



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

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

2023

Determinazione del 16 dicembre 2025, n. 161



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

2023

Relatore: Consigliere Francesco Albo

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



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

Nella camera di consiglio del 16 dicembre 2025;

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 2023, 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;

uditi il relatore Consigliere Francesco Albo 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 2023;

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;



CORTE DEI CONTI

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 2023 – 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

Francesco Albo

f.to digitalmente

PRESIDENTE

Chiara Bersani

f.to digitalmente

Depositato in segreteria

DIRIGENTE

Fabio Marani

f.to digitalmente



CORTE DEI CONTI

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. Struttura per la progettazione.....	8
2.3 Organi.....	11
2.3.1. Compensi dei componenti degli organi	11
3. STRUTTURA AMMINISTRATIVA	15
3.1. Personale	15
3.1.1. Formazione del personale e relazioni sindacali	16
3.2 Amministrazione trasparente	16
3.3 Piano di prevenzione della corruzione ed evoluzione del modello 231	18
3.4 Tipologie di <i>Internal Audit</i>	19
4. ATTIVITÀ ISTITUZIONALE E PROFILI EVOLUTIVI.....	22
4.1 Diretrici strategiche ed obiettivi generali.....	22
4.2 Evoluzione e composizione del patrimonio immobiliare.....	24
4.3 L'attuazione della convenzione di servizi con il Ministero dell'economia e delle finanze – Dipartimento delle finanze.....	26
4.4 Presidio e tutela dei beni affidati.....	26
4.4.1. Il Manutentore unico	26
4.4.2. Efficientamento energetico	27
4.4.3. Riduzione della spesa e gestione del Patrimonio.....	28
4.5. Riqualificazione del patrimonio immobiliare statale	30
4.6. Valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici.....	31
4.7 Residenze universitarie.....	33
4.8 Fondi immobiliari	35
4.9 Compendi immobiliari FIP e FP1	38
4.10 Attività commerciale	42
4.11 Contributo al Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)	43
4.12 Interventi normativi a seguito del conflitto in Ucraina.....	49

4.13 Attività negoziale.....	57
5. EDILIZIA GIUDIZIARIA	61
5.1 Interventi previsti	62
6. PROFILI FINANZIARI ED ECONOMICI	67
6.1. Misure di contenimento della spesa	67
6.2. Indicatore annuale di tempestività dei pagamenti	69
7. RISULTATI CONTABILI DELLA GESTIONE	71
7.1. Contenuto e forma del bilancio	71
7.2. Stato patrimoniale.....	71
7.3 Conto economico	81
7.4 Rendiconto finanziario.....	87
8. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	91

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1- Direzioni territoriali.....	8
Tabella 2 - Personale impiegato al 2023.....	10
Tabella 3 - Allocazione delle risorse tra le strutture organizzative	10
Tabella 4 - Compensi Comitato di gestione	13
Tabella 5 - Compensi Collegio dei revisori	13
Tabella 6 - Compensi Organismo di vigilanza.....	14
Tabella 7 - Personale in servizio compresa Struttura per la Progettazione.....	15
Tabella 8 - Costo del personale	15
Tabella 9 - Istanze di accesso ricevute/evase	17
Tabella 10 - Immobili dello Stato destinati ad <i>housing</i> universitario.....	34
Tabella 11- Canoni annuali di locazione attiva e passiva	37
Tabella 12 - Compendi immobiliari FIP e FP1	38
Tabella 13 - Attività connesse alle regolarizzazioni contrattuali compendi immobiliari.....	40
Tabella 14 - Conto economico - Attività commerciale.....	42
Tabella 15 - Interventi Ministero di giustizia	44
Tabella 16 - Interventi con il Ministero della Cultura	45
Tabella 17 - Interventi PNC.....	46
Tabella 18 - Monitoraggio PNRR al 30 giugno 2025	47
Tabella 19 - Attività negoziale d. lgs. n. 50 del 2016	58
Tabella 20 - Attività negoziale d. lgs. n. 36 del 2023	59
Tabella 21- Norme assolute con il riversamento dell'1,1 per cento	68
Tabella 22 - Norme escluse dal beneficio del riversamento dell'1,1%	69
Tabella 23- Pagamenti per transazioni commerciali.....	70
Tabella 24- Stato patrimoniale attivo	72
Tabella 25 - Crediti verso il Mef - valori in mgl di euro.....	73
Tabella 26 - Stato patrimoniale passivo	76
Tabella 27 - Fondo rischi ed oneri	77
Tabella 28- risconti passivi.....	79
Tabella 29 - Conto economico	81

Tabella 30 - Ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali	83
Tabella 31 - Altri ricavi e proventi	85
Tabella 32 - Spese per servizi	85
Tabella 33 - Godimento di beni dei terzi	86
Tabella 34 - Rendiconto finanziario prima 2022 e poi 2023	88

INDICE DEI GRAFICI

Grafico 1 - Macrostruttura organizzativa	7
Grafico 2 - Evoluzione patrimonio immobiliare	25

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 2023 e sulle vicende di maggior rilievo intervenute successivamente.

Il precedente referto, relativo all'esercizio 2022, è stato deliberato da questa Sezione con determinazione n. 122 del 17 settembre 2024 e pubblicato in Atti parlamentari, XIX legislatura, Doc. XV, n.296.

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 statuto, 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 indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2021-2023 di cui all'art. 59 del d.lgs. n. 300 del 1999, emanato dal Ministro dell'economia e delle finanze il 15 luglio 2021, 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 pubblico¹.

Alle 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 dismissione degli immobili, si accompagnano quelle finalizzate all'obiettivo di riduzione dei costi di gestione di

¹ 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*¹ per lo svolgimento dei compiti istituzionali. 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.

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 23 dicembre 2009, n. 191. L'Ente dichiara di voler perseguire il rafforzamento degli interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare, ponendo particolare attenzione alla maggior funzionalità degli immobili stessi 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 predisposti dagli enti locali, attraverso l'impegno delle risorse previste dall'articolo 1, comma 140, della l. 11 dicembre 2016, n. 232 (legge di bilancio 2017).

A tal fine, l'Ente intende 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 l. 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 ed efficientamento gestionale dell'intero patrimonio pubblico, in una prospettiva strategica di sussidiarietà e centralità del territorio.

In tal senso l'Ente colloca la propria strategia di sviluppo in coerenza con i documenti programmatici, 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.

L'Agenzia, a inizio del 2020, ha predisposto 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.

Si evidenziano inoltre, gli artt. 15, 15 *bis* e 16 del d.l. 24 febbraio 2023, n. 13, convertito in l. 21 aprile 2023, n. 41, con i quali sono state conferite all'Agenzia del demanio nuove importanti funzioni, finanziate con risorse del PNRR, tese al reperimento di nuove residenze ed alloggi universitari, alla rigenerazione urbana, rifunzionalizzazione, efficientamento e messa in sicurezza di spazi e immobili pubblici, nonché al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico negli immobili pubblici.

Da ultimo, l'Agenzia del demanio, in quanto Ente impegnato a riqualificare gli immobili e a rigenerare le aree che li ospitano, ha adottato, già dal 2022, un *Piano strategico industriale* quinquennale, il primo di un ente pubblico economico, nuovo scenario strategico che nel 2023 si è chiuso con oltre 6 miliardi di euro di investimenti.

2. ASSETTO ORGANIZZATIVO E ORGANI

2.1. La struttura organizzativa interna

Nel 2023 è proseguito il processo di riorganizzazione interna ispirato al decentramento di responsabilità e poteri e ad un approccio manageriale diffuso sul territorio. Il nuovo regolamento di amministrazione e contabilità 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 più significative, si annovera la creazione di due nuove strutture centrali: la Direzione per la trasformazione digitale e la struttura per la progettazione, quest'ultima istituita in attuazione dell'art. 1, commi 162-170, della legge 30 dicembre 2018, n. 145.

Il d.p.c.m. del 29 luglio 2021 ha integrato le funzioni di tale struttura ridefinendone l'allocazione e l'organizzazione, conferendole una posizione ancor più centrale e strategica ai fini dell'attuazione degli investimenti pubblici.

Si osserva, tuttavia, che il macro-assetto organizzativo dell'Agenzia ha subito modifiche solo al termine del processo di riorganizzazione, che si è concluso con le deliberazioni assunte dal Comitato di gestione del 17 dicembre 2021.

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 sette 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;

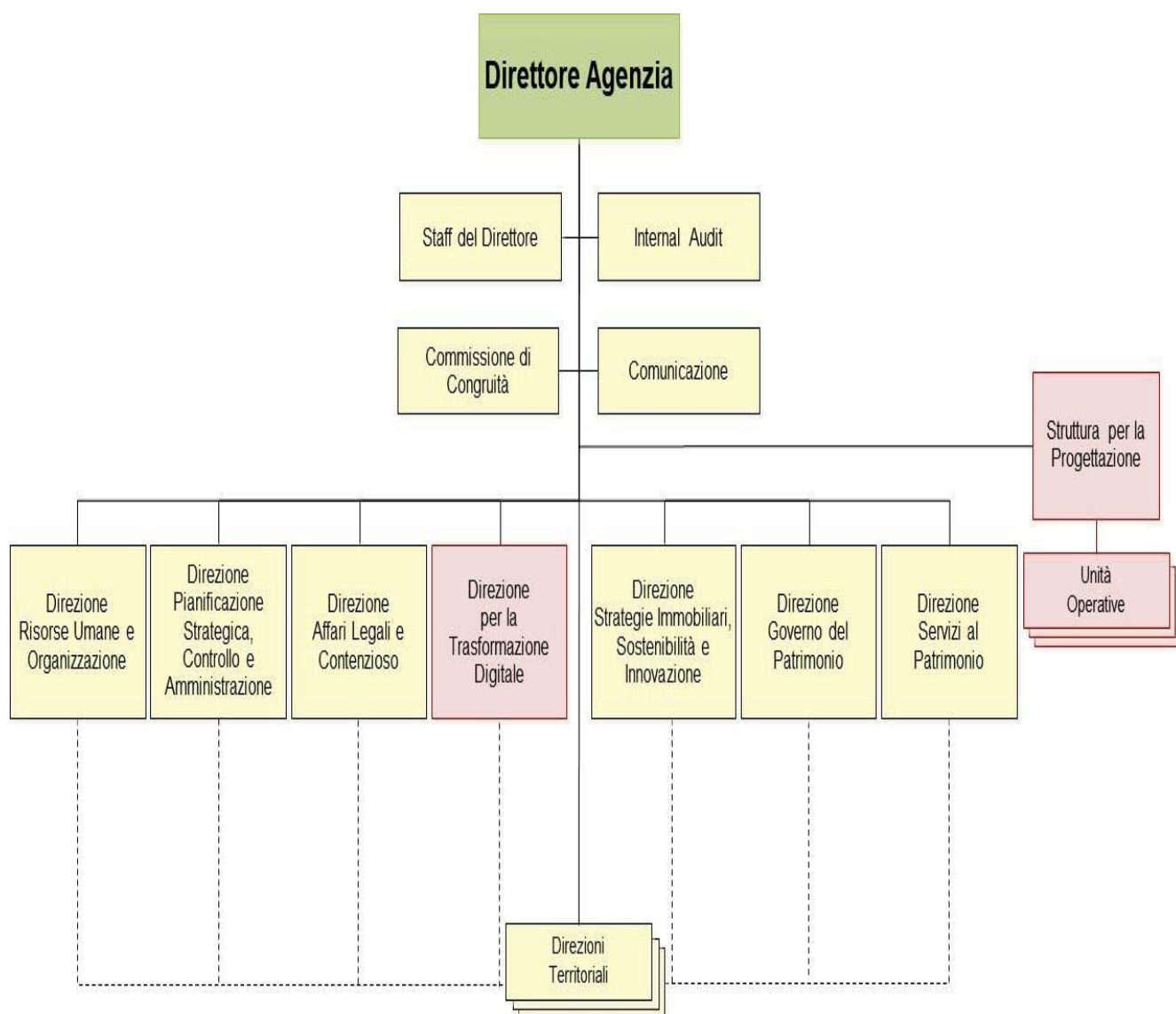
- Direzione per la Trasformazione Digitale, con l'obiettivo di dare impulso all'estensione dell'utilizzo di tecnologie digitali, implementare servizi e modelli gestionali innovativi e sviluppare servizi di facile utilizzo;
- Direzione Strategie Immobiliari e Innovazione, che si occupa della gestione 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).

Il grafico che segue illustra l'articolazione della nuova macrostruttura con le modifiche apportate all'organizzazione e al funzionamento dell'Agenzia in seguito alle deliberazioni assunte dal Comitato di gestione nella seduta del 17 marzo 2023.

Grafico 1 – Macrostruttura organizzativa



Fonte: Agenzia del demanio

La struttura territoriale dell’Agenzia si articola in 17 Direzioni territoriali, di cui 13 con competenza su una singola regione, 4 con competenza interregionale.

Inoltre, sono presenti sette Direzioni regionali con sedi secondarie.

Le Direzioni territoriali che riportano gerarchicamente al direttore dell’Agenzia e funzionalmente alle altre strutture centrali di vertice sono espone 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. Struttura per la progettazione

La struttura per la progettazione, istituita dall'art. 1, commi da 162 a 170, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (legge di bilancio 2019) e allocata all'interno dell'Agenzia del demanio con d.p.c.m. del 15 aprile 2019, eroga servizi tecnici di ingegneria e architettura, progettazione di fattibilità tecnica e economica, definitiva ed esecutiva, valorizzazione, innovazione tecnologica, efficientamento ambientale, modelli innovativi progettuali ed esecutivi per edifici pubblici e opere similari e connesse o con elevato grado di uniformità e ripetitività, progettazione di lavori di riqualificazione sismica ed energetica, verifica e validazione di progetti, consulenza qualificata sulla progettazione degli interventi di realizzazione e manutenzione di beni e edifici pubblici, gestione delle procedure di appalto della progettazione per conto della stazione appaltante interessata, supporto allo sviluppo di

progettualità, alla progettazione e ogni attività tecnica che garantisca qualità e tempi di esecuzione di interventi di manutenzione e realizzazione di beni ed edifici pubblici.

I servizi sopra elencati vengono svolti su richiesta delle amministrazioni centrali e degli enti territoriali interessati, previa convenzione e senza oneri diretti di prestazioni professionali rese per gli enti territoriali richiedenti.

Il personale tecnico della struttura svolge le attività di propria competenza, anche attivando opportune collaborazioni con gli altri organi dello Stato aventi competenze per le attività di cui trattasi. La struttura può operare in supporto e in raccordo con altre amministrazioni, nelle materie di propria competenza.

L'importanza strategica di tale struttura è cresciuta considerevolmente a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 16 *bis* del d.l. 21 ottobre 2021 n. 146 (convertito con modificazioni dall'art. 1, comma 1, legge 17 dicembre 2021 n. 215), il quale ha previsto che l'Agenzia operi utilizzando le risorse della struttura al fine di assicurare il conseguimento degli obiettivi di transizione ecologica e innovazione digitale perseguiti dal PNRR, nonché per accelerare la realizzazione degli interventi di valorizzazione, manutenzione, ri-funzionalizzazione, efficientamento energetico e adeguamento sismico degli immobili di proprietà statale, inclusi gli immobili confiscati gestiti dalla stessa Agenzia.

L'organigramma attuale della struttura prevede una Direzione centrale articolata negli uffici *di staff* del Direttore e tre aree *di line* che seguono gli aspetti tecnici, legali e di programmazione delle attività. Per la gestione della dimensione territoriale e la realizzazione delle attività operative di competenza e con l'obiettivo di fare sinergia con le Direzioni territoriali dell'Agenzia, sono stati creati appositi poli operativi, *di line* al Direttore e distinti tra territoriali e tematici.

Nel 2023 il programma assunzionale è proseguito come da previsioni del piano triennale del fabbisogno del personale, e a fine 2023 la dotazione organica risulta di 196 risorse.

Le tabelle seguenti illustrano l'evoluzione della consistenza organica del personale e la distribuzione delle risorse tra le varie articolazioni.

Tabella 2 - Personale impiegato al 2023

<i>Organico struttura per la progettazione</i>	<i>31 dic-23</i>
Tecnici	139
Legali	29
Altro (amministrativi/controller/informatici)	28
Totale risorse	196

Fonte: dati forniti dall'Ente

Tabella 3 - Allocazione delle risorse tra le strutture organizzative

<i>Distribuzione delle risorse</i>	<i>31-dic-23</i>
Direzione centrale	88
Unità operative	108
Polo Operativo Territoriale Nord	25
Polo Operativo Territoriale Centro	20
Polo Operativo Territoriale Sud	30
Polo Operativo Tematico Sisma	16
Polo Operativo Tematico Cittadelle giudiziarie	17
Totale complessivo	196

Fonte: dati elaborati da Ente

Nel 2023 l'attività della struttura si è intensificata, gestendo anche l'assistenza tecnica a supporto alle province delle regioni a statuto ordinario, sugli edifici scolastici.

Le attività di supporto tecnico sono raddoppiate, arrivando a raggiungere nel 2023 n.127 servizi garantiti alle amministrazioni centrali e n. 41 agli enti territoriali.

Parallelamente, è stata avviata l'attività interna di regolamentazione e indirizzo della progettazione, attraverso la predisposizione di linee guida per assicurare omogeneità nelle progettazioni e ripetibilità di modelli per gli interventi dell'Agenzia su tutto il territorio nazionale. Dalla relazione al bilancio, risulta che l'Agenzia ha complessivamente elaborato n. 10 linee guida.

2.3 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'Agenzia 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 non espressamente attribuite al Comitato dalle norme vigenti e dallo statuto.

Con d.p.r. del 18 maggio 2021 è stato nominato l'attuale Direttore con decorrenza 20 maggio 2021 per la durata di tre anni e con successivo d.p.r. del 13 gennaio 2023, a seguito dell'insediamento del nuovo Governo, è stato rinnovato l'incarico per altri 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'Agenzia.

Il Comitato di gestione è stato nominato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri il 28 giugno 2021 per un triennio. Per il periodo 2024-27, il nuovo Comitato è stato nominato con d.p.c.m. dell'8 agosto 2024.

Il Collegio dei revisori, composto da 3 membri effettivi e 2 supplenti, è stato nominato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 21 marzo 2023.

Va altresì ricordato che in data 19 aprile 2018 è stato nominato dal Comitato di gestione il nuovo Organismo di vigilanza dell'Agenzia, istituito in conformità al d.lgs. 8 giugno 2001 n. 231 per la durata di tre anni. Con delibera del 16 giugno 2022, il Comitato di gestione dell'Agenzia, su proposta del Direttore, ha deliberato la nomina dei nuovi componenti dell'Organismo di vigilanza (Odv).

2.3.1. Compensi dei componenti degli organi

I costi sostenuti nel 2023 dall'Agenzia per i compensi attribuiti agli organi sociali e di controllo sono indicati dall'Ente in euro 150.997, al lordo di euro 4.660 erogati per spese di viaggio. Nel complesso, gli importi sono lievemente aumentati rispetto all'esercizio precedente (euro

132.421); agli stessi si sommano ulteriori euro 240.000 per gli oneri relativi al Direttore, che l'Agenzia impropriamente contabilizza tra le spese di personale², per un totale di euro 390.997. Occorre menzionare, inoltre, la nomina del responsabile della protezione dei dati (Rpd) come previsto dal regolamento 2016/679/UE, avvenuta con determina del Direttore dell'Agenzia n. 100, dell'8 aprile 2022 e con decorrenza dal 13 aprile successivo, con un compenso annuo di euro 12.000.

Nella voce "Spese per Organi sociali e di controllo" sono stati contabilizzati, per competenza, i seguenti corrispettivi erogati in favore di:

- Comitato di Gestione: 56.000
- Collegio dei Revisori: 76.000
- Organismo di Vigilanza: 15.000

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 sono pari a euro 25.822,84 per ciascun membro. Il Presidente del Comitato di gestione dell'Agenzia non ha percepito il compenso spettante per tale incarico in virtù dei limiti imposti dalla legge al trattamento economico annuo di chiunque riceva emolumenti o retribuzioni nell'ambito di rapporti di lavoro dipendente o autonomo con le pubbliche amministrazioni.

