



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

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

2024

Determinazione del 29 aprile 2026, n. 82



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

2024

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

Camera di consiglio del 29 aprile 2026

Composta dai magistrati:

Presidente della Sezione	Antonello COLOSIMO;
Consiglieri	Francesco ALBO Francesca Paola ANELLI Angelo Maria QUAGLINI Antonio AGOSTINI
Primi referendari	Daniela CIMMINO Marco CAVALLARO Alessandra MOLINA Chiara BASSOLINO

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;



CORTE DEI CONTI

visto il bilancio dell'Ente suddetto relativo all'esercizio finanziario 2024, 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 2024;

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

P. Q. M.

comunica, a norma dell'art. 7 della l. n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio per l'esercizio 2024 - 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
Antonello Colosimo
f.to digitalmente

depositato in segreteria

DIRIGENTE
Fabio Marani
f.to digitalmente

INDICE

PREMESSA	1
1 QUADRO NORMATIVO E PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO	2
2. ASSETTO ORGANIZZATIVO E ORGANI.....	4
2.1 La struttura organizzativa interna	4
2.2 Struttura per la progettazione.....	7
2.3 Organi.....	9
2.3.1 Compensi dei componenti degli organi	10
3. STRUTTURA AMMINISTRATIVA	13
3.1 Personale	13
3.2 Tipologie di <i>Internal Audit</i>	14
4. ATTIVITÀ ISTITUZIONALE E PROFILI EVOLUTIVI.....	17
4.1 Direttrici strategiche ed obiettivi generali.....	17
4.2 Evoluzione e composizione del patrimonio immobiliare.....	19
4.3 L'attuazione della convenzione di servizi con il Ministero dell'economia e delle finanze – Dipartimento delle finanze.....	20
4.4 Presidio e tutela dei beni affidati.....	20
4.4.1 Il Manutentore unico.....	20
4.4.2 Efficientamento energetico.....	21
4.4.3 Riduzione della spesa e gestione del patrimonio.....	22
4.5 Riqualficazione del patrimonio immobiliare statale	23
4.6 Valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici.....	25
4.7 Residenze universitarie.....	27
4.8 Fondi immobiliari	28
4.9 Compendi immobiliari FIP e FP1	30
4.10 Attività commerciale	34
4.11 Contributo al Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)	35
4.12 Interventi normativi a seguito del conflitto in Ucraina.....	39
4.13 Attività negoziale.....	42
5. EDILIZIA GIUDIZIARIA	46
5.1 Interventi previsti	46
6. PROFILI FINANZIARI ED ECONOMICI	51
6.1 Misure di contenimento della spesa.....	51
6.2 Indicatore annuale di tempestività dei pagamenti	53
7. RISULTATI CONTABILI DELLA GESTIONE.....	55
7.1 Contenuto e forma del bilancio	55
7.2 Stato patrimoniale.....	55
7.3 Conto economico	65
7.4 Rendiconto finanziario.....	71
8. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	75

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 – Compensi Comitato di gestione	11
Tabella 2 – Compensi Collegio dei revisori	12
Tabella 3 – Compensi Organismo di vigilanza.....	12
Tabella 4 - Personale compresa Struttura per la progettazione	13
Tabella 5 - Costo del personale	13
Tabella 6 - Canoni annuali di locazione attiva e passiva	30
Tabella 7 - Ricavi da Contratti di servizi immobiliari	30
Tabella 8 - Attività connesse alle regolarizzazioni contrattuali compensi immobiliari.....	32
Tabella 9 - Conto economico - Attività commerciale.....	34
Tabella 10 – Monitoraggio PNRR al 31 dicembre 2025	37
Tabella 11 – Attività negoziale d. lgs. n. 50 del 2016	43
Tabella 12 - Attività negoziale d. lgs. n. 36 del 2023	44
Tabella 13 - Norme assolute con il riversamento dell'1,1 per cento	52
Tabella 14 - Norme escluse dal beneficio del riversamento dell'1,1per cento	53
Tabella 15 - Pagamenti per transazioni commerciali.....	53
Tabella 16 - Stato patrimoniale attivo	56
Tabella 17 - Crediti verso il Mef.....	57
Tabella 18 - Stato patrimoniale passivo	59
Tabella 19 - Fondo rischi ed oneri	61
Tabella 20 – Risconti passivi.....	63
Tabella 21 - Conto economico	66
Tabella 22 - Ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali	68
Tabella 23 – Altri ricavi e proventi	69
Tabella 24 - Spese per servizi	69
Tabella 25 - Godimento di beni dei terzi	70
Tabella 26 - Rendiconto finanziario	72

INDICE DEI GRAFICI

Grafico 1 – Macrostruttura organizzativa	6
Grafico 2 – Direzioni territoriali	7
Grafico 3 - Evoluzione patrimonio immobiliare	19

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 2024 e sulle vicende di maggior rilievo intervenute successivamente.

Il precedente referto, relativo all'esercizio 2023, è stato deliberato da questa Sezione con determinazione n. 161 del 16 dicembre 2025 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.

Attraverso tale tipologia di controllo, previsto dall'art. 100, comma 2, della Costituzione, il Parlamento acquisisce gli elementi conoscitivi sulla gestione degli enti cui contribuisce in via ordinaria direttamente dalla magistratura contabile, terza ed indipendente, che ne è esclusiva intestataria.

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 2024-2026 di cui all'art. 59 del d.lgs. n. 300 del 1999, emanato dal Ministro dell'economia e delle finanze il 28 dicembre 2023, in continuità e correlazione con gli altri documenti programmatici generali, prevede il proseguimento dell'attività di riqualificazione, presidio e tutela dei beni in portafoglio privilegiando modelli di *federal building* (realizzazione di 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).

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 quelli utilizzati, con particolare riguardo alle spese per locazioni passive ed agli interventi manutentivi.

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 2023-2025, formalmente sottoscritta dal Ministero dell'economia e delle finanze.

Con gli artt. 15, 15 *bis* e 16 del d.l. 24 febbraio 2023, n. 13, convertito in l. 21 aprile 2023, n. 41, 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 (P.S.I.)* quinquennale, il primo di un ente pubblico economico. Il P.S.I. 2022-2026 si articola su tre pilastri principali: sostenibilità digitalizzazione e centralità del territorio. L'aggiornamento al Piano 2024-2027, presenta come *focus* principale i "Piani città", mira a ridurre il degrado, valorizzare i beni comuni e rispondere alle esigenze della Pubblica Amministrazione con uffici più moderni ed efficienti.

2. ASSETTO ORGANIZZATIVO E ORGANI

2.1 La struttura organizzativa interna

Nel 2024 è proseguito il processo di riorganizzazione interna ispirato al decentramento di responsabilità e poteri e ad un approccio manageriale diffuso sul territorio. Il 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.

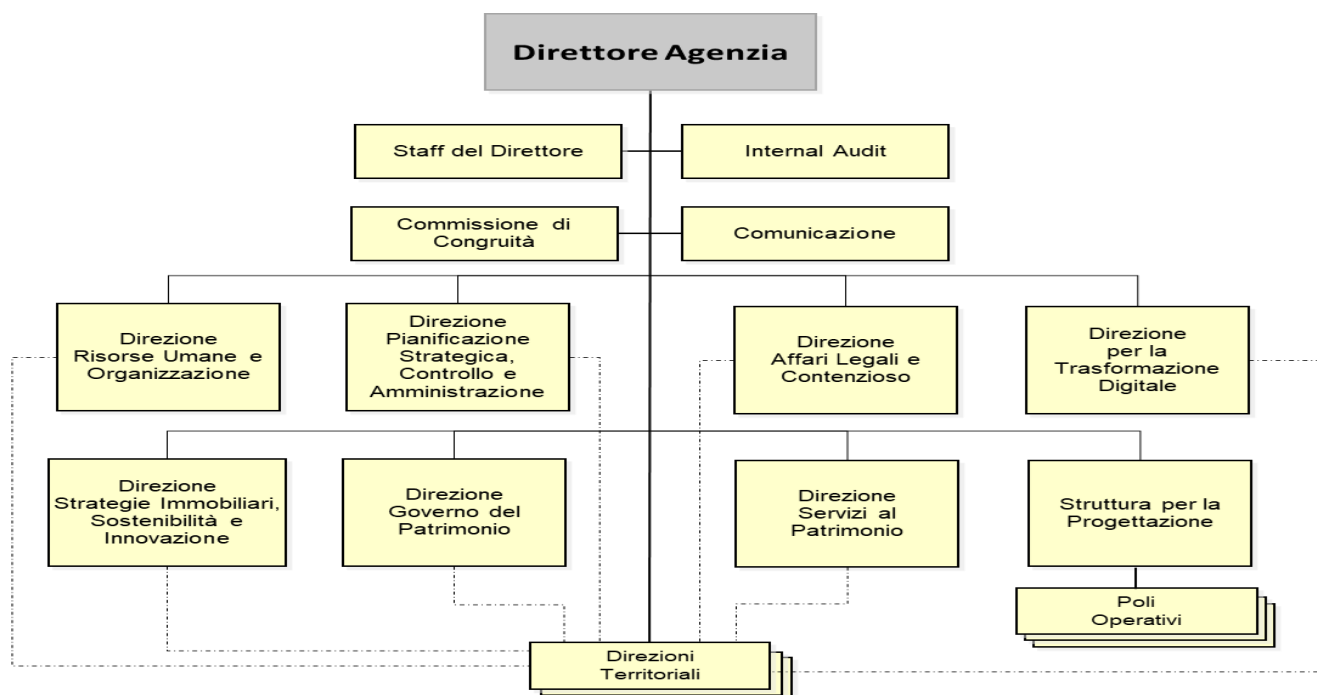
Collaborano, inoltre, a diretto riporto del Direttore dell'Agenzia, lo *staff* del Direttore, le funzioni di *internal auditing*, comunicazione esterna e la commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico estimative con riferimento a vendite, permuta, locazioni e concessioni 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 2023¹.

¹ Con delibera n.148 del 12 febbraio 2026 il Comitato di gestione ha modificato le competenze e i poteri delle Strutture centrali e territoriali e della Struttura per la progettazione.

Grafico 1 – Macrostruttura organizzativa

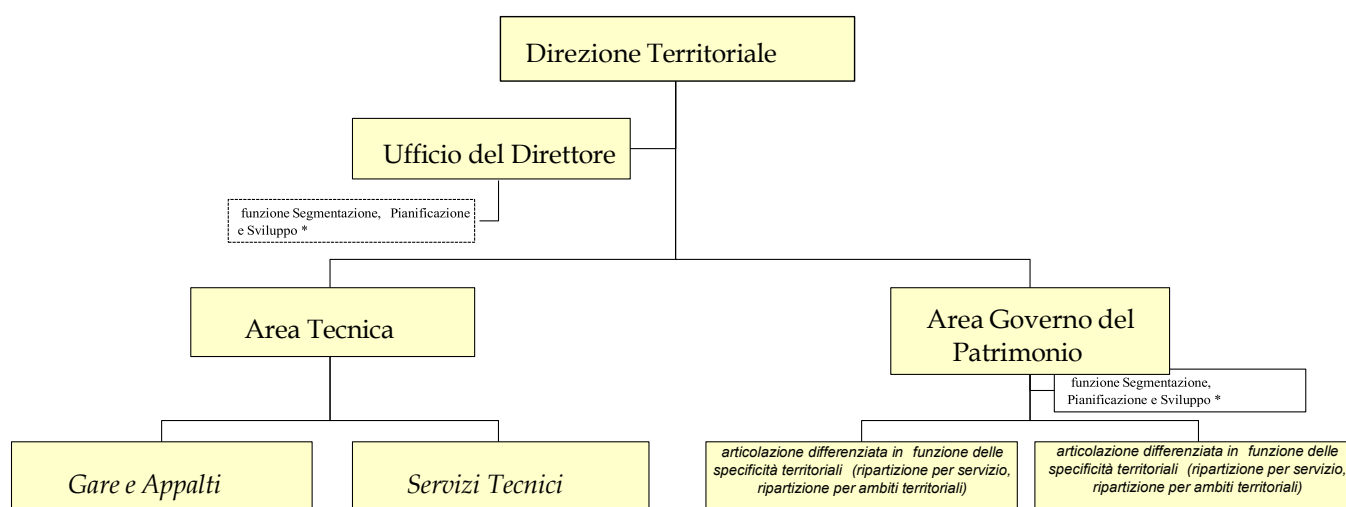


Fonte: Agenzia del demanio

La struttura territoriale dell’Agenzia ha previsto un’Area Governo del patrimonio, all’interno della quale sono articolati i servizi territoriali per gli ambiti geografici di competenza, e un’Area tecnica volta alla gestione degli interventi edilizi; inoltre, nel corso del 2024, è stata implementata su tutto il territorio nazionale la funzione “Segmentazione, Pianificazione e Sviluppo” che assicura l’attività di sviluppo delle progettualità sul territorio, da esercitarsi in sinergia e con il supporto metodologico e operativo delle strutture centrali competenti, attraverso l’elaborazione dei Piani Città degli immobili pubblici, strumento cardine della strategia evolutiva dell’Agenzia.

