisi ucraina*)**	Il **comma 1 introduce all'articolo 12 del D.Lgs. n. 109/2007 due nuovi commi, 7-*bis* e 7-*ter*** Il **comma 7-*bis*** introduce specifiche disposizioni riguardanti le navi, gli aeromobili (come definiti dagli articoli 136 e 743 del codice della navigazione), e le imbarcazioni da diporto (di cui al decreto legislativo 18 luglio 2005, n. 171) oggetto di misure di congelamento che riguardano, in particolare: – **una disciplina speciale per l'ottenimento della bandiera italiana** per i suddetti beni che, in seguito all'adozione della misura di congelamento, non risultano più iscritti presso alcun registro pubblico, neanche straniero e siano, pertanto, privi di bandiera. la sospensione del **cd. termine di appuramento** di cui all'articolo 217 del Regolamento delegato (UE) 2015/2446 della Commissione del 28 luglio 2015, vale a dire il periodo di 18 mesi, di permanenza all'interno delle acque territoriali dell'Unione, entro il quale è prevista l'ammissione temporanea di esonero totale dei dazi all'importazione; – **la custodia di tali beni con titolo di priorità, presso le strutture portuali e aeroportuali statali, civili e militari, che sono messe a disposizione a titolo gratuito**; – i contratti afferenti al mantenimento dell'operatività e della sicurezza di bordo dei predetti beni congelati – ivi compresi i negozi attinenti alla gestione amministrativa, contabile e previdenziale necessari all'armamento del mezzo; – l'adozione da parte dell'Agenzia del demanio, d'intesa con le Strutture territoriali del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, incluso l'Ente nazionale per l'aviazione civile, in ragione delle competenze istituzionali svolte dal predetto Dicastero e delle conoscenze tecniche possedute, nonché in funzione della tipologia dei beni oggetto di

	congelamento delle decisioni riguardanti l'attività di custodia, manutenzione e gestione dei beni congelati di cui al nuovo comma 7-*bis*. Il nuovo **comma 7-*ter***, prevede che durante il periodo di vigenza della misura di congelamento (che dura sei mesi e può essere prorogata), **sia sospeso il versamento di imposte, tasse e tributi dovuti, il cui presupposto impositivo consiste nella titolarità del diritto di proprietà o nel possesso dei beni medesimi**

Decreto-Legge 16 giugno 2022, n. 68, convertito con modificazioni dalla Legge 5 agosto 2022, n. 108 (c.d. MIMS)	
Articolo 3 **(*Adeguamento infrastrutturale delle Capitanerie di Porto - Guardia Costiera, dell'Arma dei carabinieri e della Guardia di finanza*)**	Introduce misure per **l'ammodernamento, l'efficientamento e la riqualificazione energetica delle infrastrutture delle Capitanerie di porto – Guardia Costiera**, su tutto il territorio nazionale, in analogia con quanto già previsto dalle disposizioni di cui all'art. 1, commi 475 e 476, della L.B. 2022 per quanto riguarda il parco infrastrutturale in uso all'Arma dei Carabinieri e alla Guardia di Finanza. Tali disposizioni prevedono, tra l'altro, che le funzioni di stazione appaltante possano essere svolte dall'Agenzia del demanio
Articolo 9 **(*Manutenzione di immobili pubblici*)**	Il **comma 7** introduce talune rilevanti **modifiche alla disciplina del Sistema Accentrato delle manutenzioni (cd. "Manutentore Unico"), di cui dall'articolo 12 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98**, convertito con modifiche e integrazioni dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, al fine di efficientare ulteriormente l'intero processo e renderlo maggiormente efficace rispetto ai risultati attesi, con particolare riferimento a una più celere fase di programmazione, di realizzazione degli interventi e relativo impiego dei fondi, favorendo sinergie operative tra interventi afferenti il medesimo immobile e tra loro complementari o coesistenti, ma in parte esclusi dal perimetro oggettivo del Sistema Accentrato delle Manutenzioni. Più nel dettaglio: – **si introduce la possibilità di finanziare e realizzare, nell'ambito del Sistema accentrato delle manutenzioni, l'esecuzione anche di interventi relativi alla messa a norma degli impianti o correlati**