Ai membri interni³ non sono stati corrisposti compensi.

Di seguito la tabella di dettaglio relativa ai compensi del Comitato di gestione ad esclusione del Direttore dell'Agenzia.

² Anomalia corretta nel bilancio 2024.

³ Scelti tra i dirigenti dell'Agenzia del demanio collocati in quiescenza.

Tabella 4 – Compensi Comitato di gestione

	2022	2023
Membro esterno	20.916	25.823
Membro esterno	20.916	25.823
TOTALE COMPENSI	41.833	51.646
Contributi a carico dell'Agenzia	3.347	4.132
TOTALE COSTO PER COMPENSI	45.180	55.778

Fonte: dati elaborati dall'Ente

I compensi dei componenti il Collegio dei revisori, determinati con dpcm 23 agosto 2022 n. 143, sono pari a euro 26.100/anno per il Presidente e a euro 21.750/anno per ciascun membro effettivo. I membri supplenti non percepiscono alcun compenso.

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 ai sensi dell'articolo 24 del d.lgs. 165 del 2001 e risultano per il 2023 pari ad euro 24.207.

In sede di istruttoria, l'Agenzia ha specificato che il compenso liquidato al Collegio dei revisori nel 2022 è stato assoggettato ai tagli previsti dalle norme (art. 1, comma 58, legge 23 dicembre 2005, n. 266 e art. 6 dl 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010 n. 122). I tagli non sono stati applicati a partire dall'esercizio 2023, anno nel quale è stato riconosciuto ai componenti del nuovo Organo, nominato in data 21 marzo 2023, un compenso aggiornato come da d.p.c.m. 23 agosto 2022 n. 143.

Nella tabella sottoesposta vengono riportati i compensi per ciascun componente del Collegio dei revisori dei conti.

Tabella 5 – Compensi Collegio dei revisori

Collegio dei revisori	2022			2023				
	Compenso	Tagli	importo netto	Compenso precedente	Rateo fino al 20 marzo 2023	Compenso aggiornato	Rateo dal 21 marzo 2023 al 31 marzo 2023	Totale compenso 2023
Presidente	17.353	3.297	14.056	17.353	3.756	26.100	20.451	24.207
Revisore	14.487	2.752	11.734	14.487	3.135	21.750	17.042	20.178

Revisore	14.487	2.752	11.734	14.487	3.135	21.750	17.042	20.178
TOTALE COMPENSI			37.524		10.027		54.536	64.536
Contributi			6.906		2.195		9.162	11.357
TOTALE COSTO PER COMPENSI			44.430		12.222		63.698	75.920

Fonte: dati elaborati dall'Ente

Per quanto riguarda i componenti dell'Organismo di vigilanza, la tabella che segue mostra gli importi dei compensi percepiti dal Presidente e dal membro esterno⁴, mentre il componente interno non percepisce compensi aggiuntivi per la carica.

In sede istruttoria, l'Ente ha riferito che fino al 2022 al Presidente e al membro esterno dell'Odv erano riconosciuti rispettivamente compensi pari ad euro 20.000 e ad euro 15.000. Il nuovo organismo, nominato a giugno 2022, era composto da un Presidente - al quale è stato riconosciuto un compenso più basso del precedente e pari a 12.000 euro annui - e da due membri interni ai quali non spettano compensi. Nel giugno 2023 uno dei membri interni è stato sostituito con un esterno al quale è stato riconosciuto un compenso annuo di euro 10.000; il rateo per il 2023, pari a euro 5.414, è stato erogato al membro esterno nel 2024.

Tabella 6 - Compensi Organismo di vigilanza

Organismo di vigilanza	2022					2023		
	Compenso precedente	rateo al 16/06/22	compenso aggiornato	rateo dal 16/06 al 31/12 2022	totale compenso 2022	Compenso	Compenso 2023	totale compenso
Presidente	20.000	10.000	12.000	6.000	16.000	12.000		12.000
membro	15.000	7.500	10.000		7.500		5.246	15.246
Totale compensi	35.000	17.500	22.000	6.000	23.500	12.000	5.246	27.246
Cassa prev.+Iva	9.408	4.704	4.826	1.613	6.317	2.640	168	4.994
Totale costo	44.408	22.204	26.826	7.613	29.817	14.640	5.414	32.240

Fonte: dati ricavati da nota istruttoria

⁴ Importi comprensivi di Iva e cassa di previdenza.

3. STRUTTURA AMMINISTRATIVA

3.1. Personale

Nel corso del 2023, l'Agenzia ha inserito nel proprio organico 97 nuove risorse, a fronte di 45 cessazioni.

L'organico di fine periodo si è pertanto assestato su 1.309 dipendenti, compreso il Direttore dell'Agenzia, evidenziando un incremento (più 52) rispetto all'anno precedente.

Nella tabella che segue si riassume la consistenza numerica complessiva del personale in servizio al 31 dicembre 2023 compresa la Struttura della progettazione, a confronto con l'esercizio precedente.

Tabella 7 - Personale in servizio compresa Struttura per la Progettazione

Qualifica	2022	2023
Dirigenti *	47	45
Quadri/Impiegati	1.210	1.264
TOTALE	1.257	1.309

*Compreso il Direttore dell'Agenzia

Fonte: dati conto consuntivo

La seguente tabella rappresenta il costo del personale dell'anno 2023 in confronto con il precedente esercizio.

Tabella 8 - Costo del personale

	2022	2023	Variazione %
Salari e stipendi	59.060.680	60.101.760	1,8
Oneri sociali	17.245.964	17.667.443	2,4
Accantonamento TFR	2.906.479	3.375.079	16,1
Altri costi del personale	140.520	154.451	9,9
Somministrazioni	646.813	543.821	-15,9
TOTALE	80.000.456	81.842.554	2,3

Fonte: dati conto consuntivo

Nel 2023 il costo del personale aumenta del 2,3 per cento (comprensivo anche del personale con contratto di somministrazione) e si assesta ad euro 81.842.554 (euro 80.000.456 nel 2022).

In particolare, i costi per salari e stipendi pari a euro 60.101.760 (euro 59.060.680 nel 2022) subiscono un aumento del 1,8 per cento principalmente per maggiori costi relativi al personale della struttura per la progettazione (4.537 mgl di euro).

Gli “altri costi del personale” ammontano ad euro 154.451 (euro 140.520 nel 2022). La relativa copertura economica, per il periodo di riferimento della norma, è assicurata dai residui fondi a suo tempo ricevuti dal Ministero in applicazione delle disposizioni dell’articolo 3, comma 165, della l. 350 del 2003 (incentivazione degli obiettivi di produttività ai fini del conseguimento di maggiori entrate realizzate con la vendita degli immobili dello Stato, ovvero con risparmi di spesa).

Nell’ambito di tale *plafond*, euro 39 mila sono destinati agli incentivi per le funzioni tecniche svolte dal personale in base al regolamento interno di cui all’art. 113 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50.

3.1.1. Formazione del personale e relazioni sindacali

L’attività di formazione del personale è stata svolta con il supporto di formatori esterni, nonché in parte con formazione interna, articolata in sessioni 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 in data 14 dicembre 2022 è stato sottoscritto, per il triennio 2019 - 2021, 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 2018 e al quale si sostituisce integralmente.

3.2 Amministrazione trasparente

L’Agenzia ha condotto aggiornamenti in attuazione della vigente normativa.

A tal proposito, l'Organismo indipendente di valutazione (Oiv) del Mef, a seguito della delibera Anac n. 1134 del 2017⁵, ha condotto nei primi mesi dell'anno verifiche mirate sui dati pubblicati dall'Agenzia nell'apposita sezione "amministrazione trasparente" del sito *internet*, certificando in data 11 dicembre 2023 apposita attestazione di conformità e precisando 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.

Particolare attenzione è stata rivolta anche al monitoraggio mensile delle diverse tipologie di accesso (accesso civico c.d. semplice, accesso civico generalizzato c.d. FOIA, accesso agli atti ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241) pervenute alle Direzioni/strutture dell'Agenzia. La seguente tabella fornisce un quadro riepilogativo delle istanze di accesso ricevute/evase al 31 dicembre 2023.

Tabella 9 - Istanze di accesso ricevute/evase

Tipologie di accesso	Istanze ricevute	Istanze evase
Accessi civici semplici	0	0
Accessi civici FOIA	17	17
Accessi agli atti ex l. 241/1990	285	277
TOTALE	302	294

Fonte: dati conto consuntivo

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 anche il referto della Corte dei conti, la relazione del Collegio dei revisori, nonché gli atti

⁵ "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".

dell'Organismo di vigilanza (Odv).

3.3 Piano di prevenzione della corruzione ed evoluzione del modello 231

Nel corso degli esercizi precedenti, l'Agenzia del demanio ha avviato un'azione di sensibilizzazione sulla centralità del modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del d.lgs. 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. Nella seduta del Comitato di gestione del 27 luglio 2021, è stato proposto di rendere strutturale la presenza del responsabile dell'*internal audit* nella composizione dell'Organismo di vigilanza.

Nell'anno di riferimento, l'Organismo di vigilanza, ha riscontrato l'esigenza di una revisione del Modello sia nella parte generale che nelle parti speciali.

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 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 17 marzo 2023, ha deliberato il Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza (Ptpct) per il triennio 2023-2025 che ha sostituito ed integrato il precedente.

Nel corso dell'anno è proseguita l'opera di sensibilizzazione del personale sui contenuti del Ptpct al fine di rafforzare all'interno dell'Agenzia la cultura della legalità e dell'etica, prevedendo specifiche attività formative in materia.

In data 12 giugno 2023 è stato nominato dal Comitato di gestione il nuovo responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza che è subentrato al precedente a far data dal 15 giugno 2023.

Con riferimento alle attività di prevenzione di rischi corruttivi, è stata effettuata una rotazione degli incarichi tra il personale dell'Agenzia, che ha interessato nel corso dell'anno diverse strutture.

3.4 Tipologie di *Internal Audit*

Il complesso delle attività che *Internal audit* (IA) svolge nell'esercizio delle proprie funzioni, volte ad assicurare una valutazione indipendente e obiettiva sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di promuoverne lo sviluppo, la sistematizzazione ed il miglioramento con il fine di contribuire al perseguimento degli obiettivi dell'Agenzia, concorrono a:

- rafforzare il presidio del sistema dei controlli (anche in ottica digitale) in grado di assicurare la gestione, il controllo e la riduzione dei rischi connessi con la gestione dei processi;
- incrementare l'efficacia e l'efficienza delle attività poste in essere dall'organizzazione;
- assicurare correttezza e trasparenza gestionale dell'azione amministrativa, nel rispetto del quadro normativo di riferimento, della *governance* dell'Agenzia e delle procedure aziendali.

Negli ultimi anni le linee di azione più caratteristiche della struttura di IA dell'Agenzia, tipicamente *audit* e *follow-up* di processo, sono state progressivamente affiancate da nuove forme di intervento quali ad esempio *advisory audit*, *continuous audit*, etc.. Il ruolo esercitato dalla funzione all'interno dell'organizzazione è andato progressivamente ricalibrandosi, con l'associazione di nuove attività di *assurance* e consulenziali alle azioni dal taglio più classico di *audit*. Si tratta di un processo evolutivo non limitato all'*Internal audit* dell'Agenzia del demanio, bensì estremamente diffuso ed incoraggiato anche a livello di *standard* professionali internazionali.

Il percorso evolutivo della struttura di *Internal audit* è stato, inoltre, rafforzato attraverso la sempre più pervasiva conduzione delle attività di *risk management* e della conseguente assunzione di un approccio *risk based* nella gestione degli *audit* e, più in generale, nella gestione delle attività dell'Ente.

Internal audit ha infatti adottato un *framework* di gestione dei rischi allineato agli *standard* di settore e alle migliori pratiche internazionali (COSO ERM *framework*) che viene utilizzato anche per eseguire, su incarico del Responsabile per la prevenzione della corruzione e della

trasparenza, il *risk assessment* anticorruzione, che mappa l'esposizione dei processi dell'Agenzia al rischio corruttivo e di *maladministration*. Gli esiti dell'analisi svolta nel 2024 sono allegati al Piano triennale per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza 2025-2027.

In particolare, nel 2023-2024, oltre agli *audit* svolti su mandato del Dirigente preposto sulle procedure amministrativo-contabili ai sensi della legge 28 dicembre 2005, n. 262, e al *continuous auditing* sui pagamenti effettuati nell'ambito della gestione ed amministrazione dei c.d. beni sottoposti alla procedura di congelamento ai sensi del d.lgs. 22 giugno 2007, n. 109, la Struttura ha condotto specifici audit sui processi *operations* e sui processi indiretti dell'Agenzia nonché *advisory audit* e attività di *investigation audit* provenienti da segnalazioni interne. Sono inoltre state svolte verifiche sull'adeguatezza del Modello 231 *ex* d.lgs. n. 231 del 2001 in corrispondenza di significativi cambiamenti organizzativi e della normativa di riferimento: a tale riguardo, oltre all'attività di monitoraggio continuo, vengono eseguiti annualmente, su specifico incarico dell'Organismo di vigilanza, i cosiddetti *compliance audit*, vale a dire le verifiche di conformità di attività specifiche al Modello 231 e al codice etico.

Il Responsabile *Internal audit* ricopre anche l'incarico di Responsabile per la prevenzione della corruzione e della trasparenza (Rpct), il quale si avvale di un Nucleo di supporto che svolge sostanzialmente attività di monitoraggio, verifica e gestione delle istanze di accesso civico (semplice e generalizzato, c.d. FOIA).

I monitoraggi riguardano principalmente lo stato di attuazione delle specifiche misure programmate da ciascuna Struttura dell'Agenzia in materia di prevenzione della corruzione contenute all'interno del Ptpct (monitoraggio semestrale), lo stato di attuazione degli obblighi di pubblicazione in Amministrazione trasparente (At) previsti nella «Matrice Anac elenco degli obblighi di pubblicazione» - Allegato 4 al Ptpct (monitoraggio trimestrale) e un monitoraggio mensile del "Registro degli accessi" di ciascuna struttura dell'Agenzia che viene consolidato in un unico documento pubblicato semestralmente in via obbligatoria in At.

Mediante le attività di verifica (di secondo livello) su specifiche misure di prevenzione della corruzione individuate sulla base dell'analisi delle relazioni semestrali, i Referenti della

prevenzione della corruzione aggiornano il Rpct sullo stato di attuazione riferite alle aree di propria competenza.

Inoltre, vengono gestite le istanze inviate al Rpct di accesso civico semplice (relative a dati e documenti per i quali sussiste un obbligo di pubblicazione in At), ai sensi dell'art. 5 c. 1, d.lgs. n. 33 del 2013, e quelle di riesame in caso di diniego totale o parziale all'accesso civico generalizzato (FOIA) ai sensi dell'art. 5, comma 2, del d.lgs. n. 33 del 2013 (relative ai dati e ai documenti detenuti dall'Amministrazione, ulteriori rispetto a quelli oggetto di pubblicazione obbligatoria).

Il Nucleo garantisce supporto nella gestione dei rapporti con diversi attori istituzionali del Mef (con l'Oiv, per le verifiche propedeutiche alle attestazioni di legge su "Amministrazione trasparente", e con il Dipartimento delle finanze, in relazione ai monitoraggi periodici svolti da quest'ultimo sull'Agenzia in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza).

Il Nucleo garantisce altresì supporto istruttorio nella gestione delle segnalazioni di "whistleblowing" da parte del Rpct e nella programmazione degli interventi formativi in materia di etica, integrità ed altre tematiche inerenti al rischio corruttivo.

Infine, il Nucleo supporta il Rpct nella revisione annuale del Ptpct.

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 2023 - 2025, emanato dal Ministro dell'economia e delle finanze 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 2023.

In particolare, l'atto di indirizzo ha individuato per l'Agenzia 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*;
- rilancio degli investimenti pubblici ed apporto alle strategie europee per la transizione verde e digitale, attraverso il potenziamento delle iniziative di riqualificazione sismica, energetica, ambientale e tecnologica del patrimonio immobiliare pubblico;
- prosecuzione delle iniziative di razionalizzazione degli spazi in uso alle amministrazioni dello Stato, rifunzionalizzando i beni statali utili ad ospitare le amministrazioni statali, con particolare riferimento a quelle interessate dal nuovo Piano di rilascio/utilizzo degli immobili conferiti ai fondi FIP/FP1 in vista delle scadenze contrattuali, con l'obiettivo di generare risparmi di locazione passiva e, nel contempo, rendere moderni ed evoluti gli involucri edilizi tenuto conto dei nuovi modelli organizzativi di lavoro determinati dalla pandemia e del processo in atto di innovazione in ottica di sostenibilità ambientale e sociale;
- partecipazione al processo di transizione digitale del Paese, attraverso la diffusione delle tecnologie digitali;
- piena operatività della struttura per la progettazione attraverso la costituzione e l'avvio dei primi poli operativi dedicati a specifiche iniziative progettuali.

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.

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.

La relazione al bilancio 2023 evidenzia, in sintesi, taluni obiettivi con associati elementi quantitativi da essa enucleabili:

- 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;
- c) il contributo al conseguimento degli obiettivi di bilancio in materia di dismissioni immobiliari mediante la cessione ordinaria degli immobili non necessari a soddisfare fini istituzionali e privi di vincoli di inalienabilità;
- d) l'incentivazione delle attività di presidio e tutela dei beni in portafoglio - ivi compresi i beni devoluti allo Stato a seguito di eredità vacanti - assicurando l'assunzione in consistenza dei nuovi beni, la vigilanza sul portafoglio affidato, il controllo sul suo corretto utilizzo, l'attivazione di procedure di riscossione dei crediti nonché l'acquisizione di ulteriori elementi di conoscenza anche mediante la realizzazione di un programma di investimenti tecnologici e di digitalizzazione;
- e) la salvaguardia degli interessi erariali nell'ambito della gestione dei beni congelati ex articolo 12 del d.lgs. 22 giugno 2007, n. 109, sulla base degli indirizzi forniti dal Comitato di sicurezza finanziaria;
- f) la piena operatività e il consolidamento della Struttura per la progettazione;

g) l'utilizzo del BIM (*Building Information Modeling*) nella gestione degli appalti, con l'obiettivo di aumentare il grado di digitalizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato e favorendo anche la progettazione integrata e la riduzione di tempi e costi di costruzione e manutenzione.

L'Ente riferisce di aver dato attuazione a tali di obiettivi di servizio ispirandosi a tre linee direttrici: sostenibilità, innovazione e centralità dell'utenza, al fine di permettere all'Agenzia di assumere un ruolo di guida per la valorizzazione del patrimonio del Paese.