Le Direzioni territoriali che riportano gerarchicamente al direttore dell’Agenzia e funzionalmente alle altre strutture centrali di vertice sono esposte nel seguente grafico.

Grafico 2 – Direzioni territoriali



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 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.

L'ente riferisce che, nel 2024, la Struttura è stata impegnata nella messa in sicurezza e nell'efficientamento energetico degli immobili pubblici, con particolare riferimento agli edifici scolastici di competenza delle province, nella realizzazione di una edilizia giudiziaria funzionale, sostenibile e integrata nel contesto territoriale, nel fornire progettazioni secondo i più avanzati modelli di protezione sismica al fine di garantire la salvaguardia storico-artistica-paesaggistica del territorio, nello sviluppo di attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare anche attraverso iniziative innovative di partenariato pubblico privato, nello sviluppo di nuovi modelli di utilizzo degli archivi per una migliore fruibilità alla cittadinanza e per consentire la razionalizzazione degli stessi su scala nazionale, come pure nello sviluppo di modelli per incentivare l'*housing* universitario favorendo l'accessibilità agli studi e rafforzando l'attrattività degli atenei.

Dal punto di vista della definizione di strategie e strumenti innovativi per lo sviluppo di nuovi servizi e per l'innovazione di servizi esistenti, la Struttura ha messo a punto una serie di indicatori di sostenibilità (KPI) per supportare il processo di *decision-making* e di monitoraggio

degli interventi edilizi, considerando l'intero ciclo di investimento immobiliare in una prospettiva ESG (*Environmental, Social, Governance*).

Sono stati definiti una serie di macro-obiettivi ed indicatori che fanno riferimento agli indirizzi a livello comunitario (*Green Deal*, *DNSH*², ecc.) ed alla normativa nazionale (Criteri ambientali minimi). Nel modello diventano elementi di valutazione paritetici ad una valutazione strettamente economica e finanziaria, gli aspetti legati alle (possibili) ricadute sull'ambiente (es. miglioramento delle prestazioni energetiche, riduzione del consumo di risorse naturali, resilienza ai cambiamenti climatici ecc.), l'impatto sociale (es. riqualificazione e rigenerazione di aree degradate, accessibilità e fruizione, inclusione sociale, ecc.) e l'innovazione nella *governance*.

Nel corso dell'anno, in ragione di una effettiva sperimentazione applicata agli interventi edilizi, la Struttura ha fornito un contributo per indirizzare la ricerca e la definizione di modelli/indicatori dell'Agenzia, in stretto raccordo con la Direzione pianificazione strategica controllo e amministrazione per gli aspetti di rendicontazione sulla sostenibilità.

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.

L'incarico all'attuale Direttore, della durata triennale, è stato rinnovato con d.p.r. del 13 gennaio 2023³.

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

² Acronimo di "*Do No Significant Harm*" ossia "non arrecare un danno significativo" all'ambiente. Il principio *DNSH* nasce per garantire che investimenti e progetti economici non compromettano gli obiettivi ambientali stabiliti dall'Unione europea, con l'obiettivo di coniugare crescita economica e tutela dell'ecosistema (Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica). È un criterio fondamentale della Tassonomia Europea delle attività sostenibili (Regolamento UE 2020/852) e trova applicazione pratica nei Piani Nazionali di Ripresa e Resilienza (PNRR).

³ Con d.p.r. 13 gennaio 2026 è stato disposto il rinnovo per ulteriori tre anni.

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 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.

Oltre agli organi statutari, è istituito e nominato con delibera del Comitato di gestione, l'organismo di vigilanza (Odv), composto da tre membri, fino a due esterni, di cui uno ne assume la Presidenza, e da uno o due interni.

L'Odv è un organo collegiale dotato di autonomia operativa e indipendenza di giudizio che opera nel rispetto del Modello di organizzazione, gestione e controllo (MOG) *ex* d.lgs n. 231 del 2001.

Nella seduta del 22 gennaio 2024 con delibera n. 83, il Comitato di gestione dell'Agenzia ha nominato il membro interno del già costituito Organismo di vigilanza (Odv) con decorrenza fino al 30 giugno 2025. Con successiva delibera n. 131 del 24 luglio 2025 il Comitato di gestione dell'Agenzia ha nominato il Presidente, il membro esterno e il membro interno per la durata di un triennio.

2.3.1 Compensi dei componenti degli organi

I costi sostenuti nel 2024 dall'Agenzia per i compensi attribuiti agli organi sociali e di controllo risultano pari a euro 485.416 (euro 442.567 nel 2023) cui si aggiungono spese di viaggio per un importo pari a 3.000 euro.

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: 81.000
- Organismo di Vigilanza: 32.000
- Direttore dell'Agenzia⁴: 313.000

⁴ Si segnala che il costo riferito alla retribuzione del Direttore dell'Agenzia è stato riclassificato dal costo del personale alla voce "Organi sociali e di controllo" (tale voce trova corrispondenza all'interno del conto economico tra i costi relativi alla voce servizi). Per garantire una migliore leggibilità e confrontabilità dei dati, anche il costo dell'esercizio precedente è stato opportunamente riclassificato.

Si evidenzia che i compensi spettanti agli organi di amministrazione e controllo sono stati rideterminati, con la delibera n. 116 del 30 gennaio 2025, da parte del Comitato di gestione, secondo quanto stabilito dal d.p.c.m. 23 agosto 2022, n. 143. La delibera è al vaglio delle strutture competenti del Mef per la verifica di conformità ai criteri del d.p.c.m. 23 agosto 2022, n. 143 e al momento, non risulta ancora emesso il decreto ministeriale (d.m.) definitivo.

I compensi lordi dei membri del Comitato sono pari a euro 25.823 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 interni⁵ non sono stati corrisposti compensi.

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

Tabella 1 – Compensi Comitato di gestione

	2024
Membro esterno	25.823
Membro esterno	25.823
TOTALE COMPENSI	51.646
Contributi a carico dell'Agenzia	4.132
TOTALE COSTO PER COMPENSI	55.778

Fonte: dati elaborati dall'Ente

I compensi spettanti ai componenti il Collegio dei revisori 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.

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

⁵ Scelti tra i dirigenti dell'Agenzia del demanio collocati in quiescenza.

Tabella 2 – Compensi Collegio dei revisori

	2024
Presidente	26.100
Revisore	21.750
Revisore	21.750
TOTALE COMPENSI	69.600
Contributi	11.693
TOTALE COSTO PER COMPENSI	81.293

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 esterno⁶, mentre il componente interno non percepisce compensi aggiuntivi per la carica. Al Presidente viene corrisposto un compenso annuo di euro 20.000 mentre al membro esterno di euro 10.000, entrambi al netto di IVA e cassa di previdenza.

Tabella 3 – Compensi Organismo di vigilanza

Organismo di vigilanza	2023			2024
	Compenso	Compenso 2023	totale compenso	
Presidente	12.000		12.000	12.480
Membro esterno		5.246	15.246	15.246*
Totale compensi	12.000	5.246	27.246	27.726
Cassa prev. +Iva	2.640	168	4.994	4.514
Totale costo	14.640	5.414	32.240	32.240

*il compenso 2024 del membro esterno dell'Odv è comprensivo anche del compenso riferito al 2023 (euro 5.246,00) e dei relativi contributi (euro 839,36).

Fonte: dati pervenuti da nota istruttoria

⁶ Importi comprensivi di Iva e cassa di previdenza.

3. STRUTTURA AMMINISTRATIVA

3.1 Personale

Nel corso del 2024, l'Agenzia ha inserito nel proprio organico 155 nuove risorse, a fronte di 60 cessazioni.

L'organico di fine periodo si è pertanto assestato su 1.403 dipendenti, compreso il Direttore dell'Agenzia, evidenziando un incremento (più 94) rispetto all'anno precedente.

Nella tabella che segue si riassume la consistenza numerica complessiva del personale in servizio al 31 dicembre 2024 compresa la Struttura della progettazione, a confronto con l'esercizio precedente.

Tabella 4 - Personale compresa Struttura per la progettazione

Qualifica	2023	2024
Dirigenti *	45	49
Quadri/Impiegati	1.264	1.354
TOTALE	1.309	1.403

*Compreso il Direttore dell'Agenzia

Fonte: dati conto consuntivo

La seguente tabella rappresenta il costo del personale dell'anno 2024 in confronto con il precedente esercizio.

Tabella 5 - Costo del personale

	2023	2024	Variazione per cento
Salari e stipendi	59.876.065	63.019.819	5,3
Oneri sociali	17.601.568	18.548.549	5,4
Accantonamento TFR	3.375.079	3.622.077	7,3
Altri costi del personale	154.451	213.047	37,9
Somministrazioni	543.821	564.596	3,8
TOTALE	81.550.984	85.968.088	5,4

Fonte: dati conto consuntivo

Nel 2024 il costo del personale aumenta del 5,4 per cento (comprensivo anche del personale con contratto di somministrazione) e si assesta ad euro 85.968.088 (euro 81.550.984 nel 2023). L'incremento è dovuto principalmente alle maggiori assunzioni effettuate nell'anno corrente

nonché per un maggiore accantonamento effettuato nell'anno per il prossimo rinnovo del Ccnl per il triennio 2022-2024, per la sola quota di competenza del 2024 (+0,3 milioni di euro).

In particolare, i costi per salari e stipendi pari a euro 63.019.819 (59.876.065 euro nel 2023) subiscono un aumento del 5,3 per cento principalmente per maggiori assunzioni del personale dell'Agenzia (1.622 migliaia di euro) e del personale della Struttura per la progettazione (1.530 migliaia di euro).

Gli "altri costi del personale" ammontano ad euro 213.047 (euro 154.451 nel 2023).

Si fa presente che 19 migliaia di euro sono relativi agli incentivi erogati al personale e riferiti alle attività previste dal regolamento interno emanato ai sensi dell'art. 113 del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50, mentre 113 migliaia di euro sono riferiti a spese per liti e risarcimenti al personale.

3.2 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, concorre 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*.

Il percorso evolutivo della struttura di *Internal audit* è stato, inoltre, rafforzato attraverso le attività di *risk management* e la 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 2025-2027⁷.

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.

L'ente adotta un Modello di organizzazione, gestione e controllo (MOG) ai sensi del d.lgs. n. 231 del 2001 per prevenire la responsabilità amministrativa derivante da reati commessi nel suo interesse o vantaggio.

Nel corso del 2024 l'Organismo di vigilanza (Odv) ha esercitato le proprie funzioni effettuando verifiche i cui esiti sono stati condivisi con i vertici dell'Agenzia e non hanno dato luogo a violazioni del Modello 231.

Nella seduta del 14 marzo 2025, il Comitato di gestione ha aggiornato il catalogo dei reati presupposto, valutandone gli impatti sul sistema dei controlli.

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

⁷ Il nuovo Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza (Ptpct) 2025-2027 è stato deliberato dal Comitato di gestione nella seduta del 30 gennaio 2025.

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 ultimo aggiornato al decreto legislativo 10 marzo 2023, n. 24) da parte del Rpct e nella programmazione degli interventi formativi in materia di etica, integrità ed altre tematiche inerenti al rischio corruttivo. Il modulo per la segnalazione di violazioni *whistleblowing*, come indicato nel piano triennale della prevenzione e corruzione 2023-2025, è pubblicato nell'apposita sezione di Amministrazione trasparente del sito *internet* dell'Agenzia. 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 2024.

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 fronti di rilevanza strategica per il comparto immobiliare pubblico.

La relazione al bilancio 2024 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.

