



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

## **PROGETTO DI BILANCIO 2025**



**30 aprile 2026**

---

**INDICE**

ORGANI DELIBERANTI E ORGANISMI DI CONTROLLO	4
RELAZIONE SULLA GESTIONE	6
IL CONTESTO DI RIFERIMENTO	7
GLI INDIRIZZI STRATEGICI PER IL 2025	12
L'EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE GESTITO	24
GLI HIGHLIGHTS ECONOMICO – FINANZIARI	27
LE PRINCIPALI ATTIVITÀ SVOLTE E I RISULTATI CONSEGUITI	34
LA STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE	87
LA DIREZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DIGITALE	111
I CONTRATTI DI SERVIZI IMMOBILIARI (FIP e FP1)	120
L'ATTIVITÀ "COMMERCIALE"	125
LA GESTIONE DEI FONDI STANZIATI SUI CAPITOLI DEL BILANCIO DELLO STATO	127
I TEMPI DI PAGAMENTO (MISURE DI CUI AL DL 66/2014)	132
LA CORPORATE GOVERNANCE	134
IL MONITORAGGIO DEL MODELLO EX LEGGE 262/2005 (DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI)	141
L'INFORMATIVA SUI RISCHI EX D. LGS. 32/2007	142
EVOLUZIONE DEL MODELLO 231, LA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E LA TRASPARENZA	164
LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA E L'ORGANICO	166
IL REGIME FISCALE	168
L'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI VOLTE AL CONTENIMENTO DELLA SPESA	170
LA TUTELA DELLA PRIVACY E LA PROTEZIONE DEI DATI	173
LA SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO	175
I FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	179
L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	181
PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO	184
BILANCIO DI ESERCIZIO	185

---

---

STATO PATRIMONIALE	186
CONTO ECONOMICO	189
RENDICONTO FINANZIARIO	192
NOTA INTEGRATIVA	198
ALLEGATI	296
STATO PATRIMONIALE DETTAGLIATO	297
CONTO ECONOMICO DETTAGLIATO	300
RACCORDO DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CON LA CONTABILITÀ DI STATO	303
CONTO CONSUNTIVO IN TERMINI DI CASSA	314
PIANO DEGLI INDICATORI E DEI RISULTATI ATTESI DI BILANCIO	321
APPENDICE NORMATIVA	324
STRUTTURE TERRITORIALI DELL'AGENZIA	374

**AGENZIA DEL DEMANIO**

**Direzione Generale in Roma - Via Barberini n. 38**

**Codice Fiscale n. 06340981007**

---

**ORGANI DELIBERANTI E ORGANISMI DI CONTROLLO****COMITATO DI GESTIONE (\*)**

Alessandra dal Verme (**)	Presidente
Anna Lilli	Membro interno (in quiescenza)
Paolo Maranca	Membro interno (in quiescenza)
Anna Corrado	Membro esterno
Daniela Rota	Membro esterno

(\*) Nominato in data 8 agosto 2024 con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri.

(\*\*) Rinnovata nell'incarico di Direttore dell'Agenzia con Decreto del Presidente della Repubblica del 13 gennaio 2026.

**COLLEGIO DEI REVISORI (\*)**

Luisa D'Arcano	Presidente
Primo Ferranti	Membro effettivo
Daniele Cuppone	Membro effettivo
Stefano Moracci	Membro supplente
Elio Di Gennaro	Membro supplente

(\*) Nominato in data 21 marzo 2023 con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

**MAGISTRATO DELLA CORTE DEI CONTI**

Francesco Albo (*)	Delegato al controllo
Saverio Galasso (**)	Sostituto

(\*) Nominato nell'adunanza del 25-26 ottobre 2022 dal Consiglio di Presidenza della Corte dei conti con decorrenza 1° gennaio 2023.

(\*\*) Nominato nell'adunanza del 22 novembre 2022 dal Consiglio di Presidenza della Corte dei conti con decorrenza 1° gennaio 2023.

**SOCIETA' DI REVISIONE**

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

**DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI**

Fabio Garagozzo (\*)

(\*) Rinnovato nell'incarico dal Comitato di Gestione nella seduta del 4 dicembre 2025, con decorrenza dal 5 dicembre 2025, per la durata di tre anni.

**ORGANISMO DI VIGILANZA (\*)**

Alberto Tron Tavaréz	Presidente (esterno)
Antonio Palumbo	Membro esterno
Enrica Tanno	Membro interno

(\*) Nominato dal Comitato di Gestione nella seduta del 24 luglio 2025, per la durata di tre anni con decorrenza dal 1° agosto 2025.

**RESPONSABILE DELLA PROTEZIONE DEI DATI (RPD)**

Mariella Patriarca (\*)

(\*) Nominata con Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 100, prot. 7026 del 8 aprile 2022, con decorrenza dal 13 aprile 2022.

**RESPONSABILE DELLA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E DELLA TRASPARENZA**

Giuseppe Pisciotta (\*)

(\*) Nominato dal Comitato di Gestione nella seduta del 12 giugno 2023, con decorrenza dal 15 giugno 2023.

**RELAZIONE SULLA GESTIONE**

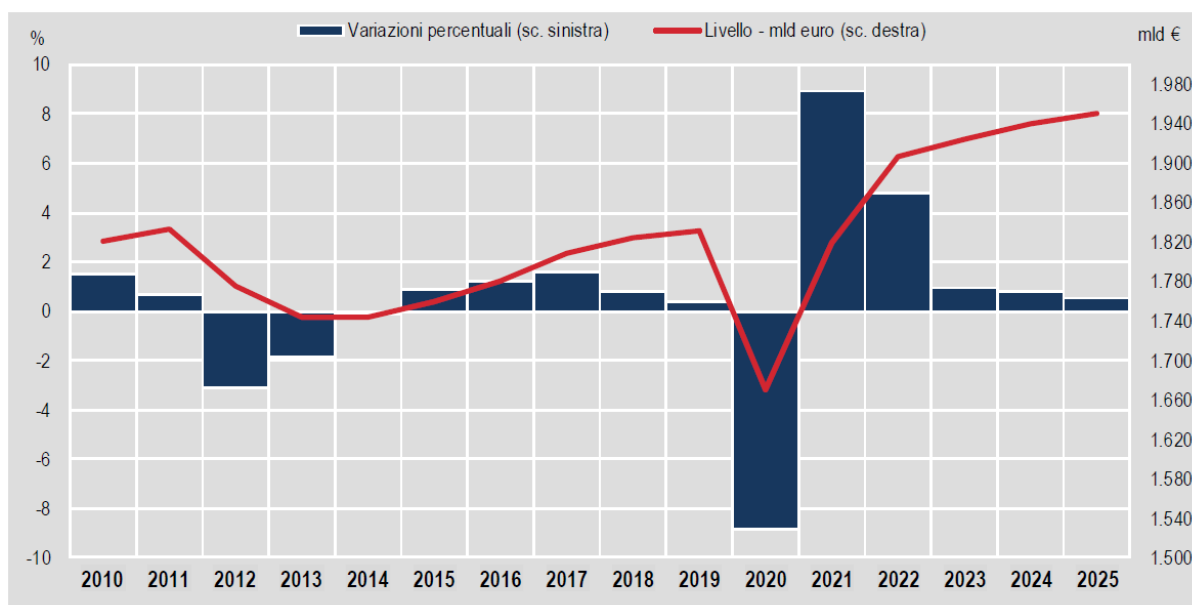
## IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

Secondo gli ultimi dati ISTAT, nel 2025 il PIL italiano è cresciuto dello 0,5% rispetto al 2024, una percentuale in linea con quanto stimato dal Governo nel Documento Programmatico di Bilancio (DPB 2026) e dalla Banca d'Italia (0,6%). Il lieve aumento del PIL è stato trainato soprattutto dalla domanda interna, che comprende i consumi delle famiglie, gli investimenti delle imprese e la spesa pubblica, mentre la domanda esterna è calata.

La crescita del 2025 allo 0,5% è più bassa di quella del 2024 (0,7%) ma è prevista crescere allo 0,8% il prossimo anno, dato che tuttavia non sconta ancora le inevitabili conseguenze sull'economia italiana della guerra scoppiata a fine febbraio 2026 in Medioriente.

### ANDAMENTO DEL PIL

Anni 2010-2025, valori concatenati in milioni di euro (anno di riferimento 2020) e variazioni percentuali annuali



Fonte: Istat

Per il 2025, il deficit, misurato in rapporto al Pil, è stimato attestarsi al 3,1%, in miglioramento rispetto al 3,4% del 2024 anche se oltre il limite di un decimo rispetto a quanto stabilito dagli accordi dell'Unione europea. Il debito è stimato salire al 137,1% dal 134,7% del 2024.

A dicembre 2025, rispetto al mese precedente, il numero di occupati è in calo, attestandosi a 24 milioni 142 mila principalmente per la contrazione del lavoro dipendente. Rispetto a dicembre 2024 l'occupazione aumenta (+62 mila occupati in un anno), come sintesi della crescita dei dipendenti permanenti e degli autonomi,

parzialmente compensata dal calo dei dipendenti a termine. Su base mensile, il tasso di occupazione e quello di disoccupazione scendono rispettivamente al 62,5% e al 5,6% mentre il tasso di inattività sale al 33,7%.



Fonte: ISTAT

A dicembre 2025 l’inflazione mostra un aumento dello 0,2% su novembre 2025 e dell’1,2% su dicembre 2024. Nella media 2025, i prezzi al consumo risultano cresciuti dell’1,5% rispetto all’anno precedente, in accelerazione rispetto al dato registrato nel 2024 (+1,0%). A febbraio 2026, secondo le stime preliminari dell’ISTAT, l’inflazione registra una sensibile accelerazione (+1,6%, dal +1,0% di gennaio), tuttavia il dato non registra ancora l’inevitabile rialzo dei prezzi delle fonti energetiche (gas e greggio) in conseguenza della guerra in Medio Oriente scoppiata a fine febbraio.

### **Pil mondiale**

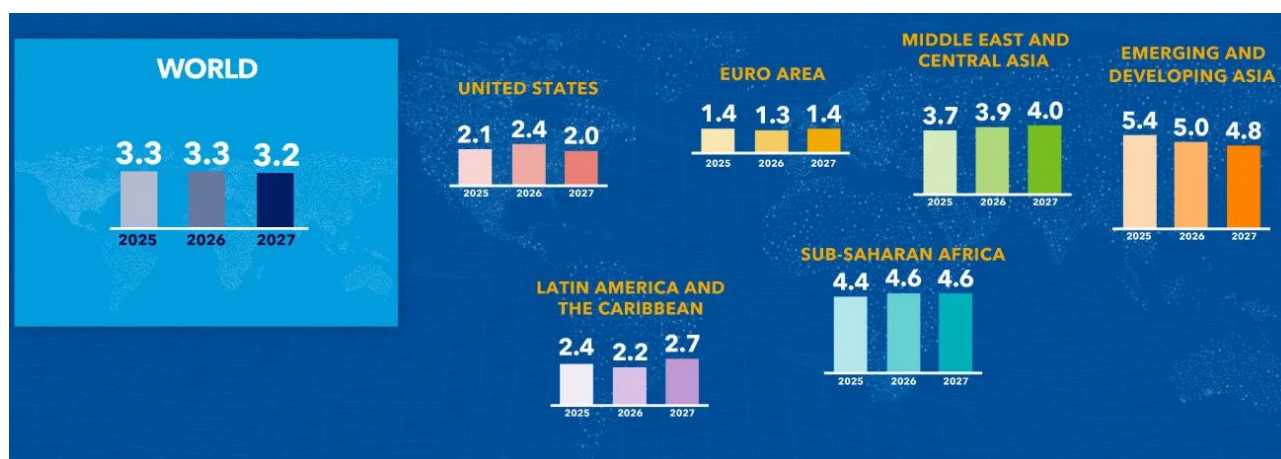
Secondo l’ultimo rapporto del FMI di gennaio 2026, nel 2025 l’economia mondiale è cresciuta del 3,3% e lo stesso farà nel 2026. La crescita globale sembra stabilizzarsi anche se ad un livello storicamente basso mostrando resilienza davanti alla moltiplicazione dei fronti di crisi ad un anno di presidenza Trump. Ciononostante, le stime del FMI sono state emesse precedentemente alla guerra in Medio Oriente scoppiata a fine febbraio 2026 il cui impatto sui mercati globali non è ancora stato quantificato e la cui durata non è al momento prevedibile.

Per quanto riguarda l’eurozona la crescita rimarrà stabile all’1,3% nel 2026 e all’1,4% nel 2027, dall’1,4% del 2025. Tra quest’anno e il prossimo, si sentiranno gli effetti degli aumenti della spesa pubblica in Germania. Il Regno Unito, nel 2025 cresce

dell'1,4% o poco meno e altrettanto farà nel 2026. Resta sotto l'1% la crescita attesa per la Russia. Nel 2025, la Cina ha raggiunto il traguardo del 5% di crescita del Pil, ma non riuscirà a ripetersi quest'anno (4,5%). Opposta la situazione dell'India, che nel 2025 ha accelerato al 7,3%, dal 6,5% del 2024, e per il 2026 si prevede una crescita del 6,4%. Torna sotto l'1% la previsione di crescita del Giappone nel 2026 dopo l'accelerazione registrata nel 2025.

### CRESCITA PIL MONDIALE PER REGIONE

(variazioni percentuali sull'anno precedente)



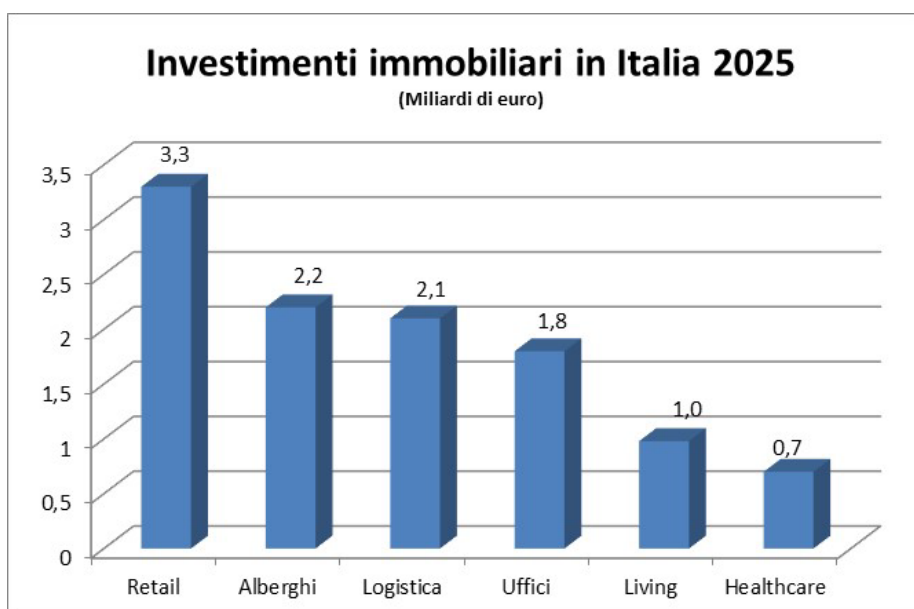
Fonte FMI

### Il mercato immobiliare

I volumi d'investimento del **commercial real estate** italiano nel 2025 sono stati pari a circa 12,4 miliardi di euro, in forte crescita rispetto al 2024, chiudendo con un numero record di transazioni dovuto al fatto che la maggior parte di esse (circa l'80%) hanno un valore inferiore ai 50 €/milioni. Rimane molto alto l'interesse per l'attività di sviluppo e rigenerazione, che riguarda ben il 20% dei volumi dell'anno. Gli investitori internazionali continuano a rivestire un ruolo predominante, generando circa il 57% dei volumi complessivi.

Il settore principale di investimento nei quattro trimestri è stato quello del **retail**, totalizzando nel 2025 un volume di oltre i 3,3 miliardi di euro, in crescita del 27% rispetto al 2024 e raggiungendo la migliore performance di sempre. Segue il settore **alberghiero** che si è confermato saldamente tra le preferenze degli investitori, con circa 2,2 miliardi di euro investiti, con una crescita del 16% rispetto al 2024; **Roma** si

conferma il mercato leader, con il 20% degli investimenti. Il settore della **logistica** ha registrato investimenti per circa 2,1 miliardi di euro, in crescita del 26% rispetto al 2024. Nel 2025 il comparto **uffici** ha registrato investimenti per circa 1,8 miliardi di euro, evidenziando una flessione del 20% rispetto al 2024. Con 980 milioni di euro investiti nel 2025 (350 milioni nell'ultimo trimestre dell'anno), il settore **living** (*student housing, senior housing, multifamily, ecc.*) ha consolidato la sua performance rispetto al 2024 con differenze tra diversi segmenti. Lo *student housing* da solo, infatti, ha raccolto il 47% dei volumi. Il settore **healthcare** conferma un'elevata dinamicità, registrando nel 2025 il miglior risultato di sempre con investimenti pari a circa 700 milioni di euro quasi tutti riconducibili a operazioni in portafoglio.



Fonte: Elaborazione AdD su dati di Colliers International e Savills

### ***I fondi immobiliari***

I fondi immobiliari italiani proseguono nel loro percorso di crescita: nel 2025 il patrimonio gestito ha rappresentato oltre il 14% del totale dei veicoli finanziari europei. Il valore degli immobili detenuti direttamente dai 715 fondi attivi ha raggiunto quasi 150 miliardi di euro, segnando un incremento dell'8% rispetto al 2024. Nel corso del 2025 l'*asset allocation* ha mostrato una lieve ricomposizione con l'aumento dei comparti residenziale e ricettivo mentre la logistica mantiene un'incidenza sostanzialmente stabile.

Il settore è ripartito fra i seguenti strumenti d'investimento:

- 0,1%: fondi immobiliari destinati al pubblico *retail* (c.d. "fondi *retail*");
- 98,6%: fondi immobiliari destinati a investitori istituzionali/qualificati (c.d. "fondi riservati");
- 1,2%: Siiq (Società di investimento immobiliari quotate);
- 0,1%: società immobiliari quotate (FTSE IBI).

Nel corso dell'anno il NAV (Net Asset Value) medio aggregato è cresciuto di oltre l'8% rispetto all'anno precedente, toccando i 131 miliardi di euro.

---

## GLI INDIRIZZI STRATEGICI PER IL 2025

La missione istituzionale affidata all'Agenzia dall'articolo 65 del D.Lgs. 300/99 e successive modificazioni prevede che all'Ente sia attribuita:

- l'amministrazione dei beni immobili dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego, nonché di svilupparne il sistema informativo di gestione;
- la valutazione con criteri di mercato e la gestione con modalità imprenditoriali di programmi di vendita, di provvista, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- la gestione dei veicoli confiscati e dei beni congelati ex art. 12 del D.Lgs. 22 giugno 2007, n. 109.

In base agli Atti di Indirizzo emanati dall'Autorità politica, l'Agenzia assicura la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di quello mobiliare di propria competenza, nonché ogni altra attività prevista da disposizioni normative, con l'obiettivo di generare valore economico sociale e ambientale, con un impatto positivo sull'economia, una riduzione della spesa a carico del bilancio dello Stato, un calo del debito pubblico a fronte dell'incremento patrimoniale attivo dello Stato, una maggiore attrattività per l'investimento privato e la rigenerazione dei Territori, contestualmente individuando nuovi modelli innovativi di edificio pubblico e soluzioni per favorire la modernizzazione della logistica delle PA e dei servizi resi alla cittadinanza, attraverso l'applicazione di strumenti digitali e tecnologici e dei più avanzati criteri di sostenibilità e la pianificazione integrata con tutti gli *stakeholder* e in sinergia con le Amministrazioni di centro e di territorio e con le Istituzioni di riferimento.

In particolare, sulla base delle linee definite nell'Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2025-2027, l'Agenzia è stata chiamata ad adottare le soluzioni tecniche ed organizzative e le migliori forme di collaborazione con le Amministrazioni competenti, finalizzate a realizzare gli obiettivi contenuti nelle seguenti Aree strategiche di intervento:

- i. **GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE STATALE**. In tale ambito rientrano le azioni dirette a gestire, valorizzare, razionalizzare e rendere efficienti gli immobili del patrimonio statale, anche alla luce degli investimenti

---

edilizi realizzati e del loro ritorno economico, perseguendo in particolare i seguenti obiettivi:

1. **Assicurare la gestione dei beni statali in un'ottica di creazione di valore economico, sociale e ambientale e di riduzione della spesa pubblica, sviluppando il sistema informativo dei beni immobili dello Stato, migliorando la qualità dei dati a disposizione e promuovendo modelli di servizio più efficienti e sistemi di misurazione degli impatti economici, ambientali e sociali prodotti**, attraverso:
  - a. la gestione e la razionalizzazione degli immobili per le Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC). La razionalizzazione e riqualificazione degli spazi in uso, lo sviluppo di modelli di uffici per la PA innovativi e sostenibili coerenti con le nuove modalità di organizzazione del lavoro e con i principi di efficienza di allocazione degli spazi, sintetizzati nell'indicatore "*metro quadro per addetto*", l'efficientamento delle procedure amministrative, anche mediante la digitalizzazione e la collaborazione con gli enti territoriali per ottimizzare l'uso degli immobili pubblici disponibili sul territorio. Tale azione dovrà raccordarsi con i processi di riorganizzazione delle Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC) e la loro presenza sul territorio, tra l'altro, mediante la promozione e diffusione di modelli di centri di servizi polifunzionali (cittadelle di giustizia, sicurezza e poli archivistici) nonché l'esecuzione degli interventi edilizi strumentali;
  - b. la gestione degli immobili FIP/FP1. L'attività si sostanzia nella definizione e implementazione – in qualità di Conduttore Unico, nell'ambito degli indirizzi, criteri e risorse individuate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e secondo le disposizioni di cui all'articolo 69 del decreto-legge n. 104 del 2020 – del piano di rilascio/utilizzo degli immobili conferiti ai Fondi FIP/FP1, tenuto conto dei vincoli derivanti dal complesso quadro normativo e contrattuale che caratterizza gli utilizzi in essere.
  - c. il presidio e la tutela dei beni affidati. L'Agenzia provvede alla gestione, al presidio e alla tutela dei beni in portafoglio, compresi i beni devoluti allo Stato a seguito di eredità vacanti, assicurando, secondo le normative vigenti: l'assunzione in consistenza di nuovi beni ove

---

pervenuti per legge, la vigilanza sui beni affidati, il controllo sul corretto utilizzo e sulla regolarità delle utenze, l'attivazione delle procedure di riscossione dei crediti, l'acquisizione di elementi di conoscenza per la segmentazione dei beni per supportare la pianificazione e la piena attuazione di tutte le azioni precedentemente indicate, l'estensione del fascicolo digitale dell'immobile e la realizzazione di un programma di investimenti tecnologici e di efficientamento energetico. In tale ambito rientra anche l'ottimizzazione delle basi dati immobiliari in termini di ampliamento e di qualità delle informazioni, di interoperabilità tra i sistemi interni ed esterni per rafforzare l'efficacia delle attività di gestione del patrimonio immobiliare affidato. L'Agenzia continuerà, inoltre, ad assicurare una efficace gestione dei veicoli pervenuti allo Stato per violazioni del Codice della strada di natura amministrativa, in un'ottica di contenimento degli oneri a carico dello Stato.

- d. la gestione dei beni congelati ex art. 12 del D.Lgs. 22 giugno 2007, n. 109. L'Agenzia cura la salvaguardia degli interessi erariali nell'ambito della gestione dei beni congelati (ex art. 12 del D.Lgs. 22 giugno 2007, n. 109), anche nel mutato contesto internazionale e, sulla base degli indirizzi forniti dal Comitato per la Sicurezza Finanziaria (CSF), la custodia, l'amministrazione e la gestione delle risorse economiche oggetto di congelamento.
- e. la congruità dei valori immobiliari. L'Agenzia cura il rilascio di pareri di congruità sui valori di acquisto e di rinnovo di locazioni passive da parte di Amministrazioni Pubbliche e sui valori di alienazione a terzi da parte di Enti Territoriali di immobili acquisiti con il c.d. "federalismo demaniale".

**2. Gestire e valorizzare il patrimonio disponibile per ottimizzarne il rendimento economico e creare valore sociale e ambientale**, attraverso la realizzazione delle seguenti attività:

- a. valorizzazione degli immobili pubblici e rigenerazione dei territori circostanti. Attraverso iniziative di valorizzazione immobiliare che puntino alla creazione di valore per il patrimonio dello Stato, anche

---

nell'ottica della riduzione del debito pubblico e di miglioramento dell'attivo, nonché di valore economico, sociale e ambientale nel breve, medio e lungo periodo, sviluppando modelli che, attraverso una più specifica conoscenza degli immobili e del territorio su cui insistono, consentano la realizzazione di progetti innovativi con azioni tematiche, puntuali o a rete. In quest'ultima direzione potrà essere perseguita la valorizzazione sociale, ambientale, turistico-culturale degli immobili in gestione non destinati a fini istituzionali, in cooperazione con gli enti territoriali interessati, con i Ministeri di riferimento e gli *stakeholder*, favorendo la rigenerazione dei territori e una pronta risposta anche al fabbisogno di infrastrutture per uso sociale (*housing* universitario, *social e senior housing*, edilizia sanitaria), ovvero infrastrutture miste flessibili capaci di diventare *hub* di ricerca e innovazione, attraverso forme di partenariato pubblico/privato. Tutto ciò, anche nella prospettiva, sotto il profilo economico, di evitare una svalutazione degli asset e ridurre i costi di manutenzione e quelli energetici;

- b. le vendite Immobiliari. Al fine di contribuire al conseguimento degli obiettivi di bilancio in materia di dismissioni, l'Agenzia proseguirà le attività di cessione degli immobili in gestione non necessari a soddisfare fini istituzionali, quali le razionalizzazioni delle PAC e la valorizzazione socioculturale finalizzata alla rigenerazione urbana, e privi di vincoli di alienabilità, con l'obiettivo di ottimizzare la composizione del portafoglio riducendo i costi di gestione.
  - c. locazioni attive/concessioni. Assicurare la messa a reddito degli immobili non destinati a soddisfare fini istituzionali per i quali la locazione o concessione, ivi compresa quella con investimenti di terzi, si presenti più vantaggiosa rispetto alla vendita anche attraverso il conferimento/apporto a fondi, inclusi quelli istituzionali, mantenendo la proprietà di quote.
- 3. Realizzare gli interventi immobiliari programmati sul patrimonio indisponibile per accrescerne il valore, razionalizzando gli spazi in uso alle PAC ed efficientando la spesa per locazioni passive, per consumi**

---

**energetici e per manutenzione degli immobili concessi in uso governativo**, attraverso la realizzazione delle seguenti attività:

a. investimenti immobiliari e riqualificazione dei beni statali. L'Agenzia assicura il contributo al rilancio degli investimenti pubblici mediante la razionalizzazione e rifunzionalizzazione di immobili dello Stato in uso alle PAC e la rigenerazione di quelli poco o male utilizzati o in disuso, valutando ex ante costi e benefici degli investimenti programmati e misurando ex post il ritorno economico di quelli realizzati e i conseguenti impatti sul conto generale del patrimonio e sul bilancio dello Stato in termini di riduzione della spesa per locazioni passive, per consumi energetici e per manutenzione degli immobili. Nella medesima prospettiva di creazione di valore pubblico, saranno inoltre valutati gli impatti economico-finanziari, sociali e ambientali, attraverso indicatori ESG, nel rispetto del principio DNSH (*Do Not Significant Harm*) e delle politiche di *green procurement*, mediante l'adozione di una metodologia che, attraverso specifici *KPI*, permetterà la misurazione nel tempo degli impatti anche ai fini della prioritizzazione degli investimenti in chiave ESG. Ai fini di una corretta programmazione e gestione degli interventi, l'Agenzia garantirà inoltre:

- l'allineamento della programmazione gestionale con quella finanziaria, per le risorse finanziarie messe a disposizione dal bilancio statale;
- la realizzazione e diffusione di progetti di *smart e sustainable building* e un sistema di gestione e valorizzazione immobiliare, ricorrendo anche a strumenti tecnologici quali BIM (*Building Information Modeling*), *Digital Twin* e intelligenza artificiale per migliorare la conoscenza degli immobili, la sostenibilità climatica, ambientale e sociale, l'efficienza energetica, l'accessibilità e la sicurezza;
- il potenziamento delle iniziative di riqualificazione di beni statali e vaste aree demaniali e di progetti per la rigenerazione urbana e ambientale, la sicurezza degli edifici, la prevenzione del rischio sismico, l'efficientamento e l'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili, la gestione digitale dell'opera tesa a migliorarne l'intero ciclo di vita, l'adattamento ai cambiamenti climatici e la loro mitigazione, la riduzione del consumo del suolo e l'efficacia e la circolarità nell'uso delle risorse naturali, le performance e l'impatto positivo sull'ecosistema di riferimento, contribuendo agli obiettivi di

---

sviluppo sostenibile dell'Agenda 2030 e di autonomia energetica indispensabile nel mutato contesto;

- la promozione di forme di collaborazione istituzionale, anche al fine di attivare forme di partenariato pubblico-privato, contribuendo in chiave innovativa a una efficace valorizzazione energetica e sostenibile del patrimonio immobiliare in gestione.

b. interventi con fondi di altre Amministrazioni. L'Agenzia garantisce il supporto ad altre Amministrazioni Centrali per la realizzazione di interventi su immobili dello Stato o su cui lo Stato vanta un diritto reale di godimento, a valere su risorse finanziarie delle stesse, nel quadro della cooperazione orizzontale fra soggetti pubblici e con la finalità di sviluppo e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

c. ricostruzione post eventi naturali estremi. L'Agenzia assicura il supporto al Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'Italia centrale colpiti dal sisma del 2016, in forza del ruolo di soggetto attuatore attribuito all'Agenzia dalla normativa vigente (art. 15, comma 1, decreto-legge n. 189 del 2016), e in altre realtà territoriali interessate da eventi naturali estremi a supporto dei relativi commissari, in coerenza con le competenze attribuite a quest'ultima dalle norme primarie e dalle ordinanze commissariali.

ii. ALTRI OBIETTIVI DI FINANZA PUBBLICA. In tale ambito rientrano le diverse attività svolte dall'Agenzia per generare valore attraverso il patrimonio immobiliare pubblico, perseguendo in particolare i seguenti obiettivi:

4. **Garantire, attraverso la Struttura per la progettazione, servizi di progettazione, ingegneria e architettura alle amministrazioni centrali e agli enti territoriali per favorire lo sviluppo, l'efficienza e la qualità della progettazione, nonché la realizzazione di investimenti pubblici.**

A tal fine, la Struttura per la Progettazione – pienamente integrata nell'Agenzia del demanio – orienterà la propria azione per fornire un supporto specialistico di alta qualità agli interventi sul patrimonio immobiliare degli enti territoriali, delle amministrazioni centrali e della stessa Agenzia, stante la complessità e rilevanza delle iniziative da avviare per

---

raccogliere nuove sfide quali la rigenerazione e riqualificazione di aree urbane, l'autosufficienza ed efficientamento energetico, la sostenibilità ambientale e climatica, l'innovazione tecnologica, l'emergenza alloggiativa connessa alla nuova dimensione dell'abitare (residenze universitarie, social e senior housing, centri di accoglienza) e l'edilizia scolastica.

**5. Contribuire alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e alla creazione di valore economico, sociale e ambientale.** In tale ambito, l'Agenzia è chiamata a svolgere le seguenti attività:

- a. adozione di un modello di Asset Management Strategico. L'Agenzia deve sviluppare un nuovo approccio di asset management che dovrà mirare alla valorizzazione degli immobili non strumentali e ridurre i beni *non performing*, i costi di gestione e le locazioni passive, con l'obiettivo di incrementare il portafoglio funzionale alle esigenze delle PAC. Una piattaforma su immobili, territori e contesto consentirà di individuare, per ciascun cluster, un portafoglio gestito e in uso (strumentale, non strumentale, *non performing*, locazioni passive) al fine di supportare le politiche di portafoglio. L'Agenzia potrà valutare modelli che consentano di identificare i costi finanziari e sociali legati alla mancata valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico (c.d. "costo del non fare").
- b. piano Città degli immobili pubblici. L'Agenzia continuerà nell'azione di promozione di una pianificazione integrata con le Istituzioni del territorio di tutte le iniziative di riqualificazione degli asset pubblici per massimizzare gli effetti di rigenerazione in coerenza con la pianificazione e lo sviluppo territoriale e per soddisfare i fabbisogni logistici delle PAC tenuto conto del contesto territoriale (dinamiche economico-sociali, identità storico-culturale, fattori ambientali e climatici).
- c. assicurare una gestione efficace delle controversie. L'Agenzia proseguirà l'attività di gestione del contenzioso relativa ai beni in gestione, misurando i risultati conseguiti anche attraverso appositi indicatori che terranno conto del numero e, ove possibile, del valore dei contenziosi definiti a favore dell'erario, in modo da contribuire ad

---

aumentare l'indice di vittoria in contenzioso dell'amministrazione finanziaria e ridurre le spese di soccombenza.

iii. RISORSE E FATTORI ABILITANTI. Rientrano in tale ambito le azioni realizzate dall'Agenzia per ottimizzare i servizi relativi all'amministrazione dei beni dello Stato, secondo una dimensione di maggiore efficienza, efficacia e produttività ed in particolare:

6. **Valorizzare le risorse umane.** Attraverso logiche di *change management*, l'Agenzia consoliderà una cultura organizzativa orientata alla sostenibilità, alla centralità dell'utenza e del territorio, alla digitalizzazione ed al governo della trasversalità, nella prospettiva della creazione di valore attraverso l'immobile pubblico. A tal fine saranno azionate tutte le leve di organizzazione e gestione del personale, con particolare riferimento alla selezione, alla formazione delle competenze e allo sviluppo delle professionalità, nella prospettiva di incrementare ulteriormente gli standard quantitativi e qualitativi di servizio di Agenzia. Al fine di perseguire l'obiettivo di ottimizzazione della propria dotazione di personale, l'Agenzia provvederà a sviluppare la manovra assunzionale per il triennio garantendo le esigenze di turn over, con il completamento delle procedure consentite di reclutamento entro il semestre successivo alle relative cessazioni, e al contempo garantendo una percentuale di copertura media annua dei contingenti alla medesima riconducibili non inferiore al 95%. In relazione alle politiche di gestione e sviluppo del patrimonio umano, l'Agenzia svilupperà inoltre un piano di azioni per la promozione e il miglioramento continuo della parità di genere, anche nell'ottica di conseguire la relativa certificazione. L'Agenzia proseguirà nella prassi consolidata di codificare un piano triennale di formazione funzionale al rafforzamento delle competenze del personale, promuovendo e implementando i processi di innovazione amministrativa, organizzativa e digitale dell'Ente, garantendo l'erogazione di formazione non inferiore alle 24 ore medie annue pro capite, dedicando particolare attenzione alle iniziative volte a sviluppare le competenze di dominio tecnico, le competenze trasversali e quelle necessarie a favorire

---

una piena e consapevole transizione digitale. L'Agenzia continuerà, infine, a monitorare l'efficacia degli istituti di work-life balance, quali lavoro agile e co-working, già attivati e fruibili dal personale dell'Ente.

7. **Migliorare lo stato delle risorse tangibili e intangibili.** A tal fine l'Agenzia promuoverà le seguenti azioni:

- a. rinnovare le sedi dell'Agenzia. Migliorare lo stato delle sedi di proprietà dell'Agenzia in linea con la capacità realizzativa rispetto alle risorse disponibili e ai benefici attesi in termini di miglioramento dell'efficienza logistica, ambientale, del benessere organizzativo e di innovazione tecnologica del patrimonio immobiliare in uso, con casi pilota che consentano anche di implementare piattaforme informative per il rilevamento delle performance e dei consumi.
- b. sviluppare un Piano di trasformazione digitale. Il processo di miglioramento e ottimizzazione della gestione dei beni dello Stato vede sempre più l'innovazione e la tecnologia digitale come elemento centrale per il raggiungimento di obiettivi sostenibili e duraturi nel tempo. Si garantirà:
  - lo sviluppo di un modello di *data driven company*, Al fine di migliorare le decisioni per la valorizzazione dell'immobile pubblico, estendere la digitalizzazione dei processi manutentivi e di controllo del ciclo di vita dell'immobile rigenerato, favorire l'analisi di scenari di segmentazione dei beni dello Stato, anche in un'ottica di partenariato pubblico-privato;
  - l'evoluzione della gestione digitale dei beni, con l'obiettivo di garantire all'Agenzia, agli *stakeholder* e alle altre Istituzioni interessate, l'accesso a modelli, informazioni e dati di qualità;
  - un utilizzo pragmatico, consapevole ed etico dell'intelligenza artificiale, incentrato su obiettivi di ottimizzazione e automazione operativa, analisi evoluta dei dati, predittività e miglioramento della produttività individuale, valutando tale strumentazione come ausilio alla gestione del patrimonio immobiliare e come volano per lo sviluppo di nuovi modelli di servizi per le pubbliche amministrazioni e i territori;
  - la partecipazione al processo di transizione digitale del Paese. In particolare, la diffusione dell'utilizzo del BIM (*Building Information*

*Modeling*) nella gestione degli interventi, a partire dalla fase della programmazione sino alla conduzione degli immobili;

- la diffusione della conoscenza dell'utilizzo e delle potenzialità, ivi compresi i rischi delle tecnologie digitali, come elementi di competitività del Paese e di miglioramento del funzionamento della pubblica amministrazione e degli enti economici.

- c. sviluppare il contributo delle risorse intangibili al processo di creazione di valore pubblico/sociale. L'adozione di iniziative volte ad incrementare il capitale intangibile, inteso come l'insieme degli asset relazionali, strutturali e culturali, funzionale all'implementazione di strategie di responsabilità sociale/ambientale e al raggiungimento degli obiettivi economico-finanziari.

#### **8. Efficientare le risorse a disposizione e i costi di funzionamento.**

L'Agenzia è chiamata a massimizzare i propri livelli di performance nel quadro delle risorse disponibili a legislazione vigente. A tal fine, la produttività dell'Agenzia sarà valutata rapportando i suoi costi di funzionamento al valore pubblico generato, misurato prioritariamente in termini di incrementi del valore del patrimonio gestito ovvero di maggiori entrate o minori spese assicurate al bilancio dello Stato. A quest'ultimo riguardo, si fa riferimento, in particolare, alla riduzione della spesa energetica, di manutenzione e funzionamento degli immobili in uso governativo e per locazioni passive, conseguente alla realizzazione degli interventi di rifunionalizzazione degli immobili e di razionalizzazione degli spazi per uffici. In tale ambito, l'Agenzia adotterà le iniziative più opportune per il contenimento dei costi di funzionamento e la tempestività dei pagamenti in favore dei fornitori, che saranno misurate attraverso appositi indicatori.

Nel quadro complessivo di attuazione degli articolati e sempre crescenti compiti istituzionali, per rispondere al meglio al mutato contesto in cui si trova ad operare, l'Agenzia ha avviato un profondo percorso di trasformazione che le permetta in tempi rapidi di convogliare e gestire gli investimenti necessari per rifunionalizzare gli immobili in uso e non utilizzati, puntando contestualmente alla rigenerazione dei territori nelle rispettive peculiarità, secondo tre linee direttrici:

1. **Sostenibilità** – ambiente come valore dell’Agenzia, in linea con il percorso di transizione ecologica del Paese e con gli obiettivi climatici, ambientali ed energetici nazionali ed europei;
2. **Innovazione** – trasformazione del governo e della razionalizzazione del patrimonio con l’adozione di soluzioni digitali e di efficientamento energetico e funzionale degli immobili;
3. **Centralità dell’utenza** - approccio orientato verso i fabbisogni delle PA e della collettività, in un’ottica del patrimonio pubblico visto come «*building-as-a-service*».

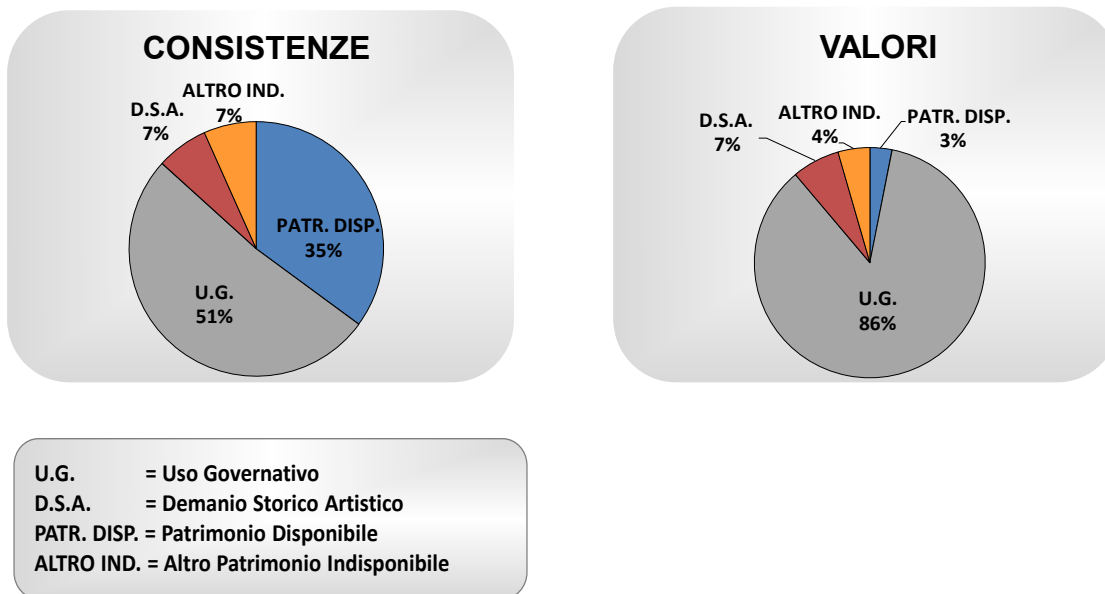
Attraverso l’attuazione di questa strategia l’Agenzia potrà assumere un ruolo di guida per la valorizzazione del Patrimonio del Paese evolvendo verso un nuovo modello di servizi che diffonda le *best practice* e che crei un impatto positivo e misurabile sul bene pubblico e sulla collettività. In particolare, attraverso:

- la gestione innovativa degli immobili pubblici secondo lo sviluppo e l’attuazione di un nuovo modello definito “Piano Città”, che si traduce in una pianificazione integrata – in accordo con enti territoriali e diverse amministrazioni competenti – dei fabbisogni delle Pubbliche Amministrazioni presenti sul territorio e delle esigenze di valorizzazione degli immobili pubblici. Tale approccio sistemico consentirà di individuare le soluzioni logistiche ottimali per ridurre la spesa dello Stato di funzionamento e di fitti passivi e di concorrere al raggiungimento di obiettivi governativi PNRR (ad esempio, residenze universitarie);
- lo sviluppo di un nuovo modello di ufficio pubblico nella città e gestione di iniziative di valorizzazione, recupero e riuso del patrimonio per l’inserimento di nuove funzioni "ibride" (cultura, ricerca, benessere, turismo, salute, lavoro), anche come motore di riqualificazione urbana e sociale e di rigenerazione dei territori;
- l’adeguamento dell’offerta di servizi per rispondere pienamente alle esigenze di riqualificazione energetica, risanamento ambientale e valorizzazione degli edifici pubblici in chiave sostenibile e alla necessità di affiancare le Amministrazioni, anche locali, nei piani di valorizzazione e rigenerazione del territorio;

- l'incremento dello sviluppo e del livello di adozione di soluzioni digitali ed efficientamento degli strumenti in uso, anche attraverso l'efficientamento e la capitalizzazione degli strumenti in uso e degli investimenti già sostenuti perseguendo obiettivi di riduzione della spesa nella gestione e manutenzione degli immobili pubblici, implementazione di soluzioni e servizi resi in modalità smart, integrati, completi e fruibili dalla comunità, creazione di basi dati integrate per la conoscenza, la progettazione integrata, la trasparenza e l'interoperabilità a beneficio dell'utenza, dei territori e della PA;
- il rafforzamento della struttura interna mediante il potenziamento e ampliamento delle professionalità, in grado di saper cogliere appieno le sfide poste dal contesto in continua evoluzione e dagli indirizzi espressi dall'Autorità politica;
- la messa a regime di un innovativo sistema di monitoraggio e valutazione dei risultati attraverso indicatori diversificati anche in ottica ESG, con impatti di breve, medio e lungo termine, misurabili e aggiornabili nel tempo.

## L'EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE GESTITO

Nei quadri di seguito esposti sono rappresentati la consistenza e il valore del patrimonio immobiliare dello Stato affidato in gestione all'Agenzia.



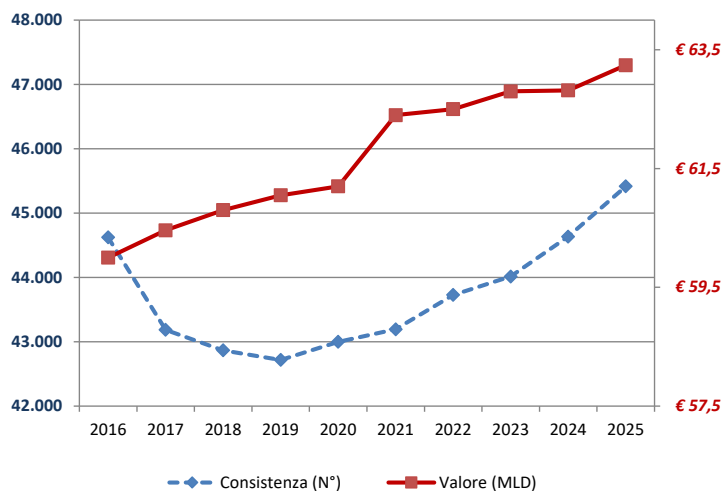
Sulla base della rilevazione al 31 dicembre 2025 lo stesso risulta nel suo complesso costituito da 45.415 beni, per un valore complessivo di circa 63,2 miliardi di euro.

In termini di consistenza numerica, oltre la metà dei beni (51%) 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%).

Solo il 3% in valore, peraltro corrispondente al 35% dei beni in termini unitari, è rappresentato dal cosiddetto Patrimonio Disponibile.

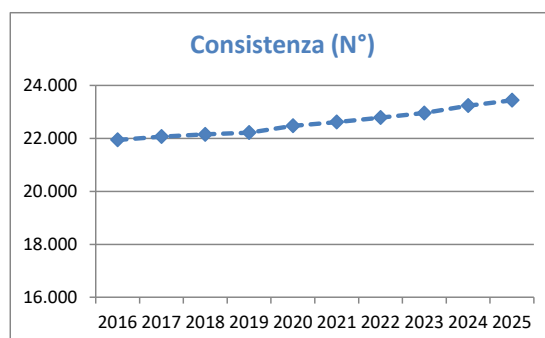
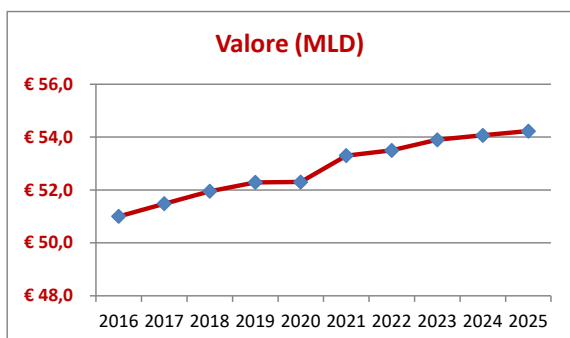
Se si esamina l'andamento delle consistenze dei valori negli ultimi anni (vedi grafico successivo) se ne osserva una continua diminuzione dal 2015 al 2019 mentre negli anni seguenti è avvenuta una inversione di tendenza con un costante aumento del numero dei beni. Per quanto riguarda il valore complessivo del portafoglio, si nota il suo progressivo aumento sin dal 2016, con un sensibile incremento tra il 2020 e il 2021 e una moderata crescita tra il 2021 e il 2024, per poi registrare un incremento più significativo nel 2025.

**Evoluzione portafoglio immobiliare**



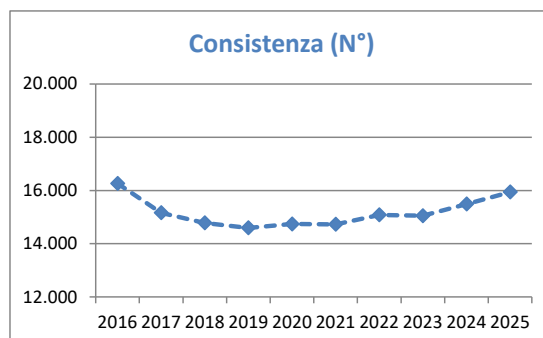
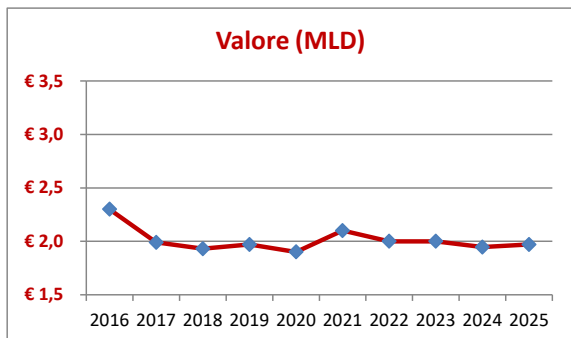
Rispetto al 31 dicembre 2024 il valore del portafoglio immobiliare si è incrementato di 423,3 €/milioni, determinato dal maggior valore registrato in tutte le categorie patrimoniali e principalmente negli Usi Governativi e nel Demanio Storico Artistico. In particolare, tra gli incrementi maggiori per gli Usi Governativi si segnala quello riconducibile all'aggiornamento del valore dell'immobile «COMPLESSO EX FABBRICA D'ARMI GUIDO RENI» sito in Roma per un valore di ca 62,4 €/milioni.

**USO GOVERNATIVO**



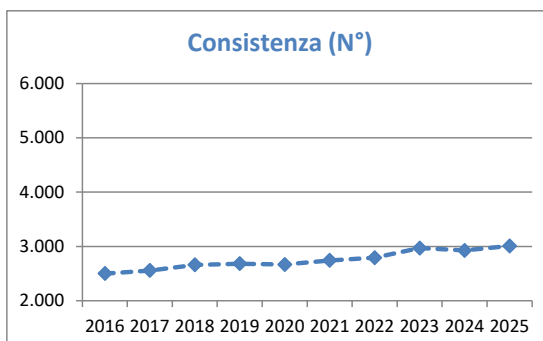
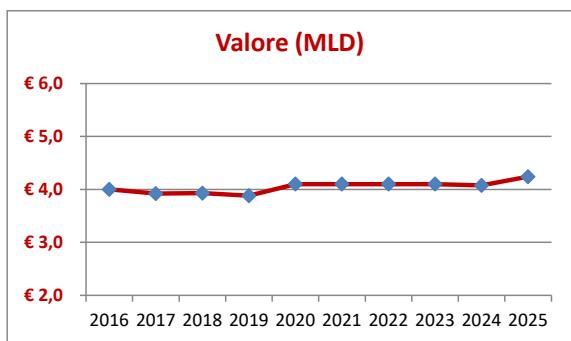
Un contenuto aumento si è registrato nel valore del Patrimonio Disponibile, dovuto tra l'altro all'assunzione in consistenza della «SCUOLA POL.GAI DELLA POLIZIA DI STATO» di Brescia per un valore di 11,5 €/milioni.

**PATRIMONIO DISPONIBILE**

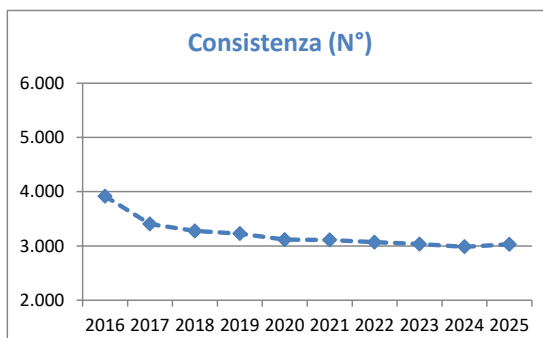
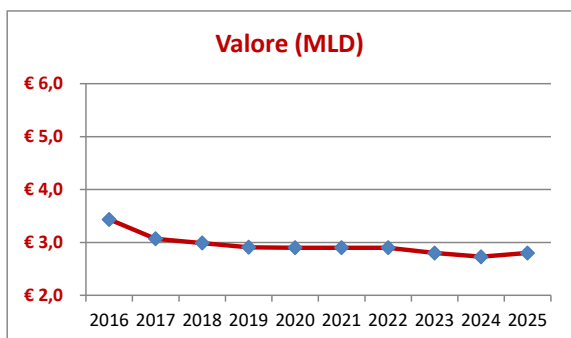


Per quanto riguarda il Demanio Storico Artistico si evidenzia l'aumento del valore registrato per l'assunzione in consistenza del bene «EX FORTE CAVOUR» di Portovenere (SP) per un valore di 53,9 €/milioni, mentre tra gli incrementi di valore dell'Altro Patrimonio Indisponibile si rileva, in particolare, quello riconducibile all'assunzione in consistenza del complesso sito in Roma e denominato «LA SAPIENZA - FACOLTA' DI INGEGNERIA - SAN PIETRO IN VINCOLI» per un valore di 56,9 €/milioni.

**DEMANIO STORICO ARTISTICO**



**ALTRO PATRIMONIO INDISPONIBILE**



**GLI HIGHLIGHTS ECONOMICO – FINANZIARI**

**Analisi economica**

Al fine di fornire una più chiara rappresentazione delle dinamiche economiche dell’Agenzia, al netto della Struttura per la Progettazione, viene proposta la seguente tabella:

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO A VALORE AGGIUNTO (2025 EFF VS 2024 EFF)					
INTEGRALE		Importi in €/mln	AL NETTO DELLE VOCI NEUTRE		variazioni
2025	2024		2025	2024	
		voci neutre a c/e			
<b>653,6</b>	<b>572,2</b>	<b>Valore della produzione</b>			
265,5	198,3	Contributi da MEF			
76,9	46,4	Contributi da altri Enti			
190,7	211,3	Canoni attivi fondi immobiliari			
0,3	0,3	Progetti speciali			
2,9	2,5	Recupero oneri condominiali anticipati per c/terzi			
0,8	0,1	Utilizzo Fondo Innovazione			
		<b>Valore della produzione (al netto delle voci neutre)</b>	<b>116,6</b>	<b>113,3</b>	<b>3,3</b>
		di cui per:			
		Corrispettivi convenzione di servizi	103,6	101,5	2,1
		Corrispettivi gestione fondi immobiliari	4,7	4,7	0,0
		Rimborso oneri per Service da SPP	3,6	3,2	0,4
		Altri ricavi	4,7	3,9	0,8
<b>552,3</b>	<b>476,5</b>	<b>Costi</b>			
265,3	198,2	Spese finanziate da contributi MEF			
72,6	44,7	Spese finanziate da contributi altri Enti			
190,7	211,3	Canoni passivi fondi immobiliari			
0,2	0,2	Spese per progetti speciali			
2,9	2,5	Oneri condominiali sostenuti per c/terzi			
0,7	0,0	Costi finanziati con Fondo Innovazione			
		<b>Costi (al netto delle voci neutre)</b>	<b>19,8</b>	<b>19,6</b>	<b>0,2</b>
<b>101,3</b>	<b>95,7</b>	<b>Valore aggiunto</b>	<b>96,8</b>	<b>93,7</b>	<b>3,1</b>
79,0	75,8	Costo del personale			
0,2	0,1	Spese finanziate da contributi MEF			
0,1	0,1	Spese per progetti speciali			
		<b>Costo del personale (al netto delle voci neutre)</b>	<b>78,7</b>	<b>75,6</b>	<b>3,1</b>
<b>22,4</b>	<b>19,9</b>	<b>Margine operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>18,1</b>	<b>18,1</b>	<b>0,0</b>
12,8	10,0	Ammortamenti			
4,2	1,8	Amm.ti finanziati da contributi altri Enti			
0,1	0,1	Amm.ti finanziati dal Fondo Innovazione			
		<b>Ammortamenti (al netto delle voci neutre)</b>	<b>8,5</b>	<b>8,2</b>	<b>0,3</b>
2,7	4,0	Accantonamenti (al netto dei disaccantonamenti)	2,7	4,0	-1,3
<b>6,8</b>	<b>5,8</b>	<b>Risultato operativo (EBIT)</b>	<b>6,8</b>	<b>5,8</b>	<b>1,0</b>
0,0	0,0	Gestione finanziaria	0,0	0,0	0,0
0,8	0,5	Gestione "straordinaria"	0,8	0,5	0,3
<b>7,6</b>	<b>6,3</b>	<b>Risultato ante imposte</b>	<b>7,6</b>	<b>6,3</b>	<b>1,3</b>
5,1	4,8	Imposte			
		<b>Imposte (al netto delle voci neutre)</b>	<b>5,1</b>	<b>4,8</b>	<b>0,3</b>
<b>2,5</b>	<b>1,5</b>	<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>2,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,0</b>

---

Nel prospetto sono riportati, come di consueto, i principali aggregati del conto economico, avendo provveduto ad una riclassificazione in chiave gestionale degli stessi per consentire di enucleare quelle partite di costo o ricavo che, in considerazione delle pattuizioni contrattuali o dei particolari trattamenti contabili, non determinano effetti economici netti (partite evidenziate in colore grigio).

L'esercizio 2025 si è chiuso con un risultato positivo, pari a 2,5 €/milioni, in aumento rispetto a quello dello scorso anno (+1,0 €/milioni), determinato da quanto di seguito illustrato.

Il valore della produzione, al netto delle voci neutre, è aumentato rispetto al precedente esercizio (+3,3 €/milioni) per l'incremento dei corrispettivi relativi alla nuova Convenzione dei Servizi 2025-2027 (+2,1 €/milioni, di cui +1,0 €/milioni per effetto del raggiungimento degli obiettivi fissati in Convenzione di servizi – cfr. articolo 8 “*Componente incrementale dei corrispettivi*” – dai nuovi indicatori di *performance*), per un maggior rimborso per i costi connessi ai servizi indiretti forniti dall'Agenzia alla Struttura per la Progettazione (+0,4 €/milioni), per maggiori ricavi da attività commerciale (+0,4 €/milioni), per maggiori rimborsi delle spese sostenute dall'Agenzia nell'ambito delle Convenzioni per interventi edilizi finanziati con risorse di altre PAC (+0,2 €/milioni) nonché per maggiori compensi per il rilascio di pareri di congruità sul prezzo d'acquisto di immobili da parte degli Enti Territoriali e del Servizio Sanitario Nazionale, come dettato dall'articolo 1, comma 138, della L. 228/2012 (+0,2 €/milioni). Per quanto riguarda l'analisi dei costi, al netto delle voci neutre, si evidenzia un incremento rispetto al precedente esercizio (+0,2 €/milioni) dovuto principalmente a maggiori costi per missioni (+0,2 €/milioni), per la gestione dei veicoli sequestrati e confiscati (+0,6 €/milioni) e per riversamenti al bilancio dello Stato (+0,5 €/milioni), parzialmente compensati da minori costi per prestazioni (-0,3 €/milioni), per la gestione dei beni affidati (-0,3 €/milioni) nonché per il noleggio software (-0,5 €/milioni).

Il costo del personale è aumentato (+3,1 €/milioni) principalmente a seguito dell'accantonamento della quota di competenza 2025 del rinnovo del CCNL per il triennio 2025-2027 (+1,5 €/milioni) nonché per l'incremento delle consistenze del personale e delle spese per il personale somministrato (+1,6 €/milioni).

La voce *ammortamenti*, al netto delle voci neutre, è aumentata (+0,3 €/milioni) principalmente per effetto dei maggiori investimenti relativi agli sviluppi software e alle manutenzioni straordinarie sugli immobili relativi alle sedi dell'Agenzia, parzialmente

compensato da un minor ammortamento relativo all'immobile di proprietà dell'Agenzia, sito in Napoli, Via Medina n. 24, noto come "Palazzo Fondi" (-0,6 €/milioni), a seguito della svalutazione operata sul valore netto contabile, come meglio specificato nell'apposito paragrafo della nota integrativa riferito alle "Immobilizzazioni materiali".

La voce *accantonamenti* è la risultante delle stime, effettuate dalle competenti Direzioni, degli stanziamenti per rischi derivanti dal contenzioso ordinario e giuslavoristico, al netto dei rilasci operati a seguito della favorevole definizione di alcuni contenziosi (+0,2 €/milioni), degli stanziamenti per oneri futuri derivanti dalle attività legate alla digitalizzazione degli archivi (+2,5 €/milioni).

La *gestione finanziaria* non ha mostrato variazioni rispetto all'esercizio precedente, mentre la *gestione straordinaria* riporta un saldo positivo di 0,8 €/milioni, dovuto principalmente al disaccantonamento del Fondo oneri del Commissario Straordinario al Sisma (+1,2 €/milioni), a seguito della comunicazione ricevuta dalla competente Direzione Servizi al Patrimonio, del Fondo oneri di ripristino ambientale (+9,2 €/milioni) a seguito della rivalutazione delle circostanze che avevano originariamente giustificato il relativo accantonamento, evidenziando l'assenza della necessità di interventi di ripristino ambientale, con conseguente venir meno della passività stimata, parzialmente compensato dalla svalutazione effettuata relativamente all'immobile denominato "Palazzo Fondi", come sopra esposto (-9,1 €/milioni), nonché dall'accertamento di oneri liquidati nell'anno ma di competenza di annualità precedenti. Gli *oneri fiscali* sono lievemente aumentati (+0,3 €/milioni) per effetto dell'IRAP correlata ai maggiori costi del personale sostenuti nell'anno.

Nella tabella di seguito riportata sono stati posti a confronto i principali aggregati del conto economico consuntivo della Struttura per la Progettazione, con gli analoghi dati dell'esercizio 2024.

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO A VALORE AGGIUNTO (31 DIC 2025 VS 31 DIC 2024)</b>			
<i>Importi in €/mln</i>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>variazione</b>
<b>Valore della produzione</b>	<b>30,2</b>	<b>23,9</b>	<b>6,3</b>
di cui per:			
<i>Contributi da MEF</i>	30,1	23,8	6,3
<i>Contributi da altri enti pubblici</i>	0,1	0,0	0,1
<i>Altri ricavi</i>	0,0	0,1	-0,1
<b>Costi di funzionamento</b>	<b>11,7</b>	<b>8,0</b>	<b>3,7</b>
di cui per:			
<i>Service da Agenzia</i>	3,6	3,2	0,4
<i>Servizi di Ingegneria e Architettura</i>	3,1	0,6	2,5
<b>Valore aggiunto</b>	<b>18,5</b>	<b>15,9</b>	<b>2,6</b>
Costo del personale	16,5	14,3	2,2
di cui per:			
<i>Costi finanziati da altri enti pubblici</i>	0,1	0,0	0,1
<b>Margine operativo lordo (EBITDA)</b>	<b>2,0</b>	<b>1,6</b>	<b>0,4</b>
Ammortamenti/accantonamenti	1,0	0,7	0,3
<b>Risultato operativo (EBIT)</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,1</b>
Gestione finanziaria	0,0	0,0	0,0
Gestione straordinaria	0,0	0,0	0,0
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,1</b>
Imposte	1,0	0,9	0,1
<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Il valore della produzione è aumentato rispetto al precedente esercizio (+6,3 €/milioni) per maggiori contributi ricevuti dal MEF a copertura dei costi sostenuti dalla Struttura per la Progettazione nell'esercizio corrente.

I costi di funzionamento sono incrementati rispetto al precedente esercizio (+3,7 €/milioni) principalmente per maggiori costi connessi agli appalti esterni di servizi di ingegneria e architettura (2,5 €/milioni), alle prestazioni informatiche ed altre prestazioni (+0,5), ai costi sostenuti per i servizi indiretti forniti dall'Agenzia alla Struttura per la Progettazione (+0,4 €/milioni), alle missioni (+0,1 €/milioni) e ai riversamenti al bilancio dello Stato (+0,2 €/milioni).

Il costo del personale è aumentato (+2,2 €/milioni) principalmente a seguito delle nuove assunzioni effettuate nell'anno corrente oltreché per l'accantonamento della

quota di competenza 2025 del rinnovo del CCNL per il triennio 2025-2027.

Gli *oneri fiscali* sono lievemente aumentati (+0,1 €/milioni) per effetto delle assunzioni di personale.

### Analisi patrimoniale e finanziaria dell’Agenzia del Demanio compresa la SPP

STRUTTURA PATRIMONIALE			
<i>(importi in €/mln)</i>	31/12/2025	31/12/2024	variazioni
<b>Liquidità immediate</b>	<b>1.602,0</b>	<b>1.224,1</b>	<b>377,9</b>
<i>Crediti commerciali e diversi</i>	2.281,6	2.427,5	-145,9
<i>Ratei e risconti attivi</i>	23,2	27,0	-3,7
<b>Liquidità differite</b>	<b>2.304,9</b>	<b>2.454,4</b>	<b>-149,6</b>
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	9,8	7,0	2,8
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	117,6	118,9	-1,3
<b>Immobilizzazioni</b>	<b>127,4</b>	<b>125,9</b>	<b>1,5</b>
<b>Totale Impieghi</b>	<b>4.034,3</b>	<b>3.804,4</b>	<b>229,8</b>
<b>Passività correnti</b>	<b>190,3</b>	<b>145,1</b>	<b>45,3</b>
<i>TFR</i>	1,4	1,6	-0,2
<i>Fondo rischi ed oneri</i>	34,3	54,8	-20,5
<i>Ratei e risconti passivi</i>	3.472,0	3.269,3	202,7
<b>Passività non correnti</b>	<b>3.507,8</b>	<b>3.325,7</b>	<b>182,1</b>
<b>Patrimonio netto</b>	<b>336,2</b>	<b>333,7</b>	<b>2,5</b>
<b>Totale Fonti</b>	<b>4.034,3</b>	<b>3.804,4</b>	<b>229,8</b>

Sul piano patrimoniale si evidenzia l’aumento delle *liquidità immediate* (+377,9 €/milioni). Il relativo saldo è determinato da molteplici partite di diverso segno, fra le quali si evidenziano l’incasso dei fondi per le gestioni relative ai capitoli 7754 e 7759 (259,1 €/milioni), per le specifiche convenzioni stipulate con altre Amministrazioni aventi ad oggetto interventi di ristrutturazione di immobili per le quali l’Agenzia svolge il ruolo di stazione appaltante a valere su fondi messi a disposizione da queste ultime (313,3 €/milioni), per la gestione dei compendi immobiliari FIP e FP1 (+204,9 €/milioni), nonché i flussi della gestione ordinaria dell’Agenzia. Tra le principali movimentazioni in uscita si segnalano i pagamenti relativi agli stati di avanzamento degli interventi immobiliari capitolo 7754 (-107,4 €/milioni) nonché per gli interventi del capitolo 7759 (-121,7 €/milioni), per gli interventi di ristrutturazione di immobili per le quali l’Agenzia svolge il ruolo di stazione appaltante a seguito di specifiche-convenzioni stipulate con

altre Amministrazioni (-23,7 €/milioni), per gli interventi finanziati con i fondi del PNRR (-19,2 €/milioni), per la gestione dei compendi immobiliari FIP e FP1 (-205,9 €/milioni). Il decremento delle *liquidità differite* (-149,6 €/milioni) è invece da attribuirsi, principalmente, alla minore rilevazione dei crediti verso il MEF per gli stanziamenti afferenti il capitolo 7759, in relazione all'ammontare degli interventi pianificati nei rispettivi Piani degli investimenti 2025-2027 approvati dal MEF, al netto di quelli non contrattualizzati entro il triennio dalla pianificazione che, sulla base delle indicazioni fornite dal MEF, sono stati ora stralciati per essere riproposti negli anni successivi nel momento in cui gli interventi verranno avviati.

L'incremento delle *immobilizzazioni* (+1,5 €/milioni) è dovuto principalmente alle maggiori manutenzioni straordinarie effettuate sulle sedi dell'Agenzia nell'anno corrente, compensato dalla quota di ammortamento del periodo nonché dalla svalutazione effettuata relativamente al valore netto contabile dell'immobile denominato "Palazzo Fondi", come sopra esposto.

Per quanto riguarda l'incremento registrato nelle *passività correnti* (+45,3 €/milioni) lo stesso è da attribuirsi in gran parte ai maggiori debiti registrati nei confronti dei fornitori (+36,6 €/milioni), in particolare per la registrazione a fine anno di fatture relative a lavori su immobili dello Stato poi liquidate ad inizio 2026 e per i maggiori debiti tributari (+10,9 €/milioni).

L'aumento registrato delle *passività non correnti* (+182,1 €/milioni) è dovuto all'incremento dei risconti passivi, principalmente per i fondi incassati da altre Amministrazioni dello Stato con cui l'Agenzia ha sottoscritto convenzioni per l'esecuzione di specifici interventi immobiliari (+270,6 €/milioni), per i fondi incassati dal Commissario Straordinario del Governo per il sisma del 2016 e dal Commissario per i Campi Flegrei (+16,4 €/milioni), per i fondi stanziati nel bilancio dello Stato sul capitolo 7754 (+177,2 €/milioni), sui capitoli di investimento a favore dell'Agenzia, ai sensi del comma 95 della Legge di Bilancio 2019 (+86,2 €/milioni), del comma 14 della Legge di Bilancio 2020 (+48,2 €/milioni) rilevati fra i crediti in coerenza con i Piani approvati dal MEF, alla luce dei nuovi criteri di imputazione come anzi detto, nonché per i contributi ricevuti dal MEF a copertura dei costi sostenuti dalla Struttura per la Progettazione (+48,7 €/milioni), parzialmente compensati da minori fondi sui capitoli di investimento a favore dell'Agenzia, ai sensi del comma 140 della Legge n. 232/2016 (-71,3 €/milioni), del comma 1072 della Legge di Bilancio 2018 (-274,0 €/milioni), del

---

capitolo 7755 (-99,6 €/milioni) nonché della variazione del fondo rischi e oneri (-20,5 €/milioni) come meglio dettagliato nello specifico paragrafo della nota integrativa.

**Indici**

INDICI DI REDDITIVITA'		
	31/12/2025	31/12/2024
ROE	0,8%	0,5%
ROI	0,4%	0,4%

**ROE (Return on Equity)**

Il lieve incremento dell'indice rispetto a quello dell'esercizio 2024 è sostanzialmente dovuto al maggior valore del risultato d'esercizio.

**ROI (Return on Investment)**

Il ROI, per il cui calcolo il denominatore è stato opportunamente depurato delle componenti riferibili alle c.d. gestioni "neutre", è sostanzialmente invariato rispetto al 2024.

INDICI DI STRUTTURA		
	31/12/2025	31/12/2024
Liquidità	8,4	8,4
Protezione del capitale	1,6	1,6

**Indice di Liquidità (Liquidità immediate/ Passività correnti)**

Il valore dell'indice è rimasto invariato rispetto all'esercizio precedente, in quanto si è registrato sia un sensibile aumento della liquidità disponibile rispetto all'esercizio precedente (+377,9 €/milioni) che un aumento delle passività correnti (+45,3 €/milioni).

**Indice di protezione del capitale (Patrimonio netto/ Capitale)**

Il valore dell'indice è rimasto invariato rispetto all'esercizio precedente.

---

## **LE PRINCIPALI ATTIVITÀ SVOLTE E I RISULTATI CONSEGUITI**

Sulla base degli indirizzi strategici dettati dall’Autorità politica, l’Agenzia ha focalizzato la propria azione sui seguenti fronti:

- 1) efficientare la gestione dei servizi immobiliari in un’ottica di economicità e sostenibilità;
- 2) assicurare uno sviluppo immobiliare integrato;
- 3) generare valore attraverso il patrimonio immobiliare pubblico;

Di seguito sono sinteticamente ripercorse le tappe più salienti della gestione 2025 e descritti i principali risultati raggiunti.

### **LA CONVENZIONE DI SERVIZI**

**(con il Ministero dell’Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze)**

L’esercizio 2025 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 106% del pianificato annuo.

Pur a fronte di una performance superiore all’obiettivo annuo, i corrispettivi riconosciuti all’Agenzia non potranno tuttavia eccedere, secondo le vigenti regole convenzionali e fatto salvo quanto di seguito esposto, i 102,6 €/mln che costituiscono l’ammontare complessivo delle risorse finanziarie appostate dalla vigente Legge di Bilancio sui piani gestionali 1 e 2 del capitolo 3901.

Inoltre, al 31 dicembre risulta interamente maturata - nel limite massimo di 1 €/mln previsto per l’anno 2025 - la componente c.d. “incrementale” di cui all’art. 8 della vigente Convenzione. Tale quota aggiuntiva, determinata secondo i criteri di calcolo contenuti nell’Allegato E della Convenzione, porta dunque i corrispettivi totali riconosciuti per l’esercizio 2025 a 103,6 €/mln.

Coerentemente con le priorità indicate dagli indirizzi politico-governativi e nel rispetto dei compiti istituzionalmente affidati, l’Agenzia ha operato su molteplici fronti, tutti di particolare rilevanza strategica per il comparto immobiliare pubblico, ponendosi come soggetto istituzionale capace di esercitare in modo fattivo un ruolo proattivo e di complessivo coordinamento.

Di seguito sono rappresentati i principali risultati conseguiti e le attività svolte, per ciascuna delle Linee programmatiche previste dall’Atto di Indirizzo.

---

## **ASSICURARE LA GESTIONE DEI BENI STATALI IN UN'OTTICA DI CREAZIONE DI VALORE ECONOMICO, SOCIALE E AMBIENTALE E DI RIDUZIONE DELLA SPESA PUBBLICA**

### **1.a “Gestione e razionalizzazione degli immobili per le Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC)”**

L'ambito di azione comprende tutte le attività che l'Agenzia compie sul portafoglio immobiliare strumentale in gestione e su tutti gli altri beni per i quali non è possibile l'alienazione/trasferimento, finalizzati alla riduzione del costo d'uso degli spazi assegnati alle Amministrazioni Centrali dello Stato.

I risultati registrati nel 2025 evidenziano la generazione di risparmi su locazioni passive per 29,3 €/milioni, pari al 195% dell'obiettivo pianificato; al fine di soddisfare le esigenze logistiche delle PAC che non trovano disponibilità di spazi nell'ambito del patrimonio statale l'Agenzia ha rilasciato alle Pubbliche Amministrazioni 291 nulla osta alla stipula per contratti di locazione passiva, pari al 182% dell'obiettivo pianificato.

#### ***Attività volte alla razionalizzazione degli utilizzi degli spazi delle PAC***

In coerenza con gli indirizzi espressi dall'Autorità politica, l'Agenzia del Demanio ha condotto le attività di razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico adottando un approccio integrato con la pianificazione territoriale anche attraverso lo strumento del “Piano Città”. Tale strategia è finalizzata alla valorizzazione e all'ottimizzazione dell'utilizzo degli immobili pubblici, alla riduzione della spesa per locazioni passive a carico del bilancio statale e alla promozione di un impiego efficiente degli spazi ad uso ufficio, anche attraverso il monitoraggio del rapporto superficie/addetto che al 31 dicembre si attesta complessivamente a circa 20 mq (escludendo gli immobili in carico alla Difesa, in ragione delle peculiarità dell'utilizzo). Le attività condotte, in sinergia con le Amministrazioni Centrali dello Stato, hanno contribuito al pieno raggiungimento degli obiettivi da Convenzione in materia di riduzione della spesa pubblica per locazioni passive e immobili FIP/FP1 anche attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione di immobili demaniali utili alla riallocazione delle Amministrazioni presenti in immobili di proprietà privata e in immobili conferiti ai fondi FIP/FP1. Si segnala a riguardo la conclusione degli interventi di adeguamento funzionale del bene demaniale sito a Roma in Via Caraci per le esigenze della Prefettura che ha consentito un risparmio di

spesa di oltre 4 mln/euro con il rilascio dell'immobile di proprietà FIP di Viale Ciamarra. Sempre con riferimento all'utilizzo degli immobili conferiti ai fondi FIP e FP1, nell'ambito dell'attuazione del piano di rilascio e del conseguimento degli obiettivi di risparmio previsti, nel corso del 2025 hanno assunto particolare rilievo le procedure di acquisizione a patrimonio statale degli immobili ritenuti strategici e funzionali dalle Amministrazioni utilizzatrici alle loro esigenze operative.

Al 31 dicembre 2025, sono state infatti perfezionate, con risorse finanziarie proprie delle Amministrazioni utilizzatrici, le procedure di acquisto di 9 immobili di proprietà di terze locatrici FIP/FP1 e di ulteriori 5 immobili di proprietà Investire SGR, con fondi del cap. 7754 dell'Agenzia, a seguito dell'esercizio del diritto di opzione all'acquisto riconosciuto dalla SGR nell'ambito della revoca alla disdetta. Contestualmente, si è proceduto al rilascio di 6 beni generando un risparmio da rilascio e acquisto pari a circa 19,6 €/milioni.

Infine, sempre nell'ambito delle attività di razionalizzazione del patrimonio immobiliare statale, l'Agenzia ha avviato una serie di iniziative immobiliari di particolare rilievo. Tra queste, si segnala l'operazione di permuta, ai sensi dell'art. 11-quinquies del D.L. n. 203/2005 e successive modifiche e integrazioni, con Cassa Depositi e Prestiti (CDP), attualmente in fase di istruttoria. In particolare, l'operazione prevede l'acquisizione in favore dello Stato per le esigenze dell'Accademia Nazionale di Arte Drammatica Silvio d'Amico dell'immobile sito in Roma, via Cassia, a fronte della cessione da parte dello Stato dell'«Ex compendio demaniale Sant'Alvise», sito in Venezia, Campo Sant'Alvise. Tale operazione di permuta consentirà il rientro nella disponibilità dello Stato dell'immobile sito in Roma, Via Bellini, attualmente utilizzato dall'Accademia Nazionale, che sarà assegnato al MIMIT per la Sala Stampa Italiana, fino ad oggi collocata nell'immobile FIP di «Roma, Piazza Augusto Imperatore». Allo stato attuale l'Agenzia ha condotto tutte le attività istruttorie prodromiche all'operazione e sono attualmente in corso le interlocuzioni con il MEF volte all'adozione dei previsti provvedimenti autorizzativi.

Nel 2025 il risparmio complessivo maturato ammonta a circa 29,3 €/milioni, di cui 9,7 €/milioni per minori locazioni passive ordinarie e 19,6 €/milioni per minori canoni in ambito FIP FP1.

**Consegne/Dismissioni beni uso governativo**

Nel corso dell'anno sono stati sottoscritti 281 atti per la consegna alle PAC di immobili in uso governativo e 147 atti di dismissione con la liberazione di spazi in uso governativo per un valore complessivo pari a 190,1 €/milioni.

**Permute**

Sono proseguiti gli iter finalizzati alla permuta di beni tra l'Agenzia e alcuni EE.TT., 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 3,5 €/milioni.

**1.b "Presidio e tutela dei beni affidati"**

L'ambito di azione fa riferimento a tutte le attività che l'Agenzia è tenuta a svolgere per legge sul patrimonio statale in gestione ed in particolare quelle finalizzate al presidio ed alla tutela dei beni affidati, all'acquisizione in consistenza di nuovi beni, alla vigilanza sul portafoglio affidato, al controllo sul corretto utilizzo dei beni, all'acquisizione di ulteriori elementi di conoscenza e, in generale, all'adempimento degli obblighi istituzionali previsti per legge. In tale ambito sono stati conseguiti i seguenti risultati:

- effettuate 1.887 vigilanze sui beni in gestione, pari al 106% dell'obiettivo annuale;
- trasferiti 37 beni per Federalismo Demaniale, pari al 109% dell'obiettivo annuale;
- assunti in consistenza 644 beni, per un valore di circa 463,8 €/milioni, pari al 107% dell'obiettivo annuale;
- alienati/rottamati 25.923 veicoli, pari al 110% dell'obiettivo annuale;
- consuntivate entrate di diretta gestione per 52,3 €/milioni, pari al 133% dell'obiettivo annuale.

---

## **Conoscenza**

Nel corso dell'anno sono state completate numerose iniziative progettuali finalizzate al consolidamento della conoscenza dei beni gestiti ed al miglioramento della qualità dei dati, tra le quali di seguito si segnalano le più significative:

- Progetto di integrazione tra AdDRESS, il sistema di gestione immobiliare dell'Agenzia, e la Banca Dati Catastale (BDC) dell'Agenzia delle Entrate. Il progetto, dedicato all'incremento delle funzionalità di dialogo dei due sistemi, perfeziona le procedure già esistenti di verifica della correttezza del dato catastale registrato a sistema e ne consente l'inserimento, se correttamente intestato, nel "Catalogo degli immobili statali". Ulteriore elemento di rilevante innovazione è rappresentato dall'implementazione del recepimento automatico delle principali variazioni relative agli identificativi catastali, con contestuale segnalazione delle casistiche che necessitano di una preventiva verifica. Ai fini della definizione delle procedure di recepimento delle variazioni catastali nei sistemi informativi, è attualmente operativo un tavolo tecnico che ha già concluso le fasi di analisi dei requisiti e sviluppo, ed è attualmente impegnato nella fase di collaudo. Prosegue, inoltre, l'attività di recupero e valorizzazione del patrimonio informativo storico, con particolare riferimento alla verifica e rettifica delle intestazioni catastali degli immobili di proprietà statale, finalizzata all'inserimento nel "Catalogo". Tale intervento si colloca nell'ambito dell'Accordo istituzionale sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate, ed è sempre funzionale all'integrazione dei sistemi sopra richiamati.
- Interoperabilità tra AdDRESS e la piattaforma INAD (Indice Nazionale dei Domicili Digitali) del Dipartimento per la Trasformazione Digitale. L'integrazione prevede che, in fase di inserimento o aggiornamento del recapito di un soggetto privato, il sistema verifichi automaticamente la presenza dell'indirizzo PEC in INAD (cittadini, professionisti senza iscrizione ad albo ed enti di diritto privato non tenuti ad iscrizione ad INI-Pec). In caso di riscontro positivo, l'indirizzo viene acquisito in modo diretto e immediato, eliminando la necessità di inserimento manuale. In fase di avvio è stato effettuato un recupero massivo degli indirizzi PEC disponibili in INAD per tutti i soggetti titolari di utilizzi privi di PEC registrata nel sistema. A regime, è garantito l'aggiornamento automatico e continuo degli indirizzi, che – come noto – sono soggetti a scadenza periodica e richiedono

pertanto una manutenzione costante per mantenerne la validità e l'affidabilità.

- Automatismo dell'emissione del canone con aggiornamento Istat. È stata rilasciata su *AdDRESS* la nuova procedura automatizzata che, con cadenza mensile, effettua la rivalutazione senza necessità di interventi manuali degli operatori. Tale funzionalità consente di ridurre drasticamente il rischio di errore, garantire l'adeguamento tempestivo del canone ed assicurare la completa tracciabilità delle rivalutazioni effettuate.

Infine, sempre nell'ambito delle iniziative volte al miglioramento continuo della qualità del dato, si evidenziano ulteriori due progetti in corso di realizzazione:

- Qualità del dato – KPI documentali, finalizzato a promuovere e monitorare l'utilizzo delle funzionalità presenti nella sezione documentale della piattaforma *AdDRESS* attraverso due indicatori, KPI documentale - Processi e KPI documentale - Riscossione. Nel corso del 2025 si è conclusa la fase sperimentale con la presentazione del prototipo alle Direzioni Regionali che consentirà a partire dal 2026 l'avvio delle attività di rilevazione, fase propedeutica all'automazione dell'algorithm.
- Generazione automatica della richiesta di interessi in caso di ritardato pagamento, la nuova funzionalità ha superato positivamente il collaudo e sarà rilasciata in produzione al termine dello sviluppo della componente relativa agli interessi compensativi.

### ***Vigilanza***

Al 31 dicembre sono state eseguite 1.877 ispezioni/sopralluoghi, di cui 1.413 su beni di patrimonio e DSA e 464 su beni di altro demanio.

Nell'ambito delle attività di potenziamento del sistema di gestione immobiliare, orientate all'efficientamento e alla digitalizzazione del processo di redazione dei verbali di vigilanza, si segnala che sono proseguite le attività di implementazione finalizzate all'ottimizzazione del sistema di firma digitale multipla.

Sono stati condivisi con le strutture territoriali dell'Agenzia gli esiti dell'attività di controllo condotta in attuazione del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza dell'Agenzia, con particolare riferimento al rispetto del principio di rotazione dei beni oggetto di vigilanza. L'analisi, conclusa nei primi mesi del 2025, ha evidenziato che nel periodo compreso tra gennaio e novembre 2023 il principio di

turnazione è stato generalmente rispettato. Nel mese di luglio sono state emanate le Linee Guida per la programmazione delle attività di vigilanza, ai sensi del D.P.R. 367/1998, sui beni appartenenti al patrimonio e al demanio pubblico dello Stato per l'anno 2025.

### ***Trasferimenti***

Nel corso del 2025 sono stati trasferiti 37 beni - per un valore di 2,5 €/milioni - con le procedure del c.d. Federalismo demaniale. Per quanto concerne l'attività di monitoraggio prevista dal comma 5 dell'articolo 56 bis del D.L. 69/2013 da effettuarsi trascorsi tre anni dal trasferimento dei beni, al 31 dicembre risultano complessivamente completate 5.884 verifiche, di cui 90 nell'anno pari all'89% dell'obiettivo minimo pianificato.

Si segnala, inoltre, che l'articolo 3, comma 3, del D.L. 27 dicembre 2024, n. 202, convertito con modificazioni dalla Legge 21 febbraio 2025, n. 15 ha esteso al 31 dicembre 2025 il termine per la presentazione da parte degli Enti territoriali delle richieste di trasferimento a titolo gratuito, ai sensi del comma 1 dell'art. 15-bis del D.L. n. 13/2023, di immobili appartenenti al demanio storico artistico ovvero al patrimonio disponibile dello Stato in gestione all'Agenzia del demanio, interessati da progetti di riqualificazione per scopi istituzionali o sociali, finanziati ovvero interessati da interventi da candidare al finanziamento, in tutto o in parte, a valere sulle risorse del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e del Piano nazionale per gli investimenti complementari (PNC) nonché del Piano nazionale integrato per l'energia e il clima (PNIEC). Nel corso del 2025 sono, pertanto, proseguite da parte dell'Agenzia le attività finalizzate alla verifica della sussistenza dei presupposti e delle condizioni per l'accoglimento delle richieste di trasferimento presentate dagli Enti territoriali.

### **Assunzioni in consistenza**

Al 31 dicembre sono stati perfezionati 624 verbali di assunzione in consistenza relativi a beni da inserire negli inventari del portafoglio immobiliare dello Stato per un valore complessivo di circa 463,8 €/milioni e 20 testimoniali di stato per incameramenti su aree appartenenti al demanio marittimo. Tra le assunzioni di maggior rilevanza si evidenziano quelle relative a «La Sapienza - Facoltà di Ingegneria - San Pietro in Vincoli» (RM) per circa 135 €/milioni, l'immobile «Sede AGCM» (RM) per 19,8

---

€/milioni, l'«Ex Forte Cavour» (SP) per un valore di circa 53,9 €/milioni e il «Centro di formazione territoriale dell'Aquila del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco» (AQ) per un valore di circa 33 €/milioni.

**Gestione eredità vacanti ai sensi dell'art. 1, comma 1008, della L 178/2020**

Relativamente alla gestione dei beni mobili, valori, obbligazioni, partecipazioni societarie, quote di fondi comuni di investimento e altri valori mobiliari, crediti nonché diritti e beni immateriali riferiti ad eredità vacanti come prevista dall'articolo 1, comma 1008 della L. n. 178/2020, si evidenzia che nel corso del 2025 le strutture territoriali dell'Agenzia hanno proseguito l'attività di gestione di beni ereditari devoluti all'Erario, oggetto della sopracitata normativa.

Sono proseguite le attività svolte dal tavolo tecnico istituzionale con l'obiettivo di predisporre il sistema telematico dei dati e delle informazioni rilevanti per individuare i beni ereditari vacanti sul territorio nazionale per le finalità di cui all'articolo 6 del Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della giustizia, del 22 giugno 2022 n. 128, che come noto, nel prevedere l'istituzione di *“un apposito sistema di rilevazione dei dati presso l'Agenzia del demanio ... per la ricognizione e gestione dei beni devoluti allo Stato ... statuisce che le caratteristiche funzionali del sistema ... siano definite dall'Agenzia del demanio d'intesa con i Dipartimenti del tesoro, delle finanze e della ragioneria generale dello Stato del Ministero dell'economia e delle finanze, l'Agenzia delle entrate e il Ministero della giustizia, previa acquisizione del parere del Garante per la protezione dei dati personali in modo che il sistema di rilevazione sia operativo entro i successivi sei mesi”*. In particolare, i lavori hanno portato da un lato alla definizione e alla condivisione, con le Amministrazioni individuate dall'art. 6 del Decreto Ministeriale richiamato, di una bozza di provvedimento relativo alla struttura e caratteristiche funzionali del sistema telematico, e dall'altro lato alla progettazione e realizzazione del sistema di rilevazione, denominato SIEG (Sistema Informatico Eredità Giacenti), realizzato in collaborazione con SOGEI, che dopo essere stato rilasciato in ambiente di validazione ha superato la fase di test con esito positivo.

Come previsto dal citato art. 6 del DM, la messa in produzione del SIEG è allo stato attuale subordinata al parere Garante della Privacy e alla formalizzazione del suddetto provvedimento di intesa con le Amministrazioni individuate dallo stesso

articolo. Nel corso delle interlocuzioni preliminari con il Garante della Privacy è emersa l'opportunità di valutare, per le procedure di autenticazione al sistema SIEG, l'adozione di sistemi di autenticazione federata con i diversi soggetti istituzionali coinvolti. L'Autorità ha inoltre suggerito di definire con tali soggetti specifiche procedure amministrative per il rilascio e la revoca delle abilitazioni. A seguito di tali indicazioni, l'Agenzia ha avviato le necessarie verifiche tecniche e amministrative, che hanno confermato la fattibilità dell'adozione di sistemi federati con il Ministero della giustizia, l'Agenzia delle Entrate e il Consiglio nazionale del notariato. Sono stati pertanto attivati tavoli operativi con i soggetti interessati, finalizzati alla definizione congiunta delle soluzioni tecniche e amministrative individuate. Contestualmente, SOGEI ha rilasciato in ambiente di validazione le funzionalità connesse all'avvio del SIEG.

### **Riscossioni**

Relativamente all'attività di riscossione, si segnala che l'introduzione, a partire dallo scorso anno, di nuove funzionalità nel sistema gestionale, finalizzate all'emissione automatica dei solleciti oltre a garantire la completa standardizzazione della procedura e a incrementare la capacità di riscossione, ha contribuito alla riduzione dei tempi di processo e al contenimento dei rischi operativi, con conseguente miglioramento del relativo indicatore di tempestività di sollecito che al 31 dicembre è pari all'88%. Per quanto riguarda il nuovo indicatore "*Tempestività del processo per il recupero dei crediti*", riferito al tempo intercorrente tra il momento di rilevazione del debito e quello di affidamento del credito all'agente nazionale della riscossione, la rilevazione al 31 dicembre ha restituito un dato pari al 52,6%. Il 5 novembre è stata pubblicata la versione aggiornata delle Linee Guida «Riscossione» e dei relativi allegati. Il documento recepisce le recenti evoluzioni normative e procedurali, con particolare riferimento alle modalità operative per la dilazione del debito, l'invio digitale dei modelli F24 e l'emissione massiva automatizzata di solleciti e partite di ruolo. L'aggiornamento, oltre a favorire l'uniformità delle prassi operative dell'Agenzia, si inserisce nel progetto di potenziamento e restyling del Portale della Riscossione e nel contestuale adeguamento del sistema *AdDRESS*.

**RISCOSSIONI DI DIRETTA GESTIONE**

TRIBUTO		IMPORTO €/MLN
809T	INDENNITA' E INTERESSI MORA PER ENTRATE DEMANIALI	0,9
811T	REDDITI DI BENI IMMOBILI PATRIMONIALI	28,3
834T	CONC. BENI DEMANIO PUBBL. ARTISTICO STORICO	12,0
837T	ENTRATE EVENT. DIVERSE DIR. CENTRALE DEMANIO	6,4
847T	ALTRI PROVENTI DEMANIALI	4,5
854T	SOMME OCCUP. AREE URBANIZZ. C.435 L.311/04	0,1
856T	SOMME OCCUP. AREE SCONFINAMENTI ART.5BIS DL143/03	0,1
<b>TOTALE</b>		<b>52,3</b>

**RISCOSSIONI DI NON DIRETTA GESTIONE**

TRIBUTO		IMPORTO €/MLN
842T	CONC. DEI BENI DI DEMANIO PUBBL. MARITTIMO	0,4
137T	INDENN.OCCUP.e REALIZZ. OPERE ABUSIVE	0,1
836T	CONC. DEI BENI DI DEMANIO AERONAUTICO	6,0
817T	DIRITTI PERMESSI PROSP. E RIC. MINERARIA	0,2
840T	CONC. DEI BENI DI DEMANIO PUBBL. MILITARE	0,8
825T	PROVENTI DELLE UTIL. ACQUE PUBBLICHE	1,8
ALTRO	GEOTERMICO, BONIFICA, SPIAGGE LACUALI	0,7
MA11	CANONI PER BENI DI DEMANIO MARITTIMO DL.400/1993	150,6
MA12	INDENNIZZI PER BENI DI DEMANIO MARITTIMO	5,0
<b>TOTALE</b>		<b>165,6</b>

**Gestione veicoli**

Per quanto riguarda le procedure per l'alienazione dei veicoli sequestrati e confiscati in via amministrativa sono stati alienati/rottamati complessivamente 25.923 veicoli, così ripartiti per tipologia di procedura seguita:

- 10.420 veicoli alienati mediante il ricorso alla procedura transitoria;
- 9.307 veicoli alienati mediante la procedura del custode acquirente;
- 6.196 veicoli alienati ex art. 215-bis del nuovo Codice della Strada.

Infine, si è provveduto alla pubblicazione di 21 bandi di gara per assicurare l'individuazione del custode acquirente nelle province scoperte o in proroga. Nel corso dell'esercizio 2025 sono stati avviati n. 26 ambiti provinciali (Ancona, Arezzo, Barletta-Andria-Trani, Bergamo, Biella, Campobasso, Genova, Grosseto, Lecce, Livorno, Macerata, Modena, Monza-Brianza, Napoli, Pavia, Pisa, Ravenna, Rimini, Salerno, Sondrio, Teramo, Trento, Venezia, Vercelli, Verona e Viterbo). Riguardo agli ambiti provinciali in scadenza, già scaduti, prorogati o privi di custode acquirente, sono proseguite le attività di verifica della documentazione post-gara, finalizzate all'individuazione dei nuovi aggiudicatari.

Complessivamente il numero di ambiti provinciali coperti dalla procedura del custode acquirente, inclusi quelli in proroga, ammonta a 77.

**1.c Gestione dei beni congelati ai sensi del D.Lgs. 22/06/2007, n. 109**

L'ambito di azione riguarda tutte le attività che l'Agenzia svolge per la salvaguardia

degli interessi erariali relativamente alla gestione dei beni congelati (ex art. 12 del D.Lgs. n. 109/2007), anche nel mutato contesto internazionale e, sulla base degli indirizzi forniti dal Comitato per la Sicurezza Finanziaria (CSF), nonché la custodia, l'amministrazione e la gestione delle risorse economiche oggetto di congelamento.

Alla data del 31 dicembre 2025 risultano pendenti 40 procedure di congelamento, aventi ad oggetto risorse economiche per un valore complessivo di circa 2 miliardi di euro. Con riferimento a 5 provvedimenti oggetto di scongelamento intervenuti nel corso dell'anno, si rappresenta che l'Agenzia del Demanio, previo recupero delle spese sostenute per la conservazione e l'amministrazione dei beni interessati, ha provveduto alla restituzione dei cespiti agli aventi diritto.

In considerazione della complessità connessa alla gestione di taluni beni, non sempre riconducibili alle tipologie ordinariamente trattate da questa Agenzia, si è reso necessario, come previsto dalla normativa vigente, il ricorso a figure professionali esterne. In particolare, 20 delle procedure in oggetto risultano attualmente gestite in via indiretta mediante l'intervento di amministratori esterni, selezionati sulla base del possesso di specifici requisiti tecnici. Tra questi si annoverano, a titolo esemplificativo, dottori commercialisti per la gestione di società e partecipazioni societarie, nonché agenzie marittime per la conduzione di beni quali yacht e imbarcazioni.

L'assoluta straordinarietà delle attività oggetto di gestione continua a richiedere un significativo impegno operativo alle 9 Direzioni Regionali dell'Agenzia nel cui territorio di competenza ricadono le risorse economiche sottoposte a congelamento. A ciò si aggiunge il perdurare dell'intensa attività amministrativa svolta dalla Direzione Generale, con riferimento sia agli aspetti giuridico-legali sia alle componenti operative connesse alle procedure in corso, nonché alle attività di natura amministrativo-contabile, che hanno registrato un sensibile aumento.

Al 31 dicembre 2025 l'attività gestoria che l'Agenzia svolge ai sensi del menzionato art. 12 del D.Lgs. n. 109/2007 comprende, oltre alle suddette 40 procedure di congelamento riconducibili al conflitto in corso in Ucraina, ulteriori 5 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 e della Repubblica Islamica dell'Iran.

---

## **CONTRIBUIRE ALLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO E ALLA CREAZIONE DI VALORE ECONOMICO, SOCIALE E AMBIENTALE**

### **2.a Valorizzazione degli immobili pubblici e rigenerazione dei territori circostanti**

Tale ambito di azione riguarda lo sviluppo di iniziative di valorizzazione rispetto a tutto il patrimonio immobiliare pubblico attraverso iniziative di cooperazione con tutti i soggetti istituzionali al fine di pervenire ad una migliore destinazione dei beni pubblici, all'attivazione di iniziative di recupero, riqualificazione e cessione del patrimonio immobiliare.

I risultati registrati in tale ambito sono i seguenti:

- emissione di 47 provvedimenti per immissione sul mercato di beni valorizzati, pari al 168% dell'obiettivo minimo pianificato;
- conclusione di 19 procedimenti per Federalismo Culturale, pari al 100% dell'obiettivo minimo pianificato;
- verifiche relative all'attuazione di accordi di valorizzazione per 80 beni trasferiti con il Federalismo Culturale, pari al 110% dell'obiettivo minimo pianificato;
- investimenti di capitali privati contrattualizzati per 119,9 €/milioni superiore all'obiettivo massimo pianificato per partenariati pubblico privati

#### **Sviluppo immobiliare**

Nel corso del 2025 sono proseguite le attività di promozione delle iniziative volte alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico non strumentale, con destinazione a finalità sociali, civiche, culturali e turistiche. Tali iniziative si collocano, in particolare, nell'ambito delle cornici normative di riferimento, rappresentate dal Decreto-Legge n. 351/2001, dal Decreto-Legge n. 83/2014 e dal Decreto Legislativo n. 117/2017.

In particolare, sono stati trattati complessivamente circa 100 beni, destinati a valorizzazioni mediante strumenti concessori (concessione/locazione di valorizzazione, in uso gratuito, agevolata a Enti del Terzo Settore, *temporary use*) e in misura minore a dismissioni post valorizzazione, per garantire l'immissione sul mercato dei beni previsti per il 2025. Infatti, nel corso dell'anno sono stati proposti al

mercato 47 immobili, attraverso due principali edizioni, a luglio e a dicembre, di bandi regionali coordinati a livello nazionale, con una particolare attenzione allo strumento del *temporary use*.

Parallelamente, è stato strutturato il modello operativo relativo al progetto «Turismo Accessibile», finalizzato alla promozione di strutture ricettive inclusive, rivolte in particolare a soggetti con esigenze specifiche in materia di accessibilità e accoglienza, in particolare persone senior autosufficienti e non autosufficienti. L'iniziativa è supportata da un servizio specialistico dedicato alla selezione del portafoglio immobiliare, alla definizione degli strumenti attuativi e alla conduzione di analisi di fattibilità, in vista dell'immissione sul mercato di un portafoglio sperimentale ad inizio 2026. Proseguono inoltre le attività nell'ambito del «Programma C40» e di ulteriori iniziative tematiche.

Prosegue anche il monitoraggio delle iniziative avviate negli anni precedenti, attuate mediante concessione di valorizzazione o locazione ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, concessione in uso gratuito ex art. 11, comma 3, del D.L. n. 83/2014, e concessione agevolata ai sensi del D.lgs. n. 117/2017. Infine, continuano le collaborazioni con operatori del settore e centri di ricerca, finalizzate alla diffusione dei temi legati alla valorizzazione del patrimonio pubblico ed alla valutazione degli impatti generati dalle diverse operazioni orientate alla creazione di valore sostenibile nel lungo periodo.

Infine, proseguono gli avanzamenti dei PUVAT (Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale) e degli studi di fattibilità finalizzati a strutturare nuove iniziative di valorizzazione, anche a seguito di opportune modifiche agli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti e di investimenti necessari al recupero funzionale degli immobili.

### **Promozione (vetrina immobiliare)**

Nel corso del 2025 sono stati pubblicati in Vetrina avvisi per 30 immobili statali. Il numero complessivo di immobili gestiti dall'Agenzia presenti in Vetrina al 31 dicembre è di 91, per i quali sono pervenute 120 richieste di informazioni.

Dalla sua attivazione nel 2016 fino al 30 maggio 2025, il portale ha registrato complessivamente circa 2.200 richieste, molte delle quali hanno avuto seguito concreto, con il coinvolgimento diretto delle Direzioni Regionali competenti o, ove

pertinente, con l'indirizzamento alla piattaforma «*Crea Valore, Investi con Noi*», qualora l'immobile risultasse incluso nel relativo portafoglio.

Generalmente, i picchi di interesse e di richieste di informazioni si registrano in concomitanza con il lancio di bandi o progetti specifici, nonché in occasione della partecipazione dell'Agenzia a fiere internazionali di settore, quali IHIF (Berlino), Expo Real (Monaco di Baviera) e MIPIM (Cannes). Nel 2025, l'Agenzia ha preso parte al MIPIM di Cannes nel mese di marzo, rafforzando la collaborazione con ICE-ITA (l'Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane). In tale contesto, sulla piattaforma Vetrina è stata pubblicata, in lingua italiana e inglese, la comunicazione relativa all'evento di presentazione agli investitori della consultazione preliminare di mercato per la valorizzazione del «Real Polverificio Borbonico», unitamente all'avvio dei bandi di valorizzazione e temporary use. Attraverso il portale Vetrina vengono pubblicizzati i bandi in corso e i comunicati stampa dell'Agenzia che vengono rilanciati anche nella newsletter inviata a tutti gli investitori iscritti al portale.

### **Federalismo culturale**

Nel corso dell'anno sono proseguite le attività di gestione delle richieste degli EE.TT. di trasferimento degli immobili e le attività di indirizzo, supporto e monitoraggio, nonché le attività di verifica della corretta attuazione dei Programmi di Valorizzazione dei beni trasferiti e la gestione dei rapporti con la RGS.

Alla data del 31 dicembre si sono conclusi 19 procedimenti relativi ad immobili richiesti dagli Enti (di cui 11 con trasferimento), e sono state completate 80 attività di verifica relative a beni trasferiti; sono pervenute 23 nuove istanze di trasferimento.

Proseguono, infine, le attività di confronto e allineamento con SOGEI, finalizzate al rilascio della piattaforma informatica a supporto del processo di federalismo culturale. Sono in corso le attività di test e di verifica propedeutiche al collaudo e al rilascio dell'applicativo entro i primi mesi del 2026.

### **Attività propedeutiche e di supporto alla costituzione di fondi immobiliari**

Nell'ambito delle attività riguardanti principalmente l'individuazione e/o l'analisi tecnica di immobili suscettibili di essere inseriti in operazioni di finanza immobiliare da strutturare ai sensi dell'articolo 33 del D.L. n. 98/2011, si inseriscono quelle

---

finanziate con le risorse del capitolo 3902 – “*Spese per le attività connesse alla promozione, istituzione e partecipazione ai fondi di investimento immobiliare gestiti o partecipati da Invimit sgr*” con la finalità di consentire lo sviluppo, sulla base della strumentazione messa a disposizione dagli artt. 33 e 33-bis D.L. n. 98/2011, di ulteriori quote di immobili di proprietà degli enti pubblici.

In particolare, nel corso del 2025, sono state portate avanti attività e incontri con Invimit SGR, secondo tre filoni principali di collaborazione:

1. conferimento immobili “pivot”: attività propedeutiche al conferimento di immobili dello Stato a specifici fondi/comparti individuati dalla SGR;
2. convenzione utilizzo cap. 3902: attività propedeutiche alla sottoscrizione di una convenzione che estenda e regolamenti l’uso delle risorse del citato capitolo 3902;
3. convenzione quadro: attività propedeutiche alla sottoscrizione di una convenzione generale che individui le attività e regolamenti le modalità attuative per il conferimento di uno o più immobili gestiti dall’Agenzia a fondi già costituiti o di prossima costituzione della SGR, prevedendo le eventuali attività da eseguire a titolo oneroso qualora non incluse in quelle strettamente istituzionali.

Riguardo al punto 1. le attività hanno avuto per oggetto 4 immobili localizzati nei comuni di Follonica, Milano, Roma e Torino per i quali sono state svolte e completate le verifiche delle consistenze catastali che saranno di prossima comunicazione formale a Invimit SGR. In aggiunta è stata svolta un’analisi di portafoglio sul patrimonio gestito per individuare un quinto immobile richiesto da Invimit SGR, per il quale sarà avviata la medesima procedura.

Per quanto riguarda il punto 2., a seguito di interlocuzioni con la Direzione III del Dipartimento dell’Economia del MEF è stato concordato il percorso formale da definire nell’ambito del testo della Convenzione, che potrà essere attivato a valle della relativa sottoscrizione.