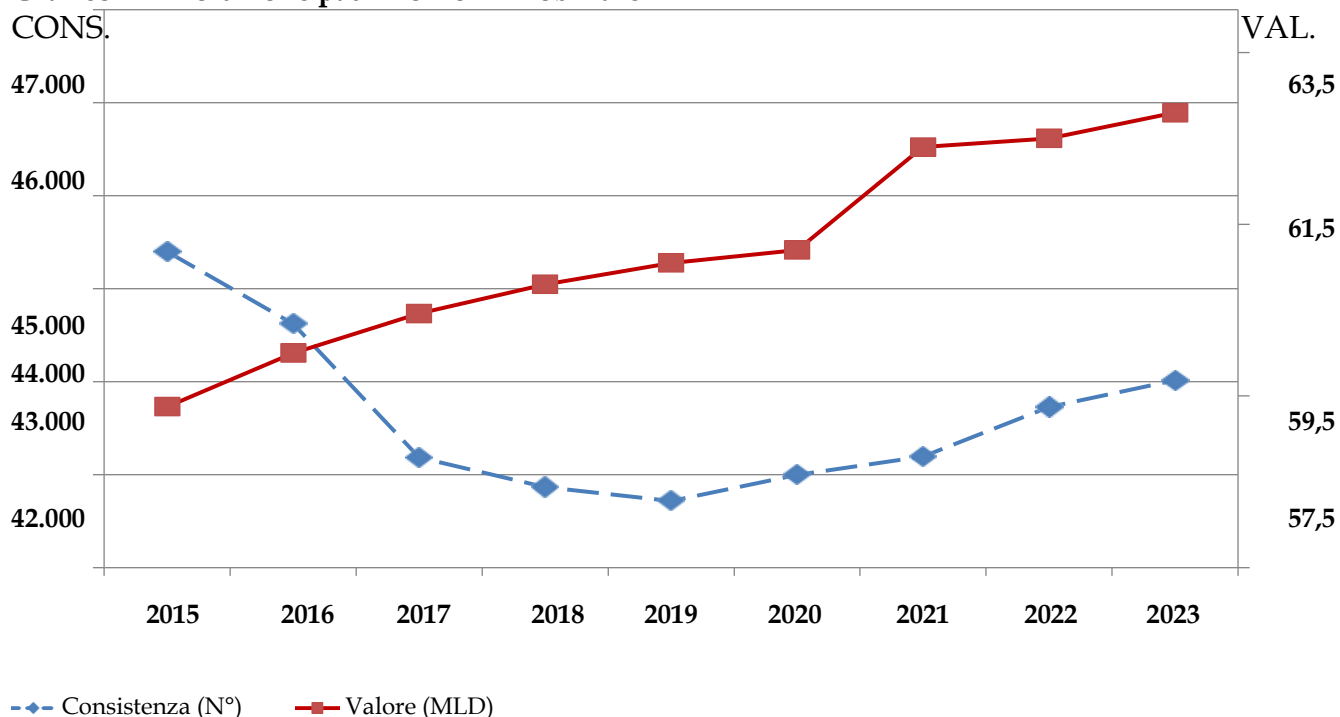
4.2 Evoluzione e composizione del patrimonio immobiliare

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 2023, lo stesso risulta nel suo complesso costituito da 44.014 beni, per un valore complessivo di circa 62,9 miliardi.

Si osserva il progressivo aumento del valore complessivo del portafoglio a fronte di una sensibile diminuzione del numero di beni, in particolare a partire dal 2015. Solo a partire dal 2019 si è registrata una inversione di tendenza per quanto riguarda le consistenze.

Grafico 2 - Evoluzione patrimonio immobiliare



Rispetto al 31 dicembre 2022 il valore del portafoglio immobiliare si è incrementato di 343,1 milioni di euro. Tale aumento è stato determinato esclusivamente dalla crescita degli usi governativi dovuta al saldo positivo tra le operazioni in entrata (es. assunzioni in consistenza) e le operazioni in uscita (es. dismissioni, variazioni di *cluster*).

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 (86 per cento).

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

4.3 L'attuazione della convenzione di servizi con il Ministero dell'economia e delle finanze – Dipartimento delle finanze

Dalla relazione al bilancio, emerge che l'esercizio 2023 si chiude con un risultato complessivamente superiore rispetto a quanto previsto nella convenzione di servizi, essendosi registrato un avanzamento in termini di corrispettivi pari al 135 per cento del pianificato annuo.

Di seguito sono rappresentati i principali risultati conseguiti e le attività svolte, in corrispondenza di ciascuna direttrice strategica.

4.4 Presidio e tutela dei beni affidati

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

- effettuate 1.771 vigilanze sui beni in gestione, pari al 104 per cento dell'obiettivo;
- trasferiti 60 beni per federalismo demaniale, pari al 94 per cento dell'obiettivo;
- assunti in consistenza 610 beni, per un valore di circa 450 milioni di euro, pari al 102 per cento dell'obiettivo;
- stipulati 1.264 contratti/atti di locazione e concessione, pari al 110 per cento dell'obiettivo;
- alienati/rottamati 39.085 veicoli, pari al 105 per cento dell'obiettivo.

4.4.1. Il Manutentore unico

Il legislatore⁶ ha attribuito all'Agenzia del demanio, 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.

In tali funzioni è stato assegnato all'Agenzia il ruolo di "centrale di committenza" per l'individuazione degli operatori a cui affidare l'esecuzione degli interventi manutentivi sugli

⁶ Art.12, comma 5, d. l. 6 luglio 2011, n. 98, istitutivo del Sistema accentrato delle manutenzioni, convertito con modificazioni dalla l. 15 luglio 2011, n.164.

immobili, ad eccezione di quelli ubicati all'estero di pertinenza del Ministero degli esteri e delle altre funzioni specificatamente previste.

Nell'ambito di tale sistema accentrato, l'Agenzia provvede all'allocazione delle risorse finanziarie stanziare 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.

Per quanto attiene gli aspetti di pianificazione degli interventi, l'Agenzia ha dato avvio nel mese di dicembre, come di consueto, all'acquisizione dei fabbisogni manutentivi relativi al triennio 2022-2024 da comunicare da parte delle amministrazioni dello Stato entro il 31 gennaio di ogni anno, come previsto dal comma 3 dell'articolo 12 del d.lgs. n. 98 del 2011.

Nel corso del 2023 sono entrati in vigore gli Accordi quadro 2023-2025 per i lavori, finalizzati all'individuazione di operatori economici maggiormente qualificati; tale condizione ha consentito altresì di estendere il ricorso agli operatori economici individuati dagli Accordi quadro anche in relazione a lavorazioni afferenti alla categoria OG2 (Restauro e manutenzione beni immobili sottoposti a tutela culturale e ambientale) scelti sulla base di proposte migliorative formulate su progetti "caratteristici" del sistema del manutentore Unico.

Nel corso dell'anno, l'Agenzia ha provveduto all'attività di monitoraggio e al consolidamento dei dati; sono stati affidati lavori su 162 interventi, per un valore di euro 39,3 milioni e contabilizzati avanzamenti lavori per un importo di euro 35,3 milioni.

4.4.2. 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 da diversi anni con il Mise, ora sostituito dal Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica (Mase), per l'attuazione dei programmi Prepac (programma di intervento per il miglioramento della prestazione energetica degli immobili della pubblica amministrazione centrale). In particolare, si occupa della 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. 4 luglio 2014, n. 102, 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 (Pac).

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 del 2014 – il Mise, previa stipula di 6 convenzioni, ha affidato all'Agenzia la realizzazione degli interventi⁷ ricompresi nei programmi Prepac.

Al 31 dicembre, a fronte dei 158 interventi finanziati, 41 sono stati conclusi, 29 erano in fase di esecuzione ed i restanti in fase di progettazione.

Nel corso del 2023 sono stati stipulati 4 affidamenti di progettazione e 8 contratti di esecuzione lavori, oltre a varianti ovvero incarichi per altri servizi, che hanno permesso di conseguire un "contrattualizzato" pari a circa 4,9 milioni di euro, superando l'obiettivo pianificato.

4.4.3. Riduzione della spesa e gestione del patrimonio

Per quanto concerne la riduzione dei costi di gestione, l'Agenzia svolge sulla componente strumentale del portafoglio immobiliare in gestione attività finalizzate alla riduzione del costo d'uso degli spazi in consegna alle Pac (uso governativo)

Dalla relazione al bilancio emergono i seguenti risultati:

⁷ Interventi per il miglioramento della prestazione energetica degli immobili della pubblica amministrazione centrale che insistono su immobili ricadenti nell'ambito del sistema accentrato delle manutenzioni ai sensi dell'articolo 12 del d.l. 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla l. 15 luglio 2011, n. 111.

- risparmi generati su locazioni passive per 9,7 milioni di euro pari al 153 per cento dell'obiettivo;
- spazi in uso governativo restituiti dalle pubbliche amministrazioni centrali per un valore di 210 milioni di euro pari al 181 per cento dell'obiettivo.

Nel 2023 i risparmi per minori locazioni passive (con esclusione di quelli maturati in ambito FIP-FP1) ammontano a 9,7 milioni di euro, pari al 153 per cento dell'obiettivo.

Più in generale, l'attuazione e il completamento dei piani di razionalizzazione già elaborati, consente di prevedere a regime una riduzione complessiva della spesa per canoni di locazione passiva in linea con l'obiettivo fissato dalla norma, pari al 50 per cento della cosiddetta "quota aggredibile" rispetto al 2014, ovvero al netto della spesa per canoni sostenuta per le sedi di presidi territoriali di pubblica sicurezza che risultano comunque oggetto di razionalizzazione da parte dell'Agenzia.

Dismissioni beni UG

Nel corso del 2023 sono stati liberati spazi in uso governativo per un valore pari a 210 milioni, pari al 181 per cento dell'obiettivo. Come segnalato in passato, tali attività sono fortemente condizionate dalle decisioni delle amministrazioni in merito alle tempistiche di rilascio degli spazi e, conseguentemente, la previsione elaborata ad inizio anno risulta spesso aleatoria.

Permute

Sono proseguiti gli iter finalizzati alla permuta di beni tra l'Agenzia e alcuni enti territoriali, anche attraverso la stipula di appositi protocolli d'intesa/accordi di programma aventi ad oggetto la cessione da parte dello Stato di beni non più strumentali ma di potenziale interesse per le collettività locali in cambio di beni utilizzati e/o utilizzabili per usi governativi. In particolare, nel periodo sono state concluse 6 operazioni di permuta per un valore complessivo di circa 6,2 milioni di euro.

Alienazioni

Nel corso del 2023 sono stati incassati 18,9 milioni di euro attraverso le procedure ordinarie di vendita, pari al 117 per cento dell'obiettivo.

È in corso la semplificazione e la digitalizzazione delle procedure connesse alla messa in vendita degli immobili, mediante l'utilizzo di un nuovo portale immobiliare per la

pubblicizzazione degli immobili in vendita e di una piattaforma telematica per la gestione delle gare.

4.5. Riqualificazione del patrimonio immobiliare statale

L'Agenzia, in relazione a quanto disposto dall'articolo 1, comma 140, della l. 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.

Dalla relazione al bilancio, emergono i seguenti indicatori di risultato:

- contrattualizzato interventi edilizi cap. 7754 pari a 34,3 milioni di euro, ovvero al 124 per cento dell'obiettivo;
- contabilizzato interventi edilizi cap. 7754 pari a 43,1 milioni di euro, ovvero a circa il 100 per cento dell'obiettivo;
- contrattualizzato interventi edilizi cap. 7759 pari a 156,7 milioni di euro, ovvero al 144 per cento dell'obiettivo;
- contabilizzato interventi edilizi cap. 7759 pari a 75,7 milioni di euro, ovvero al 91 per cento dell'obiettivo;
- contrattualizzato interventi di manutenzione nell'ambito del c.d. manutentore unico pari a 39,3 milioni di euro, ovvero al 269 per cento dell'obiettivo;
- contabilizzato interventi di manutenzione nell'ambito del c.d. manutentore unico pari a 35,3 milioni di euro, ovvero al 204 per cento dell'obiettivo;

- contrattualizzato interventi nell'ambito della convenzione con il Mase pari a 4,9 milioni di euro, ovvero al 199 per cento dell'obiettivo;
- contrattualizzato interventi volti alla ricostruzione dei beni danneggiati dal sisma 2016 pari a 12,6 milioni di euro, ovvero al 143 per cento dell'obiettivo;
- contabilizzato interventi volti alla ricostruzione dei beni danneggiati dal sisma 2016 pari a 3,2 milioni di euro, ovvero al 96 per cento dell'obiettivo;
- contrattualizzato interventi a valere su fondi di altre amministrazioni centrali dello Stato per un valore pari a 21,9 milioni di euro, ovvero al 128 per cento dell'obiettivo;
- contabilizzato interventi a valere su fondi di altre amministrazioni centrali dello Stato per un valore pari a 16,3 milioni di euro, ovvero al 200 per cento dell'obiettivo.

Il Comitato di gestione dell'Agenzia, nella seduta del 20 dicembre 2023, ha, fra l'altro, deliberato:

- il Piano degli investimenti immobiliari 2024-2026 – capitolo 7754;
- il Piano degli investimenti immobiliari 2024-2026 – capitolo 7759.

Tali Piani, trasmessi al Ministero dell'economia e delle finanze per la relativa approvazione, hanno ricevuto l'approvazione da parte dell'Ufficio legislativo finanze il 23 febbraio 2024.

4.6. Valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici

Nel corso del 2023, l'Agenzia ha proseguito le attività di valorizzazione già avviate in precedenza, con riguardo all'intero patrimonio immobiliare pubblico, operando in sinergia con gli altri proprietari pubblici e soggetti istituzionali interessati.

Nel particolare, l'Ente ha registrato la conclusione di 26 procedimenti per federalismo culturale, pari al 93 per cento dell'obiettivo; attuato verifiche relative all'attuazione di accordi di valorizzazione per 65 beni trasferiti con il federalismo culturale, pari al 112 per cento dell'obiettivo, ed emesso 26 provvedimenti per immissione sul mercato di beni valorizzati, pari al 144 per cento dell'obiettivo.

Sempre al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, l'Agenzia ad integrazione delle reti tematiche esistenti - Fari, Torri ed Edifici Costieri Cammini e Percorsi, Dimore - sta implementando nuove reti tematiche: "Forti e Fortificazioni", "Borghi e Aree Interne",

“Turismo Accessibile, “Enti del Terzo Settore”. Per quest’ultima tipologia è stato definito uno specifico modello di bando di concessione *ex art.* 71, comma 3, del d.lgs.3 luglio 2017, n. 117 - codice del terzo settore, a seguito del quale nel mese di giugno sono state pubblicate due edizioni di bando di concessione agevolata per enti del terzo settore, per complessivi 8 beni. In parallelo, sono stati pubblicati nuovi bandi di concessione/locazione di valorizzazione e in uso gratuito, a giugno per 5 beni, di cui due in Calabria e tre in Lombardia, e a dicembre per altri 7 beni, di cui due in Calabria, uno in Sicilia, tre nel Lazio e uno in Umbria.

A fine 2023 sono 51 i beni affidati per una loro valorizzazione come progetti a rete, dall’esordio dell’iniziativa, a cui si aggiungono due beni precedentemente affidati e revocati nel 2023, per i quali è previsto il prossimo reindirizzo a valorizzazione.

In merito al programma triennale straordinario di dismissioni, l’Agenzia si avvale della facoltà di proporre portafogli immobiliari a trattativa diretta a soggetti istituzionali identificati. L’Agenzia ha quindi avviato interlocuzioni con Cassa depositi e prestiti (Cdp) e con Invimit Sgr alle quali è stato proposto, dopo accurata selezione, un ampio portafoglio di immobili secondo i criteri di investimento forniti dalle medesime società.

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.

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 2023 sono proseguite le azioni già intraprese a partire dallo scorso anno in merito all'attività di ridefinizione dell'intero processo relativo al c.d. federalismo culturale (*ex* articolo 5, comma 5, del d.lgs. 28 maggio 2010, n. 85,); sono stati quindi conclusi 26 procedimenti (con o senza trasferimento) degli immobili richiesti dagli enti locali, rispetto all'obiettivo di 28 e sono state verificate 65 relazioni inerenti lo stato di attuazione dei programmi di valorizzazione dei cespiti trasferiti, rispetto alle 58 pianificate.

4.7 Residenze universitarie

L'Agenzia, ai sensi dell'art. 15 del d.l. 24 febbraio 2023, n. 13, è autorizzata a individuare beni immobili di proprietà dello Stato inutilizzati che possono essere destinati ad alloggi o residenze universitarie, oggetto di finanziamento, anche parziale, nonché, previa comunicazione al Mef, ad utilizzare le risorse previste a legislazione vigente per gli investimenti della medesima, per contribuire, entro il limite non superiore al 30 per cento del quadro economico degli interventi necessari di recupero, ristrutturazione e rifunzionalizzazione sugli immobili statali, alla copertura dei relativi oneri, anche in concorso con le risorse messe a disposizione da altre pubbliche amministrazioni, nonché con le risorse finanziate dal PNRR.

Nella medesima prospettiva, la struttura per la progettazione dell'Agenzia, su richiesta degli enti territoriali interessati o delle università statali o degli enti per il diritto allo studio, è autorizzata a svolgere il ruolo di stazione appaltante per la realizzazione dell'intervento e/o provvedere alle attività di progettazione sugli immobili statali destinati a residenze e alloggi universitari, anche nelle more del reperimento dei finanziamenti.

Al fine di attuare gli interventi, l'Agenzia è legittimata ad apportare le necessarie modifiche ai relativi Piani degli investimenti, nei limiti delle risorse stanziare a legislazione vigente per gli investimenti di competenza, e ad avviare iniziative di partenariato pubblico-privato, da attuare in conformità alle regole di *Eurostat*.

In attuazione di tali disposizioni, l'Agenzia ha sottoscritto un "Protocollo", stipulato con il Ministero dell'università e della ricerca il 29 novembre 2023, il quale prevede una stretta collaborazione finalizzata a individuare immobili pubblici poco utilizzati o in disuso e

trasformarli in nuove residenze universitarie per contrastare l'emergenza abitativa degli studenti fuori sede.

A tal fine è previsto un "tavolo tecnico" che ha come obiettivo principale quello di raccordare le azioni amministrative, in particolare per coordinare le attività di programmazione finanziaria del Ministero con quelle di valorizzazione immobiliare dell'Agenzia, che potrà mettere a disposizione le capacità tecniche della struttura per la progettazione, nell'ambito di accordi con enti territoriali competenti e Università interessate. Potranno essere coinvolti sul tavolo tecnico, in qualità di partecipanti esterni, i referenti della Conferenza dei rettori delle università italiane (Cruì) e dell'Associazione nazionale degli organismi per il diritto allo studio universitario (Andisu).

La tabella seguente illustra i principali interventi individuati e/o in corso di attuazione nell'esercizio in esame.

Tabella 10 - Immobili dello Stato destinati ad *housing* universitario

Ex Manifattura Tabacchi, Torino	Selezionato nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Ex Clinica Chirurgica, Genova	Cofinanziato IV bando MUR, d.k. 29 novembre 2016 n. 937
Ex Clinica Dermatologica, Genova	Selezionato nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Orto botanico, Genova	Selezionato nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Ex Caserma IV novembre, Monza	Da finanziare
Complesso denominato Tettoie Nuove (parte), Pavia	Ammesso a cofinanziamento <u>con riserva</u> V bando MUR, d.m. 30 novembre 2021 n.1257, sub. alla disponibilità di ulteriori risorse
Ex Caserma Manfredini, Cremona	Finanziato
Ex Carcere San Biagio, Vicenza	Candidato senza esito nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Ex Caserma Pepe Bellemo, Venezia	Ammesso a cofinanziamento <u>con riserva</u> V bando MUR, d.k. 30 novembre 2021 n.1257, sub. alla disponibilità di ulteriori risorse
Ex Caserma Jacopo dal Verme (parte), Piacenza	Candidato senza esito nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR

Ex Convento Eremitani, Parma	Candidato senza esito nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Ex Caserma Stamoto, Bologna	Da finanziare
Ex Caserma G. Perotti, Bologna	Da finanziare
Ex Caserma Monti, Forlì	Selezionato nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Sede dell'Ute e della Direzione provinciale del Tesoro, Vico Alto (Siena)	Selezionato nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Caserma San Bernardo, Perugia	Da finanziare
Ex Compensorio Caira, Cassino (Frosinone)	Selezionato nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Mulino Barducci, Caserta	Ammesso a cofinanziamento V bando MUR, d.m. 30 novembre 2021 n.1257
Arsenale Esercito Napoli-Fuorigrotta, Napoli	Ammesso a cofinanziamento V bando MUR, DM 30 novembre 2021 n.1257
Ex Ospedale Psichiatrico Giudiziario, Napoli	Da finanziare
Ex Caserma Canzanella, Napoli	Da finanziare
Ex Caserma Ten. Magrone (parte), Bari	Da finanziare
Ex Ospedale militare Bonomo (parte), Bari	Selezionato nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Casa Professa ex Gesuitica (porzione A), Palermo	In corso di finanziamento
Casa Professa ex Gesuitica (porzione B), Palermo	Selezionato nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Ex Caserma Moccagatta, Catania	Selezionato nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Palazzo Colucci/ parte, Ascoli Piceno (AP)	In corso di valutazione
Ex Caserma Umberto I /parte, Ascoli Piceno (AP)	In corso di valutazione

Fonte: dati elaborati dall'Ente

4.8 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.