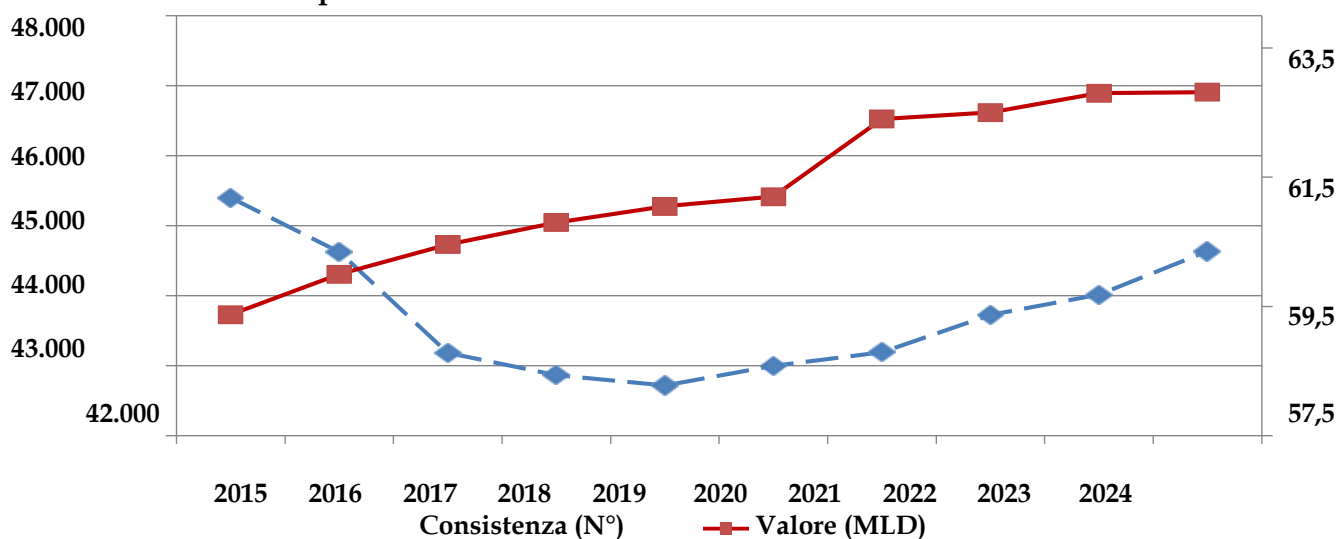
4.2 Evoluzione e composizione del patrimonio immobiliare

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 2024, lo stesso risulta nel suo complesso costituito da 44.634 beni, per un valore complessivo di circa 62,9 miliardi.

Si osserva il progressivo aumento del valore complessivo del portafoglio per poi registrare un leggero calo nel 2024.

Grafico 3 - Evoluzione patrimonio immobiliare



Rispetto al 31 dicembre 2023 il valore del portafoglio immobiliare è diminuito di 33 milioni. Tale diminuzione è stata determinata dal saldo negativo tra le operazioni in entrata (es. assunzioni in consistenza) e le operazioni in uscita (es. dismissioni, annullamento cespiti).

In termini di consistenza numerica, oltre 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 in valore, peraltro corrispondente al 35 per cento dei beni in termini unitari, è rappresentato dal cosiddetto 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 2024 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 104 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 1.860 vigilanze sui beni in gestione, pari al 138 per cento dell'obiettivo;
- trasferiti 48 beni per Federalismo demaniale, pari al 109 per cento dell'obiettivo;
- assunti in consistenza 604 beni, per un valore di circa 261 milioni, pari al 112 per cento dell'obiettivo;
- stipulati 1.269 contratti/atti di locazione e concessione, pari al 113 per cento dell'obiettivo;
- alienati/rottamati 30.227 veicoli, pari al 101 per cento dell'obiettivo.

4.4.1 Il Manutentore unico

Il legislatore⁸ 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

⁸ 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 stanziata dalla legge di bilancio per il soddisfacimento dei fabbisogni manutentivi comunicati dalle amministrazioni utilizzatrici degli immobili attraverso l'elaborazione del Piano annuale mutuato dal Programma triennale degli interventi.

Nel 2024 sono proseguite le attività tese all'implementazione del programma di reingegnerizzazione dell'intero processo. Tali attività si sviluppano attraverso il miglioramento operativo e la programmazione, l'attività divulgativa, formativa e di supporto alle stazioni appaltanti e alle Direzioni regionali nell'ambito del nuovo processo del "Manutentore Unico" e il rilascio della nuova piattaforma integrata per il Manutentore Unico. Al riguardo, sono attualmente in fase di completamento i test sulla nuova piattaforma informatica integrata. Inoltre, nel corso del 2025 sono state sottoscritte le Convenzioni con le nuove stazioni appaltanti (nello specifico, 6 Amministrazioni centrali) al fine di consentire loro l'avvio dell'esecuzione degli interventi di importo inferiore a 100.000 euro.

Si segnala che il Piano generale 2025, emanato in coerenza con le tempistiche del nuovo macro-processo e nel vincolo delle risorse finanziarie messe a disposizione dalla legge di bilancio 2024 – è formato da 293 interventi, di cui 159 di manutenzione straordinaria e 134 di manutenzione ordinaria.

Si evidenzia che l'esecuzione di circa 1/3 degli interventi finanziati sarà affidata ai competenti Provveditorati, mentre, in coerenza con la norma, i restanti 2/3 saranno seguiti direttamente dalle Amministrazioni utilizzatrici, ai fini di una maggiore velocità di esecuzione.

Nel corso dell'anno, l'Agenzia ha provveduto all'attività di monitoraggio e al consolidamento dei dati; sono stati affidati lavori su 166 interventi, per un valore di euro 37,6 milioni e contabilizzati avanzamenti lavori per un importo di euro 49,8 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 interventi⁹ ricompresi nei programmi Prepac. Nei mesi di febbraio e giugno sono state sottoscritte le convenzioni PREPAC finanziati con fondi delle annualità 2021 e 2022, relative a 11 interventi per un importo complessivo di 19,5 milioni di euro.

Al 31 dicembre 2024, a fronte dei 169 interventi finanziati, 51 sono stati conclusi, 29 erano in fase di esecuzione ed i restanti in fase di progettazione.

Nel corso del 2024 sono stati stipulati contratti per l'affidamento di una progettazione e per l'esecuzione lavori di 12 interventi per circa 6,8 milioni di euro, in netto incremento rispetto all'obiettivo minimo 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

⁹ 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.

costo d'uso degli spazi in consegna alle Pac (uso governativo).

Nel 2024 i risparmi per minori locazioni passive ammontano a 16,3 milioni di euro, di cui 10,5 milioni di euro maturati in ambito FIP FP1.

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.

Nel corso del 2024 sono stati sottoscritti 292 atti per la consegna di immobili in uso governativo e 126 atti di dismissione con la liberazione di spazi in uso governativo per un valore pari a 340 milioni di euro.

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 4 operazioni di permuta per un valore complessivo di circa 7 milioni di euro.

Nel corso del 2024 sono stati venduti 472 beni attraverso le procedure ordinarie di vendita, pari al 174 per cento dell'obiettivo minimo pianificato in Convenzione, per un incasso complessivo di 21,6 milioni di euro.

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.

Nel 2024, l'Agenzia ha proseguito la riqualificazione del patrimonio statale puntando su sostenibilità, rigenerazione urbana e partenariati pubblico-privati. *Focus* principale è stato il Piano strategico industriale 2022-2026 per rifunzionalizzare immobili pubblici, creando valore territoriale e sostenibilità.

Tale processo ha impegnato l'Agenzia, 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 2023¹⁰, 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 2024, 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 43 procedimenti per federalismo culturale¹¹, pari al 172 per cento dell'obiettivo; attuato verifiche relative all'attuazione di accordi di valorizzazione per 68 beni trasferiti con il federalismo culturale, pari al 119 per cento dell'obiettivo, ed emesso 39 provvedimenti per immissione sul mercato di beni valorizzati, pari al 217 per cento dell'obiettivo pianificato.

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 pubblicati bandi 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

¹⁰ Nell'anno 2024 si è resa necessaria la proposta di revisione del Piano a seguito dell'approvazione del dl 29 marzo 2024, n. 39, convertito con modificazioni dalla l. 23 maggio 2024, n. 67, con il quale sono state incrementate le risorse destinate all'Agenzia del demanio per l'acquisto, la manutenzione e la ristrutturazione di immobili, di 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027. Il nuovo Piano degli Investimenti 2025-27 è stato deliberato dal Comitato di gestione dell'Agenzia nella seduta del 18 dicembre 2024 ed approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota 11848 del 17 marzo 2025.

¹¹ Si tratta di uno strumento che permette agli Enti territoriali di richiedere allo Stato il trasferimento a titolo gratuito di beni immobili tutelati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio con l'obiettivo di valorizzarli a vantaggio della collettività. Gli stessi Enti indicano le finalità di utilizzo nonché la disponibilità delle risorse finanziarie che intendono impiegare per la trasformazione dei beni richiesti.

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 2024 sono stati lavorati 90 beni, di cui 34 per valorizzazioni tematiche attraverso strumenti concessori (valorizzazione, uso gratuito, agevolata, temporary use), 36 per altre valorizzazioni e 20 per collaborazioni scientifiche, tali da garantire l'immissione sul mercato dei 39 immobili previsti per il 2024 e la creazione di un portafoglio di beni da proporre al mercato nelle annualità successive.

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 il precedente 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 2024 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 43 procedimenti (con o senza trasferimento) degli immobili richiesti dagli enti locali, rispetto all'obiettivo di 25 e sono state verificate 68 relazioni inerenti lo stato di attuazione dei programmi di valorizzazione

dei cespiti trasferiti, rispetto alle 57 pianificate. Si segnalano inoltre, 13 nuove istanze pervenute nel corso dell'anno di riferimento.

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*.

Nel corso del 2024, è stata formulata una nuova idea di alloggio collettivo, che propone un'offerta di posti letto potenziata da un'ampia disponibilità di servizi di supporto. Tali servizi sono stati suddivisi in 3 categorie funzionali:

- Spazi di supporto alla residenza;
- Spazi di supporto alle attività di formazione;
- Spazi di socializzazione e svago.

Secondo questo principio si vuole proporre un'offerta di spazi e servizi che promuovono la condivisione e la collaborazione tra gli studenti.

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 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 il 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 esame¹² in diminuzione rispetto all'anno precedente.

¹² Al 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.

Tabella 6 - Canoni annuali di locazione attiva e passiva*In mgl*

	2023		
	FIP	FP1	TOTALE
Locazioni attive	184.368	29.170	213.538
Locazioni passive	185.416	29.296	214.712
	2024		
	FIP	FP1	TOTALE
Locazioni attive	176.284	29.052	205.336
Locazioni passive	177.298	29.183	206.481

Fonte: dati conto consuntivo

La differenza fra l'ammontare dei canoni di locazione attiva e quelli di locazione passiva, pari a euro 1.145 mgl, rappresenta la quota di canone relativa agli spazi occupati dall'Agenzia, leggermente diminuita rispetto al 2023.

Per quanto attiene al contratto dei servizi immobiliari FIP-FP1, si segnala la sottoscrizione, nel giugno 2024, della nuova versione del contratto, definita a seguito dell'apposito tavolo tenutosi con il Mef - Dipartimento dell'economia. Il corrispettivo spettante all'Agenzia viene dunque ora calcolato secondo le modalità previste da tale ultima convenzione dei servizi (parte fissa e parte variabile) e unitariamente per i due fondi immobiliari, come riportato nella seguente tabella, aggiornata con il corrispettivo dell'anno 2024.

Tabella 7 - Ricavi da Contratti di servizi immobiliari (migliaia di euro)

	2022	2023	2024
FIP	4.240	4.262	4.700
FP1			

Fonte: dati conto consuntivo

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), 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.

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 8 - 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 immobile)	·	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

Con riferimento all'esercizio in esame, 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 2024;
- 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 (5 milioni di euro ai sensi dello statuto), per cui è necessaria 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 l'art. 1, comma 69, della legge n. 231 del 2023, prima richiamato, ha anche 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 2024 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", 39.428 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 580 migliaia 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 1.436.051.

Il totale dei ricavi derivanti dall'attività "commerciale" è pari a euro 2.020.834.