Infine, per quanto riguarda il punto 3. sono stati selezionati gli immobili da proporre a Invimit SGR nell’ambito del tavolo operativo congiunto. A seguito di progressivi affinamenti della preliminare analisi di portafoglio, è di prossima definizione il portafoglio immobiliare su cui attivare la Convenzione, di cui è in corso di elaborazione una prima stesura.

---

### **Partenariati Pubblico Privati**

Nel corso del 2025 sono proseguite le attività dedicate ad incrementare il ricorso a forme di partenariato pubblico privato per le iniziative di sviluppo immobiliare dei beni pubblici, in linea con l'Atto di indirizzo del Ministro dell'economia e delle finanze.

Per favorire la diffusione della conoscenza sul patrimonio disponibile dello Stato, l'Agenzia ha attivato il Portale "*Crea Valore, Investi con Noi*". Tale piattaforma costituisce uno strumento strategico per agevolare l'incontro tra domanda pubblica e offerta privata, registrando un volume di accessi significativo.

Contestualmente, è stato avviato un percorso di consolidamento del networking inter-organizzativo attraverso il dialogo e la collaborazione con operatori privati, identificando soluzioni innovative e acquisite nuove competenze. Nella definizione dei modelli economici per lo sviluppo di iniziative di *student housing*, è stato possibile fare affidamento su informazioni economiche storizzate e reali attraverso la collaborazione con ReUni (Residenze Universitarie Italiane – associazione di categoria dei principali operatori del settore dello *student housing* in Italia) che ha consentito l'accesso a dati puntuali relative alle *best practice* di settore.

Per la prima volta, è stato introdotto un modello di valutazione delle operazioni che supera l'approccio meccanicistico dell'analisi tradizionale di *value for money*, privilegiando valutazioni più ampie di convenienza, orientate a scelte di procurement capaci di generare anche *value for society*. In tale ambito, è stata adottata, quale prima esperienza in Agenzia, la metodologia della «Valutazione di Impatto», che consente di misurare non solo gli effetti economici, ma anche quelli sociali e ambientali delle iniziative pubblico-private. Il modello di valutazione delle operazioni basato sull'approccio del *value for society* è stato replicato, a seguito dell'esperienza pilota applicata all'immobile della «Manifattura Tabacchi di Torino», anche allo sviluppo dello studentato di Monza, presso l'«Ex caserma IV Novembre». In questo secondo caso l'analisi ha restituito un valore di SROI (Social Return on Investment) superiore a 3,5, evidenziando come a fronte di ogni euro investito si generi un ritorno in termini sociali ed ambientali di circa 3,5 euro. L'intervento si configura, pertanto, come un'operazione particolarmente virtuosa e ad alto impatto positivo per la collettività.

Si è pertanto consolidato un modello di valorizzazione del patrimonio pubblico che supera la mera generazione di valore economico, inteso, sul versante privato, come

ritorno sull'investimento e, su quello pubblico, come canone di concessione, e si fonda sull'assunzione che le operazioni di valorizzazione siano accompagnate da obiettivi sociali espliciti e misurabili.

Tra le diverse iniziative attualmente in corso, si evidenzia la pubblicazione di un avviso di manifestazione di interesse, ai sensi dell'articolo 193, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, finalizzato ad attrarre operatori interessati a contribuire allo sviluppo sostenibile e innovativo del sito dell'«Ex Città dello Sport di Tor Vergata», a Roma; al riguardo è stata concessa una proroga a giugno 2026 per la presentazione delle proposte.

Parallelamente, è stata avviata una consultazione preliminare di mercato mediante un avviso esplorativo, previsto dall'articolo 77, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, quale fase propedeutica all'indizione di una procedura di partenariato pubblico-privato, come stabilito dall'articolo 193 del medesimo decreto. L'obiettivo è la realizzazione di un polo culturale, turistico e sociale presso l'«Ex Polverificio Borbonico» di Scafati, un progetto che mira a integrare i valori storici e ambientali del territorio con principi di innovazione e sostenibilità. La consultazione ha consentito di acquisire una proposta di particolare rilevanza, ritenuta meritevole e recepita dalla Stazione Appaltante (PAP).

Accanto a queste attività, sono stati pubblicati 4 avvisi di concessione relativi a terreni *non performing*, attualmente in stato di abbandono, da destinare alla realizzazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia rinnovabile, anche attraverso configurazioni di autoconsumo-CER (Comunità Energetiche Rinnovabili).

Sono inoltre in corso ulteriori attività di studio e analisi finalizzate alla definizione di nuove iniziative di partenariato pubblico-privato per le quali è prevista la pubblicazione di due avvisi nel corso del primo semestre del 2026.

In parallelo, l'Agenzia ha proseguito l'attività di promozione dell'adozione di contratti di rendimento energetico (EPC) come strumento privilegiato per migliorare l'efficienza energetica di grandi edifici pubblici caratterizzati da elevati consumi, quali istituti penitenziari e grandi caserme. A tal riguardo, è stato firmato un Accordo di collaborazione con il Ministero della giustizia – Dipartimento dell'amministrazione penitenziaria (DAP), finalizzato allo sviluppo di progetti di efficientamento energetico nel settore penitenziario. In tale ambito, è stata condivisa una Programmazione delle strategie di intervento finalizzate alla riqualificazione energetica dei compendi

---

carcerari distribuiti sull'intero territorio nazionale, che coinvolge 176 istituti. La programmazione prevede l'avvio di una prima procedura di partenariato pubblico-privato relativa a 10 istituti situati nelle regioni Toscana e Umbria, con la pubblicazione del bando di gara prevista entro il mese di settembre 2026.

Infine, nel corso del 2025 è stato avviato il monitoraggio relativo alla capacità di attrazione di investimenti privati, che considera tutte le diverse forme di partenariato pubblico privato che l'Agenzia può attivare, tra cui anche le concessioni ex DPR 296/2005, e che per il 2025 ammontano a 119,9 milioni di euro. Tale risultato eccezionalmente superiore a quanto pianificato è dovuto in particolare a tre concessioni: la prima riferita ad un'iniziativa particolarmente complessa, non prevista nel piano originario, relativa alla «Caserma Caldieri» di Ortigia (SR), il cui valore degli investimenti privati ammonta a 17,6 €/milioni, e le altre due ad iniziative sul territorio veneziano, che hanno beneficiato della nuova previsione normativa che consente l'estensione fino a 50 anni delle concessioni ex DPR 296/2005, relative ai «Giardini Reali» e all'«Isola di San Giorgio», che hanno attratto rispettivamente 16,7 e 76,1 €/milioni di nuovi investimenti. Di seguito il dettaglio delle operazioni per tipologia di contratto con il corrispondente valore degli investimenti privati attratti.

<i>Immobile</i>	<i>Investimenti privati attratti</i>	<i>Tipologia contratto</i>
1) Casa Cantoniera il Colle - Terracina (LT)	322.745 €	Concessione/Locazione di Valorizzazione (art. 3 bis DL n. 351/2001 conv. In L. 410/2001)
2) Caserma Caldieri di Ortigia (SR)	17.600.000 €	Concessione/Locazione di Valorizzazione (art. 3 bis DL n. 351/2001 conv. In L. 410/2001)
3) Riottosa - Firenze	170.000 €	Concessione agevolata per ETS ai sensi del Codice del Terzo Settore (art. 71 co. 3)
4) Palazzo Senato - Milano	1.550.000 €	PPP ai sensi dell'art. 174 D.Lgs n. 36/2023 (Codice Appalti)
5) Casa Naager - Venezia	3.775.472 €	Concessione ex DPR 296/2005
6) CASELLO DELLA CONCA TRAVATA a Borgo Viorgiglio (MN)	189.820 €	Concessione/Locazione di Valorizzazione (art. 3 bis DL n. 351/2001 conv. In L. 410/2001)
7) EX CASERMA UMBERTO I ad Ascoli Piceno	29.000 €	Temporay Use
8) VILLA RODELLA a Cinto Euganeo (PD)	239.150 €	Concessione agevolata per ETS ai sensi del Codice del Terzo Settore (art. 71 co. 3)
9)GIARDINI REALI a Venezia	16.690.000 €	Concessione a canone agevolato ex DPR 296/2005
10) ISOLA DI POVEGLIA a Venezia	181.000 €	Concessione a canone agevolato ex DPR 296/2005
11) CASERMETTA PER TRUPPE DI PASSAGGIO a Olbia	500.000 €	Concessione ex DPR 296/2005
12) FARO DI CAPO GROSSO nell'Isola di Levanzo a Favignana (TP)	454.000 €	Concessione/Locazione di Valorizzazione (art. 3 bis DL n. 351/2001 conv. In L. 410/2001)
13) EX CASERMETTE DEPOSITO a Novi Ligure (AL)	72.000 €	Concessione agevolata per ETS ai sensi del Codice del Terzo Settore (art. 71 co. 3)
14) PORZIONE DI IMMOBILI ALL'INTERNO DEL COMPRESORIO MILITARE DENOMINATO "PIAZZA D'ARMI" a La Spezia	9.700 €	Locazione a canone agevolato ex DPR 296/2005
15) PORZIONE DI IMMOBILI ALL'INTERNO DEL COMPRESORIO MILITARE DENOMINATO "PIAZZA D'ARMI" a La Spezia	13.700 €	Locazione a canone agevolato ex DPR 296/2005
16) EX CONVENTO ORSOLINE - VIA VITTORIA 5 E 6-VIA DEI GRECI 17 E 18-VICOLO DELLE ORSOLINE 12 a Roma	345.500 €	Concessione a canone agevolato ex DPR 296/2005
17) AZIENDA AGRICOLA CESURNI a Tivoli (RM)	1.136.465 €	Concessione/Locazione di Valorizzazione (art. 3 bis DL n. 351/2001 conv. In L. 410/2001)
18) FARO DI CAPO D'ORSO a Maiori (SA)	492.795 €	Concessione/Locazione di Valorizzazione (art. 3 bis DL n. 351/2001 conv. In L. 410/2001)
19) ISOLA DI S. GIORGIO a Venezia	76.106.298 €	Concessione a canone agevolato ex DPR 296/2005
	<b>119.877.645 €</b>	

---

## **GESTIRE E VALORIZZARE IL PATRIMONIO DISPONIBILE PER OTTIMIZZARNE IL RENDIMENTO ECONOMICO E CREARE VALORE SOCIALE E AMBIENTALE**

### **2.b Vendite immobiliari**

L'ambito di azione che insiste sull'obiettivo generale riguarda tutte le attività finalizzate all'alienazione dei beni non destinati a finalità istituzionali o per i quali sussistono obblighi di legge alla dismissione (sconfinamenti, opere di urbanizzazione, etc.), con il duplice scopo di incrementare le entrate dello Stato e di ridurre il portafoglio di beni non destinati a finalità istituzionali.

Nel corso dell'anno, sono stati venduti 450 beni attraverso le procedure ordinarie di vendita per un incasso di 20,7 €/milioni, pari al 102% dell'obiettivo minimo pianificato. Si evidenzia, inoltre, che sono proseguiti gli approfondimenti in merito alla normativa applicabile per la verifica dei requisiti soggettivi dei contraenti, nonché su alcuni aspetti procedurali, la cui definizione risulta necessaria per il rilascio della versione aggiornata dei documenti di processo. In tale ambito, ha rivestito particolare rilevanza il parere dell'Avvocatura Generale dello Stato, reso con nota prot. n. 2025/364727 del 27 maggio 2025, relativo a una questione di carattere generale sottoposta all'attenzione dell'Organo legale dalla Direzione Affari Legali e Contenzioso con nota del 27 giugno 2024, prot. n. 17986. Il parere concerne l'acquisizione della documentazione antimafia riferita ai soggetti aggiudicatari, conduttori o concessionari di immobili di proprietà statale gestiti dall'Agenzia.

Il chiarimento acquisito ha consentito all'Agenzia di procedere alla revisione delle precedenti circolari interne in materia, con l'obiettivo di semplificare significativamente le attività operative e accelerare i procedimenti relativi alla stipula di contratti attivi aventi ad oggetto immobili dello Stato in gestione all'Agenzia. Sono, infatti, in corso di redazione le nuove Linee Guida che recepiranno, nell'ambito della trattazione in materia di requisiti soggettivi dei contraenti, le novità scaturenti dal suddetto parere espresso dall'Avvocatura Generale dello Stato, già diramato a tutte le Direzioni Territoriali nel mese di giugno

### **2.c Locazioni attive/concessioni**

L'ambito di azione che insiste sull'obiettivo generale riguarda tutte le attività finalizzate alla messa a reddito degli immobili non destinati a soddisfare fini

istituzionali per i quali la locazione o concessione, ivi compresa quella con investimenti di terzi, si presenti più vantaggiosa rispetto alla vendita anche attraverso il conferimento/apporto a fondi, inclusi quelli istituzionali, mantenendo la proprietà di quote.

Per quanto riguarda l'attività di messa a reddito, nel corso dell'anno sono stati sottoscritti 1.268 contratti/atti di locazione e concessione, pari al 108% dell'obiettivo minimo pianificato.

Nel mese di gennaio sono state trasmesse a tutte le Direzioni Territoriali le «*Prime istruzioni operative*» predisposte dall'Agenzia, in collaborazione con il Ministero della Cultura, per l'attuazione dell'articolo 14, comma 2-bis, del DPR n. 296/2005, come modificato dalla Legge n. 213/2023. In particolare, si tratta della possibilità di estendere fino a 50 anni la durata delle locazioni e concessioni di beni dello Stato gestiti dall'Agenzia, a favore di una platea ampliata di soggetti. A tal fine è stata avviata una indagine volta a rilevare il valore degli impegni di investimento assunti dai locatari/concessionari nei contratti/atti stipulati nel corso dell'anno, ai sensi dell'articolo 11 del DPR 296/2005, per la definizione della capacità complessiva di attrazione di capitali privati.

Sono state inoltre pubblicate le Linee Guida recanti la “*Procedura per le richieste di utilizzo temporaneo di breve durata di un bene statale in gestione all'Agenzia del demanio per eventi, fiere, riprese cinematografiche/televisive ed altre iniziative*”, volte a fornire indicazioni ai fini della corretta e uniforme gestione delle procedure di affidamento in locazione/concessione temporanea di breve durata (da un minimo di un mese ad un massimo di sei mesi) di beni immobili statali gestiti dall'Agenzia.

Nel mese di novembre, infine, con l'obiettivo di dare piena ed univoca operatività alle disposizioni del Codice del Terzo Settore connesse alle competenze gestorie attribuite dall'articolo 65 del D.Lgs. n. 300/1999, sono state trasmesse alle Direzioni Territoriali le “*Istruzioni operative per l'applicazione da parte dell'Agenzia del Demanio dell'articolo 70, comma 1, e dell'articolo 71, comma 2 e comma 3, del decreto legislativo 03.07.2017, n. 117 (c.d. Codice del Terzo Settore)*”. Segnatamente, tale documento riporta l'iter procedurale da applicarsi per la concessione in uso di immobili, liberi e non utilizzati, di proprietà dello Stato in gestione all'Agenzia a favore di Enti del Terzo Settore (ETS), in applicazione delle fattispecie disciplinate dai richiamati riferimenti normativi di cui al Codice del Terzo

---

Settore.

Alla luce della recente pubblicazione delle suddette Linee Guida e Istruzioni operative, è altresì in corso di ultimazione il documento di processo in materia di utilizzi.

---

## **REALIZZARE INTERVENTI IMMOBILIARI PROGRAMMATI SUL PATRIMONIO INDISPONIBILE PER ACCRESCERE IL VALORE, RAZIONALIZZANDO GLI SPAZI IN USO ALLE PAC ED EFFICIENTANDO LA SPESA PER LOCAZIONI PASSIVE**

### **3.a Investimenti immobiliari e riqualificazione beni statali**

Tale ambito di azione riguarda l'insieme delle attività volte alla riqualificazione del patrimonio immobiliare statale, alla razionalizzazione degli spazi in uso alle PAC, all'efficientamento energetico e, più in generale, all'ottimizzazione dei costi d'uso degli immobili.

I risultati registrati sono rappresentati dai seguenti indicatori di sintesi:

- contrattualizzato interventi edilizi cap. 7754 pari a 70,3 €/milioni, il 93% dell'obiettivo pianificato;
- contabilizzato interventi edilizi cap. 7754 pari a 47,6 €/milioni, il 110% dell'obiettivo pianificato;
- contrattualizzato interventi edilizi cap. 7759 pari a 258,6 €/milioni, il 125% dell'obiettivo pianificato;
- contabilizzato interventi edilizi cap. 7759 pari a 123,7 €/milioni, il 97% dell'obiettivo pianificato;
- contrattualizzato interventi di manutenzione nell'ambito del c.d. Manutentore Unico pari a 46,6 €/milioni, il 330% dell'obiettivo pianificato;
- contabilizzato interventi di manutenzione nell'ambito del c.d. Manutentore Unico pari a 51,8 €/milioni, il 321% dell'obiettivo pianificato;
- contrattualizzato interventi nell'ambito della Convenzione con il MASE pari a 7,8 €/milioni, il 292% dell'obiettivo pianificato.

#### **Capitolo 7754**

Nel corso dell'anno sono stati stipulati contratti per un valore pari a 70,3 €/milioni, appena al di sotto dell'obiettivo minimo pianificato, mentre risulta superato l'obiettivo pianificato per il contabilizzato con un consuntivo pari a 47,6 €/milioni. La minore contrattualizzazione registrata è riconducibile, in particolare, all'intervento di Riccione, «Nuova caserma dei Carabinieri» per il quale è stato necessario procedere all'individuazione di ulteriori fondi rispetto a quelli inizialmente messi a disposizione

da parte dei Carabinieri (l'intervento è cofinanziato) e all'intervento di «La Spezia, caserma MA.RDI.CHI», nuova sede dell'Agenzia delle Entrate, su cui si sono verificati ritardi nell'espletamento della progettazione a causa della necessità di effettuare bonifiche sul sito.

#### **Capitolo 7759/c.140 Linea A**

Relativamente ai fondi disponibili per la realizzazione degli interventi di bonifica e risanamento ambientale, a fine anno si registra una contrattualizzazione di 0,3 €/milioni e una contabilizzazione di 2,3 €/milioni. Sul fronte del contrattualizzato si segnala una mancata contrattualizzazione di 0,4 €/milioni riconducibile a 3 interventi che verranno effettuati nel 2026 per una riprogrammazione delle attività sul territorio di riferimento, e una minore contabilizzazione di circa 3,5 €/milioni riferibile esclusivamente all'operazione di bonifica sui terreni di Manzo, Rapillo e Toscano su cui, in fase di lavorazione, sono stati rinvenuti rifiuti pericolosi non rilevabili dalle indagini preliminari effettuate.

#### **Capitolo 7759/c.140 Linea B e c.14**

Per tale linea di finanziamento, funzionale alla esecuzione di interventi edilizi per la razionalizzazione degli spazi e l'efficientamento energetico degli immobili statali destinati all'Uso Governativo, si registrano contrattualizzazioni di lavori per 182,7 €/milioni e contabilizzazioni per circa 49,5 €/milioni.

#### **Capitolo 7759/c.140 Linea C e c.95**

Nel corso del 2025 è proseguita l'attività volta alla riqualificazione dei beni statali con particolare riferimento alla prevenzione del rischio sismico. Le attività inerenti le indagini di vulnerabilità sismica, le diagnosi energetiche e i PFTE in modalità BIM, hanno infatti registrato 38,7 €/milioni di contrattualizzazioni, di cui 2,3 per affidamenti di indagini di vulnerabilità e 36,4 per lavori di adeguamento/miglioramento sismico. Per quanto riguarda invece il contabilizzato si registra un valore di 34,7 €/milioni, di cui 15,6 per indagini di vulnerabilità ed i restanti 19,1 per lavori di adeguamento/miglioramento. Con riferimento ai servizi di verifica della vulnerabilità sismica, diagnosi energetica e rilievo BIM, nei mesi di febbraio e settembre sono stati avviati tavoli tecnici con le Direzioni Regionali, finalizzati all'acquisizione di un set

informativo aggiornato sulle risultanze e all'individuazione delle ulteriori criticità, nonché delle possibili soluzioni volte ad accelerare l'attuazione del «Programma di prevenzione del rischio sismico». L'intensificarsi delle attività condotte quest'anno, ha consentito la chiusura dei SIA per circa 990 fabbricati, con un risultato cumulato complessivo di circa 3.000 fabbricati.

Dai riscontri ricevuti ed elaborati sono stati redatti dei quadri sinottici riepilogativi suddivisi per Pubbliche Amministrazioni (Arma dei Carabinieri, Polizia di Stato, VvF, Capitaneria di Porto, Guardia di Finanza, Ministero della Giustizia), funzionali ai successivi tavoli tecnici con le PA finalizzati all'individuazione congiunta delle priorità di intervento.

Inoltre, sono proseguite le attività per la Cabina di Coordinamento delle Politiche Attive per la Riduzione della Vulnerabilità Sismica degli edifici pubblici, istituita presso il Dipartimento di Protezione Civile, nell'ambito delle quali è stato predisposto un report di dettaglio sugli audit e sugli interventi finanziati in «zona sismica 1», in fase di progettazione definitiva ed esecutiva, al fine di reperire ulteriori risorse economiche da impiegare nell'attuazione del Programma di prevenzione sismica.

Infine, è stato pubblicato il Decreto-legge n. 73 (c.d. «Decreto Infrastrutture»), che all'articolo 3 introduce una disciplina transitoria, nelle more dell'aggiornamento delle vigenti «Norme tecniche per le costruzioni» (N.T.C.), per la definizione di «normale affollamento» e «affollamento significativo» in materia di classi d'uso. Il Decreto-legge recepisce la proposta normativa elaborata dall'Agenzia, a seguito dei numerosi tavoli tecnici con il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, con l'obiettivo di agevolare l'individuazione di soluzioni allocative più efficienti e idonee per le Amministrazioni interessate dai procedimenti finalizzati al rilascio del nulla osta alla stipula.

### **Tor Vergata - Capitolo 7759/c.140 Linea C**

L'intervento relativo a «Tor Vergata» è stato finanziato con la revisione del «Piano degli investimenti immobiliari 2023-2025 Cap. 7759» condotta a giugno 2023 con carattere d'urgenza, in relazione all'utilizzo del compendio nell'ambito dell'evento «Giubileo 2025» che ha interessato la città di Roma.

Gli interventi di riqualificazione si sono conclusi nei tempi previsti permettendo l'utilizzo del compendio con il collaudo tecnico funzionale e le aree sono state consegnate nel mese di luglio 2025 consentendo alla Protezione Civile nazionale di

predisporre il grande evento del «Giubileo dei Giovani».

Al momento sono in corso le attività legate alla Security della struttura del «Palasport» in quanto le caratteristiche intrinseche dell'immobile, la permeabilità dello stesso all'accesso, comportano l'installazione di un sofisticato sistema di antintrusione per garantire la tutela e l'integrità degli impianti e delle opere collocate all'interno. Si prevede che tutte le attività aggiuntive rispetto alle opere previste nell'ambito dell'appalto Giubilare possano concludersi entro marzo 2026.

A fine anno sono state registrate contrattualizzazioni di lavori per 8,9 €/milioni e contabilizzazioni per circa 24,2 €/milioni.

### **Capitolo 7759/c.140 Linea D**

Per quanto attiene agli interventi di riqualificazione urbana il Piano prevede l'attuazione di tre iniziative, di cui si riportano gli avanzamenti dell'anno:

- Caserma Amione, Torino – si sono concluse le indagini conoscitive, la verifica di vulnerabilità sismica della porzione vincolata, le indagini ambientali preliminari e la verifica preventiva dell'interesse archeologico, anche alla luce di quanto emerso in occasione della Conferenza di istruttoria (ex art. 14, co.1, legge n. 241 del 1990) propedeutica all'attuazione della procedura prevista dall'art. 16-bis del decreto legge 21 ottobre 2021, n. 146, come convertito, con modificazioni, in legge 17 dicembre 2021, n. 215. Si sono concluse le procedure per l'affidamento delle successive fasi di progettazione.
- Caserma Cavarzerani, Udine – si è concluso il Progetto definitivo che è stato approvato dalla Polizia di Stato ed è in Conferenza di Servizi. È in fase di aggiudicazione la procedura per l'affidamento dei lavori di demolizione di alcuni edifici;
- Napoli, Villa Favorita – superata l'ipotesi di gestire in maniera unitaria (anche con fondi PNRR in capo al MIC Soprintendenza) la riqualificazione degli edifici e del parco costituenti il compendio Villa Favorita, l'Agenzia sta proseguendo nelle attività di progettazione, affidamento ed esecuzione dei lavori di restauro di uno degli edifici principali denominato "Edificio del Bianchi". È stata completata la progettazione definitiva, con l'acquisizione dei pareri delle amministrazioni di riferimento e con il recepimento delle integrazioni alla progettazione richieste dal MIC. Si è conclusa la procedura per l'affidamento

dell'appalto integrato con la stipula del contratto per l'esecuzione delle opere, i cui lavori sono stati consegnati il 3 novembre 2025.

A fine anno si registrano contratti per un valore di 8,2 €/milioni e un contabilizzato di 3,4 €/milioni.

### **Capitolo 7759/c.1072 Linea F**

Relativamente agli investimenti nel settore dell'edilizia pubblica, alla data sono stati stipulati contratti per circa 18,8 €/milioni e si è registrato un contabilizzato di circa 8,7 €/milioni.

### **Capitolo 7759/c.1072 Linea H e c.95 Linea L**

Le disponibilità assegnate all'Agenzia per la digitalizzazione sul cap. 7759 sono state impiegate nella realizzazione di interventi orientati al perseguimento di obiettivi di innovazione, efficienza e sicurezza nella gestione digitale del patrimonio immobiliare. In particolare, nel corso dell'anno è stata completata l'integrazione delle mappe ArcGIS all'interno dei sistemi gestionali, nonché l'allineamento dei dati catastali con l'Agenzia delle Entrate. Per quanto riguarda il pagamento dell'IMU, l'adeguamento dell'algoritmo di calcolo dell'imposta e la distinzione tra acconto e saldo sui relativi codici tributo hanno consentito di portare a termine l'analisi dei flussi verso l'Agenzia delle Entrate ai fini del pagamento tramite F24EP, con l'obiettivo di automatizzare e semplificare l'intera gestione fiscale. Nell'ambito degli interventi edilizi è stata implementata l'importazione automatica, all'interno del sistema gestionale, dei dati relativi agli interventi sul patrimonio dello Stato, garantendo una maggiore tracciabilità e un miglior presidio delle informazioni relative alle fasi di contrattualizzazione e consuntivazione delle singole commesse. Nell'area "Infrastrutture e Sicurezza" si è conclusa la progettazione della migrazione del CED, finalizzata a incrementare l'efficienza operativa e a rafforzare la protezione dei dati e degli utenti. Infine, per quanto concerne la progettazione e la gestione degli immobili, è proseguito lo sviluppo della piattaforma Digital Twin e del sistema BMS, accompagnato da ulteriori installazioni di sensoristica negli edifici. A fine anno sono stati registrati complessivamente 0,9 milioni di euro sia di contrattualizzato che di contabilizzato.

---

### **Manutentore Unico**

Sono proseguite le attività finalizzate al programma di reingegnerizzazione del processo gestionale e operativo nell'ambito del Sistema Accentrato delle Manutenzioni. Tale programma sviluppa i suoi principali ambiti progettuali in materia di miglioramento operativo e programmazione; attività divulgative, formative e di supporto nell'ambito del nuovo processo alle Stazioni Appaltanti e alle Direzioni Regionali; e nella messa in produzione della nuova piattaforma integrata del Manutentore Unico.

Nel corso del 2025 si evidenzia un ulteriore efficientamento delle fasi del processo del Sistema Accentrato delle Manutenzioni, con il consolidamento della riduzione delle tempistiche che ha consentito l'emanazione del Piano Generale 2026 nel mese di dicembre. Inoltre, sono state sottoscritte 5 Convenzioni con Amministrazioni abilitate al ruolo di Stazioni Appaltanti per l'esecuzione di interventi di importo lavori inferiore a 100.000 euro e sono state predisposte le linee guida e i vademecum operativi a supporto delle diverse fasi procedurali. Parallelamente è stato assicurato il coordinamento e supporto all'avvio della gara «Accordi Quadro Esecuzione 2026–2028».

In aggiunta, sono state svolte le attività di formazione e assistenza agli utenti per l'utilizzo degli applicativi informatici, con l'abilitazione di circa 557 nuovi utenti sulla piattaforma attualmente in esercizio e la gestione di circa 485 istanze provenienti dagli interlocutori istituzionali, oltre al completamento delle attività di test e collaudo della nuova piattaforma informatica integrata, il cui avvio operativo è previsto nei primi mesi del 2026.

Si evidenzia, infine, che è stato predisposto il «Piano Generale 2026», nel rispetto dei vincoli di finanza pubblica, che prevede complessivamente 217 interventi (di cui 155 affidati alle Amministrazioni), articolati in 138 interventi di manutenzione straordinaria e 79 di manutenzione ordinaria, per un importo complessivo pari a circa 59,7 €/milioni. Tale valore risulta in diminuzione rispetto ai precedenti Piani, in ragione delle limitate risorse finanziarie assegnate.

Relativamente al contrattualizzato e contabilizzato nel corso dell'anno sono stati affidati lavori relativi a 244 interventi per un valore di 46,6 €/milioni e registrati avanzamenti lavori per un importo di 51,8 €/milioni, superando così il target minimo pianificato per entrambi i parametri. Tale risultato positivo è stato favorito dall'avvio

in esecuzione degli interventi che nel corso del 2024 erano in fase di progettazione e dalle recenti modifiche normative, che hanno ampliato la platea delle stazioni appaltanti operative. Tale ultimo aspetto ha determinato la sottoscrizione di un numero crescente di contratti di importo inferiore a 100.000 euro e consentito una significativa accelerazione dei lavori di minore complessità.

**Performance energetica e risparmi energetici conseguiti a seguito della realizzazione degli interventi di cui alla Convenzione stipulata con il MASE**

Nell'ambito della propria missione istituzionale di gestore del patrimonio immobiliare dello Stato, l'Agenzia ha rivolto negli anni sempre maggiore attenzione al tema del contenimento dei relativi costi di utilizzo, ed in particolare a quelli riferiti al risparmio energetico.

In tale ottica si inquadra la collaborazione avviata tra l'Ente ed il Ministero dello Sviluppo Economico, ora sostituito dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica, per l'attuazione dei programmi PREPAC (Programma di intervento per il miglioramento della prestazione energetica degli immobili della Pubblica Amministrazione Centrale).

A tal proposito, conformemente a quanto previsto dall'art. 9, comma 3 del D.M. 16 settembre 2016 il MASE ha affidato all'Agenzia, mediante sottoscrizione di 8 convenzioni (cfr. tabella sotto riportata) la realizzazione di complessivi 170 interventi di cui ai suddetti programmi (169 interventi originariamente convenzionati, meno 5 annullati/stralciati, più 6 interventi di nuova creazione finanziati con le economie) che insistono su immobili ricadenti nell'ambito di applicazione del sistema accentrato delle manutenzioni ai sensi dell'articolo 12 del D.L n. 98/2011.

ANNO CONVENZIONE MISE/AdD	ANNO FONDI PREPAC	N. INTERVENTI PREPAC	FINANZIATO €/Mln (ca.)
2016	2014-2015	67	49
2017	2016	23	25
2018	2017	26	28
2020	2018	19	18
2020	2019	16	17
2022	2020	8	8
2024	2021	6	4
2024	2022	5	16
<b>TOTALI</b>		<b>170</b>	<b>165</b>

È in corso la sottoscrizione della Convenzione PREPAC annualità 2023 nell'ambito della quale l'Agenzia del Demanio assumerà il ruolo di Stazione Appaltante per l'intervento di riqualificazione energetica della «Caserma GdF Zanzur» di Napoli per un importo finanziato di 1,5 €/milioni. Ad oggi, a fronte dei 170 interventi finanziati, 54 sono stati conclusi (fine lavori/collaudato).

Nel corso del 2025 sono stati stipulati contratti per l'affidamento di 7 progettazioni e per l'esecuzione lavori di 9 interventi per un valore complessivo di circa 7,8 €/milioni, che supera l'obiettivo minimo pianificato.

### **Ottimizzazione performance energetica e costi di gestione degli immobili**

Nell'ambito degli interventi finalizzati all'efficientamento della performance energetica del patrimonio immobiliare, si evidenziano alcune iniziative di particolare rilievo.

Nello specifico, si segnala che nel mese di aprile è stato sottoscritto un Accordo tra l'Agenzia, il Ministero dell'Economia e delle Finanze e Consip Spa, con l'obiettivo di adottare una strategia di procurement condivisa. Tale intesa mira a favorire una gestione del patrimonio immobiliare dello Stato improntata a criteri di razionalità, innovazione nonché di sostenibilità. L'accordo, tra l'altro, rafforza la sinergia tra le istituzioni coinvolte, promuovendo politiche di sourcing avanzate che contribuiscano, tra l'altro, all'accelerazione dei processi di riqualificazione energetica degli immobili pubblici e al miglioramento dei servizi di Facility e Energy Management.

Inoltre, nel mese di luglio è stato siglato un Protocollo d'Intesa con il Gestore dei Servizi Energetici (GSE), volto a favorire la transizione energetica e lo sviluppo sostenibile del patrimonio edilizio demaniale. Il Protocollo promuove altresì la riqualificazione, attraverso l'analisi dei dati relativi al fabbisogno energetico degli immobili gestiti dall'Agenzia, il supporto nell'individuazione delle opportunità offerte dai meccanismi di incentivazione gestiti dal GSE. Inoltre, prevede l'attivazione di progetti pilota per lo sviluppo di soluzioni tecnologiche innovative, l'interscambio informativo tra le piattaforme digitali disponibili, l'elaborazione di analisi settoriali e di indicatori di sostenibilità, nonché la promozione di iniziative di formazione e informazione, anche mediante la predisposizione e la diffusione di materiale divulgativo.

In tema di contenimento dei costi di gestione degli immobili e in coerenza con la previsione di cui all'art. 1 comma 387 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge

di Stabilità 2014), le Amministrazioni dello Stato hanno comunicato all'Agenzia, utilizzando l'applicativo *Iper* (Indicatori di Performance), i dati e le informazioni relativi ai costi e consumi energetici (annualità 2024) per l'uso degli edifici di proprietà dello Stato e di terzi dalle stesse utilizzati, con un tasso di caricamento complessivo del 68,61%, in incremento rispetto al tasso del 2023 pari al 66,42%.

Tra le iniziative condotte nel corso dell'anno, orientate da un lato a supportare l'Agenzia nell'individuazione di scelte di investimento e, dall'altro, a identificare soluzioni efficaci per il monitoraggio dei consumi energetici, ha assunto particolare rilievo l'attività finalizzata alla messa in produzione di uno strumento stand alone basato su tecniche di intelligenza artificiale. Tale strumento è in grado di stimare in modo predittivo i consumi e i costi energetici relativi alle occupazioni in uso alle Pubbliche Amministrazioni Centrali, attraverso l'analisi dei dati storici e il confronto con immobili aventi caratteristiche analoghe.

Si segnala che è stata condotta con ENEA una prima interlocuzione nell'ambito del progetto europeo «LIFE OBSERVE». L'obiettivo del progetto, di cui ENEA è partner, è supportare gli Stati Membri nel migliorare la raccolta dei dati sul patrimonio edilizio, promuovendo il coordinamento tra enti competenti e rafforzando il collegamento tra gli *stakeholder* nazionali e il Building Stock Observatory Europeo (EU BSO). Il tema è particolarmente rilevante nel contesto della nuova Direttiva europea sulla Prestazione Energetica degli Edifici (EPBD), che all'articolo 22 introduce l'obbligo per gli Stati Membri di trasmettere periodicamente all'EU BSO i dati relativi al patrimonio edilizio nazionale. Il progetto, di fatto, punta a sviluppare un prototipo di Osservatorio Nazionale del Patrimonio Edilizio (nBSO), basandosi su dati, procedure e sistemi già esistenti, ma anche sulle necessità espresse a livello nazionale ed europeo.

## **2.b Interventi con fondi di altre Amministrazioni**

Tale ambito di azione riguarda le attività volte agli interventi su immobili dello Stato finanziati in tutto o in parte con risorse messe a disposizione da altre Amministrazioni statali, purché finalizzati a piani di razionalizzazione o al conseguimento di risparmi per il bilancio dello Stato.

I risultati registrati in tale ambito sono rappresentati dai seguenti indicatori:

- contrattualizzato interventi a valere su fondi di altre Amministrazioni centrali dello Stato per un valore pari a 34,8 €/milioni, il 140% dell'obiettivo minimo

---

pianificato;

- contabilizzato interventi a valere su fondi di altre Amministrazioni centrali dello Stato per un valore pari a 20,2 €/milioni, il 115% dell'obiettivo pianificato.

All'attualità risultano sottoscritte numerose Convenzioni con altre Amministrazioni centrali dello Stato che, nell'individuare l'Agenzia quale soggetto attuatore di iniziative volte al conseguimento di risparmi a carico del bilancio dello Stato, finanziano in parte ovvero in toto 154 interventi per la razionalizzazione degli spazi e/o l'adeguamento sismico degli immobili. Tali interventi sono relativi a convenzioni «a titolo gratuito» per 43 interventi, «a titolo oneroso» per 78 e previste in Convenzione di Servizi per 33 interventi. Tale modalità operativa assicura, altresì, alle Pubbliche Amministrazioni un elevato supporto tecnico-specialistico con miglioramento degli standard funzionali, tecnologici e prestazionali degli immobili in uso e una riduzione dei costi per locazione passiva.

Le collaborazioni avviate con le Pubbliche Amministrazioni si svolgono attraverso l'organizzazione degli interventi per grandi cluster (Agenzia delle Entrate, Arma dei Carabinieri, Ministero della Giustizia, Corpo delle Capitanerie di Porto, Vigili del Fuoco, etc.) che si concretizzano attraverso due modalità operative che hanno, come fattore comune, l'individuazione dell'Agenzia quale stazione appaltante per la fase di progettazione ed esecuzione degli interventi, finanziati in tutto o in parte con risorse delle Amministrazioni coinvolte:

- accordi specifici su realtà locali, per il recupero e l'integrazione di alcuni compendi, di proprietà dello Stato da rigenerare ai fini della creazione di veri e propri Poli Amministrativi;
- elaborazione di Accordi Istituzionali Quadro tra organismi centrali per la riqualificazione del patrimonio immobiliare da declinare mediante successive Convenzioni attuative.

Proprio con riferimento al secondo punto, si evidenzia, che a seguito della stipula di un Accordo Istituzionale con l'Arma dei Carabinieri nel mese di dicembre del 2022, in linea con quanto previsto all'art. 1 c. 475 della Legge di Bilancio 2022, l'Agenzia è stata individuata tra i soggetti attuatori del programma "C.A.S.A. del Carabiniere". Sono stati redatti, quindi, i Piani Triennali dei Lavori che individuano l'Agenzia come Stazione Appaltante di diversi interventi su cui si è proceduto a stipulare 22 convenzioni in funzione del relativo anno di programmazione.

---

Analogamente, a seguito della sottoscrizione di un Accordo Istituzionale con il Corpo delle Capitanerie di Porto nel mese di febbraio 2024, finalizzato alla realizzazione del programma degli interventi per il potenziamento infrastrutturale del Corpo, da realizzarsi in un arco temporale ultradecennale in coerenza con quanto previsto dall'articolo 3 del Decreto-Legge 6 giugno 2022, n. 68, convertito, con modificazioni, dalla Legge 5 agosto 2022, n. 108, sono state sottoscritte le prime Convenzioni attuative per l'avvio degli interventi nelle Regioni Basilicata, Calabria, Marche e Sicilia. Da ultimo, nel mese di novembre 2025, è stata sottoscritta una Convenzione attuativa relativa ad un intervento da eseguire in Liguria, a cui seguiranno tutte le altre in base all'elenco di priorità fornito dal Comando Generale

Si evidenzia, inoltre, che con le medesime caratteristiche, è stato sottoscritto in data 21/10/2025 l'Accordo Istituzionale con il Comando generale della Guardia di finanza per la realizzazione del programma di interventi di adeguamento infrastrutturale del Corpo, di cui all'articolo 1, comma 476 della legge 30 dicembre 2021, n. 234, nonché degli ulteriori interventi finanziati con risorse derivanti da leggi pluriennali di investimento. Anche in questo caso, sulla base di un elenco di priorità condiviso con il Comando Generale, sono in corso di individuazione gli interventi da realizzare, per ciascuno dei quali verrà stipulata apposita convenzione attuativa.

Prosegue, infine, la collaborazione avviata da tempo con il Ministero della giustizia - Dipartimento dell'organizzazione giudiziaria, del personale e dei servizi - Direzione generale delle risorse materiali e delle tecnologie allo scopo di individuare nuove soluzioni allocative per gli edifici giudiziari in un'ottica di sostenibilità e innovazione attraverso il recupero e l'integrazione di alcuni compendi dismessi o inutilizzati, di proprietà dello Stato, realizzando vere e proprie "Cittadelle della Giustizia". Nel corso del 2025, si segnala in particolare la sottoscrizione della convenzione per la realizzazione del «Parco della Giustizia di Bologna» presso il compendio «ex STA.VE.CO», per la quale il Ministero della giustizia ha assunto l'impegno di finanziare l'importo necessario all'esecuzione di un primo stralcio funzionale, pari a 105,75 mln/€ e di reperire le ulteriori risorse pari a 62,25 mln/€ a copertura dell'intero quadro economico.

Sempre nel 2025 è stata infine sottoscritta col Ministero dell'interno la convenzione finalizzata alla realizzazione della nuova sede dell'«VIII Reparto mobile» e dell'autocentro della Polizia di Stato presso il «Compendio ex Caserma Perotti» di

Firenze. Il finanziamento è coperto dal Ministero dell'interno per ca. 46 mln/€ e dall'Agenzia per 71 mln/€ che saranno destinati anche alla riconfigurazione morfologica e funzionale dell'intera porzione dismessa del compendio.

In relazione all'insieme complessivo degli interventi con fondi messi a disposizione da altre Amministrazioni centrali dello Stato oggetto di rendicontazione nell'ambito della Convenzione di Servizi, nel corso del 2025 sono stati stipulati contratti per 34,8 milioni di euro e sono stati contabilizzati circa 20,2 milioni di euro, registrando il superamento dell'obiettivo minimo pianificato per entrambi gli indicatori.

### **3.c - Ricostruzione post eventi naturali estremi**

L'Agenzia ha proseguito le attività per la ricostruzione nei territori interessati da eventi naturali estremi a supporto dei relativi Commissari in forza del suo ruolo di Soggetto attuatore attribuito dalla normativa vigente.

I risultati complessivi registrati in tale ambito sono rappresentati dai seguenti indicatori:

- contrattualizzato interventi volti alla ricostruzione dei beni danneggiati da eventi naturali estremi pari a 16,8 €/milioni, il 121% dell'obiettivo minimo pianificato;
- contabilizzato interventi volti alla ricostruzione dei beni danneggiati da eventi naturali estremi pari a 14,1 €/milioni, l'86% dell'obiettivo pianificato.

In particolare, per le attività collegate alla ricostruzione e ripristino delle opere pubbliche nei territori delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria interessati dagli eventi sismici dell'agosto del 2016 (Ricostruzione beni danneggiati dal Sisma 2016 ex D.L. n. 189/2016 e s.m.i.), sono proseguite le attività finalizzate ad accelerare la realizzazione e la conclusione delle opere avviate. Più nel dettaglio, nel corso dell'anno 2025 sono stati stipulati contratti di esecuzione lavori per complessivi 8,9 mln/€. In particolare, si segnalano i 4 interventi, per un totale di 6,5 mln/€, per l'adeguamento sismico del «Comando Stazione Carabinieri di San Severino Marche» (MC), la demolizione e ricostruzione della «Palazzina ex RUNA» a Rieti, la realizzazione della nuova «Caserma dell'Arma dei Carabinieri di Montemonaco» (AP) e la manutenzione straordinaria della «Caserma dei Carabinieri di Tolentino» (MC). Inoltre, sono stati conclusi i lavori per la realizzazione della «Caserma dell'Arma dei Carabinieri di Fiastra» (MC) e della «Caserma dei Carabinieri di Montereale» (AQ)

(quest'ultima consegnata all'Amministrazione nel mese di dicembre), ed i collaudi relativi alla nuova «Caserma dei Carabinieri di Arquata del Tronto» (AP) e «Caserma dei Carabinieri di Pieve Torina» (MC).

Infine, con riferimento agli «Interventi di prevenzione del rischio sismico connesso al fenomeno bradisismico nell'area dei Campi Flegrei ex D.L. 91/2024», a partire dal mese di luglio sono state intensificate le interlocuzioni tra l'Agenzia e il Commissario Straordinario per l'attuazione degli interventi pubblici nell'area dei Campi Flegrei che hanno determinato una significativa accelerazione delle attività. Tale impulso ha consentito l'avvio di 9 iniziative presso il Comune di Pozzuoli, con un contrattualizzato registrato nell'anno di 7,9 €/milioni e un contabilizzato di 2 €/milioni.

Complessivamente, a fine 2025 sono stati stipulati contratti per 16,8 €/milioni, valore superiore all'obiettivo minimo pianificato, e registrate contabilizzazioni pari a 14,1 €/milioni, per un valore inferiore a quanto pianificato. Tale scostamento negativo è riconducibile principalmente ai ritardi registrati nell'avvio dei lavori per il «Comando Scuola ex Corpo Forestale», la «Caserma dei Carabinieri di Cittaducale» (RI) e per la «Caserma Carabinieri e CC Forestali di Amatrice» (RI) dovuti a fattori esterni non direttamente governabili dall'Agenzia (spostamento dei moduli prefabbricati presenti nell'area dell'intervento, necessità di procedere allo sgombero di mobilio, etc.).

---

## **CONTRIBUIRE ALLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO E ALLA CREAZIONE DI VALORE ECONOMICO, SOCIALE E AMBIENTALE**

### **5.a – Adozione di un modello di Asset Management Strategico**

Tale ambito di azione riguarda le attività di analisi e segmentazione del patrimonio preliminari all'individuazione dei più idonei strumenti di concertazione pubblica interistituzionale e forme di partenariato pubblico-pubblico e pubblico-privato al fine di individuare e promuovere il migliore scenario di valorizzazione e recupero funzionale degli immobili pubblici, in relazione alle sue specificità tecniche e alla sua collocazione sul territorio, in termini di efficienza della spesa, elevato impatto economico, sociale e ambientale delle singole iniziative per massimizzare il valore generato sulle comunità di riferimento.

#### **Asset Management Strategico**

L'obiettivo della linea d'azione è quello di consolidare la capacità dell'Agenzia di governare in maniera strutturata, efficiente e strategica il patrimonio immobiliare in gestione, estendendo al patrimonio strumentale e alle locazioni passive delle PAC il nuovo approccio di analisi e segmentazione del portafoglio già adottato per il patrimonio non strumentale, opportunamente adattato sotto il profilo metodologico e operativo.

Il modello in corso di sviluppo intende perseguire una duplice finalità: da un lato, consentire la classificazione del patrimonio in segmenti gestionali omogenei, costruiti sulla base di criteri oggettivi e indicatori misurabili, coerenti con le priorità dell'Agenzia; dall'altro, orientare le politiche di gestione del portafoglio attraverso la definizione di strategie differenziate per *cluster* omogenei, in una logica di massimizzazione dell'efficacia, della sostenibilità e del valore pubblico generato.

Nel corso dell'anno sono stati condotti approfondimenti volti a definire il perimetro del supporto specialistico necessario per la progettazione di un modello di *asset management* strategico, da applicare anche al portafoglio dei beni strumentali alla PAC. In particolare, nel mese di settembre è stato individuato quale riferimento contrattuale, l'Accordo Quadro CONSIP per l'affidamento di servizi specialistici di supporto alla *digital transformation* nella Pubblica Amministrazione. L'iniziativa

presenta un focus prioritario sugli asset a uso strumentale e sulle locazioni passive. Sulla base del Piano Operativo definito congiuntamente con l'*advisor*, il progetto si articola secondo tre direttrici strategiche, che costituiscono i macro-obiettivi da conseguire e i relativi output di progetto. In particolare, l'obiettivo 1 riguarda Analisi e formalizzazione delle politiche di gestione attivabili; l'obiettivo 2 è relativo alla Progettazione della logica di segmentazione del patrimonio; infine, l'obiettivo 3 si riferisce alla Costruzione di un sistema di indicatori e di regole a supporto dei processi decisionali.

In coerenza con il cronoprogramma definito, sono stati predisposti e consegnati i principali *deliverable* di progetto. In particolare, è stato elaborato un documento di sintesi volto a inquadrare le politiche di gestione applicabili al patrimonio immobiliare a uso strumentale e alle locazioni passive. È stato, inoltre, predisposto un primo documento di formalizzazione del modello logico di segmentazione, destinato a essere ulteriormente approfondito nelle successive fasi progettuali. A completamento delle attività, è stato redatto un manuale operativo destinato alle Direzioni territoriali, che rappresenta una prima release delle linee guida per l'adozione e l'applicazione del modello a livello locale. Tali linee guida saranno ulteriormente consolidate e finalizzate al termine delle attività progettuali previste

### **5.b – Piano città degli immobili pubblici**

Tale ambito di azione riguarda la messa a punto e l'implementazione del cosiddetto "Piano Città", come strumento di pianificazione in grado di indirizzare e orientare l'azione di governo dell'infrastruttura pubblica di un territorio, plasmandola al servizio dei fabbisogni di una comunità ma integrandola all'interno dei fabbisogni espressi dalle Amministrazioni dello Stato.

Nel 2025 sono stati sottoscritti 19 Piani Città pari al 106% dell'obiettivo pianificato.

L'Agenzia, in attuazione delle linee guida delineate nell'Atto di Indirizzo 2025-27 emanato dal Ministro dell'economia e delle finanze, consolida il proprio ruolo strategico nella valorizzazione e nella promozione di una pianificazione integrata del patrimonio immobiliare pubblico.

Tale azione si concretizza attraverso l'elaborazione dei Piani Città, strumenti di pianificazione integrata che promuovono un approccio sistemico alla gestione degli

asset pubblici, favorendo la riqualificazione funzionale e urbanistica degli immobili statali, in stretta sinergia con le Istituzioni territoriali. Tale azione è orientata a massimizzare gli effetti di rigenerazione urbana, in coerenza con gli strumenti di pianificazione locale e con gli indirizzi di sviluppo sostenibile dei territori.

Il Piano Città consente quindi all'Agenzia un impiego coordinato e sinergico dell'intero ventaglio dei propri strumenti operativi e il perseguimento degli obiettivi strategici sul territorio volti alla soddisfazione delle esigenze logistiche delle Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC), tenendo conto delle specificità del contesto territoriale, quali le dinamiche socio-economiche, l'identità storico-culturale, nonché i fattori ambientali e climatici; in tale quadro, si segnala l'attivazione della Struttura della Progettazione, quale supporto qualificato agli Enti territoriali e garanzia della qualità progettuale. Dall'altro, l'attenzione riguarda la necessità di incrementare la capacità di attrazione di investimenti privati dal mercato.

Nel corso del 2025, la rete di collaborazione istituzionale promossa dall'Agenzia ha coinvolto un numero significativo di soggetti all'interno dell'intero comparto pubblico e privato. Tali collaborazioni hanno assunto particolare rilevanza anche nel *follow up* di alcune iniziative avviate mediante Accordi per Piani Città sottoscritti nel 2024. Sono stati definiti infatti, per ciascun immobile, lo scenario di trasformazione, lo strumento operativo/amministrativo di riferimento, le risorse finanziarie necessarie e le tempistiche di attuazione, nell'ambito degli Action Plan previsti da ciascun Piano Città.

Al 31 dicembre 2025, facendo riferimento all'articolazione per fasi del Processo, sono stati sottoscritti 13 Accordi quadro (fasi concertative) relativi al Piano città di Messina, di Udine, di Ancona, di Potenza, di Torino, di Novara, di Monza, di Imperia, di Latina, di Rieti, di Forlì, di Termoli, di Catania e sono stati formalmente condivisi 6 Piani di Azione Immobiliare (Fasi di Programmazione e Progettazione) per le città di Civitavecchia, Rimini, Modena, L'Aquila, Napoli e Verona.

**ATTIVITA' SVOLTE PER LA STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE**

La Struttura per la Progettazione (SpP) – istituita ai sensi della Legge di Bilancio 30 dicembre 2018, n. 145 – è pienamente consolidata e integrata nell'Agenzia, anche a seguito dell'ultima revisione dell'assetto organizzativo della Struttura con l'emanazione della Determinazione n. 115 del 30 settembre u.s., che aggiorna l'allocazione interna delle competenze e dei poteri.

Al fine di garantire l'operatività della Struttura, l'Agenzia ha impiegato proprie risorse principalmente su attività indirette – ovvero quelle necessarie all'automantenimento della Struttura quali la gestione del personale, le attività amministrativo-contabili e quelle di logistica nonché di supporto e sviluppo ICT. A fronte di tale impegno la Convenzione vigente prevede all'Articolo 7 c. 5 lett. f il rimborso all'Agenzia dei costi sostenuti per la gestione delle sole attività indirette svolte in favore della Struttura a valere sul Piano Gestionale 3 del Capitolo 3901, da erogare secondo le modalità specificate all'Articolo 9 c. 5 lett. c.

Di seguito si riporta l'impegno complessivo al 31 dicembre u.s. sulle attività indirette espresso in termini di ore-persona:

	<b>Consuntivo al 31 dicembre 2025</b>
<b>Direzioni regionali</b>	2.092
<b>Direzione generale</b>	44.605
<b>TOTALE</b>	<b>46.697</b>

Complessivamente l'Agenzia nel 2025 ha destinato alle attività indirette 46.697 ore persona. Più in particolare le risorse dell'Agenzia sono state impegnate nelle seguenti attività indirette:

- Ricerca, selezione e assunzione del personale. La Struttura per la Progettazione, trovandosi in una fase di progressivo consolidamento, ha richiesto nel corso del 2025 un supporto maggiore rispetto alle altre strutture apicali dell'Agenzia. In linea con quanto previsto dall'art. 1 comma 165 della legge n. 145/2018, nell'anno di riferimento è proseguito il piano di potenziamento dell'organico attraverso l'avvio di 8 procedure selettive per un

---

fabbisogno di 68 risorse. L'attività ha comportato la gestione delle commissioni esaminatrici e lo *screening* dei profili, portando alla conclusione di diverse fasi valutative.

Parallelamente, la funzione competente ha curato l'intero iter di ingresso delle nuove risorse, gestendo le proposte economiche, le negoziazioni e lo scorrimento delle graduatorie fino alla fase di *on boarding*. Tale attività ha permesso di perfezionare l'assunzione di 31 unità di personale, provvedendo alla gestione del relativo periodo di prova. Alla chiusura dell'esercizio, risultano inoltre già formalizzate e accettate altre 2 proposte di assunzione, i cui ingressi sono stati calendarizzati per il periodo successivo.

- Formazione e sviluppo professionale. Nell'ambito delle attività di formazione e sviluppo delle competenze, DRUO ha realizzato nel corso del 2025, molteplici sessioni formative che, a vario titolo e in molteplici discipline, hanno dato luogo a circa 1.990 partecipazioni di persone interne alla SpP per un totale di circa 9.904 ore di formazione pari a 40 ore di formazione pro-capite media annua. Inoltre, sono state svolte 4 sessioni di feedback a 360° per neoresponsabili in periodo di prova.
- Implementazione del modello di funzionamento e definizione dell'organizzazione interna della Struttura. Sotto il profilo dell'implementazione del modello di funzionamento e di definizione dell'organizzazione interna della SpP, è stato fornito supporto per la revisione dell'assetto organizzativo della Struttura, nonché per l'attuazione di interventi di nomina e avvicendamento di figure di responsabilità di secondo e terzo livello. Parallelamente è stato fornito il necessario supporto per la revisione della Determinazione per rimodulare il numero e l'ambito territoriale dei Poli Operativi sotto il profilo organizzativo ed operativo e assicurare il pieno raccordo con le unità centrali della Struttura per la Progettazione. Inoltre, è stata condotta un'attività di revisione e affinamento delle competenze delle strutture centrali della Struttura propedeutica alla predisposizione di una ulteriore determinazione direttoriale e di un nuovo Atto di indirizzo, di prossima emanazione. Inoltre, è stato fornito un costante supporto metodologico per la stesura e la finalizzazione dei documenti di funzionamento di competenza della Struttura, quali il macroprocesso e la linea guida inerente al Piano di Sostenibilità pubblicata a marzo.

- 
- Gestione del personale, del trattamento economico e welfare. Sono state assicurate le ordinarie attività di gestione amministrativa del rapporto di lavoro e dei relativi adempimenti fiscali e previdenziali, nonché la gestione del sistema aziendale di valutazione delle prestazioni e di incentivazione per il personale impiegatizio e dirigenziale, oltre che le attività di pianificazione, programmazione e monitoraggio dei costi del personale nonché la gestione delle relazioni industriali e delle attività di contrattazione collettiva svolte anche nei confronti della SpP e del personale alla stessa assegnato.

È stato gestito, anche in favore della SpP, la complessa applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 1, commi 822, 830, 833 e 834, della Legge di Bilancio 2025, disciplinanti la "Riduzione del turn-over nelle amministrazioni statali, nelle agenzie e negli enti pubblici non economici".

È stato dedicato, anche in favore del personale della SpP, particolare effort all'ideazione e sviluppo di soluzioni in full outsourcing dei servizi HR aziendali e payroll, time management e travel, nonché all'affidamento dei servizi di assistenza sanitaria integrativa, di somministrazione di lavoro, di sportello di ascolto e di *assessment* per la certificazione della parità di genere. Analogamente per le attività di comunicazione interna e di *welfare* rivolte a tutto il personale dell'Agenzia, SpP inclusa.

- Servizio di Prevenzione e Protezione dei luoghi di lavoro. In adempimento agli obblighi previsti dal D.Lgs. n. 81/08 sono state supportate, per l'organizzazione della sicurezza, tutte le sedi della SpP, sia di nuovo insediamento che quelle condivise con le Direzioni Territoriali, non solo attraverso il monitoraggio e il costante confronto con gli Addetti al Servizio di Prevenzione e Protezione territoriali e i Dirigenti Delegati per la Sicurezza, ma anche attraverso sopralluoghi effettuati dal Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione. Con gli Addetti del Servizio di Prevenzione e Protezione per le sedi della SpP è stato mantenuto un confronto costante e attivo, insieme alla formazione operativa sugli adempimenti non solo normativi, ma anche logistici e organizzativi del sistema di gestione della sicurezza. Ciò è avvenuto anche in relazione alla nomina del nuovo Dirigente delegato per la Sicurezza, dei Preposti e delle altre figure dell'organigramma della Sicurezza della sede, coordinando e monitorando tutti gli adempimenti

legati a tale nomina.

La Sorveglianza Sanitaria è stata garantita attraverso n. 120 visite mediche sia periodiche che preventive (queste ultime come previsto dalla norma effettuate sempre entro e non oltre i 60 gg dalla data di assunzione).

Relativamente alla formazione obbligatoria sono stati erogati, periodicamente corsi di formazione ai lavoratori neoassunti entro i 60 gg dalla data di assunzione, per complessive 43 risorse. In relazione alla gestione delle emergenze delle sedi di lavoro sul territorio sono stati erogati corsi per gli addetti antincendio o primo soccorso della squadra di emergenza a cui sono stati consegnati per gli addetti antincendio idonei DPI. Inoltre, il monitoraggio sui DPI specifici per gli addetti antincendio e per sopralluoghi è stato semestralmente effettuato dai Preposti nominati di ogni singolo Polo e monitorato dal Servizio di prevenzione e Protezione, mentre per i nuovi addetti antincendio e per ogni lavoratore che per mansione svolge attività in esterna, sono stati forniti i DPI specifici. Si è conclusa la campagna per la valutazione rischio radon per alcune sedi dell'Agenzia che interessa anche alcuni Poli territoriali della SpP, nello specifico POT Nord sede di Milano e POT Sud sede di Napoli e Roma (via del Quirinale/via Piacenza).

In linea con il nuovo Sistema di Gestione conforme alla norma UNI ISO 45001 – lo standard internazionale per i sistemi aziendali di gestione della salute e sicurezza sul lavoro – è stata aggiornata la relativa sezione *intranet*. L'Agenzia, dopo aver implementato il Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza conforme alla UNI ISO 45001, ha avviato il processo di certificazione nazionale affidandolo, a fine luglio, a una società accreditata. Il percorso, articolato in audit interni e di parte terza presso le sedi dei Poli della SpP, ha coinvolto l'intera organizzazione. Il 17 dicembre il processo si è concluso con il conseguimento della certificazione UNI ISO 45001.

- Attività di pianificazione, budgeting e controllo. Il personale dell'Agenzia ha fornito supporto nella definizione del modello di pianificazione e controllo delle attività della Struttura, al conseguente costante adeguamento dei sistemi gestionali e operativi di supporto curando la fase, ancora in corso, di implementazione di nuove funzionalità sui sistemi di governo finalizzata a fornire soluzioni integrate di gestione e governo della Struttura nell'ambito dei

---

sistemi già in essere. Si è assicurata altresì l'elaborazione del budget, dei forecast e della reportistica periodica.

- Gestione attività di tipo contabile-amministrativa. Sono state assicurate la rilevazione e registrazione separata dei fatti amministrativi e contabili relativi alla Struttura nel rispetto delle normative civilistiche e fiscali ed il presidio del sistema informativo contabile, garantendone l'allineamento e l'integrazione funzionale.
- Acquisti e servizi generali. È stata assicurata la gestione del ciclo passivo attraverso il supporto in tutte le fasi di acquisto, dall'inserimento degli ordini nel sistema contabile alla gestione delle ricezioni fino al pagamento della fattura mediante l'inserimento della documentazione amministrativa sul portale documentale. Alla data odierna sono stati effettuati per la SpP n. 440 ordini di acquisto nonché 15 affidamenti per la fornitura di beni e servizi.
- Normativa e contenzioso. L'Agenzia ha fornito pareristica e supporto continuato su operazioni complesse e di impatto strategico per gli interventi della Struttura (ad es. Tor Vergata, Caserma Stamoto, ecc), ha contribuito alla formulazione di proposte normative relative alla SpP, ha garantito il monitoraggio dei provvedimenti normativi di diretto interesse della Struttura (ad es: DM MASE 24 novembre 2025 - Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi), ha esaminato schemi di decreti riguardanti disposizioni di interesse anche della SpP (ad es. schema di disegno di legge delega per il riordino e la semplificazione in materia di edilizia e costruzioni), ha partecipato a tavoli interfunzionali di competenza, ha provveduto alla stesura di rapporti informativi per l'Avvocatura Generale dello Stato e ha avuto interlocuzioni con l'Organo Legale su alcune cause, ha fornito supporto giuridico legale alla sottoscrizione di protocolli d'intesa, accordi di programma e convenzioni attuative.
- Attività di tipo informatico. Nel corso dell'anno 2025, la competente funzione dell'Agenzia ha continuato ad assicurare il costante supporto alla SpP per garantire efficienza e continuità operativa. Le attività hanno riguardato sia la gestione amministrativa e contabile, sia l'evoluzione tecnologica e progettuale.

---

Relativamente alla voce di spesa ICT di competenza della SpP, la Direzione per la Trasformazione Digitale (DTD) ha contribuito in modo continuativo alla formulazione del budget ICT, alla rendicontazione periodica e alla definizione dei forecast, assicurando un monitoraggio puntuale delle risorse a disposizione. Un'iniziativa di rilievo è stata l'avvio dell'analisi e progettazione dell'implementazione della "contabilità separata" che consentirà il controllo più accurato delle movimentazioni economiche e patrimoniali e la redazione di un bilancio di verifica completo.

A livello infrastrutturale è proseguita la gestione degli apparati di rete cablata e wireless, sia presso le sedi esclusive della Struttura, sia negli uffici in cui è collocato il personale della SpP. Gli ambienti di condivisione dati ad uso esclusivo (siti SharePoint e Teams) sono stati ottimizzati attraverso una costante attività di monitoraggio e razionalizzazione.

A favore della Struttura, prosegue lo sviluppo del progetto dedicato alla realizzazione della piattaforma Digital Twin e del sistema BMS (Building Management System), mediante l'implementazione di ulteriori installazioni di sensoristica negli edifici per il monitoraggio ambientale, energetico e strutturale, con l'obiettivo di raccogliere dati in tempo reale, migliorare l'efficienza operativa e supportare la modellazione digitale dinamica degli spazi. In particolare, è in avanzata fase di realizzazione il progetto Smart Building presso la sede di Milano, che si completerà nel corso dell'esercizio 2026 ma che ha già visto l'installazione di sensoristica dedicata al monitoraggio dell'aria, a tutela della salute dei dipendenti, della salubrità degli ambienti e, quindi, della conformità normativa. Infine, si segnalano ulteriori attività di supporto specifico rispetto a:

- *reengineering* dei servizi e all'allineamento dei flussi informativi di progettazione alle nuove architetture IT basate sul PSN, verso il quale si è avviata la migrazione – come da contratto sottoscritto in data 23 dicembre 2025 – finanziata con fondi PNRR;
- pianificazione, monitoraggio, controllo e sviluppo della reportistica dei progetti e delle iniziative afferenti al PMO;
- sviluppo dell'interoperabilità tra gli strumenti di pianificazione, monitoraggio e controllo operativi e quelli direzionali, finalizzato alla ricognizione delle

esigenze per la rilevazione degli indicatori ESG nell'ambito del Piano di Sostenibilità;

- iniziative formative dedicate all'Intelligenza Artificiale con l'obiettivo di diffondere conoscenze, consapevolezza ed opportunità legate all'utilizzo delle nuove tecnologie.

**IL SISTEMA DI MONITORAGGIO**

Nella tabella che segue sono riportati i corrispettivi maturati al 31 dicembre 2025 applicando i criteri di remunerazione previsti nell'Allegato C della Convenzione di Servizi.

OBIETTIVO GENERALE	AMBITO DI AZIONE	AREA DI RISULTATO	PARAMETRI PER LA REMUNERAZIONE	PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE (A)	TARGET 2025			ACT DICEMBRE 2025					
					MIN (B)	MAX	CORRISPETTIVI (A*B)	PERFORMANCE DI PERIODO 2025 (C)	CORRISPETTIVI 2025 TEORICI (A*C)	CORRISPETTIVI 2025 EFFETTIVI (A*C)			
1. Assicurare la gestione dei beni statali in un'ottica di creazione di valore economico, sociale e ambientale e di riduzione della spesa pubblica	1.e Il rilascio di pareri di congruità sui valori di acquisto e di rinnovo di locazioni passive				<i>a canone</i>			<i>a canone</i>	€ 51.010.220	€ 51.010.220	€ 51.010.220		
	1.c Il Presidio e la tutela dei beni affidati	Entrate	Valore delle entrate di diretta gestione riscosse	4,00%	€ 39.315.000	€ 50.514.800	€ 1.572.600	€ 57.167.820	€ 52.286.386	€ 2.091.455	€ 60.683.409		
	1.a La gestione e la razionalizzazione degli immobili per le Pubbliche Amministrazioni Centrali	Realizzazione risparmi per locazioni passive su immobili in Uso Governativo	Valore dei risparmi realizzati nell'anno	26,83%	€ 15.000.000	€ 16.171.908	€ 4.025.000		€ 29.323.533	€ 7.868.481		€ 10.978.437	€ 9.673.189
		Individuazione soluzioni logistiche di mercato per la PAC	Numero soluzioni logistiche individuate	€ 3.500	160	192	€ 560.000		291	€ 1.018.500			
2. Gestire e valorizzare il patrimonio disponibile per ottimizzarne il rendimento economico e creare valore sociale e ambientale	2.c Locazioni attive / concessioni				<i>a canone</i>			<i>a canone</i>	€ 14.705.347	€ 14.705.347	€ 14.705.347		
	2.a la valorizzazione degli immobili pubblici e rigenerazione dei territori circostanti	Partenariati pubblico-privati	Capacità di attrazione capitali privati	15,00%	€ 4.000.000	€ 4.000.000	€ 600.000	€ 16.215.263	€ 119.877.595	€ 17.981.639	€ 16.970.221		
	2.b Le vendite immobiliari	Vendite immobiliari	Valore dei beni venduti	4,50%	€ 20.220.352	€ 20.220.352	€ 909.916		€ 20.670.567	€ 930.176		€ 18.911.815	€ 2.264.874
3. Realizzare gli interventi immobiliari programmati sul patrimonio indisponibile per accrescerne il valore, razionalizzando gli spazi in uso alle PAC ed efficientando la spesa per locazioni passive, per consumi energetici e per manutenzione degli immobili concessi in uso governativo	3.a-b-c Investimenti immobiliari e riqualificazione beni statali	Interventi manutentivi ai sensi dell'art. 12 DL 98/2011 (Manutentore Unico)			<i>a canone</i>			<i>a canone</i>	€ 2.653.116	€ 2.653.116	€ 2.653.116		
		Interventi manutentivi compresi nel programma di riqualificazione energetica degli immobili della PAC oggetto della Convenzione con il MASE			<i>a canone</i>			<i>a canone</i>	€ 2.653.116	€ 2.653.116	€ 2.653.116		
		Interventi edilizi a valere su cap. 7754/7759, fondi altre Amm. e per ricostruzione post eventi naturali estremi	Capacità di contrattualizzazione	3,00%	€ 321.880.838	€ 328.306.595	€ 9.656.425	€ 25.658.713	€ 380.458.999	€ 11.413.770	€ 24.785.556	€ 24.410.951	
	Capacità di realizzazione	6,50%	€ 205.371.872	€ 208.169.282	€ 13.349.172	€ 205.719.781	€ 13.371.786						
5. Contribuire alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e alla creazione di valore economico, sociale e ambientale	5.b Piano Città degli Immobili Pubblici	Predisposizione Piani Città	Numero Piani Città	€ 200.000	18	18	€ 3.600.000	€ 3.600.000	19	€ 3.800.000	€ 3.800.000	€ 3.800.000	
					<b>Totale corrispettivi</b>			<b>€ 102.641.796</b>	<b>Totale corrispettivi</b>	<b>€ 126.844.490</b>	<b>€ 108.517.697</b>		

Ambito di azione	Indicatore	2025		PERFORMANCE AL 31 DICEMBRE 2025
		MIN	MAX	
Gestione e razionalizzazione degli immobili per le Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC)	Valore dei risparmi realizzati su base annua	€ 15.000.000	€ 16.171.908	€ 29.323.533
	Valore degli spazi in UG restituiti dalle PAC	a consuntivo		€ 190.109.589
	MQ per addetto	a consuntivo		20
	N° di atti di consegna e dismissione sottoscritti	349	441	428
	N° di N.O. alla stipula per contratti di locazione passiva rilasciati alle PA	160	192	291
Presidio e tutela beni affidati	Numero atti di permuta	2	5	4
	Numero delle proposte di sdemanializzazione inviate al ministero competente	15	21	13
	Numero beni assunti in consistenza e n° incameramenti	597	689	644
	Valore beni assunti in consistenza	a consuntivo		€ 463.782.104
	Numero vigilanze condotte su beni patrimoniali/DSA e Altro demanio	1.764	2.006	1.877
	Numero atti di tutela e contenziosi gestiti	1.238	1.948	2.052
	Numero dei beni (istanze) trasferiti per Federalismo demaniale	34	59	37
	Valore dei beni trasferiti per Federalismo demaniale	a consuntivo		€ 2.526.084
	Monitoraggio utilizzi beni trasferiti con Federalismo Demaniale	82	82	90
	N° atti trasferimenti a titolo gratuito (statuti speciali, università ecc.)	15	24	26
	N° alloggi trasferiti (edilizia res. pubb. e altre leggi speciali)	6	60	12
	Numero atti di acquisizione	88	127	218
	Numero dei veicoli alienati/rottamati (compresi quelli ex art. 215-bis Nuovo Codice della Strada)	23.605	37.684	25.923
	N. pareri sul demanio pubblico (es. marittimo, idrico)	654	959	1.332
	N. delimitazioni	6	6	9
	N. emissioni (F24, solleciti, ruoli) per la riscossione di diretta e indiretta gestione	a consuntivo		49.327
	Tasso di tempestività del processo per il recupero dei crediti (≤ 135 giorni)	a consuntivo		52,6%
Valore delle entrate di diretta gestione riscosse	€ 39.315.000	€ 50.514.800	€ 52.286.386	
Tasso di Riscossione = (F24 Riscossi nell'anno(casuale canone) )/(F24 Emessi nell'anno(casuale canone))	a consuntivo		90%	

Ambito di azione	Indicatore	2025		PERFORMANCE AL 31 DICEMBRE 2025
		MIN	MAX	
Valorizzazione degli immobili pubblici e rigenerazione dei territori circostanti	N. Procedimenti di Federalismo Culturale conclusi (con o senza trasferimento)	19	45	19
	N. Verifiche relative all'attuazione di accordi di valorizzazione per beni trasferiti con il Federalismo Culturale	73	80	80
	N. Immobili oggetto di provvedimenti per immissione sul mercato per valorizzazioni	28	34	47
	N. Immobili oggetto di accordi di valorizzazione formalizzati	2	7	14
	N. Immobili oggetto di attività tecnico-conoscitive	31	39	50
	Capacità di attrazione capitali privati (€)	€ 4.000.000	€ 4.000.000	€ 119.877.595
	N. Immobili statali candidati in Vetrina Immobili ICE	17	19	30
Vendite Immobiliari	Valore dei beni venduti	€ 20.220.352	€ 20.220.352	€ 20.670.567
	N° beni venduti	a consuntivo		450
	(N° beni venduti)/(N° beni messi in vendita (vendite ordinarie))	a consuntivo		26%
Locazioni attive/concessioni	Numero contratti/atti di locazione e concessione	1.173	1.368	1.268

Ambito di azione	Indicatore	2025		PERFORMANCE AL 31 DICEMBRE 2025
		MIN	MAX	
Interventi con fondi di altre Amministrazioni	Valore del contrattualizzato per lavori a valere sui fondi messi da altre PAC	€ 24.748.154	€ 25.119.376	€ 34.761.958
	Valore del contabilizzato per lavori a valere sui fondi messi da altre PAC	€ 17.661.788	€ 17.926.715	€ 20.235.843
Ricostruzione post eventi naturali estremi	Valore del contrattualizzato per interventi per la ricostruzione post eventi estremi	€ 13.868.055	€ 15.673.620	€ 16.827.776
	Valore del contabilizzato per interventi per la ricostruzione post eventi estremi	€ 16.539.091	€ 16.787.178	€ 14.148.482
Investimenti immobiliari e riqualificazione beni statali	Valore del contrattualizzato per interventi edilizi (esclusa premialità EETT) cap. 7754	€ 75.862.770	€ 77.000.711	€ 70.293.625
	Valore del contabilizzato per interventi edilizi (esclusa premialità EETT) cap. 7754	€ 43.100.000	€ 43.463.331	€ 47.600.082
	Valore del contrattualizzato cap. 7759	€ 207.401.859	€ 210.512.887	€ 258.575.641
	Valore del contabilizzato cap. 7759	€ 128.070.993	€ 129.992.058	€ 123.735.374
	Valore del contrattualizzato fondi Manutentore Unico per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 14.123.000	€ 40.261.720	€ 46.646.331
	Valore del contabilizzato fondi Manutentore Unico per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 16.110.000	€ 47.196.087	€ 51.757.393
	Valore contrattualizzato fondi MASE per interventi di efficientamento energetico	€ 2.660.000	€ 6.218.115	€ 7.754.692

Ambito di azione	Indicatore	2025		PERFORMANCE AL 31 DICEMBRE 2025
		MIN	MAX	
Piano Città degli immobili pubblici	N. Piani Città	18	18	19
Assicurare una gestione efficace delle controversie *	(N. di contenziosi definiti a favore dell'erario/ N. di contenziosi definiti nell'anno)	a consuntivo		92%

**N.B.** I valori in grigio sono rilevanti ai fini della maturazione di corrispettivi.












Di seguito si riporta l'indicatore ISPT (indicatore sintetico di performance totale) elaborato applicando al valore degli indicatori strategici e istituzionali i criteri di calcolo previsti dalla Convenzione di Servizi 2025-2027 nell'allegato D «Sistema di monitoraggio e valutazione». L'indicatore è calcolato con i dati di consuntivo al 31 dicembre 2025.

<b>Indicatore sintetico di performance – performance al 31 DICEMBRE 2025</b>				
<b>OBIETTIVO 1</b>				
Assicurare la gestione dei beni statali in un'ottica di creazione di valore economico, sociale e ambientale e di riduzione della spesa pubblica, sviluppando il sistema informativo dei beni immobili dello Stato, migliorando la qualità dei dati a disposizione e promuovendo modelli di servizio più efficienti e sistemi di misurazione degli impatti economici, ambientali e sociali prodotti				
	<b>Peso</b>	<b>Performance</b>	<b>Performance obiettivo 1</b>	<b>Peso obiettivo</b>
Indicatori strategici	21%	138,52%		
Indicatori istituzionali	79%	113,47%	118,73%	56%
<b>OBIETTIVO 2</b>				
Gestire e valorizzare il patrimonio disponibile per ottimizzarne il rendimento economico e creare valore sociale e ambientale				
	<b>Peso</b>	<b>Performance</b>	<b>Performance obiettivo 2</b>	
Indicatori strategici	37%	114,94%		
Indicatori istituzionali	63%	133,61%	126,70%	15%
<b>OBIETTIVO 3</b>				
Realizzare gli interventi immobiliari programmati sul patrimonio indisponibile per accrescerne il valore, razionalizzando gli spazi in uso alle PAC ed efficientando la spesa per locazioni passive, per consumi energetici e per manutenzione degli immobili concessi in uso governativo				
	<b>Peso</b>	<b>Performance</b>	<b>Performance obiettivo 3</b>	
Indicatori strategici	90%	109,84%		
Indicatori istituzionali	10%	113,33%	110,18%	25%
<b>OBIETTIVO 5</b>				
Contribuire alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e alla creazione di valore economico, sociale e ambientale				
	<b>Peso</b>	<b>Performance</b>	<b>Performance obiettivo 5</b>	
Indicatori strategici	100%	105,56%	105,56%	4%
<b>Indicatore sintetico di performance (ISPT)</b>				<b>117,26%</b>

Di seguito si riportano i prospetti che rappresentano i risultati ottenuti in termini di impatto rispetto al bilancio statale ma anche, più in generale, agli impatti ambientali, economici e sociali.

### VALORE ECONOMICO, SOCIALE E AMBIENTALE – ASI 1 E 2

Ambito di impatto	Indicatore	CONSUNTIVO AL 31 DICEMBRE
Bilancio dello Stato	Valore degli spazi in UG restituiti dalle PAC	€ 190.109.589
	Valore beni assunti in consistenza	€ 463.782.104
	Valore dei beni trasferiti per Federalismo demaniale	€ 2.526.084
	MQ/addetto	20
	N. emissioni (F24, solleciti, ruoli) per la riscossione di diretta e indiretta gestione	49.327
	Tasso di tempestività del processo per il recupero dei crediti (≤ 135 giorni)	52,6%
	Tasso di Riscossione = (F24 Riscossi nell' anno(casuale canone) )/(F24 Emessi nell' anno(causale canone))	90%
	N° beni venduti	450
	(N° beni venduti)/(N° beni messi in vendita (vendite ordinarie))	26%
	(N. di contenziosi definiti a favore dell'erario/ N. di contenziosi definiti nell'anno)	92%

Ambito di impatto	Indicatore	CONSUNTIVO AL 31 DICEMBRE
ESG (Interventi Edilizi)	Riduzione consumi energia primaria 	- <b>66%</b> riduzione media dei consumi rispetto <i>ante operam</i> - <b>2780 MWh/anno</b> energia primaria non rinnovabile risparmiata <b>5,8 salti di classe media</b> (n.9 interventi con classe energetica ≥ A1) <b>6 edifici Nzeb</b>
	Produzione da fonti energia rinnovabile (FER) 	<b>54%</b> fabbisogno medio post intervento da fonte rinnovabile <b>626 MWh/anno</b> autoprodotti da FV
	Riduzione emissioni CO2 	- <b>573 ton CO2</b> evitate grazie a interventi di efficientamento energetico
	Piantumazione alberi 	<b>36%</b> di superficie esterna piantumata media <b>+ 70</b> nuovi alberi
	Consumo suolo 	<b>5.901 mq</b> di suolo edificato restituito (passaggio da superficie edificata e impermeabile a superficie permeabile)
	Resilienza climate change 	<b>34%</b> superficie territoriale permeabile media (contro l'isola di calore e a favore della permeabilità dei suoli) <b>14.863 mq</b> totali di superficie permeabile
	Tutela valenza culturale e qualità architettonica 	<b>44.448 mq</b> di superficie oggetto di restauro conservativo <b>72%</b> interventi che hanno permesso la valorizzazione e l'incremento di qualità del contesto urbano
	Miglioramento condizioni fruizione e uso spazi 	<b>32.023 mq</b> di superficie oggetto di migliore assetto interno rivolto a lavoro sano, agile e innovativo <b>9.155 mq</b> nuovi spazi esterni attrezzati per i lavoratori rivolti all'interazione con l'ambiente per rapporti sociali e attività ricreativa per una media di <b>54 mq/lavoratore</b>
	Comfort termico (qualità ambientale interna) 	<b>59%</b> interventi (n. 17) che hanno previsto azioni rivolte al miglioramento delle condizioni di benessere termoisometrico <b>52%</b> interventi (n. 15) che hanno previsto azioni per il miglioramento della qualità dell'aria interna
	Riutilizzo manufatti dismessi 	<b>24.638 mq</b> di manufatti dismessi riqualificati (di cui 100% della superficie è stata riqualificata)
Livello innovazione funzionamento edificio: sistemi di automazione e digitalizzazione 	<b>BACS ≥ B</b> (livello di automazione, regolazione e gestione dell'edificio e degli impianti) <b>93%</b> interventi che hanno previsto l'uso di un modello di gestione informativa dell'immobile (BIM)	

Per la consuntivazione degli indicatori ESG sono stati considerati gli interventi edilizi pertinenti all'analisi ai fini ESG e ultimati nell'anno 2025, per un totale di n. 29 interventi con un investimento complessivo pari a 114 €/milioni.

Di seguito si riportano quattro prospetti volti a rappresentare a consuntivo, al 31 dicembre 2025, i risultati degli indicatori rientranti nell'«ASI 3 – RISORSE E FATTORI ABILITANTI».

**Valorizzare le risorse umane**

Ambito di azione	Indicatore	TARGET 2025	CONSUNTIVO AL 31 DICEMBRE
Valorizzazione delle risorse umane	Erogazione formazione pro capite	≥ 24 ore medie	27,4 <sup>(*)</sup>
	Copertura media annua dei contingenti (**)	≥ 95%	96,4% (**)

(\*) Numero di ore formazione medie pro-capite, calcolato sul totale dei dipendenti in forza all'Agenzia al 31.12.2025 (include anche i Tempi Determinati, non include distacchi da esterno e contratti di somministrazione)

(\*\*) Non sono conteggiati: i Tempi Determinati in sostituzione di lavoratori in distacco o aspettativa; i Tempi Determinati agganciati a progetti speciali

**Migliorare lo stato delle risorse tangibili e intangibili**

Ambito di azione	Indicatore	TARGET 2025	CONSUNTIVO AL 31 DICEMBRE
Sviluppare Piano Trasformazione digitale	Incremento livelli di digitalizzazione nell'anno dell'Agenzia (Tasso di digitalizzazione)	2,7%	2,9% <sup>(***)</sup>

(\*\*\*) Il risultato è determinato come segue:

- Baseline (servizi attivi al 31/12/2024): n. 53 servizi;
- Servizi attivati nel 2025 con impatto specifico su singola Direzione: n. 1 servizio, con peso pari a 0,056;
- Servizi attivati nel 2025 con impatto generale: n. 3 servizi, di cui uno rilasciato nel corso dell'ultimo quadrimestre. Tutti i servizi rilasciati concorrono all'indice con un peso pari a 0,50, in quanto riferiti al secondo anno di rilascio su una pianificazione complessiva pari o superiore a due annualità.

**Efficienza nell'utilizzo delle risorse a disposizione e nei costi di funzionamento**

Ambito di azione	Indicatore	TARGET 2025	CONSUNTIVO AL 31 DICEMBRE
Efficienza nell'utilizzo delle risorse a disposizione e nei costi di funzionamento	Tempi medi di pagamento delle fatture ricevute dall'Agenzia	≤ 29 giorni	18 giorni
	Indicatore di tempestività di trasmissione delle informazioni	0 giorni di ritardo	100% <sup>(****)</sup>

(\*\*\*\*) L'indicatore misura il grado di tempestività di trasmissione delle informazioni e si riferisce alle seguenti tipologie di informazioni/documenti:

INDICATORE DI TEMPESTIVITA' DELLE INFORMAZIONI - TIPOLOGIE DI INFORMAZIONI/DOCUMENTI	SCADENZE	N. INVII ANNUI	GIORNI DI RITARDO
Monitoraggio infrannuale al 31 maggio	entro il 30/06	1	0
Monitoraggio infrannuale al 30/9 con prec. 31/12	entro il 31/10	1	0
Relazione sui risultati conseguiti al 31/12	entro il 10/02	1	0
Riscontro alla richiesta di elementi informativi per l'avvio dell'attività di Vigilanza, con particolare riferimento alla definizione della popolazione di atti e del campione	30 gg dalla richiesta	1	0
Inoltro dei questionari per l'analisi del procedimento sottoposto a vigilanza	60 gg dall'avvio della rilevazione	1	0

---

Nelle pagine successive si riportano gli indicatori della componente c.d. “*incrementale*” dei corrispettivi, che sono stati introdotti dall’articolo 8 della Convenzione 2025-2027, finalizzata a misurare, attraverso indicatori di efficienza e/o efficacia complessiva, il valore economico che l’Agenzia restituisce in termini di minori spese e/o maggiori entrate assicurate al bilancio dello Stato, ovvero di incremento del patrimonio gestito. Tale componente prevede il riconoscimento di una quota aggiuntiva entro un valore massimo pari a **1 €/milione** per l’anno 2025, sulla base del raggiungimento di specifici target relativi a due indicatori denominati rispettivamente “*Tasso di rendimento del patrimonio disponibile*” e “*Tasso di ritorno del capitale investito nel patrimonio indisponibile/in uso governativo*”, la cui composizione, metodologie di calcolo e impatto sui corrispettivi sono descritti nell’Allegato E della Convenzione cui si rimanda per eventuali approfondimenti.

In particolare:

- il “**Tasso di rendimento del patrimonio disponibile**” è finalizzato a misurare i possibili rendimenti in termini di entrate procurate al bilancio dello Stato che l’Agenzia può generare, al netto dei costi insistenti sul patrimonio stesso;
- il “**Tasso di ritorno del capitale investito nel patrimonio indisponibile/in uso governativo**” è volto a misurare la sostenibilità economico-finanziaria dell’utilizzo delle risorse pubbliche destinate agli interventi edilizi in relazione ai risparmi da questi generati in termini di migliori prestazioni energetiche degli immobili (efficientamento energetico), nonché di minori locazioni passive da razionalizzazione, contemperando altresì, ove possibile, gli effetti riconducibili alle ricadute di natura sociale ed ambientale derivanti da tali interventi.

Di seguito si riporta l’esito del calcolo dei suddetti indicatori con i dati a consuntivo al 31 dicembre 2025, che hanno consentito la piena maturazione della componente incrementale prevista per l’anno 2025, pari a **1 €/milione**.

**COMPONENTE ANNUALE - performance al 31 DICEMBRE 2025**

**1) RENDIMENTO DEL PATRIMONIO DISPONIBILE**

$$R(PD)_t = \frac{(E - C_{PD}) + (V_{PD})}{PD_{t-1}}$$

	Triennio di riferimento Media (2022-2024)	2025
<b>E</b>	24.488.940 €	29.109.176 €
<b>C<sub>PD</sub></b>	(*) 9.054.186 €	(**) 9.437.623 €
<b>V<sub>PD</sub></b>	19.019.292 €	20.668.842 €
<b>Numeratore</b>	<b>34.454.046 €</b>	<b>40.340.395 €</b>
<b>PD<sub>t-1</sub></b>	<b>2.017.848.397 €</b>	<b>1.945.763.102 €</b>
<b>R(PD)<sub>t</sub></b>	<b>1,71%</b>	<b>2,07%</b>

(\*) fonte *oneri correnti della gestione del patrimonio* del triennio: dato civilistico desunto da bilanci di esercizio

fonte *IMU*: dato riferito alla tassa di competenza pagata nell'anno

(\*\*) fonte *oneri correnti della gestione del patrimonio 2025*: dato civilistico desunto dai sistemi contabili al 31/1/2026

fonte *IMU*: dato riferito alla tassa di competenza pagata nell'anno

anno	2025
Tetto quota incrementale <b>Incr<sup>MAX</sup></b>	500.000 €
% del beneficio spettante all'Agenzia (x%)	15%
Rendimento target	<b>2,01%</b>

**Il rendimento Target di 2,01% risulta conseguito al 100%**

**Valore potenziale della componente incrementale ( $\widehat{Incr}_{PD}$ )**

$$\widehat{Incr}_{PD} = \{[(E - C_{PD}) + V_{PD}]_t - [(E - C_{PD}) + V_{PD}]_{t-3,t-1}\} * 15\%$$

<b>Entrate nette 2025 =</b> $[(E - C_{PD}) + V_{PD}]_t$	<b>40.340.395 €</b>
<b>Media triennio Entrate nette =</b> $[(E - C_{PD}) + V_{PD}]_{t-3,t-1}$	<b>34.454.046 €</b>
<b>(a) Valore beneficio incrementale per lo Stato =</b> $\{[(E - C_{PD}) + V_{PD}]_t - [(E - C_{PD}) + V_{PD}]_{t-3,t-1}\}$	<b>5.886.349 €</b>

Valore potenziale della componente incrementale $\widehat{Incr}_{PD} = (a)*15\%$	882.952 €
<b>Q<sub>PD</sub></b> (quota dell'incremento potenziale)	<b>100%</b>

**Incrementi annuali effettivi** riconosciuti all'Agenzia in relazione alle performance conseguite

$$Incr_{PD} = \min[Incr_{PD}^{MAX}; (\widehat{Incr}_{PD} * Q_{PD})]$$

	<b>2025</b>
Valore potenziale della componente incrementale $\widehat{Incr}_{PD}$	882.952 €
Valore effettivo delle componente incrementale <b><math>Incr_{PD}</math></b>	<b>500.000 €</b>
Overperformance = $\widehat{Incr}_{PD} - Incr_{PD}$	382.952 €

**2) RITORNO DEL CAPITALE INVESTITO SUL PATRIMONIO IN USO GOVERNATIVO**

$$R(UG)_t = \frac{RSE+RLP}{Capitale\ investito}$$

	<b>2025</b>
<b>RSE</b>	486.779 €
<b>RLP</b>	7.169.478 €
<b>Numeratore</b>	<b>7.656.257 €</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>96.193.920 €</b>
<b>R(UG)</b>	<b>7,96%</b>

anno	2025
Tetto quota incrementale <b><math>Incr^{MAX}</math></b>	500.000 €
% del beneficio spettante all'Agenzia (x%)	15%
Rendimento target $target_{UG} = \frac{i_{BTP}}{0,85}$	<b>2,97%</b>
Media tasso BTP decennale $i_{BTP}$	2,52%

**Valore potenziale della componente incrementale  $\widehat{Incr}_{UG}$**

$$\widehat{Incr}_{UG} = (RBS - Capitale\ investito) * 15\%$$

<b>RBS</b> (ritorno perpetuo atteso per il Bilancio dello Stato)	$RBS = (RSE_{UG} + RLP) * \frac{(1 + i_{BTP})}{i_{BTP}}$	311.131.915 €
<b>Valore potenziale della componente incrementale <math>\widehat{Incr}_{UG}</math></b>		32.240.699 €
<b><math>Q_{UG}</math></b> (quota dell'incremento potenziale)		<b>100%</b>

**Incrementi annuali effettivi** riconosciuti all'Agenzia in relazione alle performance conseguite

$$Incr_{UG} = \min[Incr_{UG}^{MAX}; (\widehat{Incr}_{UG} * Q_{UG})]$$

	2025
Valore potenziale della componente incrementale $\widehat{Incr}_{UG}$	32.240.699 €
Valore effettivo delle componente incrementale <b><math>Incr_{UG}</math></b>	<b>500.000 €</b>
Overperformance = $\widehat{Incr}_{UG} - Incr_{UG}$	31.740.699 €

## **LA 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) con la finalità di favorire lo sviluppo e l'efficienza della progettazione e degli investimenti pubblici, contribuendo alla valorizzazione, innovazione tecnologica, efficientamento energetico e ambientale degli edifici pubblici, opera previo convenzionamento con le Amministrazioni centrali e gli Enti Territoriali, senza oneri diretti per questi ultimi.

Al primo DPCM attuativo del 2019, è seguito il DPCM 29 luglio 2021 che ha apportato una serie di modifiche all'impianto previsto e chiarito anche l'ambito applicativo delle prestazioni rese a favore delle Amministrazioni centrali e degli Enti territoriali, sia per lo sviluppo dei servizi di progettazione, ingegneria e architettura resi, sia per le attività tecniche di supporto a garanzia dei tempi e della qualità dell'esecuzione degli interventi.

Con le conseguenti modifiche apportate allo Statuto e Regolamento dell'Agenzia nel 2021, la Struttura è stata integrata nel macro-assetto dell'Agenzia al pari delle altre Direzioni Centrali e ha contribuito in maniera rilevante al nuovo posizionamento dell'Agenzia a seguito, come previsto sin dal Piano Strategico Industriale 2022-2026. Con l'avvenuto consolidamento delle funzioni operative e dei processi di integrazione all'interno dell'Agenzia, unitamente alla crescita dell'organico e alla completa definizione del modello organizzativo, la Struttura risulta oggi un soggetto altamente qualificato per l'offerta di servizi di progettazione alle Amministrazioni Centrali e agli Enti territoriali oltre ad essere pienamente integrata nella strategia d'azione dell'Agenzia sulla sostenibilità, l'innovazione e lo sviluppo del territorio.

La qualità della progettazione in termini ambientali, architettonici, culturali e digitali, fulcro dell'azione della Struttura, viene perseguita in ogni fase dello sviluppo progettuale e attuativo degli interventi per trasformare gli immobili pubblici in edifici sostenibili, che producano ricadute positive per la rigenerazione delle città, per la riconnessione del tessuto urbano e per una nuova qualità delle relazioni fra le comunità.

### **Aspetti organizzativi e di funzione**

L'assetto della Struttura prevede una Direzione centrale di coordinamento delle risorse umane, tecniche e finanziarie, le cui unità organizzative, che operano a diretto

riporto del Responsabile della Struttura, sono:

- Ufficio del Direttore;
- Pianificazione, programmazione e monitoraggio;
- Area Progettazione ambientale e qualità della progettazione;
- Area Sviluppo, Ricerca, Sostenibilità e Innovazione, in cui operano l'Officina per la rigenerazione dell'immobile pubblico e il Centro ricerca e sviluppo;
- Area Legale;
- Comitato per la qualità della progettazione;
- Program Management Office;
- Nucleo per la verifica dei progetti.

I Poli Operativi Territoriali sono, invece, le articolazioni tecnico operative sul territorio che garantiscono prossimità funzionale all'attuazione diretta delle attività progettuali, il coordinamento tecnico amministrativo e il supporto/coordinamento alle Direzioni Regionali dell'Agenzia.

Il comma 165 della Legge istitutiva detta il limite di 300 unità per il contingente del personale della Struttura. Il personale impiegatizio e quadro con profilo tecnico deve essere almeno pari al 70 per cento e le figure dirigenziali non possono superare il 5 per cento dell'organico. Il programma assunzionale è stato attuato in coerenza con il dettato normativo e proseguirà in vista dell'obiettivo di completamento dell'organico entro il 2026.

Al 31 dicembre 2025, la Struttura è costituita da 250 risorse, di cui 194 assunte dal mercato nelle diverse fasi assunzionali avviate a partire dal dicembre 2021.

Al fine di programmare al meglio le attività tecniche, è stato adottato un sistema di *skill mapping* delle professionalità tecniche della Struttura, costantemente aggiornato e contenente le schede per singola disciplina e per singola risorsa, visualizzabili con dei rilasci grafici.

Per quanto concerne l'operatività della Struttura, il comma 166 della norma istitutiva detta una riserva di legge a favore delle Province, prevedendo la possibilità che, previa intesa in sede di Conferenza unificata, siano assegnate temporaneamente alle Province delle Regioni a statuto ordinario nell'ambito delle stazioni uniche appaltanti provinciali, 120 unità di personale a valere sul contingente di personale della Struttura.

Il DPCM del 29 luglio 2021 detta la disciplina applicativa della riserva di legge a favore

delle Province, individuando un percorso condiviso con l'Unione delle Province d'Italia (UPI) attraverso il raggiungimento di un'intesa in sede di Conferenza unificata in cui programmare e regolare lo svolgimento dei servizi resi in un numero di ore corrispondente all'attività che avrebbero svolto su base annua complessivamente 120 unità di personale della Struttura. Nel 2025 la Struttura ha svolto un ruolo significativo nel supporto tecnico alle Province, come si avrà modo di approfondire più avanti.

Sul piano operativo si segnala, altresì, l'art. 16 bis, comma 9, del DL 21 ottobre 2021 n. 146 che consente all'Agenzia di avvalersi delle risorse umane, finanziarie e strumentali della Struttura disponibili a legislazione vigente, al fine di assicurare il conseguimento degli obiettivi di transizione ecologica ed innovazione digitale perseguiti dal PNRR, nonché per accelerare la realizzazione degli interventi di valorizzazione, manutenzione, rifunzionalizzazione, efficientamento energetico ed adeguamento sismico degli immobili di proprietà statale, inclusi gli immobili confiscati gestiti dall'Agenzia.

Degne di nota sono, altresì, le disposizioni normative susseguitesi fin dalla sua istituzione e che hanno orientato l'impostazione delle attività operative della Struttura, in particolare quelle in tema di residenze e alloggi universitari, infrastrutture destinate alla ricerca e impianti sportivi, nonché le disposizioni normative e le varie ordinanze dei Commissari straordinari per l'*housing universitario*, il Sisma 2016, Ischia, l'alluvione Emilia-Romagna e in ultimo, nel 2025, quello per i Campi Flegrei.

Sul piano organizzativo interno, a gennaio 2025 è entrato a regime il software di project management denominato «*PPM - Project Portfolio Management*», ora in fase di piena integrazione con gli altri strumenti aziendali, utilizzato dalla Struttura per pianificare e monitorare l'intero portafoglio progetti. Il software gestisce in modo automatizzato WBS (*Work Breakdown Structure* o "struttura di suddivisione del lavoro"), Gantt, milestone e output, garantendo controllo continuo su tempi, costi e scostamenti tramite *Earned Value* (Metodo utilizzato nel Project Management per confrontare e valutare il valore previsto ad una certa data con il valore di ciò che è stato effettivamente realizzato).

Il 2025 si caratterizza anche per l'adozione del "Sistema di Gestione per la Qualità", che rappresenta uno degli strumenti attraverso cui la Struttura contribuisce agli obiettivi dell'Agenzia in termini di qualità progettuale, governance dei processi,

digitalizzazione e presidio dell'efficacia operativa. In particolare, rafforza l'efficienza dei processi, la conformità normativa, la tracciabilità e il miglioramento continuo tramite indicatori, audit e riesami.

Il 12 dicembre 2025, la Struttura ha ottenuto la **certificazione ISO 9001:2015** dopo gli audit e le verifiche effettuate dall'organismo certificatore RINA. La certificazione copre sei ambiti strategici, dalla programmazione all'affidamento, progettazione, direzione lavori e collaudo, integrando l'uso di strumenti digitali come BIM e gestione informativa.

L'iniziativa consolida l'evoluzione organizzativa della Struttura, elevando la qualità dei servizi resi e allineandoli agli obiettivi strategici dell'Agenzia. Nel 2026 il sistema sarà ulteriormente potenziato con aggiornamenti documentali per migliorare *performance e governance*.

### **La strategia operativa**

La strategia operativa della Struttura si fonda sulla visione, delineata dal Piano Strategico Industriale e dal Piano di Sostenibilità 2025–2028, che considera il patrimonio immobiliare pubblico come leva di trasformazione territoriale e generazione di valore sociale. L'attuazione avviene attraverso un quadro integrato di governance, strumenti tecnici avanzati e collaborazione strutturata con gli *stakeholder*.

Nel 2025, in particolare, si è implementato il modello integrato che combina governance, innovazione tecnica, ricerca applicata e monitoraggio digitale, con l'obiettivo di trasformare la qualità progettuale in risultati concreti, misurabili e replicabili.

Questo approccio consente alla Struttura di contribuire in maniera determinante al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità, resilienza e innovazione dell'Agenzia e di consolidare il proprio ruolo di attore centrale nella trasformazione del patrimonio pubblico.

Gli elementi chiave della strategia includono:

- Coerenza con gli indirizzi strategici e piena integrazione degli obiettivi ESG

La strategia operativa si fonda, innanzitutto, sulla coerenza con gli indirizzi strategici delineati dai due piani di riferimento. Il 2025 rappresenta l'anno in cui il Piano di Sostenibilità entra in una fase di piena implementazione operativa: per

---

ciascun target vengono definite milestone, responsabilità, tempistiche e indicatori di monitoraggio. Il sistema di governance assicura che tali obiettivi ESG, ambientali, sociali e di *governance*, siano integrati organicamente nelle scelte di programmazione, progettazione e gestione degli interventi. Il monitoraggio dell'avanzamento è continuo e documentato: le evidenze raccolte alimentano un reporting periodico e hanno trovato una prima sistematizzazione nel report intermedio pubblicato nell'ottobre 2025, utile a valutare lo stato di attuazione delle misure prima della chiusura annuale. Parallelamente, per diffondere consapevolezza interna e rafforzare la cultura della sostenibilità, è stata avviata una newsletter bimestrale, dedicata a divulgare risultati, casi applicativi e prospettive evolutive del Piano ESG.

- Strumenti tecnici avanzati e innovazione metodologica

Il secondo pilastro della strategia è costituito dall'adozione di un approccio tecnico evoluto, basato su metodologie e strumenti digitali riconosciuti come standard internazionali.

In questo contesto, la Struttura fa ricorso sistematico a:

- BIM (*Building Information Modeling*) come riferimento operativo per la modellazione informativa e la gestione del ciclo di vita del bene;
- Digital Twin, che permettono la simulazione dinamica delle prestazioni degli edifici e la valutazione predittiva degli scenari di intervento;
- linee guida tecniche specialistiche, già sviluppate per uffici, archivi, cittadelle giudiziarie, residenze universitarie ed edifici storici;
- standard CAM, incorporati nei capitolati per garantire conformità ai requisiti ambientali minimi;
- modelli di valutazione economico sociale, tra cui il “costo del non fare” e il “costo addetto”, utili per supportare le decisioni di investimento.

Questa infrastruttura tecnica consente di innalzare la qualità progettuale, integrare parametri di efficienza energetica e resilienza climatica e facilitare la standardizzazione di processi e output, soprattutto nella predisposizione di bandi e documentazione di gara.

- La rete tecnico scientifica come motore di innovazione

Un ruolo determinante nel rafforzare la strategia è svolto dalla rete tecnico

---

scientifica attivata dalla Struttura. Grazie ad accordi quadro e convenzioni attuative con università e centri di ricerca (Politecnico Milano, La Sapienza, CMCC, IUAV, ecc.), la Struttura favorisce la diffusione di approcci avanzati nelle progettazioni interne e nelle gare promosse dall’Agenzia, garantendo i più elevati livelli di innovazione nella produzione di indicatori di performance multidimensionali, nella realizzazione di database interoperabili BIM, nell’elaborazione di modelli predittivi e metodologie tecniche innovative, nello sviluppo di linee guida di nuova generazione, nonché nella ricerca applicata di soluzioni sperimentali innovative e nella trasformazione dei risultati della ricerca in strumenti operativi replicabili.

- Approccio territoriale e integrazione con i Piani Città degli immobili pubblici

La dimensione territoriale è l’elemento per riconoscere la qualità della progettazione degli interventi, non potendosi valutare una singola iniziativa solo la scala edilizia, ma dovendosi riferire ad una multi scalarità per inquadrare l’immobile nel più ampio sistema urbano sui cui insiste. In questo senso, l’approccio “*public building as a service*” trasforma l’immobile in una leva per migliorare l’accessibilità, la coesione sociale, lo sviluppo economico e la qualità dello spazio urbano.

La leva di avere una visione d’insieme per insediare al meglio le funzioni pubbliche su un determinato territorio con una azione sinergica delle istituzioni coinvolte nei Piani Città degli immobili pubblici, consente di analizzare ogni singolo immobile nel contesto socio economico e ambientale per definirne la migliore destinazione e di fissare priorità e obiettivi progettuali coerenti con i fabbisogni del territorio, di valutare impatti su mobilità, dotazioni urbane, servizi e tessuto commerciale e di orientare scelte che producano rigenerazione urbana e valore pubblico di lungo periodo.

- Matrice KPI ESG, monitoraggio digitale e reporting continuo

La Struttura ha sviluppato una matrice KPI ESG che integra indicatori ambientali, sociali, economici e digitali, applicati in modo differenziato in base alla tipologia di intervento.

Consente di monitorare prestazioni energetico ambientali, impatti sociali, qualità dei processi e livelli di resilienza climatica, garantendo tracciabilità e trasparenza dei risultati. Gli indicatori sono articolati su tre soglie (minimo, atteso, ottimale),

pesati nelle valutazioni comparative e utilizzati nei bandi sia come criteri premiali sia come requisiti vincolanti.