In questa prospettiva, l'Agenzia del demanio è da tempo impegnata nell'elaborazione, di concerto con le Pac, di piani di razionalizzazione propedeutici al rilascio degli immobili trasferiti e/o conferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare (FIP e FP1) costituiti ai sensi dell'art. 4 d.l. n. 351 del 2001. L'attività si colloca nell'ambito del più ampio Piano di rilascio degli immobili conferiti ai fondi da attuare ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 69 d.l. 14 agosto 2020, n. 104, pubblicato nella G.U. 14 agosto 2020, n. 203, convertito con modificazioni dalla l. 13 ottobre 2020, n. 126, e delle modifiche intervenute sull'art. 4 d.l. n. 351 del 2001 (cfr. art. 10, co. 2-*bis*, d.l. 30 dicembre 2021, n. 228, convertito con modificazioni dalla l. 25 febbraio 2022, n. 15).

A seguito della scadenza, a fine 2022 e 2023, degli originari contratti di locazione degli immobili trasferiti e/o conferiti rispettivamente ai fondi comuni di investimento immobiliare costituiti ai sensi dell'art. 4 del d.l. n. 351 del 2001 (FIP e FP1), le attività dell'Agenzia sono state fortemente orientate al rilascio degli immobili, con allocazione in immobili di proprietà pubblica oppure di proprietà privata tramite locazioni di mercato, comunque più vantaggiose in termini di condizioni contrattuali.

Nel dettaglio, le linee di azione hanno riguardato:

- il prosieguo delle interlocuzioni con l'Avvocatura dello Stato e Dipartimento del tesoro del Mef al fine di definire le più adeguate iniziative da attuare nell'ambito del Piano di rilascio degli immobili FIP;
- il prosieguo delle interlocuzioni con il Ministero della difesa al fine di individuare una serie di immobili attualmente in uso all'amministrazione militare, ritenuti non più utili, oggetto di possibile dismissione per essere destinati alle amministrazioni attualmente presenti in beni FIP e FP1;
- la verifica presso enti pubblici e soggetti privati (Cdp, Invimit, AGEDI, Poste Spa) dell'esistenza, nell'ambito del patrimonio immobiliare da loro gestito, di soluzioni alternative alle attuali occupazioni FIP/FP1;

- il supporto alle amministrazioni dello Stato nella redazione di bandi per la ricerca di soluzioni alternative nell'ambito del mercato immobiliare privato, ove non presenti soluzioni demaniali;
- tavoli tecnici con le proprietà degli immobili FIP (Investire e terze locatrici), finalizzati alla definizione del portafoglio immobiliare di proprietà dei fondi oggetto di rilascio, di possibile acquisizione ovvero di eventuale rinegoziazione ai sensi del d.l. n. 104 del 2020;
- la verifica di congruità dei canoni di locazione richiesti da Investire e dalle terze locatrici che hanno presentato disdetta ai fini della rinegoziazione del canone e contestuale canone di prima offerta;
- l'avvio degli interventi di rifunzionalizzazione per i beni demaniali individuati utili al rilascio dei beni FIP/FP1;
- la verifica e l'aggiornamento dello stato manutentivo e di messa a norma al 2004 degli immobili, con il coinvolgimento delle Amministrazioni utilizzatrici, ai fini della pianificazione ed attuazione, anche per il tramite dei Provveditorati, degli interventi di manutenzione e di messa a norma nei limiti delle risorse disponibili sul capitolo 7755 appositamente costituito.

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 esame⁸ in diminuzione rispetto all'anno precedente.

Tabella 11- Canoni annuali di locazione attiva e passiva

In mgl

	2022		
	FIP	FP1	TOTALE
Locazioni attive	252.014	31.747	283.761
Locazioni passive	253.383	31.879	285.262
	2023		
	FIP	FP1	TOTALE
Locazioni attive	184.368	29.170	213.538
Locazioni passive	185.416	29.296	214.712

Fonte: dati conto consuntivo

⁸ 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 1.173 mgl, rappresenta la quota di canone relativa agli spazi occupati dall'Agenzia, leggermente aumentata rispetto al 2022.

4.9 Compendi immobiliari FIP e FP1

Come già rappresentato, a seguito della scadenza, a fine 2022 e 2023, degli originari contratti di locazione degli immobili trasferiti e/o conferiti rispettivamente ai fondi comuni di investimento immobiliare costituiti ai sensi dell'art. 4 del d.l. n. 351 del 2001 (FIP e FP1), le attività dell'Agenzia sono state fortemente orientate al rilascio degli immobili, con allocazione in immobili di proprietà pubblica oppure di proprietà privata tramite locazioni di mercato, comunque più vantaggiose in termini di condizioni contrattuali.

L'Agenzia ha provveduto ad una ricognizione delle attività attuate in materia di piani di razionalizzazione propedeutici al rilascio degli immobili trasferiti e/o conferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare (FIP e FP1) costituiti ai sensi dell'art. 4 del d.l. n. 351 del 2001.

La tabella sottostante illustra la situazione.

Tabella 12 – Compendi immobiliari FIP e FP1

Anno di riferimento	N. beni	N. proprietà (FIP, FP1 e Proprietà terze)	Canoni (Euro)	Contenziosi in corso
Dicembre 2023	265 di cui: - 164 con contratti scaduti - 101 con contratti in corso	104	214 mln - Valore al 2012 ridotto del 15% alla luce parere Avvocatura marzo 2023	79 per finita locazione e per applicazione spending review

Fonte: dati elaborati Agenzia del demanio

Con riferimento agli immobili conferiti ai fondi FIP e FP1 che nel tempo sono stati oggetto di disdetta, l'art. 1, comma 69, della legge 30 dicembre 2023 n. 213, recante *“bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026”*, ha introdotto il nuovo comma 2-octies dell'art. 4 del d.l. 351 del 2001 che ha previsto che *“.... è facoltà di chi ha già esercitato la disdetta o di tutti i suoi successivi aventi causa formalizzare la propria volontà di rinunciare agli effetti della disdetta medesima, relativamente agli immobili che sono occupati precariamente dalle amministrazioni utilizzatrici. Tale rinuncia può essere effettuata entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e, qualora accettata dall'Agenzia del demanio, su assenso dell'amministrazione utilizzatrice, retroagisce alla data della disdetta, assicurando la prosecuzione del rapporto locatizio agli stessi termini e condizioni previsti per i casi di rinnovo automatico, ferma restando la facoltà di inserire consensualmente modifiche limitatamente al recesso e all'opzione di acquisto. ..”*.

Il 30 marzo 2024 è decorso il termine concesso dalla suddetta disposizione normativa alle proprietà che avevano esercitato la disdetta dei contratti di locazione in argomento, e a tutti i successivi aventi causa, per formalizzare la propria eventuale volontà di rinunciare agli effetti della disdetta medesima. Entro la suddetta data sono pervenute comunicazioni al riguardo da parte delle seguenti proprietà:

- FIP – INVESTIRE Sgr (89 immobili);
- ERVIM 2 Srl (1 immobile);
- CAPRIM Srl (1 immobile);
- SIF Spa (2 immobili);
- FP1 PRELIOS Sgr (11 immobili);
- ARYA SPV Srl (1 immobile);
- FONDO OLIMPIA INVESTMENT FUND (4 immobili);
- LUCE IMMOBILIARE (1 immobile);
- RIABITA 1 Srl, ESSE COSTRUZIONI Srl, SUCC.DOBNER DI OPPENHEIM Sarl., DOBNER R E Sarl (1 immobile);
- PAT INVEST (1 immobile);
- LATO ITALIA Srl e MANTA Srl (1 immobile).

Nella tabella sottostante sono riportati gli aggiornamenti sullo stato delle attività connesse alle regolarizzazioni contrattuali ai sensi del comma 2-*octies* dell'art. 4 del d.l. 351 del 2001, per i portafogli in trattazione.

Tabella 13 - Attività connesse alle regolarizzazioni contrattuali compendi immobiliari

	Accettazione	N. immobili
	effettuata	con
		accettazione
FIP - INVESTIRE Sgr (89 immobili)	·	88
ERVIM 2 Srl (1 immobile)	·	1
CAPRIM Srl (1 immobile)		
SIF Spa (2 immobili)	·	2
FP1 - PRELIOS Sgr (11 immobili) *	·	9
ARYA Spv (1 immobile)	·	1
FONDO OLIMPIA (4 immobili)	·	4
LUCE IMMOBILIARE Srl (1 immobili)	·	1
RIABITA / ESSE / DOBNER (1 immobile)		
PAT INVEST Srl (1 immobile)		
LATO ITALIA / MANTA (1 immobile)	·	1
SIF Spa (disdetta AdD) (1 immobile)	·	1

Fonte: nota istruttoria

Ad oggi, ad esito delle istruttorie svolte a cura della Direzione Governo al patrimonio e Affari Legali e Contenzioso, sono acquisiti: gli assensi dalle pubbliche amministrazioni; l'avallo di conformità legale con parere reso dall'Avvocatura generale dello Stato con nota prot. n. 25686 del 15 aprile 2024 per il Fondo FIP (le cui conclusioni possono estendersi anche alle altre proposte di rinuncia); i pareri della Ragioneria generale dello Stato, prot. 96036 del 24 aprile 2024 e del Dipartimento dell'economia, prot. n. 38467 del 29 aprile 2024; i pareri del Capo di gabinetto Mef, prot. n. 19266 del 30 aprile 2024 e prot. n. 22875 del 22 maggio 2024, con i quali è stata formalizzata l'assenza, per quanto di rispettiva competenza, di elementi ostativi al proseguo dell'iter; è stata fornita l'accettazione per:

- n. 88 degli 89 immobili del Fondo FIP – Investire Sgr previa delibera del Comitato di gestione n. 91 del 22-26 aprile;

- n. 1 immobile di proprietà Ervim 2 Srl previa delibera del Comitato di gestione n. 92 del 22-26 aprile 2024;
- n. 2 immobili di proprietà SIF Spa previa delibera del Comitato di gestione n. 95 del 27 maggio 2024;
- n. 9 degli 11 immobili di FP1 (PRELIOS Sgr) previa delibera del Comitato di gestione n. 96 del 27 maggio 2024;
- n. 1 immobile ARYA SPV Srl previa delibera del Comitato di gestione n. 97 del 27 maggio 2024;
- n. 1 immobile di SIF Spa (*Imperia, via Tommaso Littardi n. 97*) per il quale la rinuncia alla disdetta è stata effettuata dall'Agenzia del demanio, su richiesta del Mit (poiché era stata l'Agenzia, nel 2021, ad esercitare la disdetta), e la proprietà ha accettato determinandosi così la prosecuzione del contratto di locazione.

È stata invece negativamente conclusa l'istruttoria, con presa d'atto del Comitato di gestione, per:

- n. 1 immobile di CAPRIM Srl (*Napoli, via Marchese Campodisola n. 21*), per il quale l'amministrazione utilizzatrice non ha prestato l'assenso;
- n. 2 immobili di Prelios Sgr Spa dei quali: per uno (*Cagliari, località San Lorenzo*) l'amministrazione utilizzatrice non ha prestato l'assenso e, per l'altro, si è chiesta la proroga della proposta della rinuncia alla disdetta, in pendenza di contenzioso nei confronti del Mef per la titolarità, come condiviso con l'Avvocatura dello Stato.

Il Comitato di Gestione ha preso atto, inoltre, della conclusione delle istruttorie relative a:

- n. 1 immobile di LUCE IMMOBILIARE;
- n. 1 immobile di PAT INVEST;
- n. 1 immobile di LATO ITALIA Srl e MANTA Srl

per le quali la spesa è inferiore a quella minima, per cui è necessaria statutariamente la delibera del Comitato di gestione.

Infine, sono in fase di analisi le istruttorie per i 4 immobili del FONDO OLIMPIA INVESTMENT FUND e per 1 immobile RIABITA 1 Srl, ESSE COSTRUZIONI Srl, SUCC.DOBNER DI OPPENHEIM Sarl, DOBNER R E Sarl.

Dal momento che la suddetta disposizione normativa ha previsto che “... il canone è pari all'ultimo canone corrisposto anteriormente alla data della scadenza originaria del finanziamento dei fondi comuni di investimento immobiliare costituiti ai sensi del presente articolo, con l'applicazione della normativa in materia di aggiornamento alla variazione degli indici Istat nonché di una riduzione del 15 per cento del canone previsto”, al completamento delle suddette istruttorie di eventuale accettazione della rinuncia agli effetti della disdetta, si potranno quantificare i valori dei canoni e delle indennità che saranno versate per l'anno 2024.

4.10 Attività commerciale

L'Agenzia ha proseguito nel corso dell'esercizio 2023 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”, 39.056 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 circa 518 mgl di 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 euro 1.495.263.

Il totale dei ricavi derivanti dall'attività “commerciale” è pari a euro 2.018.165

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

Tabella 14 - Conto economico - Attività commerciale

	2022	2023
Ricavi da locazione immobili	1.505.850	1.495.263
Ricavi da locazioni spazi	5.080	5.021
Ricavi per prestazioni di servizio di cui:	496.558	517.881
Convenzioni attive	496.558	517.881
Formazione	0	0
Totale ricavi	2.007.488	2.018.165
Costi per personale	101.799	86.099

Costi per ammortamento immobili locati	1.148.623	1.154.369
Totale costi	1.250.422	1.240.468
Imposta Comunale sugli immobili locati	75.766	75.766
TASI su immobili locati	1.234	0
Sopravvenienze passive	0	0
Totale oneri e proventi diversi	77.000	75.766
Imposte correnti	105.942	107.062
Imposte anticipate	0	0
SALDO FINALE	574.124	594.869

Fonte: dati conto consuntivo

4.11 Contributo al Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)

In merito al ruolo svolto in funzione di supporto alla realizzazione degli obiettivi del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), l'Agenzia, nel corso del 2023, ha proseguito la funzione di soggetto attuatore e/o soggetto attuatore esterno nell'ambito dei c.d. progetti a regia per n. 7 interventi, di cui 4 finanziati con misure PNRR di cui è titolare il Ministero della giustizia e 3 con misure di cui è titolare il Ministero della cultura.

Ulteriori 3 interventi sono stati, inoltre, finanziati con le risorse del PNC (interventi del Piano complementare nei territori colpiti dal sisma 2009-2016) relative alla PCM - Ministero per il sud e la coesione territoriale.

Di seguito si riportano i dati aggiornati al 31 dicembre 2024 e al 30 giugno 2025, pervenuti nell'ambito del monitoraggio semestrale condotto da questa Sezione.

- Interventi con il Ministero della giustizia

Trattasi di n. 4 interventi affidati all'Agenzia del demanio nel corso del 2022, ricompresi nell'Investimento della Missione 2, Componente 3, 1.2. - *“Construction of buildings, requalification and strengthening of real estate assets of the administration of justice”* incluso nel PNRR ed evidenziati nella tabella sottostante.

Tabella 15 – Interventi Ministero di giustizia

Descrizione intervento	Quadro economico in euro	Stato avanzamento al 31.12.24
Benevento - ex Scuola Allievi Pepicelli Trasferimento di Sedi Giudiziarie presso alcuni fabbricati del compendio. CUP: G83I22000410007	43.775.893 <i>(15.000.000 quota PNRR)</i>	In fase di esecuzione lavori. SAL 10%
Bergamo - ex Convento Maddalena Ampliamento sede Tribunale. CUP: G18I21001630007	7.800.000 <i>(4.000.000 quota PNRR)</i>	In fase di esecuzione lavori. SAL 25%
Napoli - Cittadelle della Giustizia Ottimizzazione e Potenziamento spazi Procura della Repubblica e Tribunale – I lotto. CUP: G68G21000090006	6.700.000 <i>(interamente a valere sul PNRR)</i>	In fase di esecuzione lavori. SAL 10%
Perugia - Palazzo del Capitano del Popolo Ripristino e riutilizzo degli ambienti denominati “Sala Salara” CUP: G96E22000000006	1.595.000 <i>(interamente a valere sul PNRR)</i>	In fase di esecuzione lavori. SAL 30 %

Fonte: nota istruttoria

In data 7 dicembre 2023 è stato sottoscritto tra l’Agenzia ed il Ministero della giustizia l’atto di revoca dell’intervento denominato “Cittadella della Giustizia” in Trani – Recupero e ampliamento dell’immobile denominato Palazzo Carcano (CUP G73D20001770001)”, che pertanto non è più finanziato con risorse PNRR, ferma restando la volontà di proseguire con la realizzazione della cittadella della Giustizia di Trani stante il reperimento delle risorse necessarie a finanziare l’intervento.

Inoltre, anche con riferimento al seguente intervento il Ministero della giustizia ha comunicato in data 22 maggio 2025 la volontà di procedere allo stralcio della quota PNRR, pur confermando la volontà di concludere il progetto con fondi del medesimo Dicastero:

Descrizione intervento	Quadro economico
Benevento - ex Scuola Allievi Pepicelli Trasferimento di Sedi Giudiziarie presso alcuni fabbricati del compendio. CUP: G83I22000410007	euro 43.775.893 (euro 15.000.000 quota PNRR*)

Fonte: nota istruttoria

- Interventi con il Ministero della cultura

Con il Ministero della cultura (misura M1C3 + fondi PNC) nel corso del 2022 è stato attivato a Camerino, mediante un finanziamento PNRR pari a 20 milioni di euro, un intervento di recupero per la creazione di depositi e rifugi speciali per le opere d'arte (*Recovery art*) per gestire al meglio le emergenze causate da calamità naturali.

Al fine di consentire la realizzazione di opere precedentemente stralciate per mancanza di fondi, nel 2024 il Ministero della cultura ha stanziato l'ulteriore importo di 3.500.000 euro, a valere sulle risorse del PNRR giusto d.m. n. 314 del 02 ottobre 2024.

Inoltre, nell'ambito della misura 2.4 "sicurezza sismica nei luoghi di culto" è stato attivato nel corso del 2022 un intervento sulla Basilica di San Miniato a Monte di Firenze.

Nell'ambito della missione Turismo e Cultura 4.0 (M1C3) è stato infine avviato un intervento per la rimozione delle barriere fisiche e cognitive sul Palazzo del Senato di Milano.