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

Tabella 9 - Conto economico - Attività commerciale

	2023	2024
Ricavi da locazione immobili	1.495.263	1.436.051
Ricavi da locazioni spazi	5.021	4.833
Ricavi per prestazioni di servizio di cui:	517.881	579.950
<i>Convenzioni attive</i>	517.881	579.950
<i>Formazione</i>	0	0
Totale ricavi	2.018.165	2.020.834
Costi per personale	86.099	104.266
Costi per ammortamento immobili locati	1.154.369	1.126.117
Totale costi	1.240.468	1.230.383
Imposta Comunale sugli immobili locati	75.766	70.368
TASI su immobili locati	0	0
Sopravvenienze passive	0	0
Totale oneri e proventi diversi	75.766	70.368
Imposte correnti	107.062	103.513
Imposte anticipate	0	0
SALDO FINALE	594.869	616.570

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 2024, ha concluso le attività finalizzate al contenimento dei rischi alla sicurezza di dati e sistemi inserite nell'ambito del progetto Cybersicurezza, formalizzato con l'Accordo sottoscritto nel 2022 con durata triennale, con l'Agenzia per la *Cybersecurity* Nazionale, consentendo la creazione di un piano di migrazione, il miglioramento della postura di sicurezza dell'Agenzia del demanio, lo sviluppo di un sistema di gestione per la sicurezza, aumentando la capacità di risposta agli attacchi e/o incidenti.

Nel corso dell'anno è stato dato inoltre avvio dalla DTD a progetti di "*Sustainable Building*" su talune sedi dell'Agenzia dislocate sul territorio nazionale. Questi edifici – e poi via via tutte le sedi operative dell'Agenzia – sono (e saranno) dotati di sensori IoT (*Internet of Things*) per il monitoraggio dei consumi e la gestione energetica, nonché per garantire la sicurezza della rete. L'adozione di strumentazione innovativa consente il raggiungimento quindi di significativi obiettivi di efficientamento energetico, combinati con il benessere del luogo di lavoro. Si segnala inoltre in tale ambito l'avvio di un tavolo tecnico con Consip finalizzato allo sviluppo di linee guida e contratti volti all'estensione del modello di *Smart Building* nella Pubblica Amministrazione.

Si inserisce nel contesto di una gestione innovativa del patrimonio immobiliare dello Stato anche quanto effettuato in relazione al "*Digital Twin*", sistema digitale evoluto che è sviluppo del precedente sistema IDI (Identità Digitale Immobile) ed è in grado di offrire modelli digitali tridimensionali ed interattivi. Tale soluzione prevede due tipologie di progetti:

-*Digital Twin* Comunicativo: con progetti pilota in Italia, ha visto lo sviluppo di soluzioni innovative come i *virtual tour* a 360° e la navigazione immersiva, utilizzabile sia da desktop che tramite visori di realtà aumentata. È stata inoltre realizzata la rappresentazione del cantiere in modalità 4D, con il palese miglioramento della visibilità dei lavori in corso;

-*Digital Twin Urbano*: in relazione ai Piani Città, è in fase di sperimentazione l'integrazione di modelli BIM relativi ai beni dell'Agenzia con quelli dei patrimoni immobiliari selezionati degli enti locali. Grazie alla visualizzazione 3D su mappa, i cittadini e gli enti coinvolti possono quindi esplorare in dettaglio il patrimonio pubblico, includendo *virtual tour* del tessuto urbano di riferimento e di altri immobili di interesse pubblico, a prescindere dalla provenienza e

titolarità, favorendo la visione dettagliata e unificata dei patrimoni, migliorando l'accessibilità alle informazioni e facilitando la consultazione e l'analisi territoriale in un formato digitale immersivo.

Nel contesto dell'ammodernamento tecnologico e architettuale, nel corso dell'anno è stato poi completato lo sviluppo della prima fase del progetto di unificazione del *Front End* Unico che ha permesso di ottimizzare i portali *web* dedicati all'accesso alle informazioni e ai servizi *on line* per i cittadini, imprese e altre pubbliche amministrazioni.

Nel 2024, l'Agenzia ha intrapreso sperimentazioni sull'applicazione dell'intelligenza artificiale (IA), in coerenza con i principi di attuazione del SIF (*Safety Instrumented Function*), rivelando il potenziale trasformativo di queste tecnologie nella gestione del patrimonio immobiliare. L'Agenzia riferisce che l'introduzione di modelli predittivi consente infatti una gestione più efficiente e precisa degli spazi, con sistemi in grado di ottimizzare l'analisi delle superfici e prevedere possibili fattori critici nei lavori edilizi, attraverso sistemi di allerta precoce. L'uso di assistenti virtuali e algoritmi di intelligenza artificiale ha migliorato notevolmente l'accesso alle informazioni agevolando l'elaborazione e l'analisi di documenti e dati.

L'ente, inoltre, riferisce che è stata avviata la sperimentazione dell'IA applicata e integrata nelle applicazioni di produttività individuale, semplificando i processi ripetitivi e liberando risorse per attività a maggiore valore aggiunto. La sperimentazione della piattaforma di produttività è stata articolata, con l'obiettivo di miglioramento dell'efficienza e di generazione di risparmi economici, in differenti fasi che hanno visto l'attivazione con un gruppo pilota di 10 utenti selezionati cui è stata fornita formazione *ad hoc*, l'*assessment* per raccogliere *feedback* basato sui KPI precedentemente definiti e analisi della soddisfazione degli utenti in termini di facilità d'uso e incremento della produttività, con riduzione dei tempi di attività ripetitive: l'introduzione della piattaforma individuata può portare ingenti risparmi in termini di costi operativi annuali, con risorse reindirizzabili verso iniziative strategiche.

Nella tabella seguente si espongono gli esiti dell'ottavo monitoraggio sul grado di raggiungimento degli obiettivi al 31 dicembre 2025.

A riguardo, si osserva che, a tale data, le somme pagate per progetti ammontano ad euro 40.932.756, a fronte di risorse assegnate per euro 104.639.579, rispetto alle quali rimane, dunque, da pagare una quota pari al 60,9 per cento del finanziamento totale. Non computando l'intervento presso la Caserma Pepicelli, stralciato dai finanziamenti PNRR, le somme pagate

(pari a euro 33.200.697) evidenziano uno scostamento negativo del 45,5 per cento rispetto all'importo complessivamente assegnato (euro 60.863.686).

Tabella 10 – Monitoraggio PNRR al 31 dicembre 2025

CUP	Titolo del progetto	Ruolo Agenzia	Importo finanziato dal PNRR	Importo finanziato dal PNC	importo intervento/progetto assegnato ente	Somme pagate	Var% somma ricevuta e somma spesa	Obiettivi al 31.12.2025	Stato avanzamento del progetto
G14E21003940006	Intervento di adeguamento sismico e rifunzionalizzazione per la realizzazione di depositi di sicurezza per il ricovero di beni mobili con annessi laboratori di restauro in 8 Ex Casermette di Torre del Parco a Camerino (MC) - Scheda patrimoniale MCD0014	Attuatore	–	9.998.000	10.854.446	8.228.057	-24,2	RAGGIUNTI	AVVIATO
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	–	1.417.509	1.668.194	1.115.895	-33,1	RAGGIUNTI	AVVIATO
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	Attuatore	–	2.740.000	3.716.046	2.496.290	-32,8	RAGGIUNTI	AVVIATO

	Amandola (FM) - Scheda patrimoniale APD0060								
G68G21000090006	PNRR - Cittadelle della Giustizia - Interventi Agenzia del demanio - Nuova sede della Procura della Repubblica - Napoli	Attuatori	6.700.000	–	6.700.000	2.842.908	-57,6	RAGGIUNTI	AVVIATO
G18C22001100006	Intervento di adeguamento sismico e rifunionalizzazione 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	Attuatori	23.500.000	–	23.500.000	12.162.363	-48,2	RAGGIUNTI	AVVIATO
F16J2200040006	Intervento di sicurezza sismica della Basilica e del campanile di San Miniato a Monte - Firenze	Attuatori	3.630.000	–	3.630.000	1.689.355	-53,5	RAGGIUNTI	AVVIATO
G96E22000000006	INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE DELLA SALA SALARA ALL'INTERNO DEL PALAZZO DEL CAPITANO DEL POPOLO IN PERUGIA	Attuatori	1.595.000	–	1.595.000	861.481	-46,0	RAGGIUNTI	CONCLUSO
G83I22000410007	LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEL COMPENDIO DEMANIALE BNB0316 DENOMINATO "SCUOLA ALLIEVI CARABINIERI VIALE ATLANTICI"	Attuatori	15.000.000	–	43.775.893	7.732.059	-82,3	NON RAGGIUNTI ¹³	REVOCATO

¹³ L'Ente, a seguito di specifica istruttoria sul punto nel 2023, ha riferito quanto segue: "a seguito di una sopravvenuta e impreveduta 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".

	C.D. CASERMA PEPICELLI, DESTINATO A POLO DELLE AMMINISTRAZION I STATALI LOTTI 1 E 2								
G18I2100163 0007	Intervento di razionalizzazione del compendio denominato ex Convento della Maddalena (BGD0031) da destinare a nuovi uffici giudiziari del polo della giustizia di Bergamo	Attuat ore	4.000.0 00	–	7.800.000	3.689.4 14	-52,7	RAGGIU NTI	AVVIAT O
F47B2100010 0001	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.	Attuat ore	1.400.0 00	–	1.400.000	114.934	-91,8	RAGGIU NTI	AVVIAT O
TOTALE					104.639.579	40.932. 756	-60,9		

Fonte: dati ottavo monitoraggio PNRR Sezione controllo enti

4.12 Interventi normativi a seguito del conflitto in Ucraina

A partire dal mese di marzo del 2021 il Comitato di sicurezza finanziaria del Mef, in attuazione del Regolamento (UE) n. 269/2014 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 appartenenti a, posseduti, detenuti o controllati, direttamente o indirettamente, da qualsiasi persona fisica o qualsiasi delle persone fisiche o giuridiche, delle entità o degli organismi ad

essa 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 custodia, l'amministrazione e la gestione delle risorse economiche oggetto di congelamento viene esercitata sulla base degli indirizzi forniti dal Comitato per la Sicurezza Finanziaria (CSF) presso il Mef.

Alla data del 31 dicembre 2024 risultano pendenti n. 38 procedure di congelamento, aventi ad oggetto risorse economiche per un valore complessivo di circa 2 miliardi di euro; a queste si aggiungono n. 4 procedure interessate da provvedimenti di scongelamento per le quali l'Agenzia ha concluso la gestione secondo le previsioni di cui all'art. 12, comma 13, del d.lgs. n. 109 del 2007, con la definizione delle attività preordinate alla restituzione dei cespiti al soggetto listato. Alla luce della complessità della gestione di tali beni, taluni dei quali certamente non ascrivibili a tipologie usualmente gestite dall'Agenzia, si è reso necessario ricorrere all'ausilio, come previsto dalla normativa, di amministratori esterni. Infatti, delle già menzionate procedure, n. 21 sono gestite in via indiretta con l'intervento di professionisti esterni in possesso di specifici requisiti tecnici (es. dottori commercialisti per gestione società/quote societarie; agenzie marittime per yacht, ecc.). Si segnala che un incarico esterno è cessato il 4 novembre 2024 a seguito della conclusione dell'attività gestoria della risorsa congelata.

L'Agenzia riferisce che l'assoluta straordinarietà delle attività in oggetto continua a determinare un aumento degli impegni nelle Direzioni regionali dell'Agenzia coinvolte, attualmente 9, nel cui territorio di competenza ricadono le risorse economiche oggetto di congelamento - a cui si aggiunge anche il permanere dell'intensa attività amministrativa svolta dalla Direzione generale dell'Agenzia rispetto a tutti gli aspetti giuridico-legali-contabili nonché operativi affrontati sul territorio connessi alle procedure in atto, incrementatesi in maniera considerevole.

Alla data del 31 dicembre l'attività gestoria che l'Agenzia svolge ai sensi del menzionato art. 12 del d.lgs. n. 109 del 2007 comprende, oltre alle suddette n. 38 procedure di congelamento, ulteriori 4 procedure di congelamento dei fondi e delle risorse economiche, conseguenti all'applicazione delle misure restrittive in considerazione della situazione in Siria, Venezuela e Repubblica Popolare Democratica di Corea.

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 81,9 mln.

La somma complessivamente pagata al 31 dicembre 2025 per i costi di gestione ammonta a 72,1 mln circa (88 per cento del budget), a fronte, di fabbisogni stimati dalle direzioni regionali in 141,6 mln¹⁴.

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.

Sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea (Serie L del 15 marzo 2025) è stata pubblicata la Decisione (PESC) 2025/528 del Consiglio del 14 marzo 2025¹⁵, con la quale vengono prorogate

¹⁴ Fonte: relazione *continuous auditing* per il Comitato di gestione del 24 marzo 2026.