L'intero sistema è gestito tramite piattaforme digitali interoperabili, BIM e Digital Twin, dotate di *dashboard* per la rendicontazione ex ante, in itinere ed ex post. Il flusso operativo collega gli assi strategici ai requisiti progettuali, attribuisce KPI e pesi nelle gare, valuta la coerenza tecnica delle proposte, monitora l'esecuzione degli interventi e aggiorna nel tempo modelli e *best practice*.

La completa digitalizzazione degli indicatori permette l'acquisizione automatica dei dati e una visione aggiornata degli impatti lungo l'intero ciclo di vita degli investimenti. La scalabilità del modello consente applicazioni puntuali (utilizzate dal RUP) e valutazioni aggregate a livello di portafoglio, inclusi interventi complessi di rigenerazione urbana.

Accanto al modello ESG, la Struttura applica protocolli volontari di sostenibilità con certificazione di terza parte e professionisti qualificati, mentre una rete interna di 29 referenti per la sostenibilità assicura coerenza metodologica su tutto il territorio.

Grazie alla collaborazione con il CMCC (Centro Euro-Mediterraneo sui Cambiamenti Climatici, ente di ricerca no-profit), sono stati sviluppati indicatori di vulnerabilità climatica relativi a quattro pericoli principali (temperature estreme, precipitazioni, vento, siccità), già integrati nei bandi attraverso la richiesta di caratterizzazione preliminare del rischio.

Nel complesso, il modello ESG e l'integrazione del rischio climatico rappresentano un approccio pionieristico che rafforza la capacità dell'Agenzia di progettare interventi sostenibili, valutare le esternalità generate e gestire in modo resiliente il patrimonio immobiliare pubblico.

### **Le linee di attività verso le Amministrazioni**

Nel 2025, la Struttura ha svolto attività tecniche sui diversi programmi in supporto alle Amministrazioni centrali e agli Enti Territoriali.

- Amministrazioni Centrali (PAC)

Il processo di pianificazione delle attività verso le PAC può prevedere l'ingaggio della Struttura da parte dell'Agenzia per interventi finanziati con i Capp. 7754-7759 o con fondi di terzi, nell'ambito di Convenzioni stipulate dalla stessa.

---

In applicazione del menzionato art. 16-bis, comma 9, del DL 21 ottobre 2021, n. 146, l'Agenzia si è avvalsa della Struttura per seguire la progettazione di alcuni degli interventi di valorizzazione, manutenzione, rifunzionalizzazione, efficientamento energetico e adeguamento sismico avviati sugli immobili delle PAC.

In tale ambito sono stati realizzati 135 output. Di seguito il dettaglio:

- 11 studi e analisi propedeutici all'avvio delle iniziative;
- 28 indagini conoscitive;
- 7 documenti di fattibilità delle alternative progettuali;
- 28 documenti d'indirizzo alla progettazione;
- 1 masterplan;
- 60 deliverable di progettazione intesi come PFTE, progettazioni definitive, progettazioni esecutive e verifiche ai sensi del Codice dei contratti pubblici.

- Enti Territoriali (EETT)

La Struttura ha sottoscritto convenzioni ai sensi dell'art. 1, comma 163, L.145/2018 finalizzate a mitigare il disagio abitativo, che hanno interessato beni confiscati alla criminalità organizzata e beni di interesse storico artistico, oppure afferenti all'efficientamento energetico e alla resilienza ai cambiamenti climatici di immobili pubblici, o ancora ad attività di rigenerazione urbana nell'ambito dei Piani Città e di ambiti urbani in grandi e medi centri.

Complessivamente sono stati realizzati 144 output e in particolare:

- 23 studi e analisi propedeutici all'avvio delle iniziative;
- 25 indagini conoscitive;
- 15 documenti di fattibilità delle alternative progettuali;
- 53 documenti di indirizzo alla Progettazione;
- 2 masterplan;
- 26 deliverable di progettazione intesi come PFTE, progettazioni definitive, progettazioni esecutive e verifiche ai sensi del Codice dei contratti pubblici.

- Province

In attuazione delle disposizioni normative innanzi richiamate e sulla base dei criteri concordati con UPI e della capacità produttiva della Struttura, l'attività a favore delle Province nel 2025 è proseguita secondo la programmazione 2024–

---

2026 concordata con UPI nell'atto integrativo del 25 giugno 2024.

In particolare, nel 2025 sono state sottoscritte ulteriori 19 convenzioni attuative che prevedono affidamenti per un impegno economico di 24,3 €/milioni, una con ogni Provincia aderente all'Avviso per le Province del centro-nord del 2024, coinvolgendo tutti gli edifici indicati da tali Enti con priorità 1.

A dicembre 2025 sono state avviate interlocuzioni con UPI per definire la nuova programmazione che sarà inserita in apposito atto integrativo nel 2026.

### **Il supporto ai Commissari governativi**

Nel 2025 è proseguita, nell'ambito delle linee strategiche dell'Agenzia, l'attività di supporto della Struttura ai diversi Commissari individuati dal Governo.

- Commissario Straordinario del Governo per la Ricostruzione Post Sisma 2016 del centro Italia

La Struttura ha consolidato il proprio ruolo di supporto strategico al Commissario nell'ambito delle Ordinanze Speciali susseguitesesi dal 2021, che affidano all'Agenzia la gestione di 40 interventi per la riparazione, ripristino, demolizione e ricostruzione di immobili pubblici danneggiati dal sisma 2016, distribuiti su 28 comuni delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, per un valore complessivo di circa 114 €/milioni.

In continuità con quanto previsto nella Convenzione diretta con il Commissario del 19 gennaio 2022, nel 2025 la Struttura ha fornito un contributo determinante in termini di *project monitoring*, gestione dei rapporti istituzionali, supporto tecnico amministrativo, progettazione e verifica, riuscendo a superare le criticità di un contesto complesso e fortemente condizionato da variabili tecniche, amministrative e di mercato che hanno inciso sulle tempistiche dei procedimenti: complessità istruttorie e di adempimenti ANAC, lungaggini nella chiusura di Conferenze di Servizi, revisione di progettazioni carenti qualitativamente, affidamenti deserti e integrazioni finanziarie per aumento dei prezzi dei materiali. Al 31 dicembre 2025, si registra un avanzamento sostanziale e allo stato delle attività progettuali risultano concluse 31 iniziative (4 affidamenti di appalto integrato; 10 affidamenti dei lavori; 12 cantieri avviati; 5 immobili consegnati nel corso del 2025), sono in corso per 12 (1 affidamento SIA in corso; 1 fase di studi e indagini preliminari; 2 verifiche del PD; 1 PE in corso; 2 verifiche PE), mentre

---

non sono ancora state avviate per 1 intervento.

- Commissario straordinario del Governo per l'isola d'Ischia

Nel quadro della ricostruzione successiva agli eventi sismici del 2017 sull'isola d'Ischia, all'Agenzia è stato affidato il ruolo di Soggetto Attuatore per 2 interventi strategici nel Comune di Lacco Ameno, per un valore complessivo di 17,3 mln € e la Struttura segue le attività di progettazione, affidamento e project monitoring. Il primo intervento (6,1 €/milioni) riguarda la realizzazione di una nuova scuola dell'infanzia da 150 posti, mediante moduli definitivi ad uso scolastico provvisorio e sistemazioni esterne. Nel mese di novembre si è passati dalla fase progettuale alla fase esecutiva con aggiudicazione della gara di appalto integrato per la progettazione esecutiva e dei lavori, oltre ai Servizi di Ingegneria e Architettura (SIA): DL, sicurezza e collaudi. È stata inoltre costituita la commissione di collaudo, composta da tecnici di altre PA.

La seconda iniziativa riguarda il complesso di Santa Restituta (11,2 €/milioni, di cui 1,7 €/milioni per progettazione) per il miglioramento sismico della sede comunale e la riqualificazione dell'intero compendio storico archeologico, comprendente basilica, torre e area ipogea destinata a museo. L'intervento di riqualificazione strutturale e valorizzazione culturale, volto a garantire la sicurezza del sito e a restituirne la piena fruibilità, nel rispetto del suo valore storico e identitario. Il complesso, di grande rilevanza storico-culturale, si estende su circa 3mila mq e comprende la basilica, la casa comunale, la torre e un'area archeologica al piano ipogeo della chiesa. Nel 2025 si è consolidato il quadro conoscitivo e progettuale, con l'approvazione del DIP e l'avanzamento delle procedure di gara.

- Commissario Straordinario Area Campi Flegrei

Per il crescente intensificarsi del fenomeno bradisismico nell'area dei Campi Flegrei, il DL 140/2023 ha introdotto misure urgenti per la prevenzione del rischio sismico e per la tutela della sicurezza nei Comuni maggiormente colpiti della Città Metropolitana di Napoli. Il provvedimento ha definito un quadro straordinario di intervento, fondato anche sul ricorso a procedure semplificate per fronteggiare gli effetti dell'evoluzione del fenomeno.

Con DPCM del 17 luglio 2024, è stato nominato il Commissario straordinario, il quale, ad ottobre 2024, ha richiesto il supporto dell'Agenzia per la messa in

sicurezza e il miglioramento sismico di immobili pubblici compromessi dal bradisismo e divenuti parzialmente o totalmente inagibili. L'Agenzia è stata investita del ruolo di Soggetto Attuatore e, quando necessario, di stazione appaltante, operando attraverso la Struttura per gli aspetti progettuali.

Per garantire la continuità del diritto allo studio e il rapido ripristino delle condizioni di sicurezza negli edifici scolastici maggiormente coinvolti, nell'ottobre 2024, il Commissario ha nominato l'Agenzia quale Soggetto Attuatore per 4 interventi urgenti su altrettanti plessi scolastici del Comune di Pozzuoli in relazione l'intera filiera progettuale ed esecutiva, comprendente la progettazione, l'affidamento, la realizzazione delle opere e il coordinamento tecnico-amministrativo.

Nel 2025 l'attività ha riguardato 25 dei 35 fabbricati programmati. Ai 4 cantieri già avviati nel 2024, si sono aggiunte le progettazioni avviate su 11 fabbricati, delle quali 9 di queste sono arrivate già alla fase dell'esecuzione lavori.

Per quanto concerne la dimensione economica, sono stati sottoscritti contratti per 10,6 €/milioni e sono stati contabilizzati 2,4 €/milioni, tra servizi di progettazione e lavori. Sono in esecuzione le Ordinanze del Commissario Straordinario 2-3 e 6 e sono state messe in avvio le Ordinanze del Commissario Straordinario 4 e 12.

- Commissario Straordinario per l'*housing universitario*

La Struttura svolge un ruolo centrale nell'elaborazione di modelli progettuali omogenei e replicabili e a tal fine sono state definite linee guida sull'*housing universitario*. Lo strumento si basa su un'idea avanzata di residenza, che ispira progettazioni che tengano conto dei nuovi fabbisogni spaziali e funzionali degli studenti e che siano orientate alla qualità architettonica, all'integrazione con la città, alla sostenibilità ambientale e alla creazione di spazi innovativi di studio, relazione e benessere.

La crescente domanda di posti letto ha reso l'*housing universitario* una priorità nazionale, tant'è che la Missione 4 del PNRR, attraverso la Riforma 1.7, punta a triplicare i posti disponibili entro il 2026 (+ 60.000 posti letto). In questo contesto l'Agenzia assume un ruolo strategico, promuove la valorizzazione di immobili statali inutilizzati da destinare a nuove residenze studentesche, facilitando partenariati, progettazioni e operazioni di rigenerazione urbana.

Nel 2023 era stato individuato un primo portafoglio di immobili idonei a generare circa 5.000 posti letto e l'Agenzia aveva presentato 13 candidature al Decreto

MUR 469/2023 (complessivi 1.846 posti), di cui 9 ammesse e tra queste, l'ex Manifattura Tabacchi di Torino e l'ex Caserma IV Novembre di Monza sono state inserite nel Piano Investimenti 2025 2027 dell'Agenzia.

Nel 2023 era stato inoltre firmato l'accordo con il MUR finalizzato al coordinamento istituzionale, alla selezione degli immobili, alla progettazione congiunta e alla risoluzione delle criticità, con il coinvolgimento della CRUI e di ANDISU. In parallelo, l'Agenzia, tramite la Struttura, aveva avviato convenzioni specifiche, come quella con l'Opera Universitaria di Trento e aveva individuato ulteriori 15 immobili per favorirne la candidatura ai bandi MUR.

A seguito della convenzione operativa tra la Struttura e il Commissario Straordinario per *l'housing universitario*, sottoscritta il 18 dicembre 2024, nel 2025 la Struttura ha fornito attività di monitoraggio, verifica tecnica e supporto alla struttura commissariale, impegnata a dare attuazione al DM 481/2024 che stanziava 1,198 €/milioni per la creazione dei 60.000 posti letto aggiuntivi della Riforma PNRR. Al 31 dicembre 2025, sono state verificate 67 iniziative per complessivi 4.320 posti letto, con 3.394 valutazioni positive.

Con la legge di bilancio 2026 (Legge 199/2025, art. 1, commi 884 893) è stata rimodulata la misura PNRR prevedendo la possibilità per il MUR di affidarne l'attuazione a Cassa Depositi e Prestiti (CDP) per una dotazione di 599 €/milioni. Lo scenario delineatosi è che il Commissario, con supporto della Struttura, concluderà entro agosto 2026 l'attuazione del DM 481/2024 (circa 30.000 posti letto), mentre CDP curerà la nuova fase della misura tramite la costituzione di un Fondo.

La disposizione normativa subordina l'erogazione dei contributi a fondo perduto alla verifica obbligatoria dell'Agenzia, anche tramite la Struttura, pertanto, sono in corso le interlocuzioni con MUR e CDP per definire gli aspetti tecnico amministrativi della Convenzione che regolerà la governance della seconda fase attuativa della misura PNRR.

## I grandi interventi di rigenerazione

A seguire un breve elenco di interventi su tutto il territorio nazionale interessati dall'attività tecnica di progettazione della Struttura, significativi per le evoluzioni progettuali intervenute nel 2025 sugli aspetti di rigenerazione del patrimonio pubblico, anche di particolare valore storico-culturale e naturalistico.

- Gli interventi di rigenerazione urbana a Roma:

- o **Il progetto Green City per l'ex Città dello Sport di Tor Vergata.** Il grande progetto di rigenerazione per il quale è in corso una manifestazione d'interesse verso investitori privati, si pone in continuità con le opere infrastrutturali e di realizzazione di spazi a verde attrezzato attuate in occasione del Giubileo della Chiesa Cattolica 2025 ed ha come obiettivo la rigenerazione urbana e lo sviluppo sostenibile di una nuova centralità urbana di grande valenza innovativa e sostenibile.

Una Green City di 42 ettari ove allocare servizi per la collettività sia pubblici che in concessione a privati per attività sportive e ricreative, per eventi e spettacoli, per attività di ricerca e didattica oltre ad un grande parco pubblico. La parte a nord est del compendio sarà inoltre interessata dalla realizzazione di servizi generali per funzioni amministrative per housing sociale e studentati.

- o **La nuova sede del MATTM di Viale Boston.** L'intervento di demolizione e ricostruzione dell'imponente immobile dell'EUR, oltre a dare impulso alla riqualificazione ambientale e sociale del territorio mira alla riconnessione del tessuto urbano valorizzando gli assi viari esistenti.

È prevista la realizzazione di nuovi uffici sostenibili configurando spazi aggregativi aperti al quartiere e alla cittadinanza e nuovi spazi di verde attrezzato, garantendo sempre la distinguibilità delle componenti del complesso e dei percorsi, differenziati in base ai diversi tipi di utenza. Nel 2025 si è conclusa la gara per l'individuazione dell'operatore economico che si occuperà nel 2026 della chiusura della fase di progettazione del PFTE.

- o **Il compendio di Tor Sapienza.** L'Agenzia, sulla base di una intesa con il Ministero della Difesa, MIC, Funzione Pubblica e Comune di Roma Capitale, ha interessato la Struttura per lo sviluppo di un programma di rigenerazione dell'importante compendio ex Cerimant a Tor Sapienza – Roma che funga da

motore di trasformazione territoriale in grado di generare valore sociale.

Il *masterplan* sviluppato prevede nuovi servizi per le PA (archivi e uffici) e la creazione di nuovi spazi per la collettività (museo, biblioteca, laboratori) interessati da un programma culturale continuativo che possa dare impulso a tutto il quartiere.

- o **L'area di Porta Portese.** Obiettivo del programma di rigenerazione urbana è quello di definire un nuovo ambito urbano policentrico, accessibile e sostenibile, secondo il modello «città dei 15 minuti», in coerenza con quanto individuato nel Piano Regolatore Generale di Roma.

Nel 2025 sono continuate le attività tecniche per attuare la strategia di valorizzazione dei luoghi urbani, costruiti e non costruiti, mediante il riuso degli spazi con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso integrate con il tessuto esistente e di nuovi servizi di prossimità connessi alle attività per il tempo libero.

- o **Il quartiere Trullo.** Il progetto di rifunzionalizzazione del compendio dell'Ex Caserma Donato prevede, attraverso la quasi completa demolizione delle superfici ad oggi in disuso, il recupero degli spazi urbani dismessi e la riconfigurazione delle superfici esistenti per insediare nuovi poli amministrativi, l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli e l'IISPR, e l'ubicazione di nuovi edifici di interesse civico, culturale, commerciale, ricreativo e residenziale con la creazione di un nuovo parco urbano.

Grazie all'accordo tra l'Agenzia e Roma Capitale, il *concept* sviluppato nel 2025 prevede la connessione di aree per una più ampia rigenerazione urbana che permetterà il collegamento del nuovo polo con le aree comunale limitrofe che verranno anche esse rigenerate per migliorare gli spazi pubblici dell'intero quartiere del Trullo.

- o **Forte Bravetta.** Le attività tecniche sviluppate nel 2025 mirano a rendere fruibile e accessibile un bene di rilevante valore storico, paesaggistico e identitario, mediante un programma di valorizzazione del Forte Bravetta - e delle aree attigue che includono il parco, i fabbricati esterni dismessi e l'ex strada militare dismessa - che prevede un insieme coordinato di interventi capaci di restituirlo alla collettività, qualificandone il ruolo all'interno del sistema

urbano e del contesto ambientale in cui è inserito.

- L'ex ospedale militare Bonomo di Bari

La riqualificazione del grande compendio, già sede dell'ex ospedale militare di Bari, mira a restituire al territorio un plesso inutilizzato da anni, gran parte del quale da destinare all'*housing universitario*.

Attraverso una nuova perimetrazione funzionale che coordina gli interventi in corso, integrando spazi comuni e funzioni differenti come uffici pubblici e residenze universitarie, l'iniziativa prevede un approccio unitario della gestione condivisa delle aree aperte, degli accessi dedicati per i diversi lotti progettuali e della valorizzazione tipologica dei padiglioni storici. Il *masterplan* redatto nel 2025 garantisce equilibrio fra tutela, sostenibilità e nuova fruibilità pubblica del complesso.

- Il programma di rigenerazione della città storica di Gaeta

Il programma costituisce la fase attuativa del Piano Città sottoscritto nel Giugno 2025 e prevede una modifica agli strumenti urbanistici vigenti per meglio allocare negli immobili demaniali e comunali individuati nel Piano le funzioni pubbliche e ed insediare funzioni private di tipo culturale per la valorizzazione dei caratteri identitari storici, naturalistici e paesaggistici della città, funzioni di tipo residenziale collettivo per anziani, studenti ed artisti, oltre a funzioni per la collettività da correlare a nuovi spazi turistico-ricettivi affiancati da interventi di riqualificazione degli spazi urbani per favorire l'accessibilità e la raggiungibilità degli immobili stessi.

- La grande rigenerazione di Torre Annunziata

Il progetto di rigenerazione interessa più siti di particolare interesse del comune di Torre Annunziata (NA) che connette la progettazione della nuova Piazza della legalità, attraverso la demolizione del Palazzo Fienga, immobile sequestrato alla criminalità organizzata del centro storico e la restituzione alla collettività di una piazza creata per la condivisione, la socializzazione, le attività socioculturali e ricreative, in un più ampio quadro di rigenerazione delle aree limitrofe del grande hub culturale dell'ex Spolettificio e del sito archeologico della Villa di Poppea.

- La rigenerazione di Casamicciola Terme sull'isola d'Ischia

Il progetto di rigenerazione è inserito più ampio programma di recupero del

---

*waterfront* con l'attivazione di nuove forme di fruizione sociale, storica e simbolica di due importanti immobili di Casamicciola Terme: l'ospizio del Pio Monte della Misericordia, oggetto di un percorso di rigenerazione in due fasi: *temporary use* per la riattivazione e successivo restauro a fini culturali e piazza della Marina da riqualificare dopo i danni sismici e franosi. Il *masterplan* sviluppato nel 2025 introduce percorsi, arredi e spazi verdi ed integra soluzioni sostenibili per mitigare l'isola di calore e migliorare ventilazione e comfort urbano.

- Il Convento Santa Maria della Ripa di Forlì

L'intervento punta al recupero dell'immobile, dismesso e finora chiuso alla cittadinanza, trasformandolo in uno spazio multifunzionale e innovativo destinato a funzioni pubbliche e residenze universitarie, attraverso un'azione di rigenerazione sostenibile che migliora la resilienza degli edifici, creando spazi verdi e di integrazione con il contesto cittadino.

- Il complesso monumentale dei chiostri e del convento di San Giovanni a Carbonara a Napoli

Gli interventi di consolidamento, restauro e valorizzazione di una porzione del complesso monumentale di San Giovanni a Carbonara a Napoli hanno l'obiettivo di recuperare e riconvertire, nel rispetto della sua identità, un importante edificio del patrimonio storico-artistico cittadino sottraendolo dall'attuale stato di abbandono e restituendolo alla comunità, con l'insediamento di funzioni pubbliche.

Il recupero dell'immobile si associa ad un progetto più ampio di rigenerazione urbana capace di avviare, anche attraverso il *temporary use*, in una prima fase, un processo virtuoso funzionale allo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, unite al più generale recupero ambientale del compendio. L'intervento, nel suo insieme, persegue una logica di integrazione e non di contrapposizione, configurandosi come strumento per rafforzare il dialogo tra patrimonio monumentale e nuove destinazioni d'uso, e contribuendo a una valorizzazione capace di restituire al complesso un ruolo attivo e riconoscibile nella città contemporanea.

- Il Borgo dei Salinari a Tarquinia

Nel 2025 la Struttura ha sviluppato il *Masterplan* che ricompone il peculiare Borgo

delle Saline sito nella Riserva Naturale Saline di Tarquinia, di grande valore naturalistico e storico, inserito in una rete culturale che collega costa ed entroterra, tra musei, aree archeologiche e città storiche, in cui si intrecciano storia produttiva, biodiversità e memoria collettiva.

Il documento è stato sviluppato in una visione unitaria e multiscalare, capace di leggere e governare le relazioni tra scala territoriale, scala locale e scala del borgo. La chiave interpretativa punta ad evidenziare fragilità–opportunità: le Saline sono un luogo delicatissimo, dove gli interventi devono essere ponderati, leggeri e precisi; ma proprio questa fragilità rende necessario un progetto capace di tenere insieme, in modo coerente, dimensione ecologica, culturale, storica e paesaggistica, trasformando la tutela in motore di valorizzazione.

- L'area dell'ex-radar di Coccia di Morto a Fiumicino

L'area dell'ex-radar di Coccia di Morto è parte di una più estesa unità di gestione della riserva naturale statale del litorale romano. Il progetto di rigenerazione propone un intervento unitario per l'intero ambito mediante azioni coordinate ed indirizzate da un lato alla salvaguardia e al ripristino ambientale (arenile, duna, pineta) e, dall'altro, a favorire la fruibilità del luogo da parte della cittadinanza.

- Il nuovo Polo delle Amministrazioni centrali di Firenze

L'intervento riguarda una porzione dismessa della ex caserma Perotti a Coverciano, dismessa dal Ministero della Difesa. Un'intesa Agenzia/Comune ha definito obiettivi e linee guida per l'inserimento dell'area nel contesto urbano attraverso le demolizioni, la redazione del *Masterplan* e del PFTE, oltre alle urbanizzazioni primarie.

Il nuovo *Masterplan* redatto nel 2025 orienta la rigenerazione urbana del complesso rispondendo in modo puntuale alle esigenze funzionali e organizzative delle PA che si insedieranno e integrando servizi e spazi pubblici con un parco permeabile e continuo, che diventa infrastruttura ecologica e luogo di relazione per la città. La qualità ambientale e l'elevata accessibilità guidano l'intervento verso un compendio moderno, sostenibile e pienamente inserito nel contesto urbano.

- Le ex caserme Passalacqua, Cavalli e Gherzi di Novara

Il progetto di riqualificazione delle ex caserme Passalacqua, Cavalli e Gherzi a

Novara integra funzioni amministrative, culturali e servizi pubblici, crea nuovi assi pedonali e connessioni verdi, favorisce permeabilità urbana e inclusione sociale. L'intervento verte in direzione di una sostenibilità ambientale, recupero degli edifici vincolati e potenziamento dei servizi, contribuendo alla trasformazione del comparto in un nodo strategico per la città.

- L'ex caserma Francesco Rossi de L'Aquila

L'intervento di rifunzionalizzazione del compendio intende porsi come volano di rigenerazione per un'area della città in diretta connessione con il centro storico, grazie alla realizzazione di un polo delle PA, di uno spazio dedicato alla ricostruzione post-sisma e del nuovo comando provinciale dei Vigili del Fuoco. Particolare attenzione sarà data alla ricucitura, attraverso l'area, dei percorsi pedonali e ciclabili e alla riconnessione degli spazi verdi storici (parco del Castello) con il sistema del verde a servizio del polo scolastico immediatamente a nord dell'area.

- La ex caserma Setti di Modena

Il progetto prevede la rigenerazione dell'intera area della ex caserma Setti con la creazione di un sistema integrato di spazi pubblici, funzioni culturali, sociali, sanitari e servizi per la comunità.

### **Le altre linee di attività**

A seguire una breve rappresentazione delle ulteriori principali linee di attività seguite dalla Struttura nel 2025.

- L'attività di verifica progettuale

L'accreditamento del Nucleo per la Verifica dei Progetti come Organismo di Ispezione di tipo C ai sensi della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17020 ha segnato un passaggio strategico per l'Agenzia, che diventa il primo Ente Pubblico a operare su scala nazionale nella verifica dei progetti, indipendentemente dall'importo dei lavori. Questo riconoscimento amplia significativamente la platea degli interventi verificabili, consentendo all'Agenzia di estendere il presidio tecnico a tutti gli ambiti della mission istituzionale e di garantire *standard* qualitativi elevati e uniformi nelle attività di controllo progettuale.

L'attività di verifica assume una funzione istruttoria centrale: permette di

---

individuare tempestivamente criticità ricorrenti, proporre soluzioni migliorative e contribuire alla standardizzazione dei modelli progettuali dell’Agenzia. In quest’ottica, il Nucleo promuove un sistema di relazioni a rete tra Organismi di tipo B e C per rafforzare la coerenza metodologica e il confronto tecnico a livello nazionale.

In ottemperanza al Regolamento Tecnico RT07 di Accredia, sono stati sviluppati strumenti specifici per assicurare la conformità ai requisiti normativi, tra cui 85 *check list* di verifica elaborate da gruppi di lavoro tematici. Tali strumenti costituiscono il riferimento operativo per gli ispettori, garantendo omogeneità, tracciabilità e completezza dei controlli, soprattutto nei progetti più complessi.

È stato inoltre avviato un ampio programma di riesame e aggiornamento continuo di tutte le *check list*, sia ex D.Lgs. 50/2016 sia ex D.Lgs. 36/2023, al fine di recepire evoluzioni normative, interpretative e tecniche e assicurare una piena aderenza al contesto regolatorio vigente. Le verifiche sono condotte per ciascuna fase progettuale valutando affidabilità, completezza, coerenza e compatibilità degli elaborati, mentre l’Organismo assicura un sistema strutturato di supervisione del personale ispettivo, con monitoraggi periodici e riesami dei rapporti di ispezione.

A supporto dell’intero processo, il Nucleo si è dotato di un sistema di gestione conforme alla UNI CEI EN ISO/IEC 17020, articolato in manuali, procedure e disciplinari, che regolano responsabilità, modalità operative, gestione delle certificazioni, dei ricorsi e delle banche dati tecniche. È in corso anche un processo di informatizzazione dei flussi e degli strumenti di verifica, volto a migliorare l’efficienza operativa e il controllo complessivo dei procedimenti.

In prospettiva, il Nucleo continuerà a contribuire al miglioramento continuo della qualità progettuale dell’Agenzia, favorendo la standardizzazione dei modelli, la diffusione delle migliori pratiche e il rafforzamento del presidio tecnico-metodologico sulle progettazioni.

- Il programma Casa Italia

Nel secondo semestre del 2025 è proseguita l’attuazione della Convenzione tra il Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio dei Ministri e l’Agenzia per la realizzazione di 11 interventi di prevenzione e riduzione del rischio sismico su immobili statali strategici. A valle della sottoscrizione del secondo Atto

---

aggiuntivo alla Convenzione del 20 dicembre 2024, le attività sono entrate in una fase di maturazione avanzata.

Al 31 dicembre 2025 la progettazione risulta sostanzialmente completata: per 8 interventi è prossima la conclusione, 2 risultano già progettualmente chiusi e 1 è in fase di progettazione esecutiva, mentre gli altri sono in corso di verifica e validazione. Come previsto dagli accordi, le successive fasi di affidamento ed esecuzione saranno gestite dalle Direzioni Territoriali dell'Agenzia in qualità di Stazione appaltante.

- Il programma C.A.S.A del Carabiniere

Nell'ambito del Programma quindicennale C.A.S.A. del Carabiniere, finalizzato all'ammodernamento del patrimonio infrastrutturale dell'Arma, l'Agenzia e l'Arma dei Carabinieri nel 2025 si è registrato un significativo avanzamento delle 13 iniziative affidate alla Struttura quale stazione appaltante per i SIA.

In particolare, sono progredite le progettazioni e le procedure di affidamento per la costruzione delle nuove Stazioni dei Carabinieri di Fonteblanda, Santa Fiora, Punta Ala, San Ferdinando di Puglia e Serracapriola, oltre che per la nuova Compagnia di Andria. Parallelamente, sono state portate avanti le attività necessarie alla realizzazione della nuova Compagnia di Carini e degli alloggi di servizio nel Comune di Misterbianco, intervento che ha registrato nel 2025 l'avanzamento delle fasi istruttorie finalizzate alla rifunzionalizzazione dell'immobile.

Il 2025 ha visto progressi anche sugli interventi di ristrutturazione del patrimonio esistente, tra cui la Stazione di Livigno, la Compagnia di Bari Centro e l'ex Spolettificio militare di Torre Annunziata, destinato a nuova sede del Gruppo Carabinieri. Sono inoltre avanzate le attività per la nuova Stazione di Bagnolo Piemonte e per la trasformazione dell'ex Caserma Mazzini nella nuova sede della Compagnia di Casale Monferrato, con un incremento del livello di maturità progettuale e dell'istruttoria tecnica utile alle successive fasi esecutive.

In parallelo allo sviluppo dei 13 interventi principali, nel 2025 la Struttura ha continuato a fornire supporto alla Direzione Regionale Sicilia per la realizzazione del nuovo Comando Provinciale dei Carabinieri di Siracusa, contribuendo al coordinamento tecnico amministrativo e all'avanzamento delle procedure di affidamento.

---

Nel complesso, l'anno ha segnato un'accelerazione sostanziale del programma, con un avanzamento uniforme nelle diverse regioni coinvolte e un rafforzamento della capacità dell'Agenzia di presidiare interventi complessi e strategici per l'Arma dei Carabinieri.

- Il programma Parchi della Giustizia

Il 2025 ha comportato la riconfigurazione dell'ex Polo Operativo Tematico Cittadelle Giudiziarie nel nuovo Polo Operativo Territoriale Adriatico, con estensione del perimetro operativo alle regioni Marche, Abruzzo e Molise.

In tale contesto, l'unità organizzativa ha proseguito secondo cronoprogramma le attività e in particolare, il Parco della Giustizia di Taranto ha visto lo sviluppo delle attività di indagine, caratterizzazione e prove tecniche per un'approfondita conoscenza dei beni, mentre il nuovo Polo Archivistico di Peschiera Borromeo ha concluso il PFTE, risultando progettualmente chiuso.

- Il progetto di efficientamento energetico degli istituti penitenziari

Nel 2025 la Struttura, in collaborazione con le altre Direzioni dell'Agenzia, ha avviato il supporto al Ministero della Giustizia – Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria, per l'attuazione del Piano di efficientamento energetico di 190 istituti penitenziari, promuovendo l'uso di contratti di rendimento energetico (EPC) come strumento privilegiato per l'efficienza energetica di grandi edifici pubblici caratterizzati da elevati consumi.

Le attività sono state definite nell'Ambito di un Accordo Quadro che prevede oltre all'analisi del portafoglio immobiliare, alle attività di supporto tecnico-giuridico e la definizione di piani operativi. Sono state, inoltre, predisposte le linee di indirizzo per gli operatori di mercato che hanno aderito ad una preliminare esplorazione di mercato condotta dal Dipartimento.

- Il progetto *Reinventing cities*

Nel 2025 l'Agenzia ha proseguito nella partecipazione alla quarta edizione del concorso internazionale *Reinventing Cities*, promosso da C40.

Dopo aver aderito all'iniziativa nel 2023 e aver selezionato un portafoglio nazionale di 23 compendi idonei, l'Agenzia ha curato l'elaborazione della documentazione tecnica necessaria per la Fase 1, candidando 6 beni (4 statali e 2 comunali) in collaborazione con le Direzioni Territoriali e gli EETT. Sono state

effettuate analisi di mercato, *due diligence* patrimoniali e urbanistiche, valutazioni di sostenibilità economica e, per i beni più complessi, approfondite analisi di sensitività, restituendo un quadro completo e strutturato di potenzialità e criticità. Il 2025 ha rappresentato un anno particolarmente rilevante sul piano dei risultati. Conclusa la valutazione delle manifestazioni di interesse per i beni statali (Venezia, Bologna, Roma), nella prima metà dell'anno è stata avviata la Fase 2 del concorso, grazie alla predisposizione dei relativi documenti di gara e alla nomina delle commissioni. Le scadenze sono state rimodulate per favorire la massima qualità delle proposte, mentre entro dicembre 2025 si sono concluse le procedure di valutazione e aggiudicazione provvisoria del progetto vincitore per due compendi strategici: Forte S. Andrea (Venezia) ed Ex Caserma Perotti (Bologna), segnando un avanzamento concreto verso la trasformazione di due siti altamente simbolici.

Parallelamente, per i beni comunali (Ex Chimica Arenella e Ex Scuola di Via Zama), dopo la conclusione delle Commissioni per la Fase 1 nel 2024, nel corso del 2025 sono state avviate e sviluppate le attività preparatorie e operative della Fase 2, in stretto coordinamento con i Comuni di Milano e Palermo e con il supporto tecnico della Struttura per la Progettazione. L'intero processo è stato accompagnato da un costante confronto con C40, che ha valutato l'appetibilità internazionale dei beni candidati, e dalla produzione di strumenti innovativi come il modello di correlazione tra le sfide del bando e gli indicatori ESG e tecnici utilizzati dall'Agenzia.

In continuità con i risultati ottenuti, nel 2025 è stata inoltre avviata una nuova attività di scouting nazionale per selezionare ulteriori compendi da candidare alle prossime edizioni del concorso, aggiornando il metodo valutativo e definendo un documento di strategia coerente con i Piani Città e con gli obiettivi di rigenerazione urbana dell'Agenzia.

- L'accordo con il DARA

Nel giugno 2024 è stato sottoscritto un accordo tra l'Agenzia e la Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento per gli Affari Regionali (DARA) nell'ambito del progetto ITALIAE, per avviare la linea di attività "*Urban Regeneration Flagship Projects 2024–2025*", finalizzata a rafforzare le competenze delle PA e a supportare i processi di rigenerazione urbana attraverso strumenti e modelli utili

e replicabili a beneficio del sistema delle autonomie territoriali.

Nel 2025 è stata completata la linea di attività con la produzione e pubblicazione sui siti istituzionali dei nuovi toolkit, elaborati in attuazione dell'Accordo e con le attività (due diligence tecnica, analisi di inquadramento, studi di fattibilità, modello di business, linee guida e programmi di comunicazione) su due Progetti Faro. Il primo, di supporto alla Città Metropolitana di Milano, ha riguardato due immobili situati a Pioltello e il tema delle nuove forme dell'abitare collettivo, e il secondo, di supporto al Comune di Roma, ha riguardato l'immobile noto come "Dente cariato" nei pressi della Stazione Termini.

- Lo strumento operativo dell'Accordo Quadro

Per garantire rapidità ed efficacia nell'affidamento dei SIA, la Struttura ha fatto ricorso allo strumento dell'Accordo Quadro, valorizzandone la capacità di semplificare le procedure e ridurre in modo significativo le tempistiche di affidamento. Tale scelta organizzativa si è resa necessaria in ragione dell'ampliamento delle prestazioni da erogare alle Amministrazioni, derivante sia dalle convenzioni ex art. 1, comma 163, della legge istitutiva, sia dagli avvisi pubblicati e dalle richieste di supporto ex art. 16-bis, comma 9, della L. 215/2021. Il primo avviso, pubblicato il 23 giugno 2023, ha previsto un *plafond* di 6,4 €/mln, articolato in 8 lotti per l'affidamento di servizi riferiti a interventi su immobili dell'Agenzia, degli EETT e dello Stato. La risposta del mercato è stata ampia e qualificata: tutti i lotti hanno registrato manifestazioni di interesse, con l'unica eccezione del lotto n. 6, portando alla sottoscrizione di 21 Accordi Quadro. L'elevato livello di utilizzo – oltre l'85% del *plafond* impegnato al 2025, incrementato di ulteriori 1,84 milioni per esigenze straordinarie (tra cui emergenza Campi Flegrei e attivazioni connesse al PNRR) – ha confermato l'efficacia dello strumento e la sua capacità di rispondere tempestivamente a richieste non prevedibili in fase di pianificazione.

La positiva esperienza maturata ha portato alla pubblicazione nel luglio 2024 di un nuovo avviso, ulteriormente ottimizzato per rispondere alle esigenze dell'intera Agenzia e, in particolare, alla crescente domanda di supporto proveniente dagli enti territoriali, anche in relazione agli interventi finanziati dal PNRR e agli avvisi rivolti alle Province e alle Città Metropolitane.

Il nuovo Accordo Quadro prevede 7 lotti per un valore complessivo di 60 €/mln,

destinati a opere tra 1 e 15 milioni di euro, con servizi di progettazione in modalità BIM, attività di rilievo e coordinamento della sicurezza.

La procedura ha nuovamente registrato una forte partecipazione: sono pervenute 103 offerte tecniche, con la conseguente sottoscrizione di 21 Accordi Quadro. L'efficienza dello strumento è testimoniata dal dato operativo più significativo: in meno di due mesi è stato già utilizzato quasi il 40% del *plafond* complessivo, confermando l'Accordo Quadro come leva essenziale per accelerare il processo di progettazione e per garantire tempestività nell'avvio degli interventi strategici dell'Agenzia.

Infine, si segnala che per far fronte all'emergenza Campi Flegrei, la Struttura ha avviato nell'agosto 2025 un'ulteriore procedura aperta accelerata, suddivisa in 2 lotti, per l'aggiudicazione di più accordi quadro aventi ad oggetto servizi di ingegneria, tra cui indagini, progettazione e direzione lavori, il cui importo a base di gare è pari 13,7 €/mln. La procedura è attualmente in corso di svolgimento e sono pervenute 88 offerte.

## **LA DIREZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DIGITALE**

Nel corso dell'anno la Direzione per la Trasformazione Digitale ha assicurato il regolare funzionamento dei sistemi informativi, il rispetto degli obblighi normativi e il supporto continuo ai processi dell'Agenzia del demanio, operando in coerenza con gli indirizzi del Ministero dell'Economia e delle Finanze e le previsioni di bilancio. Particolare attenzione, grazie all'innovazione e alle nuove tecnologie, è stata posta allo sviluppo delle iniziative finalizzate alla conoscenza dell'immobile pubblico e alla sua gestione più efficiente ed efficace. Prosegue così il percorso di digitalizzazione intrapreso dall'Agenzia in ottica di miglioramento nei servizi rivolti al personale interno, alle Pubbliche Amministrazioni centrali, locali e ai cittadini.

L'impiego delle risorse economiche, in conformità con i dettami normativi e con la regolamentazione interna, è avvenuto secondo linee di sviluppo orientate alla razionalizzazione del parco applicativo, al rafforzamento della cybersicurezza, all'incremento della qualità del servizio, all'innovazione tecnologica. Si è inoltre proceduto allo sviluppo dei servizi di interoperabilità e di migrazione al cloud.

Qui di seguito, si riporta quindi la rappresentazione delle principali linee di attività poste in essere dalla Direzione nel corso dell'esercizio.

### **Sicurezza informatica, compliance e governance istituzionale**

In attuazione a quanto previsto dal nuovo quadro normativo introdotto dal Decreto Legislativo 4 settembre 2024, n. 138, recante il recepimento della direttiva (UE) 2022/2555 (c.d. NIS2), l'Agenzia ha avviato nel corso dell'anno un articolato percorso di adeguamento organizzativo e procedurale finalizzato al rafforzamento della *governance* della cybersicurezza e al pieno rispetto degli obblighi di registrazione, comunicazione e responsabilità previsti per i soggetti essenziali. In particolare, a seguito della formale individuazione dell'Agenzia quale "*Soggetto essenziale*" ai sensi della Determinazione ACN n. 136430 del 12 aprile 2025, sono state completate le attività di aggiornamento delle informazioni sulla piattaforma digitale dell'Agenzia per la Cybersicurezza Nazionale, con la registrazione degli Organi Amministrativi e Direttivi e la conclusione delle procedure di designazione previste dall'articolo 7 del D.lgs. n. 138/2024.

Contestualmente, in coerenza con quanto statuito dall'articolo 7 del D.lgs. n. 138/2024, nonché dall'articolo 4 della Determinazione ACN n. 136117/2025, sono state

formalmente nominate le figure del Referente per la cybersicurezza, del Punto di contatto NIS e del relativo sostituto, nonché del Referente CSIRT (*Computer Security Incident Response Team*), assicurando un presidio strutturato e sistematizzato delle funzioni di interlocuzione con l'Autorità nazionale competente NIS, di coordinamento delle attività di notifica degli incidenti ai sensi degli articoli 25 e 26 del decreto, nonché di raccordo operativo con il CSIRT Italia per il monitoraggio e la gestione degli eventi di sicurezza informatica. Sono state altresì condotte attività mirate alla definizione del piano di adeguamento alle misure di sicurezza di base previste per i soggetti essenziali, mediante un *assessment* dell'attuale postura di sicurezza dell'Agenzia, finalizzato all'analisi dei processi, delle infrastrutture e dei presidi organizzativi esistenti. Tale attività ha consentito di individuare le principali aree di adeguamento e di predisporre una *roadmap* di interventi verso l'attuazione, nel corso del 2026, delle misure di rafforzamento tecnologico, procedurale e formativo necessarie ad assicurare la *compliance* entro le tempistiche previste dalla normativa e, in coerenza con gli indirizzi strategici del sistema nazionale di cybersicurezza.

### **Infrastrutture digitali e migrazione ai servizi cloud qualificati**

In tale contesto si inserisce anche la migrazione delle applicazioni attualmente ospitate al CED Barberini, verso infrastrutture digitali qualificate per il rafforzamento in tema di sicurezza, così come previsto dalla normativa (in particolare Decreto Direttoriale 21007/2024, cosiddetto "Regolamento Cloud") e con gli indirizzi nazionali su sicurezza e resilienza. L'intervento, di durata biennale, ha visto la conduzione nel corso del 2025 delle fasi di *assessment* e progettazione, con l'individuazione ed il dimensionamento delle infrastrutture destinate ad accogliere le applicazioni sopra menzionate che sono, nello specifico, quelle messe a disposizione da Sogei e dal Polo Strategico Nazionale (PSN).

Con Decreto di Finanziamento n. 103/2025 – PNRR del 25/06/2025, l'Agenzia è risultata aggiudicataria del finanziamento PNRR, pari a circa 13 €/milioni, dell'Investimento 1.1 Infrastrutture Digitali - Migrazione al Polo Strategico Nazionale - Pac Pilota Ter - M1C1 PNRR - Finanziato dall'Unione Europea – Next Generation EU - FEBBRAIO 2025", per la reingegnerizzazione e migrazione verso il PSN di talune applicazioni – ovvero piattaforma per l'arricchimento dati dell'immobile, *Building Management System* (BMS), la Piattaforma Unica Cartografica (PUC) e il *Digital Twin*

- con l'obiettivo di migliorare significativamente la conoscenza e la gestione dell'immobile pubblico grazie a servizi innovativi che vedono nello strumento metodologico dei "Piani Città" il primario veicolo di sviluppo sui territori. Le applicazioni funzionali all'automazione dei processi operativi, diretti od indiretti, saranno migrate verso l'infrastruttura messa a disposizione da Sogei, in una logica di piena coerenza gestionale dell'informatica all'interno del Sistema Integrato della Fiscalità.

### **Interoperabilità e gestione dei dati**

Il percorso di rafforzamento dell'interoperabilità tra sistemi IT e dati della Pubblica Amministrazione ha visto l'adesione dell'Agenzia alla Piattaforma Digitale Nazionale Dati (PDND) ed il completamento della prima fase del progetto IMMOBIL.PA con l'esposizione di servizi ed informazioni immobiliari dell'Agenzia secondo tecnologie e formati standard. Nell'ambito della Misura 1.3.1 del PNRR, coordinata dal Dipartimento per la Trasformazione Digitale della Presidenza del Consiglio dei Ministri e dedicata al potenziamento della piattaforma di interoperabilità nazionale, l'Agenzia, in collaborazione con ISTAT, ha realizzato e pubblicato sul catalogo PDND il primo set di servizi digitali per la fornitura dati, nel rispetto di semantica ed ontologia comuni. Questo traguardo consente l'accessibilità del set dei servizi dell'Agenzia alle altre Pubbliche Amministrazioni, che possono ora consultare in modo sicuro e standardizzato le informazioni relative al patrimonio immobiliare dello Stato gestito dalla Agenzia. L'attivazione di queste funzionalità rappresenta un passo concreto verso una gestione più semplice e sicura del patrimonio pubblico, riducendo drasticamente i tempi e la complessità nelle attività di interscambio informativo.

Sempre con l'obiettivo prioritario dell'integrazione tra i sistemi dell'Agenzia e l'ecosistema digitale nazionale, nell'ambito del programma "Qualità del Dato", è stato sottoscritto l'accordo di collaborazione e realizzato il "Catalogo Immobili", infrastruttura che abilita l'interoperabilità semantica tra la Banca Dati Catastale (BDC) e il sistema gestionale *Address*. L'iniziativa, resa possibile da una preventiva e massiva bonifica dei dati storici, ha permesso l'attivazione del servizio di ricezione automatica e continua delle variazioni catastali, garantendo l'allineamento tempestivo delle informazioni patrimoniali.

E' stato inoltre rilasciato un nuovo set di funzionalità che consente la trasmissione continua ed automatica dei dati relativi all'inserimento, variazione e cessazione delle

occupazioni degli immobili dello Stato. Tale evoluzione ha permesso di superare i precedenti flussi manuali annuali, garantendo maggiore tempestività e conformità alle statuizioni dell'art. 2, comma 222 della L. 191/2009

Anche il "Geoportale" dell'Agenzia è stato ulteriormente potenziato attraverso l'integrazione di nuovi *layer* informativi. L'arricchimento della cartografia con dati socio-economici (indicatori ISTAT su popolazione e reddito) e con le basi dati ad alta risoluzione dell'Istituto Geografico Militare (IGM) ha permesso di affinare le capacità di analisi strategica, offrendo una lettura multidimensionale del territorio indispensabile per le attività di pianificazione e valorizzazione immobiliare.

### **Supporto ai processi "core business"**

La Direzione ha proseguito nell'azione di potenziamento delle attività *core* dell'Agenzia, guidando l'evoluzione delle piattaforme verticali dedicate ai processi tecnici e amministrativi. In particolare, è stata condotta l'analisi per il rifacimento dell'applicativo "*Nuovo eStimare*", di supporto alle attività istituzionali di valutazione e verifica di congruità che prevede il miglioramento dell'esperienza utente e l'integrazione nativa con le banche dati interne ed esterne.

Nel corso del 2025 è entrata in esercizio l'app "Applicazione mobile del Sistema informativo veicoli sequestrati (Sives)", in uso da oltre 50.000 utenti presso i diversi Corpi di Polizia, per i quali è stato contestualmente attivato un servizio dedicato di assistenza e supporto tecnico-operativo.

In linea con il ruolo dell'Agenzia quale Stazione Appaltante qualificata, è stata predisposta la piattaforma dedicata al cantiere del Parco della Giustizia di Bari, il cui uso garantisce una gestione trasparente delle fasi di costruzione degli immobili.

Nel 2025, il portale "Portale PA", piattaforma attraverso la quale le Amministrazioni pubbliche trasmettono all'Agenzia i dati e le comunicazioni obbligatorie inerenti i beni in uso, è stato oggetto di studio evolutivo, resosi necessario a causa della obsolescenza tecnologica e funzionale ed orientato verso un modello concepito come punto di accesso centralizzato e intuitivo per la gestione delle esigenze logistiche e manutentive delle Pubbliche Amministrazioni.

Nel corso dell'anno la Direzione per la Trasformazione Digitale ha inoltre contribuito al consolidamento del ruolo dell'Agenzia in qualità di "Manutentore Unico" garantendo la *governance* unitaria degli interventi manutentivi tramite una soluzione applicativa per

la gestione digitalizzata dell'intero ciclo di vita degli interventi: dalla rilevazione dei fabbisogni, alla programmazione operativa, all'esecuzione dei lavori. L'infrastruttura ha anche supportato la gestione degli Accordi Quadro per rispondere ai dettami del D. Lgs. 36/2023, consentendo di standardizzare le procedure di affidamento, ottimizzare i tempi di risposta alle richieste delle Pubbliche Amministrazioni e garantire il monitoraggio costante della spesa pubblica e dello stato di avanzamento dei cantieri, assicurando trasparenza e controllo sulle risorse investite.

Durante l'anno è stato altresì completato il collaudo tecnico dell'applicativo "SIEG", (Sistema Informatico Eredità Giacenti) dedicato al processo di acquisizione dei beni da eredità vacanti, sviluppato con il coinvolgimento attivo delle controparti istituzionali coinvolte nel processo, così come statuito dal Decreto Interministeriale (MEF, Ministero della Giustizia) n. 128 del 22/06/2022.

Si è provveduto inoltre nell'aggiornamento dell'applicativo *Address* con l'adeguamento dell'algoritmo di calcolo dell'imposta IMU e la suddivisione di acconto e saldo sugli specifici codici tributo e si è conclusa la fase di analisi dei flussi verso l'Agenzia delle Entrate per il pagamento tramite F24EP per l'automazione e semplificazione della gestione fiscale.

### **Supporto alla Comunicazione Istituzionale**

La Direzione ha fornito il suo supporto per l'inserimento sul sito Internet del Catalogo dei Servizi dell'Agenzia e di tre nuove sezioni interattive (*Immobili di proprietà ed in uso dello Stato, Piani Città, Crea Valore – Investi con Noi*) progettate per offrire a cittadini, investitori e *stakeholder* la piena visibilità sul patrimonio immobiliare pubblico e sulle relative potenzialità di sviluppo. Le tre sezioni sono tra loro interconnesse e offrono un'esperienza di navigazione intuitiva e coinvolgente, promuovendo una gestione più efficiente e partecipativa del patrimonio immobiliare pubblico.

### **Gestione documentale e digitalizzazione archivi**

Nel mese di settembre è stato completato l'adeguamento del sistema di conservazione digitale dell'Agenzia alle specifiche AgID con l'aggiornamento del set di metadati e la revisione del "*Manuale della Conservazione*", più funzionale alla descrizione dei processi. E' stato inoltre ampliato il novero delle tipologie documentali supportate dal sistema, estendendo la conservazione digitale a classi critiche quali i registri di

protocollo, i libri contabili e i documenti del ciclo di fatturazione, assicurando così una copertura completa delle esigenze amministrative e la piena validità legale nel tempo dei documenti aziendali.

Contemporaneamente, il progetto di “Digitalizzazione Archivi” ha visto la conclusione della ricognizione degli archivi fisici delle Direzioni territoriali e della Direzione generale. L’attività, realizzata in collaborazione con la Direzione Gestione del Patrimonio e le strutture territoriali, ha consentito di ottenere una visione completa del patrimonio documentale rilevando la presenza di circa 15.000 metri lineari di documentazione cartacea presso le Direzioni territoriali (di cui circa 8.000 da digitalizzare). L’analisi ha evidenziato la necessità di interventi di riordino, selezione e inventariazione, nonché di definire un modello di intervento conforme alla normativa, articolato nelle fasi di *assessment*, riordino, selezione, digitalizzazione e controllo qualità.

Alla luce della ricognizione condotta, il progetto si articola in due macrofasi, distinte ma integrate, da attuarsi compatibilmente con le risorse finanziarie a disposizione:

**1. Riordino degli archivi cartacei**, comprendente:

- classificazione secondo standard archivistici;
- descrizione e metadattazione delle unità;
- selezione e, ove consentito, scarto autorizzato;
- integrazione con repertori, piani di classificazione, tempi di conservazione e, quando previsto, con i fascicoli informatici del sistema documentale “Arcipelago”.

**2. Digitalizzazione dei documenti cartacei**, effettuata non in modo massivo ma selettivo, sulla base del valore amministrativo, dei tempi di conservazione, della frequenza d’uso e dei reali fabbisogni di consultazione e interoperabilità.

Nell’ambito del progetto è stato altresì definito un modello *standard* per l’organizzazione dei fascicoli digitali e analogici delle principali serie documentali, assicurando coerenza, interoperabilità e continuità tra archivio cartaceo e digitale in tutte le sedi, in linea con gli obiettivi del Piano di sostenibilità e con la conformità normativa. Sono inoltre stati introdotti importanti aggiornamenti ai sistemi documentali per supportare la gestione digitale del patrimonio e del demanio storico-artistico. Le nuove funzionalità permettono di organizzare in modo strutturato i fascicoli digitali, integrando sia la documentazione nativa digitale sia l’archivio storico degli immobili,

migliorando completezza, tracciabilità e conformità.

Al fine di controllare ed ottimizzare i tempi procedurali e garantire il rispetto degli *standard* di trasparenza e speditezza procedimentale, a partire dal mese di settembre è stata rilasciata all'interno dell'applicativo Arcipelago una *dashboard* avanzata per il monitoraggio dell'*aging* documentale, utile a identificare le situazioni da normalizzare.

### **Governance interna e processi organizzativi**

Nell'ambito del sistema di *Program Management Office* (PMO) adottato dall'Agenzia, sono state emanate specifiche linee guida ed è stato rivisto l'applicativo di riferimento dedicato. In particolare, successivamente alla diffusione nel mese di luglio delle nuove "*Linee Guida per l'attività di PMO*", sono state rilasciate nuove funzionalità (la gestione di *alert* a livello di progetto, segnalazione delle criticità, disponibilità di informazioni di quadro economico ad alto livello, adeguamento della tipologia degli attori coinvolti nei processi alle richiamate nuove Linee Guida). A livello evolutivo sono state introdotte funzionalità chiave che rafforzano il ruolo della piattaforma come strumento centrale per la gestione dei progetti quali la gestione strutturata e per livelli gerarchici dei *progetti indipendenti* (con particolare riferimento ai Piani Città giunti alla fase 3, post firma) nonché l'integrazione con gli applicativi IDEA (Interventi dell'Agenzia) e PPM (Project Portfolio Management) che supportano la gestione e il monitoraggio degli interventi e degli investimenti sul patrimonio immobiliare pubblico, attraverso la digitalizzazione dei dati e il controllo dei progetti. L'applicativo PPM è stato anch'esso oggetto di revisione ed integrazione: in particolare sono state rilasciate nuove funzionalità, basate su strumenti di *Business Intelligence*, per la produzione di *reporting* di dettaglio, strutturato su più livelli (Polo, Direttori, Strutture Territoriali).

La Direzione per la Trasformazione Digitale, in collaborazione con la Direzione Risorse Umane e Organizzazione, ha inoltre avviato le attività preliminari per l'adozione di un nuovo sistema di gestione dei processi HR, sostitutivo della piattaforma NoiPA, la cui messa in esercizio è prevista entro fine del 2026. A seguito di un accurato *scouting* tecnologico, svolto con Sogei e con i Sistemi Informativi del MEF, sono stati definiti i requisiti funzionali della soluzione target e le specifiche del progetto di migrazione dati, consentendo l'avvio della procedura di gara che si concluderà nel primo trimestre 2026.

Nel corso del 2025 è stato altresì avviato il progetto per la digitalizzazione del processo

di *enterprise risk management* che ha portato al collaudo tecnico della piattaforma e alla definizione delle nuove funzionalità che verranno messe a disposizione degli utenti dell'Agenzia del demanio.

L'applicativo destinato alla programmazione ed il controllo operativo (PCO), ha visto una fase di verifica delle aree di miglioramento in termini di usabilità per l'utente e la richiesta di nuove funzionalità per la gestione dei processi intra-Direzioni Regionali; si è dato, pertanto, avvio, in collaborazione con le Direzioni Centrali *owner* dei processi gestiti, al progetto "PCO2.0".

E' stato avviato un progetto di riorganizzazione dei processi di assistenza e governance IT, che prevede un punto di contatto unico per tutte le esigenze informatiche, supportato da piattaforme ITSM e ITAM. L'adozione di questi sistemi e di nuovi strumenti per il lavoro agile rafforza la resilienza, la continuità operativa e la gestione del rischio, in linea con la normativa.

Nel corso dell'anno è stata inoltre realizzata una nuova piattaforma per la gestione delle abilitazioni, che consente agli utenti di richiedere autonomamente gli accessi necessari e garantisce l'utilizzo esclusivo degli strumenti indispensabili, nel rispetto di sicurezza e protezione dei dati.

### **Certificazione ISO 9001**

Si rappresenta come il sistema del PMO della Direzione per la Trasformazione Digitale, finalizzato al monitoraggio dei programmi e progetti nell'ambito dei sistemi informatici, ha confermato anche per l'esercizio appena conclusosi, la certificazione ISO 9001.

### **Soluzioni innovative: intelligenza artificiale, tecnologie immersive e *digital twin***

Nel corso del 2025 la Direzione per la Trasformazione Digitale ha consolidato il processo di sviluppo e adozione pervasiva di soluzioni basate sull'Intelligenza Artificiale e sulle tecnologie immersive, intese come *driver* per l'efficienza operativa e la valorizzazione degli *asset*.

In tal senso, si inquadrano l'introduzione di assistenti virtuali tematici basati su IA che facilitano l'accesso rapido al patrimonio informativo aziendale e l'estensione a tutta la popolazione aziendale di strumenti avanzati per la produttività individuale,

trasformando i risultati delle prime sperimentazioni in soluzioni concrete per il personale che, grazie alla semplificazione delle attività quotidiane e alla riduzione dei compiti ripetitivi e routinari, può essere destinato a mansioni a maggior valore aggiunto. L'introduzione di tali strumenti è stata accompagnata da un piano strutturato di *change management* e di formazione specifica con il coinvolgimento di partner strategico, per garantire il pieno e consapevole utilizzo degli stessi e massimizzare quindi il processo di automazione d'ufficio.

La Direzione ha inoltre reso disponibile la piattaforma "*Demanio Digitale*" progettata per abilitare la fruizione integrata di contenuti digitali connessi ai Piani Città e ai Progetti Speciali promossi dall'Agenzia del Demanio. Attraverso un'interfaccia intuitiva e accessibile, la piattaforma con la fruizione integrata di contenuti BIM (*Building Information Modeling*) e tour virtuali consente di esplorare, consultare e comprendere in maniera trasparente e immersiva, interventi di rigenerazione urbana, valorizzazione del patrimonio pubblico e trasformazione del territorio.

Una prima versione della soluzione comunicativa è già operativa e consente visite immersive presso beni situati presso il Comune di Ascoli e palazzo San Felice a Roma, futura sede della Biblioteca di Archeologia e Storia dell'Arte. In occasione del Giubileo 2025 si è inoltre attivato un applicativo che, tramite QR code posizionati presso 38 beni di pregio sul territorio regionale, ha reso fruibili ai pellegrini contenuti informativi dedicati.

## **I CONTRATTI DI SERVIZI IMMOBILIARI (FIP e FP1)**

**(con il Ministero dell'Economia e Finanze - Dipartimento del Tesoro)**

In continuità con le attività svolte negli anni precedenti, nel 2025 la gestione dei compendi immobiliari **FIP (Fondo Immobili Pubblici)** e **FP1 (Fondo Patrimonio Uno)** è stata incentrata sulle seguenti principali tematiche, trasversali ad entrambi i fondi.

In primo luogo si richiama quanto normativamente previsto a seguito della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale - serie generale n. 303 del 30 dicembre 2023, 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", la quale, con riferimento agli immobili conferiti al Fondo immobili pubblici (FIP) / Fondo Patrimonio Uno (FP1), all'articolo 1, comma 69 della sopra citata legge, stabilisce quanto segue: *"All'articolo 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, dopo il comma 2-septies è aggiunto il seguente: «2-octies Fatti salvi i diritti acquisiti a qualunque titolo da terzi in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è facoltà di chi ha già esercitato la disdetta o di tutti i suoi successivi aventi causa formalizzare la propria volontà di rinunciare agli effetti della disdetta medesima, relativamente agli immobili che sono occupati precariamente dalle amministrazioni utilizzatrici. Tale rinuncia può essere effettuata entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e, qualora accettata dall'Agenzia del demanio, su assenso dell'amministrazione utilizzatrice, o dalla controparte contrattuale qualora diversa dalla suddetta Agenzia, che può condizionare l'accettazione alla rinuncia ad eventuali contenziosi, retroagisce alla data della disdetta, assicurando la prosecuzione del rapporto locatizio agli stessi termini e condizioni previsti per i casi di rinnovo automatico, ferma restando la facoltà di inserire consensualmente modifiche limitatamente al recesso e all'opzione di acquisto. Resta fermo che, in tali casi, come per i contratti di locazione in corso e per quelli che si sono già rinnovati automaticamente, il canone è pari all'ultimo canone corrisposto anteriormente alla data della scadenza originaria del finanziamento dei fondi comuni di investimento immobiliare costituiti ai sensi del presente articolo, con l'applicazione della normativa in materia di aggiornamento alla variazione degli indici ISTAT nonché di una riduzione del 15 per cento del canone previsto".*

Al riguardo, evidenziando la pressoché totale conclusione nel precedente esercizio di tutte le regolarizzazioni tramite la c.d. “**rinuncia alla disdetta**”, per le locatrici che hanno inteso avvalersi di tale strumento normativo nel corso del 2025 sono state poste in essere dall’Agenzia le attività finalizzate alla regolarizzazione dell’utilizzo degli immobili occupati “*sine titolo*”, sia per le posizioni residuali interessate da una precedente istruttoria finalizzata al perfezionamento della rinuncia alla disdetta, sia per altre locatrici che non erano ancora ricorse al suddetto strumento normativo.

Con riguardo ai contenziosi, si segnala che l’Agenzia è tuttora coinvolta in numerosi procedimenti attivati da diverse Proprietà, sia per quanto attiene alla quantificazione dei canoni di locazione o delle indennità di occupazione secondo le vigenti normative, sia in merito alla finita locazione.

In relazione agli immobili per i quali, a **seguito di disdetta** comunicata dalla Proprietà ovvero **recesso** comunicato da questa Agenzia, era prevista la riconsegna nel 2025, ovvero per quelli ulteriori sui quali nel corso dell’anno ne sia riscontrata la possibilità, sono state messe in atto le necessarie attività di coordinamento con tutti i soggetti interessati ai fini del relativo rilascio, consentendo l’effettuazione di 9 riconsegne.

In merito alle **vendite da parte delle Proprietà e terzi aventi causa** di immobili facenti parte del compendio in uso, nel corso dell’anno si sono registrati n. 7 subentri di nuove Proprietà, a seguito dei quali si è provveduto con le attività gestionali aventi ad oggetto la determinazione dei ratei di competenza della locatrice venditrice e di quella acquirente, nonché di quelle contabili finalizzate alla verifica e registrazione delle nuove locatrici acquirenti ed al versamento dei ratei di rispettiva competenza.

Per quanto attiene all’**acquisto da parte dello Stato** di immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato e/o agli Enti Previdenziali e conseguente fuoriuscita dal portafoglio dei fondi FIP e FP1 sono stati perfezionati, da parte dell’Agenzia o delle Amministrazioni utilizzatrici, n. 18 acquisti di cui n. 13 dal fondo originario FIP e n. 5 da terze Proprietà.

Anche per tali cespiti sono state svolte tutte le attività gestionali connesse alla fuoriuscita dai compendi, afferenti alla determinazione dei ratei di competenza, al

---

pagamento delle relative quote di canone e all'aggiornamento di sistemi ed anagrafiche.

Si segnalano inoltre, le attività svolte nel corso dell'anno previste dal contratto di servizi stipulato con il MEF:

- la gestione amministrativa, contabile e finanziaria delle attività di spettanza dell'Agenzia;
- la gestione degli spazi e l'ottimizzazione dell'utilizzo degli immobili conferiti ai fondi;
- 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;
- il supporto al MEF nelle procedure di regolarizzazione edilizio - urbanistica sulla base delle richieste della proprietà, con riferimento allo stato di fatto degli immobili ante conferimento, nella conclusione/integrazione delle procedure di verifica di interesse culturale (VIC) e nell'ottenimento di eventuali autorizzazioni all'alienazione;
- il supporto al MEF nella gestione delle richieste di indennizzo attivate dalla Proprietà;
- la definizione e l'accertamento del corretto perimetro di proprietà dei beni ai sensi della L. 410/01 ed il supporto tecnico fornito al MEF, ove richiesto, per l'emanazione dei decreti di competenza di quest'ultimo;

Va al riguardo evidenziato, in analogia alle precedenti annualità, come la progressiva vendita a terzi degli immobili da parte dei Fondi abbia ampliato il numero dei soggetti con cui l'Agenzia è chiamata ad interagire, con il conseguente aumento, di anno in anno, dei carichi di lavoro connessi alla gestione tanto amministrativa che tecnica dei beni.

Da tempo il numero complessivo di locatrici è superiore al centinaio, comprendente i soggetti terzi subentrati nella proprietà di immobili facenti parte originariamente dei due compendi FIP e FP1, il che implementa la complessità della doppia gestione dei canoni

di locazione, posticipata per i canoni corrisposti ai Fondi originari, ed anticipata per quelli corrisposti ai nuovi proprietari, con un differente trattamento fiscale ai fini IVA, nonché a cadenza mensile posticipata per gli immobili occupati *sine titulo*.

A tale situazione si aggiunge la complessità relativa alle differenti gestioni dei c.d. “spazi liberi”, ossia privi di conduttore, dei “recessi”, dei trasferimenti di Amministrazioni in corso d’anno, degli “indennizzi”, dei contratti di sub-locazione a terzi funzionali e non funzionali, dei rapporti con gli Enti previdenziali. Tutte gestioni, quelle anzi indicate, che, in ragione delle significative peculiarità, hanno introdotto progressivamente elementi di rilevante complessità amministrativa che si sono aggiunti a quelli già presenti in origine, dovuti alla particolarità del modello contrattuale adottato ed al sistema di gestione dei flussi finanziari.

La complessiva gestione degli immobili conferiti risente comunque positivamente degli effetti dell’attività svolta negli scorsi anni e finalizzata alla semplificazione ed omogeneizzazione delle procedure afferenti sia la gestione dei canoni che dei contratti di sublocazione.

Al fine di una migliore leggibilità dei dati di bilancio riconducibili alla gestione degli immobili conferiti ai Fondi immobiliari FIP e FP1, si riportano i dettagli relativi ai canoni di locazione / indennità di occupazione attiva e passiva:

Canoni/indennità di occupazione (migliaia di euro)	FIP	FP1	TOTALE
Locazioni attive	159.156	25.739	184.895
Locazioni passive	160.164	25.876	186.040

Al riguardo si rammenta che nella soprastante tabella, per locazioni attive si intendono le somme 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 per locazioni passive si intendono le somme che l’Agenzia versa, in qualità di Conduttore Unico, ai Fondi o ai nuovi proprietari successivamente subentrati. La differenza fra l’ammontare delle locazioni attive e passive, pari a € 1.145 €/migliaia, rappresenta la quota di canone / indennità di occupazione relativa agli spazi occupati da questo Ente pubblico economico.

Per quanto attiene al **corrispettivo** spettante dal contratto dei servizi immobiliari FIP-FP1, si rappresenta che dal 2024 il relativo importo è calcolato, sia per la parte fissa che per quella variabile ed unitamente per i due fondi immobiliari, secondo le modalità previste dall'ultimo *“Contratto per l'erogazione di servizi immobiliari e la gestione degli immobili conferiti ai fondi immobiliari FIP-FP1”* sottoscritto nel giugno 2024 con il MEF, come da seguente tabella dell'ultimo triennio aggiornata con il corrispettivo 2025.

Ricavi da Contratti di servizi immobiliari <i>(migliaia di euro)</i>	2023	2024	2025
FIP	4.262	4.700	4.700
FP1			

---

## L'ATTIVITÀ "COMMERCIALE"

Nel corso del 2025 l'Agenzia ha svolto le consuete attività a carattere "*commerciale*", seppur non particolarmente rilevanti in termini di ricavi maturati.

È proseguita la gestione della convenzione stipulata con il Ministero dell'Interno per le attività di valutazione dei veicoli oggetto di provvedimenti di sequestro amministrativo, fermo o confisca ai sensi degli articoli 213, 214 e 214 bis del D.Lgs. 285/1992 ("Nuovo Codice della strada"). Nell'ambito della procedura del c.d. "*custode acquirente*" sono state effettuate nell'anno 50.120 stime. Inoltre, come previsto nella convenzione, l'Agenzia ha continuato a fornire lo specifico strumento di controllo denominato "*Dashboard*" che ha consentito al suddetto Dicastero ed alle singole Prefetture di visualizzare in modo immediato i dati evinti dal sistema SIVeS - quest'ultimo utilizzato dai vari attori coinvolti nella procedura (Organi Accertatori, Prefetture-UTG, Direzioni Regionali dell'Agenzia e Custodi acquirenti). Per le suddette attività l'Agenzia ha maturato corrispettivi per circa 780 €/migliaia.

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 di 1.435 €/migliaia, mentre per la locazione a terzi di spazi all'interno degli immobili strumentali di proprietà (bar, macchine erogatrici di bevande, etc.) sono stati maturati ricavi per un totale di 6 €/migliaia.

Inoltre, è stata affidata la locazione temporanea di parte degli spazi, per fini pubblicitari, insistenti sui ponteggi installati su Palazzo Fondi in Napoli, Via Medina n. 24, per un importo pari a 45 €/migliaia nonché sui ponteggi installati sull'immobile sito a Milano, Corso Monforte n. 32, per un importo pari a 173 €/migliaia.

Il totale dei ricavi derivanti dall'attività "*commerciale*" è ammontato a complessivi 2.440 €/migliaia.

Si segnala che l'applicazione della riduzione del 30% del canone di locazione degli immobili di proprietà non utilizzati ai fini istituzionali, operata ai sensi dell'articolo 3, comma 10, del D.L. 95/2012 nei casi in cui l'affittuario sia una PA, ha comportato anche nel 2025 una consistente flessione dell'ammontare complessivo di tali ricavi che contribuiscono, storicamente, al finanziamento di una parte della spesa corrente dell'Agenzia.

Di seguito si riporta il prospetto economico relativo alla gestione complessiva di tale attività.

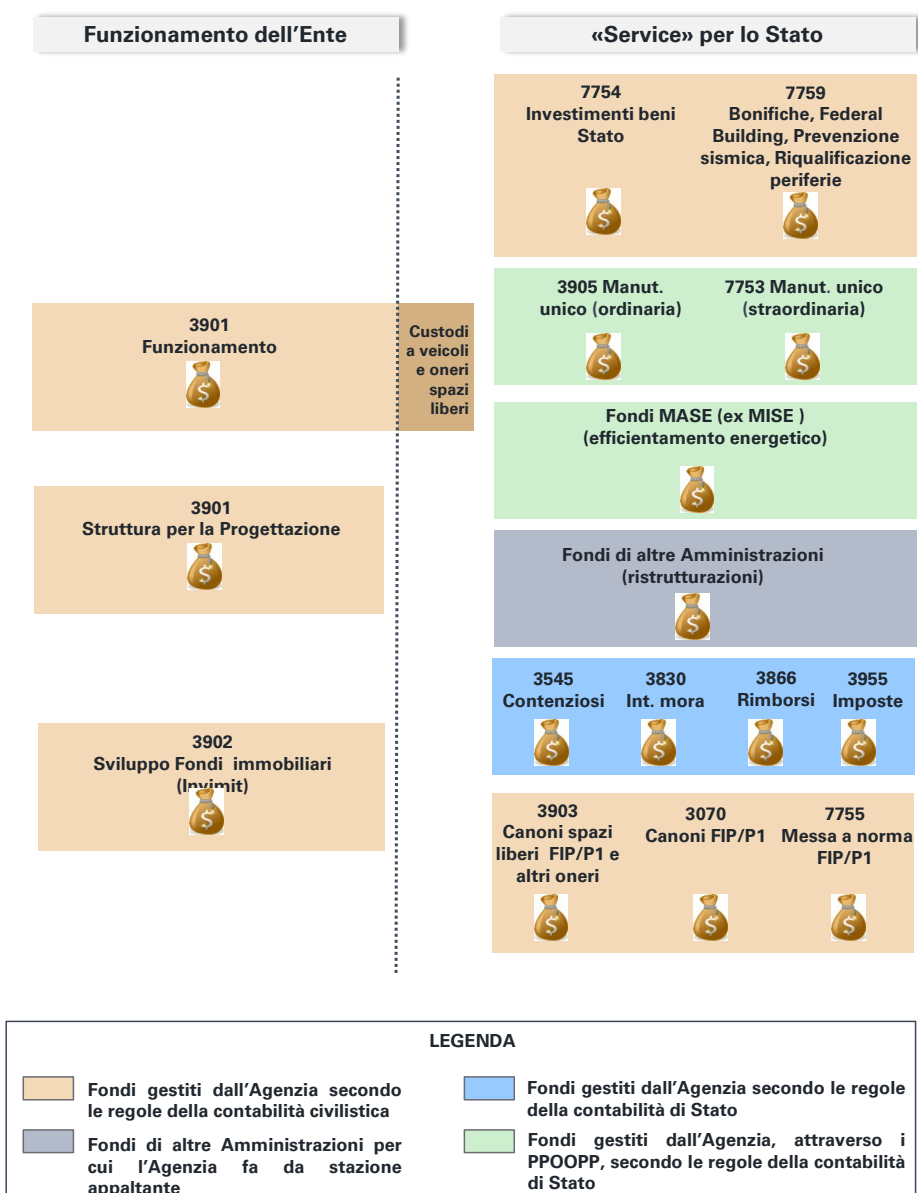
<b>Conto Economico</b>	<b>31/12/2025</b>
Ricavi da locazione immobili	1.435.044
Ricavi da locazioni spazi	224.539
Ricavi per prestazioni di servizio	780.040
<i>Convenzioni attive</i>	<i>780.040</i>
<i>Formazione</i>	<i>0</i>
<b>Totale ricavi</b>	<b>2.439.623</b>
Costi per personale *	118.654
Costi per ammortamento immobili locati	1.126.117
<b>Totale costi</b>	<b>1.244.771</b>
Imposta Comunale sugli immobili locati	69.023
<b>Totale oneri e proventi diversi</b>	<b>69.023</b>
Imposte correnti	157.823
<b>Risultato della gestione economica</b>	<b>968.006</b>

\* Costi figurativi rilevati e/o stimati extra contabilmente dai sistemi gestionali di controllo interno sulla base delle ore dedicate.

## LA GESTIONE DEI FONDI STANZIATI SUI CAPITOLI DEL BILANCIO DELLO STATO

Al fine di fornire un quadro complessivo delle tipologie e delle modalità di gestione dei fondi assegnati, si riportano di seguito alcuni quadri sinottici in cui vengono mappati i fondi ad oggi nella disponibilità diretta dell’Agenzia, a vario titolo, con evidenza del capitolo del bilancio dello Stato di provenienza, nonché dell’Ente/Amministrazione dello Stato che li ha versati.

Come è possibile osservare, gli stessi vanno a formare un complesso quadro finanziario, con articolazioni specifiche in funzione della loro provenienza e destinazione funzionale.



Nelle tabelle seguenti i medesimi fondi sono aggregati secondo le differenti modalità di gestione utilizzate dall’Agenzia:

<p><b>Fondi gestiti dall’Agenzia secondo le regole della contabilità civilistica:</b>          I fondi sono trasferiti all’Agenzia dal Dipartimento delle Finanze secondo le regole della contabilità di Stato.          Successivamente l’Agenzia li gestisce utilizzando le regole della contabilità civilistica.</p>	<p><b>3901</b> – Funzionamento dell’Ente  <b>3902</b> - Somme per la costituzione di fondi immobiliari gestiti o partecipati da Invimit sgr  <b>3903</b> - Canoni di locazione e oneri spazi liberi FIP/P1  <b>3070</b> - Canoni di locazione FIP/P1  <b>7754</b> - Investimenti sul patrimonio immobiliare statale  <b>7755</b> - Manutenzione e messa a norma degli immobili FIP/P1  <b>7759</b> – Interventi connessi al finanziamento degli investimenti e allo sviluppo infrastrutturale (comma140, comma 1072 e comma 95).</p>
<p><b>Fondi gestiti dall’Agenzia (attraverso i PPOOPP) secondo le regole della contabilità di Stato:</b>          I fondi vengono assegnati dal Dipartimento delle Finanze ai Funzionari Delegati dei PPOOPP su richiesta dell’Agenzia. I Funzionari provvedono poi a liquidare le imprese a SAL emettendo ordini di pagamento.</p>	<p><b>3905</b> - Manutentore Unico - Manutenzione ordinaria degli immobili dello Stato o di terzi in uso alla PAC  <b>7753</b> - Manutentore Unico - Manutenzione straordinaria degli immobili dello Stato in uso alla PAC  <b>Fondi MASE:</b> fondi messi a disposizione dal MASE (ex MISE), sulla base di convenzioni stipulate con l’Agenzia, ai fini della realizzazione di interventi per la riqualificazione energetica degli immobili della PAC</p>
<p><b>Fondi gestiti dall’Agenzia secondo le regole della contabilità di Stato:</b>          I fondi vengono assegnati dal Dipartimento delle Finanze ai Funzionari Delegati dell’Agenzia (i Direttori Regionali), su richiesta. I Funzionari provvedono poi a liquidare i fornitori emettendo ordini di pagamento.</p>	<p><b>3545<sup>(*)</sup></b> - liti, arbitraggi, risarcimenti, patrocinio legale  <b>3830<sup>(*)</sup></b> - interessi di mora  <b>3866<sup>(*)</sup></b> - restituzioni e rimborsi  <b>3955</b> - imposte, sovrimposte, addizionali e contributi gravanti sui beni dello Stato</p> <p>(*) Capitoli condivisi con altre Amministrazioni</p>
<p><b>Fondi di altre Amministrazioni:</b> fondi messi a disposizione da altre Amministrazioni, sulla base di apposite convenzioni, per la realizzazione di interventi edilizi per cui l’Agenzia fa da stazione appaltante.</p>	<p>Possono essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accreditati direttamente all’Agenzia</li> <li>• Utilizzati direttamente dalle Amministrazioni per il pagamento delle fatture che vengono a queste intestate</li> </ul>

Si evidenzia che i fondi gestiti secondo le regole della contabilità di Stato non hanno impatto sul bilancio dell’Agenzia, ad eccezione degli interventi cofinanziati con fondi dei capitoli 7754/7759 e del Manutentore Unico.

I successivi prospetti riportano il dettaglio dei fondi assegnati all’Agenzia sui diversi capitoli del bilancio dello Stato, per singola annualità, con evidenza dell’ammontare degli stati avanzamento lavori (SAL) cumulati al 31 dicembre 2025

**Funzionamento dell’Ente**

Annualità	Assegnato	di cui Corrispettivi maturati	di cui per contratto Fip/P1
<b>Cap. 3901 netto Struttura Progettazione</b>			
2015	94,3	89,6	4,6
2016	94,7	90,0	4,7
2017	92,8	88,5	4,3
2018	94,8	90,3	4,5
2019	94,4	89,9	4,5
2020	93,8	89,3	4,5
2021	93,6	89,3	4,3
2022	96,8	92,1	4,2
2023	102,8	101,5	1,3
2024	107,4	101,5	4,7
(**) 2025	108,5	109,5	4,7
<b>Totale</b>	<b>1.073,9</b>	<b>1.031,5</b>	<b>46,3</b>

(\*) Dal 2015 il capitolo 3901 include anche i corrispettivi maturati per la gestione dei compendi Fip/P1

(\*\*) Corrispettivo maturato comprensivo di 1 €/milione da componente incrementale 2025

Annualità	Assegnato	SAL cumulato 31/12/2025	di cui 2025
<b>Cap. 3902</b>			
ANTE 2015	0,7	0,7	-
2016	0,6	0,2	-
2017	0,7	0,1	-
2018	0,9	0,1	-
2020	0,5	0,1	-
2021	0,5	0,1	-
2022	0,5	-	-
2023	0,5	0,1	0,1
2024	0,5	-	-
2025	0,5	-	-
<b>Totale</b>	<b>5,9</b>	<b>1,4</b>	<b>0,1</b>

Dati in mln euro

**«Service» per lo Stato**

Annualità	Assegnato	SAL cumulato al 31/12/2025	di cui 2025
<b>Cap. 7754</b>			
ANTE 2015	750,8	650,8	9,2
2016	28,2	15,0	0,7
2017	28,0	24,0	0,4
2018	27,2	12,7	0,4
2019	25,8	19,0	1,0
2020	72,7	44,7	7,7
2021	47,7	16,2	5,7
2022	34,2	11,7	3,4
2023	27,1	9,7	2,6
2024	332,3	88,2	16,3
2025	127,1	0,2	0,2
<b>Totale</b>	<b>1.501,1</b>	<b>892,3</b>	<b>47,6</b>

Annualità	Assegnato	SAL cumulato al 31/12/2025	di cui 2025
<b>Cap. 7759</b>			
2018	175,0	108,2	12,2
2019	98,5	58,4	11,7
2020	706,0	129,7	45,6
2021	59,9	8,7	2,3
2022	270,6	48,1	10,1
2023	304,6	78,9	27,9
2024	624,7	18,4	13,8
2025	143,9	0,0	0,0
<b>Totale</b>	<b>2.383,2</b>	<b>450,5</b>	<b>123,7</b>

Annualità	Assegnato	SAL cumulato al 31/12/2025	di cui 2025
<b>Cap. 7755</b>			
ANTE 2015	108,4	71,3	0,9
2016	18,7	5,4	0,1
2017	3,6	1,7	0,0
2018	0,0	0,0	0,0
2019	0,0	0,0	0,0
2020	0,0	0,0	0,0
2021	0,0	0,0	0,0
2022	0,0	0,0	0,0
2023	0,0	0,0	0,0
2024	0,0	0,0	0,0
2025	9,6	0,0	0,0
<b>Totale</b>	<b>140,3</b>	<b>78,4</b>	<b>1,1</b>

**Funzionamento dell'Ente**

**«Service» per lo Stato**

Dati in mln euro

Annualità      Importo Piano Generale      SAL cumulato al 31/12/2025      di cui 2025

**Cap. 3905**

ANTE 2015	77,40	52,79	2,44
2016	33,34	19,74	2,04
2017	50,21	28,45	4,56
2018	50,50	22,15	4,18
2019	3,98	0,65	0,33
2020	0,00	0,00	0,00
2021	22,28	3,44	2,50
2022	20,00	1,79	1,50
2023-2024	32,63	0,37	0,37
2025	19,73	0,19	0,19
<b>Totale</b>	<b>310,07</b>	<b>129,57</b>	<b>18,10</b>

**Cap. 7753**

ANTE 2015	245,00	132,96	4,72
2016	66,03	32,59	4,84
2017	64,56	31,94	5,40
2018	72,50	21,49	6,98
2019	28,26	5,10	1,51
2020	0,00	0,00	0,00
2021	62,18	7,68	5,25
2022	68,10	3,67	3,28
2023-2024	92,50	1,74	1,23
2025	59,66	0,29	0,29
<b>Totale</b>	<b>758,79</b>	<b>237,46</b>	<b>33,49</b>

**Fondi MASE**

2014/15	48,80	18,65	3,07
2016	24,80	7,83	0,21
2017	28,30	4,56	0,43
2018	18,00	0,73	0,51
2019	17,20	0,97	0,37
2020	7,90	0,60	0,00
2021	3,90	0,28	0,00
2022	15,60	0,01	0,01
<b>Totale</b>	<b>164,50</b>	<b>33,63</b>	<b>4,59</b>

Con specifico riferimento ai fondi stanziati sui capitoli di spesa del bilancio dello Stato, assegnati ai Centri di Responsabilità - Dipartimento delle Finanze e Dipartimento dell'Amministrazione Generale, del Personale e dei Servizi, per quanto di rispettiva

competenza, è proseguita anche nel 2025 la loro gestione in costante raccordo con i suddetti Dipartimenti, con l'Ufficio Centrale del Bilancio presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze e con la Ragioneria Generale dello Stato.

Al fine di fornire un quadro di insieme dell'attività svolta, si riporta di seguito un prospetto con l'indicazione, per ciascun capitolo di spesa, dei risultati conseguiti nella gestione dei fondi assegnati.

Competenza capitolo	Capitolo	Denominazione capitolo di spesa	Ordini di Accreditamento	Importo Euro
Dipartimento D.A.G.	3545	Spese per liti, arbitraggio, risarcimenti e accessori. Rimborso delle spese di patrocinio legale	53	€ 1.005.750,23
Dipartimento delle Finanze	3830	Interessi passivi su somme in deposito o indebitamente riscosse ed interessi di mora sulla restituzione ecc.	9	€ 245.741,61
Dipartimento delle Finanze	3866	Restituzioni e rimborsi	30	€ 2.897.856,33
Dipartimento delle Finanze	3955	Imposte sovrime addizionali e contributi gravanti su beni demaniali	67	€ 13.169.184,36
Dipartimento delle Finanze	3812	Rimborsi di imposte indirette	3	€ 6.807,26
Dipartimento delle Finanze -manutentore unico	3905	Fondo manutenzione ordinaria (Manutentore unico)	356	€ 37.201.515,43
Dipartimento delle Finanze - manutentore unico	7753	Fondo manutenzione straordinaria (Manutentore unico)	546	€ 103.605.943,90
<b>Totale</b>			<b>1064</b>	<b>€ 158.132.799,12</b>

Per quanto riguarda il numero di Ordini di accreditamento lavorati, si è registrato un incremento rispetto allo scorso anno (+ 101 Ordini rispetto al 2024) a seguito in particolare dell'accelerazione dell'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del Manutentore Unico e per effetto della modifica del DL 6 luglio 2011, n. 98 che all'articolo 12, comma2, lettera d) ha disposto che: *“gli interventi di piccola manutenzione nonché quelli atti ad assicurare l'adeguamento alle disposizioni di cui al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, sono curati direttamente dalle amministrazioni utilizzatrici degli immobili, anche se di proprietà di terzi”* andando di fatto ad aumentare sensibilmente il numero delle Amministrazioni che, oltre ai consueti Provveditorati, possono gestire gli interventi di manutenzione.

## I TEMPI DI PAGAMENTO (MISURE DI CUI AL DL 66/2014)

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 33 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 e dal successivo DPCM 22 settembre 2014 che ne ha definito lo schema tipo e le modalità di calcolo, si riporta, di seguito, l'indicatore annuale di tempestività dei pagamenti riferito all'anno 2025, pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia nella sezione "Amministrazione trasparente".

### INDICATORE DI TEMPESTIVITA' DEI PAGAMENTI

PERIODO DI RIFERIMENTO ANNO 2025

INDICATORE	DESCRIZIONE	
INDICATORE DI TEMPESTIVITA' DEI PAGAMENTI "DPCM 22/09/14 (GU N° 265 DEL 14/11/14)"	Giorni effettivi intercorrenti tra la data di scadenza della fattura o richiesta equivalente* e la data di pagamento ai fornitori** moltiplicata per l'importo dovuto, rapportata alla somma degli importi pagati nel periodo di riferimento.	-12,4***

\* Termini previsti dall'art. 4 del decreto legislativo 9 ottobre 2002, n. 231, come modificato dal decreto legislativo 9 novembre 2012, n. 192;

\*\* Data di trasmissione dell'ordinativo di pagamento in Tesoreria.

\*\*\* Un valore negativo dell'indice denota pagamenti disposti in anticipo rispetto alla data di scadenza della fattura.

Per i canoni di locazione i tempi sono calcolati con riferimento alle scadenze contrattualmente previste, indipendentemente dalla data di ricevimento della fattura.

Le note credito non rientrano nel calcolo dell'indicatore.

Va osservato come i tempi di pagamento non considerino al momento in maniera sistemica i tempi di interruzione delle istruttorie in caso di temporaneo esito negativo di alcuni dei controlli di rito (es. inadempienze nei confronti dell'Erario, Durc irregolare, ecc.) per l'attuale impossibilità ed onerosità di una loro puntuale tracciatura.

Ove tali fenomeni fossero puntualmente considerati, l'indicatore sarebbe quindi suscettibile di ulteriore miglioramento.

Si segnala come i pagamenti siano stati disposti, in media, con 12 giorni di anticipo rispetto alla data di scadenza della fattura, a dimostrazione dei livelli di efficienza delle attività di monitoraggio e controllo svolte nel corso dell'anno anche per l'elevato grado di digitalizzazione dei processi contabili e per la dematerializzazione della documentazione.

\*\*\*\*\*

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 41, comma 1, del D.L. 24 aprile 2014 n. 66, si riporta inoltre il prospetto attestante l'importo dei pagamenti relativi a transazioni commerciali effettuati dopo la scadenza dei termini previsti dal decreto legislativo 9 ottobre 2002, n. 231.

PERIODO DI RIFERIMENTO ANNO 2025		
gg pagamento	Importo	%
Entro 30 giorni	447.464.851	95,9%
Tra 31 e 45 giorni	16.442.477	3,5%
Tra 46 e 60 giorni	1.024.704	0,2%
Oltre 60 giorni	1.672.632	0,4%
<b>Totale</b>	<b>466.604.664</b>	<b>100%</b>

Al riguardo, si precisa che, ai fini del calcolo dell'indicatore di tempestività dei pagamenti, l'importo considerato come "pagato" è espresso al netto dell'IVA e non include le note di credito.

Complessivamente nel corso dell'esercizio la percentuale dei pagamenti effettuati oltre il termine di 30 giorni è risultata pari a circa il 4,1%, evidenziando un miglioramento di 2,7 punti percentuali rispetto allo scorso esercizio quando tale percentuale si attestava al 6,8%.

Il dato conferma un andamento positivo nella gestione dei tempi di pagamento e il pieno allineamento agli obiettivi di tempestività previsti dalla normativa vigente.

L'importo totale dei pagamenti effettuati nell'anno (467 €/milioni), confrontato con il dato del 2024 (434 €/milioni), evidenzia un incremento dei pagamenti di circa l'8%.

## LA CORPORATE GOVERNANCE

### Natura giuridica dell'Ente (art. 1 dello Statuto)

L'Agenzia del Demanio è un ente pubblico economico, ai sensi dell'articolo 61, comma 1, del D.Lgs. 300/1999 e successive modificazioni.

L'Agenzia ha sede in Roma e si articola in strutture centrali e periferiche; essa è sottoposta all'alta vigilanza del Ministro dell'Economia e delle Finanze, che ne detta gli indirizzi. L'attività dell'Agenzia è regolata dal D.Lgs. 300/1999, dallo Statuto e dalle norme del codice civile e delle altre leggi relative alle persone giuridiche private.

L'Agenzia adotta propri regolamenti di contabilità e di amministrazione.

### Organi

Ai sensi dell'articolo 67 del D.Lgs. 300/1999 e dell'articolo 4 dello Statuto<sup>1</sup>, gli organi dell'Agenzia sono: il Direttore, il Comitato di Gestione e il Collegio dei Revisori dei Conti.

### Il Direttore (art. 5 dello Statuto dell'Agenzia)

Il Direttore è nominato con decreto del Presidente della Repubblica, previa deliberazione del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza unificata Stato, Regioni e Autonomie locali. Il Direttore dura in carica per un periodo non superiore a tre anni e il mandato può essere rinnovato. La carica di Direttore è incompatibile con altri rapporti di lavoro subordinato e con qualsiasi altra attività professionale privata. Il Direttore è scelto in base a criteri di alta professionalità, di capacità manageriale e di qualificata esperienza nell'esercizio di funzioni attinenti al settore operativo dell'Agenzia. Il Direttore dell'Agenzia:

- rappresenta l'Agenzia e la dirige;
- presiede il Comitato di gestione;
- propone ed esegue le deliberazioni del Comitato di gestione, tenendone

---

<sup>1</sup> Statuto modificato ed integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12.10.2021, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota n. 15474 del 25.11.2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17.12.2021 come comunicato sulla G.U. n. 309 del 30.12.2021.

informato quest'ultimo;

- dirige gli uffici dell'Agenzia e le relative attività;
- definisce, nel rispetto del Regolamento di amministrazione e contabilità e degli atti di programmazione vigenti, gli impegni di spesa e di stipula che gli uffici dell'Agenzia possono assumere per i contratti di finanziamento esterno di importo, rispettivamente, non superiore a 5 milioni euro;
- nomina i dirigenti, nonché gli ufficiali roganti e gli ispettori demaniali dell'Agenzia;
- svolge tutte le altre funzioni ed attività amministrative non espressamente attribuite al Comitato di gestione dalle norme vigenti e dallo Statuto.

Con Decreto del Presidente della Repubblica del 18 maggio 2021 la dott.ssa Alessandra dal Verme è stata nominata Direttore dell'Agenzia per la durata di tre anni, a decorrere dal 20 maggio 2021. Con Decreto del Presidente della Repubblica del 13 gennaio 2023 l'incarico le è stato rinnovato per la durata di tre anni, mentre con successivo Decreto del Presidente della Repubblica del 13 gennaio 2026 l'incarico le è stato rinnovato per la durata di un ulteriore anno.

Il compenso del Direttore è stato determinato, a seguito di contrattazione con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in € 240.000 lordi su base annua.

#### Il Comitato di Gestione (art. 6 dello Statuto dell'Agenzia)

Il Comitato di gestione è composto da quattro membri, nonché dal Direttore, che lo presiede. I componenti del Comitato di gestione sono nominati con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze; durano in carica tre anni e l'incarico può essere rinnovato. Metà dei componenti è scelto tra i dipendenti di pubbliche amministrazioni ovvero tra soggetti ad esse esterni dotati di specifica competenza professionale attinente ai settori nei quali opera l'Agenzia. I restanti componenti sono scelti tra i dirigenti dell'Agenzia. Non possono svolgere attività professionale, né essere amministratori o dipendenti di società o imprese nei settori nei quali opera l'Agenzia.

La composizione del Comitato è regolata dal combinato disposto dell'articolo 67 del D.Lgs. 30 luglio 1999 n. 300 e degli articoli 12, comma 1, e 19 del D.Lgs. 8 aprile 2013

---

n. 39.

Il Comitato di gestione delibera:

- su proposta del Presidente, lo statuto, i regolamenti e gli altri atti di carattere generale che regolano il funzionamento dell’Agenzia, nonché il bilancio consuntivo, il budget e i piani aziendali;
- su proposta del Presidente, gli impegni di spesa nonché il ricorso a finanziamenti esterni di importo superiore a 5 €/milioni;
- sulle scelte strategiche aziendali e sulla nomina dei dirigenti apicali dell’Agenzia;
- su ogni questione relativa al proprio funzionamento;
- su ogni questione che il Direttore dell’Agenzia ritiene di sottoporre al Comitato.

Il Comitato si riunisce almeno quattro volte l’anno, nonché tutte le volte in cui il Presidente ne chiede la convocazione, ovvero quando ne è fatta richiesta scritta al Presidente dalla maggioranza dei componenti in carica. Alle riunioni del Comitato partecipano, senza diritto di voto, i componenti del Collegio dei revisori dei conti ed il Magistrato della Corte dei Conti.

Il Comitato di Gestione, nominato con DPCM dell’8 agosto 2024, è così composto:

<i>Alessandra dal Verme</i>	<i>Presidente</i>
<i>Anna Lilli</i>	<i>Membro interno (in quiescenza)</i>
<i>Paolo Maranca</i>	<i>Membro interno (in quiescenza)</i>
<i>Anna Corrado</i>	<i>Membro esterno</i>
<i>Daniela Rota</i>	<i>Membro esterno</i>

I compensi dei membri del Comitato, fissati dal D.M. 18 settembre 2000 emanato dall’allora Ministro delle Finanze di concerto con il Ministro del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione economica, sono stati confermati con la delibera n. 116 del 30 gennaio 2025, da parte del Comitato di gestione dell’Agenzia del demanio, secondo quanto stabilito dal DPCM 23 agosto 2022, n. 143. La suddetta delibera è stata inviata al MEF per consentire l’istruttoria da parte delle competenti strutture e la successiva emissione del DM da parte del Sig. Ministro.

Attualmente gli stessi sono pari a euro 25.822,84 annui 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 interni, scelti tra i dirigenti dell'Agenzia collocati in quiescenza, non sono corrisposti compensi.

Ai membri del Comitato di Gestione non vengono corrisposte indennità di missione.

#### Il Collegio dei revisori (art. 7 dello Statuto dell'Agenzia)

Il Collegio dei revisori dei conti è composto da tre membri effettivi, fra i quali il Presidente, e da due membri supplenti. I componenti del Collegio sono nominati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, che designa altresì il Presidente. Durano in carica tre anni e possono essere confermati una sola volta. I componenti del Collegio sono scelti tra persone fisiche iscritte nel registro dei revisori legali. Il Collegio esercita le funzioni di cui all'articolo 2403 del codice civile, in quanto applicabile.

I compensi spettanti ai componenti il Collegio dei Revisori sono stati rideterminati, con la delibera n. 116 del 30 gennaio 2025, da parte del Comitato di gestione dell'Agenzia del demanio, secondo quanto stabilito dal DPCM 23 agosto 2022, n. 143. La suddetta delibera è stata inviata al MEF per consentire l'istruttoria da parte delle competenti strutture e la successiva emissione del DM da parte del Sig. Ministro.

I compensi sono pari a euro 26.100/anno per il Presidente e ad euro 21.750/anno per ciascun membro effettivo. In attesa dell'emanazione del suddetto DM l'Agenzia corrisponde al Collegio un acconto del nuovo compenso, pari a quello determinato con D.M. 28 febbraio 2003 e ridotto secondo le disposizioni dell'articolo 6, comma 3, del D.L. 78/2010, convertito nella Legge 122/2010 (€ 14.055,89/anno per il Presidente e € 11.734,16/anno per ciascun membro effettivo).

I compensi di pertinenza del Presidente, in quanto dirigente del Ministero dell'Economia e delle Finanze, sono versati su specifico capitolo di entrata del bilancio dello Stato ai sensi dell'articolo 24 del D.Lgs. 165/2001 – "*Omnicomprendività del trattamento economico dei dirigenti*". I membri supplenti non percepiscono alcun compenso.

Il Collegio dei Revisori è stato nominato con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 21 marzo 2023, per la durata di tre anni, ed è così composto:

*Luisa D'Arcano*

*Presidente*

---

---

<i>Primo Ferranti</i>	<i>Membro effettivo</i>
<i>Daniele Cuppone</i>	<i>Membro effettivo</i>
<i>Stefano Moracci</i>	<i>Membro supplente</i>
<i>Elio Di Gennaro</i>	<i>Membro supplente</i>

### **Enti ed organismi di controllo**

#### Il Magistrato della Corte dei Conti (Legge 259/1958)

Con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 18 aprile 2005, l'Agenzia del Demanio è stata sottoposta al controllo della Corte dei Conti ai sensi dell'art. 12 della Legge 259/1958.

Nell'adunanza del 25 e 26 ottobre 2022 il Consiglio di Presidenza della Corte dei Conti ha deliberato di conferire al Consigliere Francesco Albo le funzioni di Delegato al controllo sulla gestione finanziaria dell'Agenzia del Demanio, a norma dell'articolo 12 della Legge 259/1958, con decorrenza 1° gennaio 2023.

Nell'adunanza del 22 novembre 2022 il Consiglio di Presidenza della Corte dei Conti ha deliberato di conferire al Consigliere Saverio Galasso le funzioni di Sostituto Delegato al controllo sulla gestione finanziaria dell'Agenzia del Demanio, a norma dell'articolo 12 della Legge 259/1958, con decorrenza 1° gennaio 2023.

#### La società di revisione per il controllo contabile (art. 8 dello Statuto dell'Agenzia)

Il controllo contabile dell'Agenzia è esercitato, ai sensi dell'art. 2409 bis del codice civile, da una primaria società di revisione iscritta nell'apposito Registro dei Revisori Legali presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

A seguito dell'espletamento di apposita gara ad evidenza pubblica, andata deserta, l'attività di revisione legale dei conti per il triennio 2023 – 2025 è stata assegnata alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A con affidamento diretto. Il corrispettivo annuale riconosciuto è pari ad € 43.333 iva esclusa.

#### L'Organismo di Vigilanza (Decreto Legislativo 231/2001)

L'Organismo di Vigilanza dell'Agenzia del Demanio è istituito in conformità al D.Lgs. 231/2001.

L'Organismo in carica è stato nominato dal Comitato di Gestione nella seduta del 24 luglio 2025, per la durata di tre anni con decorrenza dal 1° agosto 2025, e risulta così

composto:

<i>Alberto Tron Tavarez</i>	<i>Presidente (esterno)</i>
<i>Antonio Palumbo</i>	<i>Membro esterno</i>
<i>Enrica Tanno</i>	<i>Membro interno</i>

Al Presidente viene corrisposto un compenso annuo di euro 25.000 mentre al membro esterno di euro 20.000, entrambi al netto di IVA e cassa di previdenza.

Il membro interno non percepisce alcun compenso per la carica.

#### Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili (art. 9 dello Statuto)

Il Comitato di gestione dell’Agenzia nomina, previo parere obbligatorio del Collegio dei revisori dei conti, per un periodo non inferiore alla durata in carica del Comitato stesso e non superiore a sei esercizi, il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili.

Il Dirigente preposto deve possedere requisiti di onorabilità. Il Dirigente preposto deve essere scelto secondo criteri di professionalità e competenza tra i dirigenti dell’Agenzia che abbiano maturato un’esperienza complessiva di almeno tre anni nell’area amministrativa presso imprese o società di consulenza o studi professionali. Il Dirigente preposto può essere revocato dal Comitato di gestione, sentito il parere del Collegio dei revisori dei conti, solo per giusta causa. Il Dirigente preposto decade dall’ufficio per sopravvenuta mancanza dei requisiti necessari per la carica.

Il Comitato di gestione vigila affinché il Dirigente preposto disponga di adeguati poteri e mezzi per l’esercizio dei compiti a lui attribuiti, nonché sul rispetto effettivo delle procedure amministrative e contabili.

Il Dirigente preposto non percepisce compenso aggiuntivo per la carica in questione.

Il ruolo, i poteri, le competenze e la durata del mandato del Dirigente preposto sono disciplinati da apposito regolamento approvato dal Comitato di gestione nella seduta del 30 gennaio 2009.

Il Dirigente preposto dispone della possibilità di partecipare “*ad audiendum*” alle riunioni del Comitato di gestione aventi ad oggetto l’approvazione del bilancio e l’esame di altra documentazione di ordine economico, patrimoniale e finanziario.

Nella seduta del 4 dicembre 2025, sentito il parere obbligatorio del Collegio dei revisori dei conti, il Comitato di gestione ha deliberato all’unanimità il rinnovo dell’incarico a “*Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili*” al dott. Fabio Garagozzo,

Vicedirettore della Direzione Pianificazione Strategica, Controllo e Amministrazione, con decorrenza dal 5 dicembre 2025, per la durata di tre anni

#### Dipartimento delle Finanze (Decreto Legislativo 300/1999)

L'Agenzia del Demanio è sottoposta, in forza dell'articolo 60 del D.Lgs. 300/1999, all'attività di vigilanza e controllo del Ministro dell'Economia e delle Finanze, che la esercita attraverso il Dipartimento delle Finanze.

#### Il Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza

Nella seduta del 12 giugno 2023 il Comitato di Gestione ha deliberato, con decorrenza dal 15 giugno 2023, l'attribuzione al dott. Giuseppe Pisciotta dell'incarico di Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza. Deputato alla predisposizione del Piano triennale per la prevenzione della corruzione e della vigilanza sull'attuazione dello stesso, con i poteri e le responsabilità previste dalla Legge n. 190/2012 e dalla Determina ANAC n. 8/2015, svolge anche un'attività di controllo sull'adempimento da parte dell'Agenzia degli obblighi di pubblicazione previsti dalla normativa vigente, assicurando la completezza, la chiarezza e l'aggiornamento delle informazioni pubblicate, nonché segnalando all'Organismo indipendente di valutazione (OIV) i casi di mancato o ritardato adempimento degli obblighi di pubblicazione. Controlla e assicura, inoltre, la regolare gestione delle istanze di accesso civico.

