



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

DETERMINAZIONE E RELAZIONE SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA GESTIONE FINANZIARIA DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

2020

Determinazione del 12 luglio 2022, n. 88



CORTE DEI CONTI



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

DETERMINAZIONE E RELAZIONE SUL RISULTATO
DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA GESTIONE
FINANZIARIA DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

2020

Relatore: Presidente di Sezione Tommaso Miele

Ha collaborato per l'istruttoria
e l'elaborazione dei dati
la dott.ssa Simona Longobardi



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

Nell'adunanza del 12 luglio 2022,

visto l'art 100, secondo comma, della Costituzione;

visto il testo unico delle leggi sulla Corte dei conti approvato con regio decreto 12 luglio 1934, n. 1214;

viste le leggi 21 marzo 1958, n. 259 e 14 gennaio 1994, n. 20;

visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 18 aprile 2005, con il quale l'Agenzia del Demanio è stata sottoposta al controllo della Corte dei conti, ai sensi dell'art. 12 della predetta legge n. 259 del 1958;

visto il bilancio dell'Ente suddetto relativo all'esercizio finanziario 2020, nonché le annesse relazioni del Direttore dell'Agenzia e del Collegio dei revisori, trasmessi alla Corte in adempimento dell'art. 4, comma 2, della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

udito il relatore Presidente di sezione Tommaso Miele, e sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte, in base agli atti ed agli elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Agenzia del Demanio per l'esercizio 2020;



CORTE DEI CONTI

ritenuto che, assolti così gli adempimenti di legge, si possano, a norma dell'articolo 7 della citata legge n. 259 del 1958, comunicare alle dette Presidenze il bilancio - corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione - e la relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce quale parte integrante;

P. Q. M.

comunica, a norma dell'art. 7 della l. n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio per l'esercizio 2020 - corredato dalle relazioni degli organi di amministrazione e di revisione - l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Agenzia del Demanio per il detto esercizio.

RELATORE
Tommaso Miele

PRESIDENTE
Manuela Arrigucci

DIRIGENTE
Fabio Marani
depositata in segreteria

INDICE

PREMESSA	1
1 QUADRO NORMATIVO E PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO.....	2
2. ASSETTO ORGANIZZATIVO E ORGANI.....	5
2.1. La struttura organizzativa interna	5
2.2. Organi.....	8
2.2.1. Compensi dei componenti degli organi	9
3. STRUTTURA AMMINISTRATIVA	12
3.1. Personale	12
3.1.1. Procedure di reclutamento, formazione del personale, relazioni sindacali	13
3.1.2. La sicurezza sui luoghi di lavoro.....	13
3.2 La tutela della <i>privacy</i> e la protezione dei dati.....	14
3.3 Amministrazione trasparente	15
3.4 Piano di prevenzione della corruzione ed evoluzione del modello 231.....	16
4. ATTIVITÀ ISTITUZIONALE E PROFILI EVOLUTIVI.....	18
4.1 Diretrici strategiche ed obiettivi generali.....	18
4.2 Evoluzione e composizione del patrimonio immobiliare.....	21
4.3 Presidio e tutela dei beni affidati	22
4.3.1. Il Manutentore unico	22
4.3.2. Efficientamento energetico	23
4.4. Riqualificazione del patrimonio immobiliare statale	25
4.5. Valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici.....	26
4.6 Fondi immobiliari	28
4.7 Attività commerciale	30
4.8 Contributo al piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR).....	31
5. EDILIZIA GIUDIZIARIA	34
5.1 Interventi previsti	35
5.1.1 Interventi finanziati dal Ministero della Giustizia.....	35
5.1.2 Interventi nell'ambito del PNRR.	35
5.1.3 Caratteristiche degli interventi	36
6. PROFILI FINANZIARI ED ECONOMICI	38

6.1. Misure di contenimento della spesa	38
6.2. Gestione dei fondi sui capitoli di spesa del bilancio dello Stato.....	40
6.3. Indicatore annuale di tempestività dei pagamenti	43
7. RISULTATI CONTABILI DELLA GESTIONE	45
7.1. Contenuto e forma del bilancio	45
7.2. Stato patrimoniale.....	45
7.3 Conto economico	53
7.4 Rendiconto finanziario.....	59
8. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	62

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 - Direzioni territoriali.....	8
Tabella 2 - Compensi Comitato di gestione	10
Tabella 3 - Compensi Collegio revisori.....	11
Tabella 4 - Compensi Organismo di vigilanza.....	11
Tabella 5 - Personale in servizio	12
Tabella 6 - Costo del personale	12
Tabella 7 - Mappa strategica triennio 2019 - 2021	19
Tabella 8 - Stanziamenti per lo sviluppo infrastrutturale.....	26
Tabella 9 - Canoni annuali di locazione attiva e passiva	30
Tabella 10 - Conto economico - Attività commerciale.....	31
Tabella 11 - PNRR Ricognizione generale.....	33
Tabella 12 - Interventi fondi PNRR	36
Tabella 13 - Norme cui si assolve con il riversamento dell'1 per cento	39
Tabella 14 Norme escluse dalla facoltà di riversamento dell'1 per cento.....	40
Tabella 15 - Ulteriori capitoli di spesa.....	43
Tabella 16- Pagamenti per transazioni commerciali.....	43
Tabella 17- Stato patrimoniale attivo	46
Tabella 18 - Crediti verso il MEF	47
Tabella 19 - Stato patrimoniale passivo	49
Tabella 20 - Fondo rischi ed oneri	51
Tabella 21 - Risconti passivi.....	52
Tabella 22 - Conto economico	54
Tabella 23 - Ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali	55
Tabella 24 - Altri ricavi e proventi	56
Tabella 25 - Costi della produzione.....	56
Tabella 26 - Spese per servizi	57
Tabella 27 - Godimento di beni dei terzi	58
Tabella 28 - Rendiconto finanziario.....	60

INDICE DEI GRAFICI

Grafico 1 - Macrostruttura organizzativa7

PREMESSA

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, ai sensi dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, sul risultato del controllo eseguito, con le modalità di cui all'art. 12 della legge stessa, sulla gestione finanziaria dell'Agenzia del Demanio nell'esercizio 2020 e sulle vicende di maggior rilievo intervenute successivamente.

Il precedente referto, deliberato da questa Sezione con determinazione n. 95 del 30 settembre 2021, relativo all'esercizio 2019, è pubblicato in Atti parlamentari, XVIII legislatura, Doc. XV, n. 468.

1 QUADRO NORMATIVO E PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

L’Agenzia del Demanio è un ente pubblico economico, ai sensi dell’art. 61, c.1 del d.lgs. 30 luglio 1999, n. 300, come modificato dal d.lgs. 3 luglio 2003, n. 173, sottoposto all’alta vigilanza e agli indirizzi del Ministero dell’economia e delle finanze.

L’attività è regolata dal citato d.lgs. n. 300 del 1999, dallo statuto¹, dalle norme del Codice civile e delle altre leggi relative alle persone giuridiche private ed è definita da una Convenzione per l’erogazione dei servizi immobiliari e la gestione del patrimonio dello Stato, tra Ministero dell’economia e delle finanze e Agenzia del Demanio.

In tale contesto viene declinata la missione istituzionale propria dell’Agenzia, che la vede responsabile della gestione, razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, concorrendo agli obiettivi di sviluppo economico e di riduzione della spesa pubblica. All’Agenzia è altresì attribuita la gestione dei veicoli confiscati.

L’Atto di indirizzo² per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2019-2021 di cui all’art. 59 del d.lgs. n. 300 del 1999, emanato dal Ministro dell’economia e delle finanze il 23 aprile 2019, in continuità e correlazione con gli altri documenti programmatici generali, prevede il proseguimento dell’attività di riqualificazione, presidio e tutela dei beni in portafoglio, nel contesto di generale valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

La gestione economica degli immobili statali e la razionalizzazione degli spazi in uso si inquadra nel più ampio processo di sostegno alla riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche e della loro presenza sul territorio anche mediante la diffusione del modello del *Federal building*³ per lo svolgimento dei compiti istituzionali.

¹ Statuto modificato e integrato con delibera del Comitato di gestione adottata nella seduta del 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell’economia e delle finanze con nota del 25 novembre 2021 con suggerimenti recepiti dal Comitato di gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021 come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021. Tra le modifiche si segnala la previsione di una “Struttura per la Progettazione” (art.2, comma 2), istituita ai sensi dell’art. 1, commi 162-170 della legge n. 145 del 2018 e successivamente integrata con dpcm del 29 luglio 2021 al fine di descrivere in modo più analitico i compiti e l’organizzazione.

² Il recente atto per gli anni 2020-2022 è stato emanato dal Mef il 13 luglio 2020.

³ Con tale terminologia ci si riferisce agli interventi volti a realizzare poli amministrativi in cui raggruppare gli uffici pubblici e accorpare i servizi ai cittadini, con l’obiettivo di una significativa riduzione delle spese gestionali attraverso la riqualificazione e la rivitalizzazione di intere aree urbane.

Alla rilevanza delle attività volte a garantire le entrate sul bilancio dello Stato derivanti dai regimi di concessione e dall'utilizzo dei beni valorizzati, nonché dai percorsi di dismissioni degli immobili si accompagna l'obiettivo di riduzione dei costi di gestione di quelli utilizzati, con particolare riguardo alle spese per locazioni passive ed agli interventi manutentivi.

In questa linea prospettica si accentuano le implicazioni di finanza pubblica, come è dato evincere anche dal comma 594 dell'articolo 1 della legge 11 dicembre 2016, n. 232 il quale prevede per gli enti previdenziali la possibilità di destinare una quota parte delle proprie risorse finanziarie all'acquisto di immobili già condotti in locazione passiva dalle Amministrazioni pubbliche, secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia del Demanio, sulla base dei piani di razionalizzazione di cui al citato art. 2, comma 222, della legge n. 191 del 2009. Si persegue il rafforzamento degli interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare, ponendo particolare attenzione alla maggior funzionalità degli immobili oltreché al mantenimento del valore, alla prevenzione del rischio sismico ed ai consumi energetici, al risanamento ambientale anche nel contesto dei progetti di riqualificazione urbana delle periferie predisposte dagli enti locali, attraverso l'impegno dalle risorse previste dall'articolo 1, comma 140, della legge 11 dicembre 2016, n. 232 (legge di bilancio 2017).

In tale quadro si collocano le iniziative di valorizzazione/razionalizzazione di tutti gli immobili pubblici, in sinergia con gli enti pubblici nazionali ed il sistema delle autonomie locali, per favorire il rilancio economico e sociale e il consolidamento delle attività di presidio e tutela delle aree demaniali. A tal fine è necessario sviluppare la conoscenza sotto i profili catastale, urbanistico e valutativo dei patrimoni immobiliari pubblici, anche sulla base delle informazioni contenute nella banca dati dei beni immobili pubblici istituita presso il Dipartimento del Tesoro ai sensi dell'art. 2, comma 222, della legge n. 191 del 23 dicembre 2009. Come già osservato nelle precedenti relazioni, gli indirizzi di governo orientano l'Agenzia ad estendere e consolidare il ruolo di gestore immobiliare, inteso a raggiungere obiettivi di recupero, valorizzazione e gestione efficiente dell'intero patrimonio pubblico in un'azione strategica di maggior portata, incentrata sulla sussidiarietà e sulla centralità del territorio.

In coerenza ai documenti programmatici, l'Agenzia ha dunque inteso sviluppare una prospettiva basata su linee di indirizzo parallele: l'una relativa al potenziamento delle attività finalizzate a sviluppare un efficace modello gestionale degli immobili utilizzati attraverso gli strumenti a disposizione (razionalizzazione degli spazi, interventi manutentivi,

efficientamento energetico); l'altra riguardante l'ampliamento dell'impegno per il razionale sviluppo dell'intero patrimonio immobiliare pubblico, contribuendo, in sinergia con enti pubblici e territoriali, ai processi di riqualificazione urbana.

Sotto il primo profilo l'Agenzia ha inteso consolidare ed innalzare i livelli di conoscenza, presidio e tutela del patrimonio immobiliare affidato, contribuendo alla realizzazione degli obiettivi di finanza pubblica, ed alla sostenibilità del debito pubblico mediante l'intensificazione delle operazioni immobiliari finalizzate alla razionalizzazione della spesa, con particolare riguardo a quella per locazioni passive, manutenzioni e consumi energetici, nel contesto del generale processo di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche e della loro presenza sul territorio tramite la diffusione del modello dei "poli amministrativi".

Ad esso si affianca l'intento di valorizzare i patrimoni immobiliari pubblici al fine di una loro rivitalizzazione in chiave propulsiva dello sviluppo economico, locale e nazionale. Tale direttrice programmatica di azione è intesa ad incrementare la crescita economica mediante la valorizzazione dell'intero patrimonio immobiliare pubblico: in questo senso va segnalata la portata anche innovativa degli interventi che vedono un ampliamento del campo d'azione dell'Agenzia dalla sola gestione del portafoglio immobiliare statale alla individuazione di iniziative funzionali alla efficace gestione dei beni anche degli enti territoriali, nell'ottica di una più estesa e integrata valorizzazione dei portafogli immobiliari pubblici, sviluppando il potenziale insito in tali patrimoni.

In coerenza con le priorità definite dall'Autorità politica, è stata ad inizio del 2020 predisposta una "mappa strategica", che individua le direttrici lungo le quali sono stati declinati gli obiettivi generali delle attività per il successivo triennio in base alla Convenzione di Servizi 2019-2021, formalmente sottoscritta dal Ministero dell'economia e delle finanze.

2. ASSETTO ORGANIZZATIVO E ORGANI

2.1. La struttura organizzativa interna

Nel corso degli anni precedenti è stato portato avanti il processo di riorganizzazione interna ispirato al decentramento di responsabilità e poteri e ad un approccio manageriale diffuso sul territorio, a seguito della modifica del regolamento di amministrazione e contabilità, adottato con delibera del 16 luglio 2019 dal Comitato di gestione ed approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 27 agosto 2019. Il nuovo regolamento è stato deliberato dal Comitato di gestione in data 12 ottobre 2021 ed approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 26 novembre 2021. Tra le innovazioni sono state contemplate due nuove strutture centrali: la Direzione per la trasformazione digitale e la Struttura per la progettazione, istituita ai sensi dell'art. 1, commi 162-170, della legge n. 145 del 2018. Dal punto di vista tecnico il d.p.c.m. del 2019, è stato sostituito con il d.p.c.m. del 29 luglio 2021 che ha integrato le funzioni di tale struttura ridefinendone l'allocazione e l'organizzazione.

Si osserva che l'esercizio in esame non ha subito modifiche e pertanto il macro-assetto organizzativo dell'Agenzia è rimasto invariato.

Sostanziali mutamenti hanno invece riguardato, a seguito del dichiarato stato di emergenza epidemiologica, l'organizzazione delle modalità di svolgimento delle attività lavorative con il ricorso al lavoro da remoto disciplinato dagli articoli 18-23 della legge 22 maggio 2017, n. 81.

In tale periodo la presenza in ufficio è stata limitata alle sole attività ritenute indifferibili, o connesse alla gestione dell'emergenza, con la conseguenza che circa il 95 per cento del personale ha svolto la prestazione lavorativa dal proprio domicilio utilizzando nella maggior parte dei casi strumenti informatici personali, e l'ulteriore diffusione di strumenti *hardware* (pc portatili) e licenze *software* (con una copertura di licenze, alla fine dell'estate, superiore al 75 per cento del personale).

La logica sottesa agli interventi operati sull'assetto organizzativo si caratterizza in una duplice convergente modalità: per un verso in termini di potenziamento delle strutture territoriali, attraverso l'incremento di delega e autonomia operativa e il rafforzamento delle competenze, e, in parallelo, con la ridefinizione delle funzioni di indirizzo, coordinamento, supporto e controllo della stessa Direzione generale.

In riferimento a quanto sopra esposto, l'Agenzia ha dunque proseguito nel percorso

organizzativo volto alla razionalizzazione e semplificazione della macrostruttura. La riorganizzazione ha comportato un intervento di revisione dei processi oltre che la predisposizione di linee guida volte a favorire il corretto svolgimento delle attività e l'uniformità dei comportamenti. Una particolare attenzione è stata inoltre posta allo sviluppo di nuovi strumenti di pianificazione e controllo di gestione, ovvero al consolidamento di quelli esistenti.

L'assetto organizzativo dell'Agenzia si articola in strutture centrali con funzioni di programmazione, indirizzo, coordinamento e controllo e in strutture territoriali dotate di autonomia operativa.

A livello centrale, le attività proprie dell'Agenzia risultano articolate in sei grandi aree:

- Direzione Risorse Umane e Organizzazione, responsabile della gestione delle risorse umane e della evoluzione e manutenzione dell'assetto organizzativo dell'Agenzia;
- Direzione Amministrazione, Finanza e Controllo, responsabile della pianificazione triennale e annuale dell'Agenzia e del relativo monitoraggio, dell'assolvimento degli obblighi contabili e fiscali e della gestione degli aspetti finanziari e di tesoreria;
- Direzione Legale, Contenzioso e Rapporti Istituzionali, con compiti di supporto al Direttore dell'Agenzia nel coordinamento e indirizzo dell'Agenzia in materia di normativa e relazioni istituzionali;
- Direzione Strategie Immobiliari e Innovazione, che si occupa della gestione del patrimonio immobiliare attraverso l'identificazione di direttrici di ottimizzazione di segmenti di portafoglio, di gestione dei progetti di sviluppo immobiliare e di analisi e studi di settore;
- Direzione Governo del Patrimonio, che supporta tutte le attività di indirizzo, supporto e monitoraggio sul complesso dei processi economico-gestionali e amministrativi per la gestione integrata del patrimonio immobiliare pubblico e il suo ottimale utilizzo;
- Direzione Servizi al Patrimonio, che accorpa attività volte ad individuare sul mercato gli operatori che offrono servizi di manutenzione e supporto per gestire la funzionalità del patrimonio immobiliare con riferimento all'efficientamento energetico.