Tabella 16 - Interventi con il Ministero della Cultura

Descrizione intervento	Quadro economico	Stato avanzamento al 31.12.2024
Camerino - 19 ex Casermette di Torre del Parco		in fase di esecuzione lavori SAL 10%
Intervento di adeguamento sismico e rifunzionalizzazione per la realizzazione di depositi di sicurezza per il ricovero di beni mobili con annessi lavori di restauro.	23.500.000	
Firenze - Basilica e campanile di San miniato a monte		in fase di esecuzione lavori SAL 20%
Messa in sicurezza degli apparati lapidei della facciata principale e miglioramento sismico	3.630.000	
Milano - Palazzo del Senato di Milano - Sede dell'archivio di stato e della soprintendenza Archivistica della Lombardia		

Rimozione delle barriere fisiche e cognitive in musei biblioteche ed archivi	1.400.000	PFTE completato e conclusa la verifica. Progetto esecutivo in corso. Percentuale di avanzamento progettazione 80%
--	-----------	---

Fonte: nota istruttoria

- Interventi PNC

Trattasi di n. 3 interventi, ricompresi nelle ordinanze del Commissario straordinario n. 8 e 11 del 30 dicembre 2021, relativi alla ricostruzione nei territori dei comuni delle Regioni di Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dall'evento sismico del 24 agosto 2016, come di seguito specificati:

Tabella 17 - Interventi PNC

Descrizione intervento	Quadro economico	Stato avanzamento al 31.12.24
<p>Ascoli Piceno - S. Martino ad Acquasanta Terme</p> <p>Intervento di adeguamento sismico, rifunionalizzazione e riqualificazione per numero 5 alloggi per anziani con successiva riconversione dell'immobile per le finalità connesse al turismo sostenibile, esperienziale, naturalistico ed enogastronomico.</p> <p>CUP: G64E21004850006</p>	<p>1.668.194</p> <p>(euro 1.417.509 quota PNC)</p>	<p>In fase di esecuzione lavori. SAL 15%</p>
<p>Amandola (AP) - cineteatro Europa e adiacenti spazi dell'"Ex Casa del Fascio"</p> <p>Intervento di adeguamento sismico e riqualificazione per il riuso dello spazio multifunzionale del compendio.</p> <p>CUP: G25F21003300006</p>	<p>3.400.000</p> <p>(euro 2.740.000 quota PNC)</p>	<p>In fase di esecuzione lavori. SAL 15%</p>

Camerino - 8 Ex Casermette di Torre del Parco Intervento di adeguamento sismico e rifunzionalizzazione per la realizzazione di depositi di sicurezza per il ricovero di beni mobili con annessi lavoratori di restauro. CUP: G14E21003940006	10.854.446 <i>(euro 9.998.000 quota PNC)</i>	In fase di esecuzione lavori. SAL 20%
---	---	--

Fonte: nota istruttoria

Nella tabella seguente si espongono gli esiti del settimo monitoraggio sul grado di raggiungimento degli obiettivi al 30 giugno 2025:

Tabella 18 - Monitoraggio PNRR al 30 giugno 2025

CUP	Titolo del progetto	Ruolo Agenzia	Importo finanziato dal PNRR	Somme pagate	Obiettivi al 30.06.2025
G18I21001630007	Intervento di razionalizzazione del compendio denominato ex Convento della Maddalena (BGD0031) da destinare a nuovi uffici giudiziari del polo della giustizia di Bergamo	Attuatore	4.000.000,00	1.644.081,00	RAGGIUNTI
G68G21000090006	PNRR - Cittadelle della Giustizia - Interventi Agenzia del demanio - Nuova sede della Procura della Repubblica - Napoli	Attuatore	6.700.000,00	1.986.317,00	RAGGIUNTI
G64E21004850006	Intervento di adeguamento sismico, rifunzionalizzazione e riqualificazione per numero 5 alloggi per anziani con successiva riconversione dell'immobile per le finalità connesse al turismo sostenibile, esperienziale, naturalistico ed enogastronomico, da realizzare nell'edificio sito in frazione S. Martino ad Acquasanta Terme (AP) - Scheda patrimoniale: APB0558	Attuatore	0,00	1.087.482,00	RAGGIUNTI
G96E22000000006	INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE DELLA SALA SALARA ALL'INTERNO DEL PALAZZO DEL CAPITANO DEL POPOLO IN PERUGIA	Attuatore	1.595.000,00	507.469,00	RAGGIUNTI

G83I22000410007	LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEL COMPENDIO DEMANIALE BNB0316 DENOMINATO "SCUOLA ALLIEVI CARABINIERI VIALE ATLANTICI" C.D. CASERMA PEPICELLI, DESTINATO A POLO DELLE AMMINISTRAZIONI STATALI LOTTI 1 E 2	Attuatore	15.000.000,00	5.990.302,00	NON RAGGIUNTI*
F47B21000100001	Palazzo del Senato di Milano (scheda patrimoniale MID0018) – sede dell’ Archivio di Stato e della Soprintendenza Archivistica della Lombardia – Attuazione interventi PNRR Ministero della Cultura Missione 1 – Componente 3 – Investimento 1.2 Rimozione delle barriere fisiche e cognitive in musei, biblioteche ed archivi – Cultura 4.0 del PNRR di competenza del MIC.	Attuatore	1.400.000,00	114.934,00	RAGGIUNTI
G18C22001100006	Intervento di adeguamento sismico e rifunzionalizzazione per la realizzazione di depositi di sicurezza per il ricovero di beni mobili con annessi lavoratori di restauro in 19 Ex Casermette di Torre del Parco a Camerino (MC) - Scheda patrimoniale MCD0014	Attuatore	20.000.000,00	6.703.821,00	RAGGIUNTI
F16J22000400006	Intervento di sicurezza sismica della Basilica e del campanile di San Miniato a Monte - Firenze	Attuatore	3.630.000,00	1.039.977,00	RAGGIUNTI
G25F21003300006	Intervento di adeguamento sismico e riqualificazione per il riuso dello spazio multifunzionale del cineteatro Europa e degli adiacenti spazi dell' "Ex Casa del Fascio" sito ad Amandola (FM) - Scheda patrimoniale APD0060	Attuatore	0,00	1.646.931,00	RAGGIUNTI
G14E21003940006	Intervento di adeguamento sismico e rifunzionalizzazione per la realizzazione di depositi di sicurezza per il ricovero di beni mobili con annessi lavoratori di restauro in otto Ex Casermette di Torre del Parco a Camerino (MC) - Scheda patrimoniale MCD0014	Attuatore	0,00	6.562.437,00	RAGGIUNTI

* L'Ente, a seguito di specifica istruttoria sul punto, ha riferito quanto segue: "a seguito di una sopravvenuta e imprevista necessità di ricorrere a nuovi e ulteriori interventi di adeguamento strutturale, imprevedibili in sede di progetto, si è reso necessario procedere a una perizia suppletiva che ha generato, in concorso con alcuni fisiologici imprevisti in corso d'opera, un rallentamento delle dinamiche esecutive con conseguente slittamento dei tempi di ultimazione originariamente previsti nel cronoprogramma. Il Ministero, secondo assoluta corretta visione, non potendo garantire, per i fatti sopra narrati, i termini temporali previsti originariamente, ha coerentemente ritenuto, giusta nota del Ministero di Giustizia in data 22.05.2025, di stralciare dal quadro di spesa dell'intervento la quota parte di somme provenienti da finanziamenti PNRR-FOI, intervenendo con fondi propri a saturazione del Quadro economico di spesa".

Fonte: dati settimo monitoraggio PNRR Sezione controllo enti

L'Ente, in sede istruttoria, ha riferito che tutti gli interventi sono strutturati ai sensi delle indicazioni fornite dalla circolare n 21 del 14 ottobre 2021 del Mef - Ragioneria Generale dello Stato-Servizio centrale per il PNRR che prevede in particolare le seguenti condizioni:

- conseguimento delle *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).

Tra i punti di forza degli interventi, l'Agenzia-evidenzia l'obiettivo di garantirne la sostenibilità ambientale e la qualità funzionale tecnica ed architettonica, prevedendo il contenimento dei consumi energetici, la riduzione degli oneri manutentivi nonché ottime performance ambientali attraverso l'utilizzo di materiali sostenibili.

Nelle varie fasi della realizzazione dell'opera (progettazione, esecuzione dei lavori, avvio e conduzione dell'opera) assume 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 all'Agenzia 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.

4.12 Interventi normativi a seguito del conflitto in Ucraina

Nell'ambito del quadro normativo internazionale di prevenzione e contrasto al finanziamento del terrorismo, si inseriscono le misure restrittive di congelamento dei fondi e delle risorse economiche detenute da persone fisiche e giuridiche, gruppi ed entità specificamente individuati dalle Nazioni unite e dall'Unione europea (soggetti "designati"); tali misure, impiegate anche per contrastare l'attività dei paesi che minacciano la pace e la sicurezza

internazionale, trovano fondamento normativo in Italia nel d.lgs. 22 giugno 2007, n. 109 (recante “Misure per prevenire, contrastare e reprimere il finanziamento del terrorismo e l’attività dei Paesi che minacciano la pace e la sicurezza internazionale, in attuazione della direttiva 2005/60/CE”).

In particolare, spetta al Comitato di sicurezza finanziaria (Csf), istituito presso il Ministero dell’economia e delle finanze e presieduto dal Direttore generale del tesoro, proporre i provvedimenti di congelamento e adottare ogni atto necessario per la corretta e tempestiva attuazione delle misure di congelamento, esprimere pareri sugli atti straordinari di gestione dei beni congelati, monitorare l’attuazione delle misure di congelamento, rilasciare deroghe al congelamento, nonché proporre agli organi competenti delle Nazioni unite e dell’Unione europea i nomi di soggetti o entità sospettati di terrorismo ai fini della loro designazione.

In tale contesto si inserisce anche l’Agenzia del demanio alla quale, la suddetta normativa nazionale, all’articolo 12, attribuisce la custodia, l’amministrazione e la gestione delle risorse economiche oggetto di congelamento, stabilendone, altresì, le modalità e i criteri di gestione, che può avvenire in via diretta ovvero attraverso amministratori e custodi.

Il tema ha assunto particolare rilievo in considerazione dell’occupazione militare da parte della Federazione russa di territori dell’Ucraina; nel mese di febbraio 2022, il Comitato di sicurezza finanziaria, in attuazione del regolamento (Ue) n. 269 del 2014 concernente misure restrittive relative ad azioni che compromettono o minacciano l’integrità territoriale, la sovranità e l’indipendenza dell’Ucraina, ha disposto il congelamento di tutti i fondi e le risorse economiche a qualsiasi titolo (proprietà, possesso, detenzione o controllo, anche indiretto) ricollegabili a persone fisiche, giuridiche, od organismi ad esse associati, riportati in un apposito elenco. A tal fine, ha chiesto all’Agenzia, ai sensi dell’articolo 12 del citato d.lgs. n. 109 del 2007, di assumerne la gestione fino al termine di efficacia dei relativi provvedimenti.

Conseguentemente, dal mese di marzo 2022, il Csf ha proceduto a comunicare all’Agenzia le numerose dichiarazioni di congelamento di volta in volta adottate, chiedendo alla stessa di assumere la custodia e la gestione delle risorse economiche congelate.

Sin dalla prima fase di attuazione delle citate misure restrittive, sono emerse talune problematiche operative connesse, da un lato, alla particolare natura e consistenza di alcune

tipologie di risorse economiche sottoposte a congelamento (quali imbarcazioni/*yacht* di lusso, ville esclusive, società di persone e di capitali operative in diversi ambiti commerciali, e perfino opere d'arte di inestimabile valore, dislocati sull'intero territorio nazionale), ricadenti al di fuori delle competenze gestionali ordinarie dell'Agenzia del demanio, e, dall'altro, ad alcune lacune della normativa nazionale vigente, inadeguata nel dotare l'Agenzia degli strumenti utili a fronteggiare i molteplici aspetti critici riscontrati nella gestione di dette risorse economiche. Al fine di superare le suddette criticità, sentiti anche l'Agenzia e il Ministero dell'economia e delle finanze, sono state introdotte modifiche alla disciplina di cui al d.lgs. n. 109 del 2007, ad opera dell'art. 31-ter del d.l. 21 marzo 2022, n. 21 recante *"Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina"* (c.d. d.l. Ucraina bis, convertito con modificazioni dalla legge 20 maggio 2022, n. 51) e dell'art. 48-bis, comma 1 del l.l. 17 maggio 2022, n. 50 recante *"Misure urgenti in materia di politiche energetiche nazionali, produttività delle imprese e attrazione degli investimenti, nonché in materia di politiche sociali e di crisi ucraina"* (convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2022, n. 91).

Con riferimento alle attività gestorie dell'Agenzia del demanio, il citato art. 31-ter del d.l. del 21 marzo 2022, n. 21, ha introdotto talune rilevanti modifiche all'art. 12 d.lgs. n. 109 del 2007, così sinteticamente riassunte:

- al comma 1, è stato precisato che l'Agenzia effettua gli interventi minimi e indifferibili che si rendono necessari per evitare danni alle stesse, nel limite delle risorse disponibili allo scopo;
- al comma 2, è stato inserito un periodo finale ai sensi del quale, ove sussistano motivi di indifferibilità ed urgenza, l'Agenzia può procedere all'affidamento di contratti di lavori, forniture e servizi anche in deroga alle disposizioni del codice dei contratti pubblici, fermi restando i vincoli derivanti dall'applicazione della direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014;
- al comma 3, è stata prevista la possibilità di nominare amministratori anche persone giuridiche, pubbliche e private, con comprovata esperienza nel settore di riferimento relativo alla specifica risorsa economica congelata;

- al comma 7, il parere vincolante del Csf è stato esteso anche ai beni mobili registrati da sottoporre a manutenzione straordinaria;
- al comma 8, è stato aggiunto un nuovo periodo con il quale si dispone che, per il recupero delle spese necessarie o utili per la conservazione e l'amministrazione dei beni, alle stesse possa far fronte, a proprio carico e senza diritto di rimborso, ogni soggetto terzo che si renda disponibile, una volta esperite sul medesimo le necessarie verifiche disposte dal Comitato di sicurezza finanziaria;
- al comma 9, è stata soppressa la disposizione che escludeva il diritto a recupero del compenso dell'amministratore;
- al nuovo comma 13-bis, è stato previsto che, dalla cessazione delle misure di congelamento, comunicata all'avente diritto, l'Agenzia può esercitare il diritto di ritenzione dei beni fino all'integrale recupero delle spese sostenute per la conservazione e l'amministrazione degli stessi, nonché provvedere alla vendita del bene ovvero di singole parti del bene, pertinenze, beni presenti nel bene congelato senza alterare comunque la funzionalità e l'integrità del bene oggetto di congelamento;
- al comma 14, è stato ridotto a centottanta giorni, successivi alla comunicazione di cessazione del congelamento, il termine che spetta all'avente diritto per presentarsi a ricevere la consegna delle risorse economiche di cui è stata disposta la restituzione, pena la vendita da parte dell'Agenzia. Al medesimo comma 14 viene aggiunto un periodo finale ai sensi del quale i beni mobili registrati sottoposti alla disciplina del codice della navigazione per i quali è accertata l'oggettiva impossibilità di vendita, documentata attraverso tre appositi tentativi di vendita anche a trattativa privata, sono acquisiti al patrimonio dello Stato e assegnati in gestione al Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili per usi funzionali alle attività istituzionali di competenza ovvero al Ministero dell'economia e delle finanze per usi funzionali alle attività istituzionali della Guardia di finanza;
- al comma 15, analoga riduzione a 180 giorni viene prevista per l'acquisizione al patrimonio dello Stato dei beni immobili e dei beni costituiti in azienda ovvero in società.

Inoltre, il comma 3 dell'art. 31-ter, limitatamente ai fatti commessi per la custodia, l'amministrazione e la gestione delle risorse economiche oggetto di congelamento, ha disposto la limitazione della responsabilità amministrativo-contabile dei funzionari dell'Agenzia, sottoposti alla giurisdizione della Corte dei conti, ai soli casi in cui la produzione del danno conseguente alla condotta del soggetto agente è da lui dolosamente voluta. Tale limitazione di responsabilità non si applica per i danni cagionati da omissione o inerzia del soggetto agente. Con l'art. 48-bis del d.l. 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla l. 15 luglio 2022, n. 91, al fine di superare alcune rilevanti criticità gestionali, *medio tempore* emerse nella gestione delle imbarcazioni nonché dei velivoli oggetto di congelamento, il legislatore è nuovamente intervenuto sul citato articolo 12 del d.lgs. n. 109 del 2007, inserendo le seguenti ulteriori disposizioni:

- il comma 7-bis con il quale si prevede, con riferimento alle navi, agli aeromobili e alle imbarcazioni da diporto - privati di bandiera in seguito all'adozione della misura di congelamento - una disciplina derogatoria per l'ottenimento della bandiera italiana, mediante l'iscrizione ai registri nazionali con totale esenzione dai relativi oneri e con il mantenimento del regime contrattuale precedente per tutte le questioni afferenti all'armamento del mezzo. A tal fine, tali beni vengono equiparati a quelli in possesso dei requisiti per l'iscrizione nei rispettivi registri (navali e aerei) tenuti dallo Stato italiano. Non è richiesta alcuna documentazione tecnica ed è sufficiente, in luogo del titolo di proprietà, la presentazione del provvedimento che dispone la misura di congelamento. Si prevede, inoltre, la sospensione - per tutta la durata della misura di congelamento e fino alla restituzione del bene all'avente diritto - del cd. termine di appuramento di cui all'articolo 217 del regolamento delegato (UE) 2015/2446 della commissione del 28 luglio 2015, vale a dire il periodo di 18 mesi di permanenza all'interno delle acque territoriali dell'Unione, entro il quale è prevista l'ammissione temporanea di esonero totale dei dazi all'importazione. Infine, si dispone che le decisioni riguardanti l'attività di custodia, manutenzione e gestione dei beni di cui al predetto comma, siano adottate dall'Agenzia del demanio d'intesa con le strutture territoriali del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, incluso l'Ente

nazionale per l'aviazione civile, in ragione delle rispettive competenze istituzionali, nonché in funzione della tipologia dei beni oggetto di congelamento;

- il comma 7-ter, con il quale si prevede che *“durante la vigenza della misura e fino alla restituzione delle risorse economiche congelate all'avente diritto, è sospeso il versamento di imposte, tasse e tributi dovuti, il cui presupposto impositivo consista nella titolarità del diritto di proprietà o nel possesso delle stesse. In caso di cessazione della misura di congelamento, contestualmente alla restituzione delle risorse economiche all'avente diritto, l'Agenzia del demanio o l'amministratore ne dà comunicazione all'Agenzia delle entrate e agli altri enti competenti, che provvedono alla liquidazione delle imposte, tasse e tributi dovuti dal titolare del bene per il periodo di durata della predetta misura e fino alla restituzione all'avente diritto.”*

Con riferimento alla copertura finanziaria degli oneri derivanti dalla gestione in capo all'Agenzia del demanio, si specifica, infine, che il comma 2 dell'art. 31-ter, ha previsto una copertura di spesa iniziale pari ad euro 13,7 milioni per l'anno 2022. La disposizione individua la copertura finanziaria dei relativi oneri nel corrispondente utilizzo delle risorse del Fondo di parte corrente istituito nello stato di previsione della spesa del Mef ai sensi dell'articolo 34-ter, comma 5, della legge di contabilità e finanza pubblica (legge n. 196 del 2009); da ultimo il comma 3 dell'art. 48-bis ha previsto l'incremento di ulteriori 6,1 milioni, per l'anno 2022, delle risorse necessarie all'Agenzia del demanio per l'adempimento dei compiti alla stessa affidati in merito all'attuazione delle misure di congelamento, tenuto conto del continuo e incalzante evolversi della situazione concernente la gestione delle risorse economiche congelate e dell'adozione di nuovi recenti provvedimenti di congelamento adottati dal Mef aventi ad oggetto beni di ingente valore economico. Successivamente, sono seguiti ulteriori decreti del MEF di finanziamento della spesa, meglio specificati nel prosieguo della trattazione.

Al fine di proceduralizzare le soluzioni operative e gestionali individuate all'indomani dei provvedimenti di congelamento adottati a seguito della crisi internazionale in Ucraina, nel maggio 2022 l'Agenzia del demanio ha predisposto la “procedura straordinaria per la gestione dei beni congelati” - inviata sia al Csf che all'Avvocatura generale dello Stato e della quale si è fornita informativa al Comitato di gestione (sedute del 29 aprile 2022 e del 16 giugno 2022).

La procedura codifica il processo mediante il quale l'Agenzia del demanio – attraverso le sue Direzioni territoriali - custodisce, amministra e gestisce, in via transitoria, beni mobili, immobili e società di proprietà di soggetti terzi (persone fisiche o giuridiche), oggetto di procedura di congelamento in attuazione della normativa di riferimento. Con l'art. 31-ter del d.l. n. 21 del 2022, pertanto, sono state introdotte alcune rilevanti modifiche all'art. 12 del d.lgs. n. 109 del 2007 sui compiti dell'Agenzia del demanio in funzione della specificità della disciplina di cui trattasi, integrate con le ulteriori modifiche apportate con l'art. 48 bis, comma 1, del d.l. n. 50 del 2022.