#### Il Responsabile della protezione dei dati (RPD)

Al fine di dare piena attuazione a quanto previsto dal Regolamento 2016/679/UE, con Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 100, prot. 7026 del 8 aprile 2022, e con decorrenza dal 13 aprile 2022 la dott.ssa Mariella Patriarca, dipendente dell'Agenzia, è stata nominata Responsabile della protezione dei dati (RPD).

**IL MONITORAGGIO DEL MODELLO EX LEGGE 262/2005  
(DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI)**

Nel corso del 2025 è proseguita l'attività di aggiornamento e di monitoraggio del modello e sono state effettuate, come di consueto, le attività di testing sui controlli chiave avendo previsto, coerentemente con le tempistiche inserite nelle specifiche Risk Control Matrix (RCM), una fase intermedia di verifica allo scadere del primo semestre ed una fase finale in sede di chiusura dell'esercizio.

Le attività di controllo hanno coinvolto, fra le altre, anche risorse appartenenti all'Internal Auditing, in base ad apposito incarico conferito dal Dirigente preposto sui seguenti cicli amministrativo contabili:

- Ciclo del personale;
- Ciclo Fondi Immobiliari (gestione contabile canoni e manutenzioni);
- Fondo rischi legale;
- Fondo oneri veicoli;
- Fondo rischi giuslavoristico;
- Fondo oneri futuri;

ciò nello spirito di assicurare la massima indipendenza dei controlli ed il più efficiente utilizzo delle competenze interne.

Nei successivi test sui controlli è stata verificata la presenza e la completezza delle attestazioni, ove previste.

## **L'INFORMATIVA SUI RISCHI EX D. LGS. 32/2007**

Il D.Lgs. 32/2007 ha previsto, modificando l'art. 2428 del Codice Civile, che la Relazione sulla gestione sia corredata da una “*descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la (Società) è esposta*”.

Di seguito sono quindi passate in rassegna le principali aree di rischio, con particolare riguardo ai possibili effetti sull'equilibrio economico-finanziario dell'Ente.

### ***Rischi operativi***

Nell'ambito della gestione del Risk Management, dando continuità allo sviluppo del percorso strategico avviato nel 2023 finalizzato a incrementare la conoscenza e la sensibilità rispetto ai temi della gestione del rischio in Agenzia, sono state condotte principalmente le seguenti tre iniziative.

In primo luogo, come ogni anno, il Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (RPCT) ha formalmente conferito a Internal Audit il mandato ad eseguire la mappatura dell'esposizione ai rischi corruttivi dei processi diretti e indiretti svolti all'interno dell'Agenzia. Sulla base dei risultati delle valutazioni dei “*process owner*”, Internal Audit ha predisposto il report relativo allegato al PTPCT 2026-2028. Sempre nell'anno, è stata avviata la prima campagna di Risk Assessment ESG i cui risultati, in corso di elaborazione, saranno resi disponibili entro il I trimestre 2026. Infine, in considerazione della centralità assunta dalla gestione per progetti (PMO), sono state approfondite le modalità per eseguire l'analisi dei rischi sui progetti, avendo questi ultimi assunto un peso rilevante nella strategia operativa dell'Agenzia. A tale riguardo è stato avviato lo studio e la formalizzazione di un *framework* metodologico che consentirà una prima sperimentazione a partire dal secondo semestre 2026.

### ***Rischi di corruzione e di frode***

I rischi in tale ambito sono oggetto del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) 2025-2027 pubblicato nella sezione “Amministrazione Trasparente” del sito internet dell'Agenzia e deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 30 gennaio 2025.

---

**Rischi commerciali**

L'Agenzia matura la maggior parte dei propri ricavi in relazione alla Convenzione di servizi triennale con il Ministero dell'Economia e delle Finanze in cui sono definiti i target minimi e massimi delle prestazioni attese e i relativi parametri di trasformazione in corrispettivi.

Detti corrispettivi sono peraltro comunque limitati al valore dello stanziamento assegnato allo specifico capitolo dalla Legge di Bilancio e dalle sue eventuali successive modifiche, indipendentemente dai livelli di produzione conseguiti.

Il rischio, peraltro più volte materializzatosi, consiste pertanto nell'eventuale mancato riconoscimento di parte dei corrispettivi maturati per effetto di tagli o accantonamenti che dovessero essere operati sul capitolo di spesa da cui il Dipartimento delle Finanze trae le risorse finanziarie specificatamente destinate alla remunerazione dei servizi prestati dall'Agenzia.

Va altresì evidenziato come i tempi con i quali il Ministero vigilante provvede alle approvazioni dei Piani e del Budget dell'Agenzia, approvazioni che intervengono per ragioni strutturali ad esercizio già ampiamente avviato, possono determinare disallineamenti negli obiettivi di produzione definiti nella Convenzione, con potenziali rischi di ricadute negative sui tempi di maturazione dei relativi corrispettivi.

Per quanto riguarda gli ulteriori ricavi di natura commerciale si segnala il rischio che nuove disposizioni di legge possano limitarne ulteriormente il loro ammontare. E' il caso dei canoni attivi di locazione del patrimonio immobiliare di proprietà dell'Agenzia non utilizzato ai fini strumentali, per i quali, ai sensi dell'articolo 3, comma 10, del D.L. 95/2012, è stata a suo tempo disposta la riduzione del 30% del canone laddove il locatario sia una Pubblica Amministrazione.

\*\*\*

Si segnala altresì che la gestione dei veicoli confiscati determina oneri specifici a carico dell'Agenzia fronteggiati attraverso una quota parte dei corrispettivi contrattuali, predeterminati in sede di negoziazione della Convenzione di Servizi anche in base allo *stock* di beni risultanti alla fine dell'esercizio precedente; significative variazioni non previste dello *stock*, peraltro del tutto indipendenti dall'Agenzia, così come la rideterminazione annuale delle tariffe giornaliere per la custodia dei veicoli, prevista per legge, prefigurano un'ulteriore alea di rischio commerciale.

Vanno inoltre evidenziati gli impatti sull'Agenzia derivanti dall'introduzione, nel codice della strada, del nuovo art. 215 bis, finalizzato al periodico svuotamento delle depositerie dai veicoli giacenti per superare il problema fino ad oggi registrato su tutto il territorio nazionale dell'accumulo dei mezzi e della conseguente crescita delle relative spese di custodia.

A partire dal 2021 all'Agenzia è stato riconosciuto annualmente un importo di 1,2 €/milioni per il rimborso dei maggiori costi sostenuti per dare seguito a quanto previsto dal nuovo articolo del Codice.

\*\*\*

L'Agenzia svolge il ruolo di conduttore unico dei compendi immobiliari a suo tempo trasferiti ai fondi FIP e FP1.

Contestualmente a tale trasferimento, l'Agenzia ha assegnato in uso alle Pubbliche Amministrazioni, già usuarie, i singoli immobili sulla base di specifici disciplinari che, di fatto, hanno trasferito i rischi di conduzione dall'Agenzia stessa a ciascuna Amministrazione.

I canoni attivi percepiti, relativi alle locazioni/assegnazioni alle Amministrazioni utilizzatrici, sono corrisposti all'Agenzia direttamente dal Ministero dell'Economia e Finanze per conto delle stesse.

\*\*\*

Per quanto concerne i rischi connessi all'attività commerciale di "locatrice a terzi" degli immobili di proprietà, si rimanda al successivo paragrafo relativo ai "rischi affittuario".

### ***Rischi di liquidità***

I corrispettivi previsti dalla Convenzione di servizi sono liquidati dal Dipartimento delle Finanze con scadenze contrattualmente definite e in *tranche* sostanzialmente coerenti con le normali esigenze di liquidità dell'Agenzia.

Eventuali ritardi nella formalizzazione degli atti convenzionali possono determinare uno slittamento nell'erogazione delle rate dei corrispettivi, con la potenziale insorgenza di criticità nelle disponibilità finanziarie dell'Agenzia e quindi dei pagamenti ai fornitori. Per quanto concerne l'incasso dei canoni di locazione relativi agli immobili di proprietà dei Fondi dovuti dalle Amministrazioni utilizzatrici per il tramite del Dipartimento dell'

---

Economia, è stato fin dall'inizio previsto l'istituto della "anticipazione di Tesoreria", da attivarsi a cura del citato Dipartimento, istituto che, di fatto, annulla il rischio di disallineamento temporale tra il momento di pagamento del canone ai Fondi, ovvero ai nuovi proprietari, e quello di incasso dei canoni d'uso da parte delle Amministrazioni.

\*\*\*

Per quanto riguarda la gestione degli impegni di spesa relativi all'attuazione dei c.d. "Programmi Immobiliari", l'Agenzia si avvale di contributi erogati dallo Stato a valere sulle risorse stanziare annualmente sui capitoli di spesa n. 7754, 7755 e 7759. I fondi vengono accreditati sul conto di tesoreria dell'Agenzia dietro richiesta di quest'ultima al Dipartimento delle Finanze.

Temporanei problemi di liquidità potrebbero manifestarsi in ragione dei tempi necessari all'eventuale reiscrizione dei fondi nel caso in cui le somme fossero andate perenti, in considerazione degli usuali tempi di realizzazione degli interventi immobiliari.

\*\*\*

L'Agenzia, ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. n. 109/2007, gestisce in via diretta o indiretta (tramite Amministratori) le risorse congelate dal Comitato di Sicurezza Finanziaria del MEF in attuazione di quanto previsto dal Regolamento (UE) n. 269/2014. La liquidità necessaria per far fronte alle spese di gestione delle risorse congelate è richiesta dall'Agenzia con cadenza semestrale alla Ragioneria Generale dello Stato non sussistendo specifici capitoli sul bilancio dello Stato per tali tipologie di spese. Temporanei problemi di liquidità potrebbero dunque manifestarsi in ragione dei tempi necessari per la messa a disposizione dei fondi e per l'imprevedibilità che la spesa può assumere in ragione della particolare natura di taluni dei beni amministrati.

### ***Rischi di credito***

Nella maggior parte delle transazioni operate le controparti sono Amministrazioni dello Stato, nelle loro articolazioni centrali e periferiche. Nei casi in cui i debitori siano soggetti privati, l'Agenzia iscrive a ruolo i crediti non incassati, al fine di rendere efficace l'azione di recupero.

**Rischi affittuario**

L'immobile sito in **Ancona, via Fermo n. 1**, sede degli uffici della Direzione Regionale Marche, è attualmente interessato da lavori di adeguamento sismico resi necessari in conseguenza dei significativi danni causati al fabbricato dal terremoto del novembre 2022, a seguito del quale sono state commissionate delle analisi alle strutture dell'edificio il cui esito ha evidenziato rilevanti carenze statiche e sismiche. I lavori hanno avuto inizio nel mese di giugno 2024 e la relativa conclusione, inizialmente ipotizzata per marzo 2026, in conseguenza di alcune varianti rese necessarie in corso d'opera, è attualmente prevista per la metà del 2027. Per consentire l'esecuzione degli interventi, la sede della Direzione Regionale è stata trasferita presso un immobile di proprietà privata, oggetto di una locazione temporanea al canone mensile di € 12.000,00 (oltre IVA). In ragione della prevista prosecuzione dei lavori prosegue la locazione dell'attuale sede provvisoria.

Per l'immobile di via Fermo risulta ancora in essere il contratto di locazione, sottoscritto il 10 dicembre 2021, per il locale commerciale posto al piano seminterrato ad un canone annuo di € 40.400, il cui pagamento è temporaneamente sospeso in quanto gli spazi oggetto di locazione sono interessati dai lavori.

Il contratto di locazione relativo alla porzione di terreno è, invece, scaduto in data 30/09/2021. La ditta utilizzatrice, che corrisponde un canone a titolo di indennizzo, ha formulato relativa istanza di acquisto. In ragione dei lavori, l'istruttoria relativa all'istanza di acquisto è sospesa e non si è proceduto alla regolarizzazione contrattuale dell'utilizzo.

Per l'immobile denominato "**Ex Cinema Embassy**" sito in **Bologna**, via Azzo Gardino n. 61, di proprietà dell'Agenzia, nel mese di novembre 2017 è stata avviata una procedura aperta per l'affidamento delle attività propedeutiche alla progettazione preliminare, della progettazione definitiva ed esecutiva, del coordinamento della sicurezza, della direzione lavori e delle ulteriori attività tecniche. L'immobile è destinato ad accogliere la nuova sede della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia. Nel 2017 la Direzione Regionale ha realizzato un Progetto di Fattibilità Tecnica Economica che prevedeva, per la ristrutturazione e riadattamento del bene, un quadro economico per un importo complessivo di 7,3 €/milioni.

Nel corso del 2018 la stessa Direzione, al fine di ipotizzare una soluzione progettuale

---

più economica, pur nel rispetto di tutti i canoni di sicurezza, energetici ed ambientali, ha previsto una serie di modifiche alle lavorazioni e ai materiali di progetto, riducendo l'importo complessivo a 5,6 €/milioni. I lavori sono stati avviati nel corso del 2022 e nel mese di dicembre dello stesso anno si è conclusa la demolizione del fabbricato. Nel 2023 si è dato avvio ai lavori di ricostruzione dello stesso.

Nel 2024 i lavori di ricostruzione sono proseguiti con la realizzazione delle facciate vetrate, della distribuzione planimetrica ai vari piani, degli impianti idrici, di condizionamento e di distribuzione elettrica e rete dati.

Nel corso del 2025 è stato ottenuto un ulteriore finanziamento, pari a € 350.000,00, per la realizzazione della variante n. 3 portando il nuovo quadro economico a 7,38 €/milioni. Allo stato attuale sono in corso le operazioni di collaudo in quanto i lavori risultano terminati in data 25 gennaio 2026.

Per l'immobile di via Azzo Gardino risulta ancora in essere il contratto di locazione, sottoscritto in data 8 luglio 2010 in favore del Comune di Bologna, per la porzione dell'area cortilizia ad un canone annuo di € 580,00.

Per quanto attiene l'immobile sito in **Milano, Corso Monforte n. 32**, sede della Direzione Regionale Lombardia, il contratto sottoscritto con la Prefettura di Milano a dicembre 2014 con il quale il terzo piano del fabbricato era stato locato alla suddetta Amministrazione, ad un canone annuo di € 65.800,00, non è più in essere in quanto risolto anticipatamente dall'Amministrazione, per il trasferimento presso un immobile di proprietà dello Stato in uso governativo.

Attualmente è in essere il contratto con la Prefettura di Milano, rinnovato tacitamente fino al 1° maggio 2027, con il quale è stata locata all'Amministrazione, previa ultimazione dei lavori di ristrutturazione, la porzione sita in Via Conservatorio n. 32/34, al canone annuo di € 66.500,00.

Per l'immobile è previsto un intervento di riqualificazione ed efficientamento energetico improntato a criteri di ottimizzazione e sostenibilità che, a dicembre 2022, è stato selezionato come unico progetto pilota nel panorama italiano per accedere al bando europeo Horizon 2020, dedicato alle azioni volte all'innovazione scientifica e tecnologica che portano un significativo impatto sulla vita dei cittadini.

Sul finire del 2023 è stato aggiudicato il servizio di progettazione mentre a febbraio

2024 è stato sottoscritto il contratto di progettazione PFTE ed esecutiva. La consegna del PFTE è attualmente prevista per la fine di marzo 2026 ed entro la fine dello stesso anno dovrebbe perfezionarsi anche il progetto esecutivo.

In merito all'immobile di proprietà dell'Agenzia denominato **Palazzo Molin Erizzo in Venezia Cannareggio 2139**, è in essere il contratto di locazione della durata di 25 anni sottoscritto in data 18 luglio 2016 che prevede la nuova destinazione dell'immobile ad albergo, a fronte di un canone annuo a regime pari a € 425.000,00. Il contratto prevede un investimento del conduttore di circa 3,1 €/milioni per la trasformazione dell'immobile in albergo e, in funzione di detto investimento, una rideterminazione in riduzione del canone per i primi 19 anni.

La Società conduttrice dell'immobile, a causa di impedimenti oggettivi nell'assentimento del cambio di destinazione d'uso del fabbricato in argomento (da uffici pubblici ad albergo), avvenuto solo nel corso del 2020, non ha potuto avviare come da programma i necessari lavori di adeguamento e ristrutturazione, né far fronte al pagamento di alcuni canoni di locazione. La Società ha quindi concordato con l'Agenzia un piano di rientro a partire dal 2022.

Nel corso del 2022 il pagamento dei canoni dovuti non è stato effettuato, pertanto, l'Agenzia ha provveduto a formalizzare vari solleciti. I pagamenti sono stati effettuati dalla Società a gennaio 2023. Prosegue pertanto il contratto di locazione in essere.

Nel corso del 2024, la società conduttrice ha comunicato l'avvenuto espletamento di alcune indagini presso l'immobile assentito in locazione che avrebbero messo in evidenza la necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria strutturale, rappresentando altresì l'intendimento di trasformare il progetto originario (da hotel categoria 4 stelle a un hotel categoria 5 stelle). All'esito di tali nuove valutazioni, la società conduttrice ha chiesto all'Agenzia la proroga della conclusione dei lavori, un'ulteriore proroga della durata della locazione, nonché una revisione in diminuzione del canone.

Proseguono a cura dell'Agenzia gli approfondimenti in merito alle richieste formulate dalla conduttrice, che hanno reso necessario anche il coinvolgimento dell'Avvocatura dello Stato.

L'immobile di proprietà dell'Agenzia del Demanio sito in **Vicenza, Corso Palladio n. 149** risulta attualmente libero in quanto l'Agenzia delle Entrate, a seguito di regolare disdetta, ha rilasciato il bene in data 31 maggio 2017, per riallocarsi presso altro immobile, sempre in locazione passiva.

Nel corso del 2019, l'immobile era stato proposto in locazione alla Prefettura, la quale stava valutando la rispondenza del bene alle proprie esigenze allocative ed aveva chiesto tempo per l'espletamento degli approfondimenti necessari ai fini della formalizzazione del proprio interesse all'utilizzo del bene.

L'emergenza sanitaria del 2020 ha causato rallentamenti nella procedura di sopralluogo del bene e valutazione delle caratteristiche da parte dell'Amministrazione interessata.

Nel 2021 la Prefettura di Vicenza ha formalizzato il proprio interesse all'utilizzo del bene e nel corso del 2022 sono state perfezionate le verifiche sismiche sull'immobile ed è stato redatto, a cura dell'Agenzia, il PFTE sulla base del quale è stata formulata la richiesta di finanziamento dell'opera.

Nel mese di gennaio 2025, tuttavia, l'Agenzia ha dovuto annullare l'intervento sull'immobile in quanto la Prefettura di Vicenza ha comunicato di avere individuato come nuova sede un immobile della Provincia ed ha pertanto rappresentato la volontà di non prendere in locazione passiva il bene in Corso Palladio.

Attualmente è in fase di valutazione un finanziamento di 850 €/migliaia per la messa in sicurezza delle facciate dell'immobile e, parallelamente, l'individuazione della migliore destinazione del bene nell'ambito del redigendo Piano Città.

Relativamente all'immobile sito in **Napoli, Via Medina n. 24 denominato "Palazzo Fondi"**, l'Agenzia ha predisposto il progetto di ristrutturazione che è stato condotto recependo anche le esigenze del futuro conduttore AGCOM (Autorità per le garanzie nelle comunicazioni). L'importo complessivo degli interventi edilizi attualmente autorizzato è pari a 25,6 €/milioni. Per ulteriori dettagli in merito alle valutazioni poste in essere dalla Direzione in merito al valore netto contabile del cespite alla data del 31 dicembre 2025, si rinvia a quanto riportato in nota integrativa (rif. Paragrafo II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI).

---

La necessità di revisionare l'originario progetto per elaborare una nuova soluzione allocativa che permettesse l'occupazione del fabbricato da parte tanto dell'Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni, quanto della Direzione Regionale Campania dell'Agenzia e, successivamente, l'aggiornamento del progetto al prezzario regionale dei lavori pubblici, hanno comportato uno slittamento dell'avvio di esecuzione dei lavori al 5 febbraio 2024, a cura della società aggiudicataria della gara d'appalto indetta nell'anno 2023.

La fine dei lavori, inizialmente programmata per dicembre 2025, è attualmente stimata – fatti salvi eventi eccezionali – nel mese di aprile 2027, a causa di rinvenimenti di elementi di pregio che la Soprintendenza ha ritenuto meritevole di un più ampio intervento di restauro, con un conseguenziale slittamento del cronoprogramma.

Il progetto di ristrutturazione dell'immobile è stato concepito secondo un approccio sistemico ed integrato, capace di coniugare le esigenze di conservazione del bene storico con quelle di riqualificazione funzionale e tecnologica dell'immobile. La progettazione è stata sviluppata mediante metodologie avanzate di modellazione e gestione informativa (BIM) ed ha previsto l'impiego di materiali e soluzioni costruttive ad elevata durabilità, sostenibilità ed eco-compatibilità, in coerenza con le prescrizioni della Soprintendenza e con gli obiettivi di manutenzione programmata dell'edificio. Particolare attenzione è stata riservata all'efficientamento energetico ed al miglioramento delle prestazioni del sistema edificio-impianto, attraverso interventi mirati al risparmio idrico, alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di fonti rinnovabili, all'installazione di superfici ad alta riflettanza per il contenimento dell'isola di calore e all'adozione di sistemi di recupero di calore ad alta efficienza.

In tale contesto si inserisce il percorso di certificazione ambientale secondo il protocollo "*GBC Historic Building*", orientato al conseguimento del livello "gold", che consente di valorizzare le caratteristiche storiche ed architettoniche dell'immobile integrandole con i criteri ambientali minimi e con i più avanzati standard di sostenibilità.

Alla data di redazione del presente documento è tuttavia pervenuta una richiesta da parte dell'Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni per occupare, in locazione passiva, l'intero immobile. L'Agenzia sta quindi valutando la convenienza economica dell'operazione, dovendo rivedere ed aggiornare ai valori di mercato del 2027 il canone di affitto dell'intero immobile.

Con riguardo all'immobile ubicato in **Roma, Via del Quirinale n. 28 - scala B**, denominato "Palazzetto Ala sud-est", a seguito del rilascio del bene in data 30 giugno 2019 da parte della Presidenza del Consiglio – Dipartimento delle informazioni per la sicurezza (D.I.S.) – che lo utilizzava nella sua totalità, in forza del contratto di locazione del 6 dicembre 2018 - è stata assentita la richiesta di locazione di una sua porzione all'Agenzia Nazionale dei Beni Confiscati per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata, che ne ha chiesto espressamente l'utilizzo per le proprie necessità istituzionali. Quanto sopra, nelle more del completamento delle attività tecnico-organizzative propedeutiche alle esigenze istituzionali dell'Agenzia del Demanio, per il cui assolvimento l'immobile in parola è destinato. In data 1 dicembre 2020 è stato quindi sottoscritto il contratto di locazione in favore dell'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata-ANBSC, di durata sessennale, avente ad oggetto l'utilizzo dei piani 2° 3° e 4° sottotetto del Palazzetto Ala sud-est, oltre che n. 1 locale al piano S1 e n. 2 posti auto, a fronte del pagamento del canone locativo di € 94.500,00 IVA esclusa, così determinato alla luce della riduzione del 30%, prevista dall'art. 3, comma 10, del D.L. 95/2012, del canone di mercato stimato dalla Commissione per la Verifica di Congruità delle valutazioni tecnico-estimative.

Dal 2024 il canone relativo a tale contratto è stato aggiornato secondo la variazione ISTAT, per effetto della mancata proroga al 2024 della previsione di cui all'art. 3, comma 1, del D.L. 95/2012, secondo la quale *"l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT, previsto dalla normativa vigente non si applica al canone dovuto dalle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione (...) per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali."*

La restante porzione dell'immobile è destinata agli uffici della Struttura per la Progettazione.

In riferimento all'immobile sito in **Roma, Via del Quirinale n. 28 – scala C**, con sentenza n. 17619 del 17 luglio 2017 la Corte di Cassazione ha definito l'annosa vicenda giudiziaria relativa alla pretesa degli inquilini, relativa da un lato all'obbligo per

l'Agenzia di stipulare un contratto di locazione della durata di 9 anni più 2 ad un canone pari a quello applicato agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, dall'altro al proprio diritto di non dover corrispondere alcuna somma a conguaglio di quanto medio tempore già corrisposto. La suprema Corte ha confermato la decisione di secondo grado in favore dell'Agenzia ed ha rigettato il ricorso di controparte con condanna alle spese.

L'Agenzia, pertanto, ha posto in essere le attività volte al recupero delle somme dovute dagli inquilini, ingiungendo (con distinti provvedimenti notificati in data 13 dicembre 2017) il pagamento del quantum dovuto a titolo di indennità, comprensivo di interessi, e maturato dal 30 luglio 2005 (data del DM MEF di patrimonializzazione) al 31 ottobre 2017.

Le ordinanze/ ingiunzioni con le quali l'Agenzia ha inteso recuperare le somme dovute al 31 ottobre 2017 sono state impugnate da tutti gli inquilini tranne uno che ha rilasciato l'alloggio il 26 maggio 2025. Con nota prot. n. 3218 del 3 marzo 2026 si è provveduto a notificare a quest'ultima nuovo atto di ingiunzione di pagamento, per le ulteriori indennità maturate dal 1° novembre 2017 al 26 maggio 2025.

Con riferimento all'esito di tali impugnazioni, è pervenuta la favorevole Sentenza del Tribunale di Roma n. 1820/2020 del 27 gennaio 2020, che ha respinto la domanda di un primo inquilino, confermando la debenza delle somme ingiunte dall'Agenzia. Dalla consultazione del sito dell'Avvocatura Generale e da contatti via e-mail con l'Organo Legale la sentenza non risulta appellata ed è dunque passata in giudicato. Si è provveduto alla notifica di nuovo atto di ingiunzione di pagamento prot. n. 3213 del 3 marzo 2026, per le ulteriori indennità maturate dal 1° novembre 2017 al 26 maggio 2025.

Quanto invece ad un secondo inquilino, il Tribunale civile di Roma nel giudizio Rg 3001/2018 ha emesso sfavorevole Sentenza del 19 novembre 2020, con cui ha accolto l'opposizione di controparte, annullando l'ingiunzione di pagamento impugnata, sul presupposto dell'asserita applicabilità al caso di specie dell'art. 1591 c.c. "*secondo cui il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno*"; e, inoltre, ha ritenuto di non poter accogliere la domanda riconvenzionale dell'Amministrazione, non ritenendo adeguatamente provato il maggior danno occorso a causa della

---

prolungata occupazione dei locali in questione. Non potendosi condividere gli assunti di tale provvedimento si è provveduto ad incaricare l'Avvocatura di proporre appello. In sede di gravame la sentenza di primo grado veniva completamente ribaltata dalla sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 1306/2025 del 29.01.2025. Tale sentenza chiaramente statuisce che *"(...) non v'è quindi alcun dubbio che l'appellato debba essere qualificato come occupante senza titolo. In ordine alla misura dell'indennità giova richiamare per esteso la nota dell'Agenzia del Demanio del 6.5.2010 da cui si evince non solo la qualità di occupante senza titolo dell'inquilino, ma quella che sarebbe stata la redditività dell'immobile, che, diversamente da quanto affermato dal Tribunale sarebbe stato destinato proprio all'uso locativo abitativo, che costituisce l'effettivo danno subito dall'Agenzia."* Nel trasmettere la sentenza l'Avvocatura, rilevato che *"la Corte d'appello ha dichiarato prescritte le pretese maturate in relazione ai periodi di occupazione abusiva antecedenti al 27 giugno 2012"* e che *"a tal fine, i Giudici di seconde cure hanno ritenuto applicabile, ai crediti azionati, il termine di prescrizione quinquennale così ponendosi in contrasto con l'orientamento giurisprudenziale, emergente anche in alcune pronunce di legittimità, che ritiene applicabile, al caso di specie, l'ordinario termine decennale di prescrizione"* ha informato che avrebbe proposto ricorso per cassazione al fine di eccepire la violazione di legge di cui sopra. Il giudizio pende ma non risulta fissata udienza. Si è provveduto alla notifica di nuovo atto di ingiunzione di pagamento con nota prot. n. 3216 del 03 marzo 2026, per le ulteriori indennità maturate dal 1° novembre 2017 al 26 maggio 2025.

Con sentenza 13494/2020 del 1° ottobre 2020, il Tribunale ha accolto anche il ricorso di un terzo inquilino sempre avverso la relativa ingiunzione di pagamento. L'Agenzia ha chiesto all'Avvocatura di proporre apposito gravame. L'Organo Legale non ha però ritenuto di proporre appello bensì di poter proporre separata lite attiva per ottenere il risarcimento danni da occupazione illegittima, chiedendo *"di inviare un conteggio delle somme spettanti all'Agenzia, secondo il valore di mercato del bene, fino all'attualità"*. L'Agenzia ha riscontrato tale richiesta ma non ha ricevuto informazioni sulle iniziative intraprese. Pertanto, si è provveduto a chiedere aggiornamenti in merito; l'Avvocatura, tuttavia, nel mese di dicembre del 2024, ha informato *"che il giudizio per il risarcimento del danno da occupazione non è stato ancora introdotto dallo scrivente G.U., che tuttavia provvederà entro breve"* chiedendo di *"trasmettere un conteggio aggiornato"*

---

*delle somme spettanti all’Agenzia, nonché ogni documento utile a dimostrare il perdurante interesse di quest’ultima, ai fini della prova del danno”.* L’Agenzia ha fornito all’Avvocatura quanto richiesto nel mese di marzo. Successivamente l’Avvocatura ha chiesto a mezzo mail, ai fini della necessaria allegazione in giudizio, *“che cosa avrebbe fatto l’Agenzia dell’immobile se non fosse stato abusivamente occupato. Quale destinazione avrebbe dato, per quale uso, o verso quale corrispettivo (qualunque documentazione al riguardo è utile).* In aggiunta, *si potrebbe spiegare al giudice come, in concreto, procede per legge l’Agenzia per assegnare un immobile”* appartenente al proprio patrimonio come quello in esame.

In merito a tale richiesta l’Agenzia ha riscontrato all’Organo Legale rappresentando, con nota prot. 3605 del 12 marzo 2026 che relativamente alle unità abitative analoghe a quella occupata, aventi parimenti destinazione residenziale:

- n. 4 unità immobiliari sono state locate all’Arma dei Carabinieri, come noto, con contratto di locazione stipulato in data 07.04.2022 (relativo anche ad ulteriore porzione ad uso ufficio) il cui canone – commisurato al quantum complessivo – è pari ad € 52.400,00 annui, oggetto di rivalutazione ISTAT dall’anno 2024;
- n. 2 u. i. sono state di recente rilasciate e sono oggetto di ristrutturazione per essere adibite agli usi più proficui di questa Agenzia.

Infine, ai fini interruttivi della prescrizione, si è provveduto ad inviare all’inquilino un invito a pagare quanto maturato dal 1° agosto 2005 ad oggi, con nota prot. 3874 del 18 marzo 2026.

Dal sito di giustizia civile si è constatato che il giudizio proposto da un quarto inquilino risulta estinto in data 18 maggio 2021 per intervenuto decesso di quest’ultimo. Si è pertanto provveduto ad effettuare le verifiche del caso presso il Tribunale di Roma - ufficio Successioni ove si è appreso per le vie brevi che sono intervenute due rinunce all’eredità nel 2021 e nel 2022. Sono state dunque effettuate apposite richieste all’Ufficio anagrafe per appurare che tutti gli eredi abbiano effettivamente rinunciato all’eredità, nonché per accertare quali soggetti risultino attualmente residenti presso l’immobile, al fine di tentare il recupero del credito maturato. Dalle risultanze dei certificati inviati e delle verifiche presso l’Anagrafe Tributaria, oltre al defunto inquilino risultavano residenti presso l’immobile dal 2005 altri tre occupanti che, in sede di accesso presso l’immobile, hanno dichiarato di essere gli unici utilizzatori

dell'appartamento. Al fine del recupero delle indennità l'Agenzia ha provveduto alla notifica ai suddetti occupanti di atto di ingiunzione di pagamento prot. n. 3215 del 03 marzo 2026, intimando il pagamento delle indennità maturate dal 30 luglio 2005 al 31 dicembre 2025.

Nel giudizio introdotto da un quinto inquilino è stata emessa prima una sentenza "parziale" (n. 12412/2021 del 19 luglio 2021) che ha rigettato l'eccezione di prescrizione di controparte ed ha accertato la debenza di un'indennità per l'occupazione oggetto di causa. Nell'ambito del medesimo giudizio è stata disposta Consulenza Tecnica d'Ufficio, per quantificare l'indennizzo dovuto all'Agenzia per l'occupazione del relativo immobile. Ad esito della CTU nel mese di febbraio 2024 è stata emessa favorevole Sentenza n. 2129/2024 con la quale il Tribunale ha rigettato l'opposizione dell'inquilino avverso l'ingiunzione di pagamento emessa per il periodo dal 1° agosto 2005 al 31 ottobre 2017 (per € 200.206,75) condannandola al pagamento delle spese di lite e di CTU. La sentenza è passata in giudicato. Si è provveduto alla notifica di nuovo atto di ingiunzione di pagamento prot. n. 3217 del 3 marzo 2026, per le ulteriori indennità maturate dal 1° novembre 2017 al 31 dicembre 2025.

Nel giudizio RG n. 6870/2018 intrapreso da un sesto inquilino è stata emessa sentenza sfavorevole n. 3146/2022 per cui si è chiesto all'Avvocatura di esprimersi in merito alla proponibilità di gravame. Dalla consultazione del sito dell'Avvocatura l'appello risulta proposto e pende. Da sito di Giustizia civile il fascicolo risulta rimesso al giudice per la decisione in data 30 dicembre 2024. Con sentenza 2340/2025 della Corte d'Appello di Roma, Sez. I Civile, pubblicata il 12 aprile 2025, è stato respinto l'appello proposto dall'Avvocatura Generale dello Stato avverso la citata sentenza n. 3146/2022. L'Avvocatura Generale non ha ritenuto utilmente impugnabile la sentenza della Corte d'Appello a mezzo ricorso per cassazione. Ai soli fini interruttivi della prescrizione l'Agenzia ha inoltrato un invito a pagare quanto maturato per il periodo successivo a quello coperto da sentenza (novembre 2017-dicembre 2025) con nota prot. 3973 del 19 marzo 2026.

Nel giudizio RG n. 2943/2018 intrapreso da un settimo è stata invece emessa sentenza favorevole n. 5094/2022 con condanna integrale al pagamento delle somme ingiunte. L'inquilino ha proposto appello con istanza di sospensiva. L'istanza di sospensione è stata rigettata e il giudizio d'appello pende nel merito con prossima udienza fissata per

il 1° aprile 2026. Si è provveduto alla notifica di nuovo atto di ingiunzione di pagamento prot. n. 3214 del 03 marzo 2026, per le ulteriori indennità maturate dal 1° novembre 2017 al 31 dicembre 2025.

Nel giudizio RG n. 3391/2018 introdotto da un ottavo inquilino, risulta essere stata emessa in data 12 aprile 2021 la sentenza favorevole n. 6220 passata in giudicato e relativa al periodo dal 1° agosto 2005 al 31 ottobre 2017, con condanna al pagamento dell'importo di € 51.095,69 a titolo di indennità per occupazione senza titolo, comprensiva di interessi al momento della richiesta. L'inquilino ha rilasciato l'alloggio in data 22 novembre 2024. È stata emessa successiva ingiunzione di pagamento il 20 dicembre 2024 relativa al periodo dal 1° novembre 2017 al 21 novembre 2024 per € 36.180,89, compresi interessi. L'inquilino ha proposto tramite il suo legale una proposta transattiva, offrendo il pagamento della somma di € 51.000,00 a saldo e stralcio di ogni pretesa per il periodo dal 1° agosto 2005 al rilascio. L'Agenzia ha trasmesso apposita richiesta di parere in Avvocatura. L'Avvocatura ha chiesto integrazione documentale sullo stato di difficoltà economica dell'inquilino che, previa acquisizione dal legale di quest'ultimo, è stata trasmessa in Avvocatura. Si è in attesa del riscontro dell'Organo Legale, da ultimo sollecitato con nota prot. n. 4253 del 25 marzo 2026.

A seguito di approfondimenti in merito alle modalità più opportune ed efficaci per consentire di proseguire nella riscossione delle somme oggetto di ingiunzioni di pagamento divenute esecutive, l'Agenzia nel novembre 2023 ha chiesto autorizzazione al Ministero dell'Economia e delle Finanze per la prosecuzione della riscossione coattiva. Con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 24 aprile 2025 (pubblicato nella G.U. Serie Generale n.110 del 14 maggio 2025) recante *“Autorizzazione alla riscossione coattiva mediante ruolo dei crediti vantati dall'Agenzia del demanio nei confronti degli inquilini degli alloggi situati presso una porzione del compendio patrimonializzato di Sant'Andrea al Quirinale”*, l'Agenzia è stata autorizzata alla riscossione coattiva mediante ruolo. Successivamente, l'Agenzia ha richiesto all'Agenzia delle Entrate l'attivazione dello specifico codice tributo necessario allo svolgimento delle relative operazioni. Una volta attivato il codice, sarà possibile avviare tutte le attività finalizzate alla riscossione delle somme ingiunte per il periodo dal 1° agosto 2005 al 31 ottobre 2017 nei confronti degli inquilini morosi, per un importo complessivo pari a € 1.107.028, di cui € 1.023.313 per quota capitale ed € 83.716 per

---

interessi.

Oltre a tutte le suddette attività finalizzate al recupero delle somme spettanti, l'Agenzia, nel giugno 2018, ha inviato a tutti gli occupanti appositi avvisi di avvio del procedimento di sfratto in via amministrativa relativi ai medesimi appartamenti. Gli occupanti hanno esposto le proprie osservazioni/rimostranze in proprio o a mezzo dei propri legali. A tali osservazioni è stato dato puntuale riscontro, ribadendo la posizione dell'Amministrazione.

Pertanto, al fine di provvedere alla liberazione degli immobili in questione, sono state emesse nei confronti degli occupanti apposite ordinanze di sfratto in via amministrativa (a seguito dei predetti avvisi di avvio del procedimento). All'attualità, i provvedimenti suddetti risultano impugnati (ad eccezione di n. 3 occupanti.) con ricorsi al TAR con istanze di sospensiva o con atto di citazione con sospensiva. Riguardo tali contenziosi, si evidenzia che, con sentenza n. 8693/2020 del 24 luglio 2020, il TAR Lazio ha accolto il ricorso presentato da un inquilino, anche in considerazione del mancato deposito di relazioni/documenti in merito all' "*... appartenenza o meno dell'immobile al patrimonio indisponibile dell'Agenzia del Demanio ...*". Ciò stante l'Agenzia ha incaricato l'Avvocatura di proporre prontamente appello avverso tale sentenza di primo grado; l'appello è stato effettivamente proposto e il Consiglio di Stato con sentenza n. 418/2023 del 12 gennaio 2023 ha deciso favorevolmente per l'Agenzia riformando la sentenza del TAR e rigettando il ricorso sul presupposto dell'appartenenza dell'immobile al patrimonio indisponibile. La sentenza favorevole è ormai definitiva.

Con riferimento ai ricorsi promossi da quattro inquilini, lo stesso TAR Lazio - a seguito di Ordinanza n. 12354/2019 con la quale venivano richiesti analoghi incompetenti istruttori (parimenti resi all'Avvocatura) - con Ordinanza emessa il 16 dicembre 2019, ha respinto la domanda cautelare di sospensione. Successivamente, con Sentenza n. 10949 del 05 giugno 2025 favorevole all'Agenzia, il TAR si è pronunciato per il rigetto del ricorso confermando le ordinanze di sfratto. Dei quattro inquilini interessati, uno ha rilasciato spontaneamente l'alloggio prima della pronuncia della sentenza. Per altri due non risultano impugnative avverso le rispettive ordinanze di sfratto. L'ultimo, invece, ha proposto opposizione in sede civile avverso l'ordinanza di rilascio e il relativo giudizio risulta tuttora pendente, con prossima udienza fissata per il 12 giugno 2026.

Da quanto appreso dalla consultazione del sito di giustizia amministrativa, i ricorrenti

hanno anche proposto, avverso tale ordinanza cautelare, appello dinanzi al Consiglio di Stato che lo ha però rigettato con ordinanza n. 2193/2020. Con riferimento al giudizio in oggetto, per il quale l'Avvocatura aveva ricevuto, in data 4 luglio 2024, il prescritto avviso di perenzione ultra-quinquennale ai sensi dell'art. 82 cod. proc. amm., dalla consultazione del sito della Giustizia Amministrativa si è appreso che è stata depositata, in data 3 ottobre 2024, apposita "DICHIARAZIONE DI INTERESSE ALLA DECISIONE" da parte di alcuni dei ricorrenti. Con sentenza n. 10949 del 5 giugno 2025 favorevole all'Agenzia, il TAR si è pronunciato per il rigetto del ricorso confermando le ordinanze di sfratto.

A gennaio 2025 - a seguito di accessi eseguiti nel corso del 2024 presso le unità immobiliari - sono stati inviati a tutti gli occupanti ancora presenti appositi avvisi di rilascio al fine di eseguire le ordinanze di sfratto già notificate e tentare di conseguire la liberazione degli alloggi. Nel mese di aprile 2025 sono stati eseguiti ulteriori accessi volti a sollecitare il rilascio. In occasione di tali accessi, è stata constatata una situazione generalizzata di fragilità sociale per molti degli occupanti, dovuta in alcuni casi all'anzianità ed a patologie mediche, rappresentate e documentate dai medesimi anche all'esito delle comunicazioni di avvio del procedimento di sgombero.

Gli alloggi liberati da due inquilini sono oggi interessati da interventi di ristrutturazione, affinché possano essere destinati ad un utilizzo più proficuo per l'Agenzia del Demanio.

Relativamente alla porzione dell'immobile ubicato in **Roma, Via del Quirinale n. 28, scala C, ex alloggi al piano 4°**, il contratto di locazione con la Presidenza del Consiglio dei ministri per le esigenze logistiche del nuovo Dipartimento Casa Italia, avente durata sessennale, al canone annuo di € 104.836,90 a seguito della decurtazione del 30% prevista dalla legge, è scaduto il 13 novembre 2023.

L'Amministrazione detiene l'immobile per i propri fini istituzionali in regime extracontrattuale e ha chiesto l'avvio del procedimento tecnico/amministrativo volto alla stipula di un nuovo contratto di locazione passiva, per un sessennio. L'Agenzia sta valutando se dare corso all'istanza o prediligere una diversa destinazione per gli spazi richiesti.

In riferimento alla porzione dell'immobile ubicato in **Roma, Via del Quirinale n. 28, scala C, ex alloggi al piano 4° e 5°**, il Reggimento Corazzieri ha chiesto ulteriori locali all'interno del compendio di Sant'Andrea al Quirinale, oltre a quelli già occupati con accesso da Via Piacenza nn.1- 3, per soddisfare le proprie esigenze operative.

Pertanto, in data 7 aprile 2022 è stato stipulato, tra l'Agenzia del Demanio e il Ministero dell'Interno – Prefettura di Roma UTG, apposito atto di locazione di durata sessennale al canone annuo di € 91.000,00, ai sensi dell'art. 16 sexies del DL 146/2021, avente ad oggetto sia i locali già in uso al Reparto della Presidenza della Repubblica, sia le ulteriori unità immobiliari site in via del Quirinale n. 28 piano 4° e 5°.

Dal 2024 il canone relativo a tale contratto è stato aggiornato secondo la variazione ISTAT, per effetto della mancata proroga al 2024 della previsione di cui all'art. 3, comma 1, del D.L. 95/2012, secondo la quale *“l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT, previsto dalla normativa vigente non si applica al canone dovuto dalle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione (...) per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali.”*

Il bene immobile ubicato in **Roma, Via Piacenza n. 3** - facente parte del complesso di Sant'Andrea al Quirinale – è destinato attualmente a sede della Direzione Roma Capitale e della Direzione Regionale Lazio. Il bene, inoltre, è utilizzato in quota parte:

1. dalla Struttura per la Progettazione;
2. dall'Arma dei Carabinieri - Reggimento Corazzieri che occupa, al piano rialzato, circa 150,00 mq. Il suddetto utilizzo è stato oggetto del contratto di locazione sessennale stipulato in data 7 aprile 2022, relativo anche agli ulteriori locali siti in via del Quirinale n. 28 piano 4° e 5°. Nel corso del 2024 il canone relativo a tale contratto è stato aggiornato secondo la variazione ISTAT, per effetto della mancata proroga al 2024 della previsione di cui all'art. 3, comma 1, del D.L. 95/2012, secondo la quale *“l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT, previsto dalla normativa vigente non si applica al canone dovuto dalle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione (...) per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali.”*

Ad inizio 2025, il Commissario Straordinario per il M.O.S.E. - che occupava, al piano rialzato, una stanza di mq 27,00 circa, in virtù del contratto di locazione stipulato il 5 agosto 2021, di durata sessennale - ha formalmente comunicato la volontà di recedere anticipatamente dal contratto, con decorrenza da gennaio 2025.

Per quel che concerne l'immobile ubicato in **Roma, Via del Commercio n. 27**, utilizzato dall'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, in data 24 ottobre 2018 è stato notificato dal MIBAC il D.M. n. 78 dell'8 ottobre 2018 che ha impresso le prescrizioni di tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004 sull'intero compendio. Contestualmente, è altresì pervenuta l'autorizzazione da parte del MIBAC alla stipula del contratto di locazione in favore dell'Agenzia delle Dogane.

Successivamente, con nota prot. n. 27359 del 19 novembre 2018, l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli ha reiterato la richiesta di sottoscrizione del contratto in parola, chiedendo nuovamente l'applicazione dell'abbattimento del 30% anche alle indennità di occupazione dovute fino alla stipula dell'atto. A tal proposito, l'Agenzia del Demanio ha ritenuto applicabile tale abbattimento anche alle pregresse indennità.

Al contempo, l'Agenzia delle Dogane e Monopoli ha corrisposto all'Agenzia del Demanio, a titolo di indennità di occupazione, la somma annua di € 728.000,00 (pari all'abbattimento del 30% del canone di mercato precedentemente determinato e comunicato).

Tenuto conto delle tempistiche dettate dall'iter di locazione passiva, è stato determinato dalla Commissione per la Verifica di Congruità delle valutazioni tecnico-estimative dell'Agenzia il canone locativo di mercato, valevole per l'anno 2021, nella misura di € 1.041.000,00/anno.

Nel mese di agosto del 2022 la suddetta Commissione, cui è stato richiesto apposito aggiornamento, ha ritenuto di confermare come congruo il corrispettivo annuo per il medesimo anno in € 1.041.000,00. Nel dicembre 2022 la Direzione Roma Capitale ha provveduto a far redigere anche l'Ape aggiornato relativo all'immobile, propedeutico alla stipula dell'eventuale nuovo contratto.

In data 20 luglio 2023, è stato rilasciato in favore dell'Agenzia delle Dogane il provvedimento di nulla osta alla stipula del contratto di locazione al canone annuo di

€ 728.700,00 (IVA esclusa), determinato a seguito dell'abbattimento del 30% del canone di mercato, pari ad € 1.041.000,00, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3, comma 10, del D.L. n. 95/2012.

In data 3 agosto 2023, è stato stipulato il contratto di locazione al suddetto canone per la durata di sei anni, non rinnovabili tacitamente, decorrenti dalla data di sottoscrizione.

Dal 2024 il canone relativo a tale contratto è stato aggiornato secondo la variazione ISTAT, per effetto della mancata proroga al 2024 della previsione di cui all'art. 3, comma 1, del D.L. 95/2012, secondo la quale *“l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT, previsto dalla normativa vigente non si applica al canone dovuto dalle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione (...) per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali.”*

**Rischi finanziari**

L'Agenzia non ha al momento attiva alcuna linea di finanziamento ed è quindi esente dal rischio di "tasso".

La totalità delle transazioni è operata in euro e quindi non sussiste il rischio di cambio "transattivo".

L'Agenzia non detiene partecipazioni in società che redigano il bilancio in valute diverse dall'euro e quindi non sussiste il rischio di cambio "traslativo".

Per quanto concerne le disponibilità liquide si rammenta che l'Agenzia è in regime di "tesoreria unica" ai sensi dell'articolo 70, comma 2, del D.Lgs. n. 300/1999.

**Rischi normativi**

Al di là di quanto segnalato nella precedente sezione dei rischi commerciali, non risultano rischi normativi tali da determinare significativi e specifici impatti sul bilancio. Al pari il rischio fiscale è da considerarsi limitato alla residuale attività commerciale essendo l'attività svolta dall'Agenzia di tipo prevalentemente "istituzionale".

**Rischi connessi ad altre gestioni per conto dello Stato**

Con riguardo alle altre gestioni di cui alla precedente sezione relativa ai fondi stanziati sui capitoli del bilancio dello Stato, segnatamente:

- *liti, arbitraggi, risarcimenti;*
- *restituzioni e rimborsi;*
- *restituzioni di depositi per adire agli incanti e per spese d'asta;*
- *imposte e contributi gravanti su beni dello Stato;*
- *interessi passivi e di mora,*

si evidenzia come i relativi oneri gravino direttamente sui corrispondenti capitoli di spesa e quindi non determinino effetti sulla situazione economica e patrimoniale dell'Agenzia.

**Rischi da contenzioso**

Per quanto riguarda il contenzioso legale debbono evidenziarsi le usuali obiettive difficoltà, segnalate dalla Direzione competente, nella valutazione del fondo da

---

accantonarsi, avendo comunque provveduto, la stessa, alla consueta puntuale ricognizione dei contenziosi capaci di generare potenziali passività in capo all’Agenzia, segnalati dalle Direzioni Territoriali, alla valutazione del grado di probabilità con il quale le stesse passività potrebbero manifestarsi e alla stima del relativo onere, per quanto possibile. Tale alea è determinata anche dalla pluralità dei soggetti spesso citati in giudizio insieme all’Agenzia. Peraltro, l’ente patrocinante, che è l’Avvocatura dello Stato, non rilascia valutazioni utili all’applicazione del principio contabile di riferimento (Principio Contabile n. 31), come invece avviene da parte dei patrocinanti del libero foro.

Si evidenzia, quindi, come non siano sempre disponibili dati ragionevolmente certi in merito al probabile esito dei giudizi pendenti; inoltre, l’alea delle controversie, nonché la complessità delle stesse, consentono spesso una valutazione soltanto in via presuntiva in ordine alla possibilità che il danno, qualora accertato, debba essere posto a carico dello Stato, in quanto “proprietario” dei beni, ovvero dell’Agenzia, in quanto “gestore” dei beni stessi.

Ai fini della quantificazione dell’onere da iscrivere nel fondo rischi, si procede assumendo quale valore di riferimento l’importo del *petitum*, sul quale viene applicata una percentuale correlata al grado stimato di possibile soccombenza, articolato su tre livelli: alto, medio e basso. In particolare, il *petitum* viene considerato rispettivamente al 90%, 60% e 30%. L’importo così determinato viene poi ulteriormente ridotto in funzione del numero di soggetti chiamati in giudizio congiuntamente all’Agenzia, al fine di riproporzionare il presumibile onere potenziale imputabile all’Ente.

---

## **EVOLUZIONE DEL MODELLO 231, LA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E LA TRASPARENZA**

### ***Il modello 231/01***

Il 2025 è stato caratterizzato dal cambio di compagine dell'Organismo di Vigilanza (OdV) avvenuto ad agosto. L'OdV ha esercitato le proprie funzioni nel rispetto delle previsioni normative eseguendo apposite verifiche i cui esiti sono stati condivisi con i vertici dell'Agenzia e non hanno dato luogo a violazioni del Modello. Nel corso del I trimestre dell'anno è stato aggiornato il Catalogo dei Reati allegato al Modello 231.

### ***La prevenzione della corruzione e la trasparenza***

Il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) 2025-2027 pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet dell'Agenzia è stato deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 30 gennaio 2025.

Il PTPCT accoglie al proprio interno una apposita sezione dedicata alla Trasparenza, intesa quale strumento fondamentale per la prevenzione della corruzione.

Nel corso del 2025 è proseguita l'opera di sensibilizzazione sui contenuti del PTPCT e, al fine di rafforzare all'interno dell'Agenzia la cultura della prevenzione della corruzione e della trasparenza, sono state previste specifiche attività formative in materia.

L'Agenzia ha inoltre continuato a presidiare il quadro di riferimento in materia di Amministrazione Trasparente.

In seguito alla pubblicazione della Delibera ANAC n. 192 del 7 maggio 2025 relativa alle "*Attestazioni OIV, o strutture con funzioni analoghe, sull'assolvimento degli obblighi di pubblicazione riferiti all'annualità 2025*", l'Organismo Interno di Valutazione (OIV) del MEF ha condotto nel corso dell'anno apposite verifiche sui dati pubblicati dall'Agenzia nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet, al termine delle quali ha rilasciato in data 14 luglio 2025 l'attestazione di veridicità e di attendibilità di quanto riportato nella scheda di monitoraggio rispetto a quanto pubblicato sul sito web dell'Amministrazione.

Nel corso dell'anno si è provveduto, inoltre, al monitoraggio mensile delle diverse tipologie di accesso pervenute alle Direzioni/ Strutture dell'Agenzia. La seguente

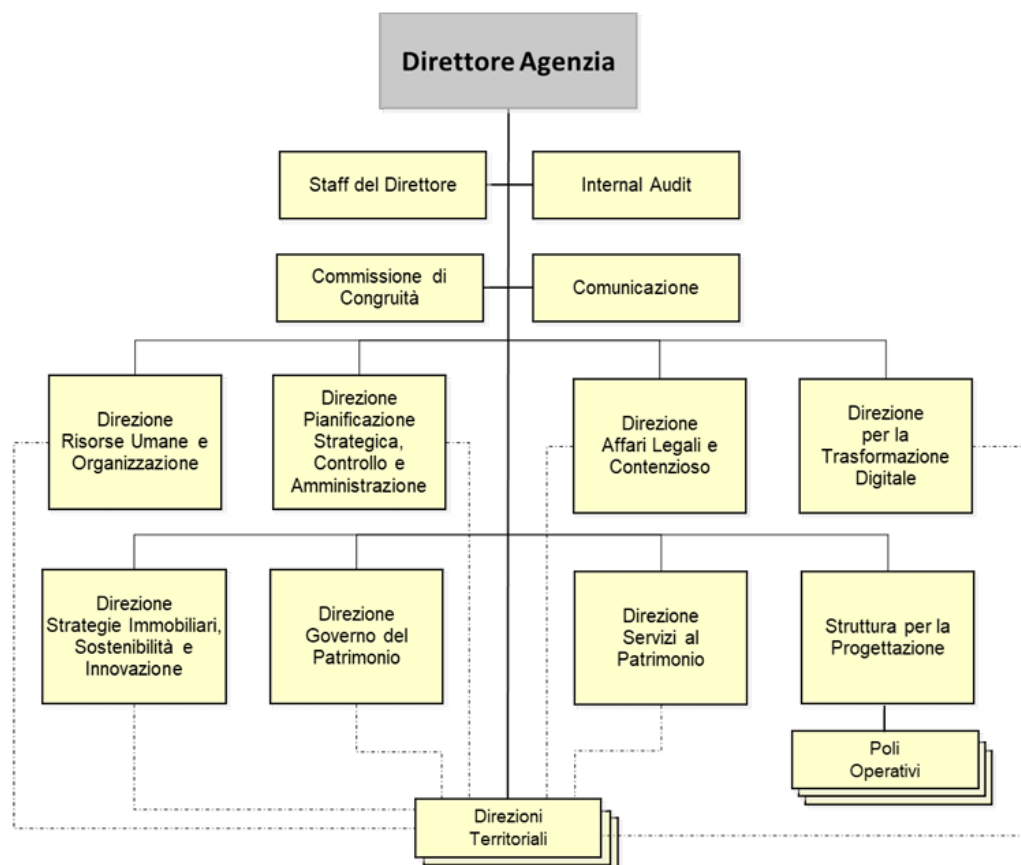
tabella fornisce un quadro riepilogativo di tutte le istanze di accesso ricevute/evase nell'anno.

<i><b>Tipologia di accesso</b></i>	<i><b>Numero istanze ricevute</b></i>	<i><b>Numero istanze evase</b></i>
Accessi civici "semplici"	0	0
Accessi civici generalizzati (c.d. FOIA)	25	25
Accessi agli atti ex L. 241/90	307	284
<b>Totali</b>	<b>332</b>	<b>309</b>

In conformità alle previsioni della Determinazione ANAC n. 1309/2016, il Responsabile della prevenzione della Corruzione e della Trasparenza ha monitorato mensilmente gli accessi civici ricevuti, al fine di consolidarli in un unico "Registro degli Accessi civici" pubblicato semestralmente nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito.

## LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA E L'ORGANICO

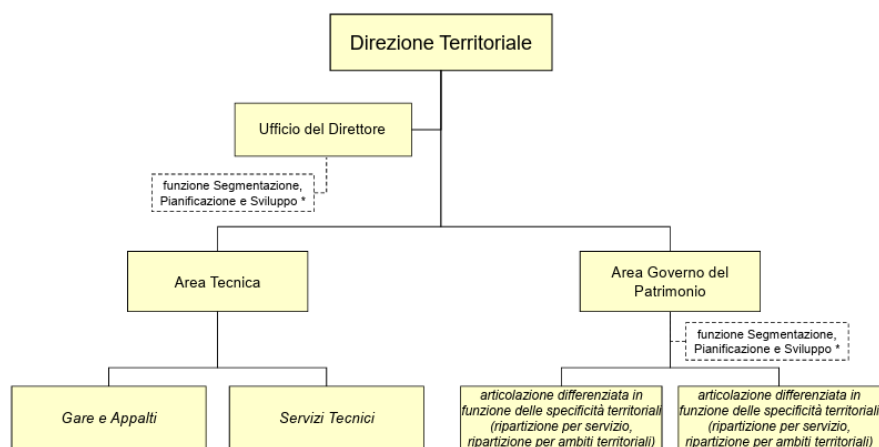
In coerenza con il vigente Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Agenzia, il macro-assetto dell'Agenzia del Demanio è rappresentato nella figura che segue.



Per quanto riguarda le strutture territoriali, il modello organizzativo di riferimento prevede una funzione di staff "Ufficio del Direttore" che cura prevalentemente le attività trasversali della struttura nonché i veicoli confiscati, un'Area Governo del Patrimonio, all'interno della quale sono articolati i servizi territoriali competenti per ambito geografico, nonché un'Area Tecnica dedicata alla gestione degli interventi edilizi.

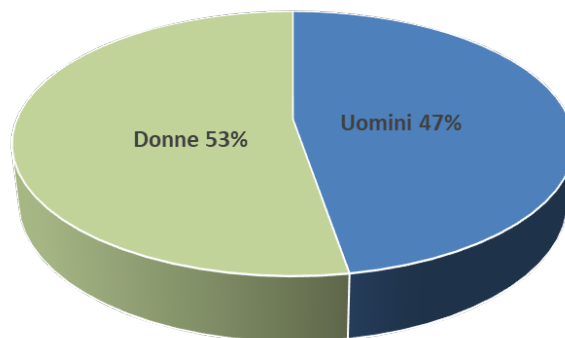
Le Direzioni Territoriali assicurano, inoltre, anche attraverso la funzione "Segmentazione, Pianificazione e Sviluppo", l'attività di sviluppo delle progettualità sul territorio, operando in sinergia e con il supporto metodologico e operativo delle strutture centrali competenti.

In tale contesto, i Piani Città degli immobili pubblici ricoprono il ruolo di strumento cardine della strategia evolutiva dell’Agenzia. Di seguito il modello di riferimento delle direzioni territoriali.



\* La funzione può essere collocata nell'ambito di una delle diverse unità organizzative di secondo livello in funzione delle peculiarità delle singole Direzioni Territoriali.

Infine, con riguardo al personale in forza all’Agenzia (\*), si riportano di seguito le relative principali informazioni.



<b>Età media</b>	<b>47</b>					
<b>Fascia d'età</b>	<b>&lt;30</b>	<b>30-40</b>	<b>41-50</b>	<b>51-60</b>	<b>&gt;60</b>	
<b>Organico</b>	14	259	671	377	73	<b>1.394</b>
<b>Titoli di studio</b>	<b>Licenza elementare - media</b>		<b>Diploma</b>		<b>Laurea - Diploma universitario</b>	
<b>Organico</b>	1		313		1.080	

(\*) include i dipendenti a tempo determinato assunti per progetti speciali e per la sostituzione del personale in aspettativa/distacco).

---

## IL REGIME FISCALE

### Iva/Ires

Con l'approvazione del D.Lgs. 173/2003 si è sancito il cambiamento dello status giuridico dell'Agenzia del Demanio da quello di Ente Pubblico non Economico a quello di Ente Pubblico Economico.

Il D.Lgs. 300/1999 ha stabilito, all'articolo 2, che *"I Ministeri svolgono, per mezzo della propria organizzazione, nonché per mezzo delle agenzie disciplinate dal presente decreto legislativo, le funzioni di spettanza statale nelle materie e secondo le aree funzionali indicate per ciascuna amministrazione dal presente decreto, nel rispetto degli obblighi derivanti dall'appartenenza all'Unione Europea"*.

All'articolo 65 il medesimo decreto ha attribuito all'Agenzia del Demanio *"l'amministrazione dei beni immobili dello Stato"*.

In considerazione di quanto sopra, per l'Agenzia non si è configurato esercizio di impresa commerciale, se non per quelle minori e residuali prestazioni svolte per committenti terzi non configurabili come Amministrazioni centrali dello Stato o non riconducibili a specifiche disposizioni di legge.

Di conseguenza, con riferimento sia all'articolo 74 del TUIR sia all'articolo 4 del D.P.R. 633/1972, si è assunta tanto l'esclusione da tassazione ai fini IRES dei proventi non riferibili ad attività commerciale (e quindi dei corrispettivi derivanti dagli accordi sottoscritti con il Ministero dell'Economia e delle Finanze), quanto il non assoggettamento ad IVA dei medesimi.

Per quanto riguarda l'attività commerciale, la stessa è stata assoggettata alle normative IRES e IVA.

### Irap

Con riferimento all'articolo 10 bis, commi 1 e 3, del D.Lgs. 446/1997 è stato assunto il metodo retributivo quale sistema per individuare la base imponibile, determinata in un importo pari all'ammontare delle seguenti voci:

- retribuzioni erogate al personale dipendente (rilevanti ai fini contributivi, come specificato dalla circolare Ministero Finanze n. 97/E del 9 aprile 1998);
- redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente di cui all'articolo 47 e compensi erogati per collaborazioni coordinate e continuative di cui all'articolo 49, comma

2, lett. a) del TUIR;

- compensi per attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente di cui all'articolo 81, comma 1, lettera 1 del TUIR.

L'aliquota di imposta applicata è stata dell'8,5 % in ottemperanza dell'articolo 16, comma 2, del D.Lgs. 446/1997.

### **Imposta di bollo**

Per l'imposta di bollo si è applicato il regime previsto dall'articolo 8 del D.P.R. 642/1972 in base al quale nei rapporti con lo Stato l'imposta di bollo, quando dovuta, è sempre a carico dell'altra parte.

### **Imposta di registro**

Per l'imposta di registro si è applicato il regime di cui all'articolo 57, comma 7, del D.P.R. 131/1986 in base al quale per gli atti di cui è parte lo Stato, obbligata al pagamento dell'imposta è esclusivamente la parte contraente, in deroga alla Legge 392/1978.

A dicembre 2010 l'Agenzia delle Entrate, rispondendo ad una specifica richiesta di interpretazione formulata dall'Agenzia del Demanio, ha rilevato come l'articolo 1, comma 295, della Legge 296/2006, abbia esteso alle Agenzie Fiscali la disposizione prevista per le Amministrazioni dello Stato contenute nel D.P.R. 131/1986. In forza di tale estensione, ai sensi del citato articolo 57, comma 7, del TUR, *“l'Agenzia del Demanio non è assoggettata all'obbligo del pagamento dell'imposta di registro, con la conseguenza che la relativa obbligazione tributaria rimane a totale carico dell'altra parte contraente sempreché l'imposta non sia dovuta per atti presentati volontariamente per la registrazione dalle amministrazioni dello Stato”*.

### **Imposte locali**

L'Agenzia del Demanio è soggetto passivo d'imposta con riferimento agli immobili di proprietà.

## L'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI VOLTE AL CONTENIMENTO DELLA SPESA

Al fine di una più chiara rappresentazione delle poste in gioco con riguardo all'applicazione dell'articolato e complesso sistema di norme alla data vigenti volte al contenimento della spesa, si riporta di seguito uno schema riepilogativo di quelle di interesse per l'Ente, rappresentando il confronto tra il limite vigente e la spesa effettuata per l'anno 2025 sia in forma aggregata (Agenzia + Struttura per la progettazione) che distinta tra Agenzia e Struttura. Si segnala che in base all'articolo 1, comma 590, della Legge n. 160/2019, a decorrere dall'anno 2020 cessano di applicarsi le norme in materia di contenimento e di riduzione della spesa elencate nell'allegato A della citata Legge, relative alle spese per studi di incarichi e consulenza, missioni, attività di formazione, manutenzioni straordinarie e ordinaria degli immobili, convegni, mostre, pubblicità e spese di rappresentanza.

Nella prima tabella vengono elencate le norme cui si assolve attraverso il riversamento all'entrata del bilancio dello Stato dell'1,1% dello stanziamento di bilancio (così come previsto dall'articolo 6, comma 21-sexies, del DL 78/2010 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 1 - Norme cui si assolve con il riversamento dell'1,1%

(migliaia di euro)

Riferimento normativo	Contenuto sintetico	Limite	Consuntivo 2025	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.	<b>375,0</b>	<b>547,9</b>	<b>510,9</b>	<b>37,0</b>

Con riferimento alle disposizioni dell'articolo 6, comma 21-sexies, del D.L. 78/2010, convertito nella Legge 122/2010, si precisa che secondo le indicazioni della Ragioneria

(cfr. nota RGS n. 39388 del 5 aprile 2011), l'importo sul quale imputare la percentuale dell'1,1% è costituito dallo stanziamento previsto dalla legge di bilancio sui capitoli di pertinenza di ognuna delle Agenzie, decurtato dei relativi oneri per il personale.

In ossequio a tale disposizione, l'Agenzia ha effettuato nel mese di giugno un versamento di € 441.540 sul capitolo di entrata del bilancio dello Stato n. 3422 - capo X, riferito al saldo-dovuto per l'annualità 2024 ed un accantonamento nel Bilancio di € 448.447, riferito al saldo dovuto per l'annualità 2025, il cui versamento sarà effettuato a giugno 2026. Con tale versamento si intende assolto anche l'adempimento previsto dall'articolo 61, comma 17, del D.L. 112/2008, convertito nella Legge 133/2008 (*"le somme rivenienti dalle riduzioni di spesa di cui all'art.61 cc 2 e 5 [...] sono versate annualmente dagli enti e dalle amministrazioni dotati di autonomia finanziaria ad apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato"*).

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

Tabella 2 - Norme escluse dal beneficio del riversamento dell'1,1%

<b>Riferimento normativo</b>	<b>Contenuto sintetico</b>
Art. 5 comma 7 D.L. 95/2012 convertito con L. 135/2012	Il valore dei <b>buoni pasto</b> , 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 <b>ferie, i riposi ed i permessi</b> spettanti al personale sono obbligatoriamente fruiti e non danno luogo in nessun caso alla corresponsione di trattamenti economici sostitutivi
Art. 5 comma 9 D.L. 95/2012 convertito con L. 135/2012	E' fatto divieto di attribuire incarichi di <b>studio e di consulenza</b> 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.

Il superamento del limite per le spesa per il noleggio e l'esercizio delle autovetture è principalmente riconducibile, per quanto riguarda l'Agenzia, alle esigenze dei servizi tecnici impegnati nella conduzione di un crescente numero di interventi edilizi che si aggiungono, di fatto, alle consuete attività di vigilanza e tutela dei beni demaniali svolte dal personale delle Direzioni Regionali.

Inoltre, in ottemperanza alle disposizioni normative di cui ai commi 830 e 834 dell'articolo 1 della Legge di Bilancio 2025, precisate dalla RGS con propria circolare 7 aprile 2025, n. 7, si è provveduto, distintamente per Agenzia del Demanio e Struttura

per la Progettazione, a determinare, rispettivamente in misura pari a € 519.612 ed a € 167.626, il 25% della spesa relativa al personale cessato a qualsiasi titolo nel 2024 (a tal fine considerando tutte le cessazioni di risorse con rapporto di lavoro a tempo indeterminato con esclusione delle sole risorse in quota d'obbligo appartenenti alle categorie ex art. 1 e 18 L. 68/99) e a riversare tali importi all'entrata del bilancio dello Stato sul capitolo n. 3441 nel mese di aprile.

Infine, si precisa che per la quantificazione della spesa relativa alle cessazioni intervenute nel 2024 si è considerato il costo complessivo del personale cessato (Retribuzione Annuale Lorda, oneri riflessi, Indennità di Vacanza Contrattuale, Trattamento di Fine Rapporto/Trattamento di Fine Servizio), con esclusione delle sole componenti accessorie (premi, straordinari, etc.).

## LA TUTELA DELLA PRIVACY E LA PROTEZIONE DEI DATI

Nel corso dell'anno è proseguito il processo di attuazione del Regolamento (UE) 2016/679 - GDPR, da parte dell'Agenzia, mediante attività orientate alla valutazione in *privacy by design* di progetti specifici, la costante formazione e sensibilizzazione del personale, il supporto giuridico al Titolare nonché il supporto alle strutture per la stesura di testi e la formulazione di pareri da parte del Responsabile della Protezione dei Dati (RPD).

I progetti sono stati valutati alla luce dei rischi potenziali collegati all'uso di nuove tecnologie, per lo sviluppo di processi, sistemi e applicazioni che assicurino, in potenza, una protezione fin dalla progettazione per i diritti e le libertà fondamentali degli interessati.

Con specifico riferimento all'attività formativa e di supporto, l'*accountability* dell'Ente si è espressa sia mediante l'erogazione di sessioni formative in favore del personale neoassunto, con focus sul Regolamento (UE) 2016/679, sia con *workshop* su specifiche attività trattamentali di competenza degli Uffici. I corsi di formazione sono stati curati dal RPD interno, il quale ha svolto, in aula, il ruolo di docente.

Sono stati stimolati approcci metodologici per lo sviluppo di progetti ed attività improntati al GDPR, tenuto conto dello stato dell'arte delle misure organizzative e tecniche, dell'assetto organizzativo dell'Agenzia e della tecnologia disponibile, dei costi dei servizi, del grado di conoscenza e valutazione dei rischi, della tipologia dei dati trattati e delle finalità di trattamento perseguite.

In relazione all'ambito di riferimento, si evidenzia l'ampio coinvolgimento di un Comitato per la protezione dei dati personali, istituito a livello centrale, e di una rete di referenti delle strutture di territorio operanti in stretto raccordo con il Responsabile della Protezione dei Dati.

L'azione di consulenza del RPD ha accompagnato le funzioni istituzionali dell'Agenzia, in particolare, per progetti con impatto su larga scala. Il RPD ha partecipato a gruppi di lavoro interni per l'analisi e pareri riconducibili alla disciplina in oggetto, fornendo consulenza e supporto per le valutazioni riguardanti trattamenti di dati, inerenti nuovi progetti, che hanno interessato diverse aree dell'Ente.

Il RPD ha fornito altresì pareri circa la sussistenza di eventuali violazioni dei dati personali, ai fini delle eventuali determinazioni dell'Ente previste dal GDPR (*Data*

*breach*) e ha svolto attività di sorveglianza sulle attività delle Direzioni Territoriali in particolare per il tramite della Rete Territoriale Privacy.

Il RPD ha infine fornito consulenza per il riscontro, da parte del Titolare, alle istanze degli interessati.

La funzione del RPD è interna all'Agenzia ed è incardinata nell'Ufficio del Direttore Affari Legali e Contenzioso.

---

## LA SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO

L'attività ordinaria del Servizio di Prevenzione e Protezione (SPP) in ottemperanza agli obblighi previsti dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., ha garantito il supporto all'organizzazione e alla gestione della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro di tutte le sedi dell'Agenzia, ivi compresa la Struttura per la progettazione. Tale attività è stata assicurata attraverso un costante monitoraggio periodico da remoto, un confronto continuo con gli Addetti al Servizio di Prevenzione e Protezione (ASPP) territoriali e con i Dirigenti Delegati per la Sicurezza, nonché mediante sopralluoghi effettuati direttamente dal Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP).

Il rapporto con gli ASPP delle sedi è stato costantemente attivo e proficuo, sia in termini di confronto operativo sia con riferimento alla formazione e all'aggiornamento sulle attività e sugli adempimenti connessi al Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza sul Lavoro. L'attività di supporto ha riguardato non solo gli aspetti normativi, ma anche quelli logistici e organizzativi, con particolare attenzione alle nomine di figure previste dall'organigramma della sicurezza della sede di lavoro (medico competente, preposto, addetti della squadra di emergenza, RLS), in cui il Servizio ha coordinato e monitorato tutti gli adempimenti correlati alle suddette nomine.

La **Sorveglianza Sanitaria** è stata regolarmente garantita mediante l'effettuazione di visite mediche preventive, periodiche e straordinarie, nel rispetto delle tempistiche previste dalla normativa vigente (visite preventive effettuate entro e non oltre 60 giorni dalla data di assunzione). Nel corso dell'esercizio 2025 sono state effettuate complessivamente **672** visite mediche, di cui **120** per i lavoratori assegnati alla SpP.

Tutti i giudizi di idoneità espressi dal Medico Competente sono stati registrati sull'applicativo aziendale SALUS, consentendo un monitoraggio costante e centralizzato delle attività di sorveglianza sanitaria. In presenza di eventuali prescrizioni o limitazioni, il Sistema ha garantito il coinvolgimento del Datore di Lavoro, del Dirigente Delegato per la Sicurezza e del Preposto. Con riferimento alle sedi di Roma, per ragioni di economicità di scala e di ottimizzazione dell'efficienza organizzativa, la gestione della sorveglianza sanitaria è stata affidata direttamente al Servizio di Prevenzione e Protezione, che ne coordina le visite mediche. In linea con la programmazione prevista, in funzione della scadenza contrattuale, nel mese di luglio si è conclusa la procedura di affidamento del nuovo servizio di Sorveglianza sanitaria,

con la conseguente nomina della Dott.ssa Giammichele quale Medico Competente e Coordinatore di tutti i medici Territoriali.

La **formazione obbligatoria** in materia di salute e sicurezza sul lavoro è stata erogata con regolarità, mediante corsi rivolti ai lavoratori neoassunti (entro 60 giorni dalla data di assunzione), ai lavoratori, ai preposti, ai dirigenti, agli RLS e agli ASPP. Come da organizzazione interna i corsi erogabili in modalità remota sono stati gestiti centralmente dal Servizio di Prevenzione e Protezione, con il supporto di un ente formatore esterno, al fine di migliorarne l'efficienza organizzativa e il monitoraggio delle attività. La formazione degli addetti alle squadre di emergenza (antincendio e primo soccorso/BLSD), vista la presenza dovuta all'addestramento, è stata invece organizzata dagli ASPP territoriali in relazione alle esigenze delle sedi di loro competenza, sotto il coordinamento e il controllo del Servizio di Prevenzione e Protezione; per il personale assegnato alle sedi di Roma, la formazione è stata direttamente curata dal Servizio stesso per maggior efficienza nella gestione.

Tutti gli attestati di formazione e aggiornamento sono stati registrati sull'applicativo aziendale NOTUS, consentendo il monitoraggio centralizzato delle scadenze formative. Nel periodo 1° gennaio – 31 dicembre 2025, in attuazione degli obblighi formativi previsti dal D.Lgs. 81/2008, sono state formate n. **358 risorse** per un totale complessivo di **2.693 ore di formazione** relativamente a addetti antincendio e primo soccorso, formazione obbligatoria (generale, specifica, preposti, dirigenti, RLS, ASPP).

Il monitoraggio dei Dispositivi di Protezione Individuale (DPI) specifici per gli addetti antincendio e per le attività di sopralluogo è stato effettuato con cadenza semestrale dai Preposti nominati presso ciascuna sede ed è stato oggetto di verifica da parte del Servizio di Prevenzione e Protezione. Per i nuovi addetti antincendio e per i lavoratori che, in relazione alla mansione svolta, operano in attività esterne, sono stati forniti i DPI specifici, in conformità a quanto previsto dal Documento di Valutazione dei Rischi (DVR).

Nel primo semestre dell'anno sono stati aggiornati tutti i Documenti di Valutazione dei Rischi, in collaborazione con gli ASPP territoriali. Gli aggiornamenti hanno riguardato non solo l'organigramma della sicurezza, ma anche le risultanze emerse dalla valutazione del rischio da stress lavoro-correlato.

Nel corso dell'anno è terminata la campagna di monitoraggio per la valutazione del rischio radon, effettuata presso alcune sedi dell'Agenzia, selezionate in funzione della normativa vigente, il cui ciclo annuale si è concluso a ottobre 2025. Le risultanze hanno avuto risvolti favorevoli per tutti i luoghi di lavoro, ad esclusione della sede di via del Quirinale/via Piacenza, in cui il Datore di lavoro ha nominato un Esperto in radioprotezione e risanamento radon, mettendo in atto misure cautelative e preventive per le risorse, informando come previsto dalla norma gli Enti preposti. Dalle risultanze è comunque emerso che nessuna risorsa ha superato i valori di esposizione normata. Inoltre, al fine di informare i lavori sulla tematica della valutazione del gas radon, a seguito di tempestiva comunicazione è stata indetta dal RSPP ai primi di dicembre una riunione coinvolgendo anche l'esperto in radioprotezione ed il Medico competente.

Nel mese di marzo è stata aggiornata la sezione intranet dedicata alla Salute e Sicurezza, in recepimento del nuovo Sistema di Gestione conforme alla norma UNI ISO 45001, che definisce uno standard internazionale per i sistemi di gestione della salute e sicurezza sul lavoro. Tale attività ha comportato l'aggiornamento della Politica per la Salute e Sicurezza nonché l'implementazione e l'adeguamento dell'intera documentazione di Sistema (procedure, informative, modelli operativi), rendendola conforme ai requisiti normativi e agli standard di riferimento.

Nel mese di settembre è stato inoltre realizzato il *workshop* "Verso la certificazione ISO 45001", che ha visto il coinvolgimento in presenza di tutti gli Addetti al Servizio di Prevenzione e Protezione (ASPP) e la partecipazione dei Dirigenti Delegati per la Sicurezza, dei Rappresentanti dei Lavoratori per la Sicurezza (RLS), dei Preposti e dei *Building Manager* delle sedi. L'iniziativa ha rivestito un ruolo strategico nel percorso di avvicinamento alla certificazione, consentendo di diffondere in modo omogeneo la conoscenza del nuovo Sistema di Gestione e di sensibilizzare tutte le figure coinvolte sulle nuove tematiche organizzative e operative in materia di salute e sicurezza sul lavoro. La partecipazione attiva degli ASPP si è rivelata fondamentale per avviare un processo strutturato di coinvolgimento degli attori del Sistema, attraverso lo svolgimento di lavori di gruppo e momenti di approfondimento dedicati all'analisi e all'applicazione concreta del nuovo Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza sul Lavoro, favorendo una maggiore consapevolezza e condivisione delle responsabilità.

A fine ottobre, in concomitanza con il Riesame di Direzione previsto dalla ISO 45001 -

che prevede la verifica di idoneità, adeguatezza e efficacia del Sistema di Gestione Salute e Sicurezza con la definizione di azioni comuni per il miglioramento, al quale hanno partecipato oltre al Datore di Lavoro, tutti i DDS, RSGSL, RSPP/ASPP, RLS e il Medico competente - è stata effettuata, in adempimento all'art.35 del D.lgs. 81/08, la riunione periodica che ha visto il coinvolgimento di tutte Direzioni.

A seguito dell'implementazione del Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza sul Lavoro in conformità alla norma UNI ISO 45001, l'Agenzia ha manifestato la volontà di procedere alla certificazione del Sistema a livello nazionale. Pertanto, a tal proposito, a fine luglio, è stato affidato a una società accreditata il servizio di certificazione del Sistema di gestione salute e sicurezza sul lavoro, che ha comportato un intenso percorso di verifica articolato in audit interni e audit di parte terza, svolti presso le sedi dell'Agenzia, ivi compresi i Poli della SpP. Il processo di certificazione ha interessato l'intera organizzazione ed è stato caratterizzato da un'attività continuativa e strutturata di verifica della conformità del Sistema di Gestione ai requisiti normativi e procedurali. Il percorso si è concluso in data 17 dicembre con il conseguimento della Certificazione UNI ISO 45001, attestando la piena conformità del Sistema adottato e l'impegno dell'Agenzia nel miglioramento continuo delle condizioni di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Infine, con riferimento agli eventi infortunistici registrati nel corso dell'esercizio 2025, si segnalano n. **8 infortuni** di cui: n. 1 in smart working, n. 2 sul lavoro (*n. 1 lavoratore ha inciampato sul marciapiede pubblico mentre rientrava da una trasferta – n. 1 lavoratore è scivolato accidentalmente nel corridoio dell'ufficio*) e n.5 in itinere.

## **I FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

### **Bilancio di previsione 2026**

Come da Decreto Legislativo n. 91 del 31 maggio 2011, il Comitato di Gestione ha regolarmente deliberato, nella sessione del 17 dicembre 2025, il Bilancio di previsione dell'Agenzia per l'anno 2026.

Nelle more dell'approvazione del documento da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'Agenzia ha adottato la gestione provvisoria (deliberata dal Comitato di Gestione nella stessa seduta) fino al 30 aprile 2026.

L'Ufficio Legislativo Finanze, con nota prot. 5016 del 5 febbraio 2026, ha comunicato all'Agenzia la sospensione dei termini per l'approvazione della delibera, ai sensi del combinato disposto dell'art. 60 del D.Lgs. n. 300 del 1999 e dell'art. 2 del d.P.R. n. 439 del 1998, per consentire al Dipartimento delle Finanze e alla Ragioneria Generale dello Stato di completare le verifiche di rispettiva competenza.

### **Piani degli investimenti immobiliari (capitoli 7754 e 7759)**

Il Comitato di Gestione dell'Agenzia, nella seduta del 17 dicembre 2025, ha altresì deliberato:

- il Piano degli investimenti immobiliari 2026-2028 – capitolo 7754;
- il Piano degli investimenti immobiliari 2026-2028 – capitolo 7759.

I suddetti Piani sono stati tempestivamente trasmessi al Ministero dell'Economia e delle Finanze per la relativa approvazione.

L'Ufficio Legislativo Finanze, con la medesima nota prot. 5016 del 5 febbraio 2026, ha comunicato all'Agenzia la sospensione dei termini anche per l'approvazione delle delibere relative ai Piani di investimento.

### **La Convenzione per l'erogazione dei servizi immobiliari e gestione del patrimonio dello Stato per il triennio 2026 - 2028**

Nel mese di dicembre 2025 l'Agenzia ha altresì inviato al MEF la proposta di Convenzione di servizi 2026 - 2028, già condivisa con il Dipartimento delle Finanze. Si attendono pertanto i tempi tecnici per la successiva firma del documento da parte del Sig. Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Direttore Generale dell'Agenzia.

## **Il 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. 109/2007, di assumerne la gestione fino al termine di efficacia dei relativi provvedimenti.

Al riguardo si segnala che con Decisione (PESC) 2025/2019 del Consiglio dell'UE del 3 ottobre 2025 sono state prorogate fino al 9 ottobre 2026 le misure restrittive relative ad azioni che compromettono o minacciano l'integrità territoriale, la sovranità e l'indipendenza dell'Ucraina.

## **Il Conflitto in Medio Oriente**

La guerra attualmente in corso con l'Iran è iniziata il 28 febbraio 2026, quando Stati Uniti e Israele hanno lanciato una vasta operazione militare contro obiettivi iraniani, dando avvio al conflitto su larga scala.

Le conseguenze economiche di tale evento, derivati per la maggior parte dalla possibile chiusura dello stretto di Hormuz da cui transita circa il 20% del petrolio mondiale, rappresentano un rischio immediato per i mercati globali e per i paesi importatori. Il conseguente aumento dei prezzi energetici e dei beni essenziali potranno avere ripercussioni sull'attività dell'Agenzia al momento non quantificabili.

---

## L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La missione istituzionale affidata dall'art. 65 del D.Lgs. 300/99 e successive modificazioni stabilisce che all'Agenzia del demanio è attribuita l'amministrazione dei beni immobili dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego, di svilupparne il sistema informativo, utilizzando criteri di mercato nella loro valutazione a fini conoscitivi ed operativi, di gestirne con criteri imprenditoriali i programmi di vendita e di acquisto, anche sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria. All'Agenzia è inoltre attribuita la gestione dei veicoli confiscati e dei beni congelati ex art. 12 del D.Lgs. 22 giugno 2007, n. 109.

In base agli Atti di Indirizzo emanati dall'Autorità politica, l'Agenzia assicura la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di quello mobiliare di propria competenza, nonché ogni altra attività prevista da disposizioni normative, con l'obiettivo di generare valore economico sociale e ambientale, con un impatto positivo sull'economia e sul bilancio dello Stato a fronte della riduzione dei costi di gestione, del miglioramento dei rendimenti economico-sociali e dell'incremento del valore patrimoniale. Tali obiettivi sono perseguiti aumentando l'attrattività per l'investimento privato e individuando modelli innovativi di edificio pubblico e soluzioni per favorire la modernizzazione della logistica delle PA e dei servizi resi alla cittadinanza, attraverso l'applicazione di strumenti digitali e tecnologici e dei più avanzati criteri di sostenibilità e la pianificazione integrata con tutti gli *stakeholder* orientata alla massimizzazione della rigenerazione dei territori. Tutto ciò nella massima sinergia con le Amministrazioni di centro e di territorio e con le Istituzioni di riferimento.

Inoltre, come è noto con la Legge di Bilancio 2019 è stata istituita presso l'Agenzia la Struttura per la progettazione - diventata operativa dal 2022 - con il compito di garantire servizi di progettazione di qualità alle Amministrazioni Centrali e agli Enti Territoriali, fornendo anche capacità tecniche, *know-how*, specializzazioni e strumenti innovativi come ulteriore impulso all'evoluzione e rafforzamento dei rapporti con gli Enti Locali, nonché ai processi di rigenerazione urbana e valorizzazione del territorio a beneficio della collettività.

Pertanto, nel quadro complessivo di attuazione degli articolati e sempre crescenti compiti istituzionali, per rispondere al meglio al mutato contesto in cui si trova ad operare, l'Agenzia prosegue nello sviluppo del proprio modello organizzativo e

operativo volto ad accelerare l'attuazione degli investimenti necessari per rifunzionalizzare gli immobili in uso e non utilizzati, puntando contestualmente alla rigenerazione dei territori nelle rispettive peculiarità, secondo tre linee direttrici:

1. **Sostenibilità** – ambiente come valore dell'Agenzia, in linea con il percorso di transizione ecologica del Paese e con gli obiettivi climatici, ambientali ed energetici nazionali ed europei;
2. **Innovazione** – trasformazione del governo e della razionalizzazione del patrimonio con l'adozione di soluzioni digitali e di efficientamento energetico e funzionale degli immobili;
3. **Centralità dell'utenza e dei territori** – approccio orientato verso i fabbisogni delle PA e della collettività, in un'ottica del patrimonio pubblico visto come strumento per soddisfare tali fabbisogni, rispondendo alle peculiarità del territorio e generando positivi impatti economici, sociali e ambientali.

Attuando questa strategia l'Agenzia potrà assumere un ruolo di guida per la valorizzazione del Patrimonio immobiliare del Paese evolvendo verso un nuovo modello di servizi che diffonda le *best practice* e che crei un impatto positivo e misurabile sul bene pubblico e sulla collettività. In particolare, attraverso:

- la gestione degli immobili pubblici mediante l'attuazione progressiva su tutto il territorio nazionale dell'innovativo approccio del "Piano Città degli immobili pubblici", che consente una pianificazione integrata – in accordo con enti territoriali e diverse amministrazioni competenti – dei fabbisogni delle Pubbliche Amministrazioni presenti sul territorio e delle esigenze di valorizzazione degli immobili pubblici. Tale approccio sistemico consentirà di individuare le soluzioni logistiche ottimali per ridurre la spesa dello Stato di funzionamento e di fitti passivi e di concorrere al raggiungimento degli obiettivi governativi in termini di rigenerazione urbana e dei territori (ad esempio soddisfare nuove esigenze di residenzialità nelle città e della nuova dimensione relazionale dell'abitare);
- lo sviluppo di un nuovo modello di ufficio pubblico e la gestione di iniziative di valorizzazione, recupero e riuso del patrimonio per l'inserimento di nuove funzioni "ibride" (cultura, ricerca, benessere, turismo, salute, lavoro), anche come motore di riqualificazione urbana e sociale e di rigenerazione dei territori;
- l'adeguamento dell'offerta di servizi per rispondere pienamente alle esigenze di

riqualificazione energetica, risanamento ambientale e valorizzazione degli edifici pubblici in chiave sostenibile e alla necessità di affiancare le Amministrazioni, anche locali, nei piani di valorizzazione e rigenerazione del territorio;

- l'incremento dello sviluppo e del livello di adozione di soluzioni digitali ed efficientamento degli strumenti in uso, anche attraverso la capitalizzazione degli investimenti già sostenuti perseguendo obiettivi di riduzione della spesa nella gestione e manutenzione degli immobili pubblici, implementazione di soluzioni e servizi resi in modalità smart, integrati, completi e fruibili dalla comunità, creazione di basi dati integrate per la conoscenza, la progettazione integrata, la trasparenza e l'interoperabilità a beneficio dell'utenza, dei territori e della PA;
- il rafforzamento della struttura interna mediante il potenziamento e ampliamento delle professionalità, in grado di saper cogliere appieno le sfide poste dal contesto in continua evoluzione e dagli indirizzi espressi dall'Autorità politica;
- la messa a regime, in condivisione con istituzioni universitarie ed enti di ricerca, dell'innovativo sistema di monitoraggio e valutazione dei risultati attraverso indicatori diversificati anche in ottica ESG, con impatti di breve, medio e lungo termine, misurabili e aggiornabili nel tempo.

A partire da quanto sopra indicato è stato quindi declinato il Piano degli Indicatori, nel quale sono quantificati gli obiettivi annuali (espressi sia in termini di livelli di servizio attesi per ciascuna area di attività/macro-processo che di indicatori di risultato) nelle more della loro definitiva quantificazione per il triennio 2026-2028 in sede di definizione della prossima Convenzione di Servizi.

---

## PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO

L'Agenzia è impegnata nel riordino degli archivi cartacei presenti presso le sedi operative, in conformità alla normativa vigente in materia di gestione e conservazione dei documenti amministrativi.

In coerenza con gli obiettivi strategici dell'Ente e con le direttrici espresse dall'Atto di indirizzo triennale, al progressivo completamento delle attività di riordino l'Agenzia intende procedere alla digitalizzazione del patrimonio documentale, avviando una fase sperimentale di digitalizzazione in almeno cinque Direzioni Regionali.

L'iniziativa si inserisce nel quadro degli interventi volti al rafforzamento dei processi di innovazione tecnologica, all'incremento dell'efficienza amministrativa e alla modernizzazione dei sistemi di gestione documentale. La digitalizzazione, condotta in maniera selettiva e non massiva, sulla base del valore amministrativo dei documenti, dei tempi di conservazione, della frequenza di utilizzo e dei reali fabbisogni di consultazione e interoperabilità è considerata un intervento prioritario e strategico, in quanto consente di:

- ridurre i tempi e i costi connessi alle attività di ricerca, gestione e recupero dei documenti;
- favorire l'integrazione dei processi amministrativi con le piattaforme digitali interne ed esterne;
- assicurare più elevati livelli di trasparenza, tracciabilità e compliance normativa.

Si invita pertanto il Comitato di Gestione a deliberare la Relazione sulla gestione ed il Bilancio al 31 dicembre 2025, che chiude con un utile di € 2.522.854, e a proporre al Ministero dell'Economia e delle Finanze la seguente destinazione dell'utile:

- quanto a € 126.143, pari al 5% di detto utile, a Riserva legale;
- quanto a € 2.396.711, al finanziamento delle suddette attività con riguardo al progetto ritenuto strategico ai fini della digitalizzazione degli archivi cartacei.

Il Direttore dell'Agenzia  
Alessandra dal Verme

**BILANCIO DI ESERCIZIO**

**STATO PATRIMONIALE**

AGENZIA DEL DEMANIO  
 Direzione Generale in Roma - via Barberini, 38  
 C.F. 06340981007

**STATO PATRIMONIALE**

		31/12/2025	31/12/2024	Diff.
		TOTALE	TOTALE	
<b>Attivo</b>				
A)	<b>Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>			
B)	<b>Immobilizzazioni</b>			
I	<b>Immobilizzazioni immateriali</b>			
3)	diritti di brevetto industriale e di utilizzazione opere dell'ingegno - Altri diritti	7.681.066	4.368.449	3.312.617
4)	concessioni, licenze, marchi e diritti simili - Licenze software e marchi	134.606	371.378	(236.772)
7)	altre - Altre immobilizzazioni immateriali	1.950.461	2.222.203	(271.742)
	<b>Totale</b>	<b>9.766.133</b>	<b>6.962.030</b>	<b>2.804.103</b>
II	<b>Immobilizzazioni materiali</b>			
1)	terreni e fabbricati	108.285.891	116.091.154	(7.805.263)
2)	impianti e macchinari	426.904	421.789	5.115
3)	attrezzature industriali e commerciali	245.058	219.786	25.272
4)	altri beni	2.679.852	2.204.870	474.982
5)	immobilizzazioni in corso e acconti	5.978.858	0	5.978.858
	<b>Totale</b>	<b>117.616.563</b>	<b>118.937.599</b>	<b>(1.321.036)</b>
	<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>127.382.696</b>	<b>125.899.629</b>	<b>1.483.067</b>
C)	<b>Attivo circolante</b>			
II	<b>Crediti</b>			
1)	verso clienti	1.651.028	2.341.640	(690.612)
5-bis)	tributari	2.465	6.012	(3.547)
5-quater)	verso altri			
	- Crediti verso MEF per Convenzione di servizi	0	0	0
	- Crediti verso MEF per contributi da ricevere	2.252.181.275	2.398.764.441	(146.583.166)
	- Crediti verso MEF per gestione immobili Fondi	3.002.157	2.914.693	87.465
	- Crediti diversi verso MEF	223.076	139.612	83.464
	- Crediti verso Enti pubblici e privati	16.946.867	12.687.094	4.259.773
	- Crediti verso altre Agenzie fiscali	43.638	94.145	(50.507)
	- Crediti diversi	7.555.264	10.537.720	(2.982.456)
	<b>Totale</b>	<b>2.281.605.770</b>	<b>2.427.485.357</b>	<b>(145.879.586)</b>
IV	<b>Disponibilità liquide</b>			
1)	depositi bancari	1.602.018.617	1.224.075.753	377.942.864
3)	denaro e valori in cassa	15.375	22.801	(7.426)
	<b>Totale</b>	<b>1.602.033.992</b>	<b>1.224.098.554</b>	<b>377.935.438</b>
	<b>Totale attivo circolante</b>	<b>3.883.639.762</b>	<b>3.651.583.911</b>	<b>232.055.852</b>
D)	<b>Ratei e risconti</b>	<b>23.248.981</b>	<b>26.951.648</b>	<b>(3.702.667)</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>4.034.271.440</b>	<b>3.804.435.188</b>	<b>229.836.252</b>

AGENZIA DEL DEMANIO  
 Direzione Generale in Roma - via Barberini, 38  
 C.F. 06340981007

**STATO PATRIMONIALE**

		31/12/2025	31/12/2024	Diff.
		TOTALE	TOTALE	
<b>Passivo</b>				
A)	<b>Patrimonio netto</b>			
I	Capitale			
	- Fondo di dotazione	60.889.000	60.889.000	0
	- Altri conferimenti a titolo di capitale	153.091.945	153.091.945	0
IV	Riserva Legale	6.512.648	6.435.953	76.695
VI	Altre riserve			
	- Riserva volontaria	20.649.212	20.649.212	0
	- Riserva per autofinanziamento di futuri investimenti	52.102.856	52.102.856	0
	- Riserva da plusvalenza da valutazione delle partecipazioni	0	0	0
	- Versamento ex DL 78/10 e L. 228/12	0	0	0
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo	40.409.351	38.952.144	1.457.207
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	2.522.854	1.533.902	988.952
	<b>Totale</b>	<b>336.177.866</b>	<b>333.655.012</b>	<b>2.522.854</b>
B)	<b>Fondi per rischi ed oneri</b>	34.340.451	54.795.043	(20.454.592)
	<b>Totale</b>	<b>34.340.451</b>	<b>54.795.043</b>	<b>(20.454.592)</b>
C)	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>1.411.978</b>	<b>1.611.247</b>	<b>(199.269)</b>
D)	<b>Debiti</b>			
7)	debiti verso fornitori	95.314.616	58.736.312	36.578.304
12)	debiti tributari	22.345.932	11.458.375	10.887.557
13)	debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	4.225.753	3.988.002	237.751
14)	altri debiti			
	- debiti verso MEF per oneri di custodia veicoli	11.105.763	11.548.149	(442.386)
	- debiti verso MEF per "ante 2001"	12.917	12.917	0
	- debiti verso MEF per gestione immobili Fondi	4.917.831	4.253.508	664.324
	- altri debiti diversi	52.411.427	55.089.149	(2.677.722)
	<b>Totale</b>	<b>190.334.239</b>	<b>145.086.412</b>	<b>45.247.827</b>
E)	<b>Ratei e risconti</b>			
	- ratei passivi	12.983	6.250	6.733
	- risconti passivi	3.471.993.923	3.269.281.225	202.712.698
	<b>Totale</b>	<b>3.472.006.906</b>	<b>3.269.287.475</b>	<b>202.719.431</b>
	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>4.034.271.440</b>	<b>3.804.435.188</b>	<b>229.836.252</b>

**CONTO ECONOMICO**

AGENZIA DEL DEMANIO  
 Direzione Generale in Roma - via Barberini, 38  
 CF 06340981007  
**CONTO ECONOMICO**

	31/12/2025 TOTALE	31/12/2024 TOTALE	Diff.
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
<b>1) Ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali</b>			
- corrispettivi da Convenzione di servizi	103.641.796	101.484.432	2.157.364
- corrispettivi da gestione Fondi Immobiliari	4.700.000	4.700.000	0
- corrispettivi ex art. 12 c.8 DL98/2011 (fondi cap.3905 e 7753)	532.000	560.000	(28.000)
- contributi da MEF	295.507.160	222.136.891	73.370.269
- contributi da altri Enti	76.970.020	46.438.021	30.532.000
- canoni attivi di locazione Fondi Immobiliari	190.666.774	211.340.365	(20.673.591)
	<b>672.017.750</b>	<b>586.659.708</b>	<b>85.358.042</b>
<b>5) Altri Ricavi e Proventi</b>			
- locazioni e convenzioni attive	2.439.623	2.020.833	418.790
- riaddebiti per servizi per conto terzi	2.900.542	2.490.241	410.301
- rilascio fondo rischi	878.691	1.436.664	(557.973)
- altri ricavi	14.131.528	5.689.687	8.441.841
	<b>20.350.385</b>	<b>11.637.425</b>	<b>8.712.959</b>
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>692.368.135</b>	<b>598.297.134</b>	<b>94.071.001</b>
<b>B - COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
<b>6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</b>			
- materiali di consumo	181.390	222.600	(41.210)
- carburanti	121.792	118.427	3.365
	<b>303.182</b>	<b>341.027</b>	<b>(37.845)</b>
<b>7) Per servizi</b>			
- manutenzioni ordinarie	467.706	510.017	(42.311)
- organi sociali e di controllo	493.515	485.416	8.099
- utenze	1.155.134	1.357.793	(202.659)
- servizi per conto terzi	2.900.542	2.490.241	410.301
- consulenze e prestazioni	11.333.268	8.415.531	2.917.736
- altri servizi	6.211.509	5.913.480	298.029
- spese finanziate da contributi MEF	246.008.621	174.640.239	71.368.383
- spese finanziate da contributi di altri Enti	72.524.204	44.678.792	27.845.411
	<b>341.094.500</b>	<b>238.491.510</b>	<b>102.602.990</b>
<b>8) Per godimento di beni di terzi</b>			
- manutenzioni	270.669	275.531	(4.862)
- noleggi e locazioni	3.426.207	3.117.613	308.594
- amministrazione beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007	19.187.951	23.502.340	(4.314.389)
- oneri condominiali	1.805.742	1.902.636	(96.893)
- amministrazione beni dello Stato e veicoli confiscati	905.856	889.735	16.120
- canoni passivi di locazione Fondi Immobiliari	191.812.692	212.485.240	(20.672.548)
	<b>217.409.117</b>	<b>242.173.095</b>	<b>(24.763.978)</b>
<b>9) Per il personale</b>			
a) salari e stipendi	68.543.831	63.019.819	5.524.012
b) oneri sociali	20.168.148	18.548.549	1.619.600
c) accantonamento TFR	3.981.828	3.622.077	359.751
e) altri costi del personale	98.113	213.047	(114.934)
f) somministrazioni	1.070.241	564.596	505.645
	<b>93.862.162</b>	<b>85.968.088</b>	<b>7.894.074</b>

AGENZIA DEL DEMANIO  
 Direzione Generale in Roma - via Barberini, 38  
 CF 06340981007  
**CONTO ECONOMICO**

	31/12/2025 TOTALE	31/12/2024 TOTALE	Diff.
<b>10) Ammortamenti e svalutazioni</b>			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	7.400.338	4.343.332	3.057.006
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	6.361.885	6.377.184	(15.299)
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	9.100.580	0	9.100.580
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	0	1.972.000	(1.972.000)
	<b>22.862.803</b>	<b>12.692.516</b>	<b>10.170.287</b>
<b>12) Accantonamenti per rischi ed oneri</b>			
- acc. fdo rischi ed oneri	5.956.054	9.822.502	(3.866.448)
	<b>5.956.054</b>	<b>9.822.502</b>	<b>(3.866.448)</b>
<b>14) Oneri diversi di gestione</b>			
- premi assicurativi	240.233	305.737	(65.504)
- imposte e tasse diverse	809.779	797.646	12.133
- altri	1.216.357	528.272	688.085
	<b>2.266.369</b>	<b>1.631.655</b>	<b>634.714</b>
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>683.754.186</b>	<b>591.120.393</b>	<b>92.633.794</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)</b>	<b>8.613.948</b>	<b>7.176.741</b>	<b>1.437.207</b>
<b>C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>			
<b>16) Interessi ed altri proventi finanziari</b>			
- interessi attivi su conto di Tesoreria	2.630	549	2.081
	<b>2.630</b>	<b>549</b>	<b>2.081</b>
<b>17) Interessi ed altri oneri finanziari</b>			
- interessi di mora	434	670	(236)
	<b>434</b>	<b>670</b>	<b>(236)</b>
<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	<b>2.196</b>	<b>(121)</b>	<b>2.317</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C)</b>	<b>8.616.144</b>	<b>7.176.620</b>	<b>1.439.524</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>			
- IRAP	5.934.677	5.538.201	396.476
- IRAP anni precedenti	790	1.004	(214)
- imposte su attività commerciale	157.823	103.513	54.310
	<b>(6.093.290)</b>	<b>(5.642.718)</b>	<b>(450.572)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>2.522.854</b>	<b>1.533.902</b>	<b>988.952</b>

**RENDICONTO FINANZIARIO**

RENDICONTO FINANZIARIO AGENZIA DEL DEMANIO COMPRESA SPP

(in migliaia di euro)

	2025	2024
<b>A. Flussi da attività operative</b>		
<b>Gestione Ordinaria</b>		
Utile d'esercizio	2.523	1.534
Ammortamenti dell'esercizio	13.762	10.721
Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	0	1.972
Svalutazioni delle immobilizzazioni	9.101	0
Riduzione (aumento) dei crediti verso clienti	691	-3
Riduzione (aumento) dei crediti verso altri	-1.399	337
Riduzione (aumento) dei crediti tributari	4	59
Riduzione (aumento) dei ratei e risconti attivi	3.703	1.471
Aumento (riduzione) dei debiti verso fornitori	36.578	11.643
Aumento (riduzione) dei debiti tributari, previdenziali e altri	9.111	-19.276
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	267	-961
Indennità di anzianità dell'esercizio:		
Accantonamenti (+)	3.982	3.622
Pagamenti (-)	-4.181	-3.509
Variazione dei fondi per rischi e oneri		
Accantonamenti (+)	6.003	9.823
Rilasci ed utilizzi (-)	-26.458	-4.549
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Ordinaria</b>	<b>53.687</b>	<b>12.884</b>
<b>Gestione Programmi Immobiliari (capp. 7754 ed ex 7596)</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	-150.711	-77.770
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	177.232	65.717
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Programmi Immobiliari"</b>	<b>26.521</b>	<b>-12.053</b>
<b>Gestione Lavori su compendi Fondi Immobiliari</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	98.545	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-99.614	-4.248
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Lavori su Fondi Immobiliari"</b>	<b>-1.069</b>	<b>-4.248</b>
<b>Gestione capitolo 3902 (ex art. 33, c. 8bis, DL 98/2011)</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	0	-33
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione capitolo 3902</b>	<b>0</b>	<b>-33</b>
<b>Gestione fondi cap. 7759 (commi 140, 1072, 95 e 14)</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	198.749	-198.735
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-210.973	232.281
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione ex capitolo 7759</b>	<b>-12.224</b>	<b>33.546</b>
<b>Gestione fondi interventi Manutentore Unico</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	936	506
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Manutentore Unico</b>	<b>936</b>	<b>506</b>
<b>Gestione "Accatastamenti" (già Censimento)</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-533	-590
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Accatastamenti" (già Censimento)</b>	<b>-533</b>	<b>-590</b>
<b>Gestione Debiti Progressi e Veicoli</b>		
Aumento (riduzione) dei debiti verso MEF	-442	-51
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Debiti Progressi e Veicoli"</b>	<b>-442</b>	<b>-51</b>
<b>Gestione interventi finanziati con fondi di terzi e PNRR</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti verso terzi	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	270.154	272.367
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione degli interventi fondi di terzi e PNRR</b>	<b>270.154</b>	<b>272.367</b>
<b>Gestione Commissario Straordinario al sisma 2016</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti v/Commissario Straordinario	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-5.417	-9.221
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Commiss. Straordinario al sisma 2016</b>	<b>-5.417</b>	<b>-9.221</b>
<b>Gestione Commissario Straordinario per i Campi Flegrei</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti v/Commissario Straordinario	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	21.772	0
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Commiss. Straordinario per i Campi Flegrei</b>	<b>21.772</b>	<b>0</b>

RENDICONTO FINANZIARIO AGENZIA DEL DEMANIO COMPRESA SPP

(in migliaia di euro)

	2025	2024
<b>Gestione fondi potenziamento Agenzia (ex Comma 193/165)</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-161	-120
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione fondi potenziamento Agenzia</b>	<b>-161</b>	<b>-120</b>
<b>Gestione progetti speciali</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-304	-262
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione progetti speciali</b>	<b>-304</b>	<b>-262</b>
<b>Gestione Fondo Innovazione</b>		
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	480	928
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Fondo Innovazione</b>	<b>480</b>	<b>928</b>
<b>Gestione Veicoli art. 215bis CdS</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-45	-45
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Veicoli art. 215bis CdS</b>	<b>-45</b>	<b>-45</b>
<b>Gestione Struttura per la Progettazione</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	48.668	48.240
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Struttura per la Progettazione</b>	<b>48.668</b>	<b>48.240</b>
<b>Gestione beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	257	-1.805
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione dei Beni congelati</b>	<b>257</b>	<b>-1.805</b>
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) da attività operative (A)</b>	<b>402.280</b>	<b>339.537</b>
<b>B. Flussi da attività di investimento</b>		
Valore netto contabile delle immobilizzazioni cedute:	0	1
Acquisto di immobilizzazioni	-24.345	-14.349
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) da attività di investimento (B)</b>	<b>-24.345</b>	<b>-14.348</b>
<b>C. Flussi da attività finanziaria</b>		
Operazioni sul capitale:		
Aumento capitale sociale	0	0
Aumento (riduzione) altre riserve	0	0
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) da attività finanziaria (C)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D. Flussi netti generati/(assorbiti) dalla gestione dell'esercizio (D = A + B + C)</b>	<b>377.935</b>	<b>325.189</b>
<b>E. Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>	<b>1.224.099</b>	<b>898.911</b>
<b>F. Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio (F = D + E)</b>	<b>1.602.034</b>	<b>1.224.099</b>

RENDICONTO FINANZIARIO AGENZIA DEL DEMANIO SENZA SPP

(in migliaia di euro)

	2025	2024
<b>A. Flussi da attività operative</b>		
<b>Gestione Ordinaria</b>		
Utile d'esercizio	2.523	1.534
Ammortamenti dell'esercizio	12.807	10.015
Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	0	1.972
Svalutazioni delle immobilizzazioni	9.101	0
Riduzione (aumento) dei crediti verso clienti	691	-3
Riduzione (aumento) dei crediti verso altri	-1.721	592
Riduzione (aumento) dei crediti tributari	4	59
Riduzione (aumento) dei ratei e risconti attivi	3.746	1.587
Aumento (riduzione) dei debiti verso fornitori	35.783	11.942
Aumento (riduzione) dei debiti tributari, previdenziali e altri	8.416	-18.702
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	244	-1.467
Indennità di anzianità dell'esercizio:		
Accantonamenti (+)	3.249	3.016
Pagamenti (-)	-3.467	-2.849
Variazione dei fondi per rischi e oneri		
Accantonamenti (+)	5.663	9.143
Rilasci ed utilizzi (-)	-25.358	-4.549
Svalutazioni (rivalutazioni) delle immobilizzazioni finanziarie	0	0
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Ordinaria</b>	<b>51.682</b>	<b>12.289</b>
<b>Gestione Programmi Immobiliari (capp. 7754 ed ex 7596)</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	-150.711	-77.770
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	177.232	65.717
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Programmi Immobiliari"</b>	<b>26.521</b>	<b>-12.053</b>
<b>Gestione Lavori su compendi Fondi Immobiliari</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	98.545	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-99.614	-4.248
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Lavori su Fondi Immobiliari"</b>	<b>-1.069</b>	<b>-4.248</b>
<b>Gestione capitolo 3902 (ex art. 33, c. 8bis, DL 98/2011)</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	0	-33
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione capitolo 3902</b>	<b>0</b>	<b>-33</b>
<b>Gestione fondi cap. 7759 (comma 140, 1072 e 95)</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	198.749	-198.735
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-210.973	232.281
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione ex capitolo 7759</b>	<b>-12.224</b>	<b>33.546</b>
<b>Gestione fondi interventi Manutentore Unico</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	936	506
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Manutentore Unico</b>	<b>936</b>	<b>506</b>
<b>Gestione "Accatastamenti" (già Censimento)</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-533	-590
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Accatastamenti" (già Censimento)</b>	<b>-533</b>	<b>-590</b>
<b>Gestione Debiti Progressi e Veicoli</b>		
Aumento (riduzione) dei debiti verso MEF	-442	-51
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Debiti Progressi e Veicoli"</b>	<b>-442</b>	<b>-51</b>
<b>Gestione interventi finanziati con fondi di terzi e PNRR</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti verso terzi	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	270.154	272.367
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione degli interventi fondi di terzi e PNRR</b>	<b>270.154</b>	<b>272.367</b>
<b>Gestione Commissario Straordinario al sisma 2016</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti v/Commissario Straordinario	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-5.417	-9.221
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Commiss. Straordinario al sisma 2016</b>	<b>-5.417</b>	<b>-9.221</b>
<b>Gestione Commissario Straordinario per i Campi Flegrei</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti v/Commissario Straordinario	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	21.772	0
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Commiss. Straordinario per i Campi Flegrei</b>	<b>21.772</b>	<b>0</b>

RENDICONTO FINANZIARIO AGENZIA DEL DEMANIO SENZA SPP

(in migliaia di euro)

	2025	2024
<b>Gestione fondi potenziamento Agenzia (ex Comma 193/165)</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-161	-120
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione fondi potenziamento Agenzia</b>	<b>-161</b>	<b>-120</b>
<b>Gestione progetti speciali</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-304	-262
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione progetti speciali</b>	<b>-304</b>	<b>-262</b>
<b>Gestione Fondo Innovazione</b>		
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	480	928
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Fondo Innovazione</b>	<b>480</b>	<b>928</b>
<b>Gestione Veicoli art. 215bis CdS</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-45	-45
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Veicoli art. 215bis CdS</b>	<b>-45</b>	<b>-45</b>
<b>Gestione Struttura per la Progettazione</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	0	0
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Struttura per la Progettazione</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gestione beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007</b>		
Riduzione (aumento) dei crediti verso MEF	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	257	-1.805
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione dei Beni congelati</b>	<b>257</b>	<b>-1.805</b>
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) da attività operative (A)</b>	<b>351.607</b>	<b>291.208</b>
<b>B. Flussi da attività di investimento</b>		
Valore netto contabile delle immobilizzazioni cedute:	0	1
Acquisto di immobilizzazioni:	-23.275	-12.646
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) da attività di investimento (B)</b>	<b>-23.275</b>	<b>-12.645</b>
<b>C. Flussi da attività finanziaria</b>		
Operazioni sul capitale:		
Aumento capitale sociale	0	0
Aumento (riduzione) altre riserve	0	0
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) da attività finanziaria (C)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D. Flussi netti generati/(assorbiti) dalla gestione dell'esercizio (D = A + B + C)</b>	<b>328.331</b>	<b>278.563</b>
<b>E. Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>	<b>1.124.000</b>	<b>845.438</b>
<b>F. Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio (F = D + E)</b>	<b>1.452.332</b>	<b>1.124.000</b>

**RENDICONTO FINANZIARIO STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE**

(in migliaia di euro)

	2025	2024
<b>A. Flussi da attività operative</b>		
<b>Gestione Ordinaria</b>		
Utile d'esercizio	0	0
Ammortamenti dell'esercizio	955	706
Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	0	0
Riduzione (aumento) dei crediti verso clienti	0	0
Riduzione (aumento) dei crediti verso altri	322	-255
Riduzione (aumento) dei ratei e risconti attivi	-43	-116
Aumento (riduzione) dei debiti verso fornitori	795	-299
Aumento (riduzione) dei debiti tributari, previdenziali e altri	696	-575
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	48.690	48.241
Indennità di anzianità dell'esercizio:		
Accantonamenti (+)	733	606
Pagamenti (-)	-714	-660
Variazione dei fondi per rischi e oneri		
Accantonamenti (+)	340	680
Rilasci ed utilizzi (-)	-1.100	0
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Ordinaria (A)</b>	<b>50.674</b>	<b>48.328</b>
<b>B. Flussi da attività di investimento</b>		
Valore netto contabile delle immobilizzazioni cedute:	0	0
Acquisto di immobilizzazioni	-1.070	-1.703
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) da attività di investimento (B)</b>	<b>-1.070</b>	<b>-1.703</b>
<b>C. Flussi da attività finanziaria</b>		
Operazioni sul capitale:		
Aumento capitale sociale	0	0
Aumento (riduzione) altre riserve	0	0
<b>Flussi netti generati/(assorbiti) da attività finanziaria (C)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D. Flussi netti generati/(assorbiti) dalla gestione dell'esercizio (D = A + B + C)</b>	<b>49.604</b>	<b>46.625</b>
<b>E. Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>	<b>100.098</b>	<b>53.473</b>
<b>F. Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio (F = D + E)</b>	<b>149.702</b>	<b>100.098</b>

**NOTA INTEGRATIVA**

---

## CONTENUTO E FORMA DEL BILANCIO

Con il 31 dicembre 2025 si è chiuso il ventiduesimo esercizio dell’Agenzia del Demanio (di seguito “Agenzia”) nella veste giuridica di ente pubblico economico.