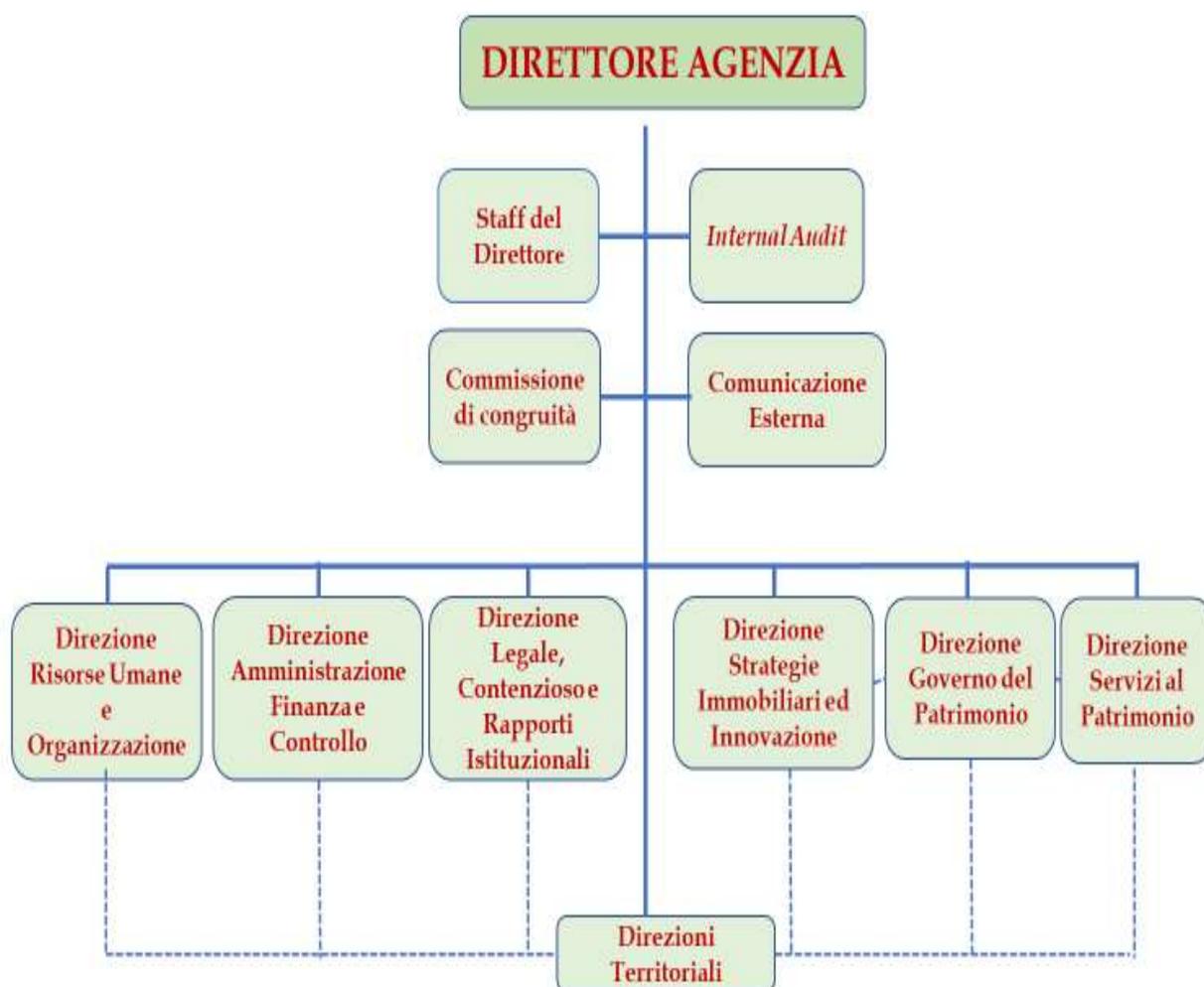
Collaborano, inoltre, a diretto riporto del Direttore dell'Agenzia, lo *staff* del Direttore, le funzioni di *Internal Auditing*, Comunicazione Esterna e la Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico estimative con riferimento a vendite, permuta, locazioni e concessioni di immobili di proprietà dello Stato e ad acquisti di immobili per

soddisfare le esigenze di Amministrazioni dello Stato nonché per locazioni passive.

Per quanto riguarda l'articolazione delle strutture territoriali, si segnala con riguardo alla direzione regionale Lazio, l'istituzione di una struttura autonoma denominata Direzione Roma Capitale, in considerazione della peculiarità di Roma per quantità di immobili gestiti e articolazioni centrali dello Stato presenti sul territorio comunale (circa il 30 per cento del valore dell'intero patrimonio in uso governativo), alla quale è richiesta una particolare efficienza.

Il grafico che segue illustra l'articolazione della nuova macrostruttura.

Grafico 1 - Macrostruttura organizzativa



Fonte: Agenzia del Demanio

La struttura territoriale dell'Agenzia si articola in 17 Direzioni territoriali, di cui 12 con competenza su una singola regione, 4 con competenza su 2 e regioni e una con competenza comunale. Inoltre, sono presenti sette Direzioni regionali con sedi secondarie.

Il modello organizzativo di tali direzioni è stato recentemente ridefinito prevedendo il ruolo di Vicedirettore solo in dieci di esse e facendo confluire le attività dell'unità organizzativa "Sviluppo Servizi" nell'unità organizzativa "Ufficio del Direttore Regionale" al fine di promuovere sinergie positive derivanti dall'integrazione delle attività di segmentazione del portafoglio immobiliare e di pianificazione e programmazione operativa.

Le Direzioni Territoriali che riportano gerarchicamente al direttore dell'Agenzia e funzionalmente alle altre strutture centrali di vertice sono esposte nella seguente tabella.

Tabella 1 - Direzioni territoriali

Direzione Regionale	Sede	Altre Sedi
Abruzzo e Molise	Pescara	Campobasso
Calabria	Catanzaro	Reggio Calabria
Campania	Napoli	
Emilia Romagna	Bologna	
Friuli Venezia Giulia	Udine	
Lazio	Roma	
Liguria	Genova	
Lombardia	Milano	
Marche	Ancona	
Piemonte e Valle d'Aosta	Torino	
Puglia e Basilicata	Bari	Matera - Lecce
Roma Capitale	Roma	
Sardegna	Cagliari	Sassari
Sicilia	Palermo	Catania
Toscana e Umbria	Firenze	Perugia - Livorno
Trentino Alto Adige	Bolzano	
Veneto	Venezia	Vicenza

Fonte: Agenzia del Demanio

2.2. Organi

Sono organi dell'Agenzia, ai sensi dell'articolo 4 dello statuto, il Direttore, il Comitato di gestione e il Collegio dei revisori dei conti.

Il Direttore rappresenta l'Agenda e la dirige. La sua carica è incompatibile con altri rapporti di lavoro subordinato e con qualsiasi altra attività privata. Oltre all'attività di direzione, presiede il Comitato di gestione e svolge tutte le funzioni e attività amministrative non espressamente attribuite al Comitato dalle norme vigenti e dallo statuto.

Con decreto del Presidente della Repubblica del 31 gennaio 2020 è stato designato per la durata di tre anni il nuovo direttore. Successivamente, con D.P.R. del 18 maggio 2021 è stato nominato l'attuale direttore con decorrenza 20 maggio 2021 e per la durata di tre anni.

Il Comitato di gestione (composto da quattro membri di cui due interni e due esterni alla struttura nonché dal Direttore) delibera, su proposta del Direttore, lo statuto, i regolamenti, il bilancio consuntivo, il *budget*, i piani aziendali, gli impegni di spesa, su ogni scelta strategica aziendale e su ogni atto di carattere generale che regola l'Agenda.

Il Comitato di gestione è stato nominato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri il 27 febbraio 2018 per un triennio e rinnovato alla scadenza, con successivo decreto in data 21 giugno 2021.

Nel corso dell'esercizio 2020 sono state effettuate 7 riunioni del Comitato di gestione.

Sempre con riferimento agli organi, va menzionato che nel corso dell'esercizio 2020 si è riunito 9 volte il Collegio dei revisori, i cui componenti, in numero di 3, sono stati nominati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 4 novembre 2016 per la durata di 3 anni. L'organo è stato ricostituito con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri dell'11 febbraio 2020 e insediato in data 2 marzo 2020.

Va altresì ricordato che in data 19 aprile 2018 è stato nominato dal Comitato di gestione il nuovo Organismo di vigilanza dell'Agenda istituito in conformità al d.lgs. n. 231 dell'8 giugno 2001 per la durata di tre anni. È attualmente in corso la procedura volta alla nomina del nuovo Organismo.

2.2.1. Compensi dei componenti degli organi

I costi sostenuti nel 2020 dall'Agenda per i compensi attribuiti agli organi sociali e di controllo risultano pari a 172.247 euro, comprensivi di 246 euro di costi per trasferte, nel complesso diminuiti del 9,2 per cento rispetto all'esercizio precedente (189.715 euro).

I compensi attribuiti ai membri del Comitato di gestione, del Collegio dei revisori e al direttore sono così ripartiti:

Comitato di gestione: euro 45.180;

Collegio dei revisori: euro 39.000;

Direttore: euro 240.000.

Occorre menzionare la nomina del Responsabile della protezione dei dati (RPD) come previsto dal Regolamento 2016/679/UE, avvenuta con determina del direttore n. 88 del 26 marzo 2019 e decorrenza dal 12 aprile successivo.

Di seguito la tabella di dettaglio relativa ai compensi del Comitato di gestione ad esclusione del Direttore dell' Agenzia-. I dati non mostrano modifiche nel biennio esaminato.

Tabella 2 - Compensi Comitato di gestione

	2019	2020
Membro esterno	20.916	20.916
Membro esterno	20.916	20.916
TOTALE COMPENSI	41.833	41.833
Contributi a carico agenzia	3.347	3.347
TOTALE COSTO PER COMPENSI	45.180	45.180

Fonte: dati elaborati dall'Ente

I compensi dei membri del Comitato di gestione sono stabiliti con decreto del ministro vigilante e sono posti a carico dell' Agenzia. Attualmente gli stessi sono fissati dal d. m. 18 settembre 2000 emanato dall'allora Ministro delle finanze di concerto con il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica.

I compensi lordi dei membri del Comitato, ridotti secondo le disposizioni dell'articolo 6, comma 3, del d. l. n. 78 del 31 maggio 2010, convertito nella legge n. 122 del 30 luglio 2010, sono pari a euro 20.916 per ciascun membro esterno.

Ai membri interni ⁴ non sono stati corrisposti compensi.

Il Collegio dei revisori dei conti è composto da tre membri effettivi, fra i quali il suo Presidente, e da due membri supplenti.

Nella tabella sottoesposta vengono riportati i compensi per ciascun componente.

⁴ Scelti tra i dirigenti dell' Agenzia del Demanio collocati in quiescenza.

Tabella 3 - Compensi Collegio revisori

	2019	2020
Presidente	13.632	14.056
Revisore	11.381	11.734
Revisore	11.381	11.734
TOTALE COMPENSI	36.393	37.524
Contributi a carico azienda	6.118	5.316
TOTALE COSTO PER COMPENSI	42.512	42.840

Fonte: dati elaborati dall'Ente

I compensi di pertinenza del Presidente, in quanto dirigente del Ministero dell'economia e delle finanze, sono versati su specifico capitolo di entrata del bilancio dello Stato e risultano per il 2020 pari ad euro 14.055,89.

I compensi lordi dei componenti il Collegio dei revisori, determinati con d. m. 28 febbraio 2003, sono stati ridotti nell'anno 2020 secondo le disposizioni dell'articolo 6, comma 3, del citato d. l. n. 78 del 2010, e risultano pari ad euro 11.734 annui per ciascun membro effettivo.

I membri supplenti non percepiscono alcun compenso.

Per quanto riguarda invece i componenti dell'Organismo di vigilanza, la tabella che segue mostra gli importi dei compensi percepiti dal Presidente e dal membro esterno⁵, mentre il componente interno non percepisce compensi aggiuntivi per la carica. I compensi non hanno registrato variazioni.

Tabella 4 - Compensi Organismo di vigilanza

	2019	2020
Presidente	25.376	25.376
Membro esterno	19.032	19.032
TOTALE COSTO PER COMPENSI	44.408	44.408

Fonte: dati elaborati dall'Ente

⁵ Importi comprensivi di IVA e cassa di previdenza.

3. STRUTTURA AMMINISTRATIVA

3.1. Personale

Nel corso del 2020, l’Agenzia ha inserito nel proprio organico 33 nuove risorse, in parte a fronte di 37 cessazioni, in parte per il potenziamento del personale destinato alla conduzione e alla realizzazione degli investimenti impiegati sulle risorse stanziare dall’articolo 1, comma 140, della legge 11 dicembre 2016, n. 132.

L’organico di fine periodo si è pertanto assestato su 1133 dipendenti compreso il Direttore dell’Agenzia, evidenziando una flessione dovuta essenzialmente agli effetti generati dalla pandemia che si sono riverberati sulle attività di selezione e inserimento del personale.

Nella tabella che segue si riassume la consistenza numerica complessiva del personale in servizio al 31 dicembre 2020 a confronto con l’esercizio precedente.

Tabella 5 - Personale in servizio

Qualifica	2019	2020
Dirigenti *	46	45
Quadri/Impiegati	1.091	1.088
TOTALE	1.137	1.133

*Compreso il Direttore dell’Agenzia

Fonte: dati conto consuntivo

La seguente tabella rappresenta il costo del personale dell’anno 2021 in confronto con il precedente esercizio.

Tabella 6 - Costo del personale

	2019	2020	Variazione %
Salari e stipendi	49.374.265	49.230.213	-0,3
Oneri sociali	14.300.143	14.503.881	1,4
Accantonamento TFR	2.570.075	2.574.227	0,2
Altri costi del personale	60.989	131.057	114,9
Somministrazioni	2.720.949	821.872	-69,8
TOTALE	69.026.421	67.261.250	-2,6

Fonte: dati conto consuntivo

Nel 2020 il costo del personale diminuisce del 2,6 per cento (comprensivo anche del personale con contratto di somministrazione) e si assesta a 67.261.250 euro (euro 69.026.421 nel 2019).

In particolare, i costi per salari e stipendi pari a euro 49.230.213 (euro 49.374.265 nel 2019) subiscono una diminuzione dello 0,3 per cento principalmente per effetto del minore costo

sostenuto per lavoro straordinario parzialmente compensato dal maggior costo determinato da una consistenza media dell'organico più elevata rispetto all'anno precedente, sebbene il valore puntuale di fine anno sia risultato inferiore di 4 unità.

Aumentano invece gli incentivi riconosciuti al personale mentre si registra una forte diminuzione della voce somministrazioni pari a meno 69,8 per cento, per effetto di un minor ricorso a tale forma contrattuale.

3.1.1. Procedure di reclutamento, formazione del personale, relazioni sindacali

L'evidenziato contenimento del costo del personale è dovuto al mancato completamento del piano di assunzioni previsto nell'anno a causa dell'impossibilità di finalizzare le attività di ricerca e selezione pianificate. Inoltre, le limitazioni operative determinate dalla pandemia hanno prodotto una flessione generalizzata delle spese per missioni, indennità di trasferta e straordinari, nonché somministrazioni.

Il rafforzamento delle competenze è affidato ad iniziative realizzate con il supporto di formatori esterni, ma anche ad attività di formazione interna con sessioni tradizionali in aula, orientate allo scambio di idee ed esperienze tra le diverse professionalità.

In base al regolamento di amministrazione e contabilità (art. 9) l'Agenzia stipula con le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative il contratto collettivo di lavoro per il personale dipendente non dirigente e aderisce, per il personale dirigente, al contratto collettivo nazionale delle aziende produttrici di beni e servizi. A tal proposito occorre evidenziare che in data 2 agosto 2018 è stato sottoscritto, per il triennio 2016 - 2018, il rinnovo del contratto collettivo nazionale di lavoro per il personale impiegatizio e quadro dell'Agenzia del Demanio E.P.E. scaduto il 31 dicembre 2012 e al quale si sostituisce integralmente.

3.1.2. La sicurezza sui luoghi di lavoro

L'attività afferente alla sicurezza sui luoghi di lavoro è stata fortemente influenzata dalla pandemia.

Sono state disposte dall'Agenzia misure di prevenzione nelle sedi lavorative in coerenza con i provvedimenti emanati dalle autorità competenti.

Si rileva tuttavia, nonostante la pandemia, il proseguire delle attività del servizio di prevenzione e protezione, tra cui in particolare i sopralluoghi annuali presso le sedi di lavoro

dell’Agenzia. Nel corso dell’anno sono stati acquistati 51 defibrillatori semiautomatici esterni (DAE) installati in teche di alloggiamento all’interno di ogni sede dell’Agenzia - eccetto per la Direzione Regionale Sicilia poiché già dotata di DAE - provvedendo inoltre alla formazione di base (corso BLS - *Basic Life Support & Defibrillation*) per 158 addetti preposti all’utilizzo della già menzionata apparecchiatura ed all’aggiornamento per i 16 addetti al primo soccorso della Direzione Regionale Sicilia.

Sono stati inoltre consegnati, per le attività svolte in condizioni di isolamento anche temporaneo in aree remote, 65 apparati di sicurezza “*Dispositivo uomo a terra*” e 27 dispositivi GPS (*Global Positioning Sensor*, sensore di posizionamento globale).

Per quanto concerne la sorveglianza sanitaria, sono state eseguite visite mediche a 326 risorse.