¹⁵ Il Consiglio dell'UE ha prorogato di altri sei mesi, fino al 15 settembre 2026 le misure restrittive nei confronti dei responsabili di azioni che compromettono o minacciano l'integrità territoriale, la sovranità e l'indipendenza dell'Ucraina.

per ulteriori sei mesi, fino al 30 settembre 2025, le misure restrittive nei confronti dei responsabili di azioni che compromettono o minacciano l'integrità territoriale, la sovranità e l'indipendenza dell'Ucraina.

4.13 Attività negoziale

L'attività negoziale nell'anno di riferimento è regolata residualmente dal d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e dall'intervenuto d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 a decorrere dal mese di luglio 2023, 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 2024, 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 11 – Attività negoziale d. lgs. n. 50 del 2016

Acquisizioni lavori, forniture e servizi (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)	2024					
	Numero totale contratti	Di cui			Importo aggiudicazione, esclusi oneri di legge	Spesa sostenuta esercizio in esame (2024)
		Utilizzo Consip	Utilizzo MePA	Extra Consip e MePA		
Procedura aperta (art. 60)	8		8		1.725.637,42	472.737,27
Procedure ristrette (art. 61)						
Procedura competitiva con negoziazione (art. 62)						
Procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando (art. 63)	3		3		6.011.020,84	1.727.504,21
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.	4		2	2	41.099,79	719,00
Affidamento diretto previo confronto di più offerte economiche (art. 36, c. 2 lett. a)	2		2		39.773,36	-
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)	3		3		231.949,09	63.339,87
Affidamento diretto in adesione ad accordo quadro/convenzione (art. 3, comma 1, lett. c)						
Totale complessivo	20	0	18	2	8.049.480,50	2.264.300,35

Fonte: dati pervenuti da nota istruttoria Agenzia del demanio

Tabella 12 - Attività negoziale d. lgs. n. 36 del 2023

Acquisizioni lavori, forniture e servizi	2024					
	Numero totale contratti	Di cui			Importo aggiudicazione, esclusi oneri di legge	Spesa sostenuta esercizio in esame (2024)
		Utilizzo Consip	Utilizzo MePA	Extra Consip e MePA		
(d. lgs. n. 36 del 2023)						
Procedura aperta (art. 71)	67		67		190.121.246,06	375.282.837,43
Procedura ristretta (art. 72)						
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)	47		46	1	32.518.482,87	3.955.604,4
Appalto integrato (art. 44)						
Accordo quadro (art. 59)	76	76			14.621.761,95	2.872.279,56
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	111		89	22	3.446.854,32	1.359.590,99
Lavori-Procedura negoziata senza bando previa consultazione di almeno 5 operatori (art. 50, comma 1, lett. c) ≥150.000-1 mln	5		5		1.235.732,32	396.986,34
Lavori- Procedura negoziata senza bando previa consultazione di almeno 10 operatori (art. 50, comma 1, lett. d) ≥1 mln-soglie UE	1		1		1.725.847,05	-
Forniture e servizi- Affidamento diretto senza consultazione (art. 50, comma 1, lett. b) <140.000*	710	19	516	175	16.525.640,38	3.944.282,66
Forniture e servizi – Procedura negoziata senza bando previa consultazione di almeno 5 operatori (art. 50, comma 1, lett. e) ≥140.000-soglie UE	4		4		1.018.792,79	243.280,00
Totale complessivo	1021	95	728	198	261.214.357,74	388.054.861,38

Fonte: dati pervenuti da nota istruttoria 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

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 della Giustizia 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

Con riferimento all'esercizio in esame, 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 dovevano concludersi con l'aggiudicazione definitiva entro il mese di agosto 2025¹⁶.

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

-Intervento A: Ex Carcere Femminile;

-Intervento B: Padiglione Paradiso;

-Importo convenzione: 61.250.000 euro 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. Il contratto di appalto integrato è stato stipulato ad ottobre 2025 ed è attualmente in via di conclusione il servizio di progettazione esecutiva.

Intervento B – Ex padiglione Paradiso

-Finalità dell'intervento: Sede del Tribunale Civile - Uffici UNEP - Consiglio dell'ordine degli avvocati - Aree a servizio della città;

¹⁶ La gara è stata difatti aggiudicata il 30 luglio 2025, ma entro i termini previsti, il secondo classificato ha presentato ricorso al TAR avverso l'aggiudicazione. Con sentenza depositata il 30 dicembre 2025, il TAR ha accolto parzialmente il ricorso e l'Agenzia del demanio ha interposto appello mediante l'Avvocatura di Stato. Il Consiglio di Stato, nell'udienza cautelare del 22 gennaio 2026, ha rinviato al 5 marzo la decisione nel merito, di cui si attende esito ai fini della sottoscrizione del contratto.

- 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 e quindi la Conferenza dei servizi; il progetto è stato approvato dal CTA a novembre 2025. Sono attualmente in corso gli aggiornamenti al PFTE per interiorizzare le indicazioni del CTA.

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 euro 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 intervento¹⁷.

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

-Finalità dell'intervento: rifunionalizzazione 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 - sottoscritta nel giugno 2025 - con cui è stata assicurata la copertura di tutte le risorse necessarie. A dicembre 2025 sono stati contrattualizzati i lavori mentre a gennaio 2026 è stata disposta la consegna degli stessi all'impresa e nominata la commissione di collaudo.

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;

¹⁷ Tuttavia, l'importante ridimensionamento delle esigenze giudiziarie e la necessità di attivare tempestivamente le procedure previste dall'art. 245 del d.lgs. 152 del 2006 (cd. Testo sull'ambiente) a seguito della notificazione di potenziale contaminazione ed eventuale minaccia di danno ambientale pervenuta da parte della competente Agenzia di prevenzione ambientale ed energia rendono necessario procedere, in contemporanea alle attività di progettazione, con l'esecuzione di una serie di indagini integrative che, dato l'importante contesto ambientale e vincolistico in cui ricade il bene, impone sempre la preventiva approvazione di tutti gli Enti competenti (Mibac, ARPA, Comune, etc.).

-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 anno¹⁸.

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. È quindi in corso di perfezionamento l'atto di recesso dalla convenzione stipulata tra Ministero della giustizia e Agenzia demanio per l'iniziativa in questione. Contemporaneamente, l'Agenzia del demanio sta valutando la disponibilità di altre amministrazioni pubbliche, aventi necessità di spazi ad archivio per l'utilizzo del sito.

¹⁸ A seguito della conclusione delle indagini ambientali effettuate da Agenzia, è stato accertato il superamento di alcuni valori (berillio). Di tale circostanza è stato avvisato anche il Ministero della Giustizia in data 30 dicembre 2025, cui sono state rimandate, in qualità di Ente assegnatario del bene in uso governativo, eventuali misure di prevenzione e messa in sicurezza. Contemporaneamente, è stato trasmesso al medesimo Dicastero il DOCFAP e il DIP elaborati.

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 2024 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 13 - Norme assolute con il riversamento dell'1,1 per cento

(in milioni)

Riferimento normativo	Contenuto sintetico	Limite	Consuntivo 2024	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 al 30% 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 adempiono ai fini del censimento permanente delle auto di servizio all'obbligo di comunicazione previsto dal provvedimento adottato in attuazione dell'art. 2 co. 4 del D.L. n. 98 del 6/7/2011 non possono effettuare spese di ammontare superiore al 50% del limite di spesa per l'anno 2013 per acquisto, la manutenzione, il noleggio e per l'esercizio di autovetture. L'Agenzia ha eseguito il censimento delle autovetture come richiesto dalla norma.	375,0	527,8	494,2	33,6

Fonte: dati elaborati Agenzia del demanio

L'Agenzia ha effettuato nel mese di giugno un versamento di euro 152.257 sul capitolo di entrata del bilancio dello Stato n. 3422 - capo X, riferito al saldo dovuto per l'annualità 2023 ed un accantonamento nel bilancio di euro 441.540, riferito al saldo dovuto per l'annualità 2024, il cui versamento è stato effettuato a giugno 2025.

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

Tabella 14 - Norme escluse dal beneficio del riversamento dell'1,1per cento

<i>Riferimento normativo</i>	<i>Contenuto sintetico</i>
Art. 5 comma 7 D.L. 95/2012 convertito con L. 135/2012	Il valore dei buoni pasto, a decorrere dal 1° ottobre 2012, non può superare il valore nominale di 7,00 euro
art. 5 comma 8 D.L. 95/2012 convertito con L. 135/2012	Le ferie, i riposi ed i permessi spettanti al personale sono obbligatoriamente fruiti e non danno luogo in nessun caso alla corresponsione di trattamenti economici sostitutivi ¹⁹
Art. 5 comma 9 D.L. 95/2012 convertito con L. 135/2012	È fatto divieto di attribuire incarichi di studio e di consulenza a soggetti, già appartenenti ai ruoli delle Pubbliche Amministrazioni e collocati in quiescenza, che abbiano svolto, nel corso dell'ultimo anno di servizio, funzioni e attività corrispondenti a quelle oggetto dello stesso incarico di studio e di consulenza.

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 9,5, 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 15 - Pagamenti per transazioni commerciali

GG pagamento	Importo	Composizione per cento
Entro 30 giorni	604.876.901	93,2
Tra 31 e 45 giorni	38.685.504	6,0
Tra 46 e 60 giorni	4.618.257	0,7
Oltre 60 giorni	736.648	0,1
Totale	648.917.310	100

Fonte: dati conto consuntivo

¹⁹ La situazione è suscettibile di evoluzione a seguito della più recente giurisprudenza, sia comunitaria che interna, intervenuta in materia di ferie non godute (Corte di Giustizia Europea causa C-218/22 in tema di superamento del divieto di monetizzazione, e Cass. civ. lavoro, sent. n. 18889/2025, in merito alla ripartizione dell'onere della prova dell'impossibilità di godimento delle ferie, ascrivito al datore di lavoro).

Al riguardo va segnalato che al fine del calcolo dell'indicatore di tempestività dei pagamenti, il valore del pagato è al netto dell'iva e non prende in considerazione le note credito.

Il valore di queste ultime, rispetto agli anni scorsi in cui era di importo trascurabile, è stato particolarmente rilevante nel 2024 (circa 215 milioni di euro) e dovuto principalmente ai conguagli dei canoni di locazione dei fondi immobiliari finalizzati nel mese di giugno. Un confronto con l'importo totale dei pagamenti effettuati nel 2023 (346 milioni di euro), che deve quindi tenere conto del suddetto importo ($649 \text{ milioni} - 215 \text{ milioni} = 434 \text{ milioni}$ pagati nel 2024), evidenzia un incremento dei pagamenti del 25 per cento.

7. RISULTATI CONTABILI DELLA GESTIONE

7.1 Contenuto e forma del bilancio

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 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 2024 è stato approvato dal Comitato di gestione il 28 aprile 2025 con delibera n. 121 ed è accompagnato dalla relazione sulla gestione, che evidenzia le principali attività svolte dall'Ente nell'esercizio²⁰.

Il Collegio dei revisori dei conti ha espresso parere favorevole in data 14 aprile 2025. È pervenuta in atti, altresì, la certificazione favorevole da parte della società di revisione del 14 aprile 2025.

Si evidenzia inoltre che con determinazione del Ragioniere generale dello Stato n. 259 del 26 novembre 2024 sono state individuate le amministrazioni pubbliche che dovranno partecipare dal 2025 alla fase pilota prevista dalla Riforma 1.15 del PNRR sul nuovo sistema di contabilità accrual (o economico patrimoniale) la quale dovrà concludersi entro il 30 giugno 2026.

A tal proposito, si segnala che l'Agenzia del demanio rientra nell'elenco degli enti assoggettati alla fase pilota di cui all'art. 10, co. 3 del decreto-legge 9 agosto 2024, n. 113.

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.

²⁰ Si precisa che, con nota della Direzione Pianificazione strategica, Controllo e Amministrazione del 3 luglio 2025, la delibera di approvazione del bilancio e la proposta di destinazione degli utili sono state ritenute esecutive per il decorso del termine previsto dall'art. 60, comma 2, del d.lgs. n. 300 del 1999 per l'approvazione o il riesame da parte del Ministero vigilante senza che siano pervenuti rilievi, richieste o osservazioni.