In conseguenza delle modifiche legislative, la procedura straordinaria è stata adeguata al nuovo quadro normativo dalla Direzione Governo del patrimonio, con il coinvolgimento delle strutture centrali a vario titolo interessate e, di conseguenza, nuovamente sottoposta all'Avvocatura generale dello Stato.

Dall'inizio dell'occupazione militare della Federazione russa nei confronti dell'Ucraina alla data del 31 maggio 2025, sono n. 37 i provvedimenti di congelamento di risorse economiche comunicati dal Csf all'Agenzia del demanio.

I suddetti n. 37 provvedimenti di congelamento riguardano risorse economiche eterogenee, quali automobili, imbarcazioni/*yacht* di lusso, aeromobili, quote societarie, grandi imprese, opere d'arte e ville esclusive, il cui valore complessivo ammonta a circa 2 miliardi di euro.

Con decisione (PESC) 2025/528 del Consiglio dell'UE del 12 marzo 2025 le misure restrittive relative ad azioni che compromettono o minacciano l'integrità territoriale, la sovranità e l'indipendenza dell'Ucraina sono state prorogate di altri sei mesi, quindi fino al 15 settembre 2025.

Ai suddetti 37 provvedimenti di congelamento si aggiungono:

- 2 procedure - la prima riguardante immobili e terreni in Alassio e 2 autoveicoli, per le quali il Tar Lazio (NRG 7168/2023) ha revocato il provvedimento di congelamento e, la seconda, riguardante un complesso immobiliare a Sirmione per la quale è intervenuta la dichiarazione di scongelamento da parte del Csf - per le quali sono state recuperate le spese sostenute e restituite le risorse economiche agli aventi diritto.

-3 procedure - riguardanti immobili siti in Arzachena - località Romazzino, immobili e terreni siti a Olbia e il 100 per cento del capitale sociale di euro 10.000,00 di una Srl unitamente a autovetture e natanti - per le quali sono intervenute le dichiarazioni di scongelamento da parte del Csf e sono in corso da parte dell'Agenzia le attività per il recupero delle spese sostenute e la restituzione delle risorse economiche agli aventi diritto.

Le Strutture dell'Agenzia interessate dai suddetti provvedimenti sono n. 9 Direzioni territoriali e n. 5 Direzioni centrali.

L'Agenzia del demanio provvede allo svolgimento delle attività di gestione, amministrazione e custodia in via diretta, ovvero mediante la nomina di un custode o di un amministratore.

Per n. 22 delle suddette procedure di congelamento la relativa attività è stata affidata a professionisti esterni.

Qualora dalla gestione dei beni sottoposti a congelamento non sia ricavabile denaro sufficiente per il pagamento delle spese, alle stesse si provvede mediante prelievo dai fondi stanziati su apposito capitolo di spesa del bilancio dello Stato, con diritto di recupero nei confronti del titolare del bene in caso di cessazione della misura di congelamento, da esercitarsi anche con le modalità di cui all'art. 1, comma 274, della legge n. 311 del 2004.

Dall'inizio dell'occupazione militare della Federazione russa nei confronti dell'Ucraina per la gestione delle risorse economiche oggetto di congelamento il Mef ha complessivamente assegnato all'Agenzia del demanio la somma di euro 60,8 mln (2 mln di cui al decreto Mef del 13 aprile 2022 - 13,7 mln di cui al decreto Mef del 28 giugno 2022 - 6,1 mln di cui al decreto Mef dell'8 novembre 2022 - 21 mln di cui al decreto Mef del 30 dicembre 2022 - 18 mln di cui al decreto Mef dell'8 ottobre 2024).

La somma complessivamente pagata al 31 maggio 2025 per i costi di gestione ammonta a 59,4 mln circa.

Con nota prot. n. 30893 del 20 novembre 2024 l'Agenzia del demanio ha chiesto al Mef, sulla base del fabbisogno segnalato dalle Direzioni territoriali, l'assegnazione della somma di 19,3 mln per le spese da sostenere nel 1° semestre 2025. Detta somma all'attualità non risulta ancora incassata.

La struttura dell'Agenzia di *internal audit* ha avviato da subito una serie di verifiche periodiche (c.d. *continuous auditing*) sui pagamenti afferenti alla gestione dei beni sottoposti a procedura di congelamento ai sensi del d.lgs. n. 109 del 2007 con l'obiettivo:

- di valutare che le disposizioni di pagamento eseguite nel periodo di riferimento siano conformi con quanto stabilito nella "*procedura straordinaria per la gestione dei beni congelati*" emanata dall'Agenzia in data 13 maggio 2022;
- di verificare la corretta applicazione delle attività di controllo previste dalla vigente procedura "*ciclo tesoreria*" nell'ambito delle procedure amministrativo - contabili redatte ai sensi della l. n. 262 del 2005.

Per il 2024 sono state espletate verifiche su un totale di 347 pagamenti effettuati nell'anno. Le risultanze delle verifiche in questione sono state di volta in volta portate a conoscenza del Comitato di gestione dell'Agenzia. Le attività di analisi non hanno riguardato aspetti di merito in ordine ai predetti pagamenti.

Gli esiti delle analisi svolte dalla struttura di *internal audit* hanno evidenziato il rispetto delle citate procedure senza registrare rilevanti criticità.

4.13 Attività negoziale

L'attività negoziale nell'anno di riferimento è regolata dal d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e dall'intervenuto d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 a decorrere dal mese di luglio, dal regolamento di amministrazione e contabilità e dal relativo manuale di contabilità, dalle linee guida Anac, nonché dai decreti attuativi emanati dai ministeri competenti per materia.

La tabella sottostante mostra i dati relativi all'attività negoziale di pertinenza dell'annualità 2023, distinti per tipologia di procedura, modalità di contrattualizzazione e con indicazione degli importi complessivi, con evidenza delle modalità (ordine diretto di acquisto-Oda-, trattativa diretta-TD-, ovvero richiesta di offerta rivolta a più operatori economici-RDO) utilizzate per i contratti relativi al mercato elettronico di Consip.

Tabella 19 – Attività negoziale d. lgs. n. 50 del 2016

Acquisizioni lavori, forniture e servizi	2023					
	Numer o totale contratt i	Di cui			Importo aggiudicazione, esclusi oneri di legge	Spesa sostenuta esercizio in esame (2023)
(d. lgs. n. 50 del 2016, come modificato dall'articolo 1, comma 2, lettere a) e b) del d.l. n. 76 del 2020 e successive modifiche)		Utilizzo Consip	Utilizzo MePA	Extra Consip e MePA		
Procedura aperta (art. 60)	46		46		23.527.808,68	4.646.664,88
Procedure ristrette (art. 61)	1		1		40.603,07	
Procedura competitiva con negoziato (art. 62)						
Procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando (art. 63)	12		10	2	2.379.512,76	764.345,71
Dialogo competitivo (art. 64)						
Partenariato per l'innovazione (art. 65)						
Affidamento diretto (art. 36, c. 2 lett. a) come modificato art. 1, comma 2, lettera a) del d.l. n. 76 del 2020 e ss.mm.ii.	58		58		1.563.197,30	722.042,10
Affidamento diretto previo confronto di più offerte economiche (art. 36, c. 2 lett. a)	182		49	133	1.616.254,32	622.741,97
Affidamento in amministrazione diretta (art. 36, c. 2 lett. a) e b)						
Procedura negoziata previa consultazione di più operatori economici (art. 36, c. 2, lett. b), c) c bis) e d)						
Procedure negoziate previa						

pubblicazione del bando (art. 36, c. 9)						
Affidamento diretto in adesione ad accordo quadro/convenzione (art. 3, comma 1, lett. c)	44	19		25	126.899.149,92	11.409.540,30
Totale complessivo	343	19	164	160	156.026.526,05	18.165.334,96

Fonte: dati elaborati Agenzia del demanio

Tabella 20 - Attività negoziale d. lgs. n. 36 del 2023

Acquisizioni lavori, forniture e servizi	2023					
(d. lgs. n. 36 del 2023)	Numero totale contratti	Di cui			Importo aggiudicazione, esclusi oneri di legge	Spesa sostenuta esercizio in esame (2023)
		Utilizzo Consip	Utilizzo MePA	Extra Consip e MePA		
Procedura aperta (art. 71)	18	1	17		17.959.163,75	180.748,11
Procedura ristretta (art. 72)	4		4		900.507,00	660.025,40
Procedura competitiva con negoziazione (art. 73)						
Dialogo competitivo (art. 74)						
Partenariato per l'innovazione (art. 75)						
Procedura negoziata senza pubblicazione di un bando (art. 76)	9		9		465.717,60	157.098,12
Appalto integrato (art. 44)						
Accordo quadro (art. 59)	25	25			2.796.608,69	48.530,99
Partenariato pubblico-privato di tipo contrattuale (art. 174) di cui:						
Concessione (art. 176 e ss.)						
Locazione finanziaria (art. 196)						
Contratto di disponibilità (art. 197)						
Lavori-Affidamento diretto senza consultazione (art. 50, comma 1, lett. a). <150.000	95		37	58	2.123.450,83	1.085.507,30
Lavori-Procedura negoziata senza bando previa consultazione di almeno 5 operatori (art. 50, comma 1, lett. c) ≥150.000-1 mln	8		3	5	3.955.486,74	607.753,28
Lavori- Procedura negoziata senza bando previa consultazione di almeno 10 operatori (art. 50, comma 1, lett. d) ≥1 mln-soglie UE	3		3		8.438.630,21	-

Forniture e servizi- Affidamento diretto senza consultazione (art. 50, comma 1, lett. b) <140.000*	582	28	235	319	7.651.094,93	2.584.141,25
Forniture e servizi – Procedura negoziata senza bando previa consultazione di almeno 5 operatori (art. 50, comma 1, lett. e) ≥140.000-soglie UE*	2		2		296.684,65	145.002,50
Totale complessivo	746	54	310	382	44.587.344,40	5.468.806,95

Fonte: dati elaborati Agenzia del demanio

L'Agenzia, sin dal 2015, ha implementato uno specifico applicativo interno (*portale trasparenza*), utilizzato anche per adempiere agli obblighi di legge in materia di anticorruzione e trasparenza, nel quale ciascuna struttura competente dell'Agenzia del demanio (DG/DDRR) inserisce le informazioni relative ai procedimenti di scelta del contraente. Le procedure negoziali in questione sono soggette al monitoraggio *dell'internal audit*, e, con verifiche a campione, del Collegio dei revisori dei conti.

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'Agenzia 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'Agenzia 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 nel 2020 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, ai fini della creazione di vere e proprie "*Cittadelle della giustizia*".

Le progettualità sono state avviate a seguito della sottoscrizione di una serie di convenzioni nell'ambito delle quali l'Agenzia assume il ruolo di stazione appaltante per la progettazione e l'esecuzione dei lavori, a fronte dell'impegno, parziale o totale, da parte dell'Amministrazione giudiziaria a finanziare i relativi interventi.

5.1 Interventi previsti

Si riepilogano di seguito, sinteticamente, le principali iniziative in corso al 31 dicembre 2024 che prevedono le creazioni dei nuovi Poli Giudiziari:

Bari – Parco della Giustizia

-Finalità dell'intervento: Realizzazione del Parco della Giustizia di Bari all'interno delle aree delle Ex Caserme Milano e Capozzi, di proprietà dello Stato;

-Superficie area totale: 151.685 mq;

-Superficie per verde e servizi: 82.744 mq;

-Importo convenzione: 405.000.000;

-Importo finanziato dal Ministero della Giustizia: 381.787.076,30;

-Importo finanziato dall'Agenzia del demanio: 23.212.923,70;

-Somme trasferite dal Ministero Giustizia: 257.766.321,53;

-Data conclusione intervento I lotto: 2027;

-Data conclusione intervento lotti successivi: 2028;

-Stato di avanzamento intervento: il progetto definitivo, consegnato il 28 maggio 2024, è stato approvato dal Commissario Straordinario il 6 settembre 2024. Si evidenzia che nel corso del 2025 si sono svolte le procedure di gara per l'affidamento dell'appalto integrato per l'affidamento congiunto della progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori che vedranno l'aggiudicazione definitiva entro il mese di agosto 2025. Sono altresì in corso di svolgimento le verifiche dei requisiti per l'aggiudicazione del servizio di direzione Operativa, Ispezione di cantiere e Coordinamento per la sicurezza.

Perugia - Realizzazione della Cittadella della Giustizia nell'Ex Carcere:

- **Intervento A: Ex Carcere Femminile**

- **Intervento B: Padiglione Paradiso**

-Importo convenzione: 61.250.000 € di cui:

-Importo finanziato dal Ministero della Giustizia: 59.300.000;

-Importo finanziato dall'Agenzia del demanio: 1.950.000;

Intervento A – Ex carcere femminile

- Finalità dell'intervento*: Sede della Procura della Repubblica e della Polizia giudiziaria;
- Superficie utile lorda*: 5.900 mq;
- Superficie aree esterne*: 1.940 mq;
- Importo quadro economico*: 24.090.581,79;
- Importo già finanziato dal Ministero della giustizia*: 22.975.107,20;
- Importo già finanziato dall'Agenzia del demanio*: 1.115.474,59;
- Data conclusione intervento*: agosto 2028;
- Stato avanzamento intervento*: l'Agenzia in data 13 novembre 2024 ha pubblicato il bando per l'appalto integrato ai fini dell'affidamento congiunto della progettazione esecutiva e dell'esecuzione dei lavori, con previsione di stipula del relativo contratto entro settembre 2025.

Intervento B – Ex padiglione Paradiso

- Finalità dell'intervento*: Sede del Tribunale Civile - Uffici UNEP - Consiglio dell'ordine degli avvocati - Aree a servizio della città;
- Superficie utile lorda restauro*: 5.745 mq;
- Superficie utile lorda nuova edificazione*: 700 mq;
- Superficie aree esterne*: 740 mq;
- Importo quadro economico*: 35.115.855,43;
- Importo già finanziato dal Ministero della giustizia*: 34.865.855,43;
- Importo già finanziato dall'Agenzia del demanio*: 250.000;
- Data conclusione intervento*: dicembre 2029;
- Stato avanzamento intervento*: il PFTE è stato completato a giugno 2024. Contestualmente alla consegna del progetto di livello Pfte è stata avviata la verifica del progetto, ai sensi del d. lgs. 36/2023. La pubblicazione del bando di gara per l'appalto integrato (progettazione esecutiva ed esecuzione lavori) è prevista entro la fine del 2025.

Bologna - Parco della Giustizia di Bologna - Ex Caserma STA.VE.CO.

Intervento suddiviso in 2 lotti funzionali:

1-A: Tribunale Civile, Tribunale di Sorveglianza, Giudice di Pace, CISIA, UNEP

1-B: Tribunale Penale

-Finalità dell'intervento: Realizzazione del «Parco della Giustizia di Bologna» all'interno di un vasto compendio militare dismesso da circa 20 anni e vincolato (*Ex Caserma STA.VE.CO.*);

-Superficie utile lorda: 36.000 mq;

-Superficie aree esterne: 33.400 mq;

-Importo nuova convenzione 2025: 168.000.000 (due lotti funzionali): *Importo quadro economico lotto 1A:* 105.750.000 € finanziato dal Ministero della giustizia;

-Importo quadro economico lotto 1B: 62.250.000 - (da finanziare);

-Data conclusione intervento: 2030;

-Stato avanzamento intervento: In occasione della Conferenza permanente del distretto della Corte d'appello di Bologna del 16 luglio 2024, è emersa la necessità di rivedere i fabbisogni allocativi del circondario di Bologna. A fronte degli accresciuti fabbisogni logistici, poiché il conseguente aumento dei costi non sarebbe risultato sostenibile per il Ministero, si è deciso di rimodulare il progetto, limitando la superficie prevista ai soli uffici in locazione passiva (36.000 mq di superficie utile lorda). Alla luce di questo impatto significativo sugli obiettivi iniziali, il servizio di progettazione è stato sospeso il 2 agosto 2024, ai sensi dell'art. 107, comma 2, del d.lgs. n. 50 del 2016. Successivamente, il 23 aprile 2025, le parti hanno sottoscritto un atto integrativo alla convenzione del 4 dicembre 2020, per ridefinire i reciproci impegni. Il nuovo accordo prevede la realizzazione di un lotto funzionale di circa 36.000 mq nel compendio "STA.VE.CO.". Il Ministero della giustizia si è quindi impegnato a finanziare un primo stralcio da euro 105.750.000 ed a reperire ulteriori 62.250.000 euro per completare l'intero intervento.

Trani - Palazzo Carcano - Intervento di recupero con ampliamento e valorizzazione dell'immobile

-Finalità dell'intervento: rifunzionalizzazione dell'immobile in oggetto finalizzato alla destinazione a sede degli uffici giudiziari;

-Superficie utile lorda restauro: 4.100 mq;

-Superficie utile lorda ampliamento: 1.100 mq;

-Superficie corte interna: 147 mq;

-Importo quadro economico: 23.756.000 euro;

-Data conclusione intervento: 2028;

-Stato di avanzamento: l'intervento era originariamente cofinanziato con fondi PNRR pari ad euro 2.000.000. Su richiesta del Ministero della giustizia, nel mese di dicembre 2023, si è proceduto alla revoca della quota di finanziamento PNRR ed alla elaborazione di una nuova convenzione tra le parti - attualmente in corso di sottoscrizione - con cui assicurare la copertura di tutte le risorse necessarie. Al riguardo, si evidenzia che il progetto esecutivo è in fase di verifica e la relativa conclusione è prevista entro il mese di luglio 2025. A conclusione dell'elaborazione del progetto definitivo, anche a seguito della revisione dei prezzi e del recepimento delle prescrizioni scaturite dai pareri resi in sede di conferenza di servizi, si è determinato un aumento del costo complessivo dell'opera pari ad euro 9.938.000, per un totale di quadro economico ora pari ad euro 23.756.000.

Nel nuovo atto convenzionale, il Ministero della giustizia si impegna a finanziare euro 8.000.000 (di cui euro 2.000.000 già trasferiti all'Agenzia) restando la restante parte finanziata con risorse dell'Agenzia del demanio.

Taranto - Parco della Giustizia - Compendio ex ANCIFAP

-Finalità dell'intervento: Sede unitaria per allocare gli uffici giudiziari attualmente dislocati in molteplici sedi presenti nella città di Taranto;

-Superficie utile lorda esistente: 9.500 mq;

-Superficie aree esterne: 50.000 mq;

-Importo quadro economico: 70.000.000;

-Importo già finanziato dal Ministero della giustizia: 70.000.000;

-Data conclusione intervento: 2029;

Stato di avanzamento intervento: in corso di aggiudicazione il servizio per le indagini preliminari del compendio. Nel corso dell'anno 2026 verrà bandito il concorso di progettazione che prevede la consegna del progetto di livello Pfte entro la fine del medesimo anno.

Milano – Peschiera Borromeo – Polo Archivistico

-Finalità dell'intervento: Polo Archivistico per uffici giudiziari – Distretto di Milano nell'area appartenente al demanio dello Stato denominata “Centro TLC ex I Telegruppo” codice scheda MIB0715, sita nel Comune di Peschiera Borromeo (MI);

-Superficie utile lorda restauro: 445 mq;

-Superficie utile lorda nuova edificazione: 5.832 mq;

-Superficie aree esterne: 8.693 mq;

-Importo quadro economico: 24.900.000;

Stato di avanzamento intervento: nel corso del 2025 il Ministero della giustizia ha comunicato la volontà di non procedere con la realizzazione dell'iniziativa in oggetto. L'Agenzia del demanio sta valutando la disponibilità di altre Amministrazioni pubbliche, aventi necessità di spazi ad archivio per l'utilizzo del sito.

6. PROFILI FINANZIARI ED ECONOMICI

6.1. Misure di contenimento della spesa

Al fine di fornire una 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 2023 sia in forma aggregata (Agenzia + Struttura per la progettazione) che distinta tra Agenzia e Struttura e il limite vigente.