Si rammenta che l’Agenzia, sebbene istituita come soggetto giuridico autonomo, è subentrata all’ex Ministero delle Finanze “nei rapporti giuridici, poteri e competenze relativi ai servizi ad essa trasferiti e assegnati” ed ha assunto la “titolarità dei rapporti giuridici e delle obbligazioni di pertinenza del Dipartimento” ex art. 3, comma 1, del DM 28/12/2000.

Nell’ambito di una fattispecie assimilabile ad una successione universale, l’Agenzia ha dunque rilevato, nelle materie di propria competenza, la gestione della generalità delle posizioni del cessato Dipartimento del Territorio, ad eccezione di quelle che, per diversa disposizione normativa o per volontà degli organi competenti, sono state attribuite ad altri soggetti.

In definitiva, dal punto di vista contabile e di bilancio, l’Agenzia ha iniziato la propria attività in data 1° gennaio 2001 senza però assumere la titolarità delle attività e passività in carico all’ex Dipartimento del Territorio.

\*\*\*\*

Il Bilancio dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, di cui la presente nota costituisce parte integrante ai sensi dell’art. 2423, comma 1, del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis e 2425 ter del Codice Civile.

Il Bilancio risulta costituito dai seguenti documenti:

- Stato Patrimoniale;
- Conto Economico;
- Nota Integrativa;
- Rendiconto Finanziario.

La presente Nota Integrativa ha la funzione di fornire l’illustrazione, l’analisi e, in taluni casi, un’integrazione dei dati di Bilancio e contiene le informazioni richieste dall’art. 2427 Codice Civile, in linea con le modifiche normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 e con i principi contabili emessi dall’Organismo Italiano di Contabilità.

La valutazione delle voci è stata effettuata nella prospettiva della continuità dell'attività della Agenzia; si sono seguiti i principi di prudenza e competenza, tenendo conto della sostanza delle operazioni o dei contratti.

Tutti gli importi riportati in questa nota integrativa sono espressi in migliaia di Euro, ove non diversamente indicato.

Al fine di offrire una migliore informativa della situazione economica, patrimoniale e finanziaria, sono stati predisposti i seguenti allegati:

- il conto consuntivo in termini di cassa come dettato dal Decreto Legislativo n. 91 del 31 maggio 2011 e dal successivo Decreto Ministeriale del 27 marzo 2013, art. 9, commi 1 e 2, a decorrere dall'esercizio finanziario 2014;
- il rapporto sui risultati redatto in conformità alle linee guida generali definite con DPCM 18 settembre 2012;
- i prospetti di raccordo tra i dati del bilancio civilistico e le dotazioni dell'Agenzia sui capitoli del bilancio dello Stato.

Inoltre, al fine di dare separata evidenza nella rendicontazione al MEF delle voci della Struttura per la Progettazione, sono stati altresì allegati i prospetti dello Stato Patrimoniale e del Conto economico, articolati in quattro sezioni:

- la prima relativa ai dati dell'Agenzia del demanio, nella sua conformazione ed articolazione ordinaria;
- la seconda relativa ai dati della Struttura per la Progettazione, istituita ai sensi dell'art. 1, commi 162-170 della Legge n. 145 del 2018 e del D.P.C.M. del 29 luglio 2021, registrato alla Corte dei Conti il 23 agosto 2021;
- la terza relativa ai dati riferiti ad eventuali elisioni di partite contabili di crediti/debiti e ricavi/costi che hanno esclusivamente valenza interna;
- la quarta relativa ai dati consolidati del Bilancio, risultante dalla aggregazione delle precedenti componenti.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE E METODI CONTABILI ADOTTATI**

I criteri di valutazione delle singole voci, conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile, sono di seguito illustrati.

### **Immobilizzazioni materiali ed immateriali**

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali acquisite successivamente all'istituzione dell'Agenzia sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e dell'IVA non detraibile, in ossequio al principio contabile n. 16. Tali immobilizzazioni sono acquisite direttamente o tramite la Concessionaria del sistema informativo SOGEI.

Le immobilizzazioni materiali trasferite nel corso dell'esercizio 2003 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art. 4 del decreto ministeriale del 5 febbraio 2002 sono state iscritte al valore netto contabile risultante al 1° gennaio 2003, determinato secondo le disposizioni della circolare n. 88 della Ragioneria Generale dello Stato del 28 dicembre 1994, come indicato dalla nota n. 4122/2003/DPF/UAF dell'11 dicembre 2003 del Dipartimento per le Politiche Fiscali – Ufficio Agenzie ed Enti della Fiscalità.

I beni informatici acquisiti attraverso la concessionaria SOGEI, ai sensi del su richiamato decreto, sono stati iscritti in bilancio al valore simbolico di 1 euro, in ossequio alle istruzioni impartite dalla Ragioneria Generale dello Stato con nota n. 89688 del 23 luglio 2003.

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione, dal momento in cui sono disponibili e pronte per l'uso, o comunque iniziano a produrre benefici economici per l'Agenzia.

Le spese sostenute successivamente alla data di acquisizione dei beni sono portate ad incremento del valore contabile se ed in quanto si traducono in un aumento significativo e misurabile di capacità o di produttività o di sicurezza o di vita utile del cespite.

Gli immobili conferiti a titolo strumentale e di fondo di dotazione sono sistematicamente ammortizzati in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione. I relativi valori iniziali di iscrizione sono stati stimati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) così come previsto dal decreto del Ministro dell'Economia e

delle Finanze del 29 luglio 2005 che ha individuato il patrimonio iniziale dell'Ente e, in alcuni casi, successivamente rivisti in via definitiva con nuove perizie della stessa Agenzia delle Entrate.

A partire dall'esercizio 2015, in ossequio al principio contabile OIC 16, l'Agenzia ha modificato i valori dei terreni e dei fabbricati, prendendo come base di riferimento il parametro forfettario del 20% del valore complessivo del compendio immobiliare, in linea con quanto indicato come minimo dalla normativa fiscale (valore minimo del terreno pari al 20% del valore complessivo dei compendio immobiliare, ai sensi dell'art. 36, comma 7, del D.L. n. 223/2006), mantenendo peraltro un orientamento prudenziale nella rideterminazione delle quote di ammortamento ordinario.

Tale modifica ha comportato pertanto la separata indicazione del valore del terreno da quello del fabbricato e il contestuale appostamento di un fondo oneri per ripristino ambientale, che è stato assunto pari alla quota già ammortizzata al 1° gennaio 2015 con riguardo ai terreni.

Nel corso dell'esercizio, la rivalutazione delle condizioni che avevano originariamente motivato l'accantonamento ha evidenziato il venir meno dell'obbligo/necessità di sostenere interventi di ripristino ambientale. In assenza di una passività attuale o potenziale, e in aderenza ai criteri di cui all'OIC 31 in materia di fondi per rischi e oneri, il fondo è stato pertanto stornato e la relativa sopravvenienza attiva conseguentemente rilevata nel conto economico.

### **Ammortamenti**

Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti, applicando aliquote che esprimono la residua possibilità di utilizzazione dei beni e, comunque, non eccedenti quelle fiscalmente ammesse. Le aliquote sono state ridotte del 50% per i beni materiali acquistati nel corso dell'esercizio.

Le aliquote di ammortamento applicate sono le seguenti:

#### *Immobilizzazioni immateriali*

<b>Categoria</b>	<b>Aliquota</b>
Migliorie su beni di terzi	20%
Software e licenze d'uso	33,33%

Brevetti e marchi	5,5%
Altre immobilizzazioni immateriali	20%

Immobilizzazioni materiali

<b>Categoria</b>	<b>Aliquota</b>
Autoveicoli	25%
Impianti riscaldamento/ condizionamento	15%
Impianti elettrici, antifurto e antincendio	7,5%
Macchinari e attrezzature varie	15%
Apparecchiature elettroniche	20%
Mobili e arredi	12%
Impianti generici	7,5%
Impianti telefonici e telefax	20%
Materiale tecnico	15%
Immobilizzazioni materiali diverse	25%
Fabbricati	3%

**Crediti**

Il D.Lgs. 139/2015 introduce il criterio di valutazione del costo ammortizzato da utilizzare per la rappresentazione dei crediti. Tuttavia, tale criterio non viene applicato in quanto gli effetti derivanti dalla non applicazione sono irrilevanti per il bilancio dell'Agenzia. Nello specifico, l'articolo 2423, comma 4, codice civile prevede che "Non occorre rispettare gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti al fine di dare una

rappresentazione veritiera e corretta. Rimangono fermi gli obblighi in tema di regolare tenuta delle scritture contabili”.

I crediti sono pertanto valutati in base al presumibile valore di realizzo.

Per quelli vantati nei confronti dello Stato ed enti territoriali, tale valore coincide con quello nominale.

Le innovazioni previste dal decreto legislativo 12 maggio 2016, n. 93, in materia di riordino della disciplina per la gestione del bilancio e di potenziamento della funzione del bilancio di cassa, come modificato dal decreto legislativo integrativo e correttivo 16 marzo 2018, n. 29, hanno imposto alcune variazioni circa la modalità di contabilizzazione dei crediti per interventi immobiliari che l’Agenzia registra annualmente verso il MEF, distinguendo tra autorizzazioni pluriennali di spesa in conto capitale a carattere permanente e non permanente.

Fino al 31/12/2018 l’Agenzia ha registrato il credito nei confronti del MEF per la somma corrispondente allo stanziamento dell’anno iscritto nel bilancio dello Stato con contropartita i risconti passivi, al netto dei fondi eventualmente già accreditati.

A partire dal 2019, la nuova normativa ha previsto che gli stanziamenti annuali nel bilancio dello Stato costituiscano le effettive disponibilità di cassa.

L’importo dei nuovi crediti iscritti nel bilancio dell’Agenzia e maturati dal 2019 è pertanto pari all’ammontare del fabbisogno riconducibile ai Piani 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025 approvati dal MEF al netto di eventuali accrediti già liquidati, fabbisogno in alcuni casi inferiore agli stanziamenti iscritti nella Legge di Bilancio.

Nel corso del 2023 è stato istituito, con nota MEF-DF prot. 26576 del 12 maggio 2023, un apposito tavolo tecnico volto a ridefinire, a partire dall’esercizio 2024, il processo di pianificazione degli investimenti e di allocazione e gestione delle relative risorse finanziarie e ad individuare gli interventi non più attuabili, con conseguente eliminazione delle relative poste dal bilancio dell’Agenzia (crediti verso il Mef) e dal bilancio dello Stato (residui passivi). Nell’ambito del medesimo tavolo tecnico si è altresì stabilito che gli interventi stralciati potranno essere riproposti nei successivi piani, da sottoporre a nuova approvazione. In tale sede, si è concordato di anticipare all’anno 2023 lo stralcio dai Piani vigenti di tutte le iniziative per le quali non è intervenuta la contrattualizzazione entro 2 anni successivi dall’approvazione delle stesse. A seguito di una puntuale ricognizione condotta sui Piani approvati, sono state individuate le iniziative finanziate con i capitoli 7754 e 7759 che rispondevano al

predetto criterio e, pertanto, anche nell'anno 2025 si è provveduto a rettificare i dati iniziali dei crediti al 31/12/2025, ottenendo la valorizzazione finale dei crediti da rappresentare in bilancio. Nell'ambito del medesimo tavolo tecnico si è altresì stabilito che gli interventi stralciati potranno essere riproposti nei successivi piani, da sottoporre a nuova approvazione.

La riconciliazione con le risultanze della contabilità di Stato viene assicurata mediante specifiche tabelle di raccordo allegate al Bilancio, secondo le disposizioni dell'art.11, comma 1, del Regolamento di Contabilità dell'Agenzia

I crediti verso clienti sono esposti in bilancio al netto delle svalutazioni eventualmente effettuate a fronte di possibili rischi di insolvenza, la cui congruità con riguardo alle posizioni di dubbia esigibilità è verificata periodicamente e, in ogni caso, al termine di ogni esercizio, tenendo in considerazione sia le situazioni di inesigibilità già manifestatesi sia quelle ritenute probabili.

Per tale tipologia di credito, non vi sono crediti incassabili in un periodo superiore a cinque anni. Ove non specificato, si intendono esigibili entro i dodici mesi.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale. Esse sono riferite alle giacenze effettivamente disponibili al 31 dicembre 2025 sul conto di Tesoreria Unica (conto n. 620) e presso le Direzioni Territoriali dell'Agenzia per la parte non utilizzata delle anticipazioni relative alla piccola cassa.

### **Ratei e risconti**

I ratei e risconti attivi e passivi sono rilevati secondo il criterio della competenza economica e temporale. Di seguito si illustrano i criteri utilizzati per le principali tipologie di risconti.

#### *Risconti attivi*

Sono movimentati in aumento in relazione alla quota di competenza dell'esercizio successivo in massima parte relativa ai canoni di locazione di immobili riconducibili ai compendi immobiliari di cui ai fondi FIP e FP1 trasferiti in proprietà a soggetti terzi.

**Risconti passivi per oneri di gestione**

Si riferiscono principalmente ai residui contributi originariamente ricevuti e destinati al censimento del patrimonio immobiliare dello Stato, ora in parte destinati al finanziamento del progetto finalizzato al potenziamento delle attività riguardanti l'accatastamento del patrimonio immobiliare dello Stato. Si riducono progressivamente di un importo pari alle somme spese nell'esercizio.

**Risconti passivi su funzionamento fondi immobiliari pubblici**

Si riferiscono agli acconti ricevuti dal Dipartimento del Tesoro per il pagamento dei canoni di locazione anticipata ai terzi acquirenti di immobili riconducibili ai compendi immobiliari di cui ai fondi FIP e FP1. Si riducono di un importo pari alle somme spese nell'esercizio.

**Risconti passivi per contributi potenziamento Agenzia (ex Comma 193/165)**

Si riferiscono alla quota dei fondi ricevuti dal MEF in applicazione delle disposizioni dell'articolo 3, comma 165, della Legge 350/2003, destinati al potenziamento dell'Amministrazione finanziaria. Si riducono di un importo pari alle somme spese nell'esercizio.

**Risconti passivi per spese ex art 33, c.8bis D.L. 98/2011 e s.m.i.**

Sono movimentati in aumento dai contributi assegnati a tale titolo sul capitolo 3902 del bilancio dello Stato, in ragione dell'attività prevista dalle disposizioni dell'art. 33, comma 8-bis del decreto legge del 6 luglio 2011 n. 98 successivamente modificato dall'art. 2, comma 1, lett. f, del decreto legge del 27 giugno 2012 n.87, e ridotti per le spese sostenute nel corso dell'esercizio.

**Risconti passivi per spese ex art.12 c.8 DL98/2011 e s.m.i.**

Sono movimentati in aumento dai contributi assegnati per gli interventi del Manutentore Unico gestiti direttamente dall'Agenzia in qualità di Stazione Appaltante, ai sensi di quanto previsto dall'art. 9 co. 7 lett. a) del D.L. 68/2022, e ridotti per le spese sostenute nel corso dell'esercizio.

**Risconti passivi per programmi immobiliari**

Vengono movimentati in aumento dai contributi specificatamente assegnati a tale titolo sul capitolo 7754 del bilancio dello Stato (e sul soppresso capitolo 7596) e ridotti per

le spese sostenute nel corso dell'esercizio. Pertanto, il saldo rappresenta l'importo delle spese da sostenere nei futuri esercizi per i suddetti programmi, e segnatamente per acquisto, ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, valorizzazione dei beni immobili appartenenti al Patrimonio e al Demanio dello Stato.

*Risconti passivi per manutenzione immobili fondi immobiliari pubblici*

Sono movimentati in aumento dai contributi assegnati a tale titolo sul capitolo 7755 del bilancio dello Stato. Si riducono di un importo pari alle somme spese nell'esercizio. Pertanto, il saldo rappresenta l'importo delle spese da sostenere nei futuri esercizi per le manutenzioni straordinarie o per gli interventi di messa a norma dei beni immobili riconducibili ai compendi immobiliari di cui ai fondi FIP e FP1, nonché alle transazioni finalizzate con i proprietari al medesimo riguardo, in ossequio alle pattuizioni contrattuali.

*Risconti passivi per fondi ex comma 140*

Sono movimentati in aumento dai contributi assegnati sul capitolo 7759 del Bilancio dello Stato, denominato "Somme da trasferire all'Agenzia del Demanio per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale", in applicazione della legge 11 dicembre 2016, n. 232, articolo 1, comma 140. Si riducono di un importo pari alle somme spese nell'esercizio.

*Risconti passivi per fondi ex comma 1072*

Sono movimentati in aumento dai contributi assegnati sul capitolo 7759 del Bilancio dello Stato, denominato "Somme da trasferire all'Agenzia del Demanio per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale", in applicazione della legge 27 dicembre 2017, n. 205, articolo 1, comma 1072. Si riducono di un importo pari alle somme spese nell'esercizio.

*Risconti passivi per fondi comma 95*

Sono movimentati in aumento dai contributi assegnati sul capitolo 7759 del Bilancio dello Stato, denominato "Somme da trasferire all'Agenzia del Demanio per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale", in applicazione della legge 30 dicembre 2018, n. 145, articolo 1, comma 95. Si riducono di un importo pari alle somme spese nell'esercizio.

**Risconti passivi per fondi comma 14**

Sono movimentati in aumento dai contributi assegnati sul capitolo 7759 del Bilancio dello Stato, denominato “Somme da trasferire all'Agenzia del Demanio per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale”, in applicazione della legge 27 dicembre 2019, n. 160, articolo 1, comma 14. Si riducono di un importo pari alle somme spese nell'esercizio.

**Risconti passivi su manutenzioni straordinarie effettuate con fondi di terzi**

Si riferiscono alle somme ricevute da terzi a seguito di accordi stipulati per lo svolgimento di attività di ristrutturazione di immobili dello Stato o di compendi di proprietà dei Fondi Immobiliari, per le quali l'Agenzia è stazione appaltante. Si riducono di un importo pari alle somme spese nell'esercizio.

**Risconti passivi per fondi interventi PNRR**

Si riferiscono alle somme ricevute da altri Enti, a seguito di specifici accordi stipulati, per la realizzazione degli interventi rientranti nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Si riducono di un importo pari alle somme spese nell'esercizio.

**Risconti passivi per interventi Commissario Straordinario sisma 2016**

Si riferiscono alle somme ricevute dal Commissario Straordinario del Governo ai fini della ricostruzione nei territori interessati dagli eventi sismici del 2016. Si riducono di un importo pari alle somme spese nell'esercizio.

**Risconti passivi per interventi Commissario Straordinario per i Campi Flegrei**

Si riferiscono alle somme ricevute dal Commissario Straordinario del Governo istituito ai fini della riqualificazione sismica degli edifici pubblici nell'area dei Campi Flegrei. Si riducono di un importo pari alle somme spese nell'esercizio.

**Risconti passivi per progetti speciali (utili 2016 e 2017)**

Sono movimentati in aumento per la contabilizzazione a titolo di contributo in conto esercizio di quota parte degli utili 2016 e 2017, destinata al finanziamento di progetti speciali. Si riducono di un importo pari alle somme spese nell'esercizio.

**Risconti passivi Fondo Innovazione**

Si riferiscono alle somme accantonate al fondo per l'innovazione sulla base del regolamento dell'Agenzia emanato ai sensi dell'art. 113, D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50. Si riducono di un importo pari alle somme spese nell'esercizio.

**Risconti passivi per gestione veicoli art. 215bis CdS**

Si riferiscono alle somme ricevute dal Ministero da destinarsi agli oneri derivanti dalla gestione del nuovo art. 215bis del Codice della Strada. Si riducono di un importo pari alle somme spese nell'esercizio.

**Risconti passivi per gestione beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007**

Si riferiscono alle somme ricevute dal Ministero da destinarsi agli oneri derivanti dalla gestione dei relativi beni. Si riducono di un importo pari alle somme spese nell'esercizio.

**Risconti passivi per Struttura di Progettazione**

Si riferiscono alle somme ricevute dal Ministero da destinarsi agli oneri derivanti dalle attività della Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici, istituita nell'ambito della legge di bilancio 2019 (art.1, c.162, L. 145/2018). Si riducono di un importo pari alle somme spese nell'esercizio.

**Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

La voce rileva il debito calcolato a norma dell'art. 2120 C.C. e dei contratti di lavoro nei confronti dei dipendenti assunti direttamente dall'Agenzia.

Dal momento che una parte dei dipendenti, pur essendo transitata all'Agenzia del Demanio – EPE, ha scelto di mantenere il trattamento previdenziale dell'INPDAP previsto per i dipendenti statali, vengono corrisposti a questo Ente contributi finalizzati alla liquidazione dell'indennità di buonuscita sostitutiva dell'indennità di fine rapporto, e pertanto l'accantonamento al fondo TFR non viene effettuato per la totalità dei dipendenti dell'Agenzia.

Per effetto della riforma della previdenza complementare di cui al suddetto decreto, le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 continuano a rimanere in Agenzia, mentre le quote maturate a partire dal 1° gennaio 2007, per effetto delle scelte operate

dai dipendenti, sono destinate a forme di previdenza o trasferite dall'Agenzia al fondo di tesoreria gestito dall'INPS.

### **Fondo per rischi e oneri**

Il fondo accoglie gli accantonamenti destinati a coprire costi di natura determinata, esistenza probabile o certa, ma di ammontare o data di sopravvenienza indeterminati. Gli accantonamenti in oggetto sono riferibili a controversie sorte dalla data di costituzione dell'Agenzia (liti ed arbitrati) e a spese derivanti da controversie che ricadono sull'Agenzia limitatamente al periodo di sua competenza, ovvero agli oneri probabili o certi attendibilmente stimati dalle competenti strutture per fare fronte ad adempimenti contrattuali, convenzionali o di legge.

### **Debiti**

Il D.Lgs. 139/15 introduce il criterio di valutazione del costo ammortizzato da utilizzare per la rappresentazione dei debiti. Tuttavia, tale criterio non viene applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti. Nello specifico, l'articolo 2423, comma 4, codice civile prevede che "Non occorre rispettare gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Rimangono fermi gli obblighi in tema di regolare tenuta delle scritture contabili".

I debiti sono pertanto esposti in bilancio al valore nominale.

### **Imposte e Tasse**

Come riportato nella Relazione sulla Gestione, l'Agenzia relativamente alla propria attività istituzionale è assoggettata alla disciplina prevista dall'articolo 74 del TUIR e dall'articolo 4 del DPR 633 del 1972. Per quanto riguarda, invece, le operazioni a carattere commerciale, si provvede a determinare il relativo onere fiscale attraverso l'utilizzo delle aliquote vigenti in materia di imposte dirette ed indirette.

---

## Costi e Ricavi

I ricavi per la vendita dei prodotti e i costi per l'acquisto degli stessi sono riconosciuti al momento del trasferimento di tutti i rischi e benefici connessi alla proprietà, passaggio che comunemente coincide con la spedizione o consegna dei beni. I ricavi e i costi per servizi sono riconosciuti al momento di effettuazione del servizio. Per quanto riguarda i ricavi:

- i corrispettivi da Convenzione di Servizi vengono contabilizzati tra i ricavi per l'intero importo di competenza dell'esercizio;
- i contributi per oneri di gestione specificatamente relativi al progetto "censimento" e suoi successivi sviluppi sono iscritti fra i ricavi in misura pari ai corrispondenti costi sostenuti nell'esercizio;
- i canoni attivi per la locazione degli immobili di proprietà dei fondi immobiliari pubblici e i corrispondenti canoni passivi di locazione vengono contabilizzati rispettivamente a ricavi e a costi. I primi, al netto della quota di canone di competenza dell'Agenzia relativa agli immobili da questa utilizzati; i secondi, per un ammontare pari all'importo di competenza dell'esercizio;
- i contributi riconducibili a stanziamenti in favore dell'Agenzia per interventi da eseguirsi sul patrimonio immobiliare dello Stato vengono contabilizzati nei ricavi per l'importo delle spese sostenute nell'esercizio ed addebitate al conto economico.

I criteri sopra descritti sono correlati ai criteri utilizzati per la determinazione dei relativi risconti passivi di cui si è detto in precedenza. In particolare, i ricavi in parola sono esposti come di seguito rappresentato.

### Ricavi da prestazioni di servizi istituzionali

La voce accoglie i corrispettivi stabiliti nella Convenzione di Servizi, relativamente ai servizi resi nell'esercizio di competenza. Sono inoltre esposti in questa voce i contributi (per la sola quota di competenza dell'esercizio commisurata ai corrispondenti costi) per oneri di gestione destinati a finanziare le attività relative al progetto "censimento" e suoi relativi sviluppi, per oneri che trovano copertura nei fondi ricevuti dal MEF in applicazione delle disposizioni dell'articolo 3, comma 165, della Legge 350/2003, destinati al potenziamento dell'Amministrazione finanziaria, i contributi per i programmi immobiliari, per gli interventi connessi al finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale in applicazione della legge 11 dicembre 2016, n. 232, articolo 1, comma 140, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, articolo 1, comma 1072 nonché della legge

30 dicembre 2018, n. 145, articolo 1, comma 95, per gli interventi del Commissario Straordinario del Governo ai fini della ricostruzione nei territori interessati dagli eventi sismici del 2016, i canoni attivi per la locazione degli immobili riconducibili ai compendi immobiliari di cui ai fondi FIP e FP1, i contributi per la realizzazione degli interventi di manutenzione sugli immobili di cui sopra e i corrispettivi per la loro gestione, i corrispettivi riconosciuti all'Agenzia per alcune attività relative al sistema del c.d. Manutentore Unico in ottemperanza a quanto dettato dalla normativa di cui all'ex art. 12, comma 8 del D.L. 98/2011, i contributi assegnati a valere sul capitolo 3902, in relazione all'attività prevista dalle disposizioni dell'art. 33, comma 8-bis del decreto legge del 6 luglio 2011 n. 98 successivamente modificato dall'art. 2, comma 1, lett. f, del decreto legge del 27 giugno 2012 n.87, i contributi assegnati per la gestione dei beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007 nonché i contributi per le attività della Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici, istituita nell'ambito della legge di bilancio 2019 (art.1, c.162, L. 145/2018).

#### Altri ricavi e proventi

La voce accoglie i proventi realizzati nello svolgimento di attività commerciali previste dall'articolo 65, comma 2, del Decreto Legislativo 300/99 costitutivo delle Agenzie Fiscali.

In tale voce è anche iscritto il riaddebito pro quota dei costi condivisi con le altre Agenzie, enti pubblici e soggetti privati, quale contropartita del costo iscritto alla voce "servizi per conto terzi", nonché l'eventuale quota di rilascio dei fondi rischi e oneri accantonati nei precedenti esercizi.

#### Costi per il personale

Il costo riportato a conto economico è pari all'intero ammontare degli oneri retributivi e previdenziali, unitamente alle componenti di costo, consuntivate o stimate, relative a sistemi di premi ed incentivi, sostenuto dall'Agenzia per il personale assunto direttamente a partire dal 1° ottobre 2004 con contratti di lavoro di natura privatistica, specifici o nazionali.

#### Costi per programmi immobiliari

I costi in argomento vengono addebitati al conto economico allorché sostenuti e trovano esatta contropartita tra i ricavi.

**ANALISI DELLE VOCI DI BILANCIO E DELLE RELATIVE VARIAZIONI  
STATO PATRIMONIALE:**

**ATTIVO**

**B - IMMOBILIZZAZIONI**

***I - Immobilizzazioni Immateriali***

Le immobilizzazioni immateriali presentano un saldo di €/migliaia 9.766, dopo aver effettuato ammortamenti per €/migliaia 7.400 e nuove capitalizzazioni per €/migliaia 10.204. Il dettaglio delle variazioni intervenute nell'esercizio è riportato nelle seguenti tabelle, ove sono indicate le analisi delle variazioni del "valore di carico", degli ammortamenti e dei valori netti di bilancio.

Le immobilizzazioni immateriali non sono state oggetto di alcuna rivalutazione.

Valore di carico delle immobilizzazioni immateriali (valori espressi in euro)

Descrizione	Valore al 31/12/24	Rettifiche	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Riclassifiche	Valore al 31/12/25
Software	20.069.933	0	9.679.359	0	0	29.749.292
<b>Diritti di brevetto, utilizzo opere di ingegno, software, ecc.</b>	<b>20.069.933</b>	<b>0</b>	<b>9.679.359</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29.749.292</b>
Licenze d'uso	3.371.716	0	812	0	0	3.372.528
Marchi	1.910	0	0	0	0	1.910
Concessioni	7.614.087	0	0	0	0	7.614.087
<b>Concessioni, licenze e diritti di sfruttamento dell'opera e dell'ingegno</b>	<b>10.987.713</b>	<b>0</b>	<b>812</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.988.525</b>
Immobilizzazioni Immateriali in corso	0	0	0	0	0	0
<b>Immateriali in corso e acconti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Spese pluriennali diverse	0	0	0	0	0	0
Migliorie su beni in uso all'Agenzia	8.062.312	0	524.270	0	0	8.586.582
<b>Altre Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>8.062.312</b>	<b>0</b>	<b>524.270</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.586.582</b>
<b>Totale Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>39.119.958</b>	<b>0</b>	<b>10.204.441</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49.324.399</b>

Fondo ammortamento e valori netti al 31 dicembre 2025 (valori espressi in euro).

Descrizione	Valore al 31/12/24	Ammort. ordinario	Incremento	Decremento	Valore al 31/12/25	Valore netto al 31/12/25
Software	15.701.484	6.366.742	0	0	22.068.226	7.681.066
<b>Diritti di brevetto, utilizzo opere di ingegno, software, ecc.</b>	<b>15.701.484</b>	<b>6.366.742</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22.068.226</b>	<b>7.681.066</b>
Licenze d'uso	3.000.628	237.538	0	0	3.238.166	134.362
Marchi	1.619	47	0	0	1.666	244
Concessioni	7.614.087	0	0	0	7.614.087	0
<b>Concessioni, licenze e diritti di sfruttamento dell'opera e dell'ingegno</b>	<b>10.616.335</b>	<b>237.585</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.853.920</b>	<b>134.606</b>
Immobilizzazioni immateriali in corso	0	0	0	0	0	0
<b>Immateriali in corso e acconti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Spese pluriennali diverse	0	0	0	0	0	0
Migliorie su beni in uso all'Agenzia	5.840.109	796.012	0	0	6.636.121	1.950.461
<b>Altre immobilizzazioni immateriali</b>	<b>5.840.109</b>	<b>796.012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.636.121</b>	<b>1.950.461</b>
<b>Totale Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>32.157.928</b>	<b>7.400.339</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39.558.267</b>	<b>9.766.133</b>

Di seguito si riporta l'analisi delle singole categorie:

*Diritti di brevetto, software, etc.*

La voce, che ammonta a €/migliaia 7.681, fa riferimento esclusivamente al software acquistato dall'Agenzia ed è aumentata per effetto dagli acquisti effettuati nel corso dell'anno compensata parzialmente dall'ammortamento ordinario.

*Concessioni, licenze e diritti di sfruttamento*

La voce è composta per €/migliaia 135 dalle licenze utilizzate sui personal computer e per €/migliaia 0,3 dai marchi registrati dall'Agenzia.

*Altre immobilizzazioni immateriali*

Le migliorie su beni di terzi sono rappresentate dai costi di ristrutturazione ed adeguamento delle sedi dell'Agenzia ed ammontano a €/migliaia 1.950.

**II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

Le immobilizzazioni materiali sono costituite da beni mobili ed immobili di proprietà dell'Agenzia, acquisiti direttamente o attraverso i conferimenti di cui ai Decreti del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 5 febbraio 2002, n. 349, e di patrimonializzazione del 29 luglio 2005, così come modificato dal DM del 21 dicembre 2005, e del 17 luglio 2007.

Per completezza di informazione si riporta nella seguente tabella l'elenco degli immobili oggetto della patrimonializzazione dell'Agenzia con il rispettivo valore netto contabile al 31 dicembre 2025.

REGIONE	CITTA'	INDIRIZZO	VALORE TERRENI 2025	VALORE NETTO CONTABILE FABBRICATI 2025	TOTALE TERRENI E FABBRICATI 2025
<b>Beni strumentali</b>					
EMILIA ROMAGNA	BOLOGNA	Via Azzogardino, 51 - Ex Cinema Embassy	283.000	4.849.812	5.132.812
LAZIO	ROMA	Via Piacenza, 3	4.600.000	11.547.313	16.147.313
LAZIO	ROMA	Via del Quirinale, 28 - Uffici	2.600.000	5.478.034	8.078.034
LAZIO	ROMA	Via del Quirinale, 28 - alloggi	3.354.000	6.010.368	9.364.368
LAZIO	ROMA	Via Barberini, 38	7.400.000	15.066.076	22.466.076
LOMBARDIA	MILANO	Corso Monforte, 32 - uffici	3.195.900	6.364.771	9.560.671
LOMBARDIA	MILANO	Corso Monforte, 32 - rimessa	35.000	54.250	89.250
MARCHE	ANCONA	Via Fermo, 1	640.000	4.023.673	4.663.673
MOLISE	CAMPOBASSO	Viale Regina Elena, 1	324.600	527.284	851.884
TOSCANA	FIRENZE	Via Laura, 54	1.706.000	3.340.863	5.046.863
VENETO	VENEZIA MESTRE	Villa Tivan - Via Borgo Pezzana	780.000	2.064.378	2.844.378
CAMPANIA	NAPOLI	Palazzo Fondi - Via Medina, 24	4.010.000	0	4.010.000
<b>SUB-TOTALE</b>			<b>28.928.500</b>	<b>59.326.822</b>	<b>88.255.322</b>
<b>Beni non strumentali</b>					
LAZIO	ROMA	Via del Commercio, 19/27	3.800.000	5.960.333	9.760.333
VENETO	VENEZIA	Cannaregio, 2139	2.520.000	3.958.483	6.478.483
VENETO	VICENZA	Corso Palladio, 149	1.368.000	2.423.753	3.791.753
<b>SUB-TOTALE</b>			<b>7.688.000</b>	<b>12.342.569</b>	<b>20.030.569</b>
<b>TOTALE</b>			<b>36.616.500</b>	<b>71.669.391</b>	<b>108.285.891</b>

Al termine dell'esercizio 2025 le immobilizzazioni materiali presentano un saldo di €/migliaia 117.617, dopo aver effettuato ammortamenti per €/migliaia 6.362, nuove capitalizzazioni per €/migliaia 14.141 (di cui €/migliaia 6.043 contabilizzate nella voce "Immobilizzazioni in corso") e una svalutazione relativa all'immobile sito a Napoli, denominato "Palazzo Fondi", per €/migliaia -9.037. Con riferimento a tale svalutazione, si evidenzia che la Direzione Regionale Campania ha avviato un rilevante intervento di restauro e rifunzionalizzazione dell'immobile di proprietà dell'Agenzia, sito in Napoli, Via Medina n. 24, noto come "Palazzo Fondi". L'investimento complessivo previsto dal quadro economico ammonta ad € 25.058.987. Al fine di rappresentare in bilancio una situazione patrimoniale veritiera e corretta, è stata richiesta alla Commissione di Congruità la stima del più probabile valore di mercato del bene demaniale al termine dei lavori attualmente in corso, tenuto conto degli elevati standard qualitativi delle

finiture, degli interventi di adeguamento strutturale e funzionale, degli importanti lavori in ambito impiantistico nonché delle caratteristiche di sostenibilità previste dal progetto. La relazione peritale, formalizzata con nota prot. 8279/CG-UP del 20 marzo 2026, ha determinato un più probabile valore di mercato pari ad € 23.787.000. Alla data del 31/12/2024, il valore netto contabile dell'immobile risulta essere pari ad € 9.036.887, dopo aver già capitalizzato nel corso del 2024 un importo di € 1.208.294 relativo a incarichi di progettazione e studi di fattibilità. In base alle valutazioni effettuate, il nuovo valore contabile previsto al termine dei lavori ammonterebbe ad € 32.887.579. Ai fini di una rappresentazione prudentiale dell'attivo patrimoniale dell'Agenzia, si è pertanto ritenuto opportuno procedere ad una svalutazione del valore netto contabile per un importo pari ad € 9.036.887, cui si aggiunge una quota di svalutazione di € 63.692 relativa ai lavori effettuati nel 2025 e iscritti nella voce "Immobilizzazioni in corso". La svalutazione complessiva operata ammonta quindi a € 9.100.579 iscritta alla voce B 10 c) del Conto Economico mentre il valore contabile netto del fabbricato al 31/12/2025, dopo l'adeguamento, risulta nullo.

Si riporta di seguito il dettaglio delle variazioni intervenute nell'esercizio per le Immobilizzazioni materiali con indicazione delle variazioni del "valore di carico", delle rettifiche operate, degli ammortamenti e dei valori netti di bilancio.

Valore di carico delle immobilizzazioni materiali (valori espressi in euro).

Descrizione	Valore al 31/12/24	Rettifiche	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Riclassifiche	Valore al 31/12/25
Terreni	36.616.500	0	0	0	0	36.616.500
Fabbricati strumentali	136.646.770	(17.751.917)	6.775.590	0	0	125.670.442
Fabbricati non strumentali	31.608.813	0	4.136	0	0	31.612.949
<b>Terreni e Fabbricati</b>	<b>204.872.083</b>	<b>(17.751.917)</b>	<b>6.779.726</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>193.899.892</b>
Impianti di riscaldamento	1.032.807	0	0	0	0	1.032.807
Impianti ascensori	166.964	0	0	0	0	166.964
Impianti elettrici	146.104	0	108.603	0	0	254.707
Impianti generici	829.028	0	5.327	0	0	834.355
Impianti telef. e telefax	649.620	0	0	0	0	649.620
Impianti antincendio	48.931	0	0	(153)	0	48.778
Impianti di antifurto e sicurezza	147.825	0	12.188	0	0	160.013
<b>Impianti e macchinari</b>	<b>3.021.280</b>	<b>0</b>	<b>126.118</b>	<b>(153)</b>	<b>0</b>	<b>3.147.245</b>
Attrezzature varie	497.922	0	5.954	0	0	503.876
Materiale tecnico	1.617.110	0	87.237	0	0	1.704.347
<b>Attrezzature industriali e commerciali</b>	<b>2.115.032</b>	<b>0</b>	<b>93.191</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.208.223</b>
Mobili e arredi	7.023.733	0	846.102	(12.569)	0	7.857.266
Macchine ordinarie d'ufficio	753.543	0	2.580	(76)	0	756.047
<b>Mobili arredi e macch. d'ufficio</b>	<b>7.777.276</b>	<b>0</b>	<b>848.682</b>	<b>(12.645)</b>	<b>0</b>	<b>8.613.313</b>
Server e personal computer	5.580.701	0	176.423	(27.953)	0	5.729.171
Periferiche stampanti e scanner	824.840	0	74.739	(98)	0	899.481
<b>Hardware</b>	<b>6.405.541</b>	<b>0</b>	<b>251.162</b>	<b>(28.051)</b>	<b>0</b>	<b>6.628.652</b>
<b>Autoveicoli e mezzi di trasporto</b>	<b>746</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>746</b>
Immobilizz. materiali diverse	4.423	0	0	0	0	4.423
Altri beni minori	250.756	0	0	(443)	0	250.313
<b>Immobilizz. materiali diverse</b>	<b>255.179</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(443)</b>	<b>0</b>	<b>254.736</b>
<b>Altri Beni</b>	<b>14.438.742</b>	<b>0</b>	<b>1.099.844</b>	<b>(41.139)</b>	<b>0</b>	<b>15.497.447</b>
Immob. in corso e acconti	0	(63.692)	6.042.550	0	0	5.978.858
<b>Immob. in corso e acconti</b>	<b>0</b>	<b>(63.692)</b>	<b>6.042.550</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.978.858</b>
<b>Totale Immobilizzazioni materiali</b>	<b>224.447.137</b>	<b>(17.815.610)</b>	<b>14.141.429</b>	<b>(41.292)</b>	<b>0</b>	<b>220.731.664</b>

I decrementi registrati nel corso dell'esercizio si riferiscono essenzialmente alla svalutazione operata sull'immobile di Napoli, denominato "Palazzo Fondi", per €/migliaia -17.816 e alla dismissione di mobili e arredi, server, personal computer e periferiche ormai obsoleti e completamente ammortizzati. Si segnala che i beni dismessi, ove consentito dal loro stato di conservazione, sono stati per gran parte devoluti a titolo gratuito ad Organizzazioni benefiche senza scopo di lucro.

Fondo ammortamento e valori netti al 31 dicembre 2025 (valori espressi in euro).

Descrizione	Valore al 31/12/24	Ammort. ordinario	Rettifiche	Incremento	Decremento	Valore al 31/12/25	Valore netto al 31/12/25
Terreni	0	0	0	0	0	0	36.616.500
Fabbricati strumentali	70.470.317	4.588.333	(8.715.030)	0	0	66.343.620	59.326.822
Fabbricati non strumentali	18.310.612	959.769	0	0	0	19.270.381	12.342.569
<b>Terreni e Fabbricati</b>	<b>88.780.929</b>	<b>5.548.102</b>	<b>(8.715.030)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>85.614.002</b>	<b>108.285.891</b>
Impianti di riscaldamento	902.805	74.944	0	0	0	977.749	55.058
Impianti ascensori	33.167	12.669	0	0	0	45.836	121.128
Impianti elettrici	101.916	11.027	0	0	0	112.943	141.764
Impianti generici	762.727	14.126	0	0	0	776.853	57.502
Impianti telef. e telefax	649.620	0	0	0	0	649.620	0
Impianti antincendio	43.794	767	0	0	(153)	44.408	4.370
Impianti di antifurto e sicurezza	105.461	7.470	0	0	0	112.931	47.083
<b>Impianti e macchinari</b>	<b>2.599.491</b>	<b>121.003</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(153)</b>	<b>2.720.341</b>	<b>426.904</b>
Attrezzature varie	488.185	4.456	0	0	0	492.641	11.235
Materiale tecnico	1.407.061	63.463	0	0	0	1.470.524	233.823
<b>Attrezzature industriali e commerciali</b>	<b>1.895.246</b>	<b>67.919</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.963.165</b>	<b>245.058</b>
Mobili e arredi	5.633.881	315.364	0	0	(12.569)	5.936.676	1.920.590
Macchine ordinarie d'ufficio	747.100	2.773	0	0	(76)	749.797	6.250
<b>Mobili arredi e macch. d'ufficio</b>	<b>6.380.981</b>	<b>318.137</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(12.645)</b>	<b>6.686.473</b>	<b>1.926.840</b>
Server e personal computer	4.875.788	274.521	0	0	(27.953)	5.122.356	606.815
Periferiche stampanti e scanner	721.552	31.980	0	0	(98)	753.434	146.047
<b>Hardware</b>	<b>5.597.340</b>	<b>306.501</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(28.051)</b>	<b>5.875.790</b>	<b>752.862</b>
<b>Autoveicoli e mezzi di trasporto</b>	<b>746</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>746</b>	<b>0</b>
Immobilizz. materiali diverse	4.049	223	0	0	0	4.272	151
Altri beni minori	250.756	0	0	0	(443)	250.313	0
<b>Immobilizz. materiali diverse</b>	<b>254.805</b>	<b>223</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(443)</b>	<b>254.585</b>	<b>151</b>
<b>Altri Beni</b>	<b>12.233.873</b>	<b>624.861</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(41.139)</b>	<b>12.817.596</b>	<b>2.679.852</b>
Immob. in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	5.978.858
<b>Immob. in corso e acconti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.978.858</b>
<b>Totale Immobilizzazioni materiali</b>	<b>105.509.538</b>	<b>6.361.885</b>	<b>(8.715.030)</b>	<b>0</b>	<b>(41.292)</b>	<b>103.115.103</b>	<b>117.616.563</b>

Di seguito si forniscono ulteriori informazioni relative alle singole categorie.

Terreni e Fabbricati

La voce presenta un saldo di €/migliaia 108.286, al netto degli ammortamenti effettuati e della svalutazione operata sull'immobile sito in Napoli - "Palazzo Fondi", per €/migliaia -9.037, ed è costituita dal valore degli immobili conferiti nel 2005 e nel 2007 dal Ministero dell'Economia e delle Finanze a seguito dei Decreti di "patrimonializzazione", così come da stima dell'Agenzia delle Entrate, con separata indicazione del relativo valore dei terreni.

Impianti e macchinari

Tale voce presenta un saldo di €/migliaia 427 ed è costituita essenzialmente dagli impianti di riscaldamento e condizionamento, antifurto, antincendio e telefonici.

**Attrezzature industriali e commerciali**

Tale voce presenta un saldo di €/migliaia 245 ed è costituita principalmente da materiale tecnico e macchinari ausiliari agli impianti, nonché in parte, da apparati utilizzati dai tecnici dell'Agenzia per lo svolgimento delle attività di loro pertinenza.

**Altri beni**

Tale voce presenta un saldo di €/migliaia 2.680 e si riferisce a mobili ed arredi, macchine d'ufficio, server, personal computer e altro materiale informatico.

**Immobilizzazioni in corso**

La voce presenta un saldo di €/migliaia 5.979, al netto della svalutazione effettuata per €/migliaia 64, come sopra esposto e riferita agli interventi di manutenzione straordinaria effettuati nel corso del 2025 sull'immobile di Napoli denominato "Palazzo Fondi", oggetto di un rilevante intervento di restauro e rifunzionalizzazione, la cui conclusione è prevista per il 2027.

**C - ATTIVO CIRCOLANTE**

**II - CREDITI**

Crediti verso clienti

Tali crediti, pari a €/migliaia 1.651, sono vantati nei confronti di società, enti pubblici e soggetti privati con cui l’Agenzia ha in essere convenzioni o contratti riferibili alla propria attività commerciale.

L’importo comprende anche l’ammontare delle fatture da emettere al 31 dicembre 2025.

Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
1.651	0	1.651	2.342	(691)

Crediti tributari

Il credito esposto deriva da ritenute alla fonte subite su interessi attivi relativi a esercizi precedenti. Nel corso dell’esercizio è stato utilizzato il credito IRES emergente da maggiori versamenti effettuati nell’anno 2024, impiegato in compensazione dei debiti tributari correnti.

Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
2	0	2	6	(4)

Crediti verso il Ministero dell’Economia e delle Finanze

I crediti verso il Ministero riguardano principalmente le somme ancora da incassare a valere sui capitoli del bilancio dello Stato 3901, 7759, 7754 e del soppresso 7596. In particolare, sono riconducibili:

- ai corrispettivi maturati da Convenzione di Servizi;
- alle somme pianificate per la realizzazione dei programmi immobiliari relative ad interventi su beni appartenenti al patrimonio dello Stato (capitolo 7754) nonché ai piani di razionalizzazione degli spazi occupati dalle Pubbliche Amministrazioni (già capitolo 7596, art.2, comma 222 quinquies della L. 191 del 23/12/2009), come da Piani approvati dal Ministero;

- alle somme pianificate per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale, in applicazione della legge 11 dicembre 2016, n. 232, art. 1, comma 140 (capitolo 7759), della legge 27 dicembre 2017, n. 205, art. 1, comma 1072 (capitolo 7759), della legge 30 dicembre 2018, n. 145, articolo 1, comma 95 e della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, articolo 1, comma 14, come da Piani approvati dal Ministero;
- alle somme stanziati per le spese ex art.33, c.8bis DL98/2011 (capitolo 3902);
- ad altre gestioni diverse.

I crediti verso il Ministero concernono quindi le seguenti voci:

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Convenzione di Servizi e oneri di gestione diversi	0	0	0	0	0
<b>Sub-totale Crediti v/MEF per Convenzione di servizi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Programmi immobiliari (cap. 7754 e già cap. 7596)	401.446	0	401.446	250.735	150.711
Manutenzioni (cap. 7755)	49.128	0	49.128	147.673	(98.545)
Interventi comma 140 (cap. 7759)	1.406.065	0	1.406.065	1.474.192	(68.127)
Interventi comma 1072 (cap. 7759)	119.983	0	119.983	385.199	(265.216)
Interventi comma 95 (cap. 7759)	137.570	0	137.570	51.057	86.513
Interventi comma 14 (cap. 7759)	137.989	0	137.989	89.908	48.081
<b>Sub-totale Crediti v/MEF per contributi da ricevere</b>	<b>2.252.181</b>	<b>0</b>	<b>2.252.181</b>	<b>2.398.764</b>	<b>(146.583)</b>
Corrispettivi gestione Fondi Immobiliari	2.600	0	2.600	2.600	0
Oneri di gestione spazi liberi Fondi Immobiliari	402	0	402	315	87

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
<b>Sub-totale Crediti v/MEF per gestione immobili Fondi</b>	<b>3.002</b>	<b>0</b>	<b>3.002</b>	<b>2.915</b>	<b>87</b>
Oneri anticipati su contenzioso legale	162	0	162	110	51
Spese ex art.12 c.8 DL98/2011	51	0	51	19	32
Altri crediti v/MEF	10	0	10	10	0
<b>Sub-totale Crediti diversi v/MEF</b>	<b>223</b>	<b>0</b>	<b>223</b>	<b>140</b>	<b>83</b>
<b>TOTALE</b>	<b>2.255.407</b>	<b>0</b>	<b>2.255.407</b>	<b>2.401.819</b>	<b>(146.412)</b>

Crediti verso MEF per Convenzione di Servizi

I crediti per “Convenzione di Servizi e oneri di gestione diversi” sono pari a zero, in quanto sono stati totalmente incassati nel corso dell’anno.

Capitolo 3901	Contratto di servizi
<i>SALDO INIZIALE</i>	0
Corrispettivi da Contratto di Servizi	103.642
Incassi	(103.642)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>(0)</b>

Crediti verso MEF per contributi da ricevere

I crediti per “programmi immobiliari” corrispondono alle risultanze alla data del 31/12/2018, al netto di eventuali accrediti già liquidati, incrementati dell’ammontare riconducibile ai Piani approvati dal MEF a partire dal 2019, e diminuiti del valore degli interventi non avviati nei tempi previsti e che pertanto verranno riproposti nei successivi Piani, quando si avrà certezza del loro avvio, come anzi detto.

<b>Capitolo 7754</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
SALDO INIZIALE	250.735	172.965
Incrementi	295.651	100.153
Decreti di assegnazione cassa	(146.107)	(27.993)
Stralcio crediti riferiti ad interventi pregressi non avviati	0	(4.427)
Ripristino crediti riferiti ad interventi erroneamente stralciati	7.838	15.821
Storno crediti riferiti ad economie su interventi conclusi	(6.672)	(5.784)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>401.446</b>	<b>250.735</b>

Sulla base della nuova normativa in materia di riordino della disciplina per la gestione del bilancio e il potenziamento della funzione del bilancio di cassa, la componente esigibile entro i 12 mesi è stata valutata considerando l'importo iscritto nel Bilancio dello Stato per l'anno 2025.

<b>Crediti verso MEF-DF per Programmi Immobiliari (7754)</b>	<b>Esigibile entro 12 mesi</b>	<b>Esigibile oltre 12 mesi</b>	<b>Totale credito al 31/12/2025</b>
Credito piani investimenti fino al 31/12/2018	0	25.658	25.658
Credito piani investimenti 2019-2025	133.120	242.668	375.788
<b>SALDO FINALE</b>	<b>133.120</b>	<b>268.326</b>	<b>401.446</b>

Si fa presente che all'interno di tali crediti un importo pari ad €/migliaia 25.658 fa riferimento a somme perenti al 31 dicembre 2025, per le quali non sono ancora scaduti i termini di prescrizione; somme delle quali sarà richiesta la reiscrizione nel bilancio dello Stato in quanto riferite ad interventi facenti parte di precedenti Piani di investimento, già approvati dal MEF ed in corso di realizzazione.

I crediti per “manutenzioni immobili Fondi Immobiliari” si riferiscono agli stanziamenti accordati per la manutenzione o la messa a norma degli immobili di proprietà dei Fondi FIP e FP1 (cap. 7755) e sono così composti:

<b>Capitolo 7755</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<i>SALDO INIZIALE</i>	147.673	147.673
Incrementi	9.568	0
Stralcio residui passivi perenti	(108.113)	0
Incassi	0	0
<b>SALDO FINALE</b>	<b>49.128</b>	<b>147.673</b>

Si fa presente che all'interno di tali crediti un importo pari ad €/migliaia 9.560 fa riferimento a somme perenti al 31 dicembre 2025 per le quali vale quanto già indicato per il capitolo 7754.

Con riguardo, invece, ai fondi assegnati all'Agenzia sul capitolo di spesa n. 7759 (*“Somme da trasferire all'Agenzia del Demanio per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento degli investimenti e allo sviluppo infrastrutturale”*), 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 2025-2027 e precedenti, approvati dal MEF, che riportano il dettaglio degli interventi pianificati a valere sulle risorse stanziare per l'anno 2025, diminuito del valore degli interventi non avviati nei tempi previsti e che pertanto verranno riproposti nei successivi Piani, quando si avrà certezza del loro avvio. In particolare, in relazione agli stanziamenti di cui alla legge 11 dicembre 2016, n. 232, art. 1, comma 140, risulta un credito per un totale di €/migliaia 1.406.065, al netto dei fondi già incassati pari ad €/migliaia 488.835 (di cui €/migliaia 109.122 nel corrente esercizio) ed allo storno dei crediti relativi agli interventi non avviati per €/migliaia -4.741, come anzi detto; inoltre è stato stornato l'importo di €/migliaia -41.956 riferito ad economie realizzate su interventi. In relazione agli stanziamenti di cui alla legge 27 dicembre 2017, n. 205, art. 1, comma 1072, risulta un credito di €/migliaia 119.983, al netto dei fondi già incassati pari ad €/migliaia 71.047

(di cui €/migliaia 2.192 nel corrente esercizio). Relativamente gli stanziamenti di cui alla legge 30 dicembre 2018, n. 145, articolo 1, comma 95, risulta un credito di €/migliaia 137.570, al netto dei fondi già incassati pari ad €/migliaia 3.999 (di cui €/migliaia 524 nel corrente esercizio) ed allo storno dei crediti relativi agli interventi non avviati per €/migliaia -11.380, come anzi detto; inoltre sono stati riallocati fondi per €/migliaia 42.177 provenienti da economie realizzate su altre linee di piano. In ultimo, relativamente gli stanziamenti di cui alla legge 27 dicembre 2019, n. 160, articolo 1, comma 14, risulta un credito di €/migliaia 137.989, al netto dei fondi già incassati pari ad €/migliaia 1.527 (di cui €/migliaia 871 nel corrente esercizio) ed allo storno dei crediti relativi agli interventi non avviati per €/migliaia -105, come anzi detto; inoltre sono stati riallocati fondi per €/migliaia 49.057 provenienti da economie realizzate su altre linee di piano.

<b>Capitolo 7759 – comma 140</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
SALDO INIZIALE	1.474.192	1.466.570
Piano interventi 2025-2027	87.692	159.743
Incassi	(109.122)	(140.820)
Storno interventi non avviati	(4.741)	(11.301)
Economie	(41.956)	0
<b>SALDO FINALE</b>	<b>1.406.065</b>	<b>1.474.192</b>

<b>Capitolo 7759 – comma 1072</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
SALDO INIZIALE	385.199	283.537
Piano interventi 2025-2027	0	122.767
Incassi	(2.192)	(21.105)
Economie	(263.024)	0
<b>SALDO FINALE</b>	<b>119.983</b>	<b>385.199</b>

<b>Capitolo 7759 – comma 95</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
SALDO INIZIALE	51.057	18.373
Piano interventi 2025-2027	56.240	33.151
Riallocazione fondi da economie su altre linee di piano	42.177	0
Incassi	(524)	(467)
Storno interventi non avviati	(11.380)	0
<b>SALDO FINALE</b>	<b>137.570</b>	<b>51.057</b>

<b>Capitolo 7759 – comma 14</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
SALDO INIZIALE	89.908	33.140
Piano interventi 2025-2027	0	57.252
Riallocazione fondi da economie su altre linee di piano	49.057	0
Incassi	(871)	(484)
Storno interventi non avviati	(105)	0
<b>SALDO FINALE</b>	<b>137.989</b>	<b>89.908</b>

<b>SALDO FINALE COMPLESSIVO</b>	<b>1.801.607</b>	<b>2.000.356</b>
---------------------------------	------------------	------------------

Per maggiore chiarezza si riporta di seguito il prospetto dettagliato per linea di progetto:

<b>Crediti verso MEF per fondi comma 140 (7759)</b>	<b>Assegnato Totale</b>	<b>Storno interventi non avviati</b>	<b>Incassi</b>	<b>Totale credito al 31/12/25</b>
Difesa del suolo, dissesto idrogeologico, risanamento ambientale e bonifiche	34.992	0	(31.262)	3.730
Edilizia pubblica, compresa quella scolastica	1.231.513	(900)	(180.752)	1.049.861
Efficientamento energetico	26.423	0	(1.638)	24.785

Prevenzione del rischio sismico	575.913	(3.841)	(267.639)	304.434
Riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie	30.800	0	(7.543)	23.257
<b>SUB-TOTALE COMMA 140</b>	<b>1.899.641</b>	<b>(4.741)</b>	<b>(488.834)</b>	<b>1.406.065</b>
<b>Crediti verso MEF per fondi comma 1072 (7759)</b>	<b>Assegnato Totale</b>	<b>Storno interventi non avviati</b>	<b>Incassi</b>	<b>Totale credito al 31/12/25</b>
Edilizia pubblica	185.030	0	(66.198)	118.832
Digitalizzazione delle Amministrazioni Statali	6.000	0	(4.849)	1.151
<b>SUB-TOTALE COMMA 1072</b>	<b>191.030</b>	<b>0</b>	<b>(71.047)</b>	<b>119.983</b>
<b>Crediti verso MEF per fondi comma 95 (7759)</b>	<b>Assegnato Totale</b>	<b>Storno interventi non avviati</b>	<b>Incassi</b>	<b>Totale credito al 31/12/25</b>
Digitalizzazione delle Amministrazioni Statali	8.700	0	(3.999)	4.701
Rischio sismico	144.249	(11.380)	0	132.869
<b>SUB-TOTALE COMMA 95</b>	<b>152.949</b>	<b>(11.380)</b>	<b>(3.999)</b>	<b>137.570</b>
<b>Crediti verso MEF per fondi comma 14 (7759)</b>	<b>Assegnato Totale</b>	<b>Storno interventi non avviati</b>	<b>Incassi</b>	<b>Totale credito al 31/12/25</b>
Efficientamento energetico	139.621	(105)	(1.527)	137.989
<b>SUB-TOTALE COMMA 14</b>	<b>139.621</b>	<b>(105)</b>	<b>(1.527)</b>	<b>137.989</b>
<b>SALDO TOTALE CAP 7759</b>	<b>2.383.241</b>	<b>-16.226</b>	<b>-565.408</b>	<b>1.801.607</b>

Si fa presente che all'interno di tali crediti un importo pari ad €/migliaia 5.277 fa riferimento a somme perenti al 31 dicembre 2025 per le quali vale quanto già indicato per il capitolo 7754.

Crediti verso MEF per gestione immobili Fondi

I crediti riguardano le somme ancora da incassare a valere sul capitolo 3901 e sono riconducibili, in particolare:

- ai corrispettivi maturati per la gestione dei fondi immobiliari;
- al pagamento dei canoni di locazione dei due compendi immobiliari;
- alla copertura degli oneri condominiali relativi ai c.d. "spazi liberi".

Descrizione	2025	2024	Differenza
Corrispettivi di gestione	2.600	2.600	0
Locazioni	0	0	0
Oneri di gestione "spazi liberi"	402	315	87
<b>TOTALI</b>	<b>3.002</b>	<b>2.915</b>	<b>87</b>

I crediti per "Corrispettivi di gestione" sono relativi all'esercizio 2025, al netto degli acconti già incassati.

I crediti relativi agli "Oneri di gestione su spazi liberi", per €/migliaia 402, rappresentano i costi sostenuti per servizi, utenze e piccole manutenzioni riferiti ad immobili, o porzioni di essi, non assegnati ad alcuna PA, anticipati dall'Agenzia e non ancora rimborsati dal MEF.

Crediti diversi verso MEF

I "Crediti diversi", pari a €/migliaia 223, sono aumentati di €/migliaia 83 principalmente per la rilevazione dei crediti riferiti al rimborso delle somme liquidate relative alla gara per il contratto quadro del Manutentore Unico (€/migliaia 51) parzialmente compensati dall'incasso delle somme riferite all'annualità 2024 (€/migliaia -19) nonché al rimborso degli oneri riconducibili a contenziosi legali (€/migliaia 51).

Crediti verso Enti pubblici e privati

Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	ELISIONI	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
20.396	136	3.585	16.947	12.687	4.260

Tale voce è costituita dai crediti verso enti pubblici e privati per rimborsi pro quota di costi condivisi (utenze, contratti di pulizia, guardiania, oneri condominiali, etc.) esposti al netto del fondo svalutazione crediti, appositamente istituito a fronte della difficile esigibilità di alcuni di essi. Si rappresenta che, nel dato riconducibile all'Agenzia, è stato rilevato il credito vantato nei confronti della Struttura per la Progettazione, relativamente ai rimborsi da richiedere per i costi connessi ai servizi indiretti forniti dall'Agenzia alla Struttura stessa (€/migliaia 3.585). Analogo importo è stato rilevato nella voce dei debiti verso i fornitori, nel dato riconducibile alla Struttura per la

Progettazione. Si è pertanto proceduto ad elidere tali quote, al fine di una rappresentazione aggregata del dato.

Crediti verso altre Agenzie fiscali

Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
44	0	44	94	(51)

I crediti verso le altre Agenzie fiscali sono costituiti dai rimborsi relativi al riaddebito pro quota di costi condivisi (utenze, contratti di pulizia, guardiania, oneri condominiali) relativi alla gestione degli immobili sedi di uffici finanziari. Sono così composti:

- Agenzia delle Entrate: €/migliaia 22;
- Agenzia delle Dogane e dei Monopoli: €/migliaia 22.

Crediti diversi

Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
7.491	64	7.555	10.538	(2.982)

Sono costituiti principalmente:

- per €/migliaia 145, da un credito vantato nei confronti dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione (già Equitalia) conseguente al versamento effettuato dall’Agenzia delle Entrate, dall’Arma dei Carabinieri e dal CREA, in qualità di clienti, a fronte di pignoramenti disposti nei confronti dell’Agenzia del Demanio conseguenti a verifiche ex art. 48 bis erroneamente attivate;
- per €/migliaia 209, da un credito vantato nei confronti della Edison Spa a seguito di un pignoramento disposto nei confronti dell’Agenzia del Demanio da parte della Banca Farmafactoring, per somme non dovute;
- per €/migliaia 920, da un credito vantato nei confronti dell’INPS per gli anticipi versati relativamente l’imposta sostitutiva sul TFR da recuperare nei prossimi versamenti contributivi;
- per €/migliaia 229, da depositi e cauzioni attive;

- per €/migliaia 583, da anticipi a dipendenti;
- per €/migliaia 1.344, da canoni di locazione riferiti a locali rientranti nei compendi immobiliari di proprietà dei fondi FIP e FP1, relativi a contratti stipulati direttamente dall’Agenzia con soggetti terzi;
- per €/migliaia 2.498, da crediti vantati nei confronti di Amministrazioni usuarie di locali rientranti nei compendi immobiliari di proprietà dei fondi FIP e FP1, per quote anticipate per loro conto alle proprietà.

**IV - DISPONIBILITÀ LIQUIDE**

Ammontano a €/migliaia 1.602.034 e rappresentano le somme a disposizione dell’Agenzia, giacenti presso la Banca d’Italia sul conto di Tesoreria e presso le casse periferiche al 31 dicembre 2025.

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Saldo conto di tesoreria	1.452.316	149.702	1.602.019	1.224.076	377.943
Saldo casse periferiche	15	0	15	23	(7)
<b>TOTALE</b>	<b>1.452.332</b>	<b>149.702</b>	<b>1.602.034</b>	<b>1.224.099</b>	<b>377.935</b>

In particolare, le disponibilità liquide si sono così movimentate nel corso del 2025:

<b>SALDO INIZIALE</b>	<b>1.224.099</b>
<b>Entrate totali:</b>	<b>1.055.197</b>
- da cap 3901	200.321
- da cap 7754	146.343
- da cap 7755	0
- da cap 7759	112.715
- gestione fondi immobiliari	204.951
- gestione fondi altre P.A	313.285
- gestione fondi beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007	21.806

- gestione fondi PNRR	3.708
- gestione fondi Comm. Str. Sisma 2016 e Campi Flegrei	31.475
- altri incassi	20.592
<b>Uscite totali</b>	<b>677.262</b>
- gestione ordinaria	153.713
- gestione fondi immobiliari	205.937
- programmi immobiliari (cap.7754)	107.390
- gestione interventi immobiliari (cap. 7759)	121.740
- manutenzioni straordinarie fondi immobiliari (cap.7755)	1.058
- gestione fondi altre P.A	23.624
- gestione fondi beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007	21.410
- gestione fondi PNRR	19.167
- gestione fondi Comm. Str. Sisma 2016 e Campi Flegrei	14.095
- imposte e tasse	7.072
- altre uscite (investimenti, altro)	2.057
<b>Flusso netto del periodo</b>	<b>377.935</b>
<b>SALDO FINALE</b>	<b>1.602.034</b>

L'aumento di €/migliaia 377.935 è imputabile principalmente:

- all'incasso dei corrispettivi delle Convenzioni di Servizi (€/migliaia 103.642) relativi all'esercizio 2025, nonché dai contributi afferenti alla Struttura per la Progettazione (€/migliaia 78.848), in larga parte compensati dalle uscite per il funzionamento dell'Agenzia (€/migliaia – 162.841);
- all'incasso di fondi di altre Amministrazioni riconducibili ad accordi stipulati con esse per lo svolgimento di attività di ristrutturazione di immobili dello Stato, per le quali l'Agenzia è stazione appaltante, al netto dei pagamenti effettuati (€/migliaia 289.661).

- alle somme ricevute per gli interventi relativi al Commissario Straordinario al sisma e per i Campi Flegrei, al netto dei pagamenti effettuati (per €/migliaia 17.380);
- ai pagamenti effettuati per gli interventi immobiliari relativi al capitolo 7759, al netto delle somme ricevute (per €/migliaia -9.025);
- ai pagamenti effettuati per gli interventi immobiliari relativi al PNRR, al netto delle somme ricevute (per €/migliaia -15.458);
- ai pagamenti effettuati nell’ambito della gestione dei Fondi Immobiliari, al netto delle somme ricevute (per €/migliaia -986);
- ai pagamenti effettuati nell’ambito della gestione dei programmi immobiliari, al netto delle somme ricevute (per €/migliaia -59.594);
- ai pagamenti effettuati relativamente alle manutenzioni straordinarie e alle messe a norma su immobili dei fondi FIP e FP1 (per €/migliaia -1.058).

## D – RATEI E RISCONTI

### Ratei e Risconti attivi

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Ratei attivi	0	0	0	0	0
Risconti attivi	23.024	225	23.249	26.952	(3.703)
<b>TOTALE</b>	<b>23.024</b>	<b>225</b>	<b>23.249</b>	<b>26.952</b>	<b>(3.703)</b>

I risconti attivi, pari a €/migliaia 23.249, si riferiscono essenzialmente a costi di competenza dell’esercizio successivo, riferiti principalmente ai canoni anticipati di locazione degli immobili riconducibili ai compendi immobiliari FIP e FP1 venduti a soggetti terzi.

**PASSIVO**

**A - PATRIMONIO NETTO**

Si riporta, di seguito, la rappresentazione dei movimenti intervenuti nelle voci del Patrimonio Netto.

Voci	Capitale		Riserva legale	Altre Riserve				Utili (perdite) portati a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
	Fondo di dotazione	Altri conferimenti a titolo di capitale		a) Riserva volontaria	b) Riserva destinata all'autofinanziamento di investimenti	c) Riserva da plusvalenza da valutazione delle partecipazioni col metodo del PN	d) Versamenti effettuati ai sensi di disp. normative			
Saldo al 31/12/23	60.889.000	153.091.945	6.370.171	20.649.212	52.102.856	0	0	37.702.302	1.315.624	332.121.110
<b>Destinazione del risultato d'esercizio 2023:</b>										
Attribuzione di dividendi										0
Altre destinazioni			65.782						-1.315.624	-1.249.842
<b>Altre variazioni:</b>										
Movimentazioni dell'anno										0
Riclassifiche										0
<b>Risultato dell'esercizio corrente</b>								1.249.842	1.533.902	2.783.744
Saldo al 31/12/24	60.889.000	153.091.945	6.435.953	20.649.212	52.102.856	0	0	38.952.144	1.533.902	333.655.012
<b>Destinazione del risultato d'esercizio 2024:</b>										
Attribuzione di dividendi										0
Altre destinazioni			76.695						-1.533.902	-1.457.207
<b>Altre variazioni:</b>										
Movimentazioni dell'anno										0
Riclassifiche										0
<b>Risultato dell'esercizio corrente</b>								1.457.207	2.522.854	3.980.060
Saldo al 31/12/25	60.889.000	153.091.945	6.512.648	20.649.212	52.102.856	0	0	40.409.351	2.522.854	336.177.866

Capitale

Il valore del capitale dell'Ente ammonta a euro 213.980.945, a seguito dell'avvenuta "patrimonializzazione" con D.M. 29 luglio 2005 e con successivo D.M. 17 luglio 2007 come poi modificato dal D.M. 4 aprile 2008. In particolare, 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" quale risultato delle stime dei beni (immobili e concessioni d'uso) e delle loro successive integrazioni predisposte dall'Agenzia delle Entrate.

Riserva legale

Tale voce ammonta a euro 6.512.648, valore incrementato rispetto all'anno precedente dalla destinazione del 5% dell'utile realizzatosi nell'esercizio 2024 (euro 76.695).

**Altre riserve**

La voce si compone delle quote degli utili formati negli esercizi dal 2003 al 2013, accantonati a riserva sulla base delle delibere di destinazione approvate nei diversi esercizi.

A riguardo, in conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto e dal documento O.I.C. n. 1 del 25 ottobre 2004, si forniscono le seguenti informazioni complementari sulla classificazione delle riserve secondo la possibilità di utilizzazione e di distribuzione delle voci del Patrimonio Netto.

Natura/descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
<b>Capitale sociale:</b>					
- Fondo di dotazione	60.889.000	-	0		
- Altri conferimenti a titolo di capitale	153.091.945	-	0		
<b>Riserva legale:</b>					
- Riserva legale	6.512.648	B	0		
<b>Altre riserve:</b>					
- Riserva volontaria	20.649.212	A, B, C	20.649.212		
- Riserva per autofinanz.to di investimenti	52.102.856	A	52.102.856		
- Utili (perdite) portati a nuovo	40.409.351	A, B, C	40.409.351		
- Utile (perdite) d'esercizio	2.522.854	A, B, C	2.522.854		
<b>Totale</b>	<b>336.177.866</b>		<b>115.684.273</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Quota non distribuibile			0		
Residua quota distribuibile			115.684.273		

<b>Legenda:</b>
A: per aumento di capitale
B: per copertura perdite
C: per distribuzione ai soci

**Utile dell'esercizio**

L'utile maturato nel 2025 ammonta a euro 2.522.854.

**B - FONDI PER RISCHI E ONERI**

Il fondo per rischi e oneri si è così movimentato:

Voce	Valore al 31/12/2024	Utilizzi	Decrementi	Riclassifiche	Incrementi	Valore al 31/12/2025
Contenzioso ordinario	15.391	-3.555	-768	0	978	12.046
Contenzioso giuslavoristico	1.371	-16	-64	0	85	1.377
<b>TOTALE FONDO RISCHI</b>	<b>16.762</b>	<b>-3.571</b>	<b>-832</b>	<b>0</b>	<b>1.063</b>	<b>13.423</b>
Veicoli confiscati e sequestrati	2.601	-262	-47	-64	518	2.747
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	2.405	-288	0	0	0	2.117
Oneri per rinnovo contrattuale impiegati	7.833	-7.819	0	0	1.852	1.866
Oneri per rinnovo contrattuale somministrati	110	-20	0	0	71	161
Oneri per irregolarità contributive	150	0	0	0	0	150
Oneri per cavità di Napoli	540	-210	0	0	0	330
Veicoli DR Campania	287	-88	0	0	0	198
Digitalizzazione archivi	3.540	0	0	0	2.500	6.040
Asset Management	972	-436	0	0	0	536
Piani Città immobili pubblici	3.726	-942	0	0	0	2.785
Ripristino ambientale	9.230	0	-9.230	0	0	0
Oneri per vigilanze straordinarie	1.181	-42	0	0	0	1.139

Voce	Valore al 31/12/2024	Utilizzi	Decrementi	Riclassifiche	Incrementi	Valore al 31/12/2025
Oneri per attività di assunzione in consistenza	1.637	-914	0	0	0	723
Oneri per regolarizzazione immobili statali	425	-250	0	0	0	175
Approfondimenti conoscitivi su beni in gestione	1.000	0	0	0	0	1.000
Fascicoli ANBSC	300	-245	0	0	0	55
Oneri per Commissario Straordinario	1.200	0	-1.200	0	0	0
<b>TOTALE FONDO ONERI FUTURI</b>	<b>38.033</b>	<b>-11.515</b>	<b>-10.477</b>	<b>-64</b>	<b>4.941</b>	<b>20.918</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>54.795</b>	<b>-15.086</b>	<b>-11.309</b>	<b>-64</b>	<b>6.004</b>	<b>34.340</b>

Il fondo è stato movimentato in diminuzione con le seguenti finalità:

- quanto a €/migliaia 3.555, per la copertura di oneri derivanti dall'esito sfavorevole di alcuni contenziosi;
- quanto a €/migliaia 768, a seguito del disaccantonamento dovuto alla favorevole definizione di alcuni giudizi;
- quanto a €/migliaia 16, per la copertura di oneri derivanti dall'esito sfavorevole di alcuni contenziosi con il personale;
- quanto a €/migliaia 64, a seguito del disaccantonamento dovuto alla favorevole definizione di alcuni contenziosi con il personale;
- quanto a €/migliaia 262, per la copertura di oneri di custodia dei veicoli confiscati relativi ad anni pregressi, limitatamente ai tempi di giacenza di competenza dell'Agenzia, sulla base degli accordi in essere con il Dipartimento delle Finanze;
- quanto a €/migliaia 47, a seguito del rilascio del fondo oneri per veicoli per gli oneri relativi all'attività di liquidazione dei debiti pregressi, sempre limitatamente alla parte di competenza dell'Agenzia;

- 
- quanto a €/migliaia 64, a seguito di una riclassifica quale effetto dell'aggiornamento del numero dei veicoli, presenti sul sistema gestionale dedicato, giacenti presso le depositerie al 31 dicembre (€/migliaia -137), parzialmente compensato da un maggiore pagamento di oneri di custodia di veicoli sequestrati precedentemente non accantonati (€/migliaia 73);
  - quanto a €/migliaia 288, per la copertura degli oneri derivanti dalla gestione dei beni da assumere/assunti in consistenza;
  - quanto a €/migliaia 7.819, per la copertura degli oneri derivanti dal rinnovo del contratto di lavoro 2022-2024, riferita al personale dipendente;
  - quanto a €/migliaia 20, per la copertura degli oneri derivanti dal rinnovo del contratto di lavoro 2022-2024, riferita al lavoro interinale;
  - quanto a €/migliaia 210, per la copertura degli oneri derivanti dalle attività effettuate sulle Cavità di Napoli;
  - quanto a €/migliaia 88, per la copertura degli oneri derivanti dalle attività effettuate per l'abbattimento dell'arretrato accumulatosi nell'anno per la gestione transitoria dei veicoli della DR Campania;
  - quanto a €/migliaia 436, per la copertura degli oneri derivanti dalle attività effettuate per lo sviluppo del nuovo modello di "*Asset Management Strategico*";
  - quanto a €/migliaia 942, per la copertura degli oneri derivanti dalle attività effettuate per il progetto "Piano Città immobili pubblici";
  - quanto a €/migliaia 9.230 per il disaccantonamento del fondo oneri di ripristino ambientale, verificata l'insussistenza delle condizioni che avevano originariamente giustificato l'accantonamento per ripristino ambientale;
  - quanto a €/migliaia 42, per la copertura degli oneri derivanti dal "Progetto Laguna", in merito alle attività di regolarizzazione tecnico-amministrativa e di delimitazione dei perimetri della laguna veneta;
  - quanto a €/migliaia 914, per la copertura degli oneri derivanti dalle attività da effettuare sui beni da assumere in consistenza, al fine dell'abbattimento dell'arretrato accumulatosi negli anni;
  - quanto a €/migliaia 250, per la copertura degli oneri derivanti dalle attività di regolarizzazione degli immobili statali;
-

- 
- quanto a €/migliaia 245, per la copertura degli oneri derivanti dalle attività effettuate per il completamento della consegna della documentazione alla ANBSC;
  - quanto a €/migliaia 1.200 per il disaccantonamento del fondo oneri futuri del Commissario Straordinario del Governo per le attività di gestione degli interventi finalizzati alla ricostruzione, riparazione e ripristino delle aree soggette al sisma del 24 agosto 2016, come da richiesta della competente Direzione Servizi al Patrimonio formalizzata con nota prot. 9680 del 31 marzo 2026.

Il fondo è stato movimentato in aumento in relazione ai seguenti accantonamenti:

- quanto a €/migliaia 978, per probabili oneri derivanti da contenzioso legale, analiticamente valutati dalla competente Direzione Affari Legali e Contenzioso;
- quanto a €/migliaia 85, per probabili oneri derivanti da contenzioso con il personale, analiticamente valutati dalla competente Direzione Risorse Umane e Organizzazione;
- quanto a €/migliaia 518, per probabili oneri nei confronti delle depositerie giudiziarie per la custodia dei veicoli sequestrati, stimati dalla competente Direzione Governo del Patrimonio; si rammenta al riguardo che l’Agenzia fa fronte a parte degli oneri dovuti alle depositerie sulla base dei criteri stabiliti nella Convenzione n. rep. 133 del 1999 stipulata tra la Eliosnet S.p.A. (già Eurocomputers S.p.A.) e l’allora Ministero delle Finanze, della Circolare n. 58 del 14 ottobre 2002 del Ministero dell’Interno per quanto riguarda i veicoli sottoposti a sequestro, fermo, rimozione o blocco, e della Circolare n. 35 del 29 aprile 2004 dello stesso Ministero per quanto riguarda i veicoli confiscati;
- quanto a €/migliaia 1.852, per i probabili oneri derivanti dal futuro rinnovo del contratto di lavoro 2025-2027, per la sola quota di competenza dell’anno 2025, di cui €/migliaia 330 di competenza della Struttura per la Progettazione;
- quanto a €/migliaia 71, per i probabili oneri derivanti dal futuro rinnovo del contratto di lavoro 2025-2027, riferiti al lavoro interinale;
- quanto a €/migliaia 2.500, per i probabili oneri derivanti dalle attività da effettuare per la digitalizzazione degli archivi dell’Agenzia, con lo scopo di conseguire gli obiettivi previsti nel Piano Strategico Industriale.

Conseguentemente, al 31/12/2025 il fondo risulta così costituito:

- 
- quanto a €/migliaia 12.046, per probabili oneri derivanti da contenziosi in essere, stimati ad esito della ricognizione effettuata presso tutte le Direzioni Territoriali da parte della competente Direzione Affari Legali e Contenzioso;
  - quanto a €/migliaia 1.377, per probabili oneri derivanti da contenzioso con il personale, sulla base di quanto stimato dalla competente Direzione Risorse Umane e Organizzazione;
  - quanto a €/migliaia 2.747, per gli oneri futuri derivanti dalla custodia dei veicoli sequestrati limitatamente ai periodi di competenza dell’Agenzia, sulla base di quanto stimato dalla competente Direzione Governo del Patrimonio;
  - quanto a €/migliaia 796, per oneri futuri derivanti dalla valutazione del rischio sismico dei fabbricati utilizzati dall’Agenzia, sulla base di quanto stimato dalla competente Direzione Risorse Umane e Organizzazione;
  - quanto a €/migliaia 100, per oneri futuri derivanti dall’obbligo di regolarizzazione dei compendi immobiliari conferiti ai fondi FIP e FP1, sulla base di quanto stimato dalla competente Direzione Governo del Patrimonio;
  - quanto a €/migliaia 2.117, per oneri futuri derivanti dalla gestione dei beni da assumere/assunti in consistenza;
  - quanto a €/migliaia 1.866, per oneri futuri derivanti dal prossimo rinnovo del contratto di lavoro 2025-2027, di cui €/migliaia 330 di competenza della Struttura per la Progettazione, sulla base di quanto stimato dalla competente Direzione Risorse Umane e Organizzazione;
  - quanto a €/migliaia 161, per oneri futuri derivanti dal rinnovo del contratto di lavoro interinale per le annualità 2022-2024 (€/migliaia 90) e 2025-2027 (€/migliaia 71), di cui €/migliaia 10 di competenza della Struttura per la Progettazione, sulla base di quanto stimato dalla competente Direzione Risorse Umane e Organizzazione;
  - quanto a €/migliaia 150, per i probabili oneri derivanti da irregolarità contributive, sulla base di quanto stimato dalla competente Direzione Risorse Umane e Organizzazione;
  - quanto a €/migliaia 330, per i probabili oneri derivanti dalle attività da effettuare sulle Cavità di Napoli;
  - quanto a €/migliaia 198, per oneri futuri derivanti dalle attività da effettuare per l’abbattimento dell’arretrato accumulatosi nell’anno per la gestione transitoria
-

- 
- dei veicoli della DR Campania, sulla base di quanto stimato dalla competente Direzione Governo del Patrimonio;
- quanto a €/migliaia 6.040, per oneri futuri derivanti dalle attività da effettuare per la digitalizzazione degli archivi dell’Agenzia, con lo scopo di conseguire gli obiettivi previsti nel Piano Strategico Industriale, sulla base di quanto stimato dalla competente Direzione Trasformazione Digitale;
  - quanto a €/migliaia 536, per oneri futuri derivanti dalle attività da effettuare per lo sviluppo del nuovo modello di “*Asset Management Strategico*” finalizzato ad una migliore gestione e governo dei beni del proprio portafoglio immobiliare, sulla base di quanto stimato dalla competente Direzione Strategie Immobiliari, Sostenibilità e Innovazione;
  - quanto a €/migliaia 2.785, per oneri futuri derivanti dalle attività da effettuare per il progetto “Piano Città immobili pubblici”, consistenti nelle analisi e due diligence degli immobili pubblici manovrabili oggetto di scouting, analisi urbanistica territoriale, sviluppo strategico di area urbana/metropolitana, rischi climatico/ambientali, ecc., sulla base di quanto stimato dalla competente Direzione Strategie Immobiliari, Sostenibilità e Innovazione;
  - quanto a €/migliaia 1.139, per oneri futuri derivanti dalle attività di vigilanza straordinaria che l’Agenzia è tenuta ad effettuare per la salvaguardia e tutela dei beni nonché per le attività di regolarizzazione legate alla gestione dei compendi denominati “Villaggio Coppola” e “Vasche San Sebastiano” nonché per il “Progetto Laguna”, in merito alle attività di regolarizzazione tecnico-amministrativa e di delimitazione dei perimetri della laguna veneta;
  - quanto a €/migliaia 723, per oneri futuri derivanti dalle attività da effettuare sui beni da assumere in consistenza, al fine dell’abbattimento dell’arretrato accumulatosi negli anni, sulla base di quanto stimato dalla competente Direzione Governo del Patrimonio;
  - quanto a €/migliaia 175, per oneri futuri derivanti dalle attività di regolarizzazione degli immobili statali, sulla base di quanto stimato dalla competente Direzione Governo del Patrimonio;
  - quanto a €/migliaia 1.000, per oneri futuri derivanti dalle attività legate agli approfondimenti conoscitivi da effettuare sui beni in gestione, sulla base di quanto stimato dalla competente Direzione Governo del Patrimonio;
-

- quanto a €/migliaia 55, per i probabili oneri futuri derivanti dalle attività da effettuare per il completamento della consegna della documentazione alla ANBSC, sulla base di quanto stimato dalla competente Direzione Governo del Patrimonio.

**C - TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**

Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
1.390	22	1.412	1.611	(199)

La variazione, pari a €/migliaia -199, rappresenta il saldo netto derivante principalmente dai versamenti effettuati al fondo di tesoreria gestito dall'INPS o alle forme di previdenza scelte dai dipendenti relativamente alle quote maturate a partire dal 1° gennaio 2007 (€/migliaia -3.985) nonché dalla liquidazione del TFR ai dipendenti che hanno cessato il proprio rapporto di lavoro nel corso dell'anno (€/migliaia -1.026), parzialmente compensato dall'accantonamento dell'esercizio (€/migliaia 3.982), dal premiante liquidato nell'anno, di competenza del 2024 (€/migliaia 507), dal rinnovo contrattuale 2022-2024 liquidato nel 2025 (€/migliaia 199), dagli incentivi per le funzioni tecniche liquidati nell'anno (€/migliaia 23), dall'indennità di vacanza contrattuale di competenza 2025, liquidata nell'anno (€/migliaia 56), dalle competenze liquidate per i contratti a progetto (€/migliaia 45).

Si ritiene utile evidenziare come l'accantonamento al fondo TFR non venga effettuato per la totalità dei dipendenti in quanto una parte di essi, pur essendo transitata all'Agenzia del Demanio – EPE, ha scelto di mantenere il trattamento previdenziale presso l'INPDAP previsto per i dipendenti statali. Di conseguenza l'Agenzia provvede a versare direttamente a tale Istituto i contributi finalizzati alla liquidazione dell'indennità di buonuscita sostitutiva dell'indennità di fine rapporto.

**D - DEBITI**

Ammontano a €/migliaia 190.334 e comprendono:

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	ELISIONI	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Debiti verso fornitori	92.808	6.091	(3.585)	95.315	58.736	36.578
Debiti tributari	21.598	748	0	22.346	11.458	10.888
Debiti verso Istituti Previdenziali	3.586	640	0	4.226	3.988	238
Altri debiti	65.930	2.518	0	68.448	70.904	(2.456)
<b>TOTALE</b>	<b>183.922</b>	<b>9.997</b>	<b>(3.585)</b>	<b>190.334</b>	<b>145.086</b>	<b>45.248</b>

L'ammontare dei debiti ha scadenza entro l'esercizio successivo.

Come nei precedenti esercizi, si rammenta che le spese per 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, 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 presente bilancio.

Viceversa, per far fronte al pagamento dei debiti (residui passivi) provenienti dall'ex Dipartimento del Territorio – Direzione Centrale del Demanio sorti in periodi precedenti alla sua costituzione (i c.d. *debiti ante 2001*), l'Agenzia ha a suo tempo ottenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze una specifica anticipazione finanziaria sul proprio conto di Tesoreria, esclusivamente utilizzata a tale fine, la cui gestione interessa solo conti di natura patrimoniale. Analogo trattamento contabile viene applicato per il pagamento dei debiti contratti dall'Amministrazione Finanziaria nei confronti delle depositerie giudiziarie di veicoli confiscati, per la quota riferibile allo Stato.

Debiti verso fornitori

Tale voce ammonta a €/migliaia 95.315. L'importo è composto da alcune voci più significative, come di seguito evidenziato:

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	ELISIONI	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Fornitori - vari	37.935	53	0	37.988	26.396	11.592
Fornitori - professionisti e collaboratori	1.424	0	0	1.424	1.627	(203)
Fornitori c/fatture da ricevere	53.449	2.453	0	55.902	30.713	25.189
Debiti SPP per servizi forniti dall'Agenzia in Service	0	3.585	(3.585)	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>92.808</b>	<b>6.091</b>	<b>(3.585)</b>	<b>95.315</b>	<b>58.736</b>	<b>36.578</b>

La voce “Fornitori - vari” è aumentata rispetto allo scorso esercizio ed è riferita principalmente alla registrazione a fine anno di fatture relative a lavori su immobili dello Stato finanziati dal cap. 7759, poi liquidate nell’anno corrente.

La voce “Fornitori c/fatture da ricevere” è composta principalmente da debiti riferiti a lavori di messa a norma su immobili dei compensi dei Fondi immobiliari (€/migliaia 136), a lavori su immobili dello Stato finanziati dal cap. 7754 (€/migliaia 3.257) e dal cap. 7759 (€/migliaia 9.464), a lavori effettuati con fondi di terzi, a seguito della stipula di specifiche convenzioni (€/migliaia 9.758), a lavori effettuati con fondi PNRR (€/migliaia 392), a lavori effettuati con fondi del Commissario Straordinario al sisma e del Commissario Straordinario per i Campi Flegrei (€/migliaia 1.900) e a servizi resi dalla concessionaria del sistema informativo SOGEI (€/migliaia 5.732).

La voce “Debiti SPP per servizi forniti dall'Agenzia in Service” è relativa al debito riferito alle attività di service, come anzi detto.

Debiti Tributari

Ammontano a €/migliaia 22.346 e sono così formati:

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Erario c\ritenute redditi lavoro dipendente e autonomo	2.289	422	2.711	2.682	29
Regioni c\IRAP	1.625	326	1.951	1.839	113

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Erario c\IVA	8	0	8	0	8
IVA per <i>split-payment</i>	17.617	0	17.617	6.938	10.680
IVA per <i>reverse charge</i>	5	0	5	0	5
Debiti tributari attività commerciale	54	0	54	0	54
<b>TOTALE</b>	<b>21.598</b>	<b>748</b>	<b>22.346</b>	<b>11.458</b>	<b>10.888</b>

Il debito verso l'Erario è composto principalmente dalle ritenute IRPEF operate sui redditi da lavoro dipendente e assimilati e su quelli da lavoro autonomo, dall'IRAP e dall'IVA a debito dovuta a seguito dell'applicazione del regime dello *split-payment*.

Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale

La voce ammonta a €/migliaia 4.226 ed è così formata:

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
INPS	2.918	555	3.474	3.262	211
INPDAP	279	4	283	312	(29)
Altri Istituti previdenziali	389	81	469	414	56
<b>TOTALE</b>	<b>3.586</b>	<b>640</b>	<b>4.226</b>	<b>3.988</b>	<b>238</b>

Tale debito riguarda i contributi e le trattenute effettuate al personale e/o ad altri soggetti, in ottemperanza a disposizioni di Legge e di contratto collettivo, ancora da versare.

Altri debiti

La voce presenta un saldo di €/migliaia 68.448 costituito principalmente da:

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Debiti verso MEF per depositerie	11.106	0	11.106	11.548	(442)
Debiti verso MEF per ante 2001	13	0	13	13	0
Debiti verso MEF ed Enti Prev.li per gestione immobili fondi	4.912	0	4.912	4.247	664
Debiti verso privati per gestione immobili fondi	31.248	0	31.248	36.495	(5.248)
Debiti verso personale	13.042	2.227	15.268	14.235	1.033
Altri debiti	5.610	291	5.901	4.365	1.537
<b>TOTALE</b>	<b>65.930</b>	<b>2.518</b>	<b>68.448</b>	<b>70.904</b>	<b>(2.456)</b>

Il debito verso il MEF “per depositerie” si riferisce al residuo delle anticipazioni incassate tra il 2006 e il 2008 per il pagamento dei debiti contratti dall’Amministrazione Finanziaria nei confronti delle depositerie giudiziarie di veicoli confiscati.

Il debito verso il MEF “per ante 2001” si riferisce al residuo delle anticipazioni incassate tra il 2004 e il 2006 per il pagamento dei “*debiti ante 2001*”.

Il debito verso il MEF e gli Enti Previdenziali per la gestione dei fondi immobiliari FIP e FP1 è costituito dai canoni di locazione “spazi liberi” del secondo semestre 2025 (€/migliaia 2.117), dai canoni relativi alle sublocazioni a soggetti terzi (€/migliaia 1.468), dalle maggiori somme pagate alle proprietà dei Fondi Immobiliari, da recuperare e riversare al MEF (€/migliaia 1.284), dalle maggiori somme pagate per gli spazi liberi da recuperare e riversare al MEF (€/migliaia 49) nonché da una quota pari ad €/migliaia 6 da richiedere a rimborso agli Enti Previdenziali.

Il debito verso privati per la gestione dei fondi immobiliari FIP e FP1 è diminuito a seguito del rilascio di alcuni immobili terzi, subentrati nella proprietà degli immobili ricadenti nei due compendi, le cui fatture ricevute nel mese di dicembre fanno riferimento al canone anticipato del primo semestre 2026. Si evidenzia che i fondi

necessari all’Agenzia per adempiere a tale scadenza sono stati accreditati dal MEF nel mese di gennaio.

La voce “Debiti verso il personale” si riferisce in massima parte alla quota stimata del premiante relativo all’esercizio appena chiuso e non ancora erogato, così come comunicato dalla competente Direzione Risorse Umane e Organizzazione.

**E - RATEI E RISCONTI PASSIVI**

Ratei Passivi

Il saldo della voce “Ratei passivi” è pari a €/migliaia 13.

Risconti Passivi

Il saldo della voce “Risconti passivi” è pari a €/migliaia 3.471.994.

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Oneri di gestione	921	0	921	1.454	(533)
Gestione Fondi Immobiliari	44	0	44	51	(7)
Funzionamento Agenzia	2.204	0	2.204	1.938	265
Contributi potenziamento Agenzia (ex Comma 193/165)	3.769	0	3.769	3.930	(161)
Contributi ex art 33, c.8bis DL98/2011 (cap.3902)	396	0	396	396	0
Contributi ex art.12 c.8 DL98/2011 (Man.Unico)	1.443	0	1.443	506	936
Programmi immobiliari (cap. 7754 e già cap.7596)	485.728	0	485.728	308.496	177.232
Manutenzione immobili Fondi (cap. 7755)	56.632	0	56.632	156.246	(99.613)
Contributi per interventi comma 140 (cap. 7759)	1.502.539	0	1.502.539	1.573.854	(71.315)
Contributi per interventi comma 1072 (cap. 7759)	137.625	0	137.625	411.671	(274.046)
Contributi per interventi comma 95 (cap. 7759)	137.664	0	137.664	51.495	86.169
Contributi per interventi comma 14 (cap. 7759)	138.637	0	138.637	90.418	48.219
Manutenzioni straordinarie effettuate con fondi di terzi	804.932	0	804.932	534.311	270.621

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Contributi per interventi finanziati con fondi PNRR	5.081	0	5.081	5.549	(468)
Interventi Commissario Straordinario sisma 2016	17.163	0	17.163	22.580	(5.416)
Interventi Commissario Straordinario Campi Flegrei	21.772	0	21.772	0	21.772
Progetti speciali (riassegnazione da MEF quota parte utili 2016 e 2017)	981	0	981	1.285	(304)
Fondo innovazione	2.987	23	3.010	2.530	480
Gestione veicoli art. 215bis CdS	199	0	199	244	(44)
Gestione beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007	9.095	0	9.095	8.838	258
Struttura di Progettazione	0	142.158	142.158	93.490	48.668
<b>TOTALE</b>	<b>3.329.813</b>	<b>142.181</b>	<b>3.471.994</b>	<b>3.269.281</b>	<b>202.713</b>

La voce “Risconti passivi su oneri di gestione” si riferisce al residuo dei contributi originariamente riconosciuti dal MEF per la realizzazione del programma di censimento del patrimonio immobiliare dello Stato e ora in parte destinati all’aggiornamento dei dati catastali relativi agli immobili di proprietà dello Stato.

Il saldo della voce “Risconti passivi per gestione Fondi Immobiliari” accoglie i canoni attivi di sublocazione per gli spazi occupati da soggetti terzi in immobili riconducibili ai compensi immobiliari FIP e FP1, di competenza di esercizi futuri.