Tabella 16 - Stato patrimoniale attivo

Attivo	2023	2024	Variazione per cento
B) Immobilizzazioni			
I - Immobilizzazioni immateriali			
3) diritti di brev. ind.le e diritti di utilizz.ne opere ingegno	4.099.086	4.368.449	6,6
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	207.488	371.378	79,0
7) altre	1.096.216	2.222.203	102,7
Totale immobilizzazioni immateriali	5.402.790	6.962.030	28,9
II - Immobilizzazioni materiali			
1) terreni e fabbricati	114.201.860	116.091.154	1,7
2) impianti e macchinario	506.568	421.789	-16,7
3) attrezzature industriali e commerciali	201.917	219.786	8,8
4) altri beni	1.958.699	2.204.870	12,6
Totale immobilizzazioni materiali	116.869.044	118.937.599	1,8
Totale immobilizzazioni (B)	122.271.834	125.899.629	3,0
C) Attivo circolante			
II - Crediti			
1) verso clienti	2.338.224	2.341.640	0,1
5-bis) crediti tributari	64.540	6.012	90,7
5 -quater) verso altri	2.150.943.123	2.425.137.705	
Totale crediti	2.153.345.887	2.427.485.357	12,7
IV - Disponibilità liquide			
1) depositi bancari e postali	898.893.473	1.224.075.753	36,2
3) danaro e valori in cassa.	17.525	22.801	30,1
Totale disponibilità liquide	898.910.998	1.224.098.554	36,2
Totale attivo circolante (C)	3.052.256.885	3.651.583.911	19,6
D) Ratei e risconti			
Ratei e risconti attivi	28.422.965	26.951.648	-5,2
Totale ratei e risconti (D)	28.422.965	26.951.648	-5,2
Totale Attivo	3.202.951.684	3.804.435.188	18,8

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 2024 un valore pari ad euro 6.962.030 (5.402.790 euro nel 2023), al netto di ammortamenti per 2.847 mgl e nuove capitalizzazioni per 6.800 mgl.

Le immobilizzazioni materiali ammontano ad euro 118.937.599 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 finanze²¹. Al termine dell’esercizio in esame mostrano un incremento del 1,8 per cento rispetto all’esercizio 2023 (euro 116.869.044).

La voce “altre immobilizzazioni immateriali”, il cui valore ascende ad oltre 2 milioni di euro, riguarda le migliorie su beni di terzi ed è rappresentata dai costi di ristrutturazione e di adeguamento delle sedi dell’Agenzia.

I decrementi delle immobilizzazioni materiali 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 2.341.640 (euro 2.338.224 nel 2023).

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

Tabella 17 - Crediti verso il Mef

(in mgl di euro)

Descrizione	Valore al 31/12/2024 AGENZIA	Valore al 31/12/2024 SPP	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Valore al 31/12/2023 TOTALE	Differenza
Convenzione di Servizi e oneri di gestione diversi	0	0	0	283	(283)
<i>Sub-totale Crediti v/MEF per Convenzione di servizi</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>283</i>	<i>(283)</i>
Programmi immobiliari (cap. 7754 e già cap. 7596)	250.735	0	250.735	172.965	77.770
Manutenzioni (cap. 7755)	147.673	0	147.673	147.673	0
Interventi comma 140 (cap. 7759)	1.474.192	0	1.474.192	1.466.571	7.621
Interventi comma 1072 (cap. 7759)	385.199	0	385.199	283.537	101.662

²¹ 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 95 (cap. 7759)	51.057	0	51.057	18.373	32.684
Interventi comma 14 (cap. 7759)	89.908	0	89.908	33.140	56.768
Sub-totale Crediti v/MEF per contributi da ricevere	2.398.764	0	2.398.764	2.122.259	276.505
Corrispettivi gestione Fondi Immobiliari	2.600	0	2.600	1.264	1.336
Oneri di gestione spazi liberi Fondi Immobiliari	315	0	315	467	(152)
Sub-totale Crediti v/MEF per gestione immobili Fondi	2.915	0	2.915	1.731	1.184
Anticipi contenzioso legale	110	0	110	29	81
Spese ex art.12 c.8 DL98/2011	19	0	19	68	(49)
Altri crediti v/MEF	10	0	10	137	(127)
Sub-totale Crediti diversi v/MEF	140	0	140	234	(94)
TOTALE	2.401.819	0	2.401.819	2.124.507	277.312

Fonte: dati conto consuntivo

Tali crediti riguardano principalmente gli importi che l'Agenzia deve ancora incassare al 31 dicembre 2024 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 infrastrutturale²², 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 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 2024 e risultano pari ad euro 1.224.098.554 (euro 898.910.998 nel 2023); l'aumento del 36,2 per cento

²² 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.

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 compensi di proprietà dei fondi immobiliari e sia all'incasso dei corrispettivi delle Convenzioni di Servizi relativi all'esercizio 2024 ed al saldo dell'esercizio precedente, in larga parte compensato dalle uscite per il funzionamento dell'Agenzia.

I ratei e i risconti attivi sono costituiti da interessi attivi, utenze e/o canoni ed ammontano ad euro 26.951.648 (euro 28.422.965 nel 2023) e registrano una diminuzione del 5,2 per cento rispetto all'esercizio precedente, dovuto alla quota di competenza dell'esercizio successivo principalmente relativa ai canoni di locazione di immobili riconducibili ai compensi 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 18 - Stato patrimoniale passivo

	2023	2024	Variazione per cento
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	6.370.171	6.435.953	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	37.702.302	38.952.144	3,3
IX Utile (perdita) dell'esercizio	1.315.624	1.533.902	16,6
Totale	332.121.110	333.655.012	0,5
B) Fondi per rischi ed oneri	49.521.176	54.795.043	10,6
Totale	49.521.176	54.795.043	10,6
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.498.697	1.611.247	7,5
D) Debiti			
7) debiti verso fornitori	47.093.468	58.736.312	24,7
12) debiti tributari	7.247.742	11.458.375	58,1
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.670.147	3.988.002	8,7
14) altri debiti			

- debiti verso MEF per oneri di custodia veicoli	11.599.398	11.548.149	-0,4
- debiti verso MEF per "ante 2001"	12.917	12.917	0,0
- debiti verso MEF per gestione immobili Fondi	20.261.733	4.253.508	-79,0
- altri debiti diversi	62.885.639	55.089.149	-12,4
Totale	152.771.044	145.086.412	-5,0
E) Ratei e risconti			
- ratei passivi	14.416	6.250	-56,6
- risconti passivi	2.667.025.241	3.269.281.225	22,6
Totale	2.667.039.657	3.269.287.475	22,6
TOTALE PASSIVO	3.202.951.684	3.804.435.188	18,8

Fonte: dati conto consuntivo

La voce “debiti tributari”, il cui importo ascende ad oltre 11,4 milioni, riguarda le imposte relative agli immobili dello Stato (IMU, contributi consortili, passi carrabili, etc.), nonché i rimborsi per maggiori versamenti di canoni, concessioni e locazioni e la restituzione dei depositi versati a vario titolo. L’ente precisa che i relativi sono stati tutti gestiti utilizzando esclusivamente le modalità e le regole della contabilità di Stato a valere su specifici capitoli di spesa e pertanto non trovano evidenza nel bilancio.

Il patrimonio netto ammonta ad euro 333.655.012 (euro 332.121.110 nel 2023) in aumento dello 0,5 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 6.435.953, è incrementato per effetto della destinazione del 5 per cento dell’utile realizzatosi nell’esercizio 2023.

L’importo pari ad euro 38.952.144 (euro 37.702.302 nel 2023) 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 54.795.043, in aumento del 10,6 per cento rispetto al 2023 (euro 49.521.176), principalmente per l’andamento di alcuni contenziosi in essere, alcuni dei quali riguardanti il personale.

Tabella 19 - Fondo rischi ed oneri

(in mgl)

Voce	Valore al 31/12/2023	Utilizzi	Decrementi	Riclassifiche	Incrementi	Valore al 31/12/2024
Contenzioso giuslavoristico	1.566	-17	-333	0	155	1.371
TOTALE FONDO RISCHI	16.637	-256	-1.437	0	1.818	16.762
Veicoli confiscati e sequestrati	2.997	-158	0	-422	184	2.601
Valutazione rischio sismico	796	0	0	0	0	796
Regolarizzazione compendi Fondi Immobiliari	100	0	0	0	0	100
Oneri da sostenere sui beni da assumere / assunti in consistenza	542	-237	0	0	2.100	2.405
Oneri per rinnovo contrattuale impiegati	3.673	0	0	0	4.160	7.833
Oneri per rinnovo contrattuale somministrati	101	-11	0	0	20	110
Oneri futuri per buoni pasto	26	0	-26	0	0	0
Oneri per irregolarità contributive	150	0	0	0	0	150
Oneri per cavità di Napoli	508	-208	0	0	240	540
Oneri per progetto "Chiese"	15	-15	0	0	0	0
Veicoli DR Campania	300	-13	0	0	0	287
Digitalizzazione archivi	3.540	0	0	0	0	3.540
Asset Management	1.032	-60	0	0	0	972
Piani Città immobili pubblici	3.800	-74	0	0	0	3.726
Ripristino ambientale	9.230	0	0	0	0	9.230
Oneri per vigilanze straordinarie	1.238	-57	0	0	0	1.181
Oneri per attività di assunzione in consistenza	2.482	-845	0	0	0	1.637
Oneri per regolarizzazione immobili stata	1.155	-730	0	0	0	425
Approfondimenti conoscitivi su beni in gestione	0	0	0	0	1.000	1.000
Fascicoli ANBSC	0	0	0	0	300	300
Oneri per Commissario Straordinario	1.200	0	0	0	0	1.200
TOTALE FONDO ONERI FUTURI	32.884	-2.407	-26	-422	8.004	38.033
TOTALE GENERALE	49.521	-2.664	-1.463	-422	9.823	54.795

Fonte: dati conti consuntivo

A proposito del contenzioso legale, si richiama l'attenzione dell'ente sulla risoluzione di alcune difficoltà nella quantificazione del fondo da accantonare, connesse, principalmente, alla pluralità dei soggetti spesso citati in giudizio insieme all'Agenzia, nonché all'indisponibilità dell'Avvocatura dello Stato a rilasciare valutazioni utili all'applicazione del principio contabile di riferimento (Oic n. 31), come avviene, invece, da parte dei patrocinanti del libero foro. Ulteriori profili di incertezza refluenti sulla stima discendono, inoltre, dal fatto che non risultano sempre disponibili "dati ragionevolmente certi in merito al probabile esito dei giudizi pendenti" in ragione anche dell'alea e della complessità delle controversie, nonché delle

variabili di imputazione dell'eventuale danno accertato, talvolta a carico dello Stato, in qualità di "proprietario" dei beni, talaltra dell'Agenzia, quale "gestore" dei beni stessi.

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato risulta pari ad euro 1.611.247 (euro 1.498.697 nel 2023). 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 debiti²³, pari a euro 145.086.412, si registra un decremento del 5 per cento rispetto al 2023 (euro 152.771.044).

La voce altri debiti subisce una flessione del 25,2 per cento ed è pari ad euro 70.904.723 (94.759.687 euro nel 2023) 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 3.269.281.225 (euro 2.667.039.657 nel 2023).

I ratei passivi sono pari ad euro 6.250 (euro 14.416 nel 2023), mentre i risconti sono evidenziati nella tabella sottostante.

²³ 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.