3.2 La tutela della *privacy* e la protezione dei dati

L’Agenzia, al fine di adempiere alla normativa introdotta dal regolamento UE 2016/679, relativa alla protezione dei dati personali, ha nominato un DPO (*Data Protection Officer*) con la responsabilità principale di valutare ed organizzare, in piena autonomia e indipendenza, la gestione del trattamento dei dati personali. Tale figura è stata individuata in un professionista esterno all’Ente dotato delle necessarie conoscenze specialistiche e delle competenze richieste dalla norma di cui l’Agenzia era sprovvista.

Nel corso dell’esercizio 2020 l’Agenzia ha, quindi, avviato, con il coordinamento del DPO e con il supporto di un Comitato *Privacy* istituito a livello centrale e di una rete di referenti delle strutture di territorio, una serie di misure da adottare in conformità alla normativa europea.

Tra queste si segnalano:

- a) la compilazione del registro di trattamento dei dati personali riferito a tutti i macro-processi dell’Agenzia;
- b) la definizione della procedura in caso di violazione o smarrimento dei dati, detta di *data breach*;
- c) la definizione del modello di *Privacy* dell’Agenzia;
- d) l’erogazione di sessioni formative rivolte al personale e pubblicazione *on-line* del corso base;
- e) la predisposizione di informative e consensi per le attività di gestione immobiliare, per la selezione del personale; informativa alle persone autorizzate, informativa per i visitatori che accedono alle sedi dell’Agenzia e per l’accesso alla rete *WI-FI*; *disclaimer* per invio delle *e-mail*

all'esterno.

Si evidenzia tuttavia la forte influenza dell'emergenza sanitaria nell'ambito delle attività di *privacy*; a tal riguardo, l'Agenzia è stata chiamata ad adottare tempestivamente una serie di misure e provvedimenti con notevoli impatti in termini di valutazione della legittimità dei trattamenti (riferiti, ad esempio, alle autodichiarazioni, alla misurazione della temperatura corporea, allo svolgimento del lavoro da remoto, alla nomina di responsabili esterni del trattamento etc.), dovendo assicurare nel contempo la massima attenzione al necessario bilanciamento tra la disciplina della *privacy* e quella della trasparenza.

3.3 Amministrazione trasparente

Nel corso del 2020 l'Agenzia si è conformata ai nuovi contesti normativi di riferimento proseguendo gli aggiornamenti e i lavori in tema di amministrazione trasparente.

A tal proposito l'Organismo Indipendente di Valutazione (OIV) del MEF a seguito della delibera ANAC n. 1134 del 2017⁶, ha condotto nei primi mesi dell'anno verifiche mirate sui dati pubblicati dall'Agenzia nell'apposita sezione "amministrazione trasparente" del sito *internet*, certificando l'individuazione di misure organizzative e dei responsabili per la pubblicazione dei dati.

Attraverso il portale *Open Demanio* l'Agenzia rende fruibili all'esterno i dati relativi agli immobili statali in gestione; in particolare l'Agenzia ha rivolto particolare attenzione alla gestione delle istanze di accesso civico e avviato un sistematico monitoraggio mensile delle richieste pervenute, creando un apposito "registro degli accessi" pubblicato semestralmente sul sito istituzionale.

Nell'affrontare l'ambito di applicazione del decreto trasparenza (decreto legislativo 14 marzo 2013, n.33), l'ANAC con la delibera n. 1134 del 2017 ha ribadito l'applicabilità delle disposizioni del decreto trasparenza relative agli Enti pubblici economici, in quanto compatibili, anche all'Agenzia del demanio.

L'Agenzia ha ottemperato agli obblighi di pubblicità dei dati relativi ai controlli sull'organizzazione e sull'attività dell'amministrazione previsti dall'art. 31 del d. lgs. n. 33 del 2013, pubblicando sul sito istituzionale *web* dedicato all'amministrazione trasparente il referto

⁶ "Linee guida per l'attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli Enti pubblici economici".

della Corte dei conti, la relazione del Collegio dei revisori nonché gli atti dell'Organismo di vigilanza (ODV).

Sotto un diverso profilo riferito agli obblighi sanciti dall'art. 24 del d.lgs. 19 agosto 2016, n. 175, "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" così come modificato dal d.lgs. 16 giugno 2017, n. 100, con riferimento alla revisione straordinaria delle partecipazioni dirette e indirette detenute alla data di entrata in vigore del decreto (23 settembre 2016) l'Agenzia ha comunicato a questa Corte⁷ di non possedere partecipazioni.

3.4 Piano di prevenzione della corruzione ed evoluzione del modello 231

Nel corso dell'esercizio precedente, l'Agenzia del Demanio ha avviato un'azione di sensibilizzazione sulla centralità del modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231, a seguito del completamento del processo di revisione avviato nel 2016, nell'intento di rafforzare il canale comunicativo costituito dai c.d. "flussi informativi".

Tale documento, inteso ad individuare con maggiore chiarezza l'area delle attività sensibili e a definire un sistema di controlli per prevenire i reati, si compone di una parte generale contenente gli obiettivi del modello e undici parti speciali che forniscono le regole comportamentali e le misure di presidio organizzativo-procedurali individuate per mitigare il rischio di commissione dei reati. Nell'anno di riferimento, l'organismo di vigilanza, che ha il compito di vigilare sul funzionamento di tale modello, non ha provveduto a valutare l'adeguatezza del modello non essendo intervenuti mutamenti nell'organizzazione dell'Agenzia.

L'Organismo ha stabilito⁸ di introdurre nel Modello un'apposita Parte speciale dedicata ai reati tributari e di recepire nell'allegato catalogo dei reati le nuove fattispecie di illeciti.

Tale aggiornamento è stato inserito all'interno della modifica del Modello 231 nella seduta approvata dal Comitato di gestione il 27 luglio 2021.

Tale modello si integra con il piano di prevenzione della corruzione inteso quale strumento rilevante per il rafforzamento e l'implementazione delle misure di prevenzione della

⁷ Nota del Direttore dell'Agenzia del 24 marzo 2021.

⁸ A seguito delle novità apportate dalla Legge n.157/2019 e dal d.lgs. n.75/2020 - recanti rispettivamente "Disposizioni urgenti in materia fiscale e per esigenze indifferibili" e "Attuazione della direttiva (UE) 2017/1371 relativa alla lotta contro la frode che lede gli interessi finanziari dell'Unione mediante il diritto penale".

corruzione, in riferimento ad atti e comportamenti che, anche se non consistenti in specifici reati, contrastano con la necessaria cura dell'interesse pubblico.

Il Comitato di gestione dell'Agenzia, nella seduta del 2 marzo 2020, ha deliberato il nuovo Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza per il triennio 2020-2022 che sostituisce ed integra il precedente PTPC 2019-2021. Tuttavia, in sede di riunione del Comitato di gestione⁹ tenutasi nel mese di dicembre 2020, il Responsabile della prevenzione e corruzione ha precisato che con comunicato del 2 dicembre, pubblicato dall'ANAC in data 7 dicembre 2020, sono stati differiti al 31 marzo 2021 i termini per la predisposizione e la pubblicazione sia della relazione annuale¹⁰ 2020 del RPC sia del Piano Triennale 2021-2023, in considerazione dell'emergenza sanitaria da Covid - 19.

Nel corso dell'anno è stato dato avvio ad un gruppo di lavoro con lo scopo specifico di agevolare l'espletamento delle attività di *risk-assesment* anticorruzione sulla base delle più recenti indicazioni metodologiche fornite dall'ANAC e di collaborare con il Responsabile della Prevenzione della Corruzione ai fini dell'aggiornamento del PTPCT 2021-2023.

In data 29 aprile 2020 è stato nominato dal Comitato di gestione il nuovo responsabile della prevenzione della corruzione.

Al fine di assicurare l'unitarietà dell'azione ed evitare la sovrapposizione di funzioni, l'operato di tale figura deve costantemente coordinarsi e integrarsi con quelle che sono le mansioni proprie dell'Organismo di vigilanza nonché dell'*Internal Audit*.

Per quanto riguarda la rotazione degli incarichi tra il personale dell'Agenzia, infine, si segnala che la movimentazione ha interessato nel corso dell'anno diverse strutture dell'Agenzia, nonostante i condizionamenti dovuti all'emergenza sanitaria.

⁹ Vedi verbale n.16 del Comitato di gestione.

¹⁰ Predisposta dal RPC ai sensi dell'art.1, comma 14, della legge n.190 del 2012.

4. ATTIVITÀ ISTITUZIONALE E PROFILI EVOLUTIVI

4.1 Diretrici strategiche ed obiettivi generali

I fini istituzionali dell' Agenzia trovano fondamento nell' Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per il triennio 2020 - 2023, emanato dal Ministro dell' economia e delle finanze il 13 luglio 2020 e che ha stabilito le principali priorità per l' amministrazione finanziaria nel suo complesso, in coerenza con i vincoli e gli obiettivi fissati nel Documento di economia e finanza, nonché con il successivo Atto di indirizzo per la definizione delle priorità politiche dell' azione del Ministero per l' anno 2020.

In particolare, il già menzionato Atto di indirizzo ha stabilito il ruolo dell' Agenzia del demanio nel conseguimento dei propri obiettivi, evidenziando le seguenti aree strategiche finalizzate alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico:

- gestione economica degli immobili utilizzati per fini istituzionali mediante il potenziamento delle attività di razionalizzazione degli spazi in uso, anche tramite la diffusione del modello del *Federal building*;
- rafforzamento degli interventi di riqualificazione finalizzati al contenimento di tutti i costi di gestione, compresi quelli per consumi energetici, al fine di sostenere il processo di revisione della spesa e di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche;
- rafforzamento del ruolo di principale interlocutore e soggetto facilitatore per lo sviluppo di iniziative di valorizzazione rispetto a tutto il patrimonio immobiliare pubblico potenziando le iniziative di cooperazione con tutti i soggetti istituzionali, con particolare riferimento agli enti locali, al fine di una migliore destinazione dei beni pubblici, dell' attivazione di iniziative di recupero, riqualificazione e cessione del patrimonio immobiliare perseguendo l' obiettivo finale di favorire la crescita del tessuto economico e sociale dei territori;
- prosecuzione delle attività volte a garantire le entrate sul bilancio statale derivanti dall' utilizzo dei beni valorizzati e dalle dismissioni ordinarie/straordinarie degli immobili pubblici.

L' Agenzia, inoltre, è stata chiamata ad assumere, in coerenza con quanto previsto dal progetto "Casa Italia", il ruolo di soggetto coordinatore di un piano di riqualificazione sismica ed energetica che interessi progressivamente e, comunque, nei limiti delle risorse messe a disposizione, l' intero patrimonio immobiliare dello Stato, garantendone la corretta gestione

delle priorità e la coerenza complessiva degli interventi così da pervenire alla messa in sicurezza del patrimonio immobiliare affidato.

L’Agenzia ha predisposto per l’anno 2020 una mappa strategica all’interno della quale sono state delineate le singole direttrici lungo le quali dispiegare la propria azione amministrativa nel triennio 2019-2021.

Tabella 7 - Mappa strategica triennio 2019 - 2021



Fonte: Elaborazione Corte dei conti

Occorre premettere come la pandemia da COVID-19 abbia generato impatti di assoluto rilievo sull’operatività dell’Ente che, con ogni probabilità, continueranno a manifestarsi anche nel prossimo futuro.

Coerentemente con le priorità indicate dagli indirizzi politico-governativi e in linea con quanto previsto nella Convenzione di Servizi, l’Agenzia ha dunque operato su molteplici fronti di rilevanza strategica per il comparto immobiliare pubblico.

Tra i principali risultati conseguiti, la relazione al bilancio evidenzia, in sintesi, taluni obiettivi con associati elementi quantitativi enucleabili dalla relazione al bilancio:

- a) l'intensificazione delle attività di razionalizzazione degli spazi in uso alle Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC);
- b) l'individuazione di iniziative di «*Federal building*», attraverso la realizzazione di poli funzionali accentrati, a sostegno del processo di riorganizzazione delle pubbliche amministrazioni (PA);
- c) la prosecuzione di quanto previsto dal d.lgs. n.85 del 2010 in materia di "federalismo demaniale", con il trasferimento, nel 2020, di 275 beni mentre con riferimento al federalismo culturale si è conclusa l'attività di ridefinizione dell'intero processo a seguito della stipula nel 2019 di due nuovi Protocolli d'Intesa relativi alla riattivazione della Cabina di Regia già istituita nel 2011 fra l'Agenzia ed il MiBAC; nel complesso sono stati conclusi 122 procedimenti, con o senza trasferimento dell'immobile richiesto, con un avanzamento del 136 per cento rispetto all'obiettivo pianificato;
- d) l'intensificazione delle attività di riqualificazione del patrimonio immobiliare statale, con particolare riferimento agli interventi funzionali alla razionalizzazione degli spazi;
- e) la predisposizione del Piano degli interventi 2020 del c.d. "Manutentore Unico" e la prosecuzione delle iniziative già previste nei piani degli esercizi precedenti, nonché la stipula della convenzione con il Ministero dello sviluppo economico (Mise) per realizzazione di 115 interventi di riqualificazione energetica per un totale complessivo di oltre 100 milioni di euro;
- f) il supporto alla valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici mediante l'interlocuzione diretta con gli enti pubblici e l'attivazione di numerose iniziative di sviluppo (Proposta Immobili, Vetrina Immobiliare, Progetto Cammini, Case Cantoniere, Valore Paese - Fari, ecc.), nonché la sottoscrizione di accordi programmatici per la valorizzazione degli immobili, inclusi quelli statali;
- g) l'incremento dei livelli di conoscenza del portafoglio immobiliare statale, assicurato, oltre che dal complesso delle attività ordinarie di presidio, anche da iniziative straordinarie volte a garantire la regolarità catastale dei beni, ovvero l'emersione degli immobili non censiti presenti sul demanio marittimo.

Tali obiettivi di servizio - di seguito approfonditi - si accompagnano ad un impulso alla trasparenza che l'Agenzia ha inteso dare e, più in generale, alla messa a disposizione di

informazioni e dati relativi al patrimonio immobiliare gestito e ai progetti di sviluppo in essere (“Open Demanio”) in favore di *stakeholder* e cittadini.

4.2 Evoluzione e composizione del patrimonio immobiliare

L’Agenzia gestisce un patrimonio immobiliare di proprietà statale articolato in classi di beni, riconducibili: al patrimonio disponibile; ai beni in uso governativo (esclusi i beni all’estero); al demanio storico artistico (esclusi beni in uso governativo alle pubbliche amministrazioni centrali); ad altro patrimonio indisponibile.

Sulla base della rilevazione al 31 dicembre 2020 lo stesso risulta nel suo complesso costituito da 42.998 beni per un valore complessivo di circa 61,2 miliardi.

In termini di consistenza numerica, quasi la metà dei beni (52 per cento) è destinata all’utilizzo da parte della pubblica amministrazione (c.d. “uso governativo”), cui corrisponde una percentuale ben più ampia in termini di valore (85 per cento).

Solo il 3 per cento, sempre in valore, è rappresentato dal patrimonio disponibile.

Osservando il quadro generale degli ultimi anni, si evidenzia il progressivo aumento del valore complessivo dell’intero portafoglio immobiliare che ammonta - come detto - a 61,2 miliardi di euro, cui si associa, in particolare a partire dal 2015, una consistente diminuzione del numero dei beni (44.623 nel 2016; 43.185 nel 2017; 42.866 nel 2018; 42.718 nel 2019) a seguito dei processi di razionalizzazione in corso, abbinati ai trasferimenti operati per disposizioni di legge o a seguito di operazioni di vendita. Nell’anno di riferimento si assiste tuttavia ad un’inversione di tendenza per quanto concerne le consistenze il cui numero complessivo di beni è incrementato di 280 unità (42.998).

Il valore del patrimonio in uso governativo risulta in lieve aumento per effetto della progressiva dismissione di immobili privati in locazione passiva alla pubblica amministrazione centrale.

In aumento anche il valore unitario, a dimostrazione della progressiva concentrazione delle PAC in immobili di maggiore dimensione, con i conseguenti vantaggi in termini di efficienza logistica (*Federal building*).

Le altre frazioni di patrimonio, Demanio Storico Artistico (DSA) e altro patrimonio indisponibile registrano variazioni in aumento a seguito delle dismissioni dall’uso governativo

di grandi compendi, già appartenenti alla categoria DSA, e per l'assunzione in consistenza di nuovi beni.

4.3 Presidio e tutela dei beni affidati

Nel corso del 2020 le attività finalizzate alla conoscenza e all'aggiornamento dei dati presenti nei sistemi immobiliari nonché quelle riguardanti il presidio e la tutela dei beni affidati hanno trovato una continuità, risentendo tuttavia dell'emergenza sanitaria. Si osserva pertanto, un forte rallentamento nel periodo di *lockdown* per poi riprendere nella seconda parte dell'anno con l'adozione delle necessarie cautele e misure di sicurezza.

I risultati relativi all'area "presidio e tutela dei beni affidati" secondo gli obiettivi strategici programmati possono essere così rappresentati:

- trasferimento di 275 beni con le procedure del federalismo demaniale;
- perfezionamento di 677 verbali di assunzione in consistenza, relativi a beni per un valore di 288 milioni di euro;
- stipula di 1.391 contratti/atti di locazione e concessione;
- effettuazione di 2.117 vigilanze sui beni in gestione;
- alienazione di 22.553 veicoli mediante procedura transitoria e 9.298 veicoli mediante la procedura del custode acquirente per un totale complessivo di 31.851 veicoli.

4.3.1. Il Manutentore unico

Il legislatore ha attribuito all'Agenzia del demanio (art.12 d. l. 6 luglio 2011, n. 98 convertito con modificazioni dalla l. 15 luglio 2011, n.164), con il supporto tecnico del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il compito di sovrintendere al processo decisionale di spesa relativo agli interventi manutentivi sugli immobili statali e sugli immobili di proprietà di terzi in uso alle amministrazioni dello Stato.