Al riguardo, si segnala che, in base all'articolo 1, comma 590, della legge n. 160 del 2019, a decorrere dall'anno 2020 cessano di applicarsi alcune norme in materia di contenimento e di riduzione della spesa, relative alle spese per studi di incarichi e consulenza, missioni, attività di formazione, manutenzioni straordinarie e ordinarie degli immobili, convegni, mostre, pubblicità e spese di rappresentanza.

La tabella sotto evidenziata fa riferimento alle riduzioni di spesa che l'Ente ha facoltà di assolvere attraverso il riversamento all'entrata del bilancio dello Stato dell'1,1 per cento dello stanziamento di bilancio (così come previsto dall'articolo 6, comma 21-*sexies*, del d.l. n. 78 del 2010 ed integrato dalle disposizioni dell'articolo 1, comma 591 e 594, della legge 27 dicembre 2019 n. 160). Tale facoltà è stata prorogata fino al 2026 a seguito della modifica introdotta dall'articolo 1, comma 537, della legge 30 dicembre 2023 n. 213.

Tabella 21- Norme assolute con il riversamento dell'1,1 per cento

(in milioni)

referimento normativo	Contenuto sintetico	Limite	Consuntivo 2023	AGENZIA	SPP
Art. 5 comma 2 d.l. 95/2012 convertito con l. 135/2012. Sostituito da art.15 D.L.66/2014 convertito con modifiche da L.89/2014	La spesa per l'acquisto, la manutenzione, il noleggio e l'esercizio di autovetture, nonché per l'acquisto di buoni taxi non può essere superiore 30 per cento della spesa sostenuta nell'anno 2011				
Art. 1 comma 1-2 d.l. 101/2013. convertito con l. 125 del 30 ottobre 2013	Ferme restando le vigenti disposizioni di contenimento della spesa per autovetture art.5 co.2 d.l. 6 luglio 2012 n.95, le amministrazioni pubbliche che non adempono 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	375	428,8	398,2	30,6

Fonte: dati elaborati Agenzia del demanio

L'Agenzia ha effettuato un versamento pari ad euro 441.348 sul capitolo di entrata del bilancio dello Stato n. 3422 - capo X e un accantonamento nel bilancio di euro 152.257, il cui versamento è stato effettuato nel giugno 2024.

L'Agenzia dichiara che in merito alle spese di noleggio ed esercizio delle autovetture nel corso del 2023, il superamento del limite è principalmente riconducibile alle esigenze dei servizi tecnici impegnati nella conduzione di un crescente numero di interventi edilizi che si aggiungono, di fatto, alle consuete attività di vigilanza e tutela dei beni demaniali svolte dal personale delle Direzioni regionali.

La tabella sotto evidenzia le voci di spesa soggette alle ordinarie modalità di riduzione previste dalla normativa vigente.

Tabella 22 - Norme escluse dal beneficio del riversamento dell'1,1%

<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	E' 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.

Fonte: dati elaborati Agenzia del demanio

6.2. 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.

Per il periodo di riferimento l'Ente comunica il valore negativo pari a 6,9, corrispondente al numero di giorni di anticipo della disposizione dei pagamenti rispetto alla scadenza delle fatture.

Nella tabella sotto evidenziata, viene riportato, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 41, comma 1, del d.l. 24 aprile 2014, n. 66 (convertito con modificazioni dalla l. 23 giugno 2014, n. 89), il prospetto attestante l'importo dei pagamenti relativi a transazioni commerciali effettuati anche dopo la scadenza dei termini previsti dal d.lgs. 9 ottobre 2002, n. 231.

Tabella 23- Pagamenti per transazioni commerciali

GG pagamento	Importo	Composizione %
Entro 30 giorni	316.993.689	91,7
Tra 31 e 45 giorni	20.916.481	6,0
Tra 46 e 60 giorni	3.959.109	1,1
Oltre 60 giorni	3.971.256	1,1
Totale	345.840.535	100

Fonte: dati conto consuntivo

Rispetto all'esercizio precedente, l'Agenzia ha effettuato circa 2.000 pagamenti in più rispetto allo scorso anno, arrivando a superare la soglia dei diecimila (10.906 pagamenti), con una conseguente rimodulazione delle percentuali dei pagamenti disposti entro i 30 giorni (- 5 per cento rispetto al 2022) e tra 31 e 45 giorni (+ 4,3 per cento rispetto al 2022).

Risulta pressoché inalterata la percentuale dei pagamenti disposti entro i 30 giorni dalla data di ricezione della fattura.

A tal proposito si segnalano le marginali variazioni percentuali per quanto riguarda i pagamenti disposti tra 46 e 60 giorni (+ 0,2 per cento rispetto al 2022) e i pagamenti disposti oltre i 60 giorni (+ 0,5 per cento rispetto al 2022).

7. RISULTATI CONTABILI DELLA GESTIONE

7.1. Contenuto e forma del bilancio

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 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, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, 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.

Il bilancio 2023 è stato approvato dal Comitato di gestione il 29 aprile 2024 con delibera n.93 ed è accompagnato dalla relazione sulla gestione, che evidenzia le principali attività svolte dall'Ente nell'esercizio.

Il Collegio dei revisori dei conti ha espresso parere favorevole in data 17 aprile 2024. È pervenuta in atti, altresì, la certificazione favorevole da parte della società di revisione del 16 aprile 2024.

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 24- Stato patrimoniale attivo

Attivo	2022	2023	Variazione%
B) Immobilizzazioni			
I - Immobilizzazioni immateriali			
3) diritti di brev. ind.le e diritti di utilizz.ne opere ingegno	766.555	4.099.086	434,7
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.347	207.488	8740,6
7) altre	680.455	1.096.216	61,1
Totale immobilizzazioni immateriali	1.449.357	5.402.790	272,8
II - Immobilizzazioni materiali			
1) terreni e fabbricati	116.761.315	114.201.860	-2,2
2) impianti e macchinario	561.727	506.568	-9,8
3) attrezzature industriali e commerciali	247.677	201.917	-18,5
4) altri beni	2.134.746	1.958.699	-8,2
Totale immobilizzazioni materiali	119.705.465	116.869.044	-2,4
Totale immobilizzazioni (B)	121.154.822	122.271.834	0,9
C) Attivo circolante			
II - Crediti			
1) verso clienti	1.862.195	2.338.224	25,6
5-bis) crediti tributari	31.663	64.540	103,8
5-ter) Imposte anticipate	0		
5-quater) verso altri	2.128.403.110	2.150.943.123	-0,3
Totale crediti	2.130.296.968	2.153.345.887	1,1
IV - Disponibilità liquide			
1) depositi bancari e postali	698.519.703	898.893.473	28,7
3) danaro e valori in cassa.	22.663	17.525	-22,7
Totale disponibilità liquide	698.542.366	898.910.998	28,7
Totale attivo circolante (C)	2.828.839.334	3.052.256.885	7,9
D) Ratei e risconti			
Ratei e risconti attivi	54.672.950	28.422.965	-48,0
Totale ratei e risconti (D)	54.672.950	28.422.965	-48,0
Totale Attivo	3.004.667.106	3.202.951.684	6,6

Fonte: dati conto consuntivo

In ordine alle poste più significative dell'attivo, può osservarsi quanto segue.

Le immobilizzazioni immateriali, per lo più imputabili a *software* e licenze presentano per l'esercizio 2023 un valore pari ad euro 5.402.790, al netto di ammortamenti per 2.847 mgl e nuove capitalizzazioni per 6.800 mgl.

Le immobilizzazioni materiali ammontano ad euro 116.869.044 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 finanze⁹. Al termine dell'esercizio in esame mostrano un decremento del 2,4 per cento rispetto all'esercizio 2022 (euro 119.705.465).

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 2.338.224 (euro 1.862.195 nel 2022).

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

Tabella 25 - Crediti verso il Mef - valori in mgl di euro

(in mgl di euro)

Descrizione	Valore al 31/12/2023 AGENZIA	Valore al 31/12/2023 SPP	Valore al 31/12/2023 TOTALE	Valore al 31/12/2022 TOTALE	Differenza
Convenzione di Servizi e oneri di gestione diversi	283	0	283	283	0
-di cui esigibili entro 12 mesi	283	0	283	283	0
Sub-totale Crediti v/MEF per Convenzione di servizi	283	0	283	283	0
Programmi immobiliari (cap. 7754 e già cap. 7596)	172.965	0	172.965	251.939	(78.974)
Manutenzioni (cap. 7755)	147.673	0	147.673	147.673	0
□ di cui esigibili entro 12 mesi	16.000	0	16.000	16.000	0
di cui esigibili oltre 12 mesi	131.673	0	131.673	131.673	0
Interventi comma 140 (cap. 7759)	1.466.571	0	1.466.571	1.396.489	70.082

⁹ 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).

Interventi comma 1072 (cap. 7759)	283.537	0	283.537	281.943	1.594
Interventi comma 95 (cap. 7759)	18.373	0	18.373	9.514	8.859
Interventi comma 14 (cap. 7759)	33.140	0	33.140	0	33.140
Struttura per la Progettazione	0	0	0	62	(62)
Gestione beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007	0	0	0	21.000	(21.000)
Sub-totale Crediti v/MEF per contributi da ricevere	2.122.259	0	2.122.259	2.108.621	13.639
Corrispettivi gestione Fondi Immobiliari	1.264	0	1.264	4.241	(2.976)
Locazioni Fondi Immobiliari	0	0	0	1.981	(1.981)
Oneri di gestione spazi liberi Fondi Immobiliari	467	0	467	309	158
Sub-totale Crediti v/MEF per gestione immobili Fondi	1.731	0	1.731	6.531	(4.800)
Anticipi contenzioso legale	29	0	29	25	4
Spese ex art.12 c.8 DL98/2011	68	0	68	23	46
Altri crediti v/MEF	137	0	137	123	14
Sub-totale Crediti diversi v/MEF	234	0	234	170	64
TOTALE	2.124.507	0	2.124.507	2.115.604	8.903

Fonte: dati conto consuntivo

Tali crediti riguardano principalmente gli importi che l'Agenzia deve ancora incassare al 31 dicembre 2023 dai capitoli del bilancio dello Stato relativi ai corrispettivi da contratto di servizi, 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 infrastrutturale¹⁰, 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. n. 98 del 2011, alle somme già stanziare sul

¹⁰ 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.

soppresso capitolo “Fondo per la razionalizzazione degli spazi” occupati dalle pubbliche amministrazioni e ad altre gestioni.

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 2023 e risultano pari ad euro 898.910.998 (euro 698.542.366 nel 2022); l’aumento del 28,7 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, 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 e sia all’incasso dei corrispettivi delle Convenzioni di Servizi relativi all’esercizio 2023 ed al saldo dell’esercizio precedente, in larga parte compensato dalle uscite per il funzionamento dell’Agenzia.

I ratei e i risconti sono costituiti da interessi attivi, utenze e/o canoni ed ammontano ad euro 28.422.965 (euro 54.672.950 nel 2022) e registrano una diminuzione del 48 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 26 - Stato patrimoniale passivo

Passivo	2022	2023	Variazione%
A) Patrimonio netto			
I Capitale			
- Fondo di dotazione	60.889.000	60.889.000	0,0
- Altri conferimenti a titolo di capitale	153.091.945	153.091.945	0,0
IV Riserva Legale	6.307.808	6.370.171	1,0
VI Altre riserve			
- Riserva volontaria	20.649.212	20.649.212	0,0
- Riserva per autofinanziamento di futuri investimenti	52.102.856	52.102.856	0,0
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	36.517.395	37.702.302	3,2
IX Utile (perdita) dell'esercizio	1.247.271	1.315.624	5,5
Totale (A)	330.805.487	332.121.110	0,4
B) Fondi per rischi ed oneri	36.179.707	49.521.176	36,9
Totale	36.179.707	49.521.176	36,9
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.530.129	1.498.697	-2,1
D) Debiti			
7) debiti verso fornitori	31.364.588	47.093.468	50,1
12) debiti tributari	6.324.501	7.247.742	14,6
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.029.113	3.670.147	21,2
14) altri debiti	100.447.542	94.759.687	-5,7
Totale (B)	141.165.744	152.771.044	8,2
E) Ratei e risconti			
Totale retei e risconti	2.494.986.039	2.667.039.657	6,9
TOTALE PASSIVO	3.004.667.106	3.202.951.684	6,6

Fonte: dati conto consuntivo

Il patrimonio netto ammonta ad euro 332.121.110 (euro 330.805.487 nel 2022) in aumento dello 0,4 per cento rispetto all'esercizio precedente, pari all'avanzo dell'esercizio.

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 6.370.171, è incrementato per effetto della destinazione del 5 per cento dell'utile realizzatosi nell'esercizio 2022.

L'importo pari ad euro 37.702.302 (euro 36.517.395 nel 2022) registra i risultati dei precedenti esercizi che il Ministero dell'economia e delle finanze ha annualmente deliberato di portare a nuovo (al netto delle somme destinate a riserva legale).

Il Fondo per rischi ed oneri, come esposto nella tabella, ammonta ad euro 49.521.176, in aumento del 36,9 per cento rispetto al 2022 (euro 36.179.707), principalmente per l'andamento di alcuni contenziosi in essere, alcuni dei quali riguardanti il personale.

Tabella 27 - Fondo rischi ed oneri

(in mgl)

Voce	Valore al 31/12/2022	Utilizzi	Decrementi	Riclassifiche	Incrementi	Valore al 31/12/2023
Contenzioso ordinario	10.726	-75	-724	0	5.143	15.070
Contenzioso giuslavoristico	1.799	-151	-160	0	78	1.566
TOTALE FONDO RISCHI	12.526	-226	-884	0	5.221	16.637
Veicoli confiscati e sequestrati	3.391	-351	-23	-441	421	2.997
Valutazione rischio sismico	890	-94	0	0	0	796
Regolarizzazione compendi fondi immobiliari	100	0	0	0	0	100
Oneri di gestione su beni da assumere in consistenza	820	-278	0	0	0	542
Oneri per rinnovo contrattuale	1.303	0	0	0	2.370	3.673
Oneri per rinnovo contr. somministrati	218	-117	0	0	0	101
Oneri futuri per buoni pasto	26	0	0	0	0	26
Oneri per irregolarità contributive	150	0	0	0	0	150
Oneri per progetto "Archivi"	4	-4	0	0	0	0
Oneri per progetto "Chiese"	55	-40	0	0	0	15
Oneri per cavità di Napoli	528	-20	0	0	0	508

Oneri per decreto INAIL	1.000	0	-1.000	0	0	0
Ripristino ambientale	9.230	0	0	0	0	9.230
Oneri per vigilanze straordinarie	1.307	-69	0	0	0	1.238
Oneri per attività su beni da assumere in consistenza	2.112	-30	0	0	400	2.482
Oneri per regolarizzazione immobili statali	1.320	-165	0	0	0	1.155
Veicoli DR Campania	0	0	0	0	300	300
Digitalizzazione archivi	0	0	0	0	3.540	3.540
Asset Management	0	0	0	0	1.032	1.032
Piani Città immobili pubblici	0	0	0	0	3.800	3.800
Oneri per Commissario Straordinario	1.200	0	0	0	0	1.200
TOTALE FONDO ONERI FUTURI	23.654	-1.169	-1.023	-441	11.863	32.884
TOTALE GENERALE	36.180	-1.395	-1.907	-441	17.084	49.521

Fonte: dati conti consuntivo

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato risulta pari ad euro 1.498.697 (euro 1.530.129 nel 2022). 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 debiti¹¹, pari a euro 152.771.044, si registra un incremento dell'8,2 per cento rispetto al 2022 (euro 141.165.744).

La voce altri debiti subisce una flessione del 5,7 per cento ed è pari ad euro 94.759.687 (100.447.542 euro nel 2022) e 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 risconti passivi ammonta ad euro 2.667.039.657 (euro 2.494.986.039 nel 2022).

I ratei passivi sono pari ad euro 14.416 (euro 15.013 nel 2022), mentre i risconti sono evidenziati nella tabella sottostante.

Tabella 28- Risconti passivi

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2022	Differenza
	AGENZIA	SPP	TOTALE	TOTALE	
Oneri di gestione	2.044	0	2.044	6.903	-4.859
Gestione Fondi Immobiliari	47	0	47	60	-13
Funzionamento Agenzia	3.667	0	3.667	111	3.556
Descrizione	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2023	Valore al 31/12/2022	Differenza
	AGENZIA	SPP	TOTALE	TOTALE	
Contributi potenziamento Agenzia (ex Comma 193/165)	4.050	0	4.050	4.216	-166
Contributi ex art 33, c.8bis DL98/2011	429	0	429	424	6
Programmi immobiliari (cap. 7754 e già cap.7596)	242.779	0	242.779	334.956	-92.178
Manutenzione immobili Fondi (cap. 7755)	160.494	0	160.494	162.865	-2.371

¹¹ 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 gestiti 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.

Contributi per interventi comma 140 (cap. 7759)	1.537.668	0	1.537.668	1.468.930	68.738
Contributi per interventi comma 1072 (cap. 7759)	305.526	0	305.526	283.787	21.739
Contributi per interventi comma 95 (cap. 7759)	18.711	0	18.711	8.476	10.235
Contributi per interventi comma 14 (cap. 7759)	33.252	0	33.252	0	33.252
Manutenzioni straordinarie effettuate con fondi di terzi	258.819	0	258.819	151.835	106.984
Contributi per interventi finanziati con fondi PNRR	8.675	0	8.675	6.699	1.976
Interventi Commissario Straordinario sisma 2016	31.801	0	31.801	24.076	7.724
Progetti speciali (riassegnazione da MEF quota parte utili 2016 e 2017)	1.547	0	1.547	1.623	-75
Fondo innovazione	1.335	0	1.335	956	380
Gestione veicoli art. 215bis CdS	289	0	289	321	-32
Gestione beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007	10.643	0	10.643	29.448	-18.805
Struttura di Progettazione	0	45.250	45.250	9.286	35.964
TOTALE	2.621.775	45.250	2.667.025	2.494.971	172.054

Fonte: dati conto consuntivo

Particolare attenzione meritano le voci “risconti passivi su manutenzioni immobili fondi” e “Risconti passivi per programmi immobiliari”, le quali, al pari delle altre, rappresentano la quota di contributi che, non avendo ancora trovato correlazione economica con i rispettivi costi, è stata sospesa e rinviata a futuri esercizi. Tali voci vengono progressivamente ridotte

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 2023 chiude con un utile pari a euro 1.315.624 (1.247.271 euro nel 2022), mostrando un incremento rispetto all'esercizio precedente. Si evidenzia, comunque, una marcata crescita del costo del personale (+2,3 per cento). I costi per salari e stipendi risultano superiori di 1.041 mgl principalmente per effetto dei maggiori costi relativi al personale della Struttura per la Progettazione (4.537mgl), il cui organico passa da 155 a 195 unità, compensati dai minori oneri straordinari contabilizzati nell'esercizio 2022 per il rinnovo del contratto di lavoro per il triennio 2019-2021 (-3.554 mgl). Si precisa che 103 mgl sono relativi a salari e stipendi la cui copertura economica è assicurata dagli specifici fondi ricevuti dal Dipartimento del tesoro in applicazione delle disposizioni dell'articolo 3, comma 165, della legge n. 350 del 2003, destinati al potenziamento dell'Amministrazione finanziaria.

La tabella che segue espone i dati relativi al conto economico per l'esercizio 2023 posti a raffronto con il precedente esercizio.