Il saldo della voce “Risconti passivi su funzionamento Agenzia” accoglie:

- le quote di ricavi da attività commerciale (locazioni attive) di competenza di esercizi futuri;
- i fondi incassati dall’Agenzia per la Coesione Territoriale (€/migliaia 6.391) a seguito della stipula dell’“Accordo di concessione di finanziamento” per la regolamentazione dei rapporti di attuazione, gestione e controllo relativi al

- progetto “Piattaforma integrata del Demanio” - Asse 7 - Obiettivo specifico 7.2. - Azione 7.2.1 del Programma Operativo Nazionale Governance e Capacità Istituzionale 2014-2020. Tale voce è stata ridotta con il rilascio a conto economico, alla voce “Contributi da altri Enti”, di quota dei risconti a copertura dei relativi costi sostenuti nell’anno 2023 per €/migliaia 2.827 di cui €/migliaia 1.746 per ammortamenti, €/migliaia 1.756 per ammortamenti nell’anno 2024 e €/migliaia 1.756 per ammortamenti nell’esercizio corrente;
- i fondi da richiedere all’Agenzia per la Cybersicurezza Nazionale (€/migliaia 30) a seguito della stipula dell’Accordo di finanziamento per il progetto “Maturità e Resilienza cyber dell’Agenzia del Demanio”. Tale voce è stata ridotta con il rilascio a conto economico, alla voce “Contributi da altri Enti”, di quota dei risconti a copertura dei relativi costi sostenuti (ammortamenti) nell’anno 2024 per €/migliaia 3 e nell’anno corrente per €/migliaia 6;
  - i fondi incassati dal Dipartimento per la Trasformazione Digitale della Presidenza del Consiglio dei Ministri (€/migliaia 1.184) per la prima rata di acconto relativa all’Accordo di finanziamento per la realizzazione dell’intervento “Potenziamento Interoperabilità di IMMOBIL.PA” facente parte della Misura 1.3.1 “Piattaforma Digitale Nazionale Dati” della Missione 1 del PNRR. Tale voce è stata ridotta con il rilascio a conto economico, alla voce “Contributi da altri Enti”, di quota dei risconti a copertura dei relativi costi sostenuti per €/migliaia 1.044, di cui €/migliaia 563 relativi ad ammortamenti;
  - i fondi incassati dalla società Polo Strategico Nazionale S.p.A (€/migliaia 3.886) per la prima rata di acconto relativa alla convenzione stipulata dal Dipartimento per la Trasformazione Digitale della Presidenza del Consiglio dei Ministri con la società predetta, finalizzata alla realizzazione di un’infrastruttura ad alta affidabilità per tutta la Pubblica Amministrazione. Tale voce è stata ridotta con il rilascio a conto economico, alla voce “Contributi da altri Enti”, di quota dei risconti a copertura dei relativi costi sostenuti per €/migliaia 2.001, di cui €/migliaia 1.893 relativi ad ammortamenti.

Il saldo della voce “Risconti passivi su contributi potenziamento Agenzia (ex comma 193/165)” accoglie i contributi a suo tempo riconosciuti dal Ministero per il potenziamento dell’Agenzia al netto degli utilizzi effettuati, contabilizzati nell’apposita

voce di conto economico “Ricavi per contributi potenziamento Agenzia (ex comma 193/165)”.

Il saldo della voce “Risconti passivi su contributi ex art 33, c.8bis D.L. 98/2011” accoglie i fondi riconosciuti dal MEF, a valere sul capitolo 3902, per lo svolgimento di attività di cui al suddetto articolo. Tale voce viene progressivamente ridotta con il rilascio a conto economico, alla voce “Ricavi ex art 33, c.8bis D.L. 98”, di quote dei risconti mano a mano che si sostengono i relativi costi.

Il saldo della voce “Risconti passivi su contributi ex art.12 c.8 DL98/2011” accoglie i fondi riconosciuti dal MEF per gli interventi del Manutentore Unico gestiti direttamente dall’Agenzia in qualità di Stazione Appaltante, ai sensi di quanto previsto dall’art. 9 co. 7 lett. a) del D.L. 68/2022. Tale voce viene progressivamente ridotta con il rilascio a conto economico, alla voce “Ricavi ex art 12, c.8 D.L. 98”, di quote dei risconti mano a mano che si sostengono i relativi costi.

Il saldo della voce “Risconti passivi per programmi immobiliari” è relativo alla quota di contributi che, non avendo ancora trovato correlazione economica con i rispettivi costi per programmi immobiliari, è stata sospesa e rinviata a futuri esercizi. Accoglie inoltre i fondi riconosciuti dal MEF, a valere sul soppresso capitolo 7596 denominato “Fondo per la razionalizzazione degli spazi” (art.2, comma 222 quinquies della L.191 del 23/12/2009), al fine di dare attuazione ai piani di razionalizzazione degli spazi occupati dalle Pubbliche Amministrazioni. Tale voce viene progressivamente ridotta con il rilascio a conto economico, alla voce “Contributi per programmi immobiliari” e “Contributi per razionalizzazioni”, di quote dei risconti mano a mano che si sostengono i relativi costi.

Il saldo della voce “Risconti passivi su manutenzioni immobili Fondi” rappresenta la quota di contributi che, non avendo ancora trovato correlazione economica con i rispettivi costi, è stata sospesa e rinviata a futuri esercizi. Tale voce viene progressivamente ridotta con il rilascio a conto economico, alla voce “Contributi per manutenzioni immobili Fondi”, di quote dei risconti mano a mano che si sostengono i relativi costi.

Il saldo della voce “Risconti passivi su contributi per interventi comma 140” accoglie i fondi riconosciuti dal MEF, a valere sul nuovo capitolo 7759 denominato “Somma da trasferire all’Agenzia del Demanio per la realizzazione degli interventi connessi al

---

finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale” (art.1, comma 140, della L. 232 del 11/12/2016), al fine di dare attuazione ai piani degli interventi previsti nella citata legge. Tale voce viene progressivamente ridotta con il rilascio a conto economico, alla voce “Contributi per interventi comma 140”, di quote dei risconti mano a mano che si sostengono i relativi costi.

Il saldo della voce “Risconti passivi su contributi per interventi comma 1072” accoglie i fondi riconosciuti dal MEF, a valere sul nuovo capitolo 7759 denominato “Somma da trasferire all'Agenzia del Demanio per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale” (art. 1, comma 1072, della L. 205 del 27/12/2017), al fine di dare attuazione ai piani degli interventi previsti nella citata legge. Tale voce viene progressivamente ridotta con il rilascio a conto economico, alla voce “Contributi per interventi comma 1072”, di quote dei risconti mano a mano che si sostengono i relativi costi.

Il saldo della voce “Risconti passivi su contributi per interventi comma 95” accoglie i fondi riconosciuti dal MEF, a valere sul nuovo capitolo 7759 denominato “Somma da trasferire all'Agenzia del Demanio per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale” (art. 1, comma 95, della L. 145 del 30/12/2018), al fine di dare attuazione ai piani degli interventi previsti nella citata legge. Tale voce viene progressivamente ridotta con il rilascio a conto economico, alla voce “Contributi per interventi comma 95”, di quote dei risconti mano a mano che si sostengono i relativi costi.

Il saldo della voce “Risconti passivi su contributi per interventi comma 14” accoglie i fondi riconosciuti dal MEF, a valere sul nuovo capitolo 7759 denominato “Somma da trasferire all'Agenzia del Demanio per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale” (art. 1, comma 14, della L. 160 del 27/12/2019), al fine di dare attuazione ai piani degli interventi previsti nella citata legge. Tale voce viene progressivamente ridotta con il rilascio a conto economico, alla voce “Contributi per interventi comma 14”, di quote dei risconti mano a mano che si sostengono i relativi costi.

Il saldo della voce “Risconti passivi su manutenzioni straordinarie effettuate con fondi di terzi” accoglie le 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 mano a mano che si sostengono i relativi costi.

Il saldo della voce “Risconti passivi per interventi finanziati con fondi PNRR” accoglie le somme ricevute dagli Enti, a seguito di specifici accordi stipulati, per la realizzazione degli interventi rientranti nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Tale voce viene progressivamente ridotta con il rilascio a conto economico, alla voce “Contributi da altri Enti”, di quote dei risconti mano a mano che si sostengono i relativi costi.

Il saldo della voce “Risconti passivi per interventi Commissario Straordinario sisma 2016” accoglie le somme ricevute da quest’ultimo ai fini della ricostruzione nei territori interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24/08/2016. Tale voce viene progressivamente ridotta con il rilascio a conto economico, alla voce “Contributi per interventi Commissario Straordinario sisma 2016”, di quote dei risconti mano a mano che si sostengono i relativi costi.

Il saldo della voce “Risconti passivi per interventi Commissario Straordinario per i Campi Flegrei” accoglie le somme ricevute da quest’ultimo ai fini della riqualificazione sismica degli edifici pubblici nell’area dei Campi Flegrei. Tale voce viene progressivamente ridotta con il rilascio a conto economico, alla voce “Contributi per interventi Commissario Straordinario per i Campi Flegrei”, di quote dei risconti mano a mano che si sostengono i relativi costi.

Il saldo della voce “Risconti passivi per progetti speciali” accoglie quota parte degli utili 2016 e 2017 riassegnati dal MEF, in conto contributo, per il finanziamento di progetti speciali, così come deliberato dal Comitato di Gestione rispettivamente in data 20 aprile 2017, approvato dal MEF in data 7 agosto 2017 e in data 19 aprile 2018, approvato dal MEF in data 20 giugno 2018, decorsi i termini di legge.

Il saldo della voce “Risconti passivi per Fondo Innovazione” accoglie le somme accantonate al fondo per l’innovazione sulla base del regolamento dell’Agenzia emanato ai sensi dell’art. 45 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36.

Il saldo della voce “Risconti passivi per gestione veicoli art. 215bis CdS” accoglie le somme ricevute dal Ministero da destinarsi alla copertura degli oneri derivanti dalla

gestione del nuovo art. 215bis del Codice della Strada. Si riducono di un importo pari alle somme spese nell'esercizio.

Il saldo della voce "Risconti passivi per gestione beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007" accoglie le somme ricevute dal Ministero da destinarsi agli oneri derivanti dalla gestione dei relativi beni. Si riducono di un importo pari alle somme spese nell'esercizio.

Il saldo della voce "Risconti passivi per Struttura di Progettazione" accoglie le somme ricevute dal Ministero da destinarsi alla copertura degli oneri di cui alla Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici, istituita dalla legge di bilancio 2019 (art.1, c.162, L. 145/2018).

Di seguito si riporta il dettaglio delle singole voci.

*Risconti passivi su oneri di gestione*

Il saldo si è così movimentato:

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	1.454
Decrementi	(533)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>921</b>

La diminuzione del saldo di €/migliaia 533 è riconducibile all'utilizzo nell'anno dei fondi ricevuti in passato per le attività riguardanti il censimento del patrimonio immobiliare dello Stato e ora in parte destinati all'aggiornamento dei dati catastali relativi ad immobili di proprietà dello Stato.

Pertanto, il saldo di €/migliaia 921 fa riferimento ai residui fondi ricevuti per la realizzazione del programma di censimento del patrimonio immobiliare dello Stato, come anzi detto.

Risconti passivi su funzionamento Fondi Immobiliari

Il saldo si è così movimentato:

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	51
Incrementi	44
Decrementi	(51)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>44</b>

L'importo di €/migliaia 44 è costituito dai canoni attivi di sublocazione per gli spazi occupati da soggetti terzi in immobili riconducibili ai compendi immobiliari FIP e FP1.

Risconti passivi per funzionamento Agenzia

Il saldo si è così movimentato:

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	1.938
Incrementi	5.296
Decrementi	(5.030)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>2.204</b>

L'importo di €/migliaia 2.204 fa riferimento alle quote di ricavi da attività commerciale di competenza di esercizi futuri (€/migliaia 105), ai fondi incassati dall'Agenzia per la Coesione Territoriale con riferimento al solo acquisto del software e hardware (€/migliaia 5.310) a seguito della stipula dell'Accordo di finanziamento per il Progetto "Piattaforma Integrata del Demanio", al netto degli utilizzi effettuati relativi alle quote di ammortamento (€/migliaia -5.258), ai fondi da richiedere all'Agenzia per la Cybersicurezza Nazionale (€/migliaia 30) a seguito della stipula dell'Accordo di finanziamento per il progetto "Maturità e Resilienza cyber dell'Agenzia del Demanio",

al netto degli utilizzi effettuati (€/migliaia -9), ai fondi incassati dal Dipartimento per la Trasformazione Digitale della Presidenza del Consiglio dei Ministri (€/migliaia 1.184) per la prima rata di acconto relativa all'Accordo di finanziamento per la realizzazione dell'intervento "Potenziamento Interoperabilità di IMMOBIL.PA" facente parte della Misura 1.3.1 "Piattaforma Digitale Nazionale Dati" della Missione 1 del PNRR, al netto degli utilizzi effettuati (€/migliaia -1.044), ai fondi incassati dalla società Polo Strategico Nazionale S.p.A (€/migliaia 3.886) per la prima rata di acconto relativa alla convenzione stipulata dal Dipartimento per la Trasformazione Digitale della Presidenza del Consiglio dei Ministri con la società predetta, finalizzata alla realizzazione di un'infrastruttura ad alta affidabilità per tutta la Pubblica Amministrazione, al netto degli utilizzi effettuati (€/migliaia -2.001).

*Risconti passivi per contributi potenziamento Agenzia (ex Comma 193/165)*

Il saldo si è così movimentato:

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	3.930
Decrementi	(161)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>3.769</b>

L'importo di €/migliaia 3.769 fa riferimento alla quota residua dei fondi a suo tempo ricevuti dal Ministero in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 3, comma 165, della Legge 350/2003, destinati al potenziamento dell'Amministrazione finanziaria.

Risconti passivi per spese ex art 33, c.8bis D.L. 98/2011 e s.m.i.

Il saldo si è così movimentato:

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	396
Incrementi	0
Decrementi	0
<b>SALDO FINALE</b>	<b>396</b>

L'importo di €/migliaia 396 fa riferimento ai contributi assegnati all'Agenzia a valere sul capitolo 3902 del bilancio dello Stato, per le attività previste dalle disposizioni dell'art. 33, comma 8-bis del decreto legge del 6 luglio 2011 n. 98 successivamente modificato dall'art. 2, comma 1, lett. f, del decreto legge del 27 giugno 2012 n.87.

Risconti passivi per spese ex art.12 c.8 DL98/2011 e s.m.i.

Il saldo si è così movimentato:

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	506
Incrementi	1.831
Decrementi	(894)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>1.443</b>

L'importo di €/migliaia 1.443 fa riferimento ai contributi assegnati all'Agenzia per gli interventi del Manutentore Unico gestiti direttamente dalla stessa in qualità di Stazione Appaltante, ai sensi di quanto previsto dall'art. 9 co. 7 lett. a) del D.L. 68/2022.

Risconti passivi su programmi immobiliari (cap. 7754 e soppresso cap. 7596)

Ammontano a €/migliaia 485.728 e rappresentano la quota di fondi rinviata a futuri esercizi, al netto degli utilizzi per €/migliaia 119.586, dei fondi destinati a coprire le spese per gli interventi sul patrimonio dello Stato sulla base dei Piani predisposti

dall’Agenzia negli anni dal 2001 al 2025 ed approvati dal MEF, nonché per l’attuazione dei piani di razionalizzazione degli spazi occupati dalle Pubbliche Amministrazioni. Si evidenzia che sono stati ripristinati interventi stornati in annualità precedenti, in quanto riferiti ad integrazioni di iniziative avviate negli anni passati (€/migliaia 7.838); inoltre è stato stornato l’importo di €/migliaia -6.672 riferito ad economie realizzate su interventi conclusi.

Si rappresenta, inoltre, che il saldo finale comprende, fra l’altro, l’importo di €/migliaia 6 proveniente dal Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, da destinare alla valorizzazione delle aree di proprietà dello Stato ricomprese nell’ex compendio minerario di Rio Marina e nell’isola di Pianosa.

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	308.496
Stanziamiento anno 2025	295.651
Ripristino interventi	7.838
Costi sostenuti	(119.586)
Storno interventi per economie	(6.671)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>485.728</b>

Si evidenzia che l’importo di €/migliaia -119.586, relativo ai costi sostenuti, trova corrispondenza nella voce “spese finanziate da contributi MEF” per €/migliaia 119.512 e nella voce “spese finanziate da contributi di altri Enti” per €/migliaia 74, riferito all’utilizzo dei fondi per la valorizzazione del compendio minerario di Rio Marina, come anzi detto.

*Risconti passivi su manutenzioni immobili fondi (cap. 7755)*

Ammontano a €/migliaia 56.632 e rappresentano la quota di fondi rinviata a futuri esercizi, al netto degli utilizzi dell’anno corrente per €/migliaia 1.065 e allo stralcio dei residui passivi perenti per €/migliaia 108.113, dei fondi appositamente stanziati dal MEF, per la copertura delle spese per interventi di manutenzione, ovvero per

indennizzi, di competenza dell’Agenzia in qualità di Conduttore unico degli immobili riconducibili ai compendi dei fondi immobiliari FIP e FP1.

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	156.246
Piano interventi 2025-2027	9.568
Costi sostenuti	(1.068)
Stralcio residui passivi perenti	(108.113)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>56.632</b>

Risconti passivi su contributi per interventi comma 140

Ammontano a €/migliaia 1.502.539 e rappresentano la quota di fondi rinviata a futuri esercizi per la realizzazione degli interventi di cui all’art.1, comma 140, della L. 232 del 11/12/2016, in conformità ai Piani approvati. Si evidenzia che sono stati stornati gli interventi non avviati nei tempi previsti e che pertanto verranno riproposti nei successivi Piani, quando si avrà certezza del loro avvio, come anzi detto (€/migliaia 4.741); inoltre è stato stornato l’importo di €/migliaia -41.956 riferito ad economie realizzate su interventi.

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	1.573.854
Incrementi	87.692
Decrementi	(112.310)
Storno interventi non avviati	(4.741)
Storno interventi per economie	(41.956)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>1.502.539</b>

Risconti passivi su contributi per interventi comma 1072

Ammontano a €/migliaia 137.625 e rappresentano la quota rinviata ai futuri esercizi per la realizzazione degli interventi di cui all'art.1, comma 1072, della L. 205 del 27/12/2017, in conformità ai Piani approvati. Si evidenzia che è stato stornato l'importo di €/migliaia -263.024 riferito ad economie realizzate su interventi.

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	411.671
Incrementi	0
Decrementi	(11.022)
Storno interventi per economie	(263.024)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>137.625</b>

Risconti passivi su contributi per interventi comma 95

Ammontano a €/migliaia 137.664 e rappresentano la quota rinviata ai futuri esercizi per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 1, comma 95, della L. 145 del 30/12/2018, in conformità ai Piani approvati. Si evidenzia che sono stati stornati gli interventi non avviati nei tempi previsti e che pertanto verranno riproposti nei successivi Piani, quando si avrà certezza del loro avvio, come anzi detto (€/migliaia 11.380); inoltre sono stati riallocati fondi provenienti da economie realizzate su altre linee di piano per €/migliaia 42.177.

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	51.495
Incrementi	56.240
Riallocazione fondi da economie su altre linee di piano	42.177
Decrementi	(868)
Storno interventi non avviati	(11.380)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>137.664</b>

Risconti passivi su contributi per interventi comma 14

Ammontano a €/migliaia 138.637 e rappresentano la quota rinviata ai futuri esercizi per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 1, comma 14, della L. 160 del 27/12/2019, in conformità ai Piani approvati. Si evidenzia che sono stati stornati gli interventi non avviati nei tempi previsti e che pertanto verranno riproposti nei successivi Piani, quando si avrà certezza del loro avvio, come anzi detto (€/migliaia 105); inoltre sono stati riallocati fondi provenienti da economie realizzate su altre linee di piano per €/migliaia 49.057.

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	90.418
Incrementi	0
Riallocazione fondi da economie su altre linee di piano	49.057
Decrementi	(733)
Storno interventi non avviati	(105)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>138.637</b>

Risconti passivi su manutenzioni straordinarie effettuate con fondi anticipati da terzi

Il saldo si è così movimentato:

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	534.311
Incrementi	313.030
Decrementi	(42.409)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>804.932</b>

L'importo di €/migliaia 804.932 fa riferimento ai fondi ricevuti da terzi 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.

Risconti passivi per interventi finanziati con fondi PNRR

Ammontano a €/migliaia 5.081 e accoglie le somme ricevute dagli Enti, a seguito di specifici accordi stipulati, per la realizzazione degli interventi rientranti nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), al netto degli utilizzi dell'anno corrente.

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	5.549
Incrementi	3.708
Decrementi	(4.176)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>5.081</b>

Risconti passivi per interventi Commissario Straordinario sisma 2016

Il saldo si è così movimentato:

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	22.580
Incrementi	7.363
Decrementi	(12.780)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>17.163</b>

L'importo di €/migliaia 17.163 fa riferimento ai fondi ricevuti dal Commissario Straordinario del Governo, al netto degli utilizzi, ai fini della ricostruzione nei territori interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24/08/2016.

Risconti passivi per interventi Commissario Straordinario per i Campi Flegrei

Il saldo si è così movimentato:

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	0
Incrementi	24.201
Decrementi	(2.429)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>21.772</b>

L'importo di €/migliaia 21.772 fa riferimento ai fondi ricevuti dal Commissario Straordinario del Governo, al netto degli utilizzi, ai fini della riqualificazione sismica degli edifici pubblici nell'area dei Campi Flegrei.

Risconti passivi per progetti speciali (riassegnazione dal MEF di quota parte utili 2016 e 2017)

Ammontano a €/migliaia 981 e rappresentano la quota di fondi rinviata a futuri esercizi, al netto degli utilizzi dell'anno corrente per €/migliaia 304, con riguardo a detti progetti speciali.

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	1.285
Decrementi	(304)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>981</b>

Risconti passivi per Fondo Innovazione

Ammontano a €/migliaia 3.010, di cui €/migliaia 23 di competenza della SPP, e rappresentano le somme accantonate al fondo per l'innovazione sulla base del Regolamento emanato dall'Agenzia ai sensi dell'art. 45 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36.

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	2.530
Incrementi	1.334
Decrementi	(855)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>3.010</b>

Risconti passivi per gestione veicoli art. 215bis CdS

Ammontano a €/migliaia 199 e rappresentano le somme ricevute dal Ministero da destinarsi agli oneri derivanti dalla gestione del nuovo art. 215bis del Codice della Strada.

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	244
Incrementi	0
Decrementi	(44)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>199</b>

Risconti passivi per gestione beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007

Ammontano a €/migliaia 9.095 e rappresentano le somme ricevute dal Ministero da destinarsi alla gestione dei relativi beni.

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	8.838
Incrementi	21.983
Decrementi	(21.726)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>9.095</b>

Risconti passivi per Struttura di Progettazione

Ammontano a €/migliaia 142.158 e rappresentano le somme ricevute dal Ministero da destinarsi alla Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici, istituita dalla Legge di Bilancio 2019 (art.1, c.162, L. 145/2018).

Descrizione	Euro\migliaia
SALDO INIZIALE	93.490
Incrementi	78.848
Decrementi	(30.180)
<b>SALDO FINALE</b>	<b>142.158</b>

**CONTO ECONOMICO**

**A - VALORE DELLA PRODUZIONE**

Il valore della produzione ammonta a €/migliaia 692.368 ed è costituito da:

Ricavi delle vendite e prestazioni di servizi istituzionali

Ammontano a €/migliaia 672.018 e sono così costituiti:

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 STR.PROG.	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Corrispettivi da Convenzione di Servizi	103.642	0	103.642	101.484	2.157
Corrispettivi per gestione fondi immobiliari	4.700	0	4.700	4.700	0
Corrispettivi monitoraggio Manutentore Unico	532	0	532	560	(28)
<b>Sub-totale Corrispettivi</b>	<b>108.874</b>	<b>0</b>	<b>108.874</b>	<b>106.744</b>	<b>2.129</b>
Contributi per programmi immobiliari (cap. 7754 e già cap. 7596) *	119.512	0	119.512	40.039	79.473
Contributi per manutenzioni fondi immobiliari (cap. 7755) *	1.068	0	1.068	4.248	(3.180)
Contributi per interventi ex comma 140 *	112.310	0	112.310	112.257	53
Contributi per interventi comma 1072 *	11.021	0	11.021	16.451	(5.429)
Contributi per interventi comma 95 *	1	0	1	0	1
Contributi per interventi comma 14 *	733	0	733	85	648
Contributi per interventi fondi Manutentore Unico *	895	0	895	939	(45)
Contributi per Struttura di Progettazione *	0	30.040	30.040	23.826	6.214
Contributi per censimento *	533	0	533	590	(56)
Contributi per potenz.to Agenzia (ex Comma 193/165) *	161	0	161	120	41
Contributi per spese ex art 33, c.8bis D.L. 98/2011 e s.m.i. cap. 3902 *	0	0	0	34	(34)
Contributi per gestione veicoli art. 215bis CdS *	44	0	44	45	(1)
Contributi per gestione beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007 *	19.188	0	19.188	23.502	(4.314)

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 STR.PROG.	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
<b>Sub-totale Contributi da MEF</b>	<b>265.467</b>	<b>30.040</b>	<b>295.507</b>	<b>222.137</b>	<b>73.370</b>
Contributi per interventi Commissario Straordinario sisma 2016 *	12.687	0	12.687	10.804	1.883
Contributi per interventi Commissario Straordinario per i Campi Flegrei *	2.429	0	2.429	0	2.429
Contributi per interventi effettuati con fondi di terzi *	42.589	0	42.589	20.386	22.202
Contributi per interventi effettuati con fondi PNRR *	14.338	0	14.338	13.359	979
Contributi da ACT *	1.756	0	1.756	1.756	0
Contributi da ACN *	6	0	6	133	(127)
Contributi PDND *	1.044	0	1.044	0	1.044
Contributi PSN *	2.001	0	2.001	0	2.001
Contributi DARA *	0	120	120	0	120
<b>Sub-totale Contributi da altri Enti</b>	<b>76.850</b>	<b>120</b>	<b>76.970</b>	<b>46.438</b>	<b>30.532</b>
Canoni attivi di locazione fondi immobiliari *	190.667	0	190.667	211.340	(20.674)
<b>Sub-totale Canoni attivi di locazione</b>	<b>190.667</b>	<b>0</b>	<b>190.667</b>	<b>211.340</b>	<b>(20.674)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>641.858</b>	<b>30.160</b>	<b>672.018</b>	<b>586.660</b>	<b>85.358</b>

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

L'importo di €/migliaia 103.642 rappresenta il corrispettivo riconosciuto all'Agenzia a fronte del livello quali/quantitativo dei servizi resi nell'anno, così come previsto dalla Convenzione di Servizi 2025 – 2027.

La voce "Corrispettivi da gestione Fondi Immobiliari", per €/migliaia 4.700, accoglie i ricavi di competenza dell'anno per la gestione amministrativa e tecnica dei compendi immobiliari (FIP e FP1), così come determinati dal Contratto di Servizi Immobiliari prot. 4777893 del 12 luglio 2024 stipulato tra l'Agenzia ed il MEF – Dipartimento dell'Economia.

L'importo di €/migliaia 532 rappresenta la quota di ricavo dell'anno relativa al corrispettivo riconosciuto all'Agenzia per le attività di verifica e monitoraggio degli interventi del Manutentore Unico, in ottemperanza a quanto dettato dalla normativa di cui all'art. 12, comma 8 del D.L. 98/2011.

L'importo di €/migliaia 119.512 rappresenta la quota di ricavi maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi su programmi immobiliari, a fronte dell'avanzamento delle attività relative agli interventi programmati sul patrimonio immobiliare dello Stato, nonché per dare attuazione ai piani di razionalizzazione degli spazi occupati da Pubbliche Amministrazioni, come da specifici Piani d'investimento.

L'importo di €/migliaia 1.068 rappresenta la quota di ricavi maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi sulle manutenzioni degli immobili dei fondi immobiliari, a fronte degli interventi effettuati su detti beni, ovvero di indennizzi per transazioni, ai sensi dei Contratti di Locazione stipulati in data 28 dicembre 2004 per il FIP e in data 28 dicembre 2005 per il FP1.

L'importo di €/migliaia 112.310 rappresenta la quota di ricavo maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi sulle risorse stanziare dall'articolo 1, comma 140, della Legge 11 dicembre 2016 n. 132, a fronte dei costi sostenuti per gli interventi previsti dal relativo Piano degli investimenti.

L'importo di €/migliaia 11.021 rappresenta la quota di ricavo maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi sulle risorse stanziare dall'articolo 1, comma 1072, della Legge di Bilancio 2018, a fronte dei costi sostenuti per gli interventi previsti dal relativo Piano degli investimenti.

L'importo di €/migliaia 1 rappresenta la quota di ricavo maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi sulle risorse stanziare dall'articolo 1, comma 95 della legge di Bilancio 2019, a fronte dei costi sostenuti per gli interventi previsti dal relativo Piano degli investimenti.

L'importo di €/migliaia 733 rappresenta la quota di ricavo maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi sulle risorse stanziare dall'articolo 1, comma 14, della Legge di Bilancio 2020, a fronte dei costi sostenuti per gli interventi previsti dal relativo Piano degli investimenti.

---

L'importo di €/migliaia 895 rappresenta la quota di ricavo maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi per gli interventi del Manutentore Unico gestiti direttamente dall'Agenzia in qualità di Stazione Appaltante, ai sensi di quanto previsto dall'art. 9 co. 7 lett. a) del D.L. 68/2022.

L'importo di €/migliaia 30.040 rappresenta la quota di ricavi maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi per la Struttura della Progettazione, a fronte dei costi sostenuti in relazione alle specifiche attività previste.

L'importo di €/migliaia 533 rappresenta la quota di ricavi maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi su oneri di gestione, a fronte dei costi sostenuti per il prosieguo del progetto "censimento" in relazione alle attività previste.

L'importo di €/migliaia 161 rappresenta la quota di ricavi maturata nell'anno in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi per potenziamento Agenzia (ex comma 193/165), a fronte dei relativi costi sostenuti nell'esercizio.

L'importo di €/migliaia 44 rappresenta la quota di ricavi maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi per la gestione dei veicoli art. 215bis, a fronte dei costi sostenuti nell'esercizio per la gestione in parola.

L'importo di €/migliaia 19.188 rappresenta la quota di ricavi maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi per la gestione dei beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007, a fronte dei costi sostenuti nell'esercizio in relazione alle nuove attività previste, come anzi detto.

L'importo di €/migliaia 12.687 rappresenta la quota di ricavi maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi su fondi del Commissario Straordinario del Governo ai fini della ricostruzione nei territori interessati dagli eventi sismici del 2016, a fronte dei costi sostenuti per gli interventi stessi.

L'importo di €/migliaia 2.429 rappresenta la quota di ricavi maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi su fondi del Commissario Straordinario del Governo ai fini della riqualificazione sismica degli edifici pubblici nell'area dei Campi Flegrei, a fronte dei costi sostenuti per gli interventi stessi.

L'importo di €/migliaia 42.589 rappresenta la quota di ricavi maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo della specifica voce di risconti passivi, a fronte dei costi

---

sostenuti per interventi di manutenzione straordinaria che l'Agenzia ha effettuato per conto di terzi.

L'importo di €/migliaia 14.338 rappresenta la quota di ricavi maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo della specifica voce di risconti passivi, a fronte dei costi sostenuti per gli interventi previsti nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

L'importo di €/migliaia 1.756 rappresenta la quota di ricavi maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi per il finanziamento dell'Agenzia per la Coesione Territoriale, come anzi detto, a fronte dei costi sostenuti nell'esercizio.

L'importo di €/migliaia 6 rappresenta la quota di ricavi maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi per il finanziamento dell'Agenzia per la cybersicurezza nazionale, a fronte dei costi sostenuti nell'esercizio.

L'importo di €/migliaia 1.044 rappresenta la quota di ricavi maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi per il finanziamento del Dipartimento per la Trasformazione Digitale della Presidenza del Consiglio dei Ministri per la realizzazione dell'intervento "Potenziamento Interoperabilità di IMMOBIL.PA", a fronte dei costi sostenuti nell'esercizio.

L'importo di €/migliaia 2.001 rappresenta la quota di ricavi maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi per il finanziamento della società Polo Strategico Nazionale S.p.A. a seguito della convenzione stipulata con il Dipartimento per la Trasformazione Digitale della Presidenza del Consiglio dei Ministri per la realizzazione di un'infrastruttura ad alta affidabilità per tutta la Pubblica Amministrazione.

L'importo di €/migliaia 120 rappresenta la quota di ricavi maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dei risconti passivi per il finanziamento del Dipartimento per gli Affari Regionali e le Autonomie della Presidenza del Consiglio, a seguito dell'accordo stipulato per l'attività "*Urban regeneration flagship projects*" dell'Atelier di sperimentazione "Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare pubblico (VPI)" nell'ambito del Progetto "ITALIAE", a fronte dei costi sostenuti nell'esercizio.

L'importo di €/migliaia 190.667 rappresenta il canone attivo di locazione corrisposto dalle Amministrazioni utilizzatrici degli immobili facenti parte dei compendi dei fondi immobiliari e dal MEF relativamente agli spazi non assegnati, di cui €/migliaia 159.156

---

per gli immobili riconducibili al compendio FIP, €/migliaia 25.739 al compendio FP1 ed €/migliaia 5.771 per proventi straordinari relativi sia ai canoni di sublocazione a soggetti terzi riferiti ad annualità precedenti che per lo storno di canoni passivi di locazione di competenza di annualità precedenti. La voce trova contropartita tra i costi della produzione nella specifica voce “canoni passivi di locazione Fondi Immobiliari”.

**Altri ricavi e Proventi**

La voce ammonta a €/migliaia 20.350 ed include i ricavi da attività commerciale, il rilascio di parte dei fondi rischi dovuto alla favorevole definizione di alcuni contenziosi, i recuperi delle spese condivise con terzi, l'utilizzo dei risconti passivi per progetti speciali e l'utilizzo delle somme accantonate al fondo per l'innovazione, ai sensi dell'art. 113, D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, nonché i proventi straordinari in ossequio alla nuova normativa.

Di seguito si riporta il dettaglio della voce “Altri ricavi e proventi”:

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	ELISIONI	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Ricavi da attività commerciale	2.440	0	0	2.440	2.021	419
Recuperi costi c/terzi	2.900	1	0	2.901	2.439	461
Rilascio fondo rischi	879	0	0	879	1.437	(558)
<b>Sub-totale</b>	<b>6.218</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>6.219</b>	<b>5.897</b>	<b>322</b>
Altri ricavi	1.687	0	0	1.687	1.443	244
Altri ricavi e proventi straordinari	11.249	37	0	11.286	4.035	7.251
Altri ricavi - Rimborso oneri per Service da SPP *	3.585	0	(3.585)	0	0	0
Utilizzo Fondo Innovazione *	855	0	0	855	0	855
Utilizzo quota risconti passivi per progetti speciali (riassegnazione da MEF quota parte utili 2016 e 2017)	304	0	0	304	262	41
<b>Sub-totale Altri ricavi</b>	<b>17.680</b>	<b>37</b>	<b>(3.585)</b>	<b>14.132</b>	<b>5.740</b>	<b>8.391</b>
<b>TOTALE</b>	<b>23.898</b>	<b>38</b>	<b>(3.585)</b>	<b>20.350</b>	<b>11.637</b>	<b>8.713</b>

\* vedi nota di pag. 265

Di seguito si riporta il dettaglio della composizione dei ricavi da attività commerciale per l'esercizio 2025:

<b>Ricavi da attività commerciale</b>	<b>Euro\migliaia</b>
Agenzia delle Dogane (locazione immobile "Porto Fluviale" in Roma)	736
Agenzia Nazionale Beni Confiscati (locazione immobile "Via del Quirinale 28 – ala sud est" in Roma)	95
Prefettura di Milano (locazione immobile in "Corso Monforte, Milano")	67
PCM - Dipartimento Casa Italia (locazione immobile in "Via del Quirinale, 28 scala C - Roma")	105
Reggimento dei Corazzieri (locazione immobile in "Via Piacenza, Roma")	92
Locatario privato (locazione immobile in "Via Fermo, Ancona")	2
Locatario privato (locazione immobile in Venezia, Cannaregio)	323
Locatario privato (locazione spazi su ponteggi immobile in "Corso Monforte, Milano")	173
Locatario privato (locazione spazi su ponteggi immobile "Palazzo Fondi, Napoli")	45
Altri diversi	21
<b>Totale per locazioni attive</b>	<b>1.660</b>
Convenzione Ministero dell'Interno	780
<b>Totale per convenzioni</b>	<b>780</b>
<b>TOTALE</b>	<b>2.440</b>

Con riguardo alle indennità di occupazione senza titolo relative agli appartamenti di proprietà dell'Agenzia ricompresi nel compendio immobiliare di Via del Quirinale 28, oggetto di conferimento con DM di "patrimonializzazione" del luglio 2005, si fa presente che, non essendo stato ancora possibile addivenire alla composizione di un accordo che quantifichi in via definitiva le suddette indennità, e quindi alla conseguente stipula dei relativi contratti di locazione anche a causa delle contestazioni mosse per via giudiziale dalle controparti, si è proceduto, in via prudenziale, all'accertamento di ricavi

in misura pari alle sole somme già versate dagli inquilini nelle more della stipula dei futuri accordi definitivi. Si dà comunque notizia che, sulla base della stima effettuata dalla Direzione Territoriale competente, i canoni annui oggetto di richiesta sono stati complessivamente valutati in €/migliaia 139 e che l'indennità di occupazione relativa agli esercizi antecedenti il 2025 e di spettanza dell'Agenzia, maggiorato della quota interessi, è stata quantificata in complessivi €/migliaia 3.114. Delle somme suddette risultano incassate al 31 dicembre 2025 €/migliaia 337.

La voce "Recuperi costi conto terzi", pari a complessivi €/migliaia 2.901, è composta dai recuperi delle spese condivise con terzi (utenze, oneri condominiali, riscaldamento, etc.) per €/migliaia 2.042, di cui €/migliaia 1 relativi alla Struttura per la Progettazione, dagli oneri di gestione degli spazi liberi sostenuti su immobili FIP e FP1 da riaddebitare al MEF per €/migliaia 672, dal recupero di oneri condominiali anticipati per conto di PA usuarie di spazi rientranti anch'essi nei suddetti compendi, per €/migliaia 197, nonché dal recupero dal Ministero dell'Interno degli incentivi tecnici liquidati ai dipendenti per le procedure di gara per l'individuazione della figura del custode acquirente, ai sensi dell'ex art. 214 bis del CdS, per €/migliaia 11.

La voce "Rilascio fondo rischi", pari a €/migliaia 879, fa riferimento ai rilasci di cui si è data evidenza nel commento delle variazioni intervenute alla voce "Fondo rischi ed oneri" dello Stato Patrimoniale.

La voce "Altri ricavi", pari a €/migliaia 1.687 è principalmente composta dal recupero degli oneri relativi al personale dell'Agenzia distaccato presso il Commissario Straordinario per il Mose (€/migliaia 127), l'ANBSC (€/migliaia 51), l'Università di Padova (€/migliaia 64), la Provincia di Bolzano (€/migliaia 79), l'ANSFISA (€/migliaia 97), l'AGCOM (€/migliaia 46), il MEF (€/migliaia 113), il Ministero della Cultura (€/migliaia 53) e la Presidenza del Consiglio dei Ministri (€/migliaia 69), dai compensi per il rilascio di pareri di congruità del prezzo per l'acquisto di immobili da parte degli Enti Territoriali e del Servizio Sanitario Nazionale come dettato dall'art. 1 c. 138 della L. 228/2012 (per €/migliaia 379), dai rimborsi incassati dai rottamatori dei veicoli per i giorni di custodia eccedenti i giorni di franchigia contrattualmente a carico dell'Agenzia (per €/migliaia 54), dal rimborso delle spese sostenute dall'Agenzia a seguito della stipula di Convenzioni con Enti Territoriali e Pubblici per il supporto alle attività di gestione del loro patrimonio immobiliare (per €/migliaia 384) nonché per gli accordi

---

---

stipulati per la realizzazione degli interventi rientranti nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (€/migliaia 34).

La voce "Altri ricavi e proventi straordinari", pari a €/migliaia 11.286, è riferita principalmente:

- per €/migliaia 9.230 a seguito del rilascio effettuato del fondo oneri per il ripristino ambientale, come anzi detto;
- per €/migliaia 1.200 a seguito del rilascio effettuato del fondo oneri futuri del Commissario Straordinario del Governo per le attività di gestione degli interventi finalizzati alla ricostruzione, riparazione e ripristino delle aree soggette al sisma del 24 agosto 2016, come anzi detto;
- per €/migliaia 137 a seguito del rilascio effettuato del fondo oneri per i veicoli confiscati, dovuto all'aggiornamento del numero dei veicoli, presenti sul sistema gestionale dedicato, giacenti presso le depositarie al 31 dicembre, come anzi detto;
- per €/migliaia 392 a riduzione di accertamenti di oneri effettuati nelle annualità precedenti, di cui €/migliaia 36 relativi alla Struttura per la Progettazione;
- per €/migliaia 140 alla riclassifica di quote di ammortamenti relativi a manutenzioni straordinarie effettuate in annualità precedenti, di competenza della SPP;
- per €/migliaia 75 a storno di debiti verso il personale a seguito della definizione di alcuni contenziosi;
- per €/migliaia 31 al rimborso delle spese sostenute dall'Agenzia a seguito della stipula di Convenzioni con Enti Territoriali e Pubblici per il supporto alle attività di gestione del loro patrimonio immobiliare, di competenza di annualità precedenti;
- per €/migliaia 36 a note di credito ricevute a storno di fatture accertate negli anni precedenti;
- per €/migliaia 13 alla fatturazione di ricavi relativi ad annualità precedenti.

La voce "Altri ricavi - Rimborso oneri per Service da SPP" è riferita ai rimborsi degli oneri connessi ai servizi indiretti forniti dall'Agenzia alla Struttura stessa (€/migliaia

3.585). Analogo importo è stato rilevato nella voce "Altri servizi", nel dato riconducibile alla Struttura per la Progettazione. Si è pertanto proceduto ad elidere tali quote, al fine di una rappresentazione aggregata del dato.

La voce "Utilizzo Fondo Innovazione", per €/migliaia 855, rappresenta la quota di ricavo maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dell'analoga voce di risconti passivi, a fronte dei costi sostenuti (ammortamenti) ai sensi dell'art. 113, D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

La voce "Utilizzo quota risconti passivi per progetti speciali (riassegnazione da MEF quota parte utili 2016 e 2017)", per €/migliaia 304, rappresenta la quota di ricavo maturata nell'anno, in contropartita all'utilizzo dell'analoga voce di risconti passivi, a fronte dei costi sostenuti per lo svolgimento delle attività legate ai progetti speciali, come anzi detto.

**B - COSTI DELLA PRODUZIONE**

I costi della produzione ammontano complessivamente a €/migliaia 683.754 e sono costituiti dalle seguenti macro-componenti:

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	ELISIONI	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Materiali di consumo	271	32	0	303	341	(38)
Servizi	334.209	10.471	(3.585)	341.094	238.492	102.603
Godimento beni di terzi	216.633	776	0	217.409	242.173	(24.764)
Personale	77.644	16.218	0	93.862	85.968	7.894
Ammortamenti e svalutazioni	21.907	955	0	22.863	12.693	10.170
Accantonamenti per rischi ed oneri	5.616	340	0	5.956	9.823	(3.866)
Oneri diversi di gestione	1.879	387	0	2.266	1.632	635
<b>TOTALE</b>	<b>658.161</b>	<b>29.178</b>	<b>(3.585)</b>	<b>683.754</b>	<b>591.120</b>	<b>92.634</b>

Materiali di consumo

I costi ammontano complessivamente a €/migliaia 303 e si riferiscono essenzialmente ad acquisti di cancelleria, materiali di consumo e carburanti.

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 STR.PROG.	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Materiale tecnico, cancelleria, stampati e supporti vari	120	10	131	146	(15)
Altri materiali	41	10	51	77	(26)
Combustibili e carburanti	110	12	122	118	3
<b>TOTALE</b>	<b>271</b>	<b>32</b>	<b>303</b>	<b>341</b>	<b>(38)</b>

Il decremento registrato nella voce “Materiale tecnico” si riferisce principalmente al minore acquisto di cancelleria rispetto all’anno precedente (€/migliaia -12), mentre il decremento nella voce “Altri materiali” si riferisce al minore acquisto di materiale igienico e sanitario e altri materiali di consumo rispetto all’anno precedente (€/migliaia -22).

Servizi

Le spese sostenute nell'esercizio a fronte di prestazioni ricevute ammontano a €/migliaia 341.094 e sono così dettagliate:

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	ELISIONI	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Manutenzioni ordinarie	414	54	0	468	510	(42)
Spese per Organi sociali e di controllo	494	0	0	494	485	8
Utenze	1.046	109	0	1.155	1.358	(203)
Servizi per terzi	2.900	1	0	2.901	2.490	410
<b>Sub-totale</b>	<b>4.853</b>	<b>164</b>	<b>0</b>	<b>5.017</b>	<b>4.843</b>	<b>173</b>
Consulenze e prestazioni	5.320	5.666	0	10.987	8.249	2.737
Prestazioni finanziate con riassegnazione da MEF quota parte utili 2016 e 2017 *	217	0	0	217	166	50
Prestazioni finanziate con Fondo Innovazione *	130	0	0	130	0	130
<b>Sub-totale Consulenze e prestazioni</b>	<b>5.667</b>	<b>5.666</b>	<b>0</b>	<b>11.333</b>	<b>8.416</b>	<b>2.918</b>
Altri servizi	5.000	1.053	0	6.053	5.477	576
Oneri straordinari	156	2	0	158	436	(278)
Altri servizi forniti dall'Agenzia in Service *	0	3.585	(3.585)	0	0	0
<b>Sub-totale Altri servizi</b>	<b>5.156</b>	<b>4.640</b>	<b>(3.585)</b>	<b>6.212</b>	<b>5.913</b>	<b>298</b>
Programmi immobiliari (cap. 7754 e già cap. 7596)*	119.512	0	0	119.512	40.039	79.473
Manutenzioni su immobili fondi immobiliari (cap. 7755)*	1.068	0	0	1.068	4.248	(3.180)
Spese per interventi comma 140 (cap. 7759)*	112.310	0	0	112.310	112.257	53
Spese per interventi comma 1072 (cap. 7759)*	11.021	0	0	11.021	16.451	(5.429)
Spese per interventi comma 95 (cap. 7759)*	1	0	0	1	0	1

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 SPP	ELISIONI	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Spese per interventi comma 14 (cap. 7759)*	733	0	0	733	85	648
Spese per interventi fondi Manutentore Unico*	895	0	0	895	939	(45)
Prestazioni per accatastamenti (già censimento) *	468	0	0	468	588	(119)
Spese ex art 33, c.8bis D.L. 98/2011 (cap. 3902)*	0	0	0	0	34	(34)
<b>Sub-totale Spese finanziate da contributi MEF</b>	<b>246.009</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>246.009</b>	<b>174.640</b>	<b>71.368</b>
Spese per interventi Commissario Straordinario sisma 2016*	12.687	0	0	12.687	10.804	1.883
Spese per interventi Commissario Straordinario per i Campi Flegrei *	2.429	0	0	2.429	0	2.429
Spese per interventi finanziati con fondi di terzi*	42.589	0	0	42.589	20.386	22.202
Spese per interventi finanziati con fondi PNRR*	14.338	0	0	14.338	13.359	979
Spese finanziate con fondi ACN*	0	0	0	0	129	(129)
Spese finanziate con fondi PDND*	482	0	0	482	0	482
<b>Sub-totale Spese finanziate da contributi altri enti</b>	<b>72.524</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>72.524</b>	<b>44.679</b>	<b>27.845</b>
<b>TOTALE</b>	<b>334.209</b>	<b>10.470</b>	<b>(3.585)</b>	<b>341.094</b>	<b>238.492</b>	<b>102.603</b>

\* vedi nota di pag. 265

Le “Manutenzioni ordinarie”, relative a beni in uso all’Agenzia (€/migliaia 468), si riferiscono prevalentemente agli impianti elettrici, di riscaldamento e antincendio, alle attrezzature d’ufficio e agli ascensori. Si precisa che €/migliaia 54 sono riferiti alla Struttura per la Progettazione.

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

- Comitato di Gestione: € /migliaia 56

- Collegio dei Revisori: €/migliaia 81
- Organismo di Vigilanza: €/migliaia 39
- Direttore dell’Agenzia: €/migliaia 313

Sono stati contabilizzati costi per spese di viaggio per €/migliaia 4.

Si evidenzia che i compensi spettanti agli Organi di amministrazione e controllo dell’Agenzia del Demanio sono stati rideterminati, con la delibera n. 116 del 30 gennaio 2025, da parte del Comitato di gestione dell’Agenzia del demanio, secondo quanto stabilito dal DPCM 23 agosto 2022, n. 143. La suddetta delibera è stata inviata al MEF per consentire l’istruttoria da parte delle competenti strutture e la successiva emissione del DM da parte del Sig. Ministro. Si segnala che il predetto DM non è stato ancora emanato.

Le “Utenze”, relative alle sedi dell’Agenzia, ammontano a €/migliaia 1.155, in diminuzione rispetto allo scorso esercizio. Fra queste, quelle telefoniche sono pari ad €/migliaia 165, di cui €/migliaia 11 di competenza della Struttura per la Progettazione, quelle riferibili a consumi energetici ad €/migliaia 760, di cui €/migliaia 84 di competenza della Struttura per la Progettazione, mentre quelle relative ai consumi del gas ad €/migliaia 159, di cui €/migliaia 9 di competenza della Struttura per la Progettazione.

I “Servizi per terzi” (€/migliaia 2.901) riguardano l’ammontare dei costi sostenuti per oneri condominiali condivisi con altre Agenzie e/o Amministrazioni, tutti interamente riaddebitati per la parte di loro competenza, di cui €/migliaia 1 di competenza della Struttura per la Progettazione.

Per quanto riguarda la voce “Consulenze e prestazioni”, si riporta il seguente dettaglio:

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 STR.PROG.	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Prestazioni SOGEI	4.835	1.174	6.009	6.555	(546)
Consulenze (ex art. 2222 e s.s. del C.C.)	0	0	0	0	0
Altre consulenze e prestazioni	382	1.434	1.816	981	834
Servizi di ingegneria e architettura (SIA)	0	3.059	3.059	587	2.472

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 STR.PROG.	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Società di revisione legale	103	0	103	126	(23)
<b>Sub-totale Consulenze e prestazioni</b>	<b>5.320</b>	<b>5.666</b>	<b>10.987</b>	<b>8.249</b>	<b>2.737</b>
Prestazioni finanziate con riassegnazione da MEF quota parte utili 2016 e 2017 *	217	0	217	166	50
Prestazioni finanziate con Fondo Innovazione *	130	0	130	0	130
<b>Sub-totale prestazioni finanziate da altri fondi</b>	<b>347</b>	<b>0</b>	<b>347</b>	<b>166</b>	<b>181</b>
<b>TOTALE</b>	<b>5.667</b>	<b>5.666</b>	<b>11.333</b>	<b>8.416</b>	<b>2.918</b>

\* vedi nota di pag. 265

Il complessivo incremento della voce “Consulenze e prestazioni”, pari ad €/migliaia 2.918, è dovuto principalmente al maggior costo riferito agli accordi di collaborazione stipulati dalla Struttura per la Progettazione con gli Istituti di ricerca e Università, necessari a garantire una migliore qualità dell’attività progettuale (€/migliaia 1.229) in aumento rispetto l’esercizio precedente di €/migliaia 372, a maggiori prestazioni di competenza della Struttura per la Progettazione, per le attività relative all’affidamento all’esterno di servizi di progettazione (€/migliaia 3.059), in aumento rispetto l’esercizio precedente di €/migliaia 2.472, parzialmente compensato da minori prestazioni fornite dalla società SOGEI (€/migliaia -546).

Si fa presente che nel presente esercizio non risultano affidati incarichi di consulenza avente natura di prestazione di lavoro autonomo (ex. art. 2222 e s.s. del C.C.).

La voce “Prestazioni finanziate con riassegnazione MEF quota parte degli utili 2016 e 2017” è riferita a progetti speciali, in particolare alle attività di sviluppo informatico per supportare l’adozione di soluzioni digitali (€/migliaia 217), la cui copertura economica è stata assicurata dalla riassegnazione da parte del MEF di quota parte degli utili di annualità precedenti.

La voce “Altri servizi” comprende principalmente le spese postali per €/migliaia 86, di cui €/migliaia 1 di competenza della Struttura per la Progettazione, di sorveglianza per €/migliaia 1.049, di cui €/migliaia 222 di competenza della Struttura per la Progettazione, di pulizia locali per €/migliaia 892, di cui €/migliaia 116 di competenza

della Struttura per la Progettazione, di trasporto e facchinaggio per €/migliaia 91, di cui €/migliaia 4 di competenza della Struttura per la Progettazione, i costi di viaggio e soggiorno dei dipendenti e degli altri collaboratori per €/migliaia 1.358, di cui €/migliaia 287 di competenza della Struttura per la Progettazione, i buoni pasto per €/migliaia 1.721, di cui €/migliaia 313 di competenza della Struttura per la Progettazione, la formazione del personale per €/migliaia 254, di cui €/migliaia 43 di competenza della Struttura per la Progettazione.

La voce "Oneri straordinari" per €/migliaia 158 è riferita principalmente a costi per servizi rilevati nel corso del 2025 ma di competenza di annualità precedenti, di cui €/migliaia 2 di competenza della Struttura per la Progettazione.

La voce "Altri servizi forniti dall'Agenzia in Service" è riferita ai servizi indiretti forniti dall'Agenzia alla Struttura (€/migliaia 3.585). Analogo importo è stato rilevato nella voce "Altri ricavi" come anzi detto. Si è pertanto proceduto ad elidere tali quote, al fine di una rappresentazione aggregata del dato.

Le "Spese per programmi immobiliari (cap. 7754 e già cap. 7596)" sono così dettagliate:

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 STR.PROG.	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Manutenzioni straordinarie	42.151	0	42.151	31.474	10.676
Ristrutturazioni	3.955	0	3.955	6.103	(2.148)
Valorizzazioni	0	0	0	10	(10)
Acquisto immobili	71.662	0	71.662	0	71.662
Altre manutenzioni	1.745	0	1.745	2.420	(675)
Razionalizzazioni immobili (già cap. 7596)	0	0	0	32	(32)
<b>TOTALE</b>	<b>119.512</b>	<b>0</b>	<b>119.512</b>	<b>40.039</b>	<b>79.473</b>

Di tali costi si trova contropartita nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali, alla voce "Contributi per programmi immobiliari (cap. 7754)", a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi.

La voce “Spese per manutenzioni su immobili fondi immobiliari (cap. 7755)” accoglie i costi sostenuti nell’anno relativi alle manutenzioni straordinarie sugli immobili riconducibili ai fondi immobiliari FIP e FP1, nonché alle transazioni finalizzate con i proprietari al medesimo riguardo. Di tali costi si trova contropartita nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali, alla voce “contributi per manutenzioni immobili fondi”, a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi.

La voce “Spese per interventi comma 140 (cap. 7759)” accoglie i costi sostenuti nell’anno relativi agli investimenti previsti dall’articolo 1, comma 140, della Legge 11 dicembre 2016 n. 132. Di tali costi si trova contropartita nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali, alla voce “contributi per interventi ex comma 140”, a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi.

La voce “Spese per interventi comma 1072 (cap. 7759)” accoglie i costi sostenuti nell’anno relativi agli investimenti previsti dall’articolo 1, comma 1072, della Legge 27 dicembre 2017 n. 205. Di tali costi si trova contropartita nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali, alla voce “contributi per interventi comma 1072”, a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi.

La voce “Spese per interventi comma 95 (cap. 7759)” accoglie i costi sostenuti nell’anno relativi agli investimenti previsti dall’articolo 1, comma 95, della Legge 30 dicembre 2018 n. 145. Di tali costi si trova contropartita nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali, alla voce “contributi per interventi comma 95”, a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi.

La voce “Spese per interventi comma 14 (cap. 7759)” accoglie i costi sostenuti nell’anno relativi agli investimenti previsti dall’articolo 1, comma 14, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160. Di tali costi si trova contropartita nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali, alla voce “contributi per interventi comma 14”, a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi.

La voce “Spese per interventi fondi Manutentore Unico” accoglie i costi sostenuti nell’anno relativi agli interventi gestiti direttamente dall’Agenzia in qualità di Stazione Appaltante, ai sensi di quanto previsto dall’art. 9 co. 7 lett. a) del D.L. 68/2022. Di tali costi si trova contropartita nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali, alla voce “contributi per interventi fondi Manutentore Unico”, a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi.

---

La voce “Spese per accatastamenti (già censimento)” accoglie i costi sostenuti nell’anno relativi alle attività di accatastamento del patrimonio immobiliare dello Stato. Di tali costi si trova contropartita nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali, alla voce “contributi per accatastamenti (già censimento)”, a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi.

La voce “Spese ex art 33, c.8bis D.L. 98/2011 (cap. 3902)” accoglie i costi sostenuti nell’anno relativi alle attività previste dalle disposizioni di legge. Di tali costi si trova contropartita nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali, alla voce “contributi per spese ex art 33, c.8bis DL98/2011 e s.m.i. cap. 3902”, a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi.

La voce “Spese per interventi Commissario Straordinario sisma 2016” accoglie i costi sostenuti nell’anno relativi agli interventi di ricostruzione nei territori interessati dagli eventi sismici del 2016. Di tali costi si trova contropartita nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali, alla voce “contributi per interventi Commissario Straordinario sisma 2016”, a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi.

La voce “Spese per interventi Commissario Straordinario per i Campi Flegrei” accoglie i costi sostenuti nell’anno relativi agli interventi di riqualificazione sismica degli edifici pubblici nell’area dei Campi Flegrei. Di tali costi si trova contropartita nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali, alla voce “contributi per interventi Commissario Straordinario per i Campi Flegrei”, a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi.

La voce “Spese per interventi finanziati con fondi di terzi” accoglie i costi sostenuti nell’anno relativi agli interventi di manutenzione straordinaria che l’Agenzia si è impegnata ad effettuare per conto di terzi, a seguito di specifici accordi stipulati. Di tali costi si trova contropartita nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali, alla voce “Contributi da altri Enti”, a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi.

La voce “Spese per interventi finanziati con fondi PNRR” accoglie i costi sostenuti nell’anno relativi agli interventi rientranti nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), a seguito di specifici accordi stipulati. Di tali costi si trova contropartita nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali, alla voce “Contributi da altri Enti”, a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi.

La voce “Spese finanziate con fondi PDND” accoglie i costi sostenuti nell’anno relativi alle spese sostenute a seguito della stipula della convenzione con il Dipartimento per

---

la Trasformazione Digitale della Presidenza del Consiglio dei Ministri per la realizzazione dell'intervento "Potenziamento Interoperabilità di IMMOBIL.PA". Di tali costi si trova contropartita nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali, alla voce "Contributi da altri Enti", a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi.

*Godimento beni di terzi*

I costi per godimento beni di terzi ammontano a €/migliaia 217.409 e sono così dettagliati:

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 STR.PROG.	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Manutenzioni e servizi	239	31	271	276	(5)
Noleggi e locazioni	2.592	726	3.318	3.118	201
Noleggi finanziati con fondi PSN *	108	0	108	0	108
Amministrazione beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007 *	19.188	0	19.188	23.502	(4.314)
<b>Sub-totale</b>	<b>22.127</b>	<b>758</b>	<b>22.885</b>	<b>26.895</b>	<b>(4.011)</b>
Oneri condominiali	1.209	18	1.227	1.312	(85)
Oneri straordinari per oneri condominiali	579	0	579	591	(12)
<b>Sub-totale oneri condominiali</b>	<b>1.788</b>	<b>18</b>	<b>1.806</b>	<b>1.903</b>	<b>(97)</b>
Amministrazione beni dello Stato e veicoli confiscati	562	0	562	794	(232)
Oneri straordinari per amm.ne beni dello Stato	226	0	226	0	226
Oneri straordinari per veicoli confiscati	74	0	74	50	23
Spese per veicoli art. 215 bis Cds *	44	0	44	45	(1)
<b>Sub-totale Amm.ne beni Stato e veicoli</b>	<b>906</b>	<b>0</b>	<b>906</b>	<b>890</b>	<b>16</b>
Canoni passivi di locazione Fondi Immobiliari (quota Agenzia)	1.146	0	1.146	1.145	1
Canoni passivi di locazione Fondi Immobiliari *	190.667	0	190.667	211.340	(20.674)
<b>Sub-totale canoni passivi di locazione Fondi Immobiliari</b>	<b>191.813</b>	<b>0</b>	<b>191.813</b>	<b>212.485</b>	<b>(20.673)</b>

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 STR.PROG.	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
<b>TOTALE</b>	<b>216.633</b>	<b>776</b>	<b>217.409</b>	<b>242.173</b>	<b>(24.764)</b>

\* vedi nota di pag. 265

La voce “Manutenzioni e servizi” (€/migliaia 271), si riferisce ai costi di manutenzione su beni mobili e immobili di terzi e dello Stato in uso all’Agenzia. Si precisa che €/migliaia 31 sono di competenza della Struttura per la Progettazione.

La voce “Noleggi e locazioni” (€/migliaia 3.318) comprende, per la maggior parte, i canoni passivi per la locazione di immobili di proprietà di soggetti terzi utilizzati dall’Agenzia per le proprie sedi (€/migliaia 776), i canoni di noleggio delle linee dati (€/migliaia 386 di cui €/migliaia 73 di competenza della Struttura per la progettazione), i canoni di utilizzo del software e dell’hardware (€/migliaia 1.465 di cui €/migliaia 608 di competenza della Struttura per la progettazione), i noleggi delle auto di servizio (€/migliaia 392 di cui €/migliaia 18 di competenza della Struttura per la progettazione), i noleggi delle macchine fotocopiatrici (€/migliaia 136 di cui €/migliaia 13 di competenza della Struttura per la progettazione).

La voce “Noleggi finanziati con fondi PSN” (€/migliaia 108) si riferisce ai costi sostenuti per noleggio hardware, la cui copertura economica è assicurata dai fondi ricevuti dalla società Polo Strategico Nazionale S.p.A a seguito della convenzione stipulata con il Dipartimento per la Trasformazione Digitale della Presidenza del Consiglio dei Ministri per la realizzazione di un’infrastruttura ad alta affidabilità per tutta la Pubblica Amministrazione.

La voce “Amministrazione beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007” (€/migliaia 19.188) si riferisce ai costi sostenuti per la gestione dei relativi beni, la cui copertura economica è assicurata dagli specifici fondi ricevuti dal MEF. Di tali costi si trova contropartita nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali, alla voce “contributi per gestione beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007”, a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi.

La voce “Oneri condominiali” (€/migliaia 1.227 di cui €/migliaia 18 di competenza della Struttura per la progettazione) si riferisce agli oneri condominiali sostenuti sulle parti comuni degli immobili sedi dell’Agenzia ma di proprietà di terzi privati e Fondi Immobiliari, nonché sui locali vuoti degli immobili di proprietà dello Stato.

La voce “Oneri straordinari per oneri condominiali” (€/migliaia 579) si riferisce ad oneri condominiali liquidati nell’anno, ma di competenza di annualità precedenti.

Le spese indicate alla voce “Amministrazione beni dello Stato e veicoli confiscati” (€/migliaia 562) si riferiscono principalmente ai costi di gestione degli immobili privi di conduttore e/o concessionario (€/migliaia 432) e agli oneri per la custodia dei veicoli di competenza dell’Agenzia (€/migliaia 98).

La voce “Oneri straordinari per amm.ne beni dello Stato” (€/migliaia 226) si riferisce ad oneri liquidati nell’anno, ma di competenza di annualità precedenti.

La voce “Oneri straordinari per veicoli confiscati” (€/migliaia 74) si riferisce ad oneri di custodia veicoli confiscati liquidati nel corso del 2025, ma di competenza di annualità precedenti e non accantonati nello specifico fondo oneri.

La voce “Spese per veicoli art. 215bis” (€/migliaia 44), accoglie gli oneri per la gestione di tale attività, la cui copertura economica è assicurata dagli specifici fondi ricevuti dal MEF. Di tali costi si trova contropartita nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali, alla voce “contributi per gestione veicoli art. 215bis CdS”, a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi.

La voce “Canoni passivi di locazione Fondi Immobiliari” è stata tenuta distinta dalla voce “Noleggi e locazioni” dato il rilevante importo del suo saldo e la sua specifica natura. Tale voce, che accoglie i canoni di locazione annuale dovuti dall’Agenzia ai proprietari degli immobili facenti parte dei compendi FIP e FP1, trova contropartita nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali alla voce “Canoni attivi Fondi Immobiliari”, ad esclusione della quota parte, pari a €/migliaia 1.146 e distintamente indicata, di competenza dell’Agenzia in quanto utilizzatrice di alcuni degli immobili.

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 DL 95/2012 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.

Si evidenzia che nella voce sono anche compresi €/migliaia 5.771 per oneri straordinari relativi sia ai canoni di sublocazione di spazi in immobili facenti parte dei compendi FIP

---

e FP1, corrisposti da soggetti terzi e da riconoscere al MEF, che ai canoni di locazione corrisposti alle proprietà dei due compendi FIP e FP1 e riferiti ad annualità precedenti. Uguale importo risulta iscritto nella specifica voce del Valore della produzione, come anzi detto.

**Personale**

Le spese per prestazioni di lavoro subordinato ed assimilato, ivi inclusi i contributi e gli oneri accessori, ammontano a €/migliaia 93.862.

Per quanto riguarda il personale, l’Agenzia ha visto l’ingresso di 61 nuove unità a fronte delle 70 cessate dal servizio. Complessivamente, il numero dei dipendenti al 31 dicembre 2025 è il seguente:

**Organico Agenzia del Demanio compresa Struttura per la Progettazione**

Qualifica	31/12/2025	Assunzioni	Cessazioni	Passaggi di livello	31/12/2024
Dirigenti *	50	1	4	4	49
Quadri/Impiegati	1.344	60	66	(4)	1.354
<b>TOTALE</b>	<b>1.394</b>	<b>61</b>	<b>70</b>	<b>0</b>	<b>1.403</b>

*\* non è compreso il Direttore dell’Agenzia*

<b>Consistenza media</b>	
Anno 2025	1.401,58
Anno 2024	1.361,75
<b>Variazione</b>	<b>39,83</b>

Per una più chiara rappresentazione, si riporta di seguito la composizione dell’organico suddiviso tra Agenzia del Demanio e Struttura per la Progettazione.

**Organico Agenzia del Demanio senza Struttura per la Progettazione**

Qualifica	31/12/25	Assunzioni	Cessazioni	Passaggi da/a SPP	Passaggi di livello	31/12/24
Dirigenti *	42	1	4	0	3	42
Quadri/ Impiegati	1.102	37	56	(3)	(3)	1.127
<b>TOTALE</b>	<b>1.144</b>	<b>38</b>	<b>60</b>	<b>(3)</b>	<b>0</b>	<b>1.169</b>

\* non è compreso il Direttore dell'Agenzia

**Organico Struttura per la Progettazione**

Qualifica	31/12/25	Assunzioni	Cessazioni	Passaggi da/a SPP	Passaggi di livello	31/12/24
Dirigenti *	8	0	0	0	1	7
Quadri/ Impiegati	242	23	10	3	(1)	227
<b>TOTALE</b>	<b>250</b>	<b>23</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>234</b>

Le spese per il personale sono così dettagliate:

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 STR.PROG.	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Salari e stipendi	56.552	11.782	68.334	62.920	5.415
Salari e stipendi finanziati con fondi potenziamento Agenzia (ex Comma 193/165)*	118	0	118	87	30
Salari e stipendi finanziati con riassegnazione da MEF quota parte utili*	3	0	3	12	(9)
Oneri straordinari per salari e stipendi	89	0	89	0	89
Oneri straordinari finanziati con fondi potenziamento Agenzia (ex Comma 193/165)*	0	0	0	1	(1)
<b>Sub-totale Salari e stipendi</b>	<b>56.762</b>	<b>11.782</b>	<b>68.544</b>	<b>63.020</b>	<b>5.524</b>
Oneri sociali	16.779	3.355	20.134	18.511	1.624
Oneri sociali finanziati con fondi potenziamento Agenzia (ex Comma 193/165)*	33	0	33	24	9

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 STR.PROG.	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Oneri sociali finanziati con riassegnazione da MEF quota parte utili*	1	0	1	7	(6)
Oneri straordinari per oneri sociali	0	0	0	7	(7)
<b>Sub-totale Oneri sociali</b>	<b>16.813</b>	<b>3.355</b>	<b>20.168</b>	<b>18.549</b>	<b>1.620</b>
Accantonamento TFR	3.249	733	3.982	3.620	362
Accantonamento TFR finanziato con riassegnazione da MEF quota parte utili*	0	0	0	2	(2)
<b>Sub-totale Accantonamento TFR</b>	<b>3.249</b>	<b>733</b>	<b>3.982</b>	<b>3.622</b>	<b>360</b>
Altri costi del personale	65	16	81	213	(132)
Altri costi del personale finanziati con fondi già censimento *	2	0	2	0	2
Altri costi del personale finanziati con fondo Innovazione *	15	0	15	0	15
<b>Sub-totale Altri costi del personale</b>	<b>82</b>	<b>16</b>	<b>98</b>	<b>213</b>	<b>(115)</b>
Somministrazioni	605	220	826	494	332
Somministrazioni finanziate con fondi già censimento *	59	0	59	2	57
Somministrazioni finanziate con fondi DARA *	0	111	111	0	111
Somministrazioni finanziate con riassegnazione da MEF quota parte utili *	74	0	74	68	6
<b>Sub-totale Somministrazioni</b>	<b>739</b>	<b>331</b>	<b>1.070</b>	<b>565</b>	<b>506</b>
<b>TOTALE</b>	<b>77.644</b>	<b>16.218</b>	<b>93.862</b>	<b>85.968</b>	<b>7.894</b>

\* vedi nota di pag. 265

Il trattamento economico lordo dei dirigenti è stato erogato entro i limiti stabiliti dal combinato disposto dal D.L. 201/2011 e dal D.L. 66/2014.

I costi per salari e stipendi risultano superiori di €/migliaia 5.415 principalmente per l'effetto economico sull'anno corrente del rinnovo del CCNL per il triennio 2022-2024.

Si precisa che €/migliaia 118 sono relativi a salari e stipendi la cui copertura economica è assicurata dagli specifici fondi ricevuti dal MEF in applicazione delle disposizioni dell'articolo 3, comma 165, della Legge 350/2003, destinati al potenziamento dell'Amministrazione finanziaria ed €/migliaia 3 sono relativi a salari e stipendi la cui copertura economica è assicurata dalla riassegnazione da parte del MEF di quota parte degli utili 2017. Sono stati inoltre contabilizzati €/migliaia 89 relativi ad oneri straordinari, in quanto liquidati nell'anno ma di competenza di esercizi precedenti.

Anche nella voce "Oneri sociali" sono stati contabilizzati €/migliaia 33 relativi ad oneri la cui copertura economica è assicurata dai residui fondi a suo tempo ricevuti dal Ministero in applicazione delle disposizioni dell'articolo 3, comma 165, della Legge 350/2003, destinati al potenziamento dell'Amministrazione finanziaria nonché €/migliaia 1 relativi ad oneri sociali la cui copertura economica è assicurata dalla riassegnazione da parte del MEF di quota parte degli utili 2017. L'importo di €/migliaia 3.355 si riferisce al costo per oneri sociali di competenza della Struttura per la Progettazione.

La voce "Accantonamento TFR", per €/migliaia 3.982, è riferita all'accantonamento del trattamento di fine rapporto effettuato al fondo TFR, di cui €/migliaia 733 di competenza della Struttura per la Progettazione.

Gli "altri costi del personale" ammontano a €/migliaia 81, di cui €/migliaia 16 di competenza della Struttura per la Progettazione. Si fa presente che €/migliaia 37 sono relativi agli incentivi erogati al personale e riferiti alle attività previste dal Regolamento interno emanato ai sensi dell'art. 133 del Decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50, di cui €/migliaia 14 di competenza della Struttura per la Progettazione.

Si precisa che €/migliaia 2 sono riferiti a costi la cui copertura economica è assicurata dai fondi ricevuti a suo tempo per le attività riguardanti il censimento del patrimonio immobiliare dello Stato e ora in parte destinati all'aggiornamento dei dati catastali relativi ad immobili di proprietà dello Stato ed €/migliaia 15 sono riferiti a costi la cui copertura economica è assicurata dalle somme accantonate al fondo per l'innovazione sulla base del regolamento dell'Agenzia emanato ai sensi dell'art. 113, D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

La voce "somministrazioni", pari a €/migliaia 826, aumenta rispetto al precedente esercizio per effetto del maggior ricorso a tale forma contrattuale, di cui €/migliaia 220

---

---

sono riferiti alla Struttura per la Progettazione. Si precisa che €/migliaia 59 sono riferiti a costi per somministrazioni riconducibili alle attività riguardanti il censimento del patrimonio immobiliare dello Stato e ora destinati all'aggiornamento dei dati catastali relativi ad immobili di proprietà dello Stato, la cui copertura economica è assicurata dai fondi ricevuti a suo tempo dal MEF, €/migliaia 111 sono riferiti a costi la cui copertura economica è assicurata dai fondi provenienti dalla stipula dell'accordo con il Dipartimento per gli Affari Regionali e le Autonomie della Presidenza del Consiglio, per l'attività "Urban regeneration flagship projects" e, infine, €/migliaia 74 sono riferiti a costi per somministrazioni riconducibili a progetti speciali e, in particolare, alle attività finalizzate al fascicolo digitale del dipendente (€/migliaia 25) e al progetto Chiese (€/migliaia 49), la cui copertura economica è assicurata dalla riassegnazione da parte del MEF di quota parte degli utili 2017.

#### Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano a €/migliaia 7.400, di cui €/migliaia 799 di competenza della Struttura per la Progettazione. Si precisa che:

- €/migliaia 1.736 sono riferiti a quote di ammortamento di licenze e software acquistati nel 2023, la cui copertura economica è assicurata dai fondi ricevuti dall'Agenzia per la Coesione Territoriale, a seguito della stipula dell'"Accordo di concessione di finanziamento";
- €/migliaia 563 sono riferiti a quote di ammortamento di software acquistati nel 2025, la cui copertura economica è assicurata dai fondi ricevuti dal Dipartimento per la Trasformazione Digitale della Presidenza del Consiglio dei Ministri per la realizzazione dell'intervento "Potenziamento Interoperabilità di IMMOBIL.PA";
- €/migliaia 1.893 sono riferiti a quote di ammortamento di software acquistati nel 2025, la cui copertura economica è assicurata dai fondi ricevuti dalla società Polo Strategico Nazionale S.p.A a seguito della convenzione stipulata con il Dipartimento per la Trasformazione Digitale della Presidenza del Consiglio dei Ministri per la realizzazione di un'infrastruttura ad alta affidabilità per tutta la Pubblica Amministrazione;

- 
- €/migliaia 40 sono riferiti a quote di ammortamento di licenze acquistate nell'esercizio corrente, la cui copertura economica è assicurata dalle somme accantonate al fondo per l'innovazione sulla base del regolamento dell'Agenzia emanato ai sensi dell'art. 113, D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

Di tali costi si trova contropartita nei ricavi, a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ammontano a €/migliaia 6.362, di cui €/migliaia 156 di competenza della Struttura per la Progettazione. Si precisa che:

- €/migliaia 20 sono riferiti a quote di ammortamento di apparecchiature elettroniche acquistate nel 2023, la cui copertura economica è assicurata dai fondi ricevuti dall'Agenzia per la Coesione Territoriale, a seguito della stipula dell'“Accordo di concessione di finanziamento”.
- €/migliaia 6 sono riferiti a quote di ammortamento di apparecchiature elettroniche acquistate nel 2024, la cui copertura economica è assicurata dai fondi da ricevere dall'Agenzia per la Cybersicurezza Nazionale a seguito della stipula dell'Accordo di finanziamento per il progetto “Maturità e Resilienza cyber dell'Agenzia del Demanio”;
- €/migliaia 58 sono riferiti a quote di ammortamento di apparecchiature elettroniche, la cui copertura economica è assicurata dalle somme accantonate al fondo per l'innovazione sulla base del regolamento dell'Agenzia emanato ai sensi dell'art. 113, D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

Di tali costi si trova contropartita nei ricavi, a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi.

La voce “altre svalutazioni delle immobilizzazioni”, pari a €/migliaia 9.101, è riferita alla svalutazione effettuata con riferimento all'immobile di proprietà sito a Napoli, denominato “Palazzo Fondi”, come riportato nella sezione II – Immobilizzazioni materiali del presente documento.

#### Accantonamenti per rischi ed oneri futuri

La voce presenta un saldo pari €/migliaia 5.956 come già ampiamente commentato nella precedente sezione patrimoniale, di cui €/migliaia 340 di competenza della Struttura per la Progettazione.

Oneri diversi di gestione

Ammontano globalmente a €/migliaia 2.266 e sono così composti:

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 STR.PROG.	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
Premi assicurativi	216	24	240	306	(66)
Imposte e tasse diverse	769	41	810	798	12
<b>Sub-totale</b>	<b>985</b>	<b>65</b>	<b>1.050</b>	<b>1.103</b>	<b>(53)</b>
Altri oneri	67	3	70	80	(10)
Versamento somme art. 6, comma 21, Dlgs 78/2010	297	152	448	442	7
Vers.to somme art. 1, comma 834, L.207/2024	520	168	687	0	687
Altri oneri straordinari	11	0	11	7	4
<b>Sub-totale Altri oneri</b>	<b>894</b>	<b>322</b>	<b>1.216</b>	<b>528</b>	<b>688</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1.879</b>	<b>387</b>	<b>2.266</b>	<b>1.632</b>	<b>635</b>

I “Premi assicurativi”, per €/migliaia 240, si riferiscono alle polizze Kasko sulle auto di servizio e a quelle per la copertura dei rischi da responsabilità civile per le attività svolte dal personale nonché per l’uso degli immobili di proprietà dell’Agenzia, di cui €/migliaia 24 di competenza della Struttura per la Progettazione

Le “Imposte e tasse diverse”, per €/migliaia 810, si riferiscono principalmente alla TARI (smaltimento rifiuti solidi urbani) e all’IMU relativa agli immobili di proprietà dell’Agenzia, di cui €/migliaia 41 di competenza della Struttura per la Progettazione.

La voce “Altri oneri”, per €/migliaia 70, fa riferimento principalmente ai costi sostenuti per abbonamenti a riviste e pubblicazioni (€/migliaia 54 di cui €/migliaia 1 di competenza della Struttura per la Progettazione) e alle spese amministrative sostenute per la stipula di contratti e la pubblicazione di bandi di gara (€/migliaia 3 di cui €/migliaia 1 di competenza della Struttura per la Progettazione).

La voce “Versamento somme art. 6, comma 21, Dlgs 78/2010”, per €/migliaia 448, fa riferimento ai versamenti da effettuare il prossimo 30 giugno sul capitolo di entrata del bilancio dello Stato n. 3422 - capo X, in ossequio a quanto previsto dall’art. 6, comma

21 sexies, del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122 ed integrato dalle disposizioni dell'articolo 1, comma 591 e 594, della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di Bilancio 2020), di cui € 286.847 di competenza dell'Agenzia del Demanio ed € 151.600 della Struttura per la Progettazione.

La voce "Versamento somme art. 1, comma 834, L.207/2024", per €/migliaia 687, fa riferimento ai versamenti effettuati nel mese di aprile 2025 sul capitolo di entrata del bilancio dello Stato n. 3441, in ossequio alle disposizioni normative di cui ai commi 830 e 834 dell'articolo 1 della Legge di Bilancio 2025, precisate dalla RGS con propria circolare 7 aprile 2025, n. 7, di cui € 519.612 di competenza dell'Agenzia del Demanio ed € 167.626 della Struttura per la Progettazione.

La voce "Altri oneri straordinari", per €/migliaia 11, è riferita a costi contabilizzati nell'anno corrente, ma di competenza di esercizi precedenti.

#### **C - PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

I proventi finanziari, riconducibili agli interessi attivi rilevati nei confronti di clienti privati morosi a seguito delle azioni di sollecito intraprese, risultano di importo modesto (€/migliaia 3).

Con riguardo agli oneri finanziari, per € 434, preme evidenziare l'impegno profuso dall'Agenzia nella riduzione degli addebiti di interessi di mora per ritardati pagamenti attraverso l'attività di sensibilizzazione condotta presso tutte le strutture che ha portato a registrare un tempo medio di pagamento ai fornitori pari a soli 17,6 giorni.

**Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate**

Imposte correnti

Descrizione	Valore al 31/12/2025 AGENZIA	Valore al 31/12/2025 STR.PROG.	Valore al 31/12/2025 TOTALE	Valore al 31/12/2024 TOTALE	Differenza
IRAP	4.895	1.019	5.914	5.523	391
Oneri straordinari IRAP	1	0	1	1	(0)
IRAP finanziata con fondi già censimento *	4	0	4	0	4
IRAP finanziata con riassegnazione da MEF quota parte utili *	6	0	6	7	(1)
IRAP finanziata con fondi potenziamento Agenzia (ex Comma 193/165) *	10	0	10	8	2
<b>TOTALE</b>	<b>4.916</b>	<b>1.019</b>	<b>5.935</b>	<b>5.539</b>	<b>396</b>

\* vedi nota di pag. 265

Il costo per IRAP ammonta a €/migliaia 5.935, di cui €/migliaia 1.019 di competenza della Struttura per la Progettazione, per la quota parte calcolata sulle retribuzioni corrisposte al personale dell’Agenzia, sulle collaborazioni coordinate e continuative e su missioni e straordinari del personale. Si precisa che €/migliaia 4 sono riferiti a imposte la cui copertura economica è assicurata dai residui fondi ricevuti dal MEF per le attività riguardanti il censimento del patrimonio immobiliare dello Stato e ora destinati all’aggiornamento dei dati catastali relativi ad immobili di proprietà dello Stato, €/migliaia 6 sono riferiti a imposte riconducibili a progetti speciali, e in particolare alle attività finalizzate al fascicolo digitale del dipendente e al progetto Chiese, la cui copertura economica è assicurata dalla riassegnazione da parte del MEF di quota parte degli utili 2017 ed €/migliaia 10 sono riferiti a imposte la cui copertura economica è assicurata dai residui fondi ricevuti dal MEF in applicazione delle disposizioni dell’articolo 3, comma 165, della Legge 350/2003, destinati al potenziamento dell’Amministrazione finanziaria.

La determinazione della base imponibile IRAP è stata effettuata secondo il “metodo retributivo”, secondo quanto disposto dall’art. 10-bis del D.Lgs. 446/97, modificato con D.Lgs. 506/1999.

Le imposte sulle attività commerciali ammontano a €/migliaia 158.

Per una migliore informativa in merito al regime fiscale applicabile all'Agenzia si rinvia a quanto riportato nella relazione sulla gestione.

**ALTRE INFORMAZIONI****Impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale**

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2427, comma 9 del Codice Civile, si segnala che non vi sono impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

**Elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionale**

Ai sensi dell'art. 2427, punto 13 Codice Civile, si segnala che non sono stati registrati elementi di ricavo e di costo di entità o incidenza eccezionale.

**Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale**

Ai sensi dell'art. 2427, punto 22-ter Codice Civile, si segnala che non vi sono accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale e il risultato economico della società.

**Eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Ai sensi dell'art. 2427, punto 22-quater Codice Civile, con riferimento alle informazioni concernenti la natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si rimanda a pag. 179 della Relazione sulla Gestione.

**PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO**

Si invita il Comitato di Gestione a deliberare la Relazione sulla gestione ed il Bilancio al 31 dicembre 2025, che chiude con un utile di € 2.522.854, e a proporre al Ministero dell'Economia e delle Finanze la seguente destinazione dell'utile:

- quanto a € 126.143, pari al 5% di detto utile, a Riserva legale;
- quanto a € 2.396.711, al finanziamento delle suddette attività con riguardo al progetto ritenuto strategico ai fini della digitalizzazione degli archivi cartacei.

Il Direttore dell'Agenzia  
Alessandra dal Verme

**ALLEGATI**

**STATO PATRIMONIALE DETTAGLIATO**

AGENZIA DEL DEMANIO  
 Direzione Generale in Roma - via Barberini, 38  
 C.F. 06340981007

STATO PATRIMONIALE

	31/12/2025 AGENZIA	31/12/2025 STRUTTURA PROGETTAZIONE	ELISIONI	31/12/2025 TOTALE	31/12/2024 TOTALE	Diff.	
<b>Attivo</b>							
A)	<b>Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>						
B)	<b>Immobilizzazioni</b>						
I	<b>Immobilizzazioni immateriali</b>						
3)	diritti di brevetto industriale e di utilizzazione opere dell'ingegno - Altri diritti	7.619.758	61.308	0	7.681.066	4.368.449	3.312.617
4)	concessioni, licenze, marchi e diritti simili - Licenze software e marchi	111.264	23.342	0	134.606	371.378	(236.772)
7)	altre - Altre immobilizzazioni immateriali	151.195	1.799.266	0	1.950.461	2.222.203	(271.742)
	<b>Totale</b>	<b>7.882.217</b>	<b>1.883.916</b>	<b>0</b>	<b>9.766.133</b>	<b>6.962.030</b>	<b>2.804.103</b>
II	<b>Immobilizzazioni materiali</b>						
1)	terreni e fabbricati	108.285.891	0	0	108.285.891	116.091.154	(7.805.263)
2)	impianti e macchinari	426.904	0	0	426.904	421.789	5.115
3)	attrezzature industriali e commerciali	243.558	1.500	0	245.058	219.786	25.272
4)	altri beni	2.162.001	517.851	0	2.679.852	2.204.870	474.982
5)	immobilizzazioni in corso e acconti	5.978.858	0	0	5.978.858	0	5.978.858
	<b>Totale</b>	<b>117.097.212</b>	<b>519.351</b>	<b>0</b>	<b>117.616.563</b>	<b>118.937.599</b>	<b>(1.321.036)</b>
	<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>124.979.429</b>	<b>2.403.267</b>	<b>0</b>	<b>127.382.696</b>	<b>125.899.629</b>	<b>1.483.067</b>
C)	<b>Attivo circolante</b>						
II	<b>Crediti</b>						
1)	verso clienti	1.651.028	0	0	1.651.028	2.341.640	(690.612)
5-bis)	tributari	2.465	0	0	2.465	6.012	(3.547)
5-quater)	verso altri	0	0	0	0	0	0
	- Crediti verso MEF per Convenzione di servizi	0	0	0	0	0	0
	- Crediti verso MEF per contributi da ricevere	2.252.181.275	0	0	2.252.181.275	2.398.764.441	(146.583.166)
	- Crediti verso MEF per gestione immobili Fondi	3.002.157	0	0	3.002.157	2.914.693	87.465
	- Crediti diversi verso MEF	223.076	0	0	223.076	139.612	83.464
	- Crediti verso Enti pubblici e privati	20.396.088	135.734	(3.584.955)	16.946.867	12.687.094	4.259.773
	- Crediti verso altre Agenzie fiscali	43.638	0	0	43.638	94.145	(50.507)
	- Crediti diversi	7.491.253	64.011	0	7.555.264	10.537.720	(2.982.456)
	<b>Totale</b>	<b>2.284.990.980</b>	<b>199.745</b>	<b>(3.584.955)</b>	<b>2.281.605.770</b>	<b>2.427.485.357</b>	<b>(145.879.586)</b>
IV	<b>Disponibilità liquide</b>						
1)	depositi bancari	1.452.316.338	149.702.279	0	1.602.018.617	1.224.075.753	377.942.864
3)	denaro e valori in cassa	15.375	0	0	15.375	22.801	(7.426)
	<b>Totale</b>	<b>1.452.331.713</b>	<b>149.702.279</b>	<b>0</b>	<b>1.602.033.992</b>	<b>1.224.098.554</b>	<b>377.935.438</b>
	<b>Totale attivo circolante</b>	<b>3.737.322.693</b>	<b>149.902.024</b>	<b>(3.584.955)</b>	<b>3.883.639.762</b>	<b>3.651.583.911</b>	<b>232.055.852</b>
D)	<b>Ratei e risconti</b>						
	<b>Totale</b>	<b>23.024.060</b>	<b>224.921</b>	<b>0</b>	<b>23.248.981</b>	<b>26.951.648</b>	<b>(3.702.667)</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>3.885.326.183</b>	<b>152.530.212</b>	<b>(3.584.955)</b>	<b>4.034.271.440</b>	<b>3.804.435.188</b>	<b>229.836.252</b>

AGENZIA DEL DEMANIO  
 Direzione Generale in Roma - via Barberini, 38  
 C.F. 06340981007

STATO PATRIMONIALE

		31/12/2025 AGENZIA	31/12/2025 STRUTTURA PROGETTAZIONE	ELISIONI	31/12/2025 TOTALE	31/12/2024 TOTALE	Diff.
<b>Passivo</b>							
A)	<b>Patrimonio netto</b>						
I	Capitale						
	- Fondo di dotazione	60.889.000	0	0	60.889.000	60.889.000	0
	- Altri conferimenti a titolo di capitale	153.091.945	0	0	153.091.945	153.091.945	0
IV	Riserva Legale	6.512.648	0	0	6.512.648	6.435.953	76.695
VI	Altre riserve						
	- Riserva volontaria	20.649.212	0	0	20.649.212	20.649.212	0
	- Riserva per autofinanziamento di futuri investimenti	52.102.856	0	0	52.102.856	52.102.856	0
	- Riserva da plusvalenza da valutazione delle partecipazioni				0	0	0
	- Versamento ex DL 78/10 e L. 228/12				0	0	0
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo	40.409.351	0	0	40.409.351	38.952.144	1.457.207
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	2.522.854	0	0	2.522.854	1.533.902	988.952
	<b>Totale</b>	<b>336.177.866</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>336.177.866</b>	<b>333.655.012</b>	<b>2.522.854</b>
B)	<b>Fondi per rischi ed oneri</b>	34.010.451	330.000	0	34.340.451	54.795.043	(20.454.592)
	<b>Totale</b>	<b>34.010.451</b>	<b>330.000</b>	<b>0</b>	<b>34.340.451</b>	<b>54.795.043</b>	<b>(20.454.592)</b>
C)	<b>Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	1.389.727	22.251	0	1.411.978	1.611.247	(199.269)
D)	<b>Debiti</b>						
7)	debiti verso fornitori	92.808.362	6.091.209	(3.584.955)	95.314.616	58.736.312	36.578.304
12)	debiti tributari	21.597.947	747.985	0	22.345.932	11.458.375	10.887.557
13)	debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.585.757	639.996	0	4.225.753	3.988.002	237.751
14)	altri debiti						
	- debiti verso MEF per oneri di custodia veicoli	11.105.763	0	0	11.105.763	11.548.149	(442.386)
	- debiti verso MEF per "ante 2001"	12.917	0	0	12.917	12.917	0
	- debiti verso MEF per gestione immobili Fondi	4.917.831	0	0	4.917.831	4.253.508	664.324
	- altri debiti diversi	49.893.423	2.518.004	0	52.411.427	55.089.149	(2.677.722)
	<b>Totale</b>	<b>183.922.000</b>	<b>9.997.194</b>	<b>(3.584.955)</b>	<b>190.334.239</b>	<b>145.086.412</b>	<b>45.247.827</b>
E)	<b>Ratei e risconti</b>						
	- ratei passivi	12.983	0	0	12.983	6.250	6.733
	- risconti passivi	3.329.813.156	142.180.767	0	3.471.993.923	3.269.281.225	202.712.698
	<b>Totale</b>	<b>3.329.826.139</b>	<b>142.180.767</b>	<b>0</b>	<b>3.472.006.906</b>	<b>3.269.287.475</b>	<b>202.719.431</b>
	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>3.885.326.183</b>	<b>152.530.212</b>	<b>(3.584.955)</b>	<b>4.034.271.440</b>	<b>3.804.435.188</b>	<b>229.836.252</b>

**CONTO ECONOMICO DETTAGLIATO**

AGENZIA DEL DEMANIO  
 Direzione Generale in Roma - via Barberini, 38  
 CF 06340981007

CONTO ECONOMICO

	31/12/2025 AGENZIA	31/12/2025 STRUTTURA PROGETTAZIONE	ELISIONI	31/12/2025 TOTALE	31/12/2024 TOTALE	Diff.
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>						
<b>1) Ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali</b>						
- corrispettivi da Convenzione di servizi	103.641.796	0	0	103.641.796	101.484.432	2.157.364
- corrispettivi da gestione Fondi Immobiliari	4.700.000	0	0	4.700.000	4.700.000	0
- corrispettivi ex art.12 c.8 DL98/2011 (fondi cap.3905 e 7753)	532.000	0	0	532.000	560.000	(28.000)
- contributi da MEF	265.466.967	30.040.193	0	295.507.160	222.136.891	73.370.269
- contributi da altri Enti	76.850.261	119.759	0	76.970.020	46.438.021	30.532.000
- canoni attivi di locazione Fondi Immobiliari	190.666.774	0	0	190.666.774	211.340.365	(20.673.591)
	<b>641.857.798</b>	<b>30.159.952</b>	<b>0</b>	<b>672.017.750</b>	<b>586.659.708</b>	<b>85.358.042</b>
<b>5) Altri Ricavi e Proventi</b>						
- locazioni e convenzioni attive	2.439.623	0	0	2.439.623	2.020.833	418.790
- riaddebiti per servizi per conto terzi	2.899.683	859	0	2.900.542	2.490.241	410.301
- rilascio fondo rischi	878.691	0	0	878.691	1.436.664	(557.973)
- altri ricavi	17.679.783	36.700	(3.584.955)	14.131.528	5.689.687	8.441.841
	<b>23.897.781</b>	<b>37.559</b>	<b>(3.584.955)</b>	<b>20.350.385</b>	<b>11.637.425</b>	<b>8.712.959</b>
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>665.755.579</b>	<b>30.197.511</b>	<b>(3.584.955)</b>	<b>692.368.135</b>	<b>598.297.134</b>	<b>94.071.001</b>
<b>B - COSTI DELLA PRODUZIONE</b>						
<b>6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</b>						
- materiali di consumo	161.333	20.057	0	181.390	222.600	(41.210)
- carburanti	110.067	11.725	0	121.792	118.427	3.365
	<b>271.400</b>	<b>31.782</b>	<b>0</b>	<b>303.182</b>	<b>341.027</b>	<b>(37.845)</b>
<b>7) Per servizi</b>						
- manutenzioni ordinarie	413.780	53.926	0	467.706	510.017	(42.311)
- organi sociali e di controllo	493.515	0	0	493.515	485.416	8.099
- utenze	1.046.302	108.832	0	1.155.134	1.357.793	(202.659)
- servizi per conto terzi	2.899.683	859	0	2.900.542	2.490.241	410.301
- consulenze e prestazioni	5.666.826	5.666.442	0	11.333.268	8.415.531	2.917.736
- altri servizi	5.156.071	4.640.393	(3.584.955)	6.211.509	5.913.480	298.029
- spese finanziate da contributi MEF	246.008.621	0	0	246.008.621	174.640.239	71.368.383
- spese finanziate da contributi di altri Enti	72.524.007	197	0	72.524.204	44.678.792	27.845.411
	<b>334.208.806</b>	<b>10.470.649</b>	<b>(3.584.955)</b>	<b>341.094.500</b>	<b>238.491.510</b>	<b>102.602.990</b>
<b>8) Per godimento di beni di terzi</b>						
- manutenzioni	239.205	31.464	0	270.669	275.531	(4.862)
- noleggi e locazioni	2.700.124	726.083	0	3.426.207	3.117.613	308.594
- amministrazione beni ex art. 12 D.Lgs. 109/2007	19.187.951	0	0	19.187.951	23.502.340	(4.314.389)
- oneri condominiali	1.787.509	18.233	0	1.805.742	1.902.636	(96.893)
- amministrazione beni dello Stato e veicoli confiscati	905.856	0	0	905.856	889.735	16.120
- canoni passivi di locazione Fondi Immobiliari	191.812.692	0	0	191.812.692	212.485.240	(20.672.548)
	<b>216.633.337</b>	<b>775.780</b>	<b>0</b>	<b>217.409.117</b>	<b>242.173.095</b>	<b>(24.763.978)</b>
<b>9) Per il personale</b>						
a) salari e stipendi	56.761.659	11.782.172	0	68.543.831	63.019.819	5.524.012
b) oneri sociali	16.812.709	3.355.439	0	20.168.148	18.548.549	1.619.600
c) accantonamento TFR	3.248.865	732.963	0	3.981.828	3.622.077	359.751
e) altri costi del personale	82.109	16.004	0	98.113	213.047	(114.934)
f) somministrazioni	738.944	331.297	0	1.070.241	564.596	505.645
	<b>77.644.287</b>	<b>16.217.875</b>	<b>0</b>	<b>93.862.162</b>	<b>85.968.088</b>	<b>7.894.074</b>

AGENZIA DEL DEMANIO  
 Direzione Generale in Roma - via Barberini, 38  
 CF 06340981007

**CONTO ECONOMICO**

	31/12/2025 AGENZIA	31/12/2025 STRUTTURA PROGETTAZIONE	ELISIONI	31/12/2025 TOTALE	31/12/2024 TOTALE	Diff.
<b>10) Ammortamenti e svalutazioni</b>						
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	6.601.370	798.968	0	7.400.338	4.343.332	3.057.006
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	6.205.515	156.370	0	6.361.885	6.377.184	(15.299)
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	9.100.580	0	0	9.100.580	0	9.100.580
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	0	0	0	0	1.972.000	(1.972.000)
	<b>21.907.465</b>	<b>955.338</b>	<b>0</b>	<b>22.862.803</b>	<b>12.692.516</b>	<b>10.170.287</b>
<b>12) Accantonamenti per rischi ed oneri</b>						
- acc. fdo rischi ed oneri	5.616.054	340.000	0	5.956.054	9.822.502	(3.866.448)
	<b>5.616.054</b>	<b>340.000</b>	<b>0</b>	<b>5.956.054</b>	<b>9.822.502</b>	<b>(3.866.448)</b>
<b>14) Oneri diversi di gestione</b>						
- premi assicurativi	216.088	24.145	0	240.233	305.737	(65.504)
- imposte e tasse diverse	769.023	40.756	0	809.779	797.646	12.133
- altri	894.255	322.102	0	1.216.357	528.272	688.085
	<b>1.879.366</b>	<b>387.003</b>	<b>0</b>	<b>2.266.369</b>	<b>1.631.655</b>	<b>634.714</b>
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>658.160.714</b>	<b>29.178.427</b>	<b>(3.584.955)</b>	<b>683.754.186</b>	<b>591.120.393</b>	<b>92.633.794</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)</b>	<b>7.594.864</b>	<b>1.019.084</b>	<b>0</b>	<b>8.613.948</b>	<b>7.176.741</b>	<b>1.437.207</b>
<b>C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>						
<b>16) Interessi ed altri proventi finanziari</b>						
- interessi attivi su conto di Tesoreria	2.630	0	0	2.630	549	2.081
	<b>2.630</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.630</b>	<b>549</b>	<b>2.081</b>
<b>17) Interessi ed altri oneri finanziari</b>						
- interessi di mora	434	0	0	434	670	(236)
	<b>434</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>434</b>	<b>670</b>	<b>(236)</b>
<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>	<b>2.196</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.196</b>	<b>(121)</b>	<b>2.317</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C)</b>	<b>7.597.060</b>	<b>1.019.084</b>	<b>0</b>	<b>8.616.144</b>	<b>7.176.620</b>	<b>1.439.524</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>						
- IRAP	4.915.593	1.019.084	0	5.934.677	5.538.201	396.476
- IRAP anni precedenti	790	0	0	790	1.004	(214)
- imposte su attività commerciale	157.823	0	0	157.823	103.513	54.310
	<b>(5.074.206)</b>	<b>(1.019.084)</b>	<b>(0)</b>	<b>(6.093.290)</b>	<b>(5.642.718)</b>	<b>(450.572)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>2.522.854</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.522.854</b>	<b>1.533.902</b>	<b>988.952</b>

---

**RACCORDO DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CON LA CONTABILITÀ DI STATO**

Secondo le disposizioni dell'art. 23, comma 3, del Regolamento di Contabilità dell'Agenzia si espongono, di seguito, le tabelle contenenti i raccordi delle risultanze del bilancio di esercizio con i capitoli di spesa del bilancio dello Stato, dalle quali si rilevano le seguenti differenze a credito dell'Agenzia:

- €/migliaia 2600, per crediti sul capitolo 3901 (spese correnti), riportati nello Stato Patrimoniale alla voce “Crediti verso il Ministero per gestione immobili fondi”, per la quota relativa al corrispettivo per la gestione dei fondi immobiliari;
- €/migliaia 0, per crediti sul capitolo 3902 (spese correnti), riportati nello Stato Patrimoniale alla voce “Crediti verso il Ministero per contributi da ricevere” e relativi alle spese ex art. 33, c.8bis, DL 98/2011;
- €/migliaia 402, per crediti sul capitolo 3903 (spese correnti), riportati nello Stato Patrimoniale alla voce “Crediti verso il Ministero per gestione immobili fondi”;
- €/migliaia 401.446, per crediti sul capitolo 7754 (spese di investimento) riguardanti i programmi immobiliari, riportati nello Stato Patrimoniale alla voce “Crediti verso il Ministero per contributi da ricevere”;
- €/migliaia 49.128, per crediti sul capitolo 7755 (spese di investimento) per il pagamento delle spese di manutenzione e messa a norma per gli immobili in uso conferiti o trasferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare, riportati nello Stato Patrimoniale alla voce “Crediti verso il Ministero per contributi da ricevere”;
- €/migliaia 1.801.607, per crediti sul capitolo 7759 (spese di investimento) per il pagamento delle spese relative agli interventi per lo sviluppo infrastrutturale, in applicazione della legge 11 dicembre 2016, n. 232, art. 1, comma 140, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, art. 1, comma 1072, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, comma 95 e della legge 27 dicembre 2019, n. 160, art. 1, comma 14, riportati nello Stato Patrimoniale alla voce “Crediti verso il Ministero per contributi da ricevere”.