È stato inoltre assegnato all'Agenzia il ruolo di "centrale di committenza" per l'individuazione degli operatori a cui affidare l'esecuzione degli interventi manutentivi sugli immobili, ad eccezione di quelli ubicati all'estero di pertinenza del Ministero Affari Esteri e delle altre funzioni specificatamente previste.

Per quanto attiene gli aspetti di pianificazione degli interventi, come di consueto, nel mese di gennaio è stata completata la raccolta dei fabbisogni manutentivi afferenti al triennio 2021-2023

e nel successivo mese di febbraio le competenti Direzioni regionali hanno condotto una puntuale analisi dei fabbisogni comunicati dalle Amministrazioni, al fine di individuare gli interventi rientranti nell'ambito del perimetro oggettivo del Sistema accentrato delle manutenzioni.

Nel corso dell'esercizio 2020, i fabbisogni manutentivi relativi al triennio 2021-2023 sono stati sottoposti al vaglio dei Provveditorati per le opere pubbliche per le attività di competenza.

Il sistema del cd. "Manutentore Unico" riconosce, infatti, nei Provveditorati alle opere pubbliche i soggetti dotati delle necessarie competenze tecniche nell'ambito della gestione esecutiva degli interventi e nelle Amministrazioni dello Stato, utilizzatrici degli immobili, i committenti/fruitori degli interventi manutentivi sugli stessi.

Nell'ambito di tale sistema accentrato, l'Agenzia provvede all'allocazione delle risorse finanziarie stanziata dalla legge di bilancio per il soddisfacimento dei fabbisogni manutentivi comunicati dalle amministrazioni utilizzatrici degli immobili attraverso l'elaborazione del Piano annuale mutuato dal Programma triennale degli interventi. Da marzo a giugno i Provveditorati hanno poi proceduto alla validazione tecnica dei suddetti interventi (scadenza poi prorogata al 30 ottobre a causa delle difficoltà operative nell'espletamento dei sopralluoghi incontrate dai PP.OO.PP. correlate all'emergenza sanitaria), in costante raccordo con le Direzioni regionali dell'Agenzia. Nel corso del mese di novembre l'Agenzia ha quindi provveduto al consolidamento dei dati, dal quale è emerso un fabbisogno complessivo per il triennio 2021-2023 di circa 644 milioni di euro, corrispondenti a 2.457 interventi.

Nonostante l'emergenza in atto, il dato rendicontato a fine esercizio 2020 vede pertanto affidati lavori relativi a 250 interventi, per un valore di 31,6 milioni e registrati avanzamenti lavori su 193 interventi, per un importo di circa 37,8 milioni.

4.3.2. Efficientamento energetico

L'efficientamento energetico costituisce uno dei principali obiettivi di istituzioni e governi.

Rientra nell'obiettivo della razionalizzazione della spesa l'attività svolta dall'Agenzia finalizzata al contenimento dei consumi di energia e all'efficientamento degli usi finali della stessa.

L'Agenzia collabora, infatti, da diversi anni con il MISE alla redazione dell'inventario degli edifici pubblici, di cui all'articolo 5 della direttiva 2012/27/UE, con l'obiettivo di efficientare

ogni anno il 3 per cento delle superfici degli edifici pubblici al fine di contribuire alla riduzione, dei consumi di energia primaria dell'Unione Europea.

Il d.lgs. n. 102 del 2014, di recepimento della citata Direttiva, ha previsto che il piano degli interventi finalizzati al perseguimento dell'obiettivo comunitario venga redatto tenendo conto dei dati sui fattori energetici raccolti nell'applicativo informatico *IPer* (Indice di *Performance*), strumento sviluppato dall'Agenzia per raccogliere i dati di costo e di consumo riferiti agli immobili utilizzati dalle Pubbliche amministrazioni centrali.

Nell'ambito dell'attività tesa alla riduzione del rischio sismico e all'efficientamento energetico del patrimonio in uso alla PA centrale, dal 2018 alla fine del 2020 sono state avviate gare che hanno riguardato circa 2.000 immobili.

Le modalità per l'esecuzione del programma di interventi di efficientamento sugli immobili delle PAC sono contenute nel decreto interministeriale di cui all'articolo 5, comma 5, del citato d.lgs. n. 102 del 2014. In particolare, conformemente a quanto previsto dall'art. 9, comma 3 del d.m. 16 settembre 2016 - attuativo dell'art. 5 del d.lgs. n. 102/2014 - il Mise, previa stipula di 3 convenzioni, ha affidato all'Agenzia, la realizzazione degli interventi ricompresi nei programmi PREPAC.

Sono state stipulate tre convenzioni:

- Convenzione 2016 (PREPAC 2014-2015) alla quale sono state affidate 53 progettazioni - non tutte ad oggi ultimate - per un totale di circa 2 milioni di euro in esito alle quali sono stati sottoscritti 22 contratti aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di efficientamento energetico per un totale di circa 8 milioni di euro;
 - Convenzione 2017 (PREPAC 2016), alla quale sono state affidate 17 progettazioni per un totale di circa 1 milione di euro in esito alle quali sono stati stipulati 7 contratti avente ad oggetto la realizzazione di interventi di efficientamento energetico per un totale di circa 4 milioni di euro;
 - Convenzione 2018 (PREPAC 2017) alla quale sono state affidate 11 progettazioni per un totale di circa 270.000 euro in esito alle quali sono stati stipulati 5 contratti avente ad oggetto la realizzazione di interventi di efficientamento energetico per un totale di circa 800.000 euro.
- Con riferimento al 2020, anno in cui erano ancora in corso parte dei suddetti interventi, sono stati affidati 38 incarichi (sia di progettazione che di esecuzione lavori) per un totale di 6,6 milioni di euro con un avanzamento pari al 218 per cento dell'obiettivo previsto.

4.4. Riqualificazione del patrimonio immobiliare statale

L’Agenzia, in relazione a quanto disposto dall’articolo 1, comma 140, della legge 11 dicembre 2016, n. 232 (legge di bilancio 2017), per il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese, ha predisposto un Piano di investimenti pubblici mirato a sostenere prioritariamente le politiche di risanamento e di riqualificazione che attengono ai seguenti settori:

- risanamento ambientale e bonifiche;
- edilizia pubblica;
- prevenzione del rischio sismico;
- investimenti per la riqualificazione urbana e per la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia.

L’Agenzia è stata impegnata, nel corso dell’anno, nell’elaborazione dei piani delle attività e di utilizzo di tali risorse da sottoporre all’approvazione del Mef.

In particolare, sono stati indentificati interventi finalizzati:

- alla bonifica di siti, di proprietà dello Stato, contaminati da materiali inquinanti, il cui ripristino è fra l’altro propedeutico ad attività di valorizzazione o razionalizzazione, ovvero indispensabile per il mantenimento del valore del bene stesso;
- agli investimenti finanziati nell’ambito dell’edilizia pubblica orientando la pianificazione 2020 verso iniziative strumentali alla ricollocazione delle Amministrazioni statali ubicate in immobili di proprietà del fondo FIP/P1;
- all’elaborazione di un piano pluriennale d’indagine sismica ed energetica sul patrimonio immobiliare di proprietà dello Stato, avviando gare aventi ad oggetto indagini di vulnerabilità sismica, diagnosi energetica e fattibilità tecnico-economica;
- alla realizzazione di alcune specifiche iniziative di riqualificazione urbana di particolare rilievo.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa degli stanziamenti che si prevedono sino all’esercizio 2031 sul capitolo 7759 «Somma da trasferire all’Agenzia del demanio per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento e allo sviluppo infrastrutturale» a tal scopo istituito.

Tabella 8 - Stanziamenti per lo sviluppo infrastrutturale

PROGETTO	2019	2020	2021-2031	Totale
- Risanamento ambientale e bonifiche	17.225.600	4.607.280	1.172.360	44.300.000
- Edilizia pubblica	26.800.000	26.800.000	366.600.000	452.000.000
- Prevenzione del rischio sismico (verifiche vulnerabilità)	99.750.000	115.160.000	602.090.000	950.000.000
- Riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie	1.500.000	9.500.000	49.000.000	61.500.000
TOTALE Progetti "ex comma 140" legge n. 232 del 2016	145.275.600	156.067.280	1.018.862.360	1.507.800.000

Fonte: Elaborazione Corte dei conti

In considerazione della rilevanza strategica posta dal Ministero vigilante sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'implementazione e il potenziamento dei piani di razionalizzazione degli spazi delle Pubbliche Amministrazioni Centrali e la diffusione del modello di "Federal building", nonché l'attuazione di specifici progetti finalizzati, in particolare, alla prevenzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica degli edifici, il Comitato di gestione dell'Agenzia, nella sessione del 15 dicembre 2020, ha deliberato:

- il Piano degli investimenti immobiliari 2021-2023 (finanziato con i fondi del capitolo 7754);
- il Piano degli interventi edilizi sugli immobili conferiti ai Fondi Immobili Pubblici per il triennio 2019-2021 (finanziato con i fondi del capitolo 7755);
- il Piano degli Investimenti *ex* comma 140 per il triennio 2021-2023 (finanziato con i fondi del capitolo 7759).

4.5. Valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici

Nel corso del 2020 l'Agenzia ha proseguito le attività di valorizzazione già avviate in precedenza che si sono focalizzate principalmente su operazioni che hanno riguardato portafogli complessi di beni pubblici da sviluppare attraverso protocolli d'intesa per la promozione dei Programmi Unitari di Valorizzazione Territoriale di immobili pubblici. Sono state inoltre portate avanti le attività afferenti alla prosecuzione dei progetti "Fari, torri, edifici costieri" e "Cammini e percorsi".

In base alle direttive strategiche, l'Agenzia del Demanio ha perseguito l'obiettivo di favorire la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici attraverso diverse iniziative e

progetti, tra i quali emerge il citato Progetto *Open Demanio* la cui piattaforma consente di visualizzare e scaricare i dati in formato aperto.

Sempre al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, l'Agazia ha mantenuto il programma nazionale promosso dall'Agazia, dal MiBACT¹¹, da ENIT e da Difesa Servizi SpA, in stretta collaborazione con altri Ministeri e *partner* istituzionali al fine di riunire sotto un unico *brand* le reti tematiche associate dall'obiettivo comune della valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse culturale e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso a cultura, sport, formazione, ambiente e mobilità dolce (trasferimenti realizzati utilizzando l'attività fisica) e attraverso il ricorso a strumenti di partenariato pubblico-privato. Tale progetto si configura strategico anche alla luce dei grandi cambiamenti imposti a livello mondiale dal periodo di emergenza sanitaria. L'Agazia ha inoltre promosso in collaborazione con il Ministero dell'economia e delle finanze e con il coordinamento della Presidenza del Consiglio dei ministri, un progetto denominato "Proposta immobili", invitando gli enti territoriali e gli altri soggetti pubblici a segnalare immobili di proprietà da inserire in operazioni di valorizzazione e dismissione.

In merito al programma triennale straordinario di dismissioni, l'Agazia si avvale della facoltà di proporre portafogli immobiliari a trattativa diretta a soggetti istituzionali identificati. L'Agazia ha quindi avviato interlocuzioni con Cassa Depositi e Prestiti (CDP) e con INVIMIT SGR alle quali è stato proposto, dopo accurata selezione, un ampio portafoglio di immobili secondo i criteri di investimento forniti dalle medesime società.

L'obiettivo del progetto è generare risorse per le pubbliche amministrazioni attraverso interventi di sviluppo socioeconomico locale, processi di rigenerazione urbana e azioni mirate a tutelare dal degrado complessi immobiliari di proprietà pubblica, offrendo supporto tecnico agli enti proprietari per individuare gli scenari di migliore utilizzo dei propri beni e mettendoli in contatto con i potenziali investitori.

In continuità con lo scorso esercizio è proseguito il progetto che prevede di incrementare il mercato dei beni trasferiti agli Enti Territoriali ai sensi dell'articolo 56-*bis* del d. l. 21 giugno 2013 n. 69, convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013 n.98 che ha introdotto procedure semplificate per il trasferimento agli enti territoriali di immobili.

¹¹ Con decreto di riordino delle attribuzioni dei ministeri da parte del Consiglio dei ministri, dal 26 febbraio 2021 il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo assume la nuova denominazione di Ministero della Cultura con il nuovo acronimo MiC.

Il processo denominato “federalismo demaniale” ha offerto a comuni, province, regioni e città metropolitane la possibilità di acquisire a titolo non oneroso beni immobili dello Stato presenti sul territorio richiedendoli all’Agenzia del Demanio. Tale opportunità ha consentito agli enti locali di ampliare il proprio portafoglio immobiliare e di valorizzare i beni abbandonati o non utilizzati al meglio, con progetti di recupero e nuove opportunità di sviluppo.

Nel corso del 2020 si è conclusa l’attività di ridefinizione dell’intero processo relativo al c.d. Federalismo culturale (*ex* articolo 5, comma 5, del d.l. n. 85 del 2010), a seguito della stipula nel 2019 di due nuovi Protocolli d’intesa relativi alla riattivazione della Cabina di regia già istituita nel 2011 fra l’Agenzia ed il MiBACT.

4.6 Fondi immobiliari

L’Agenzia è impegnata nel supporto di operazioni di valorizzazione e rigenerazione di patrimoni immobiliari pubblici attraverso il ricorso allo strumento del Fondo comune d’investimento immobiliare.

Come previsto dagli articoli 33 e 33-*bis* del d.l. n. 98 del 2011, convertito con modificazioni dalla l. 15 luglio 2011, n. 111 all’Agenzia è infatti attribuito il compito di promuovere iniziative volte all’istituzione di fondi immobiliari, società e consorzi per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà degli enti territoriali, dello Stato e degli enti dagli stessi vigilati.

Con riferimento ai contratti di servizi immobiliari, è proseguita nel 2020 la gestione sui compendi immobiliari FIP (Fondo Immobili Pubblici) e FP1 (Fondo Patrimonio Uno).

In particolare, si segnala, con richiamo agli immobili conferiti al FIP, che tre immobili di interesse storico artistico sono passati di proprietà tra terzi acquirenti.

Nel corso dell’anno è stata portata avanti l’attività di razionalizzazione degli utilizzi attuata dall’Agenzia sulla base di quanto previsto all’art. 2, comma 222, della legge n. 191 del 2009, attraverso la sistematica attività di verifica della disponibilità di spazi negli immobili, con particolare riferimento alle porzioni non assegnate, ovvero a quelle assegnate ma sottoutilizzate.

Sempre nell’ottica della razionalizzazione, sono stati riconsegnati all’Agenzia tre beni a seguito di recesso di contratti di locazione. Al riguardo sono state segnalate criticità nella gestione delle tempistiche per la riconsegna dei beni; riferisce l’Agenzia che spesso le amministrazioni

utilizzatrici, in sede di comunicazione della data prevista per il rilascio, non effettuano una corretta valutazione dei tempi necessari per svolgere gli eventuali lavori al fine di restituire gli immobili nelle condizioni contrattualmente previste di “buono stato manutentivo e a norma”, nonché liberi da persone e cose, soprattutto se l’operazione si inserisce nel più ampio ambito di un piano di razionalizzazione che coinvolga più immobili.

È stata svolta, infine, un’attività finalizzata all’ulteriore snellimento e omogeneizzazione delle procedure afferenti alla gestione dei canoni e dei contratti di sublocazione.

Anche per gli immobili conferiti al FP1 l’esercizio ha visto il consolidamento delle attività ordinarie di gestione e lo sviluppo delle attività di regolarizzazione e perimetrazione.

Sul fronte dei recessi, anche per il fondo FP1 la relativa percentuale massima contrattualmente concessa è stata completamente saturata.

Al fine di una migliore leggibilità dei dati di bilancio riconducibili alla gestione dei fondi immobiliari, si riportano i dettagli relativi ai canoni di locazione annuale attiva e passiva dell’anno in esame.

Tabella 9 - Canoni annuali di locazione attiva e passiva*In migliaia di euro*

	FIP	FP1	TOTALE
Locazioni attive	267.778	37.377	305.155
Locazioni passive	269.122	37.532	306.654

Fonte: dati conto consuntivo

A riguardo si rammenta che i canoni di locazione attiva sono quelli che l’Agenzia percepisce dal Ministero dell’economia e delle finanze per conto delle amministrazioni utilizzatrici in virtù dei disciplinari di assegnazione in essere, mentre quelli di locazione passiva si riferiscono ai canoni che l’Agenzia versa, in qualità di conduttore unico, ai fondi o ai nuovi proprietari successivamente subentrati. La differenza fra l’ammontare dei canoni di locazione attiva e quelli di locazione passiva, pari a euro 1.498.000 rappresenta la quota di canone relativa agli spazi occupati dall’Agenzia a titolo strumentale che, pertanto, rimane a carico della stessa in quanto Ente pubblico economico.

4.7 Attività commerciale

L’Agenzia ha proseguito nel corso dell’esercizio 2020 lo svolgimento di attività a carattere “commerciale”, in particolare nella gestione della convenzione con il Ministero dell’interno per le attività di valutazione dei veicoli oggetto di provvedimenti di sequestro amministrativo, fermo o confisca. A tal proposito, sono state effettuate in riferimento alla procedura c.d. del “custode acquirente” 33.485 stime. Inoltre, come previsto nella Convenzione, l’Agenzia ha continuato a fornire lo specifico strumento di controllo denominato “Dashboard” che ha consentito la visualizzazione immediata dei dati. Per tali attività l’Agenzia ha maturato corrispettivi per 433.467 euro.

Per quanto riguarda le locazioni attive degli immobili non strumentali di proprietà dell’Agenzia, sono stati maturati ricavi in virtù dei contratti di locazione in essere per un totale pari a 1.347.333 euro.

Il totale dei ricavi derivanti dall’attività “commerciale” è pari a 1.790.259 euro.