Tabella 20 – Risconti passivi
(in mgl)

Descrizione	Valore al 31/12/2024 AGENZIA	Valore al 31/12/2024 SPP	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Valore al 31/12/2023 TOTALE	Differenza
Oneri di gestione	1.454	0	1.454	2.044	(590)
Gestione Fondi Immobiliari	51	0	51	47	4
Funzionamento Agenzia	1.938	0	1.938	3.667	(1.729)
Contributi potenziamento Agenzia (ex-Comma 193/165)	3.930	0	3.930	4.050	(120)
Contributi ex art 33, c.8bis DL98/2011	396	0	396	429	(34)
Contributi ex art.12 c.8 DL98/2011	506	0	506	0	506
Programmi immobiliari (cap. 7754 e già cap.7596)	308.496	0	308.496	242.779	65.717
Manutenzione immobili Fondi (cap. 7755)	156.246	0	156.246	160.494	(4.248)
Contributi per interventi comma 140 (cap. 7759)	1.573.854	0	1.573.854	1.537.668	36.185
Contributi per interventi comma 1072 (cap. 7759)	411.671	0	411.671	305.526	106.145
Contributi per interventi comma 95 (cap. 7759)	51.495	0	51.495	18.711	32.784
Contributi per interventi comma 14 (cap. 7759)	90.418	0	90.418	33.252	57.167
Manutenzioni straordinarie effettuate con fondi di terzi	534.311	0	534.311	258.819	275.493
Contributi per interventi finanziati con fondi PNRR	5.549	0	5.549	8.675	(3.126)
Interventi Commissario Straordinario sisma 2016	22.580	0	22.580	31.801	(9.221)
Progetti speciali (riassegnazione da MEF quota parte utili 2016 e 2017)	1.285	0	1.285	1.547	(262)
Fondo innovazione	2.530	1	2.530	1.335	1.195
Gestione veicoli art. 215bis CdS	244	0	244	289	(45)
Gestione beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007	8.838	0	8.838	10.643	(1.805)
Struttura di Progettazione	0	93.490	93.490	45.250	48.240
TOTALE	3.175.791	93.491	3.269.281	2.667.025	602.256

Fonte: dati conto consuntivo

Merita segnalazione all'attenzione dell'ente, altresì, la problematica relativa all'elevato volume dei risconti passivi, oltre 3.200 milioni di euro, per di più in incremento (+600 milioni di euro)

rispetto al 2023. Tale fenomeno è sintomatico di possibili margini di miglioramento nella programmazione della capacità di spesa dell'Agenzia quanto ad uso tempestivo delle risorse esterne.

Particolarmente significativa, in questo specifico contesto, appare la voce "Risconti passivi su contributi per interventi comma 140", pari ad oltre 1,5 miliardi, in lieve incremento rispetto al 2023, che rappresenta la quota di fondi rinviata a futuri esercizi per la realizzazione degli interventi di cui all'art.1, comma 140, della l. 232 del 11/12/2016²⁴, in conformità ai Piani approvati. L'ente riferisce che sono stati stornati, per un importo di circa 11 mila euro, gli interventi non avviati nei tempi previsti e che pertanto verranno riproposti nei successivi Piani, quando si avrà certezza del loro avvio.

Un ulteriore significativo incremento - +275 milioni - si registra alla voce "manutenzioni straordinarie effettuate con fondi di terzi" (534 milioni) ed è dovuto alle somme ricevute, a seguito di specifici accordi stipulati, per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria che l'Agenzia si è impegnata ad effettuare per conto degli stessi. Tale voce viene progressivamente ridotta con il rilascio a conto economico, alla voce "Contributi da altri Enti", di quote dei risconti man mano che si sostengono i relativi costi.

Analoga dinamica fanno registrare le voci "risconti passivi su manutenzioni immobili fondi" e "Risconti passivi per programmi immobiliari", le quali rappresentano la quota di contributi che, non avendo ancora trovato correlazione economica con i rispettivi costi, è stata sospesa e rinviata a futuri esercizi. 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.

²⁴ La disposizione in argomento istituisce il "fondo per il rilancio degli investimenti delle amministrazioni centrali dello Stato e per lo sviluppo del Paese", nel quale hanno trovato finanziamento interventi in settori strategici come infrastrutture, edilizia scolastica, difesa del suolo e trasporti.

7.3 Conto economico

Alla luce di quanto emerge nelle tabelle sottoesposte, l'esercizio 2024 chiude con un utile pari a euro 1.533.902 (1.315.624 euro nel 2023), mostrando un incremento del 16,6 per cento rispetto all'esercizio precedente.

Il valore della produzione risulta aumentato per maggiori contributi ricevuti dal Mef a copertura dei costi sostenuti dalla Struttura per la progettazione nell'esercizio corrente; per quanto riguarda l'analisi dei costi, si evidenzia un incremento rispetto al precedente esercizio (+1,7 milioni di euro) dovuto principalmente a maggiori costi per prestazioni informatiche (+0,4 milioni di euro), spese per buoni pasto (+0,2 milioni di euro), canoni di locazione sulle sedi dell'Agenzia (+0,2 milioni di euro), costi per la gestione dei beni affidati (+0,4 milioni di euro), spese per la gestione delle sedi operative, manutenzione, utenze, pulizia e sorveglianza (+0,3 milioni di euro) nonché per il noleggio delle autovetture aziendali (+0,1 milioni di euro). Si evidenzia, inoltre, una marcata crescita del costo del personale (+5 per cento).

I costi per salari e stipendi risultano incrementati del 5,3 per cento principalmente a seguito del maggiore accantonamento effettuato, per la sola quota di competenza dell'anno 2024 (+1,4 milioni di euro), per il rinnovo del Ccnl per il triennio 2022-2024, a seguito dell'aggiornamento delle previsioni 2024-2027 dell'indice armonizzato dei prezzi al consumo (IPCA), nonché per gli effetti derivanti dal piano assunzionale riferito alle risorse dell'Agenzia.

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

Tabella 21 - Conto economico

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	2023	2024	Variazione %
1) Ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali			
Totale	502.643.982	586.659.708	16,7
5) Altri Ricavi e Proventi			
Totale	14.210.117	11.637.425	-18,1
TOTALE (A)	516.854.099	598.297.133	15,8
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			
- materiali di consumo	167.498	222.600	32,9
- carburanti e lubrificanti	104.808	118.427	13,0
Totale	272.306	341.027	25,2
7) Per servizi			
Totale	161.256.999	238.491.510	47,9
8) Per godimento di beni di terzi			
Totale	239.378.718	242.173.095	1,2
9) Per il personale			
Totale	81.842.554	85.968.088	5,0
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.846.686	4.343.332	52,5
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.934.240	6.377.184	7,4
Totale	8.780.926	12.692.516	44,5
12) Accantonamenti per rischi ed oneri			
- acc. Fondo rischi ed oneri	17.083.629	9.822.502	42,5
Totale	17.083.629	9.822.502	42,5
14) Oneri diversi di gestione			
- premi assicurativi	262.849	305.737	16,3
- imposte e tasse diverse	776.319	797.646	2,7
- altri	637.859	528.272	-17,1
Totale	1.677.027	1.631.655	-2,7
TOTALE (B)	510.292.159	591.120.393	15,8
DIFF. VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	6.561.941	7.176.741	-9,3
C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
16) Interessi ed altri proventi finanziari			

- interessi attivi su conto di Tesoreria	152	549	261,2
17) Interessi ed altri oneri finanziari			
- interessi di mora	615	670	8,9
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)	-463	-121	73,9
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D)	6.561.478	7.176.620	9,4
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
- IRAP	5.138.792	5.538.201	7,8
- IRAP anni precedenti	0	1.004	
- imposte su attività commerciale	107.062	103.513	-3,3
Totale imposte	-5.245.854	-5.642.718	7,6
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	1.315.624	1.533.902	16,6

Fonte: dati conto consuntivo

Al 31 dicembre 2024 il valore della produzione risulta pari ad euro 598.297.133, in lieve aumento (15,8 per cento) rispetto all'anno precedente (euro 516.854.099).

I ricavi delle vendite e prestazioni di servizi istituzionali sono pari ad euro 586.659.708 (502.643.982 nel 2023), in crescita del 16,7 per cento.

L'importo di euro 101.484.821 rappresenta il corrispettivo riconosciuto all'Agenzia a fronte del livello quali/quantitativo dei servizi resi nell'anno, così come previsto dalla Convenzione di servizi 2024 - 2026.

La voce "Corrispettivi da gestione fondi immobiliari", per euro 4.700.000, 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. 4777893 del 12 luglio 2024 stipulato con il Mef Dipartimento del tesoro.

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

Tabella 22 - Ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali

In migliaia di euro

	Valore al 31/12/2024 AGENZIA	Valore al 31/12/2024 STR.PROG.	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Valore al 31/12/2023 TOTALE	Differenza
Corrispettivi da Convenzione di servizi	101.484	0	101.484	101.484	0
Corrispettivi per gestione fondi immobiliari	4.700	0	4.700	1.264	3.436
Corrispettivi monitoraggio Manutentore Unico	560	0	560	560	0
Contributi per programmi immobiliari (cap. 7754 e già cap. 7596)	40.039	0	40.039	43.201	(3.162)
Contributi per manutenzioni fondi immobiliari (cap. 7755)	4.248	0	4.248	2.371	1.877
Contributi per interventi ex comma 140	112.257	0	112.257	57.101	55.155
Contributi per interventi comma 1072	16.451	0	16.451	17.239	(789)
Contributi per interventi comma 14	85	0	85	60	25
Contributi per Struttura di Progettazione	0	23.826	23.826	20.586	3.241
Contributi per censimento	590	0	590	272	318
Contributi per potenz.to Agenzia (ex-Comma 193/165)	120	0	120	166	(45)
Contributi per spese ex art 33, c.8bis D.L. 98/2011 e s.m.i. cap. 3902	34	0	34	75	(41)
Contributi per gestione veicoli art. 215 bis CdS	45	0	45	32	14
Contributi per gestione beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007	23.502	0	23.502	15.583	7.919
Contributi per interventi Commissario Straordinario sisma 2016	10.804	0	10.804	3.229	7.575
Contributi per interventi effettuati con fondi di terzi	20.386	0	20.386	14.492	5.895
Contributi per interventi effettuati con fondi PNRR	13.359	0	13.359	4.554	8.805
Contributi da ACT	1.756	0	1.756	2.852	(1.096)
Contributi da ACN	133	0	133	72	61
Canoni attivi di locazione fondi immobiliari	211.340	0	211.340	217.450	(6.110)
TOTALE	562.833	23.826	586.660	502.644	84.016

Fonte: dati conto consuntivo

La voce “altri ricavi e proventi” ammonta nel 2024 ad euro 11.637.425 (euro 14.210.117 nel 2023), in diminuzione del 18,1 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 23 – Altri ricavi e proventi

	2023	2024	variazione per cento
Ricavi da attività commerciale	2.018.164	2.020.833	0,1
Rilascio Fondo rischi	1.906.544	2.490.241	30,6
Altri ricavi	7.121.603	1.436.664	-79,8
Recuperi costi c/terzi	3.163.806	5.689.687	79,8
TOTALE	14.210.117	11.637.425	-18,1

Fonte: dati conto consuntivo

Dalla tabella sopra esposta si evince che i ricavi da attività commerciale risultano superiori dello 0,1 per cento rispetto a quelli dell'anno precedente. La voce “Rilascio Fondo rischi”, pari ad euro 2.490.241 (euro 1.906.544 nel 2023) fa riferimento ai rilasci del Fondo come dettagliati nella tabella dello stato patrimoniale passivo.

I costi della produzione, pari ad euro 591.120.393 (euro 510.292.159 nel 2023), mostrano un lieve aumento del 2,7 per cento.

La tabella sottoesposta mostra le spese per servizi pari a euro 238.491.510 (161.256.999 euro nel 2023) in aumento del 47,9 per cento.

Tabella 24 - Spese per servizi

	2023	2024	Var. per cento
Manutenzioni ordinarie	422.324	510.017	20,8
Spese per organi sociali e di controllo	150.997	485.416	221,5
Utenze	1.257.992	1.357.793	7,9
Servizi per terzi	3.163.806	2.490.241	-21,3
Consulenze e prestazioni	7.505.431	8.415.531	12,1
Altri servizi	4.983.326	5.913.480	18,7
Prestazioni finanziate con riassegnazione da MEF	120.320.337	174.640.239	45,1
Prestazioni finanziate con fondi potenziamento Agenzia (ex-comma 193/165)	23.452.787	44.678.792	90,5
TOTALE	161.257.000	238.491.510	47,9

Fonte: dati conto consuntivo

Le manutenzioni ordinarie ammontano ad euro 510.017 in aumento del 20,8 per cento rispetto al 2023 (euro 422.324), 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” risulta pari ad euro 485.416, in notevole aumento rispetto all’esercizio precedente (euro 150.997). La differenza è dovuta in massima parte alla riclassificazione, nel bilancio 2024, degli oneri relativi alla retribuzione del Direttore dell’Agenzia, ora nella voce allocati in “Organi sociali e di controllo”, mentre precedentemente erano imputati tra i costi del personale.

In merito alle “consulenze e prestazioni”, pari a euro 8.415.531, si registra un incremento del 12,1 per cento rispetto all’esercizio 2023 (euro 7.505.431); a tale incremento ha concorso anche il maggior costo delle prestazioni fornite dalla società Sogei (540.000 euro).

La voce “altri servizi” ammonta ad euro 5.913.480 (euro 4.983.326 nel 2023) 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 18,7 per cento.