	alle norme in materia di prevenzione incendi (che sarebbero esclusi dal manutentore unico, rientrando nella competenza esclusiva delle Amministrazioni usuarie), al fine di favorire il coordinamento degli stessi con altri interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria da eseguire ai sensi delle lettere a) e b) del comma 2 e del comma 5 del predetto articolo 12; – si prevede che **l'esecuzione dei predetti interventi possa essere curata dall'Agenzia del demanio o dai Provveditorati interregionali per le opere pubbliche**, previo atto di intesa e senza nuovi o maggiori oneri, **nei casi in cui interessino immobili già oggetto di finanziamenti per lavori nell'ambito di piani di investimento approvati dalla medesima Agenzia**; – si prevede che **i Provveditorati interregionali per le opere pubbliche possano gestire**, **previo atto di intesa con l'Agenzia del demanio, l'esecuzione degli interventi ascritti ai piani di intervento dell'Agenzia del demanio nei casi in cui questi riguardino immobili già oggetto di finanziamento nell'ambito del Sistema accentrato delle manutenzioni**. Resta ferma la previsione che **tutti gli interventi curati direttamente dalle amministrazioni utilizzatrici siano comunicati all'Agenzia del Demanio preventivamente, al fine del necessario coordinamento con le attività poste in essere ai sensi delle lettere a), b) e c) del citato comma 2 dell'articolo 12 e, nel caso di immobili in locazione passiva, al fine di verificare le previsioni contrattuali in materia**

Decreto-legge 24 febbraio 2023, n. 13, convertito con modificazioni dalla legge 21 aprile 2023 n. 41, (c.d. PNRR 3)	
Articolo 15 **(Residenze universitarie ed impianti sportivi)**	Prevede: - che **l'Agenzia del Demanio possa contribuire**, anche finanziariamente, **al raggiungimento degli obiettivi previsti nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza in tema di housing universitario e di realizzazione di nuovi impianti sportivi** e, al contempo, assicura il recupero e la rifunzionalizzazione di beni statali che sono inutilizzati e che non risultano concretamente destinabili ad altre finalità statali; - **la possibilità per l'Agenzia di destinare risorse dal proprio Piano degli investimenti per tali finalità,**

	contribuendo con gli asset in gestione alle missioni PNRR, nonché di fare ricorso agli strumenti di partenariato pubblico-privato per la progettazione, costruzione, ristrutturazione e gestione
Articolo 15-bis **(cd. Nuovo Federalismo PNRR)**	Prevede **la possibilità di procedere al trasferimento della proprietà, a titolo gratuito, di immobili statali, in gestione all'Agenzia del Demanio, in favore degli Enti Territoriali** che ne facciano richiesta entro il 31.12.2024 e che risultano essere interessati da progetti di riqualificazione per scopi istituzionali o sociali recanti apposito finanziamento, ovvero interessati da interventi da candidare al finanziamento, anche solo parzialmente, nell'ambito delle misure previste dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), nonché dal Piano Nazionale per gli investimenti Complementari al PNRR (PNC) e dal Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima 2030 (PNIEC), al fine di contribuire alla rigenerazione del tessuto socio-economico, di incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi urbani e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché di promuovere la riqualificazione urbana attraverso il recupero, la ristrutturazione ecosostenibile delle strutture edilizie e delle aree pubbliche e di sostenere progetti legati alle smart cities (trasporti e consumo energetico)
Articolo 16 **(Comunità Energetiche Rinnovabili - CER)**	Prevede **la possibilità, anche per l'Agenzia del demanio:** - di **individuare beni immobili di proprietà dello Stato per installare impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili** nell'ambito del programma di interventi per il miglioramento della prestazione energetica degli immobili in uso alle Amministrazioni statali; - di **procedere alla costituzione di comunità energetiche rinnovabili nazionali**, in analogia a quanto già previsto da diverse disposizioni normative per altre Amministrazioni (Min Difesa, Min Interno per VVF e CC). La norma si inserisce nell'ambito di analoghe iniziative sino ad oggi adottate sul patrimonio immobiliare pubblico finalizzate a favorire il perseguimento della resilienza energetica nazionale, della crescita sostenibile del Paese e della decarbonizzazione del sistema energetico
Articolo 31	Consente, in vista delle celebrazioni del Giubileo 2025, **il finanziamento di interventi essenziali ed indifferibili ai**