Con riferimento a tale voce, si segnala che l’applicazione della riduzione del 30 per cento del canone di locazione degli immobili di proprietà non utilizzati ai fini istituzionali, ha comportato anche nel 2020 una consistente flessione dell’ammontare complessivo di tali

ricavi che da sempre contribuiscono, storicamente, al finanziamento di una parte della spesa corrente dell’Agenzia.

Nella tabella viene illustrato il quadro economico relativo alla gestione di tale attività.

Tabella 10 - Conto economico - Attività commerciale

	2019	2020
Ricavi da locazione immobili	1.416.096	1.347.333
Ricavi da locazioni spazi	17.244	9.459
Ricavi per prestazioni di servizio di cui:	363.534	433.467
<i>Convenzioni attive</i>	360.858	433.467
<i>Formazione</i>	2.675	0
Totale ricavi	1.796.874	1.790.259
Costi per personale	184.596	169.308
Costi per ammortamento immobili locati	1.252.940	990.956
Totale costi	1.437.536	1.160.264
Imposta Comunale sugli immobili locati	75.477	73.417
TASI su immobili locati	3.248	0
Sopravvenienze passive	37.199	0
Totale oneri e proventi diversi	115.924	73.417
Imposte correnti	22.489	71.675
Imposte anticipate	0	28.220
TOTALE	220.925	456.683

Fonte: dati conto consuntivo

4.8 Contributo al piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)

L’Agenzia, nell’ambito delle attività avviate dal Governo per la definizione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza ed in coordinamento con il Ministero dell’economia e delle finanze, nel secondo semestre dell’anno ha proposto alcuni progetti in coerenza con tre delle linee strategiche individuate nel suddetto Piano (modernizzazione del Paese; transizione ecologica; inclusione sociale e territoriale), nonché con le strategie europee del *Green Deal*, della Rivoluzione Digitale e della costruzione di una autonoma sovranità digitale europea (*Shaping Europe’s Digital Future*).

Le azioni proposte riguardano un programma straordinario di investimenti per la riqualificazione, la rifunzionalizzazione e la digitalizzazione degli immobili pubblici, con impatti di rilievo in termini di sostenibilità ambientale, innovazione, coesione sociale, sviluppo del PIL e dell’occupazione, e in linea con gli obiettivi economici e sociali concordati in sede europea in risposta alle specifiche Raccomandazioni rivolte al nostro Paese.

In particolare, le proposte presentate hanno ad oggetto un piano straordinario di interventi di riqualificazione energetica e messa a norma a partire dai beni statali in uso alle Pubbliche

Amministrazioni, estensibile all'intero patrimonio pubblico avvalendosi della "Struttura per la Progettazione" di nuova costituzione e della possibile istituzione di un Fondo unico per la progettazione, strumenti entrambi funzionali allo sviluppo di un *service* nazionale a beneficio dell'intero comparto pubblico.

Le azioni di riqualificazione degli edifici pubblici saranno integrate con le esigenze di incremento delle funzionalità informatiche e di adattamento degli ambienti di lavoro con la creazione di spazi di *coworking*, anche in relazione all'implementazione del modello di funzionamento e organizzazione della PA secondo logiche di *smart working*.

Per gli *asset* non strumentali all'uso istituzionale, ma con elevato potenziale di sviluppo per il territorio, le iniziative proposte riguardano il progetto nazionale "Bellezza", finalizzato alla valorizzazione in chiave economica e/o sociale dei beni di interesse storico-artistico e paesaggistico, di proprietà dello Stato e di altri enti pubblici, mediante operazioni di partenariato pubblico privato.

Un'ulteriore proposta riguarda il "Nuovo Piano Carceri" volto alla realizzazione di nuove infrastrutture in risposta alle criticità esistenti, con la contestuale previsione di riconversione e recupero degli attuali istituti penitenziari da destinare a iniziative di valorizzazione economica e sociale.

In ultimo, con l'obiettivo di favorire la modernizzazione della gestione del patrimonio immobiliare attraverso la digitalizzazione dei processi e l'integrazione trasversale fra i vari attori, l'Agenzia ha proposto il progetto "Portafoglio Digitale" che, anche supportato dalla diffusione delle pratiche BIM (*Building Information Modeling*), consentirebbe il raggiungimento di più elevati livelli di efficienza sotto molteplici profili quali quello energetico, della sicurezza, del razionale utilizzo degli spazi, dei costi di gestione.

Si rappresenta inoltre, a seguito della richiesta avviata da questa Corte- di elementi conoscitivi in merito all'attuazione del PNRR, previsto dalla legge 30 dicembre 2020 n.178, che l'Agenzia¹² ha ottemperato fornendo i prospetti sottoindicati.

¹² Vedi nota Direzione Pianificazione Strategica, Controllo e amministrazione Finanza e Governance del 9 febbraio 2022.

Tabella 11 - PNRR Ricognizione generale

DESCRIZIONE PROGETTO	Codice unico del progetto (CUP)	estremi del provvedimento di approvazione	Missione PNRR	Componente PNRR	Importo complessivo dell'intervento assegnato
Depositi di sicurezza per il ricovero di beni mobili con annessi laboratori di restauro nell'area del cratere sisma 2016	G14E21003940006	Ordinanza n. 11 del 30/12/2021 del Commissario Straordinario Sisma 2016	Transizione digitale	M1C3	9.998.000
Adeguamento sismico, rifunzionalizzazione e riqualificazione per n. 5 alloggi per anziani con successiva riconversione dell'immobile per le finalità connesse al turismo sostenibile, esperienziale, naturalistico ed enogastronomico	G64E21004850006	Ordinanza n. 8 del 30/12/2021 del Commissario Straordinario Sisma 2016	Inclusione e coesione	M5C3	1.417.509
Adeguamento sismico e riqualificazione per il riuso dello spazio multifunzionale del cineteatro europa e degli adiacenti spazi dell'ex casa del fascio	G25F21003300006	Ordinanza n. 8 del 30/12/2021 del Commissario Straordinario Sisma 2016	Inclusione e coesione	M5C3	3.400.000

Fonte: dati elaborati dall'Ente

5. EDILIZIA GIUDIZIARIA

In linea con quanto previsto dagli Atti di Indirizzo del Ministero dell'economia e delle finanze, con particolare riferimento al sostegno che l'Agazia del Demanio è chiamata ad assicurare in merito al processo di riorganizzazione delle pubbliche amministrazioni centrali, e nel caso *de quo* alla promozione e diffusione del modello dei "Poli Amministrativi" anche con riguardo a quelli per la Giustizia, l'Agazia medesima ha negli ultimi anni intensificato la collaborazione con il Ministero della Giustizia allo scopo di individuare con tale dicastero, tra l'altro, le ottimali soluzioni allocative per gli uffici pubblici in un'ottica di sostenibilità e innovazione, oltre che di razionalizzazione delle risorse finanziarie pubbliche.

Più nel dettaglio, la collaborazione avviata con il Dipartimento dell'organizzazione giudiziaria, del Personale e dei servizi - Direzione generale delle Risorse materiali e delle tecnologie, ha lo scopo di risolvere numerose criticità del Ministero in ordine: all'eccessiva frammentazione degli immobili destinati ad Uffici giudiziari; agli elevati costi delle locazioni passive corrisposte per l'utilizzo di taluni compendi immobiliari; al miglioramento degli *standard* funzionali, tecnologici e prestazionali dei palazzi di Giustizia; all'adeguamento degli edifici ai principi di sostenibilità ambientale; alla riduzione dei costi di manutenzione ed esercizio degli immobili strumentali; alla conoscenza digitale e informativa dei predetti cespiti. Il percorso avviato con il Ministero intende perseguire tali obiettivi anche e soprattutto attraverso il recupero e l'integrazione di alcuni compendi, di proprietà dello Stato o per i quali quest'ultimo avrà acquisito un diritto reale, da rigenerare ai fini della creazione di vere e proprie "Cittadelle della Giustizia".

Vale la pena evidenziare, al riguardo, che le diverse iniziative in corso¹³ e/o in programma, non solo consentiranno di risolvere le criticità manifestate dal Ministero della Giustizia, ma avranno un ruolo strategico nella rigenerazione urbana e nella riqualificazione di aree attualmente in stato di degrado, spesso di notevole interesse storico, con interventi di riqualificazione destinati, fra l'altro, a migliorare le condizioni ambientali dando avvio, contestualmente, ad un'azione di riconnessione del tessuto urbano.

¹³ Si precisa a tal proposito nella maggior parte dei casi gli interventi saranno attuati su grandi complessi dismessi perché venuta meno l'originaria funzione istituzionale per cui furono edificati e che si qualificano oggi, all'interno del contesto cittadino, come "vuoti urbani" spesso in avanzato stato di degrado ovvero su edifici già in uso all'Amministrazione giudiziaria che necessitano tuttavia di interventi di rifunzionalizzazione, adeguamento o miglioramento sismico/tecnologico.

5.1 Interventi previsti

Rispetto a tale tema, si fa presente che gli interventi previsti hanno per oggetto la realizzazione delle cosiddette “*Cittadelle*” o “*Parchi*” della Giustizia e a tal proposito si rappresenta che sono state sottoscritte ovvero si è prossimi a stipulare le relative Convenzioni con il Ministero della Giustizia nell’ambito delle quali è sostanzialmente previsto che l’Agenzia del demanio (per il tramite delle proprie strutture centrali e territoriali inclusa la Struttura per la Progettazione) svolga le funzioni di stazione appaltante.

Più nel dettaglio ci si riferisce a n. 16 interventi per un importo pari a circa 950 milioni di euro dei quali una porzione minore (circa 29 milioni di euro) sarà finanziata con fondi PNRR (in tale ultimo caso l’Agenzia del Demanio avrà il ruolo di Amministrazione attuatrice di linea di intervento PNRR).

5.1.1 Interventi finanziati dal Ministero della Giustizia

Gli interventi finanziati dal Ministero della Giustizia sono ricompresi in piani di razionalizzazione già concordati con tale Ministero e che saranno dallo stesso finanziati¹⁴. L’Agenzia del Demanio avrà la funzione di stazione appaltante a fronte dell’impegno da parte dell’Amministrazione Giudiziaria, preliminarmente alla stipula delle convenzioni, a finanziare gli interventi e alla preventiva e puntuale messa a disposizione dei fondi necessari prima dell’avvio delle procedure di gara.

5.1.2 Interventi nell’ambito del PNRR.

In merito agli interventi inclusi nel Piano nazionale di ripresa e resilienza, questi verranno strutturati seguendo le linee fornite dalla Ragioneria generale dello Stato¹⁵ che prevede in particolare le seguenti condizioni:

- conseguimento dei *milestone* e dei *target* entro le scadenze convenute;
- rispetto per tutti gli interventi/progetti del principio del “non arrecare danno significativo” all’ambiente (cd. DNSH);
- rispetto delle ulteriori condizionalità associate alle diverse misure (per esempio in termini di percentuale delle risorse che contribuiscono all’obiettivo climatico o digitale o territoriale).

¹⁴ In alcuni casi una parte dei finanziamenti risulta a carico dell’Agenzia del Demanio.

¹⁵ Vedi circolare n 21 del 14 ottobre 2021 del MEF della Ragioneria Generale dello Stato-Servizio centrale per il PNRR.

La tabella sottoesposta mostra una sintesi degli interventi di cui ai fondi PNRR.

Tabella 12 - Interventi fondi PNRR

Intervento	Quadro economico stimato
Benevento Trasferimento di Sedi Giudiziarie presso alcuni fabbricati della ex Scuola Allievi Pepicelli	15.000.000,00
Bergamo Ampliamento sede Tribunale presso <i>ex</i> Convento Maddalena	4.000.000,00
Napoli Ottimizzazione e Potenziamento spazi Procura della Repubblica e Tribunale - I lotto	6.700.000,00
Trani Allocazione di alcuni Uffici Giudiziari presso il compendio denominato Palazzo Carcano	2.000.000,00 13.318.000,00
Perugia Ripristino e riutilizzo degli ambienti denominati "Sala Salara" in Palazzo del Capitano del Popolo	1.595.000,00

5.1.3 Caratteristiche degli interventi

Indipendentemente dalle fonti di finanziamento, si ritiene opportuno evidenziare come, per entrambe le tipologie di intervento, queste stesse saranno sviluppate, sin dalla fase di progettazione, allo scopo di garantire la sostenibilità ambientale, la qualità funzionale, tecnica ed architettonica, la valorizzazione e la rigenerazione urbana del contesto ambientale di intervento anche nell'ottica del comportamento del complesso nei confronti dei cambiamenti climatici.

Gli interventi saranno realizzati prevedendo, quindi, il massimo contenimento dei consumi energetici, la riduzione degli oneri manutentivi e dei costi di gestione, nonché ottime *performance* ambientali, tra le quali l'ampliamento della permeabilità dei terreni, il riciclo delle acque bianche e grigie, la riduzione delle isole di calore, l'utilizzo di materiali riciclabili, attraverso un approccio progettuale nel rispetto dei criteri ambientali minimi e delle opportunità derivanti dai protocolli energetico-ambientali.

Al fine di velocizzare l'*iter* realizzativo delle opere si farà ricorso a modalità, materiali e tecnologie costruttive che permettano di ottenere riduzioni dei tempi di cantiere, con attenzione al ciclo di vita dell'intero processo edilizio al fine di perseguire l'obiettivo primario di realizzare immobili a basso impatto ambientale.

Nelle varie fasi della realizzazione dell'opera (progettazione, esecuzione dei lavori, avvio e conduzione dell'opera) assumerà un ruolo importante la prevista implementazione di piattaforme e modelli digitali, realizzati anche attraverso le tecnologie offerte dal *Building Information Modeling* (B.I.M.), atti a garantire il rispetto dei tempi e dei costi e a ridurre il rischio di contenziosi e riserve da parte degli operatori economici chiamati allo svolgimento dei servizi, delle forniture e dei lavori necessari al completamento degli interventi.

Tali strumenti digitali consentiranno altresì di esercitare un continuo controllo dell'avanzamento delle iniziative attraverso azioni di *project monitoring* e di condivisione per mezzo di apposite piattaforme per la simulazione digitale in tempo reale dello stato dei singoli procedimenti.

6. PROFILI FINANZIARI ED ECONOMICI

6.1. Misure di contenimento della spesa

Al fine di fornire una chiara rappresentazione dell'operato dell'Agenzia con riguardo all'applicazione dell'articolato e complesso sistema di norme vigenti in materia di contenimento della spesa, si riportano di seguito due schemi riepilogativi che rappresentano il confronto tra la spesa consuntivata nel 2020 e il limite vigente.

La tabella sotto evidenziata fa riferimento alle norme il cui rispetto può essere assicurato dal semplice riversamento *ex* articolo 6, comma 21-*sexies*, del d.l. n. 78 del 2010 a favore dell'entrata del bilancio dello Stato pari all'1 per cento delle dotazioni previste sui capitoli relativi ai costi di funzionamento dalla legge 23 dicembre 2009, n. 192.

Con riferimento alle disposizioni dell'articolo 6, comma 21-*sexies*, del d.l. n. 78 del 2010, convertito nella legge n. 122 del 2010, si precisa che secondo le indicazioni della Ragioneria (cfr. nota RGS n. 39388 del 5 aprile 2011), l'importo sul quale imputare la percentuale dell'1 per cento è costituito dallo stanziamento previsto dalla legge di bilancio sui capitoli di pertinenza di ognuna delle Agenzie, decurtato dei relativi oneri per il personale.

L'Agenzia ha effettuato un versamento pari ad euro 188.566 sul capitolo di entrata del bilancio dello Stato n. 3334 - capo X. Con tale versamento l'Agenzia ha inteso assolvere anche l'adempimento previsto dall'articolo 61, comma 17, del d.l. n. 112 del 2008, convertito nella legge n. 133 del 2008, in base al quale *“le somme rivenienti dalle riduzioni di spesa di cui all'art. 61, commi 2 e 5, sono versate annualmente dagli enti e dalle amministrazioni dotati di autonomia finanziaria ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato”*.

Tabella 13 - Norme cui si assolve con il riversamento dell'1 per cento

dati in mln

<i>Riferimento normativo</i>	<i>Contenuto sintetico</i>	<i>Limite</i>	<i>Consuntivo 2020</i>
Art. 6 comma 7 d. l. 78/2010 convertito con legge n.122 del 2010	La spesa annua per studi ed incarichi di consulenza non può essere superiore al 20 per cento di quella sostenuta nell'anno 2009.	48,7 (*)	0,0 (*)
Art. 6 comma 12 d. l. 78/2010 convertito con legge n. 122 del 2010	La spesa per missioni (escluse quelle per compiti ispettivi) non può essere superiore al 50 per cento della spesa sostenuta nell'anno 2009.	918,5	687,1
Art. 6 comma 13 d. l. 78/2010 convertito con legge n.122 del 2010	La spesa per attività di formazione deve essere non superiore al 50 per cento della spesa sostenuta nell'anno 2009.	113,4	39,9
Art. 5 comma 2 d. l. 95/2012 convertito con L. 135/2012 Sostituito da art.15 D.L. n. 66 del 2014 convertito con modifiche da L.89/2014	Riduzione del 30 per cento della spesa sostenuta nell'anno 2011 per l'acquisto, la manutenzione, il noleggio e l'esercizio di autovetture, nonché per l'acquisto di buoni taxi	375,0	353,0
Art. 1 c. 1-2 d. l. 101/2013 convertito con l. n.125 del 30 ottobre 2013	Ferme restando le vigenti disposizioni di contenimento della spesa per autovetture art.5 c.2 D.L. 6 luglio 2012 n.95, le amministrazioni pubbliche che non adempiono ai fini del censimento permanente delle auto di servizio all'obbligo di comunicazione previsto dal provvedimento adottato in attuazione dell'art. 2 co. 4 del D.L. n. 98 del 6/7/2011 non possono effettuare spese di ammontare superiore al 50% del limite di spesa per l'anno 2013 per acquisto, la manutenzione, il noleggio e per l'esercizio di autovetture. L'Agenzia ha eseguito il censimento delle autovetture come richiesto dalla norma.		
Art. 27 d. l. 112/2008 convertito con l. n.133 del 2008	La spesa per stampa di relazioni ed altri documenti previsti da leggi e/o regolamenti e destinati ad altre Pubbliche Amministrazioni si riduce del 50% del consuntivo 2007 ("taglia carta").	52,0	0,3
Art. 6 comma 8 d. l. 78/2010 convertito con l. n.122 del 2010	la spesa annua per relazioni pubbliche, convegni, mostre, pubblicità e rappresentanza non può essere superiore al 20% di quella sostenuta nell'anno 2009.	10,8	48,3
Art. 8 comma 1 d. l. 78/2010 convertito con l. n.122 del 2010	Il limite per le spese annue di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili (escluso quelli conferiti ai Fondi immobiliari) utilizzati dalle amministrazioni centrali e periferiche dello Stato a decorrere dal 2011 è determinato nella misura del 2% del valore dell'immobile utilizzato. Resta esclusa dal limite la manutenzione ex dl. 81/2008 concernente la sicurezza dei luoghi di lavoro.	il rispetto del limite deve essere verificato per singolo immobile	

(*) Dato civilistico riferito alla specifica natura di costo - Non sono stati invece sostenuti costi relativi ad incarichi di studio e consulenza aventi natura di prestazioni di lavoro autonomo (ex art. 2222 e s. s. del C.c.) ai sensi della delibera n. 6 del 15 febbraio 2005 della Corte dei conti - Sezioni riunite in sede di controllo.