<b>capitolo</b> <b>3901</b>	Somma da erogare all'Ente Pubblico Economico "Agenzia del Demanio"	<b>Contabilità finanziaria</b>	<b>Contabilità civilistica</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2024 al 1/1/2025</b>	<b>1.919.123</b>	<b>2.600.000</b>
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(1.919.123)</b>	<b>0</b>
	<i>Economie</i>	(1.919.123)	
(c)	<b>Accreditamenti/Riversamenti</b>	<b>0</b>	<b>2.600.000</b>
	<i>D.D. 470 del 30-04-2025</i>		
	<i>(saldo corrispettivi FIP 2024)</i>		2.600.000
<b>A</b>	<b>Saldo residui/crediti 2024 al 31/12/2025 (a+b+c)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(a)	<b>Legge di bilancio 2025</b>	<b>192.390.313</b>	<b>192.390.313</b>
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>15.300.000</b>	<b>14.100.000</b>
	<i>Integrazione RGS</i>	5.000.000	5.000.000
	<i>Assestamento 2025</i>	9.300.000	9.300.000
	<i>Extra corrispettivi maturati</i>	1.000.000	1.000.000
	<i>Gestione veicoli art. 215bis (economie)</i>	0	(1.200.000)
(c)	<b>Accreditamenti/Riversamenti</b>	<b>(206.490.313)</b>	<b>(203.890.313)</b>
	<i>D.D. 470 del 30-04-2025</i>		
	<i>(saldo corrispettivi FIP 2024)</i>	(2.600.000)	0
	<i>D.D. 676 del 30-06-2025</i>		
	<i>Fondi per gestione ex art 12 DLgs 109/2007</i>	(5.000.000)	(5.000.000)
	<i>D.D. 729 del 11-07-2025</i>		
	<i>(1° rata corrispettivi da Convenzione di Servizi)</i>	(51.320.898)	(51.320.898)
	<i>D.D. 741 del 15-07-2025</i>		
	<i>Fondi per gestione ex art 12 DLgs 109/2007</i>	(5.000.000)	(5.000.000)
	<i>D.D. 1105 del 07-10-2025</i>		
	<i>(acconto corrispettivi FIP 2025)</i>	(2.100.000)	(2.100.000)
	<i>D.D. 1206 del 27-10-2025</i>		
	<i>Fondi per gestione ex art 12 DLgs 109/2007</i>	(9.300.000)	(9.300.000)
	<i>D.D. 1492 del 11-12-2025</i>		
	<i>(costi Struttura per la Progettazione)</i>	(78.848.517)	(78.848.517)
	<i>D.D. 1504 del 15-12-2025</i>		
	<i>(saldo corrispettivi da Convenzione di Servizi)</i>	(52.320.898)	(52.320.898)
	<i>Saldo corrispettivi FIP 2025</i>		2.600.000
<b>B</b>	<b>Saldo residui/crediti 2025 al 31/12/2025 (a+b+c)</b>	<b>1.200.000</b>	<b>2.600.000</b>
<b>C</b>	<b>TOTALE AL 31/12/2025 (A+B)</b>	<b>1.200.000</b>	<b>2.600.000</b>

<b>capitolo 3902</b>	Spese di funzionamento della SGR o delle società a cui sono conferiti o trasferiti beni immobili dello Stato ad uso diverso da quello residenziale	<b>Contabilità finanziaria</b>	<b>Contabilità civilistica</b>
(a)	<b>Legge di bilancio 2025</b>	<b>469.300</b>	<b>469.300</b>
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>0</b>	<b>(469.300)</b>
	<i>Economie</i>	<i>0</i>	<i>(469.300)</i>
(c)	<b>Accreditamenti/Riversamenti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<i>0</i>	<i>0</i>
<b>A</b>	<b>Saldo residui/crediti 2025 al 31/12/2025 (a+b+c)</b>	<b>469.300</b>	<b>0</b>
<b>B</b>	<b>TOTALE AL 31/12/2025</b>	<b>469.300</b>	<b>0</b>

<b>capitolo 3903</b>	Somme da assegnare all'Agenzia per il pagamento dei canoni di locazione per gli spazi liberi degli immobili del FIP e Patrimonio 1	<b>Contabilità finanziaria</b>	<b>Contabilità civilistica</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2024 al 1/1/2025</b>	<b>359.108</b>	<b>314.693</b>
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(359.108)</b>	<b>0</b>
	<i>Economie</i>	<i>(359.108)</i>	<i>0</i>
(c)	<b>Accreditamenti/Riversamenti</b>	<b>0</b>	<b>(314.693)</b>
	<i>D.D. 1501 del 12-12-2025</i>	<i>0</i>	<i>(314.693)</i>
	<i>(Oneri gestione spazi liberi)</i>	<i>0</i>	<i>(314.693)</i>
<b>A</b>	<b>Saldo residui/crediti 2024 al 31/12/2025 (a+b+c)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(a)	<b>Legge di bilancio 2025</b>	<b>6.017.821</b>	<b>6.017.821</b>
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>0</b>	<b>(997.112)</b>
	<i>Somme non utilizzate</i>	<i>0</i>	<i>(997.112)</i>
(c)	<b>Accreditamenti/Riversamenti</b>	<b>(5.020.709)</b>	<b>(4.303.858)</b>
	<i>D.D. 570 del 29-05-2025</i>	<i>(2.270.588)</i>	<i>(2.270.588)</i>
	<i>(Canoni 1° semestre 2025)</i>	<i>(2.270.588)</i>	<i>(2.270.588)</i>
	<i>D.D. 1501 del 12-12-2025</i>	<i>(584.446)</i>	<i>(269.753)</i>
	<i>(Oneri gestione spazi liberi)</i>	<i>(584.446)</i>	<i>(269.753)</i>
	<i>D.D. 1501 del 12-12-2025</i>	<i>(1.873.658)</i>	<i>(1.873.658)</i>
	<i>(Canoni 2° semestre 2025)</i>	<i>(1.873.658)</i>	<i>(1.873.658)</i>
	<i>D.D. 1534 del 22-12-2025</i>	<i>(292.017)</i>	<i>(292.017)</i>
	<i>(Integrazione canoni 2° semestre 2025)</i>	<i>(292.017)</i>	<i>(292.017)</i>
	<i>Oneri gestione spazi liberi 2025</i>	<i>0</i>	<i>402.158</i>
<b>B</b>	<b>Saldo residui/crediti 2025 al 31/12/2025 (a+b+c)</b>	<b>997.112</b>	<b>402.158</b>
<b>C</b>	<b>TOTALE AL 31/12/2025 (A+B)</b>	<b>997.112</b>	<b>402.158</b>

<b>capitolo</b> <b>7754</b>	Somma da attribuire all'Agenzia del Demanio per l'acquisto di beni mobili, per la manutenzione, la ristrutturazione e la valorizzazione dei beni del Demanio e del patrimonio immobiliare statale, per gli interventi sugli immobili confiscati alla criminalità organizzata	<b>Contabilità finanziaria</b>	<b>Contabilità civilistica</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2014 al 1/1/2025</b>	18.448.931	18.448.931
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(10.489.151)</b>	<b>(11.262.951)</b>
	<i>D.D. 1503 del 15-12-2025</i>		
	<i>(Accredito perenti 2014)</i>	<i>(10.489.151)</i>	<i>(10.489.151)</i>
	<i>Economie e stralci</i>		<i>(773.800)</i>
<b>A</b>	<b>Saldo residui/crediti 2014 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>7.959.780</b>	<b>7.185.980</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2016 al 1/1/2025</b>	13.173.171	13.173.171
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(10.774.074)</b>	<b>(10.774.074)</b>
	<i>D.D. 1503 del 15-12-2025</i>		
	<i>(Accredito perenti 2016)</i>	<i>(10.774.074)</i>	<i>(10.774.074)</i>
<b>B</b>	<b>Saldo residui/crediti 2016 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>2.399.097</b>	<b>2.399.097</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2017 al 1/1/2025</b>	3.373.806	3.373.806
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(708.515)</b>	<b>(791.989)</b>
	<i>D.D. 1503 del 15-12-2025</i>		
	<i>(Accredito perenti 2017)</i>	<i>(708.515)</i>	<i>(708.515)</i>
	<i>Economie</i>		<i>(83.474)</i>
<b>C</b>	<b>Saldo residui/crediti 2017 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>2.665.291</b>	<b>2.581.817</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2018 al 1/1/2025</b>	14.953.076	14.953.076
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(1.462.402)</b>	<b>(1.462.402)</b>
	<i>D.D. 356 del 11-04-2024</i>		
	<i>(Accredito perenti 2018)</i>	<i>(188.565)</i>	<i>(188.565)</i>
	<i>Stralcio interventi 2025</i>	<i>(1.273.837)</i>	<i>(1.273.837)</i>
<b>D</b>	<b>Saldo residui/crediti 2018 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>13.490.674</b>	<b>13.490.674</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2019 al 1/1/2025</b>	<b>0</b>	5.507.981
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(474.778)</b>	<b>(474.778)</b>
	<i>D.D. 691 del 05-07-2025</i>		
	<i>(Accredito fondi piano 2019)</i>	<i>(427.928)</i>	<i>(427.928)</i>
	<i>D.D. 759 del 22-07-2025</i>		
	<i>(Accredito fondi piano 2019)</i>	<i>(9.399)</i>	<i>(9.399)</i>
	<i>D.D. 1005 del 19-09-2025</i>		
	<i>(Accredito fondi piano 2019)</i>	<i>(37.451)</i>	<i>(37.451)</i>
<b>E</b>	<b>Saldo residui/crediti 2019 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>(474.778)</b>	<b>5.033.203</b>

Somma da attribuire all'Agenzia del Demanio per l'acquisto di beni mobili, per la manutenzione, la ristrutturazione e la valorizzazione dei beni del Demanio e del patrimonio immobiliare statale, per gli interventi sugli immobili confiscati alla criminalità organizzata			
<b>capitolo</b>		<b>Contabilità finanziaria</b>	<b>Contabilità civilistica</b>
<b>7754</b>			
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2020 al 1/1/2025</b>	<b>0</b>	23.286.057
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(1.688.469)</b>	<b>(1.688.469)</b>
	<i>D.D. 691 del 05-07-2025</i>		
	<i>(Accredito fondi piano 2020)</i>	<i>(504.954)</i>	<i>(504.954)</i>
	<i>D.D. 759 del 22-07-2025</i>		
	<i>(Accredito fondi piano 2020)</i>	<i>(259.565)</i>	<i>(259.565)</i>
	<i>D.D. 1005 del 19-09-2025</i>		
	<i>(Accredito fondi piano 2020)</i>	<i>(361.687)</i>	<i>(361.687)</i>
	<i>D.D. 1373 del 27-11-2025</i>		
	<i>(Accredito fondi piano 2020)</i>	<i>(562.264)</i>	<i>(562.264)</i>
<b>F</b>	<b>Saldo residui/crediti 2020 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>(1.688.469)</b>	<b>21.597.588</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2021 al 1/1/2025</b>	<b>0</b>	30.154.857
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(4.644.827)</b>	<b>(4.644.827)</b>
	<i>D.D. 691 del 05-07-2025</i>		
	<i>(Accredito fondi piano 2021)</i>	<i>(1.751.306)</i>	<i>(1.751.306)</i>
	<i>D.D. 759 del 22-07-2025</i>		
	<i>(Accredito fondi piano 2021)</i>	<i>(1.733.755)</i>	<i>(1.733.755)</i>
	<i>D.D. 1005 del 19-09-2025</i>		
	<i>(Accredito fondi piano 2021)</i>	<i>(517.334)</i>	<i>(517.334)</i>
	<i>D.D. 1373 del 27-11-2025</i>		
	<i>(Accredito fondi piano 2021)</i>	<i>(642.431)</i>	<i>(642.431)</i>
<b>G</b>	<b>Saldo residui/crediti 2021 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>(4.644.827)</b>	<b>25.510.030</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2022 al 1/1/2025</b>	<b>0</b>	24.982.858
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(3.231.337)</b>	<b>(3.231.337)</b>
	<i>D.D. 691 del 05-07-2025</i>		
	<i>(Accredito fondi piano 2022)</i>	<i>(117.056)</i>	<i>(117.056)</i>
	<i>D.D. 759 del 22-07-2025</i>		
	<i>(Accredito fondi piano 2022)</i>	<i>(642.702)</i>	<i>(642.702)</i>
	<i>D.D. 1005 del 19-09-2025</i>		
	<i>(Accredito fondi piano 2022)</i>	<i>(1.339.005)</i>	<i>(1.339.005)</i>
	<i>D.D. 1373 del 27-11-2025</i>		
	<i>(Accredito fondi piano 2022)</i>	<i>(1.132.573)</i>	<i>(1.132.573)</i>
<b>H</b>	<b>Saldo residui/crediti 2022 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>(3.231.337)</b>	<b>21.751.521</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2023 al 1/1/2025</b>	<b>0</b>	20.328.364
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(3.452.962)</b>	<b>(3.452.962)</b>
	<i>D.D. 691 del 05-07-2025</i>		
	<i>(Accredito fondi piano 2023)</i>	<i>(3.075.323)</i>	<i>(3.075.323)</i>
	<i>D.D. 759 del 22-07-2025</i>		
	<i>(Accredito fondi piano 2023)</i>	<i>(13.677)</i>	<i>(13.677)</i>
	<i>D.D. 1005 del 19-09-2025</i>		
	<i>(Accredito fondi piano 2023)</i>	<i>(361.288)</i>	<i>(361.288)</i>
	<i>D.D. 1373 del 27-11-2025</i>		
	<i>(Accredito fondi piano 2023)</i>	<i>(2.675)</i>	<i>(2.675)</i>
<b>I</b>	<b>Saldo residui/crediti 2023 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>(3.452.962)</b>	<b>16.875.402</b>

<b>capitolo</b> <b>7754</b>	Somma da attribuire all'Agenzia del Demanio per l'acquisto di beni mobili, per la manutenzione, la ristrutturazione e la valorizzazione dei beni del Demanio e del patrimonio immobiliare statale, per gli interventi sugli immobili confiscati alla criminalità organizzata	<b>Contabilità finanziaria</b>	<b>Contabilità civilistica</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2024 al 1/1/2025</b>	112.251.466	99.823.711
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(10.417.952)</b>	<b>(10.417.952)</b>
	<i>D.D. 691 del 05-07-2025</i> <i>(Accredito fondi piano 2024)</i>	<i>(4.205.439)</i>	<i>(4.205.439)</i>
	<i>D.D. 759 del 22-07-2025</i> <i>(Accredito fondi piano 2024)</i>	<i>(964.018)</i>	<i>(964.018)</i>
	<i>D.D. 1005 del 19-09-2025</i> <i>(Accredito fondi piano 2024)</i>	<i>(2.474.499)</i>	<i>(2.474.499)</i>
	<i>D.D. 1373 del 27-11-2025</i> <i>(Accredito fondi piano 2024)</i>	<i>(2.773.995)</i>	<i>(2.773.995)</i>
<b>L</b>	<b>Saldo residui/crediti 2024 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>101.833.514</b>	<b>89.405.759</b>
(a)	<b>Legge di bilancio 2025</b>	133.119.974	133.119.974
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(130.446.850)</b>	<b>62.494.913</b>
	<i>D.D. 507 del 03-07-2025</i> <i>(Variazione compensativa sola cassa)</i>	<i>(9.500.000)</i>	
	<i>Decreto RGS 172599 del 10-07-2025</i>	<i>3.000.000</i>	
	<i>D.D. 1503 del 15-12-2025</i> <i>(Accredito fondi perenti)</i>	<i>22.160.306</i>	
	<i>Decreti accredito fondi piani anni precedenti</i>	<i>(46.070.630)</i>	
	<i>D.D. 687 del 03-07-2025</i> <i>(Acquisto immobili FIP)</i>	<i>(73.375.000)</i>	<i>(73.375.000)</i>
	<i>D.D. 1005 del 19-09-2025</i> <i>(Accredito fondi piano 2025)</i>	<i>(91.853)</i>	<i>(91.853)</i>
	<i>D.D. 1373 del 27-11-2025</i> <i>(Accredito fondi piano 2025)</i>	<i>(444.673)</i>	<i>(444.673)</i>
	<i>D.D. 1523 del 16-12-2025</i> <i>(Acquisto immobili FIP)</i>	<i>(26.125.000)</i>	<i>(26.125.000)</i>
	<i>Crediti Piano investimenti 2024-2026 e 2025-2027 approvati</i>		<i>162.531.439</i>
<b>M</b>	<b>Saldo residui/crediti 2025 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>2.673.124</b>	<b>195.614.887</b>
<b>N</b>	<b>TOTALE AL 31/12/2025 (A+B+C+D+E+F+G+H+I+L+M)</b>	<b>131.021.480</b>	<b>401.445.959</b>

<b>capitolo 7755</b>	Somma da assegnare all'Agenzia del Demanio ai fini del pagamento delle spese di manutenzione e messa a norma per gli immobili in uso conferiti o trasferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare	<b>Contabilità finanziaria</b>	<b>Contabilità civilistica</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2011 al 1/1/2025</b>	2.924.318	2.924.318
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(2.924.318)</b>	<b>(2.924.318)</b>
	<i>Economie</i>	<i>(2.924.318)</i>	<i>(2.924.318)</i>
<b>A</b>	<b>Saldo residui/crediti 2011 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2012 al 1/1/2025</b>	7.752.312	7.752.312
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(7.752.312)</b>	<b>(7.752.312)</b>
	<i>Economie</i>	<i>(7.752.312)</i>	<i>(7.752.312)</i>
<b>B</b>	<b>Saldo residui/crediti 2012 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2013 al 1/1/2025</b>	4.914.346	4.914.346
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(4.914.346)</b>	<b>(4.914.346)</b>
	<i>Economie</i>	<i>(4.914.346)</i>	<i>(4.914.346)</i>
<b>C</b>	<b>Saldo residui/crediti 2013 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2014 al 1/1/2025</b>	18.000.000	18.000.000
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(15.172.639)</b>	<b>(15.172.639)</b>
	<i>Economie</i>	<i>(15.172.639)</i>	<i>(15.172.639)</i>
<b>D</b>	<b>Saldo residui/crediti 2014 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>2.827.361</b>	<b>2.827.361</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2015 al 1/1/2025</b>	23.036.797	23.036.797
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(20.402.181)</b>	<b>(20.402.181)</b>
	<i>Economie</i>	<i>(20.402.181)</i>	<i>(20.402.181)</i>
<b>E</b>	<b>Saldo residui/crediti 2015 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>2.634.616</b>	<b>2.634.616</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2016 al 1/1/2025</b>	17.872.820	17.872.820
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(13.784.324)</b>	<b>(13.784.324)</b>
	<i>Economie</i>	<i>(13.784.324)</i>	<i>(13.784.324)</i>
<b>F</b>	<b>Saldo residui/crediti 2016 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>4.088.496</b>	<b>4.088.496</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2017 al 1/1/2025</b>	29.172.900	29.172.900
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(29.162.900)</b>	<b>(29.162.900)</b>
	<i>Economie</i>	<i>(29.162.900)</i>	<i>(29.162.900)</i>
<b>G</b>	<b>Saldo residui/crediti 2017 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

<b>capitolo</b> <b>7755</b>	Somma da assegnare all'Agenzia del Demanio ai fini del pagamento delle spese di manutenzione e messa a norma per gli immobili in uso conferiti o trasferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare	<b>Contabilità finanziaria</b>	<b>Contabilità civilistica</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2018 al 1/1/2025</b>	44.000.000	44.000.000
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(14.000.000)</b>	<b>(14.000.000)</b>
	<i>Economie</i>	<i>(14.000.000)</i>	<i>(14.000.000)</i>
<b>H</b>	<b>Saldo residui/crediti 2018 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>30.000.000</b>	<b>30.000.000</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2024 al 1/1/2025</b>	16.000.000	0
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(16.000.000)</b>	<b>0</b>
	<i>Economie</i>	<i>(16.000.000)</i>	<i>0</i>
<b>M</b>	<b>Saldo residui/crediti 2024 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(a)	<b>Legge di bilancio 2025</b>	8.000.000	8.000.000
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>0</b>	<b>1.567.747</b>
	<i>Crediti Piano investimenti 2025-2027 approvato</i>	<i>0</i>	<i>1.567.747</i>
<b>N</b>	<b>Saldo residui/crediti 2025 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>8.000.000</b>	<b>9.567.747</b>
<b>O</b>	<b>TOTALE AL 31/12/2025 (A+B+C+D+E+F+G+H+I+L+M+N)</b>	<b>47.560.474</b>	<b>49.128.221</b>

<b>capitolo 7759</b>	Somma da trasferire all'Agenzia del Demanio per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento degli investimenti e allo sviluppo infrastrutturale	<b>Contabilità finanziaria</b>	<b>Contabilità civile</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2018 al 1/1/2025</b>	17.485.579	57.249.592
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(6.694.031)</b>	<b>(8.565.464)</b>
	<i>Incassato sul Piano dell'annualità 2018</i>		<i>(8.565.464)</i>
	<i>D.D. 1506 del 15-12-2025</i>	<i>(6.694.031)</i>	
<b>A</b>	<b>Saldo residui/crediti 2018 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>10.791.548</b>	<b>48.684.128</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2019 al 1/1/2025</b>		44.718.703
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>0</b>	<b>(7.471.724)</b>
	<i>Stralcio interventi per tagli disponibilità sul capitolo</i>		<i>(7.043.165)</i>
	<i>Incassato sul Piano dell'annualità 2019</i>		<i>(428.559)</i>
<b>B</b>	<b>Saldo residui/crediti 2019 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>0</b>	<b>37.246.979</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2020 al 1/1/2025</b>		613.076.100
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>0</b>	<b>(103.932.285)</b>
	<i>Stralcio interventi per tagli disponibilità sul capitolo</i>		<i>(64.545.662)</i>
	<i>Incassato sul Piano dell'annualità 2020</i>		<i>(39.386.623)</i>
<b>C</b>	<b>Saldo residui/crediti 2020 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>0</b>	<b>509.143.815</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2021 al 1/1/2025</b>		37.083.248
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>0</b>	<b>(4.289.842)</b>
	<i>Incassato sul Piano dell'annualità 2021</i>		<i>(4.289.842)</i>
<b>D</b>	<b>Saldo residui/crediti 2021 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>0</b>	<b>32.793.406</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2022 al 1/1/2025</b>		465.983.968
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>0</b>	<b>(250.934.871)</b>
	<i>Stralcio interventi per tagli disponibilità sul capitolo</i>		<i>(242.583.900)</i>
	<i>Incassato sul Piano dell'annualità 2022</i>		<i>(7.450.971)</i>
	<i>Stralcio 2025</i>		<i>(900.000)</i>
<b>E</b>	<b>Saldo residui/crediti 2022 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>0</b>	<b>215.049.097</b>

<b>capitolo 7759</b>	Somma da trasferire all'Agenzia del Demanio per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento degli investimenti e allo sviluppo infrastrutturale	<b>Contabilità finanziaria</b>	<b>Contabilità civilistica</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2023 al 1/1/2025</b>		315.233.551
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>0</b>	<b>(109.980.034)</b>
	<i>Stralcio interventi per tagli disponibilità sul capitolo</i>		<i>(55.742.993)</i>
	<i>Incassato sul Piano dell'annualità 2023</i>		<i>(38.911.198)</i>
	<i>Stralcio 2025</i>		<i>(15.325.843)</i>
<b>F</b>	<b>Saldo residui/crediti 2023 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>0</b>	<b>205.253.517</b>
(a)	<b>Saldo residui/crediti 2024 al 1/1/2025</b>	109.756.439	623.180.894
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(5.995.498)</b>	<b>(13.604.159)</b>
	<i>Incassato sul Piano dell'annualità 2024</i>		<i>(13.604.159)</i>
	<i>D.D. 742 del 15-07-2025</i>	<i>(5.422.300)</i>	
	<i>D.D. 768 del 23-07-2025</i>	<i>(573.198)</i>	
<b>G</b>	<b>Saldo residui/crediti 2024 al 31/12/2024 (a+b)</b>	<b>103.760.941</b>	<b>609.576.735</b>
(a)	<b>Legge di bilancio 2025</b>	123.858.374	143.932.154
(b)	<b>Variazioni intervenute nell'esercizio</b>	<b>(106.015.521)</b>	<b>(72.735)</b>
	<i>Incassato sul Piano dell'annualità 2025</i>		<i>(72.735)</i>
	<i>Decreti accredito fondi piani anni precedenti</i>	<i>(5.995.498)</i>	
	<i>D.D. 742 del 15-07-2025</i>	<i>(67.323.664)</i>	
	<i>D.D. 768 del 23-07-2025</i>	<i>(18.194.561)</i>	
	<i>D.D. 1072 del 01-10-2025</i>	<i>(13.485.471)</i>	
	<i>D.D. 1390 del 01-12-2025</i>	<i>(1.016.327)</i>	
<b>H</b>	<b>Saldo residui/crediti 2025 al 31/12/2025 (a+b)</b>	<b>17.842.853</b>	<b>143.859.419</b>
<b>I</b>	<b>TOTALE AL 31/12/2025 (A+B+C+D+E+F+G+H)</b>	<b>132.395.342</b>	<b>1.801.607.096</b>

**CONTO CONSUNTIVO IN TERMINI DI CASSA**

Con l’emanazione del decreto Legislativo n. 91 del 31 maggio 2011 il Legislatore ha inteso disciplinare l’armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle amministrazioni pubbliche attraverso una disciplina omogenea dei procedimenti di programmazione, gestione, rendicontazione e controllo.

Il Decreto prevede specifici adempimenti per le amministrazioni pubbliche di cui all’articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, tra le quali figura anche l’Agenzia del Demanio, e, in particolare, dedica il Titolo IV alle amministrazioni pubbliche in regime di contabilità civilistica.

L’articolo 17 del suddetto Titolo dispone che queste ultime, al fine di assicurare il consolidamento ed il monitoraggio dei conti pubblici, predispongano, in sede di bilancio d’esercizio, un conto consuntivo avente natura finanziaria, secondo criteri e modalità – stabiliti in apposito decreto ministeriale – tali da assicurare la raccordabilità dello stesso con gli analoghi documenti predisposti dalle amministrazioni pubbliche che adottano la contabilità finanziaria.

Con il Decreto Ministeriale 27 marzo 2013 sono stati quindi definiti i criteri e le modalità di predisposizione del “conto consuntivo in termini di cassa”. In particolare, tale documento, coerente nelle risultanze con il rendiconto finanziario, è redatto secondo il formato e le regole tassonomiche di cui agli allegati 2 e 3 del decreto stesso.

Si riporta di seguito il prospetto “Conto consuntivo in termini cassa” alla data del 31 dicembre 2025.

ENTRATE	LIVELLO 1	LIVELLO 2	LIVELLO 3	TOTALE ENTRATE	
<b>ENTRATE</b>	Entrate extratributarie	Interessi attivi	Altri interessi attivi	2.625	
		<b>Interessi attivi Totale</b>		<b>2.625</b>	
		Rimborsi e altre entrate correnti	Rimborsi in entrata		530.619
			Altre entrate correnti n.a.c.		0
		<b>Rimborsi e altre entrate correnti Totale</b>		<b>530.619</b>	
		Vendita di beni e servizi e proventi derivanti dalla gestione dei beni	Proventi derivanti dalla gestione dei beni		4.700.000
			Vendita di servizi		318.344.359
		<b>Vendita di beni e servizi e proventi derivanti dalla gestione dei beni Totale</b>		<b>323.044.359</b>	
		<b>Entrate extratributarie Totale</b>			<b>323.577.603</b>
		Entrate in conto capitale	Contributi agli investimenti	Contributi agli investimenti da Amministrazioni pubbliche	609.657.160
	<b>Contributi agli investimenti Totale</b>		<b>609.657.160</b>		
	Entrate da alienazione di beni materiali e immateriali		Alienazione di beni materiali	0	
	<b>Entrate da alienazione di beni materiali e immateriali Totale</b>		<b>0</b>		
	Altre entrate in conto capitale		Altre entrate in conto capitale n.a.c.	0	
	<b>Altre entrate in conto capitale Totale</b>		<b>0</b>		
	<b>Entrate in conto capitale Totale</b>			<b>609.657.160</b>	
	Trasferimenti correnti	Trasferimenti correnti	Trasferimenti correnti da Amministrazioni pubbliche	100.978.112	
		<b>Trasferimenti correnti Totale</b>		<b>100.978.112</b>	
	<b>Trasferimenti correnti Totale</b>			<b>100.978.112</b>	
	Entrate per conto terzi e partite di giro	Entrate per conto terzi	Rimborso per acquisto di beni e servizi per conto terzi	17.492.553	
			Trasferimenti per conto terzi da altri settori	3.491.880	
		<b>Entrate per conto terzi Totale</b>		<b>20.984.432</b>	
	<b>Entrate per conto terzi e partite di giro Totale</b>			<b>20.984.432</b>	
<b>TOTALE GENERALE ENTRATE</b>				<b>1.055.197.307</b>	

USCITE	LIVELLO 1	LIVELLO 2	LIVELLO 3	TOTALE USCITE	
USCITE	Spese correnti	Acquisto di beni e servizi	Acquisto di beni non sanitari	-303.181	
			Acquisto di servizi non sanitari	-232.616.471	
		<b>Acquisto di beni e servizi Totale</b>			<b>-232.919.652</b>
		Altre spese correnti		Premi di assicurazione	-240.232
				Versamenti IVA a debito	-50.295.626
		<b>Altre spese correnti Totale</b>			<b>-50.535.859</b>
		Imposte e tasse a carico dell'ente		Imposte e tasse a carico dell'ente	-23.782.810
		<b>Imposte e tasse a carico dell'ente Totale</b>			<b>-23.782.810</b>
		Interessi passivi		Altri interessi passivi	-434
		<b>Interessi passivi Totale</b>			<b>-434</b>
		Redditi da lavoro dipendente		Contributi sociali a carico dell'ente	-48.354.523
				Retribuzioni lorde	-21.679.804
		<b>Redditi da lavoro dipendente Totale</b>			<b>-70.034.327</b>
		Trasferimenti correnti		Trasferimenti correnti a famiglie	-5.011.096
		<b>Trasferimenti correnti Totale</b>			<b>-5.011.096</b>
	Rimborso e poste correttive delle entrate		Rimborsi per spese di personale	-551.193	
	<b>Rimborso e poste correttive delle entrate Totale</b>			<b>-551.193</b>	
	<b>Spese correnti Totale</b>			<b>-382.835.370</b>	
	Spese in conto capitale	Investimenti fissi lordi e acquisto di terreni	Beni immateriali	-6.808.954	
			Beni materiali	-8.695.960	
		<b>Investimenti fissi lordi e acquisto di terreni Totale</b>			<b>-15.504.914</b>
		Altre spese in conto capitale		Altre spese in conto capitale n.a.c.	-254.157.693
	<b>Altre spese in conto capitale Totale</b>			<b>-254.157.693</b>	
	<b>Spese in conto capitale Totale</b>			<b>-269.662.607</b>	
	Spese per incremento attività finanziarie	Acquisizioni di attività finanziarie	Acquisizioni di partecipazioni, azioni e conferimenti di capitale	0	
			<b>Acquisizioni di attività finanziarie Totale</b>		
	<b>Spese per incremento attività finanziarie Totale</b>			<b>0</b>	
Uscite per conto terzi e partite di giro	Uscite per conto terzi	Trasferimenti per conto terzi a Amministrazioni pubbliche	-2.963.281		
		Altre uscite per conto terzi	-21.800.611		
	<b>Uscite per conto terzi Totale</b>			<b>-24.763.892</b>	
<b>Uscite per conto terzi e partite di giro Totale</b>			<b>-24.763.892</b>		
<b>TOTALE GENERALE USCITE</b>				<b>-677.261.869</b>	
<b>VARIAZIONE DI CASSA</b>				<b>377.935.438</b>	

Il prospetto è suddiviso in voci di “ENTRATE” e di “USCITE” che, a loro volta, sono classificate in tre sottolivelli in relazione alla natura dei movimenti finanziari cui fanno riferimento.

## ENTRATE

La voce “ENTRATE” è stata suddivisa nelle seguenti sottovoci di primo livello:

- Entrate extratributarie;
- Entrate in conto capitale;
- Trasferimenti correnti;
- Entrate per conto terzi e partite di giro.

### ENTRATE EXTRATRIBUTARIE

Le entrate extratributarie sono state classificate nelle seguenti voci di secondo livello:

- **Interessi attivi:** riguardano le variazioni finanziarie intervenute a seguito di incassi ricevuti per interessi attivi;
- **Rimborsi e altre entrate correnti:** riguardano le variazioni finanziarie intervenute a seguito di incassi ricevuti per rimborsi Iva e rimborsi per personale comandato presso altre Amministrazioni;
- **Vendita di beni e servizi e proventi derivanti dalla gestione dei beni:** riguardano le variazioni finanziarie intervenute a seguito di incassi ricevuti per:
  - corrispettivi per la gestione dei Fondi immobiliari (classificati sotto la voce di terzo livello “Proventi derivanti dalla gestione dei beni”);
  - corrispettivi da Convenzione di servizi;
  - canoni di locazione attiva Fondi Immobiliari;
  - attività commerciale;
  - altri ricavi minori.

### ENTRATE IN CONTO CAPITALE

Le entrate in conto capitale sono state classificate nelle seguenti voci di secondo livello:

- **Contributi agli investimenti:** riguardano le variazioni finanziarie intervenute a seguito degli incassi dei contributi in conto capitale riconosciuti dal Ministero dell’Economia e delle Finanze per gli interventi programmati sul patrimonio immobiliare dello Stato (cap. 7754), per le manutenzioni degli immobili facenti parte dei Fondi Immobiliari (cap. 7755) nonché per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale, in applicazione della legge 11 dicembre 2016, n. 232, art. 1, comma 140, della legge

---

27 dicembre 2017, n. 205, art.1, comma 1072, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, articolo 1, comma 95.e della legge 27 dicembre 2019, n. 160, comma 14 (cap. 7759);

- **Entrate da alienazione di beni materiali e immateriali:** riguardano le variazioni finanziarie intervenute a seguito della vendita o permuta dei beni di proprietà dell’Agenzia (es. personal computer, cellulari, ecc.);
- **Altre entrate in conto capitale:** riguardano le variazioni finanziarie intervenute a seguito dei versamenti effettuati per conferimenti di capitale.

#### TRASFERIMENTI CORRENTI

I trasferimenti correnti sono stati classificati nella voce di terzo livello “Trasferimenti correnti da Amministrazioni pubbliche”, nella quale sono riportate le variazioni finanziarie intervenute a seguito degli incassi dei contributi in conto esercizio riconosciuti dal Ministero dell’Economia e delle Finanze per:

- spese ex. art. 33, comma 8-bis, del D.L. 98/2011 ( cap. 3902).

#### ENTRATE PER CONTO TERZI E PARTITE DI GIRO

Le entrate per conto terzi sono state classificate sotto le seguenti voci di terzo livello:

- **Rimborso per acquisto di beni e servizi per conto terzi:** riguardano le variazioni finanziarie intervenute a seguito del rimborso dei costi anticipati dall’Agenzia per conto terzi e ai fondi ricevuti a seguito di specifici accordi stipulati per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che l’Agenzia si è impegnata ad effettuare per conto di terze amministrazioni;
- **Trasferimenti per conto terzi da altri settori:** riguardano le variazioni finanziarie intervenute nelle partite creditorie rilevate nei confronti dei proprietari di immobili riconducibili ai compendi FIP e FP1 per i cosiddetti “indennizzi” versati all’Agenzia, commisurati al 70% dei canoni di locazione percepiti a fronte della sublocazione di spazi a soggetti terzi, e da questa successivamente riversati al MEF - Dipartimento del Tesoro (cfr. “Uscite per conto terzi e partite di giro”).

#### USCITE

La voce “USCITE” è stata suddivisa nelle seguenti sottovoci di primo livello:

- Spese correnti;
- Spese in conto capitale;
- Spese per incremento attività finanziarie;
- Uscite per conto terzi e partite di giro.

---

**SPESE CORRENTI**

Le spese correnti sono state classificate nelle seguenti voci di secondo livello:

- **Acquisto di beni e servizi:** riguardano le variazioni finanziarie in uscita relative a:
  - acquisto di beni non sanitari;
  - acquisto di servizi non sanitari.

In quest'ultima voce, sono riportate le variazioni finanziarie intervenute a seguito dei pagamenti relativi all'attività commerciale, ai canoni di locazione passiva, ai canoni di locazione Fondi Immobiliari, alle spese ex art. 12, comma 8, del D.L. 98/2011 (cap. 3905-7753), alle spese ex art. 33, comma 8-bis del D.L. 98/2011 (cap. 3902), alle spese per accatastamenti (ex censimento), alle spese per missioni, buoni pasto ed altri oneri legati al funzionamento, e al pagamento di somme precedentemente accantonate nei Fondi rischi.

- **Altre spese correnti:** riguardano le variazioni finanziarie intervenute a seguito dei pagamenti relativi ai premi di assicurazione ed al versamento dell'IVA (compresa l'IVA per *split payment* e *reverse charge*);
- **Imposte e tasse a carico dell'ente:** riguardano le variazioni finanziarie intervenute a seguito dei versamenti delle imposte e tasse (IRAP, IRES, IRPEF, TASI, ecc.)
- **Interessi passivi:** riguardano le variazioni finanziarie intervenute a seguito dei pagamenti effettuati ai fornitori per interessi moratori;
- **Redditi da lavoro dipendente:** riguardano le variazioni finanziarie intervenute a seguito dei pagamenti effettuati per retribuzioni lorde e contributi sociali;
- **Trasferimenti correnti:** riguardano le variazioni finanziarie intervenute a seguito sia della liquidazione del TFR ai dipendenti che hanno cessato il proprio rapporto di lavoro nel corso dell'anno, sia dei versamenti effettuati al fondo di tesoreria gestito dall'INPS o alle forme di previdenza scelte dai dipendenti relativamente alle quote maturate a partire dal 1° gennaio 2007;
- **Rimborso e poste correttive delle entrate:** riguardano le variazioni finanziarie intervenute a seguito dei rimborsi effettuati ad altre Amministrazioni per il personale comandato.

**SPESE IN CONTO CAPITALE**

Le spese in conto capitale sono state classificate nelle seguenti voci di secondo livello:

- **Investimenti fissi lordi e acquisto di terreni:** riguardano le variazioni finanziarie intervenute a seguito dei pagamenti per gli acquisti di immobilizzazioni materiali ed immateriali;
- **Altre spese in conto capitale:** riguardano le variazioni finanziarie intervenute a seguito dei pagamenti effettuati per gli interventi programmati sul patrimonio immobiliare dello Stato (cap. 7754), per le attività di razionalizzazione degli spazi in

uso alle Pubbliche Amministrazioni (soppresso cap. 7596), per le manutenzioni degli immobili facenti parte dei Fondi Immobiliari (cap. 7755) nonché per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale, in applicazione della legge 11 dicembre 2016, n. 232, art. 1, comma 140, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, art.1, comma 1072, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, articolo 1, comma 95.e della legge 27 dicembre 2019, n. 160, comma 14 (cap. 7759).

#### **SPESE PER INCREMENTO ATTIVITÀ FINANZIARIE**

Riguardano le variazioni finanziarie intervenute a seguito di acquisizioni di partecipazioni in imprese controllate.

#### **USCITE PER CONTO TERZI E PARTITE DI GIRO**

Le uscite per conto terzi sono state classificate sotto le seguenti voci di terzo livello:

- **Trasferimenti per conto terzi ad Amministrazioni pubbliche:** riguardano le variazioni finanziarie intervenute nelle partite debitorie rilevate nei confronti del MEF - Dipartimento del Tesoro in relazione agli indennizzi di cui alla precedente voce “Entrate per conto terzi e partite di giro”;
- **Altre uscite per conto terzi:** riguardano le variazioni finanziarie intervenute a seguito dei pagamenti effettuati per oneri anticipati per conto terzi e costi connessi alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che l’Agenzia si è impegnata ad effettuare per conto di terze amministrazioni con fondi ricevuti a seguito di specifici accordi stipulati con le stesse.

## PIANO DEGLI INDICATORI E DEI RISULTATI ATTESI DI BILANCIO

In ossequio alle disposizioni del Titolo V del D.Lgs. 91/2011, e per quanto riguarda in particolare l'analisi dei risultati conseguiti e delle variazioni registrate rispetto alle previsioni, si rimanda a quanto già illustrato nella Relazione sulla gestione alla pagina 78 e seguenti.

Con riferimento agli indicatori di realizzazione finanziaria, si riporta nella seguente tabella il confronto tra i principali indicatori aggregati del conto economico consuntivo con i corrispondenti valori del Budget economico annuale, così come dedotti dal Bilancio di previsione 2025 deliberato dal Comitato di Gestione in data 18 dicembre 2024.

(in milioni di euro)	BUDGET 2025	CONSUNTIVO 2025	VARIAZIONI
<b>CORRISPETTIVI DA CONVENZIONE DI SERVIZI E GESTIONE FONDI IMMOBILIARI</b>	<b>102,6</b>	<b>103,6</b>	<b>1,0</b>
<b>COSTI DI FUNZIONAMENTO</b>	<b>96,3</b>	<b>94,1</b>	<b>-2,2</b>
<i>di cui riconducibili al personale (costi del personale, formazione, missioni, buoni pasto)</i>	81,1	79,8	-1,3
<i>di cui conduzione SOGEI</i>	4,5	4,4	-0,1
<i>altri</i>	10,7	9,9	-0,8
<b>ONERI DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO</b>	<b>2,4</b>	<b>2,0</b>	<b>-0,3</b>
<i>di cui gestione veicoli confiscati **</i>	0,3	0,5	0,2
<i>di cui gestione del patrimonio immobiliare affidato</i>	2,1	1,5	-0,6
<b>PROGETTI SPECIALI (incluso ICT)</b>	<b>9,1</b>	<b>5,0</b>	<b>-4,2</b>
<b>GESTIONE DEL CONTENZIOSO ORDINARIO (ACCANTONAMENTO PER NUOVI CONTENZIOSI / RILASCI PER DEFINIZIONE CONTENZIOSI PREGRESSI)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
<b>PROGRAMMI IMMOBILIARI (CAP 7754 E GIA' CAP 7596)</b>	<b>154,9</b>	<b>119,5</b>	<b>-35,4</b>
<b>INTERVENTI IMMOBILIARI (CAP 7759)</b>	<b>129,7</b>	<b>124,1</b>	<b>-5,6</b>
<b>INTERVENTI IMMOBILIARI COMMISSARIO STRAORDINARIO AL SISMA</b>	<b>17,2</b>	<b>12,7</b>	<b>-4,5</b>
<b>INTERVENTI IMMOBILIARI CON FONDI DI TERZI E PNRR</b>	<b>107,2</b>	<b>42,5</b>	<b>-64,7</b>
<b>MANUTENZIONE IMMOBILI DEI FONDI IMMOBILIARI (CAP 7755)</b>	<b>1,2</b>	<b>1,1</b>	<b>-0,1</b>

\*\* la voce comprende gli accantonamenti/disaccantonamenti di competenza dell'esercizio.

---

Si riporta di seguito l'analisi delle principali variazioni registrate:

- i “Costi riconducibili al personale” presentano uno scostamento negativo di -1,3 €/mln prevalentemente a seguito di minori oneri sostenuti in ragione del ritardo nello svolgimento delle attività di ricerca e selezione nonché dei minori costi di formazione professionale (-0,2 €/mln);
- gli “Altri costi” sono risultati inferiori rispetto alle previsioni (-0,8 €/mln) prevalentemente a seguito delle minori spese sostenute per il funzionamento delle sedi, manutenzioni, utenze, ecc... (-0,7 €/mln), costi per materiali di consumo (-0,1 €/mln), altri servizi (-0,3 €/mln), contingency (-0,2 €/mln), parzialmente compensate da maggiori oneri relativi ai versamenti obbligatori sui capitoli del bilancio dello Stato (+0,5);
- gli “Oneri per la gestione dei veicoli confiscati” sono risultati superiori rispetto alle previsioni (+0,2 €/mln) a seguito di un maggior accantonamento effettuato sui probabili oneri futuri da sostenere;
- gli “Oneri per la gestione del patrimonio immobiliare affidato” presentano una variazione in diminuzione rispetto alle previsioni (-0,6 €/mln) principalmente a seguito di minori oneri sostenuti per servizi su beni affidati;
- i costi per i “Progetti speciali” sono risultati inferiori rispetto alle previsioni prevalentemente per minori oneri relativi ai progetti finanziati con i fondi del censimento, con la riassegnazione da parte del MEF di quota parte degli utili di annualità precedenti e con i fondi derivanti dalla gestione dei beni da assumere/assunti in consistenza;
- i costi per “Programmi immobiliari”, relativi ad interventi effettuati su beni appartenenti al patrimonio dello Stato (capitolo 7754) nonché ai piani di razionalizzazione degli spazi occupati dalle Pubbliche Amministrazioni (già capitolo 7596), sono risultati inferiori alle previsioni (-35,4 €/mln) in ragione di quanto già evidenziato nella relazione sulla gestione;
- i costi per gli interventi connessi al finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale in applicazione della legge 11 dicembre 2016, n. 232, art. 1, comma 140, della legge di Bilancio 2018, all'art. 1, comma 1072 della legge di Bilancio 2018, all'art. 1, comma 95 della legge di Bilancio 2019 e all'art. 1, comma 14 della Legge di Bilancio 2020 (capitolo 7759), sono risultati inferiori rispetto alle previsioni (-5,6 €/mln) in ragione di quanto già evidenziato nella relazione sulla gestione;
- i costi per gli interventi finalizzati alla ricostruzione, riparazione e ripristino delle aree soggette al sisma del 24 agosto 2016, così come richiesto con Ordinanza n. 56 del 10 maggio 2018 del Commissario Straordinario del Governo appositamente nominato, sono risultati inferiori rispetto alle previsioni (-4,5 €/mln) in ragione di quanto già evidenziato nella relazione sulla gestione;
- i costi per gli interventi finanziati con fondi di terzi e PNRR sono risultati inferiori rispetto alle previsioni (-64,7 €/mln), in ragione di quanto già evidenziato nella

relazione sulla gestione;

- i costi per “Manutenzione immobili dei Fondi Immobiliari” relativi ad interventi effettuati su beni facenti parte dei compendi FIP e FP1 (capitolo 7755) sono risultati inferiori rispetto alle previsioni (-0,1 €/mln), in ragione di quanto già evidenziato nella relazione sulla gestione.

---

## APPENDICE NORMATIVA

- **D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 - Nuovo codice della strada**

**Articolo 213** (Misura cautelare del sequestro e sanzione accessoria della confisca amministrativa); **Articolo 214** (Fermo amministrativo del veicolo), **Articolo 214-bis** (Alienazione dei veicoli nei casi di sequestro amministrativo, fermo e confisca), **Articolo 214-ter** (Destinazione dei veicoli confiscati), **Articolo 215** (Sanzione accessoria della rimozione o blocco del veicolo) **Art. 215-bis** (Censimento dei veicoli sequestrati, fermati, dissequestrati e confiscati)<sup>2</sup>.

- **D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 - Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della Legge 15 marzo 1997, n. 59**

Ha istituito le Agenzie Fiscali e definito il relativo funzionamento (**articoli da 57 a 72**). In particolare, l'**articolo 61** prevede espressamente che le Agenzie fiscali hanno personalità giuridica di diritto pubblico e hanno autonomia regolamentare, amministrativa, patrimoniale, organizzativa, contabile e finanziaria. Il **comma 1<sup>3</sup>** prevede espressamente che l'Agenzia del demanio è ente pubblico economico. L'**articolo 65** attribuisce all'Agenzia del demanio l'amministrazione dei beni immobili dello Stato, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego.

- **Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2001, n. 189 - Regolamento di semplificazione del procedimento relativo all'alienazione di beni mobili dello Stato.**

Il regolamento disciplina il procedimento per l'alienazione: a) dei beni mobili delle amministrazioni dello Stato non più utilizzabili o utilmente conservabili o dei quali le amministrazioni non autorizzano la cessione alla Croce Rossa Italiana per le finalità consentite; b) dei beni mobili confiscati, con eccezione di quelli confiscati ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 109, e salvo quanto disposto dal comma 2; c) dei beni mobili di terzi rinvenuti in immobili di proprietà statale, qualora non vengano ritirati dal proprietario nel termine di sessanta giorni dalla notificazione dell'invito da parte dell'Ufficio del territorio del Ministero delle finanze. In particolare, l'**articolo 8** prevede che l'Agenzia del demanio subentra nei compiti esercitati dagli uffici dell'Amministrazione finanziaria ai sensi del presente regolamento.

- **D.L. del 27 dicembre 2000 n. 392, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 febbraio 2001, n. 26 - Disposizioni urgenti in materia di enti locali**

L'**articolo 2-quinquies<sup>4</sup>** reca la disciplina per la concessione, anche a titolo gratuito, dei beni immobili compresi nelle saline, già in uso all'Amministrazione autonoma dei Monopoli di Stato e all'Ente tabacchi italiani, non più necessari, in tutto o in parte, alla produzione del sale, a favore delle regioni o degli enti locali nel cui territorio ricadono i predetti beni. I medesimi immobili, in quanto non destinabili

---

<sup>2</sup> Come introdotti e modificati dall'articolo 1, comma 1, del D.L. 10 settembre 2021, n. 121, convertito, con modificazioni, dalla Legge 9 novembre 2021, n. 156.

<sup>3</sup> Come modificato dall'articolo 1 del D.Lgs. 3 luglio 2003, n. 173. Inoltre, l'art. 3, comma 5, del medesimo decreto ha previsto per il personale dipendente la facoltà di esercitare il diritto di opzione presso altre Amministrazioni Pubbliche entro il 31 gennaio 2004.

<sup>4</sup> Come modificato dall'articolo 31-bis, comma 5, lettere a) e b) del D.L. 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni dalla Legge 28 febbraio 2020, n. 8.

a riserva naturale, possono essere trasferiti, a titolo gratuito, con decreto del Ministro delle finanze, di concerto con il Ministro dell'ambiente, ai comuni sul cui territorio i medesimi insistono.

- **D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 novembre 2001, n. 410 - Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e fondi comuni di investimento immobiliare**

L'**articolo 1** disciplina la ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico che avviene mediante decreti dirigenziali adottati dall'Agenzia del demanio, che sono pubblicati nella Gazzetta Ufficiale, aventi effetto dichiarativo della proprietà, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

L'**articolo 2** disciplina la privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e la costituzione di società di cartolarizzazione.

L'**articolo 3** reca norme in tema di cessione degli immobili pubblici, prevedendo l'assegnazione agli enti territoriali interessati dal procedimento di valorizzazione di una quota, tra il 5 per cento e il 15 per cento, del ricavato attribuibile alla rivendita degli immobili valorizzati (**comma 15**) e consente all'Agenzia del demanio di individuare, d'intesa con gli enti territoriali interessati, una pluralità di beni immobili pubblici per i quali è attivato un processo di valorizzazione unico (PUV) (**comma 15-bis**).

L'**articolo 3-bis** disciplina la concessione/locazione di lunga durata (fino ad anni 50) dei beni immobili di proprietà dello Stato e l'utilizzazione a fini economici, disponendo che al termine del periodo di durata delle concessioni e locazioni, il MEF - Agenzia del Demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, riconosca al locatario/concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato (**comma 4-bis**<sup>5</sup>).

L'**articolo 3-ter** disciplina la formazione di programmi unitari di valorizzazione territoriale per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili pubblici<sup>6</sup>.

L'**articolo 4**<sup>7</sup> disciplina la costituzione di uno o più fondi comuni di investimento immobiliare, e il conferimento o trasferimento a detti fondi dei beni immobili dello Stato a uso diverso da quello residenziale, dell'Amministrazione autonoma dei Monopoli di Stato e degli enti pubblici non territoriali, beni da individuarsi con uno o più decreti del Ministro dell'economia e delle finanze da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale.

- **D.L. 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla L. 21 febbraio 2003, n. 27 - Disposizioni urgenti in materia di adempimenti comunitari e fiscali, di riscossione e contabilità**

L'**articolo 7, comma 1**<sup>8</sup> ha autorizzato l'Agenzia del demanio, con riferimento agli anni dal 2015 al 2021, a vendere a trattativa privata alcuni complessi immobiliari dello Stato, individuati dalla norma,

---

<sup>5</sup> Comma introdotto dall'art.1, comma 308, dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228.

<sup>6</sup> Articolo aggiunto dall'art. 27, comma 2, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 convertito, con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214.

<sup>7</sup> Come da ultimo modificato dal comma 69 dell'articolo 1 della L. 30 dicembre 2023, n. 213 che ha introdotto il nuovo comma 2-*octies* all'articolo 4, che disciplina una procedura di rinuncia agli effetti della disdetta dei contratti di locazione con i fondi costituiti ai sensi del presente articolo.

<sup>8</sup> Comma così modificato dall'art. 1, comma 270, L. 23 dicembre 2014, n. 190 e, successivamente, dall'art. 1, comma 428, L. 30 dicembre 2018, n. 145, a decorrere dal 1° gennaio 2019.

---

mediante procedura ristretta alla quale sono invitati a partecipare investitori qualificati, in possesso di requisiti e caratteristiche fissati con apposito decreto direttoriale del Ministero dell'economia e delle finanze.

- **D.L. 24 giugno 2003, n. 143, convertito, con modificazioni, dalla L. 1° agosto 2003, n. 212 - Disposizioni urgenti in tema di versamento e riscossione tributi, di Fondazioni bancarie e di gare indette dalla Consip S.p.A.**

L'**articolo 5-bis** prevede l'alienazione di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato, escluso il demanio marittimo, interessate dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002 su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di un titolo legittimante l'opera e disciplina le modalità di presentazione della domanda d'acquisto e i termini per lo svolgimento delle procedure di vendita a cura dell'Agenzia del demanio. La norma prevede, tra l'altro, che la stessa non si applica alle aree sottoposte a tutela ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, e che domanda di acquisto delle predette aree deve essere presentata, a pena di decadenza, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del medesimo decreto alla filiale dell'Agenzia del demanio territorialmente competente.

- **D.L. 29 marzo 2004, n. 80, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 maggio 2004, n. 140 - Disposizioni urgenti in materia di enti locali**

L'**articolo 6, comma 2-bis**<sup>9</sup> dispone che la fascia demaniale marittima compresa nel territorio dei comuni di Campomarino e di Termoli (Campobasso) e del comune di San Salvo (Chieti) è delimitata, con effetti retroattivi, secondo la linea di demarcazione definita sulla base delle risultanze catastali alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. L'attuazione in via amministrativa della ridefinizione della predetta linea di demarcazione è delegata all'Agenzia del demanio, d'intesa con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

- **D.L. 12 luglio 2004, n. 168, convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2004, n. 191 - Disposizioni in tema di interventi urgenti per il contenimento della spesa pubblica**

Il provvedimento, nell'ambito del contenimento della spesa pubblica e relativamente all'anno 2004, ha previsto per la totalità dei soggetti pubblici la riduzione delle spese relative al medesimo anno.

- **Legge 30 dicembre 2004, n. 311 - Legge finanziaria 2005**

Contiene specifiche disposizioni in materia di alienazione di beni immobili dello Stato da parte dell'Agenzia del demanio (cfr. **articolo 1, commi 434 e ss.**<sup>10</sup>) e in materia di manutenzione e valorizzazione degli stessi (cfr. **articolo 1, comma 446 e ss.**).

- **D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 - Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia**

---

<sup>9</sup> Come modificato dall'articolo 17-*quinquies* del D.L. 148/20171 e dal comma 907 della L. 205/2017 che hanno esteso rispettivamente al Comune di San Salvo (CH) e al Comune di Termoli le presenti disposizioni normative già previste per il Comune di Campomarino (CB)

<sup>10</sup> L'articolo 2-*bis* del D.L. 31 dicembre 2024, n. 208 ha apportato modifiche all'articolo 1, comma 438, che, disciplina il diritto di prelazione nell'ambito delle procedure di vendita di immobili di proprietà dello Stato gestiti dall'Agenzia del demanio.

---

Il provvedimento contiene disposizioni in materia di prestazione energetica nell'edilizia anche con riferimento agli immobili pubblici (cfr. **articolo 2 e ss.**<sup>11</sup>).

- **D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296 - Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato**<sup>12</sup>

Detta la disciplina ordinaria delle concessioni e locazioni dei beni immobili dello Stato gestiti dall'Agenzia del demanio, destinati ad uso diverso da quello abitativo, non suscettibili di essere utilizzati in uso governativo, ovvero non sottoposti ai processi di dismissione e di valorizzazione.

- **D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla Legge 2 dicembre 2005, n. 248-Misure di contrasto all'evasione fiscale e disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria**

L'**articolo 11-quinquies**<sup>13</sup>, stabilisce che l'Agenzia del Demanio, per il raggiungimento di obiettivi di finanza pubblica, è autorizzata, con decreto dirigenziale del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con le amministrazioni che li hanno in uso, a permutare e a vendere beni ad uso non prevalentemente abitativo appartenenti al patrimonio pubblico. Le operazioni di permuta di cui al presente articolo sono realizzate senza conguagli in denaro a carico dello Stato e non comportano nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica. Lo stesso articolo, al comma 4, stabilisce che con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze sono riconosciuti all'Agenzia del Demanio i maggiori costi sostenuti per le attività connesse all'attuazione delle predette disposizioni, a valere sulle conseguenti maggiori entrate<sup>14</sup>.

- **Legge 23 dicembre 2005, n. 266 - Legge finanziaria 2006**

All'**articolo 1**:

- **comma 478**, ai fini di contenimento della spesa pubblica, ha disposto che i contratti di locazione passiva stipulati dalle amministrazioni dello Stato per proprie esigenze allocative con proprietari privati erano rinnovabili alla scadenza contrattuale, per la durata di sei anni a fronte di una riduzione, a far data dal 1° gennaio 2006, del 10 per cento del canone annuo. In caso contrario le medesime amministrazioni avrebbero proceduto, alla scadenza contrattuale, alla valutazione di ipotesi allocative meno onerose;

---

<sup>11</sup>Come modificati dal D.L.4 giugno 2013, n. 63 convertito, con modificazioni, dalla L. 3 agosto 2013, n. 90 (in particolare, all'articolo 6, con riferimento all'attestato di prestazione energetica per gli edifici pubblici) e dall'articolo 1, comma 7 del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2014 n. 9.

<sup>12</sup>In particolare, gli articoli 10 (beneficiari a titolo gratuito) e 11(beneficiari a canone agevolato) del D.P.R. n. 296/2005, sono stati modificati dall'art. 3, comma 2, D.L. 6 luglio 2012, n. 95 e dall'articolo 1, comma 60, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208. L'articolo 14 (durata della concessione e locazione) è stato modificato dal comma 261 dell'art. 1, L. 27 dicembre 2006, n. 296, e, da ultimo, dall'art. 1, comma 68, L. 30 dicembre 2023, n. 213, che, a decorrere dal 1° gennaio 2024, ha previsto la possibilità di disporre una durata di 50 anni delle concessioni e locazioni di immobili statali per determinate categorie di soggetti utilizzatori, qualora ricorrano determinate condizioni.

<sup>13</sup>Come modificato dall'art. 3, comma 2, lett. a) e b), D.L. 30 novembre 2013, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 29 gennaio 2014, n. 5, dall'art. 20, comma 4-quater, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, e, successivamente, dall'art. 5, comma 5-bis, lett. a), nn. 1), 2), 3) e 4), D.L. 27 gennaio 2022, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 marzo 2022, n. 25

<sup>14</sup> Il D.L. 30 novembre 2013, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla legge 29 gennaio 2014, n. 5, al comma 1 dell'articolo 3 prevede che le disposizioni di cui all'articolo 40, comma 6 della legge n. 47/1985 in materia di presentazione di domanda di sanatoria, si applicano anche alle alienazioni in blocco di immobili pubblici di cui all'articolo 11-quinquies del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203 e che per esse la domanda può essere presentata entro un anno dall'atto di trasferimento dell'immobile

- **comma 479**, ha istituito, presso l'Agenzia del Demanio, la Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico/economico/estimativa con riferimento a vendite, permutate, locazioni e concessioni di immobili di proprietà dello Stato e ad acquisti di immobili per soddisfare le esigenze di amministrazioni dello Stato nonché ai fini del rilascio del nulla osta per locazioni passive riguardanti le stesse amministrazioni dello Stato nel rispetto della normativa vigente;
  - **comma 577** ha disposto che i dipendenti dell'Agenzia del Demanio di cui all'articolo 30, comma 2-*bis*, del D.L. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla Legge 326/2003, relativamente ai quali non erano esaurite, alla data del 31 dicembre 2005, le procedure di trasferimento conseguenti all'esercizio del diritto di opzione di cui al medesimo articolo, transitassero nei ruoli delle amministrazioni dello Stato per le quali gli stessi avevano esercitato l'opzione. Con decreto dirigenziale del Dipartimento della funzione pubblica, su proposta dell'Agenzia del Demanio, sentite le amministrazioni interessate, erano individuate le unità di personale destinate a ciascuna di tali amministrazioni nonché la data di decorrenza degli effetti giuridici ed economici del relativo transito.
- **D.L. 4 luglio 2006, n. 223 convertito, con modificazioni, dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248 -Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica**

L'**articolo 22** ha previsto la riduzione del 10% dei costi di produzione previsti nell'originario budget 2006 e riconducibili alle voci B 6), 7) e 8) del conto economico riclassificato in forma civilistica ex articolo 2425 del C.C. L'**articolo 25** ha previsto tagli all'U.P.B. 06.02.03.01, denominata "Edilizia di Servizio", per un importo pari a circa 50 €/milioni per l'anno 2006 e per il triennio successivo.

- **Legge 27 dicembre 2006, n. 296 - Legge finanziaria 2007**

**Articolo 1** - Commi **201 e 202, 213, 220 e 221** (Beni confiscati); Comma **203** (Beni statali in uso all'università); Commi **204 -209** (Fondo "Costo d'uso"); Commi **210-212** (Consolidamento destinazioni d'uso); Commi **214-216** (Strumentalità e dismissioni temporanee); Comma **218** (Riduzione spese trascrizione e annotazioni); Commi **1311-1314** (Razionalizzazione beni all'estero); Commi **907-914** (Locazione Finanziaria); Commi **250-256** (Revisione canoni demanio marittimo); Comma **257** (indennizzi per occupazioni non regolarizzate su demanio marittimo); Comma **260** (Eredità giacenti); Comma **217** (Semplificazione art. 3 c. 109 L. n. 662/1996); Comma **219** (Vendita alloggi); Comma **261** (Concessione e locazioni agli enti locali); Comma **262** (Programmi unitari valorizzazione immobili pubblici); Commi **263 e 264** (Beni della difesa non più necessari per usi militari); Comma **259** (Concessioni d'uso); Comma **258** (Canoni per uso demanio aeroportuale); Comma **505** (spesa Pa); Comma **507** (Accantonamento unità previsionali).

- **D.Lgs. 22 giugno 2007, n. 109 - Misure per prevenire, contrastare e reprimere il finanziamento del terrorismo e l'attività dei Paesi che minacciano la pace e la sicurezza internazionale**

L'**articolo 12**<sup>15</sup> affida all'Agenzia del demanio la custodia, l'amministrazione e la gestione delle risorse economiche oggetto di congelamento, effettuando gli interventi minimi e indifferibili che si rendono necessari per evitare danni alle stesse nel limite delle risorse disponibili allo scopo, stabilendone, altresì, le modalità e i criteri di gestione che può avvenire in via diretta, ovvero avvalendosi di amministratori e custodi.

- **Legge 24 dicembre 2007, n. 244 - Legge finanziaria 2008**

**Articolo 1** - commi **144-145** (Rateizzazione pagamenti); commi **209-214** (Fatturazione Elettronica); comma **256** (Stime Alloggi); comma **257** (Amministrazione straordinaria imprese confiscate); commi **258 e 259** (Edilizia Residenziale Sociale); commi **313-319** (Piano di valorizzazione dei beni pubblici per la promozione e lo sviluppo degli Enti locali – PiV); comma **320** (Dismissione immobili non più utili all'Amministrazione della Difesa); commi **322-324** (Recupero crediti storici); commi **361-362** (Provvedimenti relativi alle Agenzie Fiscali).

**Articolo 2** - comma **15** (Alloggi Profughi); commi **64-65** (G7- Maddalena); commi **89-90** (Indennità di Esproprio); commi **285-288** (Locazione a canone Sostenibile e sgravi fiscali); commi **396-401** (Disposizioni in materia di istituzioni culturali); commi **440-442** (Risanamento edifici Pubblici); comma **573** (Forniture di beni e servizi); commi **594-600** (Costi della P.A.: Piani triennali di razionalizzazione); comma **603** (Soppressione Tribunali Militari); commi **618-623** (Spese di Manutenzione); commi **627-631** (Dismissione Alloggi Difesa); commi **634-642** (Soppressione e riorganizzazione Enti Pubblici).

**Articolo 3** - commi **1-2** (Criteri di quantificazione del costo d'uso degli immobili in uso alle Amministrazioni Statali); commi **19-23** (Arbitrato negli appalti pubblici); commi **25-26** (TOROC); commi **43-53** (Costi della P.A.: stipendi); comma **59** (Costi della P.A.: Assicurazione); commi **60-65** (Costi della P.A.: Poteri di controllo e vigilanza della Corte dei Conti).

- **D.L. 1° ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla Legge 29 novembre 2007, n. 222 - Interventi urgenti in materia economico finanziaria, per lo sviluppo e l'equità sociale**<sup>16</sup>

L'**articolo 19** modifica l'articolo 48-bis del D.P.R. 602/1973<sup>17</sup> in materia di pagamenti da parte delle pubbliche amministrazioni di importi superiori ai diecimila euro, prevedendo il differimento dell'obbligo da quest'ultimo imposto a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento ministeriale di attuazione della norma.

L'**articolo 41** ha previsto la costituzione, da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze, per il tramite dell'Agenzia del Demanio, di una società di scopo per promuovere la formazione di strumenti finanziari immobiliari a totale o parziale partecipazione pubblica, per l'acquisizione, il recupero, la ristrutturazione, la realizzazione di immobili ad uso abitativo anche con l'utilizzo, d'intesa con le regioni e gli enti locali, di beni di proprietà dello Stato o di altri soggetti pubblici.

---

<sup>15</sup> Come da ultimo modificato dall'art. 31-ter, comma 1, D.L. 21 marzo 2022, n. 21, convertito, con modificazioni, dalla L. 20 maggio 2022, n. 51 e dall'art. 48-bis, comma 1, D.L. 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla L. 15 luglio 2022, n. 91

<sup>16</sup> L'Articolo 1, commi 189-193, della Legge 24 dicembre 2012, n. 228 - Legge di stabilità 2013, recano diverse novelle al Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione (D.Lgs. n. 159/2011) in materia, tra l'altro, di gestione dei beni mobili sequestrati, di destinazione di beni e somme confiscate, nonché di regime fiscale dei redditi derivanti dai beni oggetto di sequestro e confisca

<sup>17</sup> Introdotto dal comma 9 dell'art. 2 del D.L. 262/2006, convertito con modificazioni dalla L. 24 novembre 2006, n. 286

- **Legge 5 maggio 2009, n. 42 - Delega al Governo in materia di federalismo fiscale (ai sensi art. 119 costituzione).**

L'**articolo 19** elenca i criteri e principi generali per l'adozione dei decreti legislativi di cui all'articolo 2 della medesima legge per disciplinare l'attribuzione a titolo gratuito a comuni, province, città metropolitane e regioni, di beni immobili di proprietà dello Stato, per individuare la tipologia dei beni interessati ovvero esclusi dal trasferimento.

- **D.L. 1° luglio 2009, n. 78 convertito, con modificazioni, dalla Legge 3 agosto 2009, n. 102 - Provvedimenti anticrisi, nonché proroga dei termini**

L'**articolo 9** contiene disposizioni in materia di tempestività dei pagamenti delle pubbliche amministrazioni e dispone, tra l'altro, che il funzionario che adotta provvedimenti che comportano impegni di spesa ha l'obbligo di accertare preventivamente che il programma dei pagamenti sia compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica, onde evitare responsabilità disciplinare ed amministrativa.

- **Legge 23 dicembre 2009, n. 191 - Legge finanziaria 2010**

L'**articolo 2**, ai **commi 222 e ss.**<sup>18</sup> contengono numerose disposizioni che attribuiscono competenze specifiche all'Agenzia del Demanio in materia di razionalizzazione degli spazi allocativi a disposizione delle Amministrazioni, sia a titolo di locazioni passive, sia a titolo di usi governativi, con l'obiettivo di un sostanziale contenimento della spesa pubblica<sup>19</sup>.

- **D. L. 30 dicembre 2009, n. 194 convertito, con modificazioni, dalla Legge 26 febbraio 2010, n. 25 - Proroga di termini previsti da disposizioni legislative**

L'**articolo 1**, **comma 18**<sup>20</sup> ha previsto la proroga del termine di durata delle concessioni aventi ad oggetto i beni demaniali marittimi con finalità turistico – ricreative in essere alla data di entrata in vigore del presente decreto, nonché esclusivamente di quelle ad uso pesca ed acquacoltura, rilasciate successivamente a tale data a seguito di una procedura amministrativa attivata prima del 31 dicembre 2009, e in scadenza entro il 31 dicembre 2018 fino al 31 dicembre 2020.

---

<sup>18</sup> Le disposizioni sono state modificate dall'articolo 27, comma 4, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, dall'articolo 1 commi 387 e ss. della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di stabilità 2014), dall'articolo 24 del D.L. 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89. La Legge 23 dicembre 2014, n. 190 (Legge di Stabilità 2015) all'articolo 1 comma 272 ha introdotto un nuovo comma 222-*quinquies* con il quale viene istituito un "*Fondo di rotazione per la razionalizzazione degli spazi*" con un'iniziale dotazione di 20 €/milioni, con la finalità di finanziare le opere di riadattamento e ristrutturazione necessarie alla riallocazione delle amministrazioni statali in altre sedi.

<sup>19</sup> Il D.L. 29 dicembre 2011, n. 216 convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 febbraio 2012, n. 14 Proroga di termini previsti da disposizioni legislative, all'art. 20, comma 1-bis, ha prorogato al 31 dicembre 2012 il termine per l'utilizzo delle risorse, già destinate all'Agenzia del Demanio quale conduttore unico ai sensi dell'articolo 2, comma 222, della Legge 191/2009 stanziata sugli appositi capitoli e piani di gestione degli stati di previsione dei Ministeri, a seguito dell'entrata in vigore dell'articolo 27, comma 4, del D.L. 201/2011.

<sup>20</sup> Comma così modificato dalla legge di conversione 26 febbraio 2010, n. 25, dall'art. 34-duodecies, comma 1, D.L. 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 dicembre 2012, n. 221, dall'art. 1, comma 547, L. 24 dicembre 2012, n. 228, a decorrere dal 1° gennaio 2013, dall'art. 1, comma 291, L. 27 dicembre 2013, n. 147, a decorrere dal 1° gennaio 2014, e, successivamente, dall'art. 1, comma 670, lett. a) e b), L. 30 dicembre 2020, n. 178, a decorrere dal 1° gennaio 2021.

- 
- **D. L. n. 4 febbraio 2010, n. 4 convertito, con modificazioni, dalla Legge 31 marzo 2010, n. 50 - Istituzione dell’Agenzia nazionale per l’amministrazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC)**

Si prevede l’istituzione dell’Agenzia nazionale per l’amministrazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata, posta sotto la vigilanza del Ministero dell’Interno, a cui sono state attribuite le competenze già spettanti all’Agenzia del demanio in materia di beni confiscati alla criminalità organizzata. L’**articolo 4** prevede che i rapporti con l’Agenzia del Demanio siano disciplinati mediante apposita convenzione non onerosa.

- **D. Lgs. 15 marzo 2010, n. 66 - Codice dell’ordinamento militare**

Il Codice riunifica, tra le altre, le disposizioni in materia di gestione, dismissione e valorizzazione degli immobili di proprietà dello Stato in uso al Ministero della Difesa. Cfr. **articolo 297** (Programma pluriennale per gli alloggi di servizio costituenti infrastrutture militari e opere destinate alla difesa nazionale), **artt. 306<sup>21</sup> e ss.** (Valorizzazione e dismissione di beni immobili); **art. 307 (Dismissioni di altri beni immobili del Ministero della difesa)**; **articolo 619** (Fondi in conto capitale e di parte corrente per la riallocazione di funzioni svolte presso infrastrutture in uso al Ministero della difesa individuate per la consegna all’Agenzia del Demanio).

- **D.P.R. 15 marzo 2010, n. 90 - Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare**

Il Testo unico reca la disciplina dell’organizzazione e delle funzioni in materia di ordinamento militare e, tra gli altri, dei beni dell’ordinamento militare, degli alloggi di servizio, delle procedure di dismissione dei beni militari e delle servitù militari.

- **D.L. 25 marzo 2010 n. 40, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 maggio 2010, n. 73 - Disposizioni urgenti tributarie e finanziarie in materia di contrasto alle frodi fiscali internazionali e nazionali**

L’**articolo 2**, al **comma 1-bis**, reca previsioni in materia di mobilità del personale dell’Amministrazione autonoma dei monopoli di Stato e delle Agenzie fiscali e al **comma 4-quater** prevede l’integrazione dello stanziamento annuale dell’Agenzia del Demanio a decorrere dall’anno 2011.

- **D. Lgs. 28 maggio 2010, n. 85 - Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell’articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42**

Il provvedimento, in particolare l’art. 5, al comma 5, dispone che nell’ambito di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, definiti ai sensi e con i contenuti di cui all’articolo 112, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, lo Stato (Agenzia del demanio) provvede,

---

<sup>21</sup> Il Decreto-Legge del 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla Legge 18 luglio 2020, n. 77 all’articolo 164 interviene sull’art. 306 del D.Lgs. n. 66/2010 con l’introduzione del comma 5-bis che prevede la razionalizzazione delle procedure di dismissione del patrimonio alloggiativo della Difesa.

---

entro un anno dalla data di presentazione della domanda di trasferimento, al trasferimento alle Regioni e agli altri enti territoriali, ai sensi dell'articolo 54, comma 3, del citato codice, dei beni e delle cose indicati nei suddetti accordi di valorizzazione.

- **D. L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122 - Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica**

**L'articolo 6, comma 10<sup>22</sup>** ha stabilito che, a decorrere dal 1° gennaio 2011, le indennità, i compensi, i gettoni, le retribuzioni o le altre utilità comunque denominate, corrisposti dalle pubbliche amministrazioni di cui al comma 3 dell'articolo 1 della legge 31 dicembre 2009, n. 196, incluse le autorità indipendenti, ai componenti di organi di indirizzo, direzione e controllo, consigli di amministrazione e organi collegiali comunque denominati ed ai titolari di incarichi di qualsiasi tipo, sono automaticamente ridotte del 10 per cento rispetto agli importi risultanti alla data del 30 aprile 2010.

**L'articolo 6, comma 21-sexies** consente alle Agenzie fiscali di cui al decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, di assolvere - per gli anni dal 2011 al 2026<sup>23</sup> - alle disposizioni del presente articolo, del successivo articolo 8, comma 1, primo periodo, nonché alle disposizioni vigenti in materia di contenimento della spesa dell'apparato amministrativo, effettuando un riversamento a favore dell'entrata del bilancio dello Stato pari all'1 per cento delle dotazioni previste sui capitoli relativi ai costi di funzionamento stabilite con la citata legge.

**L'articolo 8** determina nella misura del 2% del valore dell'immobile utilizzato, il limite previsto dall'art. 2, comma 618 e ss., della Legge 244/2007 per le spese annue di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili utilizzati dalle Amministrazioni statali centrali e periferiche a decorrere dal 2011 (**comma 1**); prevede che qualora nell'attuazione dei piani di razionalizzazione di cui all'articolo 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, l'amministrazione utilizzatrice, per motivi ad essa imputabili, non provvede al rilascio gli immobili utilizzati entro il termine stabilito, su comunicazione dall'Agenzia del demanio il Ministero dell'economia e finanze Dipartimento della ragioneria generale dello Stato effettua una riduzione lineare degli stanziamenti di spesa dell'amministrazione stessa pari all'8 per cento del

---

<sup>22</sup> Comma così modificato dall'art. 1, comma 10, D.L. 30 dicembre 2013, n. 150, convertito, con modificazioni, dalla L. 27 febbraio 2014, n. 15, dall'art. 10, comma 5, D.L. 31 dicembre 2014, n. 192, convertito, con modificazioni, dalla L. 27 febbraio 2015, n. 11, dall'art. 10, comma 5, D.L. 30 dicembre 2015, n. 210, convertito, con modificazioni, dalla L. 25 febbraio 2016, n. 21 e, successivamente, dall'art. 13, comma 1, D.L. 30 dicembre 2016, n. 244, convertito, con modificazioni, dalla L. 27 febbraio 2017, n. 19.

<sup>23</sup> Comma aggiunto dall'articolo 1 della Legge 30 luglio 2010, n. 122, in sede di conversione e successivamente modificato dall'articolo 1, comma 611, lettera g), della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 e dall'articolo 1, comma 8-bis, del D.L. 31 dicembre 2014, n. 192, convertito con modificazioni dalla Legge 27 febbraio 2015, n. 11. Vedi inoltre il comma 8-ter del medesimo articolo 1 del D.L. n. 192/2014. Da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 1133, lettera d), della Legge 30 dicembre 2018, n. 145, e dall'articolo 1, comma 537, della Legge 30 dicembre 2023, n. 213, che le ha estese al 2026, tenendo ferme le previsioni recate dall'articolo 1, comma 591, della legge di bilancio 2020 (legge n. 160 del 2019). Il richiamato articolo 1, comma 591, della legge di bilancio 2020 dispone che a decorrere dall'anno 2020, i soggetti della PA di cui al comma 590 non possono effettuare spese per l'acquisto di beni e servizi per un importo superiore al valore medio sostenuto per le medesime finalità negli esercizi finanziari 2016, 2017 e 2018, come risultante dai relativi rendiconti o bilanci deliberati. Tale disposizione non si applica alle agenzie fiscali, per le quali resta fermo l'obbligo di versamento previsto dal citato articolo 6, comma 21-sexies, del decreto-legge n. 78 del 2010, come incrementato del 10 per cento ai sensi dell'art. 1, comma 594, della citata legge n. 160/2019.

---

valore di mercato dell'immobile rapportato al periodo di maggior permanenza (**comma 3**)<sup>24</sup>; prevede investimenti degli Enti previdenziali per l'acquisto di immobili adibiti ad ufficio in locazione passiva alle Amministrazioni pubbliche, secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia del Demanio sulla base dei piani di razionalizzazione (**comma 4**)<sup>25</sup>; detta specifiche disposizioni dirette alla razionalizzazione degli immobili strumentali e alla realizzazione di poli logistici integrati per le sedi degli uffici del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e degli Enti previdenziali ed assistenziali vigilati dal medesimo Dicastero, riconoscendo canoni ed oneri agevolati al predetto Ministero, in misura ridotta del 30% rispetto al parametro minimo locativo fissato dall'OMI (**commi 6 e ss.**).

**L'articolo 15, comma 6 e ss.** prevede l'aumento delle basi di calcolo dei sovra canoni per le concessioni di grandi derivazioni di acqua per uso idroelettrico e viene modificata la disciplina transitoria relativa al rilascio delle medesime concessioni.

- **Legge 13 agosto 2010, n. 136 - Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia**

Il provvedimento reca disposizioni in merito alla tracciabilità dei flussi finanziari nei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture. In particolare, la norma stabilisce che per tutti i contratti di lavori, servizi e forniture gli strumenti di pagamento dovranno riportare il codice identificativo di gara (CIG) rilasciato dall'Autorità di vigilanza (AVCP) e, ove obbligatorio ai sensi dell'articolo 11 della Legge 3/2003, anche il codice unico di progetto (CUP).

- **Legge 13 dicembre 2010, n. 220 - Legge di stabilità 2011**

All'Articolo 1:

- **comma 104:** prevede che i vincoli relativi al rispetto del patto di stabilità interno non si applicano alle procedure di spesa relative ai beni trasferiti ai sensi del "federalismo demaniale" di cui al D.Lgs. 85/2010, per un importo corrispondente alle spese già sostenute dallo Stato per la gestione e la manutenzione dei beni trasferiti.
- **comma 129:** per garantire il rispetto del patto di stabilità, la lettera d), stabilisce che non sono considerate nel complesso delle spese assoggettate a riduzione quelle relative ai beni trasferiti in attuazione del D.Lgs. 85/2010, per un importo corrispondente alle spese già sostenute dallo Stato per la gestione e la manutenzione dei medesimi beni.
- **D. L. 12 novembre 2010, n. 187, convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 dicembre 2010, n. 127 - Misure urgenti in materia di sicurezza**

---

<sup>24</sup> Comma modificato dall'articolo 12, comma 11, del D.L. 6 luglio 2011 n. 98.

<sup>25</sup> Comma modificato dall'articolo 1 della Legge 30 luglio 2010, n. 122, in sede di conversione, successivamente sostituito dall'articolo 1, comma 594, della Legge 11 dicembre 2016, n. 232, modificato dall'articolo 8-bis, comma 1, del D.L. 14 giugno 2019, n. 53, convertito con modificazioni dalla Legge 8 agosto 2019, n. 77 e dall'articolo 43, comma 1, lettera a), del D.L. 26 ottobre 2019, n. 124, convertito con modificazioni dalla Legge 19 dicembre 2019, n. 157 e da ultimo dall'articolo 34, comma 1, del D.L. 24 febbraio 2023, n. 13, convertito con modificazioni dalla Legge 21 aprile 2023, n. 41.

---

Il **comma 3 dell'articolo 3** prevede che, al fine di garantire il potenziamento dell'attività istituzionale e lo sviluppo organizzativo delle strutture, l'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata, previa autorizzazione del Ministro dell'interno, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e con il Ministro per la pubblica amministrazione e l'innovazione, si avvale di personale proveniente dalle pubbliche amministrazioni, dalle Agenzie, compresa l'Agenzia del Demanio, e dagli enti territoriali, assegnato all'Agenzia nazionale anche in posizione di comando o di distacco, ove consentito dai rispettivi ordinamenti, ovvero stipula contratti di lavoro a tempo determinato. I contratti non possono avere durata superiore al 31 dicembre 2012.

- **D. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 - Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale**

L'**articolo 10**<sup>26</sup> contiene disposizioni in merito all'applicazione dei tributi nell'ipotesi di trasferimento immobiliare, escludendo, in particolare, la soppressione delle esenzioni e delle agevolazioni tributarie riferite agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili in genere e atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento di cui ai commi 1 e 2 del medesimo articolo aventi ad oggetto immobili pubblici interessati da operazioni di permuta, dalle procedure di valorizzazione e dismissione previste dal D.L. n. 351/2001, dall'art. 11-*quinquies* del decreto-legge n. 203 del 2005 nonché dagli articoli 33 e 33 bis del D.L. n. 98/2011.

- **D. L. 6 luglio 2011, n. 98 convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111 - Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria**

L'**articolo 10, commi 17 e 18**, detta disposizioni concernenti l'estinzione di crediti maturati nei confronti dei Ministeri al 31 dicembre 2010, prevedendo un incremento per l'anno 2011 del Fondo per l'estinzione dei debiti pregressi delle amministrazioni centrali, istituito dall'articolo 1, comma 50, della Legge 266/2005 e consentendone l'estinzione anche ai sensi dell'articolo 1197 del codice civile a richiesta del creditore e su conforme parere dell'Agenzia del Demanio.

L'**articolo 12** dispone che: le operazioni di acquisto e vendita degli immobili da parte delle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato redatto dall'ISTAT ai sensi dell'art 1, comma 3, della Legge n. 196/2009 sono subordinate al rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica (**comma 1**)<sup>27</sup>; nel caso di operazioni di acquisto di immobili da parte di Amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della P.A. individuate dall'ISTAT, il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, con cui si verifica il rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, sia emanato sulla base della documentata indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisto, attestata dal responsabile del procedimento, e che la congruità del prezzo di acquisto dell'immobile sia attestata dall'Agenzia del Demanio, previo rimborso spese, fermo restando quanto già previsto dal contratto di servizi stipulato tra l'Agenzia e il MEF (**comma 1-bis**); gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e

---

<sup>26</sup> Come modificato dall'articolo 20, comma 4 ter, del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164.

<sup>27</sup> Sull'applicabilità della disposizione di cui al presente comma vedi l'art. 14, comma 6-vicies quater, D.L. 30 aprile 2022, n. 36, convertito, con modificazioni, dalla L. 29 giugno 2022, n. 79.

l'indilazionabilità attestata dal responsabile del procedimento, e che la congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese (**comma 1-ter**); per l'anno 2013 le amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, e successive modificazioni, nonché le autorità indipendenti, ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (CONSOB), non possono acquistare immobili a titolo oneroso né stipulare contratti di locazione passiva salvo che si tratti di rinnovi di contratti, ovvero la locazione sia stipulata per acquisire, a condizioni più vantaggiose, la disponibilità di locali in sostituzione di immobili dismessi ovvero per continuare ad avere la disponibilità di immobili venduti (**comma 1-quater**); a partire dal 2013 all'Agenzia del Demanio è attribuito il compito di gestire le decisioni di spesa per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili utilizzati dalle amministrazioni dello Stato, salve le competenze delle altre amministrazioni indicate dalla legge (Difesa, Affari esteri, Beni e attività culturali, Infrastrutture e trasporti), con conseguente appostamento delle risorse necessarie in due fondi, di parte corrente e di conto capitale, istituiti nello stato di previsione del Ministero dell'Economia e delle Finanze (**commi da 2<sup>28</sup> a 10**)<sup>29</sup>.

**L'articolo 33** contiene disposizioni per la costituzione di una Società di gestione del risparmio (SGR), con un capitale di 2 €/milioni interamente posseduto dal Ministero dell'Economia, con il compito di istituire fondi d'investimento che partecipano a fondi immobiliari chiusi promossi da Regioni, Province, Comuni, anche tramite società interamente partecipate dai predetti enti, a cui siano conferiti immobili oggetto di progetti di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene specificato che la convenzione con cui devono essere regolati i rapporti fra la SGR e l'Agenzia del Demanio riveste carattere oneroso e che l'Agenzia del Demanio possa utilizzare parte delle risorse appostate sul capitolo 7754 dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze. Gli immobili, individuati con i decreti del Ministero della difesa non suscettibili di conferimenti ai fondi per la valorizzazione, ai sensi dell'art 33-bis del medesimo decreto-legge, rientrano nella disponibilità dell'Agenzia del Demanio la quale, per la successiva attività di alienazione, gestione e amministrazione, potrà avvalersi del supporto tecnico specialistico della società Difesa Servizi spa sulla base di un'apposita convenzione a titolo gratuito con essa sottoscritta (**comma 8-quater**).

**L'articolo 33-bis**, consente al Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio di promuovere, iniziative idonee per la costituzione, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, di società, consorzi o fondi immobiliari per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del

---

<sup>28</sup> La L. 27 dicembre 2013, n. 147, Legge di stabilità 2014, articolo 1, comma 390, ha modificato l'articolo 12 del decreto-legge 98/2011, introducendo il comma 2 bis che ha escluso dalla gestione accentrata del manutentore unico la manutenzione ordinaria e straordinaria delle sedi della Polizia di Stato, dell'Arma dei carabinieri e del Corpo nazionale dei vigili del fuoco. Il Corpo della guardia di finanza è autorizzato, previa comunicazione all'Agenzia del Demanio, all'esecuzione degli interventi specifici presso le sedi dei propri reparti. A decorrere dal 2014 sono trasferiti ai competenti programmi degli stati di previsione del Ministero dell'interno e del MEF gli importi corrispondenti agli stanziamenti di spesa confluiti dal 1° gennaio 2013 negli appositi fondi di cui al comma 6 del citato articolo 12.

<sup>29</sup> Il testo è stato novellato da numerose previsioni. Cfr. L. 12 novembre 2011, n. 183 - Legge di stabilità 2012, art. 6; D.L. 6 luglio 2012, n. 95 convertito, con modificazioni, dalla Legge 7 agosto 2012, n. 135, articolo 23-ter; D.L. 18 ottobre 2012, n. 179 convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221; L. 24 dicembre 2012, n. 228 - Legge di stabilità 2013, Art. 1, comma 140; L. 27 dicembre 2013, n. 147, Legge di stabilità 2014, articolo 1, comma 747;; D.L. 8 aprile 2013, n. 35 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 giugno 2013, n. 64; articolo 1, comma 1156, Legge 27 dicembre 2017, n. 205; D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla Legge 18 luglio 2020, n. 77, articolo 164 e, da ultimo, art. 9, comma 7, D.L. 16 giugno 2022, n. 68, convertito, con modificazioni, dalla L. 5 agosto 2022, n. 108.

patrimonio immobiliare pubblico di proprietà dei Comuni, Province, Città metropolitane, Regioni, Stato e degli Enti vigilati dagli stessi, nonché dei diritti reali relativi ai beni immobili, anche demaniali. Il **comma 3** stabilisce che le iniziative di cui al presente articolo che prevedano forme societarie alle stesse partecipano i soggetti apportanti e il MEF - Agenzia del demanio, che aderisce anche nel caso in cui non vi siano inclusi beni di proprietà dello Stato in qualità di finanziatore e di struttura tecnica di supporto. L'Agenzia del demanio individua, attraverso procedure di evidenza pubblica, gli eventuali soggetti privati partecipanti, e, per lo svolgimento delle attività relative all'attuazione dell'articolo 33-*bis*, può avvalersi di soggetti specializzati nel settore, sempre individuati tramite procedure ad evidenza pubblica o di altri soggetti pubblici.

L'**articolo 33-ter**<sup>30</sup> prevede che i fondi di cui all'articolo 33, commi 1, 8-*bis*, 8-*ter* e 8-*quater*, e quelli di cui all'articolo 33-*bis*, gestiti in forma separata e autonoma dall'amministrazione della società di cui all'articolo 33, comma 1, operano sul mercato in regime di libera concorrenza.

- **D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 - Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione**

Contiene numerose disposizioni riguardanti, tra l'altro, il sequestro e la confisca di beni, le misure di prevenzione contro la criminalità organizzata, nonché la documentazione antimafia per prevenire infiltrazioni mafiose nelle attività economiche. In particolare, l'**articolo 48**, disciplina la destinazione anche dei beni immobili confiscati alla criminalità organizzata e prevede, tra l'altro, che gli stessi possono essere mantenuti al patrimonio dello Stato per finalità di giustizia, di ordine pubblico e di protezione civile e, ove idonei, anche per altri usi governativi o pubblici connessi allo svolgimento delle attività istituzionali di amministrazioni statali, agenzie fiscali, università statali, enti pubblici e istituzioni culturali di rilevante interesse, salvo che si debba procedere alla vendita degli stessi finalizzata al risarcimento delle vittime dei reati di tipo mafioso (comma 3, lett. a)<sup>31</sup>.

- **Legge 12 novembre 2011, n. 183 - Legge di stabilità 2012**

L'**articolo 6** ha autorizzato il Ministero dell'Economia e delle Finanze a conferire o a trasferire beni immobili dello Stato, a uso diverso da quello residenziale, esclusi gli immobili inseriti negli elenchi predisposti o da predisporre ai sensi del D.Lgs. 85/2010, e degli enti pubblici non territoriali ivi inclusi quelli di cui all'articolo 1, comma 3, della Legge 196/2009, ad uno o più fondi comuni di investimento immobiliare o a uno o più società anche di nuova costituzione. I proventi netti derivanti dalle cessioni

---

<sup>30</sup> Articolo inserito con l'art.3, comma 2-*bis*, del D.L. 30 novembre 2013, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla legge 29 gennaio 2014, n. 5, che all'articolo 3 reca disposizioni in materia di dismissione di immobili pubblici.

<sup>31</sup> Come modificato dall'articolo 60 bis del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108. In particolare, il comma 15-*quinquies* dell'articolo 48 prevede che, nell'ipotesi di revoca della destinazione dei beni immobili confiscati, l'Agenzia nazionale ha 60 giorni per verificare la possibilità di procedere a una nuova destinazione del bene, secondo la procedura ordinaria. Qualora tale verifica dia esito negativo, il bene viene mantenuto al patrimonio dello Stato e viene dato in gestione all'Agenzia del demanio, che provvede: alla regolarizzazione dello stesso "avvalendosi del successivo art. 51, comma 3-*ter*" (L'art. 51 del Codice antimafia prevede che l'ANBSC, per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali, possa richiedere, senza oneri, i provvedimenti di sanatoria, consentiti dalle vigenti disposizioni di legge delle opere realizzate sui beni immobili che siano stati oggetto di confisca definitiva); alla rifunzionalizzazione e valorizzazione del medesimo bene confiscato, mediante l'utilizzo delle risorse ad essa attribuite per gli interventi su beni appartenenti al patrimonio dello Stato, al fine della successiva assegnazione, a titolo gratuito, agli enti ed alle associazioni di cui alla lettera c) del comma 3 del richiamato art. 48, per le finalità ivi previste. (Il citato comma 3 dell'articolo 48 disciplina la destinazione dei beni immobili confiscati alla criminalità, individuandone beneficiari - enti locali e associazioni).

---

delle quote dei fondi o delle azioni delle società sono destinati alla riduzione del debito pubblico. Nel caso di operazioni che abbiano ad oggetto esclusivamente immobili liberi, i proventi della cessione sono destinati al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato. Negli altri casi i proventi sono assegnati all'Agenzia del Demanio per l'acquisto sul mercato di titoli di Stato, secondo le indicazioni del Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento del Tesoro. Gli interessi dei suddetti titoli di Stato sono destinati al pagamento dei canoni di locazione e degli oneri di gestione connessi.

- **D.L. 24 gennaio 2012, n. 1 convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 marzo 2012, n. 27- Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività**

**L'articolo 66** stabilisce che entro il 30 giugno di ogni anno, il Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali, con decreto di natura non regolamentare da adottare d'intesa con il Ministero dell'economia e delle finanze, anche sulla base dei dati forniti dall'Agenzia del Demanio, individua i terreni agricoli e a vocazione agricola, non utilizzabili per altre finalità istituzionali, di proprietà dello Stato non ricompresi negli elenchi predisposti ai sensi del D.Lgs. 85/2010, nonché di proprietà degli enti pubblici nazionali, da locare o alienare a cura dell'Agenzia del Demanio mediante procedura negoziata senza pubblicazione del bando per gli immobili di valore inferiore a 100.000 euro e mediante asta pubblica per quelli di valore pari o superiore a 100.000 euro. Le regioni, le province, i comuni, possano vendere o cedere in locazione i beni di loro proprietà agricoli e a vocazione agricola, potendo, a tal fine, conferire all'Agenzia del Demanio mandato irrevocabile a vendere o a cedere in locazione<sup>32</sup>.

- **D.L. 9 febbraio 2012, n. 5 convertito, con modificazioni, dalla Legge 4 aprile 2012, n. 35 - Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo**

**L'articolo 43** prevede la definizione, con decreto non avente natura regolamentare del Ministro per i beni e le attività culturali, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, delle modalità tecniche operative, anche informatiche, idonee ad accelerare le procedure di verifica dell'interesse culturale di cui all'articolo 12, del D.Lgs. 42/2004, e successive modificazioni, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio.

- **D.L. 2 marzo 2012, n. 16 convertito, con modificazioni, dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44 - Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie**

**L'articolo 12, comma 5**, precisa che le disposizioni relative alla prenotazione a debito delle spese di giustizia di cui all'articolo 158 del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia) si applicano anche alle Agenzie fiscali delle entrate, delle dogane, del territorio e del demanio, nonché all'Agenzia delle entrate-Riscossione.

- **D.L. 7 maggio 2012, n. 52 convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 luglio 2012, n. 94 - Disposizioni urgenti per la razionalizzazione della spesa pubblica**

---

<sup>32</sup> L'art.3, comma 2-ter, del D.L. 30 novembre 2013, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla legge 29 gennaio 2014, n. 5 ha introdotto il comma 1-bis all'art. 66, con cui si stabilisce che in sede di prima applicazione, il decreto di individuazione dei beni e di definizione delle modalità di attuazione della norma è adottato entro e non oltre il 30 aprile 2014.

---

L'**articolo 14** impone alle amministrazioni pubbliche di cui all'art. 1, comma 2, del D.Lgs. n.165/2001, l'adozione - entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore del decreto-legge – di misure, adottate sulla base delle indicazioni fornite dall'Agenzia del Demanio, per il contenimento dei consumi di energia elettrica.

- **D.L. 6 giugno 2012, n. 74 convertito, con modificazioni, dalla Legge 1° agosto 2012, n. 122 - Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e il 29 maggio 2012**

L'**articolo 8** reca una serie di disposizioni in materia di sospensione di termini amministrativi in favore delle popolazioni dell'Emilia-Romagna colpite dal sisma del 20-29 maggio 2012. In particolare, il **comma 1**, in aggiunta alla sospensione dei termini per l'adempimento degli obblighi tributari prevista dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 1° giugno 2012, elenca una serie di adempimenti i cui termini sono sospesi fino al 30 novembre 2012, tra cui la sospensione del pagamento dei canoni di concessione e locazione relativi agli immobili distrutti o dichiarati non agibili, di proprietà dello Stato e degli Enti pubblici, ovvero adibiti ad uffici statali o pubblici.

- **D.L. 22 giugno 2012, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla Legge 7 agosto 2012, n. 134 -Misure urgenti per la crescita del Paese**

L'**articolo 12** reca disposizioni volte alla riqualificazione di aree urbane, attraverso il ricorso ad un nuovo strumento operativo, il "*Piano nazionale per le città*" predisposto dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. È prevista la costituzione, con decreto del MIT, di una "Cabina di Regia", alla quale è chiamato a partecipare anche un rappresentante dell'Agenzia del Demanio e si prevede l'istituzione, nello stato di previsione del MIT, di un apposito "*Fondo per l'attuazione del Piano nazionale per le città*" nel quale confluiranno le risorse relativamente ad alcuni programmi in materia di edilizia residenziale di competenza del MIT.

- **D.L. 6 luglio 2012, n. 95 convertito, con modificazioni, dalla Legge 7 agosto 2012, n. 135 - Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica**

L'**Articolo 3**<sup>33</sup> introduce il blocco per l'adeguamento dei canoni all'indice ISTAT relativamente ai canoni dovuti dalle amministrazioni pubbliche, per l'utilizzo di immobili in locazione passiva per finalità istituzionali, blocco originariamente previsto per il triennio 2012-2014, poi prorogato, da successivi interventi normativi, fino all'anno 2023 (**comma 1**); introduce<sup>34</sup>, tra l'altro, la possibilità che alle Amministrazioni dello Stato venga riconosciuto un regime di gratuità per l'utilizzo di beni di proprietà degli enti territoriali, per finalità istituzionali a condizione di reciprocità (**commi 2 e 3**); prevede a decorrere dal 2015 la riduzione del 15% (sul canone congruito dall'Agenzia del demanio) per i canoni

---

<sup>33</sup> Il blocco dell'aggiornamento dei canoni di locazione è stato successivamente esteso, per finalità di razionalizzazione della spesa pubblica per locazioni passive, agli anni 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 2021, 2022 e 2023 ad opera, rispettivamente, dei Decreti-Legge nn. 192/2014, 210/2015, 244/2016, 205/2017, 145/2018, 162/2019, 183/2020, 228/2021 e 198/2022.

<sup>34</sup> Modificando il D.P.R. 296/2005 (art. 10 e 11) e l'articolo 1, comma 439, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

di locazione passiva relativi ad immobili di proprietà di terzi in uso istituzionale alle Amministrazioni centrali, nonché alle Autorità indipendenti (**commi 4-7**); prevede che le disposizioni dell'art. 3 non trovano applicazione ai fondi comuni di investimento immobiliare già costituiti ai sensi dell'articolo 4 del D.L. n. 351/2001, nonché agli aventi causa da detti fondi per il limite di durata del finanziamento degli stessi fondi (**comma 8**); definisce misure di razionalizzazione di superfici pro-capite per gli immobili adibiti ad ufficio utilizzati dalle Amministrazioni dello Stato e la razionalizzazione degli spazi ad uso archivio delle Amministrazioni statali<sup>35</sup> (**comma 9**); prevede una ricognizione degli immobili di proprietà degli enti pubblici non territoriali da affidare alle Amministrazioni dello Stato in locazione passiva a canoni agevolati e, nell'ottica della razionalizzazione della spesa, l'obbligo a carico degli enti pubblici non territoriali, di comunicare all'Agenzia del Demanio, entro il 31 dicembre di ogni anno, gli immobili in proprietà degli stessi (**comma 10**); introduce la possibilità per l'Agenzia del Demanio di impiegare una quota delle proprie risorse disponibili all'acquisto di immobili da destinare alle esigenze allocative delle Amministrazioni statali (**comma 13**); prevede l'estensione del regime di corresponsione dell'imposta di registro, ex art. art 17 comma 3 del D.P.R. 131/1986, anche alle concessioni di beni immobili appartenenti al demanio dello Stato (**comma 16**); nell'ambito della liquidazione del patrimonio trasferito alla Società Fintecna SpA<sup>36</sup> stabilisce la permuta tra gli immobili di proprietà di Fintecna utilizzati in locazione passiva dal Mef e gli immobili dello Stato di valore equivalente da individuare e valutare a cura dell'Agenzia del Demanio (**comma 17**); precisa che le competenze dell'Agenzia del Demanio in materia di gestione dei beni confiscati sono relative ai beni immobili, fatte salve le competenze che la vigente normativa incardina in capo ad altri soggetti (**comma 18**)<sup>37</sup>.

L'**articolo 23-quinquies**, al **comma 1-bis** ha previsto che l'Agenzia del Demanio adegui le proprie politiche assunzionali e di funzionamento perseguendo un rapporto tra personale dirigenziale e personale non dirigente non superiore a 1 su 15.

- **D.Lgs. 7 settembre 2012, n. 155 - Nuova organizzazione dei tribunali ordinari e degli uffici del pubblico ministero, a norma dell'articolo 1, comma 2 della legge 14 settembre 2011, n. 148**

L'**articolo 8** ha stabilito che il Ministro della giustizia potesse continuare a disporre, per un massimo di 5 anni, degli immobili di proprietà dello Stato già sede dei tribunali e delle sezioni distaccate soppresse, in deroga alle disposizioni di cui all'articolo 2, comma 1 della Legge 392/1941, ovvero senza che lo Stato dovesse corrispondere ai Comuni alcun rimborso spese.

- **Legge 24 dicembre 2012, n. 228 - Legge di stabilità 2013**

Il **comma 143 dell'articolo 1** ha previsto che ferme restando le misure di contenimento della spesa già

---

<sup>35</sup> Modificando l'articolo 2, co 222-bis e 222-ter, della legge 23 dicembre 2009, n. 191.

<sup>36</sup> Cfr. l'articolo 41 del decreto-legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito con legge 27 febbraio 2009, n. 14

<sup>37</sup> L'articolo 34, comma 3 del D.L. 18 ottobre 2012, n. 179 convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221 ha sostituito integralmente l'originaria formulazione del comma 19-bis prevedendo il trasferimento al Comune di Venezia dell'Arsenale e, al fine di assicurare l'inalienabilità, la valorizzazione, il recupero e la riqualificazione dell'Arsenale, l'uso gratuito, per le porzioni utilizzate per la realizzazione del Centro Operativo e servizi accessori del Sistema MOSE, nonché per quelle utilizzate dalla Fondazione "La Biennale di Venezia", dal CNR e da tutti i soggetti pubblici ivi attualmente allocati che espletano funzioni istituzionali

previste dalle disposizioni vigenti, a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino al 31 dicembre 2015<sup>38</sup>, le amministrazioni pubbliche di cui al comma 141 non possono acquistare autovetture né possono stipulare contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto autovetture. Le relative procedure di acquisto iniziate a decorrere dal 9 ottobre 2012 sono revocate.

- **D.L. 21 giugno 2013, n. 69 convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98 - Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia**

**L'articolo 19, comma 5-bis**, ha disposto la sospensione fino alla data del 15 settembre 2013 dei pagamenti relativi ai canoni per le concessioni demaniali marittime indicate all'articolo 03 del decreto-legge n. 400/1993.

**L'articolo 56-bis**<sup>39</sup> ha disciplinato, a cura dell'Agenzia del demanio, la procedura di trasferimento in proprietà, a titolo non oneroso, a comuni, province, città metropolitane e regioni dei beni immobili dello Stato di cui all'articolo 5, comma 1, lettera e), e comma 4, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, siti nel rispettivo territorio (beni del patrimonio disponibile)<sup>40</sup>.

- **D.L. 1° luglio 2013, n. 78 convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 94 - Disposizioni urgenti in materia di esecuzione della pena**

**L'articolo 4** disciplina i compiti assegnati al Commissario straordinario del Governo per le infrastrutture carcerarie, del quale sono prorogate le funzioni fino al 31 dicembre 2014, prevedendo l'adozione, d'intesa con l'Agenzia del Demanio, di una serie di atti, anche in materia di destinazione e valorizzazione dei beni immobili penitenziari mediante acquisizione, cessione, permuta, costituzione di diritti reali sugli immobili in favore di terzi per la realizzazione di strutture carcerarie.

- **D.L. 8 agosto 2013, n. 91 convertito, con modificazioni, dalla legge 7 ottobre 2013, n. 112 - Disposizioni urgenti per la tutela, la valorizzazione ed il rilancio dei beni e delle attività culturali.**

**L'articolo 6** favorisce la realizzazione di spazi di creazione e produzione di arte contemporanea prodotta da giovani artisti sia italiani che di altre nazionalità. A tal fine si prevede che, entro il 30 giugno di ogni anno, il Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, con proprio decreto da adottarsi di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, su indicazione dell'Agenzia del Demanio, individua gli immobili di proprietà dello Stato, che possono destinati a tale uso, con particolare riferimento alle caserme dismesse e alle scuole militari inutilizzate, non utilizzabili per altre finalità

---

<sup>38</sup> Per la proroga del presente termine vedi l'art. 1, comma 636, L. 28 dicembre 2015, n. 208.

<sup>39</sup> L'articolo 10, comma 6 bis del D.L. 30 dicembre 2015, n. 210, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 25 febbraio 2016, n. 21, ha disposto la riapertura, fino al 31 dicembre 2016, dell'originario termine per la presentazione delle istanze (che era perentoriamente fissato al 30 novembre 2013) di trasferimento da presentarsi all'Agenzia del demanio da parte degli enti interessati. È espressamente prevista l'esclusione dal trasferimento: degli immobili in uso per finalità dello Stato o per quelle di razionalizzazione cui all'articolo 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, nonché gli immobili in corso di utilizzazione per le medesime finalità; degli immobili per i quali siano in corso operazioni di valorizzazione ovvero dismissione ai sensi delle previsioni recate dall'articolo 33 del decreto-legge n. 98/2011. La norma definisce nel dettaglio la tempistica per il trasferimento degli immobili non esclusi dal trasferimento, nonché l'iter procedurale finalizzato al loro trasferimento. L'art.56-bis è stato

<sup>40</sup> L'articolo 3, comma 3, del DL 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, ha introdotto, all'art. 56-bis, il comma 7-bis che prevede specifiche disposizioni riguardo al decreto MEF (di cui al precedente comma 7) in merito alla riduzione delle risorse spettanti agli enti a cui sono trasferiti immobili statali produttivi di reddito.

---

istituzionali e non trasferibili agli enti territoriali ai sensi del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85. I beni individuati sono locati o concessi per un periodo non inferiore a dieci anni ad un canone mensile simbolico non superiore ad euro centocinquanta con oneri di manutenzione ordinaria a carico del locatario o concessionario. Le modalità di utilizzo dei beni sono determinate con decreto del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

- **D.L. 31 agosto 2013, n. 101 convertito, con modificazioni, dalla legge 30 ottobre 2013, n. 125 - Disposizioni urgenti per il perseguimento di obiettivi di razionalizzazione nelle PA**

L'**articolo 1**, ha previsto che le pubbliche amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, trasmettono, entro il 31 dicembre 2013, i dati inerenti alla spesa disaggregata sostenuta per studi e incarichi di consulenza, inclusa quella relativa a studi e incarichi di consulenza conferiti a pubblici dipendenti, nonché per gli incarichi e i contratti a tempo determinato (**comma 5-bis**); che la mancata trasmissione nei termini indicati dal comma 5-bis comporta l'applicazione della sanzione di cui al comma 7 al responsabile del procedimento (**comma 5-ter**); che gli atti adottati in violazione delle disposizioni di cui al comma 5 e i relativi contratti sono nulli e che l'affidamento di incarichi in violazione delle disposizioni di cui al medesimo comma costituisce illecito disciplinare punito con una sanzione amministrativa pecuniaria (**comma 7**).

L'**articolo 2, comma 10**, ha disposto che, a decorrere dal 1 gennaio 2014, tutte le amministrazioni pubbliche censite dall'ISTAT con esclusione degli organi costituzionali, sono soggette alle disposizioni recate dall'articolo 60 del decreto legislativo n. 165/2001, in tema di controllo del costo del lavoro che impone l'obbligo di presentazione, entro il mese di maggio di ogni anno, alla Ragioneria Generale dello Stato e al Dipartimento della Funzione Pubblica, del conto annuale delle spese sostenute per il personale, secondo un modello di rilevazione definito dal Ministro dell'economia e delle finanze d'intesa con il predetto Dipartimento della Funzione Pubblica.