Tabella 29 - Conto economico

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	2022	2023	Variazione %
1) Ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali			
Totale	485.240.438	502.643.982	3,6
5) Altri Ricavi e Proventi			
Totale	18.237.484	14.210.117	-22,1
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	503.477.922	516.854.099	2,7
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			
- materiali di consumo	232.460	167.498	-27,9
- carburanti e lubrificanti	91.905	104.808	14,0
Totale	324.365	272.306	-16,0
7) Per servizi			
Totale	105.080.427	161.256.999	53,5

8) Per godimento di beni di terzi			
Totale	295.710.858	239.378.718	-19,0
9) Per il personale			
Totale	80.000.456	81.842.554	2,3
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.165.099	2.846.686	144,3
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.729.334	5.934.240	3,6
Totale	6.894.433	8.780.926	27,4
12) Accantonamenti per rischi ed oneri			
- acc. Fondo rischi ed oneri	7.634.858	17.083.629	123,8
Totale	7.634.858	17.083.629	123,8
14) Oneri diversi di gestione			
- premi assicurativi	315.978	262.849	-16,8
- imposte e tasse diverse	774.711	776.319	0,2
- altri	300.803	637.859	112,1
Totale	1.391.492	1.677.027	20,5
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	497.036.889	510.292.159	2,7
DIFF. VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	6.441.033	6.561.941	1,9
C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
16) Interessi ed altri proventi finanziari			
- interessi attivi su conto di Tesoreria	542	152	-72,0
17) Interessi ed altri oneri finanziari			
- interessi di mora	193	615	218,7
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)	349	-463	-232,7
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D)	6.441.382	6.561.478	1,9
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
- IRAP	4.792.061	5.138.792	7,2
- IRAP anni precedenti	296.108	0	-100,0
- imposte su attività commerciale	105.942	107.062	1,1
- imposte relative ad esercizi precedenti su attività commerciale	0	0	
- imposte anticipate su attività commerciale			
Totale imposte	-5.194.111	-5.245.854	1,0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	1.247.271	1.315.624	5,5

Fonte: dati conto consuntivo

Al 31 dicembre 2023 il valore della produzione risulta pari ad euro 516.854.099, in lieve aumento (2,7 per cento) rispetto all'anno precedente (euro 503.477.922).

I ricavi delle vendite e prestazioni di servizi istituzionali sono pari ad euro 502.643.982 (485.240.438 nel 2022), in crescita del 3,6 per cento.

La voce corrispettivi da convenzione di servizi (+10,7 per cento) mostra un incremento dovuto al maggior stanziamento previsto nella legge di bilancio 2023.

L'importo pari ad euro 9.147.184 rappresenta la quota di ricavi maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi per la struttura della progettazione, a fronte dei costi sostenuti nell'anno in relazione alle nuove attività previste.

La voce "Corrispettivi da gestione fondi immobiliari", per euro 4.240.721, accoglie i ricavi di competenza dell'anno per la gestione amministrativa e tecnica dei compensi immobiliari (FIP e FP1), così come determinati dal contratto di servizi immobiliari prot. 102898 stipulato il 17 dicembre 2015 con il Mef - Dipartimento del tesoro.

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

Tabella 30 - Ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali

	Valore al 31/12/2023 AGENZIA	Valore al 31/12/2023 STR.PROG.	Valore al 31/12/2023 TOTALE	Valore al 31/12/2022 TOTALE	Differenza
Corrispettivi da Convenzione di Servizi	101.484	0	101.484	91.667	9.817
Corrispettivi per gestione fondi immobiliari	1.264	0	1.264	4.241	(2.976)
Corrispettivi monitoraggio Manutentore Unico	560	0	560	560	0
Contributi per programmi immobiliari (cap. 7754 e già cap. 7596) *	43.201	0	43.201	38.286	4.915
Contributi per manutenzioni fondi immobiliari (cap. 7755) *	2.371	0	2.371	1.046	1.325
Contributi per interventi ex comma 140 *	57.101	0	57.101	40.886	16.215
Contributi per interventi comma 1072 *	17.239	0	17.239	2.684	14.555
Contributi per interventi comma 14 *	60	0	60	0	60
Contributi per Struttura di Progettazione *	0	20.586	20.586	9.147	11.439
Contributi per censimento *	272	0	272	188	84
Contributi per potenz.to Agenzia (ex-Comma 193/165) *	166	0	166	216	(50)

Contributi per spese ex art 33, c.8bis D.L. 98/2011 e s.m.i. cap. 3902 *	75	0	75	7	68
Contributi per gestione veicoli art. 215bis CdS *	32	0	32	24	8
Contributi per gestione beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007 *	15.583	0	15.583	6.531	9.052
Contributi per interventi Commissario Straordinario sisma 2016 *	3.229	0	3.229	1.790	1.438
Contributi per interventi effettuati con fondi di terzi *	14.492	0	14.492	3.878	10.614
Contributi per interventi effettuati con fondi PNRR *	4.554	0	4.554	278	4.276
Contributi da ACT *	2.852	0	2.852	0	2.852
Contributi da ACN *	72	0	72	33	40
Canoni attivi di locazione fondi immobiliari *	217.450	0	217.450	283.780	(66.330)
TOTALE	482.058	20.586	502.644	485.240	17.404

* Le voci in grigio si riferiscono a quelle componenti del valore della produzione che per effetto di accordi contrattuali o di specifiche tecniche contabili, trovano esatta corrispondenza in voci del costo della produzione di pari importo.

Fonte: dati conto consuntivo

La voce “altri ricavi e proventi” ammonta nel 2023 ad euro 14.210.117 (euro 18.237.484 nel 2022), in diminuzione del 22,1 per cento; essa 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 31 – Altri ricavi e proventi

	2022	2023	variazione %
Ricavi da attività commerciale	2.007.488	2.018.164	0,5
Rilascio Fondo rischi	1.253.188	1.906.544	52,1
Altri ricavi	11.805.093	7.121.603	-39,7
Recuperi costi c/terzi	3.171.716	3.163.806	-0,2
TOTALE	18.237.484	14.210.117	-22,1

Fonte: dati conto consuntivo

Dalla tabella sopra esposta si evince che i ricavi da attività commerciale risultano superiori dello 0,5 per cento rispetto a quelli dell'anno precedente. La voce "Rilascio Fondo rischi", pari ad euro 1.906.544 (euro 1.253.188 nel 2022) fa riferimento ai rilasci del Fondo come dettagliati nella tabella dello stato patrimoniale passivo.

I costi della produzione, pari ad euro 510.292.159 (euro 497.036.889 nel 2022), mostrano un lieve aumento del 2,7 per cento.

La tabella sottoesposta mostra le spese per servizi pari a euro 161.256.999 (105.080.427 euro nel 2022) in aumento del 53,5 per cento.

Tabella 32 - Spese per servizi

	2022	2023	Var. %
Manutenzioni ordinarie	384.024	422.324	10,0
Spese per Organi sociali e di controllo	132.421	150.997	14,0
Utenze	1.616.888	1.257.992	-22,2
Servizi per terzi	3.171.716	3.163.806	-0,2
Consulenze e prestazioni	6.702.122	7.505.431	12,0
Altri servizi	3.998.114	4.983.326	24,6
Prestazioni finanziate con riassegnazione da MEF	83.096.884	120.320.337	44,8
Prestazioni finanziate con fondi potenziamento Agenzia (ex-Comma 193/165) *	5.978.259	23.452.787	292,3
TOTALE	105.080.428	161.257.000	53,5

Fonte: dati conto consuntivo

Le manutenzioni ordinarie ammontano ad euro 422.324 in aumento del 10 per cento rispetto al 2022 (euro 384.024), e sono riferite agli impianti elettrici, di riscaldamento, antincendio,

attrezzature di ufficio e ascensori. Si precisa che 38.000 euro sono riferiti alla Struttura per la Progettazione.

La voce “spese per organi sociali e di controllo”, che non include il trattamento economico del Direttore (rimasto invariato nell’ammontare), risulta pari ad euro 150.997, in aumento del 14 per cento rispetto all’esercizio precedente (euro 132.421).

In merito alle “consulenze e prestazioni”, pari a euro 7.505.431, si registra un incremento rispetto all’esercizio 2022 (euro 6.702.122); a tale incremento ha concorso anche il maggior costo delle prestazioni fornite dalla società Sogei (772.000 euro). Rientrano in tale importo anche euro 1.246.000 di competenza della struttura per la progettazione, che risulta aver affidato all’esterno servizi di progettazione per euro 172.000.

La voce “altri servizi” ammonta ad euro 4.983.326 (euro 3.998.114 nel 2022) e comprende le spese postali, di sorveglianza, di pulizia, di trasporto e facchinaggio, i costi di viaggio, i buoni pasto e la formazione del personale; tali spese risultano aumentate di circa il 24 per cento.

Nell’esercizio 2023 la posta relativa a “godimento di beni dei terzi” pari ad euro 239.378.718 risulta diminuita del 19 per cento (euro 295.710.858 nel 2022). Si espone, di seguito, la composizione di tale voce.

Tabella 33 - Godimento di beni dei terzi

	2022	2023	Variaz %
Manutenzioni	220.150	210.904	-4,2
Amministrazione beni dello Stato e veicoli confiscati	576.747	627.626	8,8
Oneri condominiali	1.431.667	1.712.588	19,6
Amministrazione beni congelati	6.530.899	15.583.181	138,6
Canoni passivi di locazione fondi immobiliari	285.269.478	218.624.777	-23,4
Noleggi e locazioni	1.681.917	2.619.642	55,8
Totale	295.710.858	239.378.718	-19,0

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 210.904, in diminuzione rispetto all’esercizio precedente (euro 220.150 nel 2022); la voce “amministrazione beni ” concerne gli oneri di custodia dei veicoli sequestrati nonché i costi di gestione dei beni di proprietà dello Stato privi di conduttore e/o concessionario; essa risulta pari a euro 627.626, in aumento rispetto al 2022

(euro 576.747); la voce “canoni passivi di locazione fondi immobiliari”, pari ad euro 218.624.777 (euro 285.269.478 nel 2022), 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 1.175.000, di competenza dell’Agenzia in quanto utilizzatrice di alcuni degli immobili. Il canone è marginalmente aumentato rispetto al precedente esercizio per l’ammontare derivante dall’applicazione dell’adeguamento Istat. Nel merito, si segnala che l’art. 34, comma 3 della legge 17 dicembre 2012, n. 221, ha chiarito la non applicazione, per i beni immobili conferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare, delle disposizioni recate dall’articolo 3 del d.l. n. 95 del 2012 in materia di riduzione dei costi per locazioni passive degli immobili in uso per finalità istituzionali alle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della PA. La voce “noleggi e locazioni” ammonta ad euro 2.619.642, in aumento rispetto all’esercizio 2022 (euro 1.681.917), 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/UE¹² 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, esposte secondo il metodo indiretto.

Nel corso dell’esercizio 2023 la liquidità dell’Agenzia è passata da una consistenza di 698.542.366 (al 31 dicembre del 2022) ad una consistenza finale al 31 dicembre 2023 di 898.910.998 (+28,7 per cento). L’aumento della consistenza di cassa, pari a 200,4 milioni è dovuto, essenzialmente, alle entrate che l’Agenzia ha riscosso per la gestione ordinaria (50,8 milioni), la gestione dei fondi PNRR (108,9 milioni) e la gestione Struttura per la Progettazione (36,0), ma che non ha utilizzato nell’esercizio, rinviandole alla competenza degli esercizi

¹² Attuata in Italia con il d.lgs. del 18 agosto 2015, n.139.

successivi con risconti passivi. I flussi generati da attività operative sono pari ad 210.266 mgl (132.060 mgl nel 2022); i flussi generati da attività di investimento risultano negativi per 9.898 mgl (-4.697 mgl nel 2022), mentre per i flussi delle attività finanziarie non si registra nessuna variazione e pertanto il saldo è pari zero.

Tabella 34 - Rendiconto finanziario prima 2022 e poi 2023

(in mgl)

A. Flussi da attività operative	2022	2023
Gestione Ordinaria		
Utile d'esercizio	1.247	1.316
Ammortamenti dell'esercizio	6.894	8.781
Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	0	0
Riduzione (aumento) dei crediti verso clienti	-417	-476
Riduzione (aumento) dei crediti verso altri	-4.313	-8.902
Riduzione (aumento) dei crediti tributari	27	-33
Riduzione (aumento) dei ratei e risconti attivi	24.500	26.250
Aumento (riduzione) dei debiti verso fornitori	6.597	15.729
Aumento (riduzione) dei debiti tributari, previdenziali e altri	-18.849	-4.110
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-1.161	-1.043
Indennità di anzianità dell'esercizio:		
Accantonamenti (+)	2.906	3.375
Pagamenti (-)	-2.788	-3.406
Variazione dei fondi per rischi e oneri		
Accantonamenti (+)	7.635	17.084
Rilasci ed utilizzi (-)	-3.499	-3.742
Svalutazioni (rivalutazioni) delle immobilizzazioni finanziarie	0	0
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Ordinaria	18.780	50.822
Gestione Programmi Immobiliari (capp. 7754 ed ex 7596)		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	47.749	78.974
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-21.382	-92.177
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Programmi Immobiliari"	26.367	-13.203
Gestione Lavori su compendi Fondi Immobiliari		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	28.540	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-29.586	-2.371

Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Lavori su Fondi Immobiliari"	-1.046	-2.371
Gestione capitolo 3902 (ex art. 33, c. 8bis, DL 98/2011)		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	736	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-743	5
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione capitolo 3902	-7	5
Gestione fondi cap. 7759 (comma 140, 1072 e 95)		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	-357.036	-113.675
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	365.482	133.964
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione ex capitolo 7759	8.445	20.289
Gestione "Accatastamenti" (già Censimento)		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-189	-272
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Accatastamenti" (già Censimento)	-189	-272
Gestione Debiti Pregressi e Veicoli		
Aumento (riduzione) dei debiti verso MEF	-96	-14
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Debiti Pregressi e Veicoli"	-96	-14
Gestione interventi finanziati con fondi di terzi e PNRR		
Riduzione (aumento) dei crediti verso terzi	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	43.634	108.959
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione degli interventi fondi di terzi e PNRR	43.634	108.959
Gestione Commissario Straordinario al sisma 2016		
Riduzione (aumento) dei crediti v/Commissario Straordinario	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	23.933	7.725
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Commiss. Straordinario al sisma 2016	23.933	7.725
Gestione fondi potenziamento Agenzia (ex Comma 193/165)		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-216	-166
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione fondi potenziamento Agenzia	-216	-166
Gestione progetti speciali		

Riduzione (aumento) dei crediti	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-1.052	-76
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione progetti speciali	-1.052	-76
Gestione Fondo Innovazione		
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	377	379
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Fondo Innovazione	377	379
Gestione Veicoli art. 215bis CdS		
Riduzione (aumento) dei crediti	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-8	-32
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Veicoli art. 215bis CdS	-8	-32
Gestione Struttura per la Progettazione		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	-62	62
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	4.752	35.964
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Struttura per la Progettazione	4.690	36.026
Gestione beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	-21.000	21.000
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	29.448	-18.805
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione dei Beni congelati	8.448	2.195
Flussi netti generati/(assorbiti) da attività operative (A)	132.060	210.266
B. Flussi da attività di investimento		
Valore netto contabile delle immobilizzazioni cedute:	0	0
Acquisto di immobilizzazioni:	-4.697	-9.898
Flussi netti generati/(assorbiti) da attività di investimento (B)	-4.697	-9.898
C. Flussi da attività finanziaria		
Operazioni sul capitale:		
Aumento capitale sociale	0	0
Aumento (riduzione) altre riserve	0	0
Flussi netti generati/(assorbiti) da attività finanziaria (C)	0	0
D. Flussi netti generati/(assorbiti) dalla gestione dell'esercizio (D = A + B + C)	127.363	200.369
E. Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	571.179	698.542
F. Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio (F = D + E)	698.542	898.911

Fonte: dati conto consuntivo

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 2023 è proseguita l'opera di revisione della macrostruttura dell'Agenzia, improntata al decentramento e all'efficientamento nell'utilizzo delle risorse umane e finanziarie. A livello centrale, è stata ulteriormente implementata l'attività della struttura per la progettazione prevista dall'art. 1, commi 162-170, della legge n. 145 del 2018, la quale ha assunto particolare importanza strategica per l'Ente.

I costi sostenuti nel 2023 dall'Agenzia per i compensi attribuiti agli organi sociali e di controllo risultano pari a euro 390.997 comprensivi del costo del Direttore dell'Agenzia pari a euro 240.000, che l'Ente impropriamente computa tra i costi del personale.

A seguito dell'occupazione militare da parte della Federazione russa dei territori dell'Ucraina, nel mese di marzo 2021, il Comitato di sicurezza finanziaria del Mef, in attuazione del Regolamento (UE) n. 269 del 2014 concernente misure restrittive relative ad azioni che compromettono o minacciano l'integrità territoriale, la sovranità e l'indipendenza dell'Ucraina, ha iniziato a disporre il congelamento di tutti i fondi e le risorse economiche possedute, detenute o controllate, direttamente o indirettamente, da qualsiasi persona fisica o qualsiasi delle persone fisiche o giuridiche, delle entità o degli organismi ad esse associati riportati in un apposito elenco, chiedendo all'Agenzia, ai sensi dell'articolo 12 del d.lgs. n. 109 del 2007, di assumerne la gestione fino al termine di efficacia dei relativi provvedimenti.

La relativa attività di gestione, anche in considerazione del valore di taluni cespiti immobiliari e/o beni mobili registrati e dei rischi di insorgenza di contenzioso con i proprietari, è oggetto di specifico monitoraggio.

Al fine di consentire la gestione dei beni congelati, il cui valore ammonta a circa 2 miliardi di euro, il Mef ha complessivamente assegnato all'Agenzia del demanio la somma di 60,8 mln di euro mln (2 mln di cui al decreto Mef del 13 aprile 2022 - 13,7 mln di cui al decreto Mef del 28 giugno 2022 - 6,1 mln di cui al decreto Mef dell'8 novembre 2022 - 21 mln di cui al decreto Mef

del 30 dicembre 2022 – 18 mln di cui al decreto Mef dell'8 ottobre 2024), di cui 59,4 mln di euro circa pagati al 31 maggio 2025.

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 predisposto 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, il cui stato di realizzazione è oggetto di periodico monitoraggio da parte di questa Sezione.

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 compensi FIP e FP1.

Con riferimento alla gestione di questi compensi immobiliari, conferiti ai fondi FIP e FP1, che nel tempo sono stati oggetto di disdetta, significative novità sono state introdotte dall'art. 1, comma 69, della legge 30 dicembre 2023, n. 213, che ha consentito, da ultimo, la conclusione di molte istruttorie.

Si evidenzia una marcata crescita del costo del personale (+2,3 per cento), dovuto anche all'inserimento in organico di 97 nuove risorse, a fronte di 45 cessazioni. L'organico di fine periodo si è pertanto assestato su 1.309 dipendenti. In particolare, i costi per salari e stipendi aumentano dell'1,8 per cento principalmente per maggiori costi relativi al personale della struttura per la progettazione (4.537 mgl di euro)

Per quanto riguarda la gestione economica, l'esercizio 2023 chiude con un utile pari ad euro 1.315.624 (euro 1.247.271 nel 2022), mostrando un incremento rispetto all'esercizio precedente. Al 31 dicembre 2023 il valore della produzione risulta pari ad euro 516.854.099, in lieve aumento rispetto all'anno precedente (euro 503.477.922).

I costi della produzione, pari ad euro 510.292.159 (euro 497.036.889 nel 2022), mostrano un lieve aumento del 6,3 per cento.

Il patrimonio netto ammonta ad euro 332.121.110 (euro 330.805.487 nel 2022) in aumento dello 0,4 per cento rispetto all'esercizio precedente, pari all'avanzo dell'esercizio.

I ratei e risconti passivi, pari ad euro 2.667.039.657 (euro 2.494.986.039 nel 2022), aumentano nell'esercizio in esame di ulteriori euro 172.053.618, corrispondenti all'ammontare dei contributi che, non avendo trovato correlazione economica con i rispettivi costi, sono stati sospesi e rinviati a futuri esercizi.

Per quanto riguarda i vincoli di finanza pubblica, anche nel 2023 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 441.348 sul capitolo di entrata del bilancio dello Stato n. 3422 - capo X e un accantonamento nel bilancio di euro 152.257, il cui versamento è stato effettuato a giugno 2024.

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 n. 190 del 2012 e d.lgs. n. 33 del 2013), l'Agenzia ha predisposto il Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza 2022-2024, che sostituisce ed integra il precedente Piano 2021-2023 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