Fonte: Elaborazione Corte dei conti

La tabella sottoesposta fa riferimento, invece, alle norme relative a voci di spesa che non possono essere svincolate dal rispetto della normativa vigente.

Tabella 14 Norme escluse dalla facoltà di riversamento dell'1 per cento

<i>Riferimento normativo</i>	<i>Contenuto sintetico</i>
Art. 5 comma 7 d.l. 95/2012 convertito con L. 135/2012	Il valore dei buoni pasto, a decorrere dal 1° ottobre 2012, non può superare il valore nominale di 7,00 euro
Art. 5 comma 8 d.l. 95/2012 convertito con L. 135/2012	Le ferie, i riposi ed i permessi spettanti al personale sono obbligatoriamente fruiti e non danno luogo in nessun caso alla corresponsione di trattamenti economici sostitutivi
Art. 5 comma 9 d.l. 95/2012 convertito con L. 135/2012	È fatto divieto di attribuire incarichi di studio e di consulenza a soggetti, già appartenenti ai ruoli delle Pubbliche Amministrazioni e collocati in quiescenza, che abbiano svolto, nel corso dell'ultimo anno di servizio, funzioni e attività corrispondenti a quelle oggetto dello stesso incarico di studio e di consulenza.
Circolare PCM (Monti) del 08/02/2012	Prevede, tra l'altro, di astenersi con estremo rigore dall'effettuare ogni spesa di rappresentanza, evitare l'organizzazione di convegni, celebrazioni, ricorrenze e inaugurazioni.

Fonte: Elaborazione Corte dei conti

Si osserva in merito alle spese di missione e di noleggio ed esercizio delle autovetture che non vi è stato il superamento dei limiti di spesa. Anche le spese di formazione sono risultate contenute, mentre il superamento del limite per quanto riguarda le spese per relazioni pubbliche e rappresentanza è riconducibile alle attività finalizzate a dare ampia diffusione ai processi di sviluppo e dismissione degli immobili.

6.2. Gestione dei fondi sui capitoli di spesa del bilancio dello Stato

L'attività complessivamente svolta dall'Agenzia può trovare più compiuta rappresentazione contabile, oltre che nel solo bilancio di esercizio, anche attraverso un sintetico richiamo alle risorse allocate nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze movimentate su *input* dell'Agenzia. Ci si riferisce in particolare al piano di investimenti immobiliari e al fondo di manutenzione.

Va dunque positivamente apprezzata, in un'ottica di maggior trasparenza contabile, la puntuale ricognizione operata, anche su sollecitazione della Corte, in ordine alla gestione dei fondi stanziati sui capitoli del bilancio dello Stato attesa la complessità delle interazioni e delle ricadute, in specie sotto il profilo del regime giuridico/contabile, oltre che della riconducibilità al funzionamento proprio dell'ente ovvero ad un'ottica di "service" complessivo.

Al fine di fornire un quadro complessivo delle tipologie e delle modalità di gestione dei fondi assegnati, si riportano di seguito alcuni dettagli relativi ai fondi nella disponibilità diretta dell'Agenzia, a vario titolo, con evidenza del capitolo del bilancio dello Stato di provenienza.

Gli stessi vanno a formare un complesso quadro finanziario, con articolazioni specifiche in funzione della loro provenienza e della destinazione funzionale, che l'amministrazione distingue a seconda che siano riconducibili al funzionamento proprio dell'ente ovvero ad un'ottica di "service" complessivo.

Tra i fondi che sono trasferiti all'Agenzia dal Dipartimento delle finanze secondo le regole della contabilità di Stato e che successivamente l'Agenzia gestisce utilizzando le regole della contabilità civilistica, si segnala *in primis* il cap. 3901 - Funzionamento dell'Ente, cui si riconducono diversi piani gestionali.

A tali fondi sono da ricondurre anche i capitoli 3902 - Somme per la costituzione di fondi immobiliari gestiti o partecipati da Invimit sgr; 3903 - canoni di locazione e oneri spazi liberi FIP/P1; 3070 - canoni di locazione FIP/P1, di parte corrente, nonché i capitoli 7754 - Investimenti sul patrimonio immobiliare; 7755 - Manutenzione e messa a norma degli immobili FIP/P1; 7759 - Interventi connessi al finanziamento degli investimenti e allo sviluppo infrastrutturale.

Tra i Fondi gestiti dall'Agenzia (attraverso i provveditorati alle opere pubbliche - PP.OO.PP.) si segnalano quelli assegnati dal Dipartimento delle finanze ai funzionari delegati dei PP.OO.PP. su richiesta dell'Agenzia. I funzionari provvedono poi a liquidare le imprese a SAL emettendo ordini di pagamento. Si tratta in particolare dei fondi allocati sui capitoli 3905 - Manutentore Unico - Manutenzione ordinaria degli immobili dello Stato o di terzi in uso alla PAC e 7753 - Manutentore Unico - Manutenzione straordinaria degli immobili dello Stato in uso alla PAC.

Ad essi si aggiungono i fondi messi a disposizione dal Mise, sulla base di convenzioni stipulate con l'Agenzia, ai fini della realizzazione di interventi per la riqualificazione energetica degli immobili della PAC. Analogamente gestiti dall'Agenzia secondo le regole della contabilità di Stato sono i fondi assegnati dal Dipartimento delle finanze ai funzionari delegati dell'Agenzia (i Direttori regionali), che provvedono poi a liquidare i fornitori emettendo ordini di pagamento.¹⁶

¹⁶ Si tratta di Capitoli (alcuni condivisi con altre Amministrazioni) 3545) - liti, arbitraggi, risarcimenti, patrocinio legale, 3830) - interessi di mora, 3866) - restituzioni e rimborsi; - imposte, sovrime, addizionali e contributi gravanti sui beni dello Stato .

Nella complessa ed articolata ricognizione vanno infine considerati anche fondi messi a disposizione da altre amministrazioni, sulla base di apposite convenzioni, per la realizzazione di interventi edilizi per cui l'Agazia fa da stazione appaltante, che possono essere accreditati direttamente all'Agazia ovvero utilizzati direttamente dalle amministrazioni per il pagamento delle fatture che vengono a queste intestate.

Con specifico riferimento ai fondi stanziati sui capitoli di spesa del bilancio dello Stato, assegnati ai centri di responsabilità - Dipartimento delle finanze e Dipartimento dell'amministrazione generale, del personale e dei servizi, per quanto di rispettiva competenza, nonché ai residui passivi propri risultanti dagli impegni assunti sino al 31 dicembre 2000 dal soppresso Dipartimento del territorio - Direzione centrale del demanio, è proseguita anche nell'anno 2020 la loro gestione in costante raccordo con i suddetti Dipartimenti, con l'Ufficio centrale del bilancio presso il Ministero dell'economia e delle finanze e con la Ragioneria generale dello Stato.

Al fine di fornire un quadro di insieme dell'attività svolta, si riporta di seguito una tabella con l'indicazione dei capitoli appositamente re-istituiti nello stato di previsione della spesa del Ministero dell'economia e delle finanze.

Tabella 15 - Ulteriori capitoli di spesa

Competenza capitolo	Capitolo	Denominazione capitolo di spesa	Ordini di Accreditamento	Mandati Informatici	Importo Euro
Dipartimento A.A.G.G.	3545	Spese per liti, arbitraggio, risarcimenti e accessori. Rimborso delle spese di patrocinio legale	47		2.206.488
Dipartimento delle Finanze	3830	Interessi passivi su somme in deposito o indebitamente riscosse ed interessi di mora sulla restituzione ecc.	5		64.173
Dipartimento delle Finanze	3866	Restituzioni e rimborsi	38		1.595.561
Dipartimento delle Finanze	3950	Somme da versare in entrata a titolo di ammortamento di beni immobili patrimoniali		1	444.007.713
Dipartimento delle Finanze	3955	Imposte sovrimposte addizionali e contributi gravanti su beni demaniali	43		10.310.666
Dipartimento delle Finanze - manutentore unico	3905	Fondo manutenzione ordinaria (Manutentore unico)	43		10.646.198
Dipartimento delle Finanze - manutentore unico	7753	Fondo manutenzione straordinaria (Manutentore unico)	327		29.859.579
Totale			548	1	510.635.836

Fonte: dati conto consuntivo

6.3. Indicatore annuale di tempestività dei pagamenti

Il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 22 settembre 2014 ha definito gli schemi e le modalità per la pubblicazione su *internet* dei dati relativi alle entrate e alla spesa dei bilanci preventivi e consuntivi e l'indicatore annuale di tempestività dei pagamenti delle pubbliche amministrazioni.

Nella tabella sotto evidenziata, viene riportato, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 41, comma 1, del d. l. 24 aprile 2014 n. 66, il prospetto attestante l'importo dei pagamenti relativi a transazioni commerciali effettuati anche dopo la scadenza dei termini previsti dal decreto legislativo 9 ottobre 2002, n. 231.

Tabella 16- Pagamenti per transazioni commerciali

GG pagamento	Importo	%
Entro 30 giorni	342.339.215	97,6
Tra 31 e 45 giorni	5.723.335	1,6
Tra 46 e 60 giorni	1.534.759	0,4
Oltre 60 giorni	1.084.809	0,3
Totale	350.682.117	100

Fonte: dati conto consuntivo

Rispetto all'esercizio precedente l'Agenzia ha mantenuto invariata al 97,6 per cento la percentuale dei pagamenti disposti entro i 30 giorni dalla data di ricezione della fattura.

In riferimento ai pagamenti disposti oltre il termine, l'Agenzia segnala che i 2/3 di essi hanno riguardato lavori di manutenzione/ristrutturazione affidati in convenzione ai provveditorati alle OO.PP. per cui si è reso necessario attendere la consegna della documentazione di autorizzazione al pagamento di rispettiva competenza.

7. RISULTATI CONTABILI DELLA GESTIONE

7.1. Contenuto e forma del bilancio

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 è stato predisposto in conformità ai principi recati dagli artt. 2423 e seguenti del Codice civile, ai principi contabili emessi dall'organismo italiano di contabilità e in linea con il d.lgs. n. 139 del 2015 di recepimento della direttiva europea 2013/34 che integra e modifica il Codice civile nella redazione del bilancio di esercizio.

Il bilancio risulta composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa e dal rendiconto finanziario, corredato dalle relazioni della società di revisione del Collegio dei revisori e dall'attestazione del direttore dell'Agenzia e del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili ai sensi dell'articolo 154 *bis* comma 5 del d.lgs. n. 58 del 1998.

Come dettato dal decreto legislativo n. 91 del 31 maggio 2011 e dal successivo decreto ministeriale del 27 marzo 2013, a decorrere dall'esercizio finanziario 2014 devono essere allegati al bilancio di esercizio il conto consuntivo in termini di cassa di cui all'art. 9, commi 1 e 2 del suddetto d. m. 27 marzo 2013 e il rapporto sui risultati redatto in conformità alle linee guida generali definite con d. p. c. m. 18 settembre 2012. Tali disposizioni sono state introdotte dal legislatore al fine di armonizzare i sistemi contabili e gli schemi di bilancio delle amministrazioni pubbliche, tra le quali figura anche l'Agenzia del demanio, al fine di assicurare il coordinamento della finanza pubblica attraverso una disciplina omogenea dei procedimenti di programmazione, gestione, rendicontazione e controllo.

Il bilancio 2020 è stato deliberato dal Comitato di gestione il 22 aprile 2021 ed è accompagnato dalla relazione sulla gestione, che evidenzia le principali attività svolte dall'Ente nell'esercizio.

Il bilancio è stato trasmesso al Collegio dei revisori dei conti in data 24 marzo 2021.

7.2. Stato patrimoniale

La tabella che segue espone i dati relativi all'attivo dello stato patrimoniale dell'esercizio in esame posti a raffronto con i dati dell'esercizio precedente.

Tabella 17- Stato patrimoniale attivo

Attivo	2019	2020	Variazione%
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti			
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)			
B) Immobilizzazioni			
I - Immobilizzazioni immateriali			
3) diritti di brev. ind.le e diritti di utilizz.ne opere ingegno	1.709.035	1.563.712	-8,50
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	139.593	91.055	-34,77
7) altre	108.084	80.016	-25,97
Totale immobilizzazioni immateriali	1.956.712	1.734.783	-11,34
II - Immobilizzazioni materiali			
1) terreni e fabbricati	128.818.811	124.532.855	-3,33
2) impianti e macchinario	716.467	629.635	-12,12
3) attrezzature industriali e commerciali	196.949	273.926	39,08
4) altri beni	1.713.524	1.532.825	-10,55
Totale immobilizzazioni materiali	131.445.751	126.969.241	-3,41
Totale immobilizzazioni (B)	133.402.463	128.704.024	-3,52
C) Attivo circolante			
II - Crediti			
1) verso clienti	1.448.765	1.841.710	27,12
5-bis) crediti tributari	175.500	103.826	-40,84
5-ter) Imposte anticipate	28.220	0	-100,00
5-quater) verso altri	1.087.340.488	1.721.432.076	58,32
Totale crediti	1.088.992.973	1.723.377.612	58,25
IV - Disponibilità liquide			
1) depositi bancari e postali	440.268.714	446.100.490	1,32
3) danaro e valori in cassa.	18.461	29.714	60,96
Totale disponibilità liquide	440.287.175	446.130.204	1,33
Totale attivo circolante (C)	1.529.280.148	2.169.507.816	41,86
D) Ratei e risconti			
Ratei e risconti attivi	73.897.063	82.248.469	11,30
Totale ratei e risconti (D)	73.897.063	82.248.469	11,30
Totale Attivo	1.736.579.674	2.380.460.309	37,08

Fonte: dati conto consuntivo

In ordine alle poste più significative del conto, può osservarsi quanto segue.

Le immobilizzazioni immateriali presentano per l'esercizio 2020 un valore pari ad euro 1.734.783 in diminuzione dell'11,34 per cento rispetto all'anno precedente (euro 1.956.712 nel 2019).

Le immobilizzazioni materiali ammontano ad euro 126.969.241 e concernono i beni mobili ed immobili di proprietà dell'Agenzia acquisiti direttamente o pervenuti dai conferimenti e dalle patrimonializzazioni disposte dal Ministero dell'economia e delle finanze¹⁷. Al termine dell'esercizio in esame mostrano un decremento del 3,41 per cento rispetto all'esercizio 2019 (euro 131.445.751).

I decrementi registrati nel corso dell'esercizio sono da riferire principalmente alla dismissione di *server, personal computer*, mobili e arredi ormai obsoleti e per la maggior parte ammortizzati. I crediti verso clienti concernono quelli vantati nei confronti di società e amministrazioni statali con cui l'Agenzia ha in essere convenzioni riferibili alla propria attività commerciale; essi risultano pari a euro 1.841.710 (euro 1.448.765 nel 2019).

All'interno della voce "crediti verso altri" si segnalano i crediti verso il Ministero dell'economia e delle finanze come illustrato nella tabella sottoesposta.

Tabella 18 - Crediti verso il MEF

	2019	2020
- Crediti verso MEF per Convenzione di servizi	12.528.181	2.499.386
- Crediti verso MEF per programmi immobiliari (cap. 7754)	190.688.181	270.188.181
- Crediti verso MEF per razionalizzazione immobili (gicap.7596)	20.000.000	20.000.000
- Crediti verso MEF per gestione immobili Fondi	3.529.780	3.441.365
- Crediti verso MEF per manutenzione immobili Fondi (cap. 7755)	176.213.317	176.213.317
- Crediti verso MEF per spese ex art 33, c.8bis D.L. 98/2011 e s.m.i.	1.554.895	759.147
- Crediti verso MEF per interventi comma 140 (cap. 7759)	670.838.145	971.015.878
- Crediti verso MEF per interventi comma 1072 (cap. 7759)	0	265.641.276
- Crediti diversi verso MEF	281.924	173.978
TOTALE	1.075.634.423	1.709.932.528

Fonte: dati conto consuntivo

Tali crediti riguardano principalmente gli importi che l'Agenzia deve ancora incassare al 31 dicembre 2020 sui capitoli del bilancio dello Stato relativi ai corrispettivi da contratto di servizi,

¹⁷ Disposti con i dd.mm. n. 349 del 5 febbraio 2002 e, per le patrimonializzazioni del 29 luglio (modificato con d. m. del 21 dicembre 2005) e del 17 luglio 2007 (rettificato con d. m. del 2 aprile 2008).

alle spese per gli interventi su beni appartenenti al patrimonio dello Stato, alle spese per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale¹⁸, in applicazione della legge 11 dicembre 2016, n. 232, art. 1, comma 140, alle somme stanziare per le spese *ex art.33, c.8 bis* d. l. 98 del 2011, alle somme già stanziare sul soppresso capitolo “Fondo per la razionalizzazione degli spazi” occupati dalle pubbliche amministrazioni e ad altre gestioni.