(Compendio di proprietà dello Stato denominato Città dello Sport)	**sensi del DPCM 15 dicembre 2022, per i quali l'Agenzia è Soggetto Attuatore**, con le risorse stanziate sui capitoli di spesa del Bilancio dello Stato nn. 7759 e 7754, nel limite di 70 milioni di euro, prevedendo anche l'introduzione di **misure semplificate ed acceleratorie per l'affidamento e la conclusione delle attività di progettazione e realizzazione di tali interventi**, in tempi utili, necessari alla concreta fruizione del compendio
Articolo 34, comma 1 **(Acquisto di immobili da parte degli Enti Previdenziali Pubblici per esigenze logistiche della PA)**	Introduce la **modifica dell'art. 8 comma 4 del decreto-legge 31 maggio 2010 n. 78** convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 che consente agli Enti Previdenziali di destinare una quota parte delle proprie risorse finanziare all'acquisto di immobili adibiti o da adibire ad uffici in locazione passiva alle Amministrazioni Pubbliche, finalizzata a superare le criticità procedurali riscontrate negli ultimi anni, **semplificando e velocizzando la procedura di acquisto da parte di detti Enti, con particolare riferimento ad immobili non già in uso alle PPAA, ma da adibire all'utilizzo di queste ultime, previa esecuzione di lavori di adeguamento**, anche per conseguire un abbattimento delle locazioni passive e risparmi di spesa per il bilancio dello Stato. Tale semplificazione consente, altresì, di assicurare il soddisfacimento delle nuove esigenze logistiche manifestate dalle Amministrazioni Pubbliche strettamente correlate all'attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, anche tenuto conto dell'ampliamento dell'organico di alcune PPAA coinvolte nella realizzazione del Recovery Plan, secondo quanto previsto da recenti provvedimenti normativi

Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici)	
Articolo 63 **(Qualificazione delle stazioni appaltanti e delle centrali di committenza)**	Ripropone al **comma 4** la previsione di cui all'articolo 38 del precedente Codice (D.Lgs. 50/2016), relativa alla **iscrizione di diritto dell'Agenzia del demanio nell'elenco delle stazioni appaltanti qualificate** di cui al comma 1 del medesimo articolo 63

Decreto-legge 1° giugno 2023, n. 61, convertito con modificazioni dalla Legge 31 luglio 2023, n. 100 (c.d. Alluvione)	
Articolo 20-*novies*	Prevede:

(Soggetti attuatori degli interventi relativi alle opere pubbliche e ai beni culturali)	- **<u>l'individuazione dell'Agenzia del demanio tra i soggetti attuatori per gli interventi</u>** di riparazione, ripristino o ricostruzione delle opere pubbliche e dei beni culturali di cui all'articolo 20-*octies 8* **(comma 1)**; - **relativamente agli interventi, di competenza delle Diocesi**, limitatamente a quelli sugli immobili di proprietà di enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, sottoposti alla giurisdizione dell'Ordinario diocesano di cui alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 7 e di importo inferiore alla soglia di rilevanza europea di cui all'articolo 14 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, di importo superiore alla soglia di rilevanza europea di cui all'articolo 14 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, o per i quali non si siano proposte le diocesi, lo volgimento della **funzione di soggetto attuatore da parte** del Ministero della cultura o dagli altri soggetti di cui al comma 1, lettere a), c) e d), del presente articolo quindi **anche dall'Agenzia del demanio (comma 4)**; - la possibilità per il Commissario straordinario alla ricostruzione **di avvalersi, previa convenzione e senza oneri per le prestazioni rese, della Struttura per la progettazione di beni e di edifici pubblici** di cui all'articolo 1, commi da 162 a 170, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, per la progettazione di interventi sugli immobili pubblici danneggiati dagli eventi calamitosi di cui all'articolo 1, individuati nell'ambito della predetta convenzione e nel limite delle risorse disponibili a legislazione vigente per le attività di progettazione della citata struttura **(comma 6)**

Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (Legge di Bilancio 2024)	
Articolo 1, comma 68 **(Modifiche al DPR n. 296/2005 sulla durata delle concessioni/locazioni di beni dello Stato in gestione all'Agenzia del demanio)**	Prevede alcune modifiche all'art. 14, comma 2-*bis*, del D.P.R. n. 296/2005, riguardo **all'estensione ad anni 50 della durata delle concessioni e locazioni di immobili statali per determinate categorie di soggetti utilizzatori che, in particolare,** ampliano la platea dei soggetti (Fondazioni, Università, Enti di ricerca, Regioni per esigenze di diritto allo studio) per i quali la durata di concessioni o locazioni di beni immobili statali gestiti dall'Agenzia del demanio ai sensi del predetto DPR n.

	296/2005 può avere la durata di 50 anni (anziché una durata massimo fino ad anni 19), qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 14, comma 2, del medesimo regolamento (ossia in considerazione di particolari finalità perseguite dal richiedente, ovvero nell'ipotesi in cui il concessionario si obbliga a eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose con indicazione del termine di ultimazione delle stesse). Per effetto di tali modifiche, pertanto, la possibilità di prevedere una durata di 50 anni delle concessioni/locazioni di immobili dello Stato attualmente riguarda **i seguenti soggetti**: - le università statali, per scopi didattici e di ricerca (art. 10, lett. a), del DPR n. 296/2005); - le regioni, relativamente agli immobili dello Stato destinati a servizi per la realizzazione del diritto agli studi universitari ai sensi dell'articolo 21 della legge 2 dicembre 1991, n. 390 (art. 10, lett. b), primo periodo, del DPR n. 296/2005); - **le istituzioni**, le **fondazioni** e le **associazioni non aventi scopo di lucro** (lett. g) art. 11 comma 1, del DPR n. 296/2005), che **perseguono in ambito nazionale fini di rilevante interesse nel campo della cultura, dell'ambiente, della sicurezza pubblica, della salute e della ricerca**; svolgono la propria attività sulla base di programmi di durata almeno triennale; utilizzano i beni di proprietà statale perseguendo, ove compatibili con i propri scopi, l'ottimizzazione e la valorizzazione dei medesimi, garantendo altresì la effettiva fruibilità degli stessi da parte della collettività); - gli enti pubblici di ricerca elencati all'art. 1, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 218 (ad es. CNR, ASI, INAF, INGV, ISTAT, ISS)
Articolo 1, comma 69 **(Disposizioni in materia di locazioni passive - immobili conferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare ai sensi dell'art. 4 del DL n. 351/2001 - FIP e FP1)**	Introduce il **nuovo comma 2-*octies* all'articolo 4, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351** convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 che disciplina una **procedura di rinuncia agli effetti della disdetta dei contratti di locazione con i fondi costituiti ai sensi del presente articolo, nonché con i loro aventi causa,** afferenti ai suddetti beni immobili finalizzata alla prosecuzione dei relativi contratti. In particolare:

	- viene attribuita la facoltà per chi ha già esercitato la disdetta dei contratti di locazione in argomento o di tutti i suoi successivi aventi causa, di **formalizzare (entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della medesima disposizione) la propria volontà di rinunciare agli effetti della disdetta medesima**, relativamente agli immobili che sono occupati precariamente dalle amministrazioni pubbliche utilizzatrici; - la rinuncia alla disdetta del contratto di locazione in ogni caso non produce effetti automatici in quanto la previsione in esame dispone che **detta rinuncia deve essere accettata dall'Agenzia del demanio, su assenso dell'Amministrazione utilizzatrice, o dalla controparte contrattuale qualora diversa da quest'ultima**, che può condizionare l'accettazione alla rinuncia ad eventuali contenziosi. In tali ipotesi la rinuncia alla disdetta **ha effetti retroattivi** dalla data della disdetta medesima, assicurando la prosecuzione del rapporto locatizio agli stessi termini e condizioni previsti per i casi di rinnovo automatico, ferma restando la facoltà d'inserire consensualmente modifiche limitatamente al recesso e all'opzione d'acquisto; - resta fermo che, in tali casi, così come per i contratti di locazione in corso e per quelli che si sono già rinnovati automaticamente, **il canone è pari all'ultimo canone corrisposto anteriormente alla data della scadenza originaria del finanziamento** dei fondi comuni d'investimento immobiliare costituiti ai sensi del dell'art. 4 del DL n. 351/2001, **con l'applicazione della normativa in materia di aggiornamento alla variazione degli indici Istat, nonché della riduzione del 15 per cento del canone previsto** (ex art. 3 del DL n. 95/2012, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135)
Articolo 1, comma 70 (**Proroga delle semplificazioni per gli affidamenti delle progettazioni in caso di disponibilità di finanziamenti limitati, ex**	Interviene sulla **disposizione transitoria recata dal primo periodo del comma 4 dell'art. 1 del D.L. 32/2019 (c.d. sblocca cantieri)** che disponeva, per il periodo dal 2019 al 2023, che i soggetti attuatori di opere per le quali deve essere realizzata la progettazione possono avviare le relative procedure di affidamento anche in caso di disponibilità di finanziamenti limitati alle sole attività di progettazione, **rendendo permanente** l'applicabilità della

art. 1, comma 4, DL n. 32/2019)	citata disposizione transitoria di cui al primo periodo del comma 4 dell'articolo 1 del DL 32/2019, e dunque **la possibilità di avviare le procedure di affidamento della progettazione di opere pubbliche anche in caso di disponibilità di finanziamenti limitati alle sole attività di progettazione.** Dette opere saranno poi considerate prioritariamente ai fini dell'assegnazione dei finanziamenti per la loro realizzazione
Articolo 1, commi 205 e 206 **(Esclusione dell'Agenzia del demanio dall'ambito di applicazione dei trattamenti ordinario e straordinario di integrazione salariale - CIGS)**	Introducono una **norma di interpretazione autentica** (necessaria per superare alcuni dubbi interpretativi sollevati dall'INPS) **dell'articolo 3 del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 12 agosto 1947, n.869, ratificato dalla legge 21 maggio 1951, n.498**, chiarendo che **l'Agenzia del demanio**, agenzia fiscale istituita ai sensi dell'articolo 57 del decreto legislativo 30 luglio 1999 n. 300, cui è stata attribuita la natura giuridica di ente pubblico economico dall'articolo 3 del decreto legislativo 3 luglio 2003 n. 173 (e in quanto tale rientrerebbe in astratto nell'ambito di applicazione dei trattamenti suddetti), **è esclusa dall'applicazione delle norme in materia di intervento straordinario di integrazione salariale di cui al titolo primo, capo terzo del decreto legislativo 14 settembre 2015 n. 148** (*Disposizioni per il riordino della normativa in materia di ammortizzatori sociali in costanza di rapporto di lavoro, in attuazione della legge 10 dicembre 2014, n. 183*)

Decreto-legge 30 dicembre 2023, n. 215 – in corso di conversione (c.d. Milleproroghe)	
Articolo 3, comma 1	Dispone la **proroga al 31 dicembre 2024** della disciplina transitoria di cui all'**articolo 16-*sexies*, comma 1, del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146 in materia di contratti di locazione passiva stipulati dalle amministrazioni pubbliche centrali** come individuate dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché dalle Autorità indipendenti, ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (Consob) e dagli enti nazionali di previdenza e assistenza.