Nell’esercizio 2024 la posta relativa a “godimento di beni dei terzi” pari ad euro risulta diminuita del 19 per cento (euro 239.378.718 nel 2023). Si espone, di seguito, la composizione di tale voce.

Tabella 25 - Godimento di beni dei terzi

	2023	2024	Variaz per cento
Manutenzioni	210.904	275.531	30,6
Amministrazione beni dello Stato e veicoli confiscati	627.626	889.735	41,8
Oneri condominiali	1.712.588	1.902.636	11,1
Amministrazione beni congelati	15.583.181	23.502.340	50,8
Canoni passivi di locazione fondi immobiliari	218.624.777	212.485.240	-2,8
Noleggi e locazioni	2.619.642	3.117.613	19,0
Totale	239.378.718	242.173.095	1,2

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 275.531, in aumento rispetto all’esercizio precedente (euro 210.904 nel 2023); 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 889.735, in aumento rispetto al 2023 (euro 627.626); la voce “canoni passivi di locazione fondi immobiliari”, pari ad euro 212.485.240 (euro 218.624.777 nel 2023), 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 1.145.000, 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. Si segnala che, a seguito della scadenza dei contratti, l’Agenzia ha iniziato ad applicare anche ai beni immobili conferiti ai Fondi comuni di investimento immobiliare le 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 3.117.613, in aumento rispetto all’esercizio 2023 (euro 2.619.642), 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/UE²⁵ 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 2024 la liquidità dell’Agenzia è passata da una consistenza di 898.911 (al 31 dicembre del 2023) ad una consistenza finale al 31 dicembre 2023 di 1.224.099 (+28,7 per cento).

²⁵ Attuata in Italia con il d.lgs. del 18 agosto 2015, n.139.

Tabella 26 - Rendiconto finanziario
In migliaia di euro

A. Flussi da attività operative	2023	2024
Gestione Ordinaria		
Utile d'esercizio	1.316	1.534
Ammortamenti dell'esercizio	8.781	10.721
Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	0	1.972
Riduzione (aumento) dei crediti verso clienti	-476	-3
Riduzione (aumento) dei crediti verso altri	-8.902	337
Riduzione (aumento) dei crediti tributari	-33	59
Riduzione (aumento) dei ratei e risconti attivi	26.250	1.471
Aumento (riduzione) dei debiti verso fornitori	15.729	11.643
Aumento (riduzione) dei debiti tributari, previdenziali e altri	-4.110	-19.276
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-1.043	-961
Indennità di anzianità dell'esercizio:		
Accantonamenti (+)	3.375	3.622
Pagamenti (-)	-3.406	-3.509
Variazione dei fondi per rischi e oneri		
Accantonamenti (+)	17.084	9.823
Rilasci ed utilizzi (-)	-3.742	-4.549
Svalutazioni (rivalutazioni) delle immobilizzazioni finanziarie	0	0
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Ordinaria	50.822	12.884
Gestione Programmi Immobiliari (capp. 7754 ed ex 7596)		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	78.974	-77.770
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-92.177	65.717
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Programmi Immobiliari"	-13.203	-12.053
Gestione Lavori su compendi Fondi Immobiliari		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-2.371	-4.248
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Lavori su Fondi Immobiliari"	-2.371	-4.248
Gestione capitolo 3902 (ex art. 33, c. 8bis, DL 98/2011)		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	5	-33
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione capitolo 3902	5	-33
Gestione fondi cap. 7759 (comma 140, 1072 e 95)		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	-113.675	-198.735
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	133.964	232.281
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione ex capitolo 7759	20.289	33.546

Gestione "Accatastamenti" (già Censimento)		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-272	-590
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Accatastamenti" (già Censimento)	-272	-590
Gestione Debiti Pregressi e Veicoli		
Aumento (riduzione) dei debiti verso MEF	-14	-51
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Debiti Pregressi e Veicoli"	-14	-51
Gestione interventi finanziati con fondi di terzi e PNRR		
Riduzione (aumento) dei crediti verso terzi	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	108.959	272.367
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione degli interventi fondi di terzi e PNRR	108.959	272.367
Gestione Commissario Straordinario al sisma 2016		
Riduzione (aumento) dei crediti v/ Commissario Straordinario	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	7.725	-9.221
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Commiss. Straordinario al sisma 2016	7.725	-9.221
Gestione fondi potenziamento Agenzia (ex Comma 193/165)		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-166	-120
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione fondi potenziamento Agenzia	-166	-120
Gestione progetti speciali		
Riduzione (aumento) dei crediti	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-76	-262
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione progetti speciali	-76	-262
Gestione Fondo Innovazione		
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	379	928
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Fondo Innovazione	379	928
Gestione veicoli art. 215 bis CdS		
Riduzione (aumento) dei crediti	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-32	-45
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Veicoli art. 215bis CdS	-32	-45
Gestione Struttura per la Progettazione		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	62	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	35.964	48.240
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Struttura per la Progettazione	36.026	48.240
Gestione beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	21.000	0

Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-18.805	-1.805
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione dei Beni congelati	2.195	-1.805
Flussi netti generati/(assorbiti) da attività operative (A)	210.266	339.537
B. Flussi da attività di investimento		
Valore netto contabile delle immobilizzazioni cedute:	0	1
Acquisto di immobilizzazioni:	-9.898	-14.349
Flussi netti generati/(assorbiti) da attività di investimento (B)	-9.898	-14.348
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)	200.369	325.189
E. Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	698.542	898.911
F. Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio (F = D + E)	898.911	1.224.099

Fonte: dati conto consuntivo

8. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Attraverso il controllo di cui all'art. 12 della l. n. 259 del 1958, attuativo dell'art. 100, comma 2, della Costituzione, il Parlamento acquisisce gli elementi conoscitivi sulla gestione degli Enti cui contribuisce in via ordinaria direttamente dalla magistratura contabile, terza ed indipendente, che ne è esclusiva intestataria.

In tale ambito, si osserva che l'Agenzia del demanio è un ente pubblico economico sottoposto alla vigilanza e agli indirizzi del Ministero dell'economia e delle finanze. Nel corso del 2024, nell'assetto organizzativo dell'Agenzia è senz'altro cresciuta l'importanza strategica, della struttura per la progettazione, prevista dall'art. 1, commi 162-170, della legge n. 145 del 2018, anche per la realizzazione di alcuni interventi finanziati con il PNRR.

I costi sostenuti nel 2024 dall'Agenzia per i compensi attribuiti agli organi di amministrazione e controllo risultano pari a euro 485.000, nel quale figurano il costo del Direttore dell'Agenzia pari a euro 330.000, quello del Comitato di gestione (56.000), del collegio dei revisori (81.000) e dell'organismo di vigilanza (32.000). Detti compensi, rideterminati con la delibera del Comitato di gestione n. 116 del 30 gennaio 2025, hanno subito un incremento a seguito dell'entrata in vigore del d.p.c.m. 23 agosto 2022, n. 143.

È proseguita, anche nel 2024, sotto la direzione del Comitato di sicurezza finanziaria del Mef, l'attività di gestione dei beni congelati a seguito dell'occupazione militare da parte della Federazione russa dei territori dell'Ucraina, in attuazione del Regolamento (UE) n. 269 del 2014.

Tale specifica attività, anche in considerazione del valore di taluni cespiti immobiliari e/o beni mobili registrati (circa due miliardi di euro) e dei rischi di insorgenza di contenzioso con i proprietari, è oggetto di specifico monitoraggio.

In tale ambito, il Mef ha complessivamente assegnato all'Agenzia del demanio la somma di 81,9 mln di euro, di cui 72,1 mln di euro circa pagati al 31 dicembre 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, che risulta in linea con gli obiettivi programmati, è oggetto di periodico monitoraggio da parte di questa Sezione.

A seguito dell'ottavo monitoraggio è emerso che, al netto dell'intervento presso la Caserma Pepicelli, stralciato dai finanziamenti PNRR, le somme pagate (pari a euro 33.200.697) evidenziano uno scostamento negativo del 45,5 per cento rispetto all'importo complessivamente assegnato (euro 60.863.686).

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 (5,4 per cento comprensivo anche del personale con contratto di somministrazione), dovuto in parte all'inserimento in organico di 155 nuove risorse, a fronte di 60 cessazioni e in parte per la quota di accantonamento relativo al rinnovo contrattuale.

L'organico di fine periodo si è pertanto assestato su 1.403 dipendenti. In particolare, i costi per salari e stipendi, pari a euro 63.019.819 (59.876.065 euro nel 2023), subiscono il predetto incremento percentuale principalmente per maggiori assunzioni del personale dell'Agenzia (1.622 migliaia di euro) e del personale della Struttura per la Progettazione (1.530 migliaia di euro).

Per quanto riguarda la gestione economica, l'esercizio 2024 chiude con un utile pari ad euro 1.533.902 (euro 1.315.624 nel 2023), mostrando un incremento rispetto all'esercizio precedente. Al 31 dicembre 2024 il valore della produzione risulta pari ad euro 598.297.133, in lieve aumento (15,8 per cento) rispetto all'anno precedente (euro 516.854.099).

I ricavi delle vendite e prestazioni di servizi istituzionali sono pari ad euro 586.659.708 (502.643.982 nel 2023), in crescita del 16,7 per cento.

L'importo di euro 101.484.821 rappresenta il corrispettivo riconosciuto all'Agenzia a fronte del livello quali/quantitativo dei servizi resi nell'anno, così come previsto dalla Convenzione di servizi 2024 – 2026.

I costi della produzione, pari ad euro 591.120.393 (euro 510.292.159 nel 2023), mostrano un lieve aumento del 2,7 per cento.

Le spese per servizi, pari a euro 238.491.510 (161.256.999 euro nel 2023), sono in aumento del 47,9 per cento per effetto di maggiori spese finanziate dal Mef per oltre 54 mln. Il patrimonio netto ammonta ad euro 333.655.012 (euro 332.121.110 nel 2023) in aumento dello 0,5 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.

A proposito del contenzioso legale, si richiama l'attenzione dell'ente sulla risoluzione di alcune difficoltà nella quantificazione del fondo da accantonare, connesse, principalmente, alla pluralità dei soggetti spesso citati in giudizio insieme all'Agenzia, nonché all'indisponibilità dell'Avvocatura dello Stato a rilasciare valutazioni utili all'applicazione del principio contabile di riferimento (Oic n. 31), come avviene, invece, da parte dei patrocinanti del libero foro. Ulteriori profili di incertezza refluenti sulla stima discendono, inoltre, dal fatto che non risultano sempre disponibili "dati ragionevolmente certi in merito al probabile esito dei giudizi pendenti" in ragione anche dell'alea e della complessità delle controversie, nonché delle variabili di imputazione dell'eventuale danno accertato, talvolta a carico dello Stato, in qualità di "proprietario" dei beni, talaltra dell'Agenzia, quale "gestore" dei beni stessi.

Merita segnalazione all'attenzione dell'ente, altresì, l'elevato volume dei risconti passivi, pari ad oltre 3.200 milioni di euro, per di più in incremento (+600 milioni di euro) rispetto al 2023, fenomeno sintomatico di possibili margini di miglioramento nella programmazione della capacità di spesa dell'Agenzia quanto ad uso tempestivo delle risorse esterne.

In questo specifico ambito, rilevano soprattutto le somme ricevute a seguito di specifici accordi con altre amministrazioni e, tra queste, particolarmente significativa risulta la voce "Risconti passivi su contributi per interventi comma 140", pari ad oltre 1,5 miliardi, in lieve incremento

rispetto al 2023, e quella relativa a “manutenzioni straordinarie effettuate con fondi di terzi” (534 milioni), anch’essa in incremento rispetto al 2023.

Il valore della riserva legale, pari ad euro 6.435.953, è incrementato per effetto della destinazione del 5 per cento dell’utile realizzatosi nell’esercizio 2023. I ratei e risconti passivi, pari ad euro 3.269.281 (euro 2.667.039.657 nel 2023), aumentano nell’esercizio in esame di ulteriori euro 602.256, 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 2024 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 di euro 152.257 sul capitolo di entrata del bilancio dello Stato n. 3422 - capo X, riferito al saldo dovuto per l’annualità 2023 ed un accantonamento nel Bilancio di euro 441.540, riferito al saldo dovuto per l’annualità 2024, il cui versamento è stato effettuato a giugno 2025.

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 2023-2025, che sostituisce ed integra il precedente Piano 2022-2024 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