I crediti per “programmi immobiliari” derivano invece dall’assegnazione, delle somme stanziare nel bilancio dello Stato non ancora trasferite sul conto di tesoreria dell’Agenzia e sono pari a 270.188.181 euro (euro 190.688.181 nel 2019). Sulla base della nuova normativa in materia di riordino della disciplina per la gestione del bilancio e il potenziamento della funzione del bilancio di cassa, la componente esigibile entro i 12 mesi è stata valutata considerando l’importo iscritto nel bilancio dello Stato per l’anno 2020, al netto degli incassi ricevuti nell’anno. Rientrano altresì nella voce crediti verso altri anche quelli verso Mef per gestione fondi immobiliari, i quali risultano pari ad euro 3.441.365 (euro 3.529.780 nel 2019) e si riferiscono ai corrispettivi maturati per la gestione dei fondi immobiliari e agli stanziamenti per la manutenzione degli immobili di proprietà dei fondi e per la copertura di oneri condominiali relativi ai c.d. “spazi liberi”.

I crediti verso enti locali e privati e quelli verso altre Agenzie, il cui importo è pari ad euro 6.819.986 (euro 6.451.794 nel 2019) concernono crediti per rimborsi di costi condivisi (utenze, contratti di pulizia e vigilanza, oneri condominiali ecc.).

Le disponibilità liquide sono costituite dalle somme a disposizione dell’Agenzia giacenti presso la Banca d’Italia sul conto di tesoreria e presso le casse periferiche al 31 dicembre 2020 e risultano pari ad euro 446.130.204 (euro 440.287.175 nel 2019); l’aumento dell’1,33 per cento è imputabile sia alle somme ricevute per manutenzioni straordinarie su immobili dei fondi FIP e FP1, sia alle somme ricevute nell’ambito della gestione dei programmi immobiliari e sia all’incasso dei fondi che riguardano accordi stipulati con terzi per la ristrutturazione di immobili dello Stato di compendi di proprietà dei fondi immobiliari.

¹⁸ Si fa riferimento ai fondi assegnati all’Agenzia sul capitolo di spesa n. 7759, trattandosi di fondi già determinati/vincolati per decreto sia nell’importo che nelle assegnazioni annuali, l’Agenzia ha iscritto nel proprio bilancio un credito nei confronti del Mef al complessivo importo dei piani degli investimenti per il triennio 2020-2022 e precedenti, approvati dal Mef, che riportano il dettaglio degli interventi pianificati a valere sulle risorse stanziare per gli anni 2017-2026. In particolare, in relazione agli stanziamenti di cui alla legge 27 dicembre 2017, n. 205, art. 1, comma 1072, risulta un credito di euro 265.641.276.

I ratei e i risconti sono costituiti da interessi attivi, utenze e/o canoni ed ammontano ad euro 82.248.469 (euro 73.897.063 nel 2019) e registrano un aumento dell'11,3 per cento rispetto all'esercizio precedente dovuto alla quota di competenza dell'esercizio successivo principalmente relativa ai canoni di locazione di immobili riconducibili ai compendi immobiliari di cui ai fondi FIP e FP1 trasferiti in proprietà a soggetti terzi.

La tabella che segue espone invece i dati relativi al passivo dello stato patrimoniale.

Tabella 19 - Stato patrimoniale passivo

Passivo	2019	2020	Variazione%
A) Patrimonio netto			
I Capitale			
- Fondo di dotazione	60.889.000	60.889.000	0,00
- Altri conferimenti a titolo di capitale	153.091.945	153.091.945	0,00
IV Riserva Legale	6.219.187	6.219.488	0,00
VI Altre riserve			
- Riserva volontaria	20.649.212	20.649.212	0,00
- Riserva per autofinanziamento di futuri investimenti	52.102.856	52.102.856	0,00
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	34.833.596	34.839.316	0,02
IX Utile (perdita) dell'esercizio	6.020	1.447.237	23.940,48
Totale (A)	327.791.816	329.239.054	0,44
B) Fondi per rischi ed oneri	29.717.610	31.102.065	4,66
Totale	29.717.610	31.102.065	4,66
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.446.363	1.436.081	-0,71
D) Debiti			
7) debiti verso fornitori	18.480.046	20.865.999	12,91
12) debiti tributari	4.010.969	5.334.524	33,00
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.517.077	3.424.088	-2,64
14) altri debiti	116.462.164	125.522.708	7,78
Totale (B)	142.470.256	155.147.319	8,90
E) Ratei e risconti			
Totale retei e risconti	1.235.153.629	1.863.535.790	50,87
TOTALE PASSIVO	1.736.579.674	2.380.460.309	37,08

Fonte: dati conto consuntivo

Il patrimonio netto ammonta ad euro 329.239.054 (euro 327.791.816 nel 2019) in aumento rispetto all'esercizio precedente.

Il capitale dell'Agenzia ammonta ad euro 213.980.945 di cui euro 60.889.000 sono stati iscritti

nella voce "Fondo di dotazione" ed euro 153.091.945 nella voce "Altri conferimenti a titolo di capitale" come risultato delle stime dei beni e delle integrazioni predisposte dall'Agenzia delle entrate.

Il valore della riserva legale, pari ad euro 6.219.488, è incrementato per effetto della destinazione del 5 per cento dell'utile realizzatosi nell'esercizio 2019.

L'importo pari ad euro 34.839.316 (euro 34.833.596 nel 2019) registra i risultati dei precedenti esercizi che il Ministero dell'economia e delle finanze ha annualmente deliberato di portare a nuovo.

Per quanto riguarda l'esercizio in esame si evidenzia la proposta da parte del Comitato di gestione al MEF di destinazione dell'utile per euro 72.362 a Riserva legale e di portare a nuovo la parte residua, pari ad euro 1.374.875.

Il fondo per rischi ed oneri come esposto nella tabella, ammonta ad euro 31.102.065 in aumento del 4,66 per cento rispetto al 2019 (euro 29.717.610). Le diminuzioni più rilevanti hanno riguardato prevalentemente oneri derivanti dall'esito sfavorevole di alcuni contenziosi, riduzione degli accantonamenti operati negli esercizi precedenti a seguito della favorevole definizione di alcuni contenziosi, minori oneri derivanti dal disaccantonamento dovuto alla favorevole definizione di alcuni contenziosi con il personale ed oneri derivanti dall'esito sfavorevole di alcuni contenziosi con il personale. Gli incrementi più rilevanti hanno riguardato principalmente oneri derivanti da contenzioso legale per 2.171.000 euro, 204.000 euro per probabili oneri nei confronti di veicoli confiscati e sequestrati, euro 323.000 per probabili oneri derivanti da contenzioso con il personale, analiticamente valutati dalla competente Direzione risorse umane e organizzazione ed euro 875.000 per i futuri oneri derivanti dalla corresponsione al personale di quanto non liquidato per buoni pasto.

Tabella 20 - Fondo rischi ed oneri
In migliaia di euro

Voce	Valore al 31/12/2019	Utilizzi	Decrementi	Riclassifiche	Incrementi	Valore al 31/12/2020
Contenzioso ordinario	8.930	-229	-657	0	2.171	10.215
Contenzioso giuslavoristico	1.234	-72	-28	0	323	1.456
TOTALE FONDO RISCHI	10.164	-302	-685	0	2.494	11.671
Veicoli confiscati e sequestrati	3.666	-654	-66	178	204	3.328
Valutazione rischiosismo	1.090	-116	0	0	0	973
Regolarizzazione compendi Fondi Immobiliari	100	0	0	0	0	100
Oneri di gestione su beni da assumere inconsistenza	1.314	-217	0	0	0	1.097
Oneri per progetto "Archivi"	117	-4	0	0	0	114
Oneri per progetto "Chiese"	120	0	0	0	0	120
Oneri per decreto INAIL	1.000	0	0	0	0	1.000
Oneri futuri per buoni pasto	0	0	0		875	875
Ripristino ambientale	9.230			0	0	9.230
Oneri per vigilanze straordinarie	1.717	-381	0	58	0	1.394
Oneri per Commissario Straordinario	1.200	0	0	0	0	1.200
TOTALE FONDO ONERI FUTURI	19.554	-1.368	-69	236	1.079	19.431
TOTALE GENERALE	29.718	-1.670	-754	236	3.573	31.102

Fonte: dati conti consuntivo

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato risulta pari ad euro 1.436.081 (euro 1.446.363 nel 2019). Si evidenzia come l'accantonamento al fondo Tfr non viene effettuato per la totalità dei dipendenti, in quanto una parte di essi, pur essendo transitati all'Agenzia, scelse a suo tempo di mantenere il trattamento previdenziale presso l'INPDAP e per questo l'Agenzia versa direttamente alla gestione previdenziale ex Inpdap presso l'Inps i contributi finalizzati alla liquidazione dell'indennità di buonuscita sostitutiva dell'indennità di fine rapporto.

Per quanto riguarda i debiti¹⁹ pari a euro 155.147.319, si registra un incremento dell'8,9 per cento rispetto al 2019 (euro 142.470.256). Le variazioni più rilevanti hanno interessato la voce

¹⁹ Come per il passato, le spese per imposte sugli immobili dello Stato, i rimborsi per i maggiori versamenti di canoni, le restituzioni di depositi versati a vario titolo sono state gestite utilizzando le modalità e le norme della contabilità generale dello Stato. I debiti anteriori al 2001 sono stati pagati attraverso un'anticipazione finanziaria sul conto di Tesoreria.

debiti verso fornitori, che passa da euro 18.480.046 nel 2019 ad euro 20.865.999 in aumento del 12,9 per cento e risulta composta principalmente da debiti per oneri riferiti a lavori su immobili dello Stato e dei compendi di proprietà dei fondi immobiliari.

La voce altri debiti pari ad euro 125.522.708 (116.462.164 euro nel 2019) risulta costituita principalmente da debiti *ante* 2001 verso il personale, debiti verso il MEF ed enti previdenziali per la gestione di immobili fondi e debiti verso privati per la gestione dei fondi FIP e FP1.

La voce ratei e risconti passivi ammonta ad euro 1.863.535.790 (euro 1.235.153.629 nel 2019).

I ratei passivi sono pari ad euro 7.396 (euro 14.213 nel 2019) mentre i risconti sono evidenziati, insieme agli stessi ratei, nella tabella sottostante.

Tabella 21 - Risconti passivi

	2019	2020
- ratei passivi	14.213	7.396
- risconti passivi su oneri di gestione	9.479.207	9.157.553
- risconti passivi per gestione immobili Fondi	273.205	272.713
- risconti passivi per contributi potenziamento Agenzia (ex Comma 193/165)	5.359.908	5.060.367
- risconti passivi per funzionamento Agenzia	888.720	1.066.462
- risconti passivi su interventi finanziati con fondi di terzi	52.237.756	68.351.205
- risconti passivi per interventi Commissario Straordinario sisma 2016	1.085	68.875
- risconti passivi per spese ex art 33, c.8bis DL98/2011 e s.m.i.	1.848.290	1.166.876
- risconti passivi per fondi razionalizzazione immobili (già cap. 7596)	18.921.467	18.843.350
- risconti passivi per fondi interventi comma 140 (cap. 7759)	681.635.915	977.349.903
- risconti passivi per fondi su interventi comma 1072 (cap. 7759)	0	264.880.037
- risconti passivi per fondi progetti speciali (utili 2014)	48.187	19.344
- risconti passivi per fondi progetti speciali (utili 2016)	2.917.493	2.378.712
- risconti passivi per fondi progetti speciali (utili 2017)	1.200.000	678.922
- risconti passivi Fondo Innovazione	293.474	271.245
- risconti passivi per gestione veicoli art. 215bis CdS	0	300.000
- risconti passivi Struttura di Progettazione	0	5.000.000
- risconti passivi per fondi manutenzione immobili Fondi (cap. 7755)	207.851.922	195.277.424
- risconti passivi per fondi programmi immobiliari (cap. 7754)	252.182.787	313.385.406
Totale	1.235.153.629	1.863.535.790

Fonte: dati conto consuntivo

Particolare attenzione meritano le voci “risconti passivi su manutenzioni immobili Fondi” e “Risconti passivi per programmi immobiliari”, le quali rappresentano la quota di contributi

che, non avendo ancora trovato correlazione economica con i rispettivi costi, è stata sospesa e rinviata a futuri esercizi. Tale voce viene progressivamente ridotta con rilascio al conto economico rispettivamente alla voce “Contributi per manutenzioni immobili Fondi” e alla voce “contributi per programmi immobiliari” ogni volta che si sostengono i relativi costi.

7.3 Conto economico

Alla luce di quanto emerge nelle tabelle sottoesposte, l'esercizio 2020 chiude con un utile pari 1.447.237 (euro 6.020 nel 2019), registrando un consistente aumento motivato in particolare dagli effetti della pandemia. Si evidenzia infatti, il contenimento del costo del personale dovuto al mancato completamento del piano delle assunzioni e il calo generalizzato delle spese per missioni, trasferte, straordinari e somministrazioni.

La tabella che segue espone i dati relativi al conto economico per l'esercizio 2020 posti a raffronto con il precedente esercizio.

Tabella 22 - Conto economico

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	2019	2020	Variazione %
1) Ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali			
Totale	465.084.756	466.736.482	0,36
5) Altri Ricavi e Proventi			
Totale	11.135.805	9.184.472	-17,52
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	476.220.561	475.920.954	-0,06
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			
- materiali di consumo	166.097	195.862	17,92
- carburanti e lubrificanti	94.413	65.899	-30,20
Totale	260.510	261.761	0,48
7) Per servizi			
Totale	76.516.436	79.185.932	3,49
8) Per godimento di beni di terzi			
Totale	314.407.927	311.261.098	-1,00
9) Per il personale			
Totale	69.026.421	67.261.250	-2,56
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.607.304	1.647.408	2,50
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.575.876	5.604.447	0,51
Totale	7.183.180	7.251.855	0,96
12) Accantonamenti per rischi ed oneri			
- acc. fondo rischi ed oneri	3.003.484	3.572.811	18,96
Totale	3.003.484	3.572.811	18,96
14) Oneri diversi di gestione			
- premi assicurativi	375.231	299.410	-20,21
- imposte e tasse diverse	765.743	749.626	-2,10
- altri	260.014	274.303	5,50
Totale	1.400.988	1.323.339	-5,54
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	471.798.946	470.118.046	-0,36
DIFF. VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	4.421.615	5.802.908	31,24
C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
16) Interessi ed altri proventi finanziari			
- interessi attivi su conto di Tesoreria	235	61	-74,04
17) Interessi ed altri oneri finanziari			
- interessi di mora	534	55	-89,70
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)	(299)	6	102,01
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D)	4.421.316	5.802.914	31,25
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
- IRAP	4.321.389	4.254.836	-1,54
- imposte su attività commerciale	0	946	100
- imposte relative ad esercizi precedenti su attività commerciale	0	71.675	100
- imposte anticipate su attività commerciale	93.907	28.220	-69,95
TOTALE	4.415.296	4.355.677	-1,35
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	6.020	1.447.237	23.940,48

Fonte: dati conto consuntivo

Al 31 dicembre 2020 il valore della produzione risulta pari ad euro 475.920.954, pressoché invariato rispetto all'anno precedente (euro 476.220.561). Tale risultato trova fondamento in

quanto al taglio operato dal Mef sui corrispettivi da Convenzione di servizi, quale contributo richiesto all’Agenzia al fine di concorrere alla manovra di finanza pubblica per gli anni 2020-2022, si è potuto contrapporre un aumento degli “altri ricavi” di misura equivalente per l’accertamento dei corrispettivi dovuti ai sensi dell’articolo 12 comma 8 del d.l. n. 98 del 2011 (c.d. Manutentore Unico).

La tabella che segue mostra il quadro riepilogativo dei ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali.

Tabella 23 - Ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali

	2019	2020	Variatz%
- corrispettivi da Convenzione di servizi	89.884.121	89.284.121	-0,7
- corrispettivi da gestione Fondi Immobiliari	4.505.355	4.490.400	-0,3
- corrispettivi ex art.12 c.8 DL98/2011 (fondi cap.3905 e 7753)	0	560.000	100
- contributi per accatastamenti	759.240	321.653	-57,6
- contributi per programmi immobiliari (cap. 7754)	31.966.046	24.297.382	-24,0
- contributi per spese di razionalizzazione immobili (già cap. 7596)	91.563	78.116	-14,7
- contributi per manutenzione immobili Fondi (cap. 7755)	19.296.071	12.574.498	-34,8
- contributi per spese ex art 33, c.8bis DL98/2011 e s.m.i. cap. 3902	105.412	0	-100,0
- contributi per interventi comma 140 (cap. 7759)	10.320.107	28.006.804	171,4
- contributi per interventi comma 1072 (cap. 7759)	0	761.239	100
- contributi per interventi Commissario Straordinario sisma 2016	67.095	301.539	349,4
- contributi per potenziamento Agenzia (ex Comma 193/165)	208.494	299.541	43,7
- canoni attivi di locazione Fondi Immobiliari	307.881.252	305.761.189	-0,7
	465.084.756	466.736.482	0,4

Fonte: dati conto consuntivo

La voce “altri ricavi e proventi” ammonta nel 2020 ad euro 9.184.472 (euro 11.135.805 nel 2019) in diminuzione del 17,5 per cento e risulta composta principalmente dai rilasci del fondo rischi, dai ricavi da attività commerciale, da altri ricavi e recuperi che, come per il passato, ricomprendono, per la gran parte, i recuperi di spese condivise con terzi per utenze, oneri condominiali, riscaldamento, l’utilizzo dei risconti passivi per progetti speciali, nonché i proventi straordinari in ossequio alla nuova normativa.

Tabella 24 - Altri ricavi e proventi

	2019	2020	variazione %
Ricavi da attività commerciale	1.796.875	1.790.259	-0,4
Rilascio fondo rischi	1.855.736	750.935	-59,5
Altri ricavi	3.658.280	2.591.632	-29,2
Recuperi costi c/terzi	3.824.914	4.051.646	5,9
TOTALE	11.135.805	9.184.472	-17,5

Fonte: dati conto consuntivo

Dalla tabella sopra esposta si evince che i ricavi da attività commerciale risultano inferiori dello 0,4 per cento rispetto a quelli dell'anno precedente. La voce "Rilascio fondo rischi", pari ad euro 750.935 (euro 1.855.736 nel 2019) fa riferimento ai rilasci del fondo come dettagliati nella tabella dello stato patrimoniale passivo.

I costi della produzione, pari ad euro 470.118.046 (euro 471.798.946 nel 2019), mostrano un decremento dello 0,4 per cento e sono evidenziati nella tabella seguente.

Tabella 25 - Costi della produzione

	2019	2020	Variatz%
Materie prime, sussidiarie di consumo e di merci	260.510	261.761	0,5
Servizi	76.516.436	79.185.932	3,5
Godimento beni di terzi	314.407.927	311.261.098	-1,0
Personale	69.026.421	67.261.250	-2,6
Ammortamenti e svalutazioni	7.183.180	7.251.855	1,0
Accantonamenti per rischi ed oneri	3.003.484	3.572.811	19,0
Oneri diversi di gestione	1.400.988	1.323.339	-5,5
TOTALE	471.798.946	470.118.046	-0,4

Fonte: dati conto consuntivo

È da sottolineare come il contenuto decremento registrato nel 2020 sia da attribuire, come in parte detto, principalmente ai minori costi del personale per effetto delle mancate assunzioni e per maggiori oneri relativi al contratto di lavoro, al minor acquisto di materiale informatico rispetto all'anno precedente, alle maggiori spese sostenute per servizi, come riportato nella tabella sottoesposta dove sono dettagliate le singole voci di tali spese.

Tabella 26 - Spese per servizi

	2019	2020	Variatz %
Manutenzioni ordinarie	274.049	270.675	-1,23
Organi sociali e di controllo	189.715	172.247	-9,21
Consulenze e prestazioni	5.488.124	4.552.429	-17,05
Spese per programmi immobiliari	31.966.046	24.297.382	-23,99
Spese per manut.straord. su Fondi Immobiliari	19.296.071	12.574.498	-34,83
Spese ex art 33, c.8bis DL98/2011 e s.m.i. cap. 3902	67.101	0	-100,00
Spese per interventi Commissario Straordinario sisma 2016	67.095	301.539	349,42
Spese per razionalizzazione immobili	91.563	78.116	-14,69
Spese per interventi ex comma 140	10.320.107	28.006.804	171,38
Utenze	933.730	876.381	-6,14
Altri servizi	3.997.921	3.242.976	-18,88
Servizi per conto terzi	3.824.914	4.051.646	5,93
- spese per interventi comma 1072 (cap. 7759)	0	761.239	100
Totale	76.516.436	79.185.932	3,48

Fonte: dati conto consuntivo

Le manutenzioni ordinarie ammontano ad euro 270.675 in diminuzione dell'1,2 per cento rispetto al 2019 (euro 274.049) e sono riferite agli impianti elettrici, di riscaldamento, antincendio, attrezzature di ufficio e ascensori.

La voce "spese per organi sociali e di controllo" risulta pari ad euro 172.247, in diminuzione del 9,2 per cento rispetto all'esercizio precedente (euro 189.715); tale flessione è dovuta principalmente alle minori spese sostenute per viaggi in ragione del diffuso utilizzo di strumenti di video conferenza.

In merito alle "consulenze e prestazioni", pari a 4.552.429 euro, si registra una flessione del 17,05 per cento rispetto all'esercizio 2019 (5.488.124 euro).

Il decremento della voce è dovuto principalmente al minor costo delle prestazioni fornite dalla società Sogei (- 44 migliaia di euro) nonché delle prestazioni legali e notarili (- 32 migliaia di euro).

Si osserva che fra gli importi per la Sogei, 272.000 euro sono riferiti a progetti speciali, in particolare 4.000 euro sono relativi alle attività di analisi tecnica funzionali alla valorizzazione degli immobili per il federalismo demaniale ed 268.000 euro alle attività riconducibili alle indagini conoscitive propedeutiche alla stesura dei progetti di fattibilità volti alla realizzazione

dei piani di razionalizzazione degli spazi, la cui copertura economica è stata assicurata dalla riassegnazione da parte del Mef di quota parte degli utili 2014 e 2016.

Non risulta essere stato affidato nell'esercizio alcun incarico di consulenza avente natura di prestazione di lavoro autonomo (*ex. art. 2222 e s.s. del C.C.*).

La voce "altri servizi" ammonta ad euro 3.242.976 (euro 3.997.921 nel 2019) e comprende le spese postali, le spese di sorveglianza, quelle di pulizia, di trasporto e facchinaggio, i costi di viaggio, i buoni pasto e la formazione del personale; tali spese risultano diminuite di circa il 19 per cento.

Nell'ambito della voce "Servizi" emerge nell'esercizio in esame la posta "spese per programmi immobiliari" per un importo pari ad euro 24.297.382 (euro 31.966.046 nel 2019) in flessione del 23,9 per cento; in particolare si evidenziano minori costi per manutenzioni straordinarie sugli immobili facenti parte dei fondi immobiliari FIP e si registra un decremento dei lavori per ristrutturazioni.

Nell'esercizio 2020 la posta relativa a "godimento di beni dei terzi" risulta lievemente diminuita dell'1 per cento. Si espone, di seguito, la composizione di tale voce.

Tabella 27 - Godimento di beni dei terzi

	2019	2020	Variatz %
Manutenzioni	190.578	150.999	-20,8
Amministrazione beni dello Stato e veicoli confiscati	1.701.886	927.430	-45,5
Oneri condominiali	1.456.914	1.242.315	-14,7
Canoni passivi di locazione Fondi Immobiliari	309.368.383	307.259.937	-0,7
Noleggi e locazioni	1.690.166	1.680.417	-0,6
Totale	314.407.927	311.261.098	-1,0

Fonte: dati conto consuntivo

La voce "manutenzioni" afferisce ai costi di manutenzione di beni mobili ed immobili di terzi e dello Stato in uso all'Agenzia e risulta pari ad euro 150.999 in diminuzione rispetto all'esercizio precedente (euro 190.578 nel 2019); la voce "amministrazione beni" concerne gli oneri di custodia dei veicoli sequestrati nonché dei costi di gestione dei beni di proprietà dello Stato privi di conduttore e/o concessionario risulta pari a 927.430 euro in marcata diminuzione rispetto al 2019 (euro 1.701.886); la voce "canoni passivi di locazione Fondi Immobiliari" è relativa ai canoni dovuti dall'Ente per gli immobili di proprietà del FIP e FP1. Tale posta, trova contropartita

nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali alla voce “Canoni attivi Fondi Immobiliari”, ad esclusione della quota parte, pari ad euro 1.499.000 di competenza dell’Agenzia in quanto utilizzatrice di alcuni degli immobili. Tale canone risulta lievemente diminuito rispetto all’esercizio precedente per la restituzione di alcuni immobili alle relative proprietà a seguito dell’attuazione ai piani di rilascio.

La voce “noleggi e locazioni” ammonta ad euro 1.680.417, in lieve diminuzione dello 0,6 per cento rispetto all’esercizio 2019 (euro 1.690.166), ed è relativa, in prevalenza, ai canoni di locazione di immobili di proprietà di terzi e dello Stato, ai canoni delle linee dati ed ai noleggi delle auto di servizio.

7.4 Rendiconto finanziario

Il recepimento della Direttiva 2013/34/UE²⁰ in materia di bilancio di esercizio e bilancio consolidato ha introdotto l’obbligo di redazione del rendiconto finanziario, cioè di un prospetto contabile che evidenzia la capacità dell’ente di generare liquidità.

La tabella sottoesposta mostra le variazioni, positive e negative, delle disponibilità liquide avvenute nell’esercizio in esame.

²⁰ Attuata in Italia con il decreto legislativo del 18 agosto 2015, n.139.

Tabella 28 - Rendiconto finanziario
In mgl

A. Flussi da attività operative	2019	2020
Gestione Ordinaria		
Utile d'esercizio	6	1.447
Ammortamenti dell'esercizio	7.183	7.252
Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	0	0
Riduzione (aumento) dei crediti verso clienti	481	-393
Riduzione (aumento) dei crediti verso altri	697	10.431
Riduzione (aumento) dei crediti tributari	-49	72
Riduzione (aumento) dei crediti per imposte anticipate	94	28
Riduzione (aumento) dei ratei e risconti attivi	-6.046	-8.351
Aumento (riduzione) dei debiti verso fornitori	2.551	2.386
Aumento (riduzione) dei debiti tributari, previdenziali e altri	9.507	10.422
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	34.313	20.242
Indennità di anzianità dell'esercizio:		
Accantonamenti (+)	2.570	2.574
Pagamenti (-)	-2.589	-2.584
Variazione dei fondi per rischi e oneri		
Accantonamenti (+)	3.003	3.573
Rilasci ed utilizzi (-)	-4.821	-2.188
Svalutazioni (rivalutazioni) delle immobilizzazioni finanziarie	0	0
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Ordinaria	46.900	44.910
Gestione Programmi Immobiliari		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	35.069	-79.500
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-3.506	61.202
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Programmi Immobiliari"	31.563	-18.298
Gestione Lavori su compendi Fondi Immobiliari		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	48.050	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-19.296	-12.575
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Lavori su Fondi Immobiliari"	28.754	-12.575
Gestione "Accatastamenti" (già Censimento)		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-759	-322
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Accatastamenti" (già Censimento)	-759	-322
Gestione capitolo 3902 (ex art. 33, c. 8bis, DL 98/2011)		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	591	796
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-525	-681
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione capitolo 3902	66	115
Gestione Lavori per Razionalizzazione immobili		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-92	-78
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione ex capitolo 7596	-92	-78
Gestione fondi comma 140		

Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	-497.765	-300.178
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	494.515	295.714
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione ex capitolo 7759	-3.250	-4.464
Gestione fondi comma 1072		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	-265.641
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	0	264.880
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione ex capitolo 7759	0	-761
Gestione Debiti Pregressi e Veicoli		
Aumento (riduzione) dei debiti verso MEF	-377	-132
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Debiti Pregressi e Veicoli"	-377	-132
Flussi netti generati/(assorbiti) da attività operative (A)	102.805	8.395
B. Flussi da attività di investimento		
Valore netto contabile delle immobilizzazioni cedute:		
Acquisto di immobilizzazioni:		
Immateriali	-2.182	-1.425
Materiali	-1.463	-1.128
Finanziari	0	0
Flussi netti generati/(assorbiti) da attività di investimento (B)	-3.645	-2.553
D. Flussi netti generati/(assorbiti) dalla gestione dell'esercizio (D = A + B)	99.160	5.842
E. Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	341.127	440.287
F. Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio (F = D + E)	440.287	446.130

Fonte: Dati conto consuntivo

Nel corso dell'esercizio 2020 la liquidità dell'Agenzia è passata da una consistenza di 440.287 mgl (al 31 dicembre del 2019) ad una consistenza finale al 31 dicembre 2020 di 446.130 mgl. Nel complesso le disponibilità liquide dell'Agenzia sono aumentate di 5.842 mgl.

I flussi generati da attività operative sono pari ad 8.395 (meno 102.805 mgl nel 2019); i flussi generati da attività di investimento risultano pari a meno 2.553 mgl (meno 3.645 mgl nel 2019), mentre per i flussi generati da attività finanziarie non si registra nessuna variazione e pertanto l'importo è pari zero.

8. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

L'Agenzia del Demanio è un ente pubblico economico ed è sottoposto alla vigilanza e agli indirizzi del Ministero dell'economia e delle finanze.

Nel corso del 2020 il macro-assetto organizzativo dell'Agenzia non ha subito modifiche ed è rimasto invariato. Occorre tuttavia menzionare che all'interno del nuovo regolamento deliberato dal Comitato di gestione in data 12 ottobre 2021 sono state contemplate due nuove strutture centrali: la Direzione per la trasformazione digitale e la Struttura per la progettazione che formeranno oggetto di esame nel prossimo referto.

Sostanziali mutamenti hanno invece riguardato, in seguito del dichiarato stato di emergenza epidemiologica, l'organizzazione delle modalità di svolgimento delle attività lavorative con il ricorso al lavoro da remoto disciplinato dagli articoli 18-23 della Legge 22 maggio 2017, n. 81. I costi sostenuti nel 2020 dall'Agenzia per i compensi attribuiti agli organi sociali e di controllo risultano pari a 172.247 euro nel complesso diminuiti del 9,2 per cento rispetto all'esercizio precedente (189.715 euro).

Osservando il quadro generale degli ultimi anni, si evidenzia il progressivo aumento del valore complessivo dell'intero portafoglio immobiliare che ammonta a 61,2 miliardi di euro, cui si associa, in particolare a partire dal 2015, una consistente diminuzione del numero dei beni (44.623 nel 2016; 43.185 nel 2017; 42.866 nel 2018; 42.718 nel 2019) a seguito dei processi di razionalizzazione in corso, abbinati ai trasferimenti operati per disposizioni di legge o a seguito di operazioni di vendita. Nell'anno di riferimento si assiste tuttavia ad una inversione di tendenza per quanto concerne le consistenze il cui numero complessivo di beni è incrementato di 280 unità (42.998).

In riferimento alle attività avviate dal Governo per la definizione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) ed in coordinamento con il Ministero dell'economia e delle finanze, l'Agenzia ha proposto nel secondo semestre dell'anno alcuni progetti in coerenza con tre delle linee strategiche individuate nel suddetto Piano (modernizzazione del Paese; transizione ecologica; inclusione sociale e territoriale), nonché con le strategie europee del *Green Deal*, della rivoluzione digitale e della costruzione di una autonoma sovranità digitale europea (*Shaping Europe's Digital Future*).

Le azioni proposte riguardano un programma straordinario di investimenti per la riqualificazione, la rifunzionalizzazione e la digitalizzazione degli immobili pubblici, in linea con gli obiettivi economici e sociali concordati in sede europea.

Occorre inoltre menzionare che le principali fonti di entrata per l' Agenzia sono costituite dalla Convenzione di servizi sottoscritta con il Ministro dell' economia e delle finanze - Dipartimento delle finanze, che regola l' erogazione dei servizi immobiliari e la gestione del patrimonio dello Stato nel triennio di riferimento, nonché i Contratti di servizi immobiliari sottoscritti con il Dipartimento del tesoro che regolamentano le attività che l' Ente è tenuto a svolgere in relazione alla gestione dei compendi FIP e FP1.

Per quanto riguarda la gestione economica, l' esercizio 2020 chiude con un utile pari ad euro 1.447.237 (euro 6.020 nel 2019), registrando un incremento che va necessariamente letto anche alla luce degli effetti della pandemia.

Tale risultato trova fondamento in quanto al taglio operato dal Mef sui corrispettivi da Convenzione di servizi, quale contributo richiesto all' Agenzia al fine di concorrere alla manovra di finanza pubblica per gli anni 2020-2022, si è potuto contrapporre un aumento degli "altri ricavi" di misura equivalente per l' accertamento dei corrispettivi dovuti ai sensi dell' articolo 12, comma 8, del d.l. n. 98 del 2011 (c.d. Manutentore Unico).

Si evidenzia inoltre una diminuzione del costo del personale motivato da minori costi per somministrazioni e straordinari in parte compensati da maggiori costi determinati dalla parziale realizzazione, fino all' insorgere dell' emergenza sanitaria, del piano di nuove assunzioni destinate alla conduzione ed alla realizzazione degli investimenti impiegati sulle risorse stanziati dall' articolo 1, comma 140, della legge 11 dicembre 2016, n. 132.

A riguardo, si segnala che nel corso dell' anno l' Agenzia ha inserito complessivamente 33 nuove risorse, peraltro a fronte di 37 cessazioni.

Al 31 dicembre 2020 il valore della produzione risulta pari ad euro 475.920.954, pressoché invariato rispetto all' anno precedente (euro 476.220.561).

I costi della produzione, pari ad euro 470.118.046 (euro 471.798.946 nel 2019), mostrano un decremento dello 0,4 per cento.

Il patrimonio netto ammonta ad euro 329.239.054 (euro 327.791.816 nel 2019) in aumento rispetto all' esercizio precedente.

Per quanto riguarda i vincoli di finanza pubblica, anche nel 2020 l’Agenzia ha dato attuazione alle disposizioni normative vigenti in materia (legge n. 133 del 2008 e legge n. 122 del 2010) effettuando un versamento pari ad euro 188.566 sul pertinente capitolo dell’entrata del bilancio dello Stato.

Anche per l’esercizio in esame hanno trovato applicazione le disposizioni previste dall’articolo 6, comma 3, del d.l. n. 78 del 2010 in materia di riduzione dei compensi agli organi di amministrazione e di controllo.

Relativamente agli obblighi di pubblicazione previsti dalle norme anticorruzione e trasparenza (legge 190 del 2012 e d.lgs. n. 33 del 2013), l’Agenzia ha predisposto il piano triennale di prevenzione della corruzione 2020-2022 che sostituisce ed integra il precedente piano 2019-2021 ed ha inserito sul sito istituzionale *web* dedicato all’amministrazione trasparente il referto della Corte dei conti, la relazione del Collegio dei revisori nonché gli atti dell’ODV.

CORTE DEI CONTI - SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