- **D.L. 15 ottobre 2013, n. 120 convertito, con modificazioni, dalla Legge 13 dicembre 2013, n. 137 - Misure urgenti di riequilibrio della finanza pubblica nonché in materia di immigrazione**

L'**articolo 2-bis**<sup>41</sup>, per esigenze di contenimento della spesa pubblica, ha riconosciuto alle amministrazioni dello Stato, individuate ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché agli organi costituzionali, la facoltà di recesso entro il 31 luglio 2014, dai contratti di locazione di immobili in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione del suddetto decreto. Il recesso è perfezionato decorsi centottanta giorni dal preavviso, anche in deroga ad eventuali clausole che lo limitino o lo escludano.

---

<sup>41</sup> Come modificato dall'articolo 24 commi 2-bis e 2-ter, del D.L. 66/2014 convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 giugno 2014, n. 89.

- **D.L. 30 novembre 2013, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla legge 29 gennaio 2014, n. 5 -Disposizioni urgenti concernenti l'IMU e l'alienazione di immobili pubblici**

L'articolo 3<sup>42</sup> disciplina l'emanazione da parte del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, di appositi decreti, da adottarsi di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze per l'individuazione dei beni di rilevante interesse ambientale nonché per l'avvio dei procedimenti per l'istituzione di aree naturali protette ai sensi della legge n. 394/1991. In assenza della predetta individuazione, l'Agenzia del demanio può in ogni caso procedere alla dismissione o al conferimento dei beni da essa individuati, salvo parere contrario del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, da rendere entro trenta giorni dalla richiesta (**comma 2-quinquies**); il Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo e il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, comunicano all'Agenzia del Demanio l'avvio dei procedimenti di cui al comma 2-quinquies. Entro e non oltre due mesi dal ricevimento della suddetta comunicazione l'Agenzia del Demanio procede alla sospensione di eventuali procedure di dismissione o conferimento a società di gestione dei beni da sottoporre a tutela, già avviate ai sensi degli articoli 2,3,3-ter e 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, dell'articolo 11-*quinquies* del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, e degli articoli 33 e 33-bis del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 (**comma 2-sexies**); le norme di cui ai commi 2-quater, 2-quinquies e 2-sexies, in relazione ai processi di dismissione finalizzati ad obiettivi di finanza pubblica, non devono comunque determinare una riduzione dell'introito complessivo connesso ai suddetti processi di dismissione (**comma 2-septies**).

- **Legge 27 dicembre 2013, n. 147 - Legge di stabilità 2014**

#### **Articolo 1:**

- **Il comma 388** introduce il divieto di rinnovo dei contratti di locazione passiva stipulati dalle Pubbliche Amministrazioni (di cui dell'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196) qualora l'Agenzia del Demanio non abbia espresso nulla osta sessanta giorni prima della data entro la quale l'amministrazione locataria può effettuare il recesso dal contratto. L'Agenzia autorizza il rinnovo dei contratti di locazione nel rispetto dell'applicazione di prezzi medi di mercato a condizione che non sussistano immobili demaniali disponibili. È prevista la nullità per i contratti stipulati in violazione delle suddette norme.
- **Il comma 389** prevede che le disposizioni in materia di recesso previste dal precedente comma 388 non trovino applicazione ai contratti di locazione di immobili di proprietà dei fondi comuni di investimento immobiliare già costituiti, nonché degli immobili di proprietà di terzi aventi causa da detti fondi, di cui all'art. 4 del D.L. n. 351/2001.
- **Il comma 391** prevede, ai fini della riduzione del debito pubblico, la definizione da parte del Governo di un programma straordinario di cessioni di immobili pubblici, compresi quelli in uso al Ministero della difesa e non utilizzati per finalità istituzionali, da definire entro 60 giorni dalla data di entrata in

---

<sup>42</sup> Come modificato dall'articolo 20, comma 4 quinquies, del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164.

vigore della legge in esame, sentita tra l'altro la Conferenza unificata, tale da consentire introiti per il periodo 2014-2016 non inferiori a cinquecento €/milioni annui.

– **Il comma 447** prevede l'emanazione di un decreto dirigenziale del Ministero dell'Interno, di concerto con l'Agenzia del Demanio per la definizione della modalità di alienazione dei veicoli sequestrati e confiscati in base alle disposizioni del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (cd. codice della strada).

– **I commi 732 e 733** prevedono, con la finalità di ridurre il contenzioso esistente, una procedura per la definizione agevolata di detti contenziosi per l'estinzione del debito derivante dal mancato pagamento allo Stato di canoni dovuti per l'utilizzo di pertinenze demaniali marittime (cd. canone OMI). I procedimenti giudiziari pendenti alla data del 30 settembre 2013 possono essere integralmente definiti, previa domanda all'ente gestore e all'Agenzia del Demanio, mediante il versamento in un'unica soluzione di un importo pari al trenta per cento delle somme dovute, o in alternativa il versamento rateizzato, fino ad un massimo di sei rate annuali, di un importo pari al sessanta per cento delle somme dovute oltre agli interessi legali secondo un piano approvato dall'ente gestore. Le istanze di definizione devono essere presentate entro il termine perentorio del 28 febbraio 2014.

– **Il comma 734** prevede, esclusivamente per la laguna di Venezia, che il Magistrato delle acque di Venezia determini, d'intesa con l'Agenzia del Demanio, entro 30 giorni dall'approvazione della legge di stabilità 2014, i canoni per la concessione di aree e pertinenze demaniali marittime nella laguna di Venezia, esclusi gli ambiti portuali di competenza di altre Autorità. La norma fa salve, fino alla naturale scadenza delle concessioni e comunque non oltre il 31 dicembre 2020, le determinazioni di canone contenute nei provvedimenti di concessione già rilasciati dal Magistrato delle Acque fino alla data del 31 dicembre 2009.

- **D.L. 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 giugno 2014, n. 89 - Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale**

**L'articolo 12-bis, comma 1**, fissa al 15 settembre di ogni anno il termine per il versamento dei canoni delle concessioni demaniali marittime, ai sensi dell'articolo 03, comma 1, lettera b), del D.L. n. 400/1993, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 494/1993, dovuti a partire dall'anno 2014, e dispone l'intensificazione, da parte degli enti gestori, dei controlli volti a verificare l'adempimento da parte dei concessionari dell'obbligo di versamento entro il termine previsto.

- **D.L. 31 maggio 2014, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla Legge 29 luglio 2014, n. 106 - Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo**

**L'articolo 3** prevede la predisposizione, entro il 31 dicembre 2014, di un piano di riassegnazione degli spazi per restituire il complesso della Reggia di Caserta alla sua esclusiva destinazione culturale, educativa e museale, da elaborarsi, d'intesa con la Soprintendenza speciale, con l'Agenzia del Demanio e con il Ministero della Difesa, a cura di un commissario, consegnatario unico dell'intero complesso.

---

**L'articolo 11** ha previsto che, per favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari, le case cantoniere, i caselli e le stazioni ferroviarie o marittime, le fortificazioni e i fari, nonché ulteriori immobili di appartenenza pubblica non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali possano essere concessi in uso gratuito a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni, con oneri di manutenzione straordinaria a carico del concessionario. Il termine di durata della concessione non può essere superiore a nove anni, rinnovabili per altri nove anni, tenendo in considerazione le spese di investimento sostenute.

- **D.L. 24 giugno 2014, n. 90, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 114 - Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari**

**L'articolo 22** stabilisce criteri di razionalizzazione e contrazione delle sedi delle Autorità amministrative indipendenti, privilegiando l'allocatione in sedi di proprietà pubblica da individuarsi anche tramite l'Agenzia del Demanio (**comma 9 bis**).

- **D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102 - Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE**

**L'articolo 5<sup>43</sup>** dispone che il Ministero dello sviluppo economico di concerto con il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, sentito il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e in collaborazione con l'Agenzia del demanio, predispone entro il 30 novembre di ogni anno, a decorrere dal 2014, un programma di interventi per il miglioramento della prestazione energetica degli immobili della pubblica amministrazione centrale.

- **D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164 - Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive**

**L'articolo 26** reca misure urgenti per la valorizzazione degli immobili pubblici inutilizzati, anche dismessi dal Ministero della difesa. Viene attribuito al Comune il compito di presentare una proposta di recupero dell'immobile pubblico non utilizzato, anche attraverso il cambio di destinazione d'uso, che l'Agenzia del Demanio è tenuta a valutare entro 30 giorni. I **commi 2-8** dettano, specifiche disposizioni riguardanti la semplificazione dei procedimenti di valorizzazione, demandando l'adozione del provvedimento recante la prima individuazione degli immobili da avviare alle procedure di valorizzazione al Ministero dell'economia e delle finanze e all'Agenzia del Demanio, nonché al Ministero della difesa limitatamente agli immobili ad esso in uso e non più utili alle proprie finalità istituzionali.

---

<sup>43</sup> Come modificato dall'art. 5, comma 1, D.Lgs. 14 luglio 2020, n. 73 e dall'art. 19, comma 1, D.L. 1° marzo 2022, n. 17, convertito, con modificazioni, dalla L. 27 aprile 2022, n. 34. Sulla destinazione delle risorse di cui al comma 12 si veda, l'art. 43, comma 1, D.L. 24 febbraio 2023, n. 13, convertito, con modificazioni, dalla L. 21 aprile 2023, n. 41.

---

L'articolo 33<sup>44</sup> contiene disposizioni volte a disciplinare le procedure finalizzate alla bonifica ambientale ed alla rigenerazione urbana delle aree di rilevante interesse nazionale e del comprensorio Bagnoli – Coroglio.

- **Legge 23 dicembre 2014, n. 190 - Legge di Stabilità 2015**

All'articolo 1:

- **commi da 374 a 377:** contengono norme in materia di dismissione degli immobili in uso al Ministero della difesa con particolare riferimento alla destinazione degli introiti derivanti dalla loro vendita conferimento ad appositi Fondi immobiliari;
  - **commi da 431 a 434** disciplinano la predisposizione di un Piano nazionale per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate;
  - **comma 526** stabilisce che, a decorrere dal 1° settembre 2015, le spese di funzionamento degli uffici giudiziari sono trasferite dai Comuni al Ministero della Giustizia e che lo Stato non corrisponde più ai comuni i canoni di locazione per gli immobili comunali adibiti a sede di uffici giudiziari. Il Ministero della Giustizia subentra nei rapporti in corso, fatta salva la facoltà di recesso;
  - **commi da 618 a 620** hanno previsto che il Commissario di governo della Regione Friuli-Venezia Giulia, d'intesa con il Presidente della Regione e con il Sindaco di Trieste, adotti i provvedimenti necessari per lo spostamento del regime giuridico internazionale di punto franco dal porto vecchio di Trieste ad altre zone opportunamente individuate, legate alle attività portuali.
- **D.L. 19 giugno 2015, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2015, n. 125 - Disposizioni urgenti in materia di enti territoriali. Disposizioni per garantire la continuità dei dispositivi di sicurezza e di controllo del territorio**

L'articolo 7 prevede che le Regioni effettuino una ricognizione delle fasce costiere per revisionare le zone di demanio marittimo entro 120 giorni dalla conversione del decreto-legge 78/2015 e successivamente, il Ministero dell'Ambiente e l'Agenzia del Demanio attivano procedimenti entro altri 120 giorni (**comma 9-septiesdecies**); la durata delle concessioni di aree di demanio marittimo vengono prorogate fino al 31 dicembre 2016 (**comma 9-duodevicies**); si dispone che le utilizzazioni delle aree di demanio marittimo per finalità diverse da quelle turistico-ricreative, di cantieristica navale, pesca e acquacoltura, in essere al 31 dicembre 2013, sono prorogate fino alla definizione del procedimento di cui al comma 9-septiesdecies e, comunque, non oltre il 31 dicembre 2017 (**comma 9 duodevicies**<sup>45</sup>).

L'articolo 16, al comma 1-*quater* stabilisce l'adozione di un piano di razionalizzazione degli archivi e luoghi della cultura entro il 31 ottobre 2015, con trasferimento di documenti e immobili al Mibact.

---

<sup>44</sup> Come modificato dall'articolo 3 del D.L. 29 dicembre 2016, n. 243, convertito con modificazioni dalla legge 27 febbraio 2017, n. 18. L'articolo 11-bis del D.L. 30 dicembre 2015, n. 210, convertito, con modificazioni, dalla L. 25 febbraio 2016, n. 21 ha dettato una serie di disposizioni finalizzate alla bonifica ambientale ed alla rigenerazione delle aree di interesse nazionale ricadenti nel comprensorio Bagnoli – Coroglio, sito nel comune di Napoli.

<sup>45</sup> Come modificato dall'articolo 2 bis dell'articolo 12 del D.L. 30 dicembre 2016, n. 244, convertito con modificazioni dalla legge 27 febbraio 2017, n. 19.

- **Legge 28 dicembre 2015, n. 208 (Legge di stabilità 2016)**

Il **comma 484 dell'articolo 1** stabilisce, fino al riordino della disciplina dei canoni demaniali marittimi, la sospensione dei procedimenti amministrativi pendenti al 15 novembre 2015 riguardanti la sospensione, revoca o decadenza di concessioni demaniali turistico-ricreative, limitatamente alle pertinenze demaniali e derivanti da contestazioni sui canoni calcolati secondo l'articolo 03, comma 1, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 400.

- **D.Lgs. 25 maggio 2016, n. 97 - Revisione e semplificazione delle disposizioni in materia di prevenzione della corruzione, pubblicità e trasparenza, correttivo della legge 6 novembre 2012, n. 190 e del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 2015, n. 124, in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche**

Il provvedimento ha apportato significative modifiche alla legge n. 190/2012 e al d.lgs. n. 33/2013 in materia di pubblicità, trasparenza, diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni e di prevenzione della corruzione, e introdotto disposizioni che si applicano anche all'Agenzia del demanio.

- **Legge 6 giugno 2016, n. 106 - Delega al Governo per la riforma del Terzo settore, dell'impresa sociale e per la disciplina del servizio civile universale**

**L'articolo 9** stabilisce i principi per il legislatore delegato al fine di introdurre misure agevolative per gli enti del Terzo settore, tra cui, la promozione dell'assegnazione di immobili pubblici inutilizzati e di beni confiscati alla criminalità organizzata, la valorizzazione dei beni culturali e ambientali.

- **D.L. 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 dicembre 2016, n. 229 - Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016**

Il provvedimento contiene disposizioni urgenti per favorire la ricostruzione, l'assistenza e la ripresa economica nelle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, colpite dagli eventi sismici dal 24 agosto 2016. Tra le misure introdotte, vi sono quelle relative a: ricostruzione pubblica (**articolo 14**), interventi su presidi ospedalieri (**articolo 14-bis**), soggetti attuatori (**articolo 15**), sospensione termini tributari e amministrativi (**articolo 48**).

- **D.L. 22 ottobre 2016, n. 193, convertito, con modificazioni, dalla Legge 1° dicembre 2016, n. 225 - Disposizioni urgenti in materia fiscale e per il finanziamento di esigenze indifferibili**

Il provvedimento ha previsto, a decorrere dal 1° luglio 2017, la soppressione di Equitalia e l'istituzione dell'Agenzia delle entrate-Riscossione (**articolo 1**), nonché la definizione agevolata dei carichi inclusi in ruoli affidati agli agenti della riscossione negli anni dal 2000 al 2016 (**articolo 6**).

- **D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 218 - Semplificazione delle attività degli enti pubblici di**
-

---

**ricerca ai sensi dell'articolo 13 della legge 7 agosto 2015, n. 124**

L'**articolo 1, al comma 2-bis**<sup>46</sup> prevede che le disposizioni di cui all'art. 10 del DPR n. 296 del 2005 riguardanti l'utilizzo a titolo gratuito degli immobili di proprietà dello Stato in gestione all'Agenzia del demanio si applicano agli enti pubblici di ricerca, elencati al predetto articolo 1, con accollo a carico degli stessi degli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione, anche riguardo agli utilizzi in corso alla data di entrata in vigore della medesima disposizione. Si prevede, inoltre, che le somme già corrisposte a qualsiasi titolo dai predetti enti per l'uso degli immobili statali restano acquisite all'erario, con salvezza delle assegnazioni già effettuate a titolo gratuito, anche in uso governativo ai medesimi enti.

- **Legge 11 dicembre 2016, n. 232 - Legge di Bilancio 2017**

**All'articolo 1:**

- **commi 116-123** istituiscono la Fondazione Human Technopole, un'infrastruttura scientifica all'interno dell'area Expo Milano 2015, il cui patrimonio è costituito dagli apporti dei Ministeri fondatori. Il comma 119 dispone che alla fondazione possono essere concessi in comodato beni immobili facenti parte del demanio e del patrimonio disponibile e indisponibile dello Stato e che l'affidamento in comodato di beni di particolare valore artistico e storico alla Fondazione è effettuato dall'amministrazione competente, d'intesa con il Ministro dei beni e delle attività culturali, fermo restando il relativo regime giuridico dei beni demaniali affidati, previsto dagli articoli 823 e 829, primo comma, del codice civile.
- **comma 140** istituisce il "Fondo investimenti" presso il Ministero dell'economia e delle finanze per finanziare progetti infrastrutturali in settori come l'edilizia pubblica, la prevenzione del rischio sismico, la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie cittadine, anche per risolvere procedure di infrazione UE.
- **D.Lgs. 7 febbraio 2017, n. 16 - Norme di attuazione dello Statuto speciale per la Regione Trentino-Alto Adige recanti disposizioni in materia di delega di funzioni riguardanti l'attività amministrativa e organizzativa di supporto agli uffici giudiziari**

L'**articolo 1** delega alla Regione Trentino-Alto Adige, a decorrere dal 1° gennaio 2017, le funzioni amministrative e organizzative di supporto agli uffici giudiziari (**comma 1**), specificando che queste funzioni includono la gestione degli immobili destinati a sedi di uffici giudiziari (**comma 2**) e prevede che gli immobili statali adibiti a sedi di uffici giudiziari siano trasferiti alle Province con vincolo di destinazione e oneri di manutenzione straordinaria e ristrutturazioni. In caso di estinzione della delega, gli immobili sono retrocessi allo Stato senza corrispettivo (**comma 13**).

- **D.Lgs. 20 giugno 2017, n. 91 - Disposizioni urgenti per la crescita economica nel Mezzogiorno**

---

<sup>46</sup> Comma inserito dall'articolo 1, comma 324, della Legge 30 dicembre 2021, n. 234 LB 2022

L'**articolo 6-quater**<sup>47</sup> prevede l'istituzione del Fondo concorsi progettazione e idee per la coesione territoriale, al fine di rilanciare e accelerare il processo di progettazione nei comuni delle regioni Umbria, Marche, Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia, in vista dell'avvio del ciclo di programmazione 2021/2027 dei fondi strutturali e del Fondo sviluppo e coesione (FSC) e della partecipazione ai bandi attuativi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), e reca l'articolata disciplina delle modalità di accesso, riparto e utilizzo. Più nel dettaglio, il **comma 9** prevede che, al fine di garantire la qualità della progettazione e della conseguente realizzazione dell'intervento, l'ente beneficiario possa avvalersi della Agenzia del demanio - Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici di cui all'articolo 1, commi da 162 a 170, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, la quale opera senza oneri diretti per le prestazioni professionali rese agli enti territoriali richiedenti ai sensi dell'articolo 1, comma 163, della predetta legge n. 145 del 2018.

- **D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 - Codice del Terzo Settore, a norma dell'art. 1, comma 2, lett. b), L. n. 106/2016**

Il Codice del Terzo Settore, emanato in attuazione della legge n. 106 del 2016, riordina organicamente il settore, disciplinando l'impresa sociale e il servizio civile universale. In particolare, gli **articoli 70 e 71** contengono specifiche disposizioni in merito all'utilizzo dei beni immobili pubblici da parte degli enti del Terzo Settore per i loro fini istituzionali, favorendo l'assegnazione di quelli inutilizzati e la valorizzazione degli immobili culturali, prevedendo, tra l'altro, il comodato di immobili, anche statali, per una durata massima di trent'anni, con accollo a carico dell'utilizzatore degli interventi di manutenzione e di quelli necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile.

- **Legge 27 dicembre 2017, n. 205 - Legge di Bilancio 2018**

#### All'articolo 1:

- **comma 349:** prevede la possibilità che gli accordi di valorizzazione di cui all'art. 112, co. 4, del d.lgs. 42/2004, possano includere beni demaniali pertinenti ancorché non assoggettati a vincolo ai sensi della predetta normativa e anche beni appartenenti al demanio marittimo, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 34 del codice della navigazione e dell'articolo 36 del regolamento per l'esecuzione del codice della navigazione (di cui al decreto del Presidente della Repubblica 15 febbraio 1952, n. 328, qualora i beni stessi risultino direttamente e strettamente necessari all'attuazione dei programmi e dei piani strategici di valorizzazione culturale;
- **comma 750:** al fine di trasferire le strutture abitative d'emergenza (SAE) al patrimonio indisponibile dei Comuni colpiti dagli eventi sismici dell'agosto 2016, consente la stipula di accordi ai sensi dell'art. 15 della L. 241/1990 tra i medesimi Comuni, le Regioni, l'Agenzia del Demanio e il Dipartimento della protezione civile. Gli oneri amministrativi derivanti dai trasferimenti in questione sono posti a carico dei bilanci dei Comuni cui è trasferita la proprietà delle SAE;
- **commi 1072 – 1075:** prevedono il rifinanziamento del cd. "Fondo investimenti" istituito nello

---

<sup>47</sup> Introdotto dall'articolo 12 del Decreto-Legge 10 settembre 2021, n. 121, convertito, con modificazioni, dalla Legge 9 novembre 2021, n. 156

---

stato di previsione del MEF dal comma 140 dell'articolo 1 della legge di bilancio 2017, per assicurare il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del paese (es. difesa del suolo, dissesto idrogeologico, risanamento ambientale e bonifiche; edilizia pubblica; prevenzione del rischio sismico; riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia).

- **D.L. 28 settembre 2018, n. 109, convertito, con modificazioni, dalla Legge 16 novembre 2018, n. 130 - Disposizioni urgenti per la città di Genova, la sicurezza della rete nazionale delle infrastrutture e dei trasporti, gli eventi sismici del 2016 e 2017, il lavoro e le altre emergenze**

**L'articolo 5, comma 3-ter** prevede che possa essere concessa al Comune di Genova l'area demaniale marittima tra rio Branega e rio San Michele per trent'anni, per parcheggi di interscambio e mobilità sostenibile.

**L'articolo 13** istituisce presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti l'archivio informatico nazionale delle opere pubbliche (AINOP), con l'Agenzia del Demanio tra i soggetti tenuti a comunicare dati.

**Gli articoli 26 e 27** prevedono interventi a Casamicciola Terme, Forio e Lacco Ameno (Ischia) per eventi sismici del 2017. L'Agenzia del Demanio è coinvolta nella ricostruzione di edifici pubblici e beni culturali.

- **D.L. 4 ottobre 2018, n. 113, convertito, con modificazioni dalla Legge 1° dicembre 2018, n. 132 - Disposizioni urgenti in materia di protezione internazionale e immigrazione, sicurezza pubblica, nonché misure per la funzionalità del Ministero dell'interno e l'organizzazione e il funzionamento dell'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata**

**L'articolo 23-bis** modifica alcune norme del Codice della strada, di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, che disciplinano il sequestro, la confisca e il fermo amministrativo dei veicoli; **l'articolo 31 ter** reca disposizioni in materia di occupazione arbitraria di immobili anche riguardo all'esecuzione di un provvedimento di rilascio di immobili occupati arbitrariamente; **l'articolo 36** contiene disposizioni in materia di razionalizzazione delle procedure di gestione e destinazione dei beni confiscati di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159.

- **D.L. 23 ottobre 2018 n. 119, convertito, con modificazioni dalla Legge 17 dicembre 2018, n. 136 - Disposizioni urgenti in materia fiscale e finanziaria**

**L'articolo 3** contiene previsioni in tema di definizione agevolata dei carichi affidati all'agente della riscossione dal 1° gennaio 2000 al 31 dicembre 2017; **l'articolo 4** dispone l'annullamento dei debiti fino a mille euro affidati agli agenti della riscossione dal 2000 al 2010; **l'articolo 6**: disposizioni sulla definizione agevolata delle controversie tributarie; **l'articolo 15-bis**: disposizioni di armonizzazione in tema di fatturazione elettronica; **l'articolo 22-bis** apporta modifiche alla legge 28 gennaio 1994, n. 84 sulle Autorità di sistema portuale.

- **Legge 30 dicembre 2018, n. 145 - Legge di Bilancio 2019**

All'articolo 1:

- 
- **comma 106:** autorizza la spesa di 100 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2019 a favore dell'Agenzia del demanio per le finalità di cui ai commi da 162 a 170 della medesima legge (che prevede l'istituzione della Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici);
  - **commi 162-170:** istituiscono una Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici per migliorare la progettazione e la gestione degli investimenti pubblici. Questa Struttura supporta le amministrazioni centrali e territoriali su richiesta, senza oneri diretti per gli enti territoriali, previa convenzione, al fine di migliorare l'efficienza della progettazione, promuovere l'innovazione tecnologica e l'efficientamento energetico e ambientale nella progettazione e realizzazione di edifici pubblici, inclusi quelli relativi all'edilizia statale, scolastica, universitaria, sanitaria e carceraria. Il personale tecnico opera con autonomia e indipendenza nelle valutazioni tecniche, collaborando con altri organi statali. Sono previste l'assunzione di 300 unità di personale, con 120 unità assegnate alle province e le prime 50 unità reclutate con procedure accelerate. Inoltre, è previsto un decreto del Presidente della Repubblica per coordinare le norme con la legislazione vigente, l'esenzione fiscale per gli atti connessi all'istituzione della Struttura, e la copertura degli oneri tramite risorse specifiche;
  - **comma 129:** finanzia il recupero dell'edificio demaniale Palazzo Firenze, sede della «Società Dante Alighieri»;
  - **comma 232:** riguarda la riqualificazione energetica degli immobili della P.A. centrale;
  - **comma 368<sup>48</sup>:** prevede che l'Agenzia del demanio e le Regioni possano avvalersi della Fondazione patrimonio comune dell'ANCI al fine di garantire un supporto agli enti locali nell'individuazione, regolarizzazione, trasformazione e messa a norma di strutture di proprietà degli stessi enti;
  - **commi 422-433:** delineano un piano di dismissione di immobili pubblici, anche di proprietà dello Stato, per far fronte a esigenze di finanza pubblica. Gli immobili di proprietà dello Stato sono da individuarsi mediante decreti ministeriali. In particolare, il comma 427 dispone che, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze sono riconosciuti all'Agenzia del demanio i maggiori costi sostenuti per le attività connesse all'attuazione dei commi da 422 a 433 a valere sulle conseguenti maggiori entrate, secondo le modalità previste dall'articolo 11-quinquies, comma 4, del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248;
  - **commi 654-656** offrono agevolazioni per lo sviluppo delle aree rurali.
  - **D.L. 18 aprile 2019, n. 32, convertito con modificazioni dalla L. 14 giugno 2019, n. 55 - Disposizioni urgenti per il rilancio del settore dei contratti pubblici, per l'accelerazione degli interventi infrastrutturali, di rigenerazione urbana e di ricostruzione a seguito di eventi sismici**

---

<sup>48</sup> Come modificato dall'articolo 118-quinquies del Decreto-Legge del 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla Legge 18 luglio 2020, n. 77.

L'articolo 1, comma 4<sup>49</sup> prevede che a decorrere dall'anno 2019 i soggetti attuatori di opere per le quali deve essere realizzata la progettazione possono avviare le relative procedure di affidamento anche in caso di disponibilità di finanziamenti limitati alle sole attività di progettazione. Le opere la cui progettazione è stata realizzata ai sensi del periodo precedente sono considerate prioritariamente ai fini dell'assegnazione dei finanziamenti per la loro realizzazione.

- **D.L. 26 ottobre 2019, n. 124 convertito, con modificazioni, dalla Legge 19 dicembre 2019, n. 157 - Disposizioni urgenti in materia fiscale e per esigenze indifferibili**

L'art. 57, comma 2, esclude, a decorrere dal 2020, l'applicabilità alle regioni, alle Province autonome di Trento e di Bolzano, agli enti locali e ai loro organismi ed enti strumentali, anche in forma societaria, di alcune norme vigenti per il contenimento della spesa pubblica<sup>50</sup>.

- **Legge 27 dicembre 2019, n. 160 - Legge di Bilancio 2020**

All'articolo 1:

- **comma 590:** prevede la cessazione delle norme di contenimento della spesa per enti e organismi di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196 a partire dal 2020, ivi comprese le autorità indipendenti, esclusi quelli del Servizio sanitario nazionale.
- **commi 616-620:** mirano a ridurre i costi dei contratti di locazione passiva di immobili privati per usi istituzionali delle Amministrazioni dello Stato, permettendo la rinegoziazione dei contratti con abbattimento dei canoni. In particolare, si prevede che Le amministrazioni interessate, laddove lo ritengano conveniente e previa verifica da parte dell'Agenzia del demanio, possono richiedere alla proprietà degli immobili locati - entro il termine di 150 giorni dalla entrata in vigore della stessa norma - la rinegoziazione, su base volontaria, dei contratti vigenti alla data di entrata in vigore della norma medesima
- **commi da 739 a 783** ridefiniscono la disciplina dell'IMU, in particolare il **comma 759** disciplina l'esenzione per gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra de/i enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.

- **D.L. 30 dicembre 2019, n. 162, convertito con modificazioni, dalla Legge 28 febbraio 2020, n. 8 - Disposizioni urgenti in materia di proroga di termini legislativi, di organizzazione delle pubbliche amministrazioni, nonché di innovazione tecnologica**

L'articolo 15, comma 7-ter, ha prorogato fino al 31 dicembre 2021 le concessioni e locazioni di immobili statali a Venezia, in scadenza entro il 31 dicembre 2020, colpite dagli eventi metereologici del 2019, per

---

<sup>49</sup> L'articolo 1, comma 70, L. 30 dicembre 2023, n. 213 - Legge di Bilancio 2024, ha reso permanente l'applicabilità della citata disposizione transitoria.

<sup>50</sup> Tra le disposizioni di cui si prevede la disapplicazione si segnalano, in particolare: l'art. 12, comma 1-ter, del D.L. 06.07.2011, n. 98, convertito, con modificazioni dalla legge 15.07.2011, n. 111 contenente regole e adempimenti procedurali rivolti agli enti territoriali in materia di acquisti di immobili, inclusa l'attestazione della congruità del prezzo da parte dell'Agenzia, previo rimborso delle spese; l'art. 24 del D.L. 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni dalla legge 15.07.2011, n. 111 prevedente, per le locazioni di nuova stipulazione, la facoltà delle Amministrazioni Pubbliche di cui al D.Lgs. n.165/2001 di rivolgersi all'Agenzia del demanio ai fini della congruità del canone, ovvero all'Agenzia del Territorio.

tutelare l'occupazione e il reddito delle imprese locali.

L'**articolo 34, comma 1**, al fine di sostenere il settore turistico balneare e quello della nautica da diporto, ha sospeso dal 1° gennaio 2020 al 30 settembre 2020 il pagamento dei canoni riferiti alle concessioni relative a pertinenze demaniali marittime con finalità turistico-ricreative e alle concessioni demaniali marittime per la realizzazione e la gestione di strutture dedicate alla nautica da diporto, di cui all'articolo 03 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 400, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 494.

- **D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 aprile 2020, n. 27 - Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19**

L'**articolo 95**<sup>51</sup> ha previsto la sospensione, dalla data di entrata in vigore del medesimo decreto e fino al 30 settembre 2020, dei versamenti dei canoni di locazione e concessori relativi all'affidamento di impianti sportivi pubblici dello Stato e degli enti territoriali per le federazioni sportive nazionali, gli enti di promozione sportiva, le società e associazioni sportive, professionistiche e dilettantistiche, con domicilio fiscale, sede legale o sede operativa nel territorio dello Stato. La norma prevede che i versamenti dei predetti canoni sono effettuati, senza applicazione di sanzioni ed interessi, in un'unica soluzione entro il 30 settembre 2020 o mediante rateizzazione fino a un massimo di 3 rate mensili di pari importo a decorrere dal mese di settembre 2020.

- **D.L. 8 aprile 2020, n. 23 convertito, con modificazioni, dalla Legge 5 giugno 2020, n. 40 - Misure urgenti in materia di accesso al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici, nonché interventi in materia di salute e lavoro, di proroga di termini amministrativi e processuali**

L'**articolo 18-bis** ha sospeso il pagamento dei canoni per l'uso di immobili statali in concessione o locazione ai sensi del regolamento di cui al D.P.R. n. 296 del 2005, dal 1° marzo al 31 luglio 2020, per supportare le imprese colpite dalla pandemia da COVID-19. I pagamenti sospesi dovevano effettuarsi entro il 31 ottobre 2020, anche ratealmente e senza interessi, mantenendo validi i pagamenti già eseguiti.

- **D.L. del 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla Legge 18 luglio 2020, n. 77 - Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19**

L'**articolo 182, comma 2**<sup>52</sup> ha previsto che, per sostenere il settore turistico colpito dalla pandemia da COVID-19, la sospensione dei procedimenti amministrativi per la devoluzione delle opere non amovibili relative a concessioni demaniali marittime, lacuali e fluviali, a meno che non si tratti di revoca o decadenza della concessione per colpa del concessionario, di cui all'articolo 49 del codice della

---

<sup>51</sup> Come modificato dall'articolo 216, comma 1, lettera a) del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77.

<sup>52</sup> Abrogato dalla L. 5 agosto 2022, n. 118

navigazione. I concessionari potevano continuare a utilizzare i beni pagando il canone previsto dall'atto di concessione. L'**articolo 216** ha consentito la sospensione del pagamento dei canoni di locazione e concessori per impianti sportivi pubblici. Inoltre, ha previsto la possibilità per le parti di concordare la revisione dei rapporti di concessione, rideterminando le condizioni economico-finanziarie e prorogando la durata del rapporto fino a tre anni, su richiesta del concessionario.

- **D.L. 14 agosto 2020, n. 104 convertito, con modificazioni, dalla Legge del 13.10.2020, n. 126 - Misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia**

L'**articolo 69** regola le locazioni passive delle Amministrazioni Pubbliche relative ai beni conferiti ai Fondi Immobiliari (FIP). L'Agenzia del Demanio può prorogare, rinnovare o stipulare nuovi contratti di locazione secondo condizioni stabilite dal Ministro dell'Economia e delle Finanze, come previsto dall'articolo 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001, n. 410. In caso di mancata sottoscrizione, è prevista un'indennità di occupazione precaria senza penali. La norma prevede anche la possibilità di definire risorse per l'acquisto di immobili strategici con la legge di bilancio, come previsto dall'articolo 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, n. 191.

L'**articolo 100**<sup>53</sup>, **commi da 3 a 10** riguardano la disciplina delle concessioni demaniali marittime, con particolare attenzione ai canoni per la nautica da diporto e attività turistico-ricreative:

- **comma 3**: stabilisce che i canoni relativi alle concessioni della nautica da diporto sono determinati in base alle caratteristiche dei beni al momento dell'avvio del rapporto concessorio e delle successive modifiche, con la possibilità di compensare le somme versate in eccedenza rispetto ai canoni dovuti dal 1° gennaio 2007;
- **comma 4**: fissa un importo minimo annuo per il canone dovuto per l'utilizzo di aree demaniali marittime a partire dal 1° gennaio 2021, che non può essere inferiore a 2.500 euro. Per attività sportive o ricreative senza scopo di lucro, l'importo minimo solo per l'anno 2021 è stato ridotto a 500 euro<sup>54</sup>;
- **comma 5**: sospende i procedimenti amministrativi relativi al pagamento dei canoni demaniali marittimi fino al 15 dicembre 2020;
- **comma 6**: esclude l'applicazione delle norme in caso di procedimenti penali o misure di prevenzione;
- **comma 7-10**: per ridurre il contenzioso relativo ai canoni demaniali marittimi, introducono una soluzione che consente ai concessionari di definire i procedimenti giudiziari o amministrativi pendenti mediante il versamento di un importo ridotto. Questo può avvenire pagando il 30% delle somme richieste in un'unica soluzione o il 60% in sei annualità. Questa opzione è disponibile previa domanda entro un termine prestabilito. La presentazione della domanda all'Agenzia del demanio e all'ente gestore (da effettuarsi entro il termine perentorio del 15 dicembre 2020) sospende i procedimenti giudiziari o amministrativi, compresi quelli di

<sup>53</sup> L'articolo 100, comma 1, del D.L. n. 104/2020 è stato abrogato dall'articolo 3 della Legge 5 agosto 2022, n. 118. In precedenza, l'articolo 10-ter del D.L. 73/2021 aveva disposto la proroga delle concessioni demaniali e comunali relative ad impianti sportivi per le associazioni sportive dilettantistiche senza scopo di lucro fino al 31 dicembre 2025.

<sup>54</sup> Comma così modificato dall'art. 6-bis, comma 1, D.L. 25 maggio 2021, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 luglio 2021, n. 106.

---

riscossione coattiva e decadenza della concessione. La definizione si realizza con il pagamento dell'intero importo dovuto (da effettuarsi entro il 30 settembre 2021) o dell'ultima rata, e in caso di mancato pagamento di una rata entro sessanta giorni dalla scadenza, si verifica la decadenza dal beneficio.

- **Legge 30 dicembre 2020, n. 178 - Legge di Bilancio 2021**

**All'articolo 1:**

- **commi 557-560**, disciplinano il recupero e lo sviluppo del complesso sportivo polifunzionale "Città dello Sport".
  - **comma 558**, prevede il trasferimento, da parte dell'università degli studi di Roma «Tor Vergata» in favore dello Stato (con affidamento in gestione all'Agenzia del demanio), del diritto di proprietà dell'area in cui insiste il complesso sportivo polifunzionale denominato «Città dello sport», sito in Roma, nonché delle opere già realizzate unitamente ai progetti già sviluppati per la sua realizzazione, al fine di consentire il completamento delle opere ovvero la revisione dei progetti stessi.
  - **comma 559**, dal 2021 a 2023 assegna all'Agenzia del demanio fondi per la manutenzione e messa in sicurezza dell'area trasferita.
  - **commi 566-569 e 571**, istituiscono la Fondazione per il futuro delle città (FFC), che può ricevere in uso beni immobili statali, previa intesa con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo per quelli di particolare valore artistico e storico.
  - **commi 955-958**, prevedono l'utilizzo di immobili pubblici e beni confiscati per i Poli territoriali avanzati (PTA).
  - **commi 1008 e 1009**, estendono le competenze dell'Agenzia del Demanio alla gestione e valorizzazione dei beni devoluti allo Stato per eredità vacanti, compresi beni mobili e immateriali, ai sensi dell'articolo 586 del Codice civile. Il comma 1009 rinvia a un decreto ministeriale per la determinazione dei criteri di acquisizione dei dati relativi ai beni ereditari vacanti nel territorio dello Stato, mediante la predisposizione di un apposito sistema telematico.
- **D.L. 22 marzo 2021, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 maggio 2021 n. 69 - Misure urgenti in materia di sostegno alle imprese e agli operatori economici, di lavoro, salute e servizi territoriali, connesse all'emergenza da COVID-19"**

**L'articolo 30, commi da 11-*quater* a 11-*sexies***, prevede deroghe alle misure di riduzione della spesa pubblica per i contratti di locazione passiva delle PP.AA. con società controllate dallo Stato, relativi ad immobili dismessi secondo l'articolo 11-*quinquies* del D.L. n. 203 del 2005. Non si applicano, limitatamente all'anno 2021, le disposizioni di blocco degli aumenti ISTAT e riduzione del 15% del canone di locazione previste dall'articolo 3 del D.L. n. 95 del 2012 e dall'articolo 1, commi da 616 a 619, della L. n. 160 del 2019. Le deroghe si applicano ai contratti in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione, anche in deroga a clausole difformi e trasferimenti successivi, ai sensi dell'articolo

---

1339 del codice civile.

- **D.L. 6 maggio 2021, n. 59, convertito con modificazioni, dalla Legge 1° luglio 2021, n. 101 - Misure urgenti relative al Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti**

Il provvedimento normativo ha approvato il Piano nazionale per gli investimenti complementari, finalizzato ad integrare, con risorse nazionali, gli interventi del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), per complessivi 30,6 miliardi di euro per gli anni dal 2021 al 2026, ripartendo tale Fondo tra le amministrazioni centrali competenti. Il decreto individua, inoltre, i programmi e gli interventi cui destinare le risorse e il relativo profilo finanziario annuale e prevede l'incremento delle risorse del Fondo sviluppo e coesione (FSC) relative al ciclo di programmazione 2021-2027 di un importo complessivo di 15,5 miliardi per le annualità dal 2022 al 2031.

- **D.L. 25 maggio 2021, n. 73, convertito con modificazioni, dalla Legge 23 luglio 2021 n. 106 - Misure urgenti connesse all'emergenza da COVID-19, per le imprese, il lavoro, i giovani, la salute e i servizi territoriali**

L'**articolo 7-ter** consente interventi di recupero, riconversione funzionale e valorizzazione di beni demaniali ad uso militare situati all'interno di parchi nazionali. Gli interventi devono essere compatibili con le tutele ambientali e possono essere gestiti attraverso alienazione o concessione d'uso.

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

L'**articolo 48**<sup>55</sup> reca semplificazioni in materia di affidamento dei contratti pubblici PNRR e PNC, delineando la nuova disciplina relativa all'appalto integrato sul progetto di fattibilità economica, per i progetti del PNRR e del PNC e per i programmi cofinanziati dai fondi strutturali dell'Unione Europea.

L'**articolo 53-bis**<sup>56</sup> è finalizzato ad accelerare i tempi di realizzazione degli interventi relativi alle infrastrutture ferroviarie e all'edilizia giudiziaria (e relative infrastrutture di supporto), ivi compresi gli interventi finanziati con risorse diverse da quelle previste dal PNRR e dal PNC e dai programmi cofinanziati dai fondi strutturali dell'UE.

- **D.L. 10 settembre 2021, n. 121, convertito, con modificazioni, dalla Legge 9 novembre 2021, n. 156 - Disposizioni urgenti in materia di investimenti e sicurezza delle infrastrutture, dei trasporti e della circolazione stradale, per la funzionalità del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, del Consiglio superiore dei lavori pubblici e dell'Agenzia nazionale per la sicurezza delle infrastrutture stradali e autostradali**

L'**articolo 9** introduce disposizioni urgenti in materia di efficientamento funzionale degli edifici adibiti a uffici giudiziari ed in particolare una specifica disciplina semplificata per accelerare la realizzazione del

---

<sup>55</sup>Come modificato dall'art. 14, comma 1, D.L. 24 febbraio 2023, n. 13 convertito, con modificazioni, dalla L. 21 aprile 2023, n. 41, nonché dall'articolo 24-ter del D.L. 23 luglio 2023, n.69 convertito con modificazioni dalla L.10 agosto 2023 n.103

<sup>56</sup> Articolo inserito dall'art. 6, comma 1, D.L. 6 novembre 2021, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla L. 29 dicembre 2021, n. 233, come corretto da Comunicato 16 novembre 2021, pubblicato nella G.U. 16 novembre 2021, n. 273; per l'applicabilità di tale disposizione vedi l'art. 6, comma 2, del medesimo D.L. n. 152/2021.

"Parco della Giustizia di Bari", e specifici poteri in capo al Commissario straordinario, nominato ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge n. 32/2019.

- **D.L. 8 ottobre 2021, n. 139, convertito con modificazioni, dalla Legge 3 dicembre 2021, n. 205 - Disposizioni urgenti per l'accesso alle attività culturali, sportive e ricreative, nonché per l'organizzazione di pubbliche amministrazioni e in materia di protezione dei dati personali**

L' **articolo 8** modifica l'articolo 19 della legge 23 febbraio 2001, n. 38, che disciplina il trasferimento alla regione Friuli-Venezia Giulia dell'immobile denominato casa di cultura «*Narodni dom*» di Trieste – sito al rione San Giovanni e il suo utilizzo, a titolo gratuito, per le attività di istituzioni culturali e scientifiche di lingua slovena<sup>57</sup>. La norma prevede altresì che l'immobile di proprietà demaniale denominato "ex Ospedale militare", sito in Trieste, è concesso in uso gratuito e perpetuo all'Università degli studi di Trieste, per le esigenze del medesimo Ateneo.

- **D.L. 21 ottobre 2021, n. 146 convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 dicembre 2021, n. 215 - Misure urgenti in materia economica e fiscale, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili**

L'**articolo 16-bis** ha introdotto alcune misure semplificatorie al fine di velocizzare gli interventi di rifunzionalizzare degli immobili di proprietà dello Stato, ove potranno essere riallocate le Amministrazioni che attualmente utilizzano immobili in locazione passiva, con contratti scaduti o in scadenza entro il 31 dicembre 2023, ivi inclusi gli immobili conferiti nei fondi immobiliari FIP/FP1, scaduti o di prossima scadenza<sup>58</sup>.

L'**articolo 16-sexies**, al **comma 1**<sup>59</sup>, ha introdotto una disciplina transitoria per i contratti di locazione passiva stipulati dalla data di entrata in vigore della disposizione e fino al 31 dicembre 2025<sup>60</sup> dalle amministrazioni pubbliche centrali, come individuate dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché alle Autorità indipendenti ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (Consob) e agli enti nazionali di previdenza e assistenza<sup>61</sup>.

<sup>57</sup> Il richiamato immobile, costituito dall'edificio sito in Trieste alla via Filzi 14, già noto come Narodni Dom e sede della Casa di cultura slovena, fino all'incendio del 13 luglio 1920, è dal 1981 di proprietà dell'Università degli Studi di Trieste.

<sup>58</sup> In particolare, con i commi da 1 a 6 si prevede che l'Agenzia del demanio possa procedere all'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) in sede di conferenza di servizi decisoria, anticipando a tale fase il conseguimento della variante urbanistica e dei titoli abilitativi dell'intervento, previa acquisizione dei pareri propedeutici previsti per legge, con un iter semplificato e accelerato e con una riduzione dei termini previsti per la verifica preventiva dell'interesse archeologico e la valutazione ambientale. È, altresì, previsto che la determinazione conclusiva della conferenza, oltre ad approvare il PFTE, tiene luogo dei pareri, nulla osta e autorizzazioni necessari anche ai fini della localizzazione dell'opera, della conformità urbanistica e paesaggistica dell'intervento e che l'Agenzia proceda alla verifica e all'approvazione del progetto definitivo/esecutivo. Inoltre, viene consentito all'Agenzia del demanio di procedere all'affidamento congiunto della progettazione e dell'esecuzione dei relativi lavori (c.d. appalto integrato), anche sulla base del PFTE. Il comma 9 prevede che, al fine di assicurare il conseguimento degli obiettivi di transizione ecologica ed innovazione digitale perseguiti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, nonché per accelerare la realizzazione degli interventi di valorizzazione, manutenzione, rifunzionalizzazione, efficientamento energetico ed adeguamento sismico degli immobili di proprietà statale, inclusi gli immobili confiscati gestiti dall'Agenzia del demanio, la medesima Agenzia possa operare anche utilizzando le risorse della Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici, di cui all'articolo 1, commi dal 162 a 170 e 106 della legge 30 dicembre 2018, n. 145, la quale opera con le risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente.

<sup>59</sup> Come modificato dall'art. 3, comma 1, D.L. 30 dicembre 2023, n. 215, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 febbraio 2024, n. 18.

<sup>60</sup> Termine più volte prorogato: cfr. articolo 3, comma 1, del D.L. 30 dicembre 2023, n. 215 convertito, con modificazioni dalla Legge 23 febbraio 2024, n.18, articolo 3, comma 4, let. a) del D.L. 27 dicembre 2024, n. 202, conv. L. 21 febbraio 2025, n. 15.

<sup>61</sup> In particolare, si prevede che per dette Amministrazioni non si applicano le riduzioni del canone di mercato (15% e 30%) previste dall'articolo 3, commi 4, 6 e 10, del D.L. n. 95 del 2012, convertito con modificazioni dalla legge n. 135 del 2012, in presenza di una delle seguenti condizioni:

L' **articolo 16-octies**, in considerazione della designazione delle città di Bergamo e Brescia quali "Capitali della cultura italiana" per l'anno 2023<sup>62</sup>, al fine di assicurare l'avvio e la celere realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria degli immobili di proprietà dello Stato insistenti nei predetti territori che sono ricompresi nel sistema accentrato delle manutenzioni di cui all'articolo 12 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98 (cd. Manutentore unico), ha previsto che l'esecuzione dei predetti interventi possa essere gestita dall'Agenzia del demanio, previo accordo con le strutture territoriali del MIT, qualora gli stessi interventi siano relativi ad immobili rientranti nei piani per la prevenzione del rischio sismico, per l'efficientamento energetico o in altri piani di investimento della medesima Agenzia, ovvero laddove possano essere comunque garantite economie di scala e forme di razionalizzazione degli investimenti. Si prevede, inoltre, che per la realizzazione degli interventi manutentivi in questione, l'Agenzia del demanio potesse utilizzare anche le risorse di cui all'art. 12, comma 2, lett. a), del D.L. 98/2011, nel limite complessivo di 6 €/milioni.

- **Legge 30 dicembre 2021, n. 234 - Legge di Bilancio 2022**

All'articolo 1:

- **commi 364<sup>63</sup> e 365**: recano previsioni per la realizzazione di interventi di adeguamento antincendio e antisismico degli istituti archivistici nonché per l'acquisto di immobili destinati agli Archivi di Stato;
- **commi da 420 a 443**: recano disposizioni di dettaglio, anche di natura finanziaria, in materia di pianificazione e realizzazione delle opere e degli interventi funzionali alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa Cattolica per il 2025, istituendo a tal fine, nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, appositi capitoli con una dotazione complessiva di 1,44 miliardi di euro per assicurare la realizzazione dei suddetti interventi. In particolare, il **comma 421<sup>64</sup>** prevede la nomina, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, ai sensi dell'articolo 11 della legge 23 agosto 1988, n. 400, di un Commissario straordinario del Governo, che resta in carica fino al 31 dicembre 2026, e predisporre la proposta di programma dettagliato

---

i. classe di efficienza energetica dell'immobile oggetto di locazione non inferiore a B ovvero non inferiore a D per gli immobili sottoposti ai vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

ii. rispetto da parte delle amministrazioni statali di cui all'articolo 2, comma 222, primo periodo, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, di un parametro non superiore a 15 metri quadrati per adetto ovvero non superiore a 20 metri quadrati per adetto per gli immobili non di nuova costruzione con limitata flessibilità nell'articolazione degli spazi interni;

iii. il nuovo canone di locazione deve essere inferiore rispetto all'ultimo importo corrisposto, fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, commi 222 e seguenti, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, per le amministrazioni statali.

Inoltre, al comma 1-bis, si prevede la possibilità per le amministrazioni, le Autorità indipendenti, la Consob e gli enti indicati al comma 1 (enti nazionali di previdenza e assistenza), per motivate esigenze, previo accordo con la proprietà, di entrare nel possesso anticipato anche di porzioni di immobili, corrispondendo, nei limiti delle risorse disponibili, una somma a titolo di anticipata occupazione, commisurata ai metri quadri delle porzioni occupate e alla durata della predetta anticipata occupazione e comunque non superiore a tre/dodicesimi del canone annuo congruito ai fini del contratto di locazione dell'immobile. Si chiarisce, altresì, che il possesso anticipato non ha effetti sulla durata del contratto di locazione come prevista dalle vigenti disposizioni e dagli specifici accordi contrattuali tra le parti (previsione inserita dall'art. 9, comma 7-ter, D.L. 16 giugno 2022, n. 68, convertito, con modificazioni, dalla L. 5 agosto 2022, n. 108).

<sup>62</sup> Cfr. articolo 183, comma 8-bis del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77

<sup>63</sup> Come modificato dall'art. 8-bis, comma 1, D.L. 27 gennaio 2022, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 marzo 2022, n. 25.

<sup>64</sup> Come modificato dall'art. 31, comma 1, D.L. 27 gennaio 2022, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla L. 28 marzo 2022, n. 25, e, successivamente, dall'art. 40, comma 2, lett. b), D.L. 30 aprile 2022, n. 36, convertito, con modificazioni, dalla L. 29 giugno 2022, n. 79.

degli interventi connessi alle suddette celebrazioni giubilari, da approvarsi con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, sentito il Ministro dell'economia e delle finanze. Si prevede, inoltre, che il Commissario straordinario coordini la realizzazione degli interventi ricompresi nel programma dettagliato, nonché di quelli funzionali all'accoglienza e alle celebrazioni del giubileo della Chiesa cattolica per il 2025, avvalendosi della società pubblica "Giubileo 2025" di cui al successivo **comma 427** - controllata dal Ministero dell'economia e delle finanze - che agisce anche in qualità di soggetto attuatore e di stazione appaltante per la realizzazione delle opere e l'approvvigionamento dei beni e dei servizi utili ad assicurare l'accoglienza e la funzionalità del Giubileo 2025. La società dovrà curare le attività di progettazione, di affidamento e realizzazione degli interventi, delle forniture e dei servizi. Ai sensi del **comma 429**, la citata società può avvalersi, previa stipula di apposite convenzioni, delle strutture e degli uffici tecnici e amministrativi della Regione Lazio, del Comune di Roma Capitale, dell'Agenzia del Demanio, dei Provveditorati interregionali delle opere pubbliche, nonché dei concessionari di servizi pubblici, nonché stipulare apposite convenzioni, anche a titolo oneroso, con società direttamente o indirettamente partecipate dallo Stato, da Roma Capitale o dalla Regione Lazio, ai fini dell'assistenza tecnica, operativa e gestionale, nei limiti delle risorse disponibili, anche in deroga alla disciplina del previgente codice dei contratti pubblici, (decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50), a eccezione delle norme che costituiscono attuazione delle disposizioni delle direttive 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, e 2014/25/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014;

- **comma 465**<sup>65</sup> ha stanziato risorse per il supporto tecnico-operativo e le attività connesse alla definizione, attuazione, e valutazione degli interventi previsti dall'art. 1, comma 2, lett. b) del D.L. 59/2021 (c.d. Fondo nazionale complementare), nonché per le attività connesse al contrasto del dissesto idrogeologico ed alla mitigazione del rischio sismico da avviare nei territori colpiti dagli eventi sismici del 2009 (Abruzzo) e del 2016-2017 (Centro-Italia), da ripartire tra il Commissario straordinario per il sisma del 2016, la Struttura di missione del sisma 2009<sup>66</sup> e il Dipartimento Casa Italia<sup>67</sup>;
- **commi da 475 a 477** recano misure per l'ammodernamento del parco infrastrutturale dell'Arma dei Carabinieri e della Guardia di Finanza finalizzate alla realizzazione di un programma pluridecennale per la costruzione di nuove caserme demaniali con le annesse pertinenze, nonché per la ristrutturazione, l'ampliamento, il completamento, l'esecuzione di interventi straordinari, l'efficientamento energetico e l'adeguamento antisismico di quelle già esistenti, comprese quelle confiscate alla criminalità organizzata. Si prevede anche l'acquisto, tramite l'Agenzia del demanio, di immobili privati, tra cui quelli già sede di presidi territoriali dell'Arma

---

<sup>65</sup> Come modificato dall'art. 1, comma 403, L. 30 dicembre 2023, n. 213, a decorrere dal 1° gennaio 2024

<sup>66</sup> Istituita dal D.P.C.M. 3 maggio 2021

<sup>67</sup> Istituito dall'art. 18-bis del D.L. 9 febbraio 2017, n.8, convertito, con modificazioni dalla L. 7 aprile 2017, n. 45 e disciplinato con il decreto della P.C.M. del 29 settembre 2020. Per l'attuazione di iniziative per la prevenzione e la riduzione del rischio sismico su immobili di interesse strategico, il Dipartimento Casa Italia e l'Agenzia del Demanio, l'11 aprile 2022, hanno sottoscritto un accordo che prevede di realizzare attività di progettazione o interventi di adeguamento e di miglioramento antisismico e, laddove indispensabili, interventi di efficientamento energetico.

dei carabinieri e della Guardia di finanza in regime di locazione, con conseguente adeguamento, nonché la permuta tra aree o immobili di proprietà dei comuni interessati, con aree o fabbricati di proprietà dello Stato. A tal fine viene istituito un apposito fondo, rispettivamente nello stato di previsione del Ministero della Difesa e del Ministero dell'economia e delle finanze. Ai fini della realizzazione del predetto programma straordinario la funzione di stazione appaltante è svolta dall'Agenzia del demanio, dai competenti provveditorati alle opere pubbliche o dagli enti locali, sulla base di accordi stipulati tra le amministrazioni interessate ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241;

- **commi 947 e 948**, recanti norme concernenti la Fondazione "*Biotecnopolo di Siena*". In particolare, si dispone che alla suddetta Fondazione possono essere concessi in uso, a titolo gratuito e con oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione a carico della stessa Fondazione, beni immobili facenti parte del demanio e del patrimonio disponibile dello Stato e che la concessione in uso di beni di particolare valore artistico e storico è effettuata d'intesa con il Ministero per i beni culturali<sup>68</sup>;
- **commi 1007 e 1008** recano autorizzazioni di spesa volte all'istituzione di due nuovi Musei e ad altri interventi per lo sviluppo dei beni culturali in provincia di Como<sup>69</sup>.
- **D.L. 21 marzo 2022, n. 21, convertito, con modificazioni, dalla Legge 20 maggio 2022, n. 41 - Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina**

L'**articolo 7-ter** prevede il potenziamento del programma di miglioramento della prestazione energetica degli immobili della pubblica amministrazione di cui all'articolo 5 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 (cosiddetto programma PREPAC) al fine di promuovere interventi di installazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili e relativi sistemi di accumulo dell'energia.

- **D.L. 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15 luglio 2022, n. 91 - Misure urgenti in materia di politiche energetiche nazionali, produttività delle imprese e attrazione degli investimenti, nonché in materia di politiche sociali e di crisi ucraina**

L'**articolo 26**<sup>70</sup> introduce alcune disposizioni volte a fronteggiare, nel settore degli appalti pubblici di lavori, gli aumenti eccezionali dei prezzi dei materiali da costruzione, dei carburanti e dei prodotti energetici.

---

<sup>68</sup> La previsione è stata inserita dall'articolo 1 comma 583 della Legge 30 dicembre 2024, n.207 - Legge di bilancio 2025

<sup>69</sup> In particolare, si prevede nello stato di previsione del Ministero della cultura, il "*Fondo per l'istituzione del Museo nazionale dell'astrattismo storico e del razionalismo architettonico di Como*", con una dotazione di € 1 mln per il 2022, mediante la realizzazione e l'adattamento della sede dello stesso a Palazzo Terragni (Ex casa del fascio di Como), di proprietà dello Stato appartenente al demanio storico artistico.

<sup>70</sup> Per l'interpretazione autentica del penultimo periodo del comma 6-bis, si veda l'art. 7-bis, comma 1, D.L. 24 febbraio 2023, n. 13, convertito, con modificazioni, dalla L. 21 aprile 2023, n. 41, in cui si prevede che tale disposizione è da intendersi nel senso che le stazioni appaltanti, per l'anno 2023, possono fare richiesta di accesso al Fondo per la prosecuzione delle opere pubbliche, purché la richiesta non riguardi le medesime lavorazioni eseguite e contabilizzate nel 2022 per le quali risulti che si è acceduto alle risorse dei Fondi di cui al comma 4, lettere a) e b) del citato articolo 26.

- **D.L. 16 giugno 2022, n. 68, convertito, con modificazioni, dalla Legge 5 agosto 2022, n. 108 - Disposizioni urgenti per la sicurezza e lo sviluppo delle infrastrutture, dei trasporti e della mobilità sostenibile, nonché in materia di grandi eventi**

L'**articolo 3** contiene misure per l'ammodernamento, l'efficientamento e la riqualificazione energetica delle infrastrutture delle Capitanerie di porto – Guardia Costiera, su tutto il territorio nazionale, in analogia con il programma previsto dalle disposizioni di cui all'art. 1, commi 475 e 476, della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (per l'Arma dei Carabinieri e la Guardia di Finanza). L'Agenzia del demanio può svolgere le funzioni di stazione appaltante.

L'**articolo 9, al comma 7-bis**, introduce una disposizione in materia di spese strumentali di cui all'art. 23 commi 11-*bis* e 11-*ter* del previgente Codice dei contratti pubblici (D. Lgs. 50 del 2016), finalizzata ad estendere l'applicabilità della disciplina sulle spese tecniche connesse agli interventi rientranti nel sistema del c.d. "Manutentore Unico", al periodo intercorrente tra l'abrogazione dell'articolo 92, comma 7-bis del D. Lgs. n. 163 del 2016 (19 aprile 2016) e l'entrata in vigore della legge di conversione del D.L. "Sblocca Cantieri" (18 giugno 2019).

- **Legge 5 agosto 2022, n. 118 - Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2021**

L'**articolo 2**<sup>71</sup> contiene la delega al governo per la costituzione e il coordinamento di un sistema informativo di rilevazione delle concessioni di beni pubblici al fine di promuovere la massima pubblicità e trasparenza, anche in forma sintetica, dei principali dati e delle informazioni relativi a tutti i rapporti concessori in essere.

L'**articolo 3**<sup>72</sup> contiene disposizioni sull'efficacia delle concessioni demaniali marittime, lacuali e fluviali e dei rapporti di gestione per finalità turistico-ricreative e sportive di cui viene stabilita l'efficacia fino al 30 settembre 2027 o a un termine successivo, comunque non oltre il 31 marzo 2028, in caso di ragioni oggettive che impediscano la conclusione della procedura selettiva (di cui al successivo articolo 4) entro il 30 settembre 2027.

L'**articolo 4**<sup>73</sup> introduce nuove disposizioni in materia di affidamento delle concessioni demaniali marittime, lacuali e fluviali per finalità turistico-ricreative e sportive nel rispetto dei principi dell'Unione

---

<sup>71</sup> Il termine per l'esercizio della delega legislativa in materia di mappatura delle concessioni di beni demaniali di cui all'art. 2 è stato prorogato dall'articolo 1 comma 8 della Legge 24 febbraio 2023, n. 14, di conversione del D.L. 29 dicembre 2022 n. 198. In virtù dell'approvazione di questa modifica, il termine per esercitare la delega è scaduto il 27 luglio 2023.

<sup>72</sup> I termini di cui all'articolo 3 sono stati così modificati dagli artt. 10-quater, comma 3, e 12, comma 6-sexies, lett. c), D.L. 29 dicembre 2022, n. 198, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 febbraio 2023, n. 14, e, successivamente, dall'art. 1, comma 1, lett. a), n. 3), D.L. 16 settembre 2024, n. 131, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 novembre 2024, n. 166. Il medesimo articolo 3 ha abrogato i commi 675-685 della Legge 30 dicembre 2018, n. 145, che avevano previsto una generale revisione della materia delle concessioni demaniali marittime da attuarsi tramite l'adozione di un apposito D.P.C.M. avente natura regolamentare, mai adottato. In particolare, i commi 682, 683 e 684 avevano disposto una proroga automatica e generalizzata, fino al 31 dicembre 2033, delle concessioni demaniali marittime (di cui comma 1 dell'articolo 01 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 400) in essere alla data di entrata in vigore della medesima legge di bilancio (1.1.2019), nonché di quelle vigenti alla data di entrata in vigore del decreto-legge 31 dicembre 2009, n. 194, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25. L'articolo 3, inoltre, ha abrogato il comma 1 dell'articolo 100 del D.L. 14 agosto 2020, n. 104 convertito, con modificazioni, dalla Legge del 13.10.2020, n. 126, che aveva esteso la durata di quindici anni alle concessioni lacuali, fluviali e marittime, comprese quelle per la nautica da diporto e strutture turistico-ricreative nel demanio marittimo, ai sensi dei sopra citati commi 682 e 683, articolo 1, della legge n. 145 del 2018.

<sup>73</sup> L'articolo 4 è stato interamente sostituito dall'articolo 1 del decreto-legge 16 settembre 2024, n. 131, convertito con modificazioni dalla L. 14 novembre 2024, n. 166 (cd. decreto Salva infrazioni).

---

Europea.

- **Legge 29 dicembre 2022, n. 197 - Legge di Bilancio 2023**

L'art. 1, commi da 404 a 413, disciplinano l'istituzione e il funzionamento della fondazione denominata "*Centro Italiano per il design dei circuiti integrati a semiconduttore*". In particolare, il **comma 408** stabilisce che a detta fondazione possono essere concessi, in comodato gratuito, beni immobili facenti parte del demanio e del patrimonio disponibile e indisponibile dello Stato. L'affidamento in comodato di beni di particolare valore artistico e storico è effettuato dall'amministrazione competente, d'intesa con il Ministro della cultura, fermo restando il relativo regime giuridico dei beni demaniali, previsto dagli articoli 823 e 829, primo comma del Codice civile.

- **D.L. 29 dicembre 2022 n. 198, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 febbraio 2023, n.14 - Disposizioni urgenti in materia di termini legislativi**

L'**articolo 10-ter** ha previsto che i titolari delle concessioni demaniali marittime ad uso turistico-ricreativo e dei punti di approdo con le medesime finalità turistico-ricreative, che utilizzino manufatti amovibili di cui alla lettera e.5) del comma 1 dell'articolo 3 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, possono mantenere installati i predetti manufatti fino al 31 dicembre 2023, nelle more del riordino della materia previsto dall'articolo 1, comma 18, del D.L. 30 dicembre 2009, n. 194, fermo restando il carattere di amovibilità dei manufatti medesimi.

Il **comma 4, dell'articolo 16** ha prorogato al 31 dicembre 2024 le concessioni degli impianti sportivi ubicati su terreni demaniali o comunali alle società e alle associazioni sportive dilettantistiche senza scopo di lucro, colpite dall'emergenza epidemiologica da COVID-19 e dagli effetti derivanti dall'aumento del costo dell'energia.

- **D.L. 24 febbraio 2023, n. 13, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 aprile 2023 n. 41 - Disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e del Piano nazionale degli investimenti complementari al PNRR (PNC)**

L'**articolo 4-bis** è volto a dare attuazione alla riforma 1.11 del PNRR "*Riduzione dei tempi di pagamento delle pubbliche amministrazioni e delle autorità sanitarie*", prevedendo che le amministrazioni centrali dello Stato adottino specifiche misure, anche di carattere organizzativo, per rendere efficienti i processi di spesa. In particolare, il **comma 2** stabilisce che tutte le amministrazioni pubbliche (di cui all'art. 1, comma 2, del D.Lgs. n. 165 del 2001), nell'ambito dei sistemi di valutazione della performance previsti dai rispettivi ordinamenti, provvedono ad assegnare ai dirigenti responsabili dei pagamenti delle fatture commerciali, nonché ai dirigenti apicali, specifici obiettivi annuali per il rispetto dei tempi di pagamento, individuati con riferimento all'indicatore di ritardo annuale e valutati ai fini del riconoscimento della retribuzione di risultato, in misura non inferiore al 30 per cento. La verifica del raggiungimento degli obiettivi è effettuata dal competente organo di controllo di regolarità amministrativa e contabile. Infine, si prevede al **comma 3** che la Ragioneria generale dello Stato definisce, entro 30 giorni dall'entrata in

vigore della legge di conversione, la base di calcolo e le modalità di rappresentazione degli indicatori previsti dalla riforma 1.11 del PNRR.

L'**articolo 8-bis, commi da 1 a 4**, reca disposizioni relativamente al Fondo per l'avvio delle opere indifferibili, con particolare riguardo alle modalità di assegnazione delle risorse per le opere, oggetto di affidamento mediante degli accordi quadro, avviate nel periodo dal 1° gennaio 2022 al 17 maggio 2022 e finanziate in tutto o in parte con le risorse previste dal PNRR.

L'**articolo 14** introduce ulteriori misure di semplificazione in materia di affidamento dei contratti pubblici PNRR e PNC e in materia di procedimenti amministrativi: il **comma 4-bis** prevede che talune disposizioni in materia di verifiche antimafia e protocolli di legalità<sup>74</sup> si applicano fino al 31 dicembre 2026 (ultima annualità del PNRR), in luogo del termine del 30 giugno 2023, previsto precedentemente; il **comma 4-ter** reca disposizioni concernenti programmi finanziati sia con risorse del PNRR, sia con risorse del PNC che prevedono la possibilità di disporre, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, su proposta dell'Amministrazione titolare del relativo programma, un'assegnazione delle risorse finanziarie che ponga specifici interventi esclusivamente a carico del PNC, nei limiti delle risorse disponibili. Si specifica che deve comunque essere mantenuto il rispetto del cronoprogramma sotteso agli interventi e la coerenza con gli impegni assunti con la Commissione europea, nel PNRR, sull'incremento della capacità di spesa collegata all'attuazione degli interventi del PNC; il **comma 9-bis** dispone in ordine alle modalità di accesso alle risorse del Fondo per la prosecuzione delle opere pubbliche<sup>75</sup> finalizzate a fronteggiare gli aumenti eccezionali dei prezzi dei materiali da costruzione, nonché dei carburanti e dei prodotti energetici, con riguardo agli appalti pubblici di lavori.

L'**articolo 15**<sup>76</sup> prevede che l'Agenzia del Demanio possa contribuire, anche finanziariamente, al raggiungimento degli obiettivi previsti nel PNRR in tema di housing universitario e di realizzazione di nuovi impianti sportivi e, al contempo, assicura il recupero e la rifunzionalizzazione di beni statali che sono inutilizzati e che non risultano concretamente destinabili ad altre finalità statali. Inoltre, è prevista la possibilità per l'Agenzia di destinare risorse dal proprio Piano degli investimenti per tali finalità, contribuendo con gli asset in gestione alle missioni PNRR, nonché di fare ricorso agli strumenti di partenariato pubblico-privato per la progettazione, costruzione, ristrutturazione e gestione.

L'**articolo 15-bis** disciplina la procedura di trasferimento, a titolo gratuito, della proprietà di immobili statali, in gestione all'Agenzia del Demanio, in favore degli Enti Territoriali che ne facciano richiesta entro il 31.12.2025<sup>77</sup> e che risultano essere interessati da progetti di riqualificazione per scopi istituzionali o sociali recanti apposito finanziamento, ovvero interessati da interventi da candidare al finanziamento, anche solo parzialmente, nell'ambito delle misure previste dal PNRR, nonché dal PNC e dal PNIEC 2030, al fine di contribuire alla rigenerazione del tessuto socio-economico, di incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi urbani e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché di promuovere la riqualificazione urbana attraverso il recupero, la ristrutturazione ecosostenibile delle

---

<sup>74</sup> Recate dall'articolo 3, commi da 1 a 6, del D.L. n. 76 del 2020, come convertito dalla legge n. 120 del 2020

<sup>75</sup> Cfr. articolo 7, comma 1, del D.L. n. 76 del 2020, convertito, dalla legge n. 120 del 2020

<sup>76</sup> Come modificato dall'articolo 17, comma 2 del D.L. 2 marzo 2024, n. 19, convertito con modificazioni dalla L. 29 aprile 2024, n. 56 e dall'articolo 6 DL 160/2024, conv. L. 20 dicembre 2024, n. 199.

<sup>77</sup> Termine prorogato dall'articolo 3, comma 3, del D.L. 27 dicembre 2024, n. 202, conv. L. 21 febbraio 2025, n. 15.

strutture edilizie e delle aree pubbliche e di sostenere progetti legati alle smart cities (trasporti e consumo energetico).

L'**articolo 16** prevede la possibilità, anche per l'Agenzia del demanio, di individuare beni immobili di proprietà dello Stato per installare impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, per il perseguimento della resilienza energetica nazionale mediante una gestione del patrimonio pubblico orientata anche al conseguimento di obiettivi di risparmio energetico. Si prevede, altresì, la possibilità per l'Agenzia di procedere alla costituzione di comunità energetiche rinnovabili nazionali, in analogia a quanto già previsto da diverse disposizioni normative per altre Amministrazioni (Min Difesa, Min Interno per VVF e CC).

L'**articolo 17** ha introdotto una serie di disposizioni in materia di accordi quadro e di convenzioni delle centrali di committenza, volte a non pregiudicare il perseguimento degli obiettivi previsti dal PNRR, tenuto conto dei tempi necessari all'indizione di nuove procedure di gara<sup>78</sup>.

L'**articolo 31**<sup>79</sup> introduce specifiche disposizioni per consentire la concreta fruizione del compendio di proprietà dello Stato sito in Roma, denominato «Città dello Sport» per ospitare le celebrazioni del Giubileo della Chiesa Cattolica per il 2025, consentendo il finanziamento di interventi essenziali ed indifferibili ai sensi del DPCM 15 dicembre 2022, per i quali l'Agenzia del demanio è Soggetto Attuatore, prevedendo anche l'introduzione di misure semplificate ed acceleratorie per l'affidamento e la conclusione delle attività di progettazione e realizzazione di tali interventi, in tempi utili, necessari alla concreta fruizione del compendio. In particolare, il nuovo comma 2 *bis* dispone che, le disposizioni di cui al comma 2 di cui allo stesso articolo 31 sono applicabili fino al 31 dicembre 2027. Per tali finalità, l'Agenzia del demanio è autorizzata ad affidare la progettazione, la realizzazione e la gestione anche per lotti funzionali e ricorrendo ad iniziative di partenariato pubblico privato, la cui valutazione è effettuata d'intesa con la Regione Lazio e il Comune di Roma Capitale, in ragione dei principi di sussidiarietà verticale ai sensi dell'articolo 175 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e dei contenuti delle decisioni Eurostat. Per le medesime finalità di riqualificazione e riconversione del compendio, l'Agenzia, d'intesa con i predetti enti territoriali può utilizzare la concessione del diritto di superficie sullo stesso o parte di esso per una durata non superiore a novanta anni ovvero ricorrere alla concessione di valorizzazione di cui all'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per la medesima durata, in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.

L'**articolo 46** consente che i lavori di manutenzione ordinaria riguardanti immobili di proprietà pubblica e con destinazione d'uso pubblico sottoposti a tutela in base al Codice dei beni culturali, ove interessati

---

<sup>78</sup> In particolare, il comma 3 prevede che gli importi e i quantitativi massimi complessivi delle convenzioni quadro e degli accordi quadro stipulati da Consip S.p.A. e funzionali alla realizzazione delle condizionalità previste dalla milestone M6C2-7 del PNRR, efficaci alla data di entrata in vigore del D.L., sono incrementati in misura pari al 50 per cento del valore iniziale, anche laddove sia stato già raggiunto l'importo o il quantitativo massimo. Tale incremento è autorizzato purché si tratti di convenzioni o accordi quadro diversi da quelli di cui sia stato autorizzato l'incremento da precedenti disposizioni di legge. In relazione a tale incremento, si prevede che l'aggiudicatario possa esercitare il diritto di recesso entro e non oltre quindici giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto. Si è prevede, inoltre, che l'aggiudicatario, previa autorizzazione da parte di Consip S.p.A., possa eseguire parte della prestazione oggetto delle convenzioni e degli accordi quadro stipulati dalla medesima Consip S.p.A. avvalendosi di altri operatori economici, a prescindere dalla loro eventuale partecipazione alla medesima procedura, purché all'atto dell'offerta siano stati indicati i servizi e le forniture da subappaltare.

<sup>79</sup> Come modificato dall'articolo 15, comma 2, del D.L. 27 dicembre 2024, n. 202, conv. L. 21 febbraio 2025, n. 15 "Disposizioni urgenti in materia di termini normativi".

---

da interventi del PNRR o del PNC, possano essere iniziati mediante segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA), anziché previa autorizzazione.

I **commi da 1-bis a 1-quater dell'articolo 51** recano disposizioni in materia di assegnazione dei rimborsi riconosciuti dalla Commissione europea a fronte di spese sostenute con risorse nazionali e rendicontate nell'ambito dei programmi nazionali e regionali (PON e POR) cofinanziati dai Fondi strutturali 2014-2020 e 2021-2027, a seguito di variazioni del tasso di cofinanziamento dei predetti programmi, a una o più linee di intervento finanziate sul conto corrente di tesoreria dedicato agli Interventi Complementari alla programmazione comunitaria (POC).

- **D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 - Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici**

Il nuovo codice dei contratti pubblici di cui al D. Lgs. n. 36/2023<sup>80</sup> ha sostituito il previgente Codice di cui al D. Lgs n. 50/2016, al fine di razionalizzare, riordinare e semplificare la disciplina vigente in materia di contratti pubblici, anche alla luce degli obiettivi del PNRR. In particolare, il **comma 4 dell'articolo 63** prevede l'iscrizione di diritto dell'Agenzia del demanio nell'elenco delle stazioni appaltanti qualificate di cui al comma 1 del medesimo articolo 63 (riproponendo la previsione di cui all'articolo 38<sup>81</sup> del previgente Codice).

Il **comma 11 dell'articolo 41** pone a carico delle risorse iscritte sui pertinenti capitoli dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, trasferite all'Agenzia del demanio, le spese strumentali, dovute anche a sopralluoghi, riguardanti le attività di predisposizione del piano generale degli interventi del sistema accentrato delle manutenzioni, di cui all'art. 12 del D.L. n. 98/2011 (riproponendo la previsione, di cui al comma 11-ter dell'articolo 23 del previgente Codice).

- **D.L. 1° giugno 2023, n. 61, convertito, con modificazioni, dalla Legge 31 luglio 2023, n. 100 - Interventi urgenti per fronteggiare l'emergenza provocata dagli eventi alluvionali verificatisi a partire dal 1° maggio 2023 nonché disposizioni urgenti per la ricostruzione nei territori colpiti dai medesimi eventi**

Il provvedimento disciplina il coordinamento delle procedure e delle attività di ricostruzione sui territori delle regioni Emilia-Romagna, Toscana e Marche, ricompresi nell'allegato 1 al D.L., per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza.

L'**articolo 20-octies** disciplina la procedura per la programmazione, la progettazione e la realizzazione degli interventi per la ricostruzione, la riparazione e il ripristino degli edifici pubblici, nonché sui beni del patrimonio culturale.

L'**articolo 20-novies** individua l'Agenzia del demanio tra i soggetti attuatori per gli interventi di riparazione, ripristino o ricostruzione delle opere pubbliche e dei beni culturali di cui all'articolo 20-octies (**comma 1**). Inoltre, prevede la possibilità per l'Agenzia di svolgere la funzione di soggetto attuatore

---

<sup>80</sup> Come modificato dal D.lgs. 31.12.2024, n. 209.

<sup>81</sup> L'articolo 16-bis, comma 8, del D.L. 21 ottobre 2021, n. 146 convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 dicembre 2021, n. 215 ha inserito l'Agenzia del demanio nell'elenco delle stazioni appaltanti qualificate di cui all'art. 38, comma 1, del previgente Codice dei contratti pubblici (d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50).

---

relativamente a taluni degli interventi sugli immobili di proprietà di enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, di competenza delle Diocesi (**comma 4**). Il Commissario straordinario alla ricostruzione può avvalersi, previa convenzione e senza oneri per le prestazioni rese, della Struttura per la progettazione di beni e di edifici pubblici di cui all'articolo 1, commi da 162 a 170, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, per la progettazione di interventi sugli immobili pubblici danneggiati dagli eventi calamitosi di cui all'articolo 1, individuati nell'ambito della predetta convenzione e nel limite delle risorse disponibili a legislazione vigente per le attività della citata struttura (**comma 6**).

- **D.L. 22 giugno 2023, n. 75, convertito, con modificazioni, dalla Legge 10 agosto 2023, n. 112 - Disposizioni urgenti in materia di organizzazione delle pubbliche amministrazioni, di agricoltura, di sport, di lavoro e per l'organizzazione del Giubileo della Chiesa cattolica per l'anno 2025**

Ai sensi del **comma 6 dell'articolo 1-ter** si applicano anche all'Agenzia del demanio, previa definizione in via convenzionale delle relative modalità, le disposizioni di cui ai commi da 1 a 4 del medesimo articolo 1 ter, che prevedono che il Ministero dell'economia e delle finanze e le Agenzie fiscali, stipulino con il Dipartimento della funzione pubblica della Presidenza del Consiglio dei ministri e con la Scuola nazionale della pubblica amministrazione (SNA) apposite convenzioni per definire l'articolazione della formazione dedicata, di carattere teorico, pratico o divulgativo, e l'individuazione dei contenuti dei programmi di formazione del personale dirigenziale e del comparto nelle materie della fiscalità.

L'**articolo 28-quinquies** istituisce, presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, una Cabina di regia per l'individuazione delle direttive in materia di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare Pubblico. Detta Cabina è presieduta dal Ministro dell'economia e delle finanze o da un suo delegato, ed è composta da rappresentanti di varie amministrazioni ed enti, inclusa l'Agenzia del demanio.

- **D.Lgs. 26 luglio 2023, n. 106 - Attuazione della delega di cui all'articolo 2 della legge 5 agosto 2022, n. 118, per la mappatura e la trasparenza dei regimi concessori di beni pubblici**

L'**articolo 1** istituisce, presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, il "*Sistema informativo di rilevazione delle concessioni di beni pubblici*" (c.d. SICONBEP), al fine di promuovere la massima pubblicità e trasparenza, anche in forma sintetica, dei principali dati e delle informazioni relativi alle concessioni di beni pubblici.

- **D.L. 10 agosto 2023, n. 105, convertito, con modificazioni, dalla Legge 9 ottobre 2023, n. 137 - Disposizioni urgenti in materia di processo penale, di processo civile, di contrasto agli incendi boschivi, di recupero dalle tossicodipendenze, di salute e di cultura, nonché in materia di personale della magistratura e della pubblica amministrazione**

L'**articolo 11** prevede che, fino al 31 dicembre 2026, le amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 possano trattenere in servizio i dirigenti generali dei dipartimenti, o delle strutture corrispondenti, con esclusione di quelli già collocati in quiescenza, che siano attuatori di interventi previsti dal PNRR. Inoltre, viene prevista la disapplicazione per gli incarichi di vertice degli uffici di diretta collaborazione delle autorità politiche, conferiti a lavoratori privati o pubblici collocati in quiescenza, del divieto di cui all'articolo 5, comma 9, del D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito,

---

con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135. Resta, comunque, fermo il divieto per le amministrazioni e gli enti pubblici compresi nell'elenco ISTAT di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, di erogare ai soggetti già titolari di trattamenti pensionistici erogati da gestioni previdenziali pubbliche, trattamenti economici onnicomprensivi che, sommati al trattamento pensionistico, eccedano il limite fissato ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 1, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Del pari resta escluso il divieto di cumulo di cui agli articoli 14, comma 3, e 14.1, comma 3, del D.L. 28 gennaio 2019, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 marzo 2019, n. 26.

- **Legge 30 dicembre 2023, n. 213 – Legge di bilancio 2024**

**All'articolo 1:**

- **comma 75** prevede che l'Agenzia per la cybersicurezza nazionale per i contratti di locazione passiva o di acquisto di immobili da destinare a sede istituzionale, in relazione alla protezione degli interessi di cyber sicurezza dello Stato, ha facoltà di chiedere la congruità del canone di locazione e del prezzo di acquisto all'Agenzia del demanio ai sensi dell'articolo 2, comma 222, della legge n. 191 del 2009, e dell'articolo 12, comma 1-bis, del D.L. n. 98 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 111 del 2011, fermo restando l'obbligo di chiedere la verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica di cui al medesimo articolo 12 del D.L. n. 98 del 2011;
- **comma 76** autorizza il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al fine di razionalizzare l'assetto logistico del predetto Dicastero e di conseguire un risparmio di spesa nella gestione degli immobili destinati alle proprie sedi istituzionali nel territorio di Roma Capitale, previa ricerca di mercato, e ferma restando l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 3, commi 6 e 10 del D.L. n. 95 del 2012, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 135 del 2012, nonché dall'articolo 2, comma 222 e seguenti della legge n. 191/2009, a stipulare con organismi pubblici o privati contratti di locazione di immobili, nel limite di 7,5 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2024, da destinare a sedi istituzionali centrali. La norma in questione dispone altresì che, a conclusione delle predette operazioni di riallocazione logistica degli uffici centrali, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti è tenuto a rilasciare all'Agenzia del demanio gli immobili statali di cui è usuario nello stato di fatto in cui si trovano;
- **commi 205 e 206** introducono una norma di interpretazione autentica dell'articolo 3 del d.lgs. del Capo provvisorio dello Stato 12 agosto 1947, n.869, ratificato dalla legge 21 maggio 1951, n.498, chiarendo che l'Agenzia del demanio, agenzia fiscale istituita ai sensi dell'articolo 57 del d.lgs. 30 luglio 1999 n. 300, cui è stata attribuita la natura giuridica di ente pubblico economico dall'articolo 3 del d.lgs. 3 luglio 2003 n. 173 è esclusa dall'applicazione delle norme in materia di intervento straordinario di integrazione salariale di cui al titolo primo, capo terzo del d.lgs. 14 settembre 2015 n. 148;
- **comma 294** introduce alcune misure per completare gli interventi infrastrutturali, portuali e ambientali per favorire la riqualificazione industriale e lo sviluppo produttivo dell'area del polo siderurgico di Piombino, riconosciuta in situazione di crisi complessa ai sensi del D.L. 26 aprile 2013, n. 43 convertito con modificazioni dalla legge 24 giugno 2013;

- **comma 400 - 402** prevedono l'istituzione, nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, per il successivo trasferimento al bilancio autonomo della Presidenza del Consiglio dei ministri, di un Fondo per il finanziamento di un programma di mitigazione strutturale della vulnerabilità sismica degli edifici pubblici, con una dotazione pari a 45 milioni di euro per l'anno 2024 e a 60 milioni di euro per ciascuno degli anni 2025, 2026, 2027 e 2028; con decreto del Ministro per la protezione civile e le politiche del mare, su proposta della Cabina di coordinamento, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze è approvato il Programma, che individua le priorità di intervento, il quadro finanziario, le modalità di monitoraggio sullo stato di attuazione e le modalità di revoca dei finanziamenti; all'attuazione del predetto Programma possono concorrere risorse già disponibili a legislazione vigente provenienti dal bilancio statale, nonché risorse europee e nazionali della coesione allo scopo destinate ; l'istituzione, di una Cabina di coordinamento delle politiche attive per la riduzione della vulnerabilità sismica degli edifici pubblici, presieduta congiuntamente dal capo del Dipartimento Casa Italia e dal capo del Dipartimento della protezione civile della Presidenza del Consiglio dei ministri, composta, tra gli altri anche dell'Agenzia del demanio; ai componenti della Cabina di coordinamento di cui al presente comma non spettano emolumenti, compensi, gettoni di presenza o rimborsi comunque denominati.
  
- **D.L. 2 marzo 2024, n. 19, convertito, con modificazioni, dalla L. 29 aprile 2024, n. 56 - Ulteriori disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)**

**L'articolo 5, comma 2** prevede la nomina di un apposito Commissario straordinario per assicurare il conseguimento entro il 30 giugno 2026 degli obiettivi della M4C1 del PNRR relativa alla realizzazione di nuovi posti letto destinati agli studenti universitari.

**L'articolo 6** prevede la nomina di un apposito Commissario straordinario per assicurare la rapida realizzazione degli interventi di recupero, rifunzionalizzazione e valorizzazione di beni confiscati alla criminalità organizzata ai sensi del decreto legislativo n. 159/2011 (M5C3, Investimento 2 del PNRR) che opera presso il Ministero dell'interno.

**L'articolo 7** prevede la nomina di un apposito Commissario straordinario per il superamento degli insediamenti abusivi per combattere lo sfruttamento dei lavoratori in agricoltura (M5C2, Investimento 2.2. del PNRR), che opera presso il Ministero del lavoro e delle politiche sociali.

Per l'espletamento delle attività di competenza è riconosciuta ai predetti Commissari straordinari la possibilità di avvalersi, mediante apposite convenzioni e senza aggravii finanziari, tra gli altri, anche dell'Agenzia del demanio.

- **D.L. 29 marzo 2024, n. 39, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 maggio 2024, n. 67 - Misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119 e 119-ter del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77**

Il **comma 6 dell'articolo 9-bis** prevede un incremento di 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027 delle risorse assegnate all'Agenzia del demanio per l'acquisto, la manutenzione e la

---

ristrutturazione di immobili. La copertura degli oneri finanziari derivanti dalla predetta previsione è disciplinata al **comma 10** del medesimo articolo 9-*bis*.

- **D.Lgs. 27 dicembre 2024, n. 219 - Costituzione dell'Albo nazionale delle attività commerciali, delle botteghe artigiane e degli esercizi pubblici, tipizzati sotto il profilo storico-culturale o commerciale, ai fini della valorizzazione turistica e commerciale di dette attività, in attuazione dell'articolo 27, comma 1, lettera I-bis della legge 5 agosto 2022, n. 118**

Il provvedimento stabilisce che i comuni, le unioni di comuni, le città metropolitane, le province, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono costituire propri albi delle attività commerciali, delle botteghe artigiane e, ove previsto dalle norme regionali o locali, degli esercizi pubblici storici, insistenti nel proprio territorio, nei quali sono elencate le attività esistenti da almeno cinquanta anni o altro periodo già stabilito dalle normative regionali, che siano connotati da un particolare interesse merceologico o culturale o storico o artistico o turistico ovvero legato alle tradizioni locali, anche in connessione con le aree in cui sono insediati, dandone adeguata informazione nei siti internet istituzionali. Al **comma 1 dell'articolo 5** si prevede il riconoscimento in favore dei gestori di attività storiche del diritto di prelazione di cui all'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 sull'immobile in cui svolgono l'attività, in caso di cessione o vendita, anche dell'intero complesso immobiliare. La norma chiarisce che i gestori dell'attività storica devono utilizzare i locali in forza di un contratto di locazione o di altro legittimo titolo che ne consente la detenzione o il possesso.

- **Legge 30 dicembre 2024, n. 207 - Legge di bilancio 2025**

#### **L'articolo 1:**

- **comma 402** prevede l'adozione di un Piano nazionale per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, denominato "Piano casa Italia", al fine di contrastare il disagio abitativo sul territorio nazionale, anche mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico esistente e il contenimento del consumo di suolo;
- **comma 830**, prevede che per l'anno 2025 le amministrazioni inserite nel conto economico consolidato e individuate ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196 (tra cui le agenzie fiscali), nei rispettivi raggruppamenti istituzionali, possono procedere ad assunzioni con rapporto di lavoro a tempo indeterminato nei limiti della spesa determinata sulla base dei rispettivi ordinamenti ridotta di un importo pari al 25 per cento di quella relativa al personale cessato nell'anno precedente;
- **commi 829 e 830** contengono disposizioni che prevedono una riduzione del turn over del personale pubblico, in particolare il comma 830 dispone che per l'anno 2025 le agenzie fiscali, gli enti di regolazione dell'attività economica, gli enti produttori di servizi tecnici e economici, gli enti produttori di servizi assistenziali, ricreativi e culturali, le Autorità di bacino distrettuali, le fondazioni lirico-sinfoniche, i teatri nazionali e di rilevante interesse culturale e le altre amministrazioni locali, inserite nel conto economico consolidato e individuate ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nei rispettivi raggruppamenti istituzionali, possono procedere ad assunzioni con rapporto di lavoro a tempo indeterminato nei

limiti della spesa determinata sulla base dei rispettivi ordinamenti ridotta di un importo pari al 25 per cento di quella relativa al personale cessato nell'anno precedente;

- **commi 846-849**, contengono misure in materia di organi amministrativi di enti che introducono alcuni limiti ai compensi a carico delle finanze pubbliche spettanti a una serie di soggetti. Si prevede, tra l'altro, un tetto di importo pari a 120.000 euro annui ai compensi spettanti agli organi amministrativi di vertice, nominati a partire dal 1° gennaio 2025, delle amministrazioni pubbliche – escluse le autorità amministrative indipendenti e le società a controllo pubblico – e dei soggetti che ricevono contributi a carico della finanza pubblica;
  - **comma 868** prevede che i beni sottoposti a confisca nell'ambito dei procedimenti per reati tributari di cui al decreto legislativo 10 marzo 2000, n. 74, diversi dal denaro e dalle disponibilità finanziarie, possono essere assegnati agli organi dell'amministrazione finanziaria che ne facciano richiesta.
- **D.L. 31 dicembre 2024, n. 208 convertito, con modificazioni, dalla L. 28 febbraio 2025, n. 20 - Misure organizzative urgenti per fronteggiare situazioni di particolare emergenza, nonché per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza**

L'**articolo 1** affida al Commissario straordinario di Caivano<sup>82</sup> il compito di predisporre ed attuare un piano straordinario di interventi infrastrutturali e di progetti di riqualificazione sociale di sei Comuni e aree metropolitane ad alta vulnerabilità sociale: Rozzano (MI), Roma-Quartiere Alessandrino-Quarticciolo, Napoli -Quartiere Scampia-Secondigliano, Orta Nova (FG), Rosarno-San Ferdinando (RC), Catania - Quartiere San Cristoforo, Palermo-Borgonuovo, prevedendo, laddove occorra, anche una semplificazione per le procedure di concessione di immobili pubblici per fini sociali, con particolare riferimento al sostegno a enti del terzo settore operanti in ambito artistico e culturale, sociosanitario, sportivo, di contrasto alla povertà educativa e per l'integrazione.

- **Decreto-legge 14 marzo 2025, n. 25, convertito, con modificazioni dalla L. 9 maggio 2025, n. 69**

L'**articolo 12, comma 11**, prevede, che limitatamente agli anni 2025 e 2026, le pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, possono risolvere, con un preavviso di sei mesi, il rapporto di lavoro relativamente al personale in possesso di un'età anagrafica ridotta al massimo di due anni rispetto a quella prevista dall'articolo 24, comma 6, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, in ogni caso nel limite massimo del quindici per cento dei soggetti in possesso congiuntamente dei requisiti anagrafici e contributivi previsti dalla normativa vigente con riferimento alle suddette annualità.

---

<sup>82</sup> Nominato ai sensi dell'articolo 1, comma 1, del D.L. 15 settembre 2023, n. 123, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 novembre 2023, n. 159

- **Legge 18 marzo 2025, n. 40 - Legge quadro in materia di ricostruzione post-calamità**

L'**articolo 13** <sup>83</sup> contiene specifiche disposizioni in tema di ricostruzione di edifici pubblici. L'**articolo 14** individua, alla **lett. d)** l'Agenzia del demanio tra i soggetti attuatori degli interventi relativi alle opere pubbliche e ai beni culturali. L'**articolo 16** disciplina i criteri di individuazione della centrale di committenza da parte dei soggetti attuatori di cui all'articolo 14 per la realizzazione degli interventi pubblici relativi alle opere pubbliche e ai beni culturali di propria competenza. In relazione alla diversa tipologia di soggetti attuatori, la centrale unica di committenza è individuata (lett. c) nell'Agenzia del demanio, per gli interventi in relazione ai quali la stessa Agenzia svolge la funzione di soggetto attuatore ai sensi dell'articolo 14, comma 1, lettera d), salva in ogni caso la facoltà, per la stessa Agenzia del demanio, di individuare quale centrale unica di committenza uno dei soggetti di cui alla lettera b) del comma in esame. I rapporti tra i soggetti attuatori e la centrale unica di committenza possono essere regolati mediante convenzione, e gli eventuali oneri sono coperti dalle risorse iscritte nella contabilità speciale del Commissario straordinario.

- **D.L. 21 maggio 2025, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla Legge 18 luglio 2025 n. 105**

L'**articolo 3** introduce disposizioni transitorie, fino al 30.6.2026, in materia di classi d'uso degli uffici pubblici ai fini della verifica sismica. L'**articolo 6, al comma 1**, introduce una disposizione finalizzata a chiarire il criterio e le modalità di aggiornamento annuale dei canoni demaniali marittimi di cui all'art. 04 del DL n. 400/1993, in relazione all'indice dei prezzi da applicare.

- **Decreto del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica 7 agosto 2025 - Incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili» (c.d. Decreto "Conto Termico 3.0")**

Il cd. decreto "Conto Termico 3.0" aggiorna la disciplina per l'incentivazione di interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica (artt. 4, 5, 6) e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili (artt. 7, 8, 9). L'articolo 2 prevede un'ampia definizione di "amministrazioni pubbliche", nella quale rientrano, tra gli altri, "le amministrazioni di cui all'art. 1, comma 2 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, i loro consorzi o associazioni per qualsiasi fine istituiti, gli enti pubblici economici e le autorità di sistema portuale nonché gli enti contenuti nell'elenco delle amministrazioni pubbliche divulgato dall'ISTAT secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 3 della legge 31 dicembre 2009, n. 196.. Le amministrazioni pubbliche così individuate rientrano tra i soggetti ammessi ai benefici previsti dal provvedimento, in forza degli artt. 4 e 7, purché abbiano la disponibilità dell'edificio o unità immobiliare ove l'intervento viene realizzato, in quanto proprietari o titolari di altro diritto reale o personale di godimento (art. 10). L'articolo 13 dispone che ai fini dell'accesso agli incentivi, oltre che direttamente, le amministrazioni pubbliche, possono avvalersi, in qualità di soggetto responsabile, tra gli altri, dei soggetti pubblici deputati alla gestione degli immobili oggetto degli interventi o di quelli

---

<sup>83</sup> Come modificato dall'art. 1, comma 620, della legge n. 199/2025 (LB 2026)

---

preposti, ai sensi della normativa vigente, all'attuazione dei medesimi interventi, tra i quali, l'Agenzia del demanio o i provveditorati alle opere pubbliche, qualora tali soggetti agiscano in qualità di soggetto responsabile.

- **L. 23 settembre 2025, n. 132**

Il provvedimento contiene principi in materia di ricerca, sperimentazione, sviluppo, adozione e applicazione di sistemi e di modelli di intelligenza artificiale, e persegue la finalità di promuovere un utilizzo corretto, trasparente e responsabile, in una dimensione antropocentrica, dell'intelligenza artificiale, volto a coglierne le opportunità, garantendo, al contempo, la vigilanza sui relativi rischi economici e sociali e sull'impatto dell'A.I. sui diritti fondamentali della persona. In particolare, l'articolo 5 prevede che lo Stato e le altre autorità pubbliche devono adottare in materia di intelligenza artificiale determinate linee strategiche in materia.

- **D.L. 29 ottobre 2025, n. 156, convertito, con modificazioni, dalla L. 18 dicembre 2025, n. 191**

**L'articolo 3-quater** introduce previsioni in materia di edilizia sanitaria finalizzate al perfezionamento di un'operazione immobiliare tra lo Stato e la Regione Lazio, volta a rigenerare, razionalizzare e riqualificare immobili pubblici di rilevanza strategica siti nel Comune di Roma, perseguendo, al contempo, l'obiettivo di migliorare l'offerta di servizi ospedalieri pubblici, nonché l'ampliamento dell'offerta di logistica per le pubbliche amministrazioni statali, con conseguente incidenza sugli oneri per le locazioni passive delle medesime amministrazioni. Nel dettaglio, il comma 1 prevede - dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto in oggetto - il trasferimento in proprietà alla Regione Lazio della porzione del compendio immobiliare di proprietà dello Stato denominato Policlinico Umberto I, sito in Roma, (individuata nell'allegato n. 01 al decreto oggetto di conversione), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con vincolo perpetuo di destinazione a servizio ospedaliero pubblico e assicurando le attività dell'azienda ospedaliera universitaria. Si prevede inoltre che, a decorrere dalla medesima data, l'immobile denominato ex Ospedale Carlo Forlanini di proprietà della regione Lazio, sito in Roma, (individuato nell'allegato n. 02) è trasferito in proprietà allo Stato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Al perfezionamento dei citati trasferimenti, in attuazione del comma in esame, provvedono l'Agenzia del demanio e la regione Lazio secondo i rispettivi ordinamenti, mediante l'assunzione in consistenza dei predetti cespiti. Con riferimento al compendio **ex Ospedale Carlo Forlanini** trasferito allo Stato, i commi 3 e 4 dispongono che gli oneri di custodia e vigilanza restano a carico della regione Lazio, a valere sul bilancio della medesima, fino alla cantierizzazione degli interventi funzionali alla riqualificazione dell'immobile o alla sua cessione e comunque non oltre il 31 dicembre 2030. Alle medesime condizioni, la regione Lazio continua a percepire gli importi corrispondenti ai canoni relativi ai contratti di locazione con le amministrazioni statali, vigenti alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. A decorrere dall'anno 2031, qualora non abbia avuto avvio la cantierizzazione di cui al primo periodo né si sia proceduto alla cessione del bene di cui al presente comma, ai relativi oneri di custodia e vigilanza si provvede a valere sugli stanziamenti previsti

---

a legislazione vigente in favore dell'Agenzia del demanio nel limite 2 milioni di euro annui. Entro il 31 dicembre 2028, la Regione Lazio è tenuta a completare gli interventi di manutenzione straordinaria in corso sulla porzione del predetto immobile (identificata dall'allegato n. 03 al provvedimento oggetto di conversione), sostenendo i relativi oneri. Il comma 5 precisa che le sopracitate operazioni di trasferimento sono esenti da oneri fiscali, mentre il comma 6 ne prevede l'invarianza finanziaria.

- **Legge 30 dicembre 2025, n. 199 - Legge di bilancio 2026**

**All'Articolo 1**

- **commi 318-325:** per favorire la riqualificazione urbana, ambientale e sociale dell'area denominata di Pietralata, sita in Roma, si dispone che la porzione di proprietà dell'Istituto nazionale di statistica ivi ubicata nonché i relativi progetti di sviluppo già elaborati sono trasferiti allo Stato, al fine di consentirne il completamento fino alla progettazione esecutiva per il soddisfacimento di esigenze logistiche della Polizia di Stato. Il Commissario straordinario nominato dal Ministro dell'Interno al fine di assicurare la celere realizzazione dell'intervento di che trattasi si avvale, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, dell'Agenzia del demanio che, quale soggetto attuatore, svolge altresì le funzioni di stazione appaltante ai sensi dell'articolo 63 del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, per l'esecuzione dei lavori. L'Agenzia del demanio, tramite il medesimo operatore economico già individuato, opera nel limite delle risorse disponibili a legislazione vigente destinate alla sede logistica della Polizia;
- **comma 666:** interviene sulla disciplina del c.d. federalismo demaniale di cui all'art. 56-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, modificando il comma 7 del citato articolo 56-bis il quale dispone che, nel caso di acquisizione in proprietà a titolo gratuito di beni immobili statali utilizzati a titolo oneroso, si provvede con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze ad una riduzione delle risorse spettanti a qualsiasi titolo alle regioni e agli enti locali, in misura pari alla riduzione delle entrate erariali conseguente al trasferimento dei beni. Il citato comma prevede, a partire dal 1° gennaio 2026, la non applicazione della suddetta disciplina in tema di riduzioni delle risorse di cui al primo periodo del comma 7 dell'articolo 56-bis del decreto-legge n. 69 del 2013 e che non si dà luogo al rimborso degli importi già trattenuti o versati nelle annualità pregresse;
- **commi 667-671:** si dispone il trasferimento dell'area demaniale del comprensorio denominato «Falconera - Palangon» del comune di Caorle al patrimonio disponibile del Comune medesimo con applicazione delle disposizioni di cui alla legge 5 febbraio 1992, n. 177 (ad eccezione dell'art. 6), per la successiva alienazione ai privati possessori delle medesime aree. Si prevede, altresì, che il trasferimento delle porzioni del demanio idrico e marittimo (individuate nell'allegato X di cui al provvedimento in esame) comporta l'estinzione delle pretese vantate dalla Regione Veneto (per il demanio idrico) e dallo Stato (per il demanio marittimo) relative ai canoni pregressi e, in genere, ai compensi richiesti a qualsiasi titolo in dipendenza dell'occupazione delle aree trasferite. Dalla presentazione della domanda di cessione da parte dei privati ai sensi dell'articolo 2 della legge n. 177 del 1992, i procedimenti di ingiunzione, rilascio e riscossione sono sospesi, con l'onere per

l'Agenzia del Demanio di trasmettere telematicamente i provvedimenti di sospensione all'Agente della Riscossione;

- **comma 725:** reca modifiche all'art. 48-bis del DPR n. 602/1973 in tema di adempimenti per i pagamenti dei fornitori da parte delle pubbliche amministrazioni;
- **commi 731-732:** si prevede che l'atto unilaterale di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, cui consegue l'acquisto a titolo originario in capo allo Stato ai sensi dell'articolo 827 del codice civile, è nullo se allo stesso non è allegata la documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa, ivi compresa quella in materia urbanistica, ambientale e sismica. Detta disciplina trova applicazione anche nelle regioni a statuto speciale e province autonome di Trento e di Bolzano, subordinatamente alla compatibilità con i rispettivi statuti e le relative norme di attuazione.
- **commi 884-894:** disciplinano le modalità di attuazione della Missione 4 – Componente 1 – Investimento 5 del PNRR, prevedendo che il Ministero dell'università e della ricerca possa affidare a Cassa depositi e prestiti S.p.A., mediante apposita convenzione, l'esecuzione della relativa misura. Sono altresì stabiliti contributi a fondo perduto in favore di soggetti pubblici e privati per la realizzazione di nuovi posti letto in alloggi o residenze per studenti, la cui erogazione è subordinata alla verifica dello stato di attuazione degli interventi da parte dell'Agenzia del Demanio, anche tramite la Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici. Ai fini dello svolgimento di tali attività, le spese sostenute dall'Agenzia del Demanio sono rimesse da Cassa depositi e prestiti S.p.A. a valere sul compenso omnicomprensivo riconosciuto alla medesima società.

**STRUTTURE TERRITORIALI DELL'AGENZIA**

(al 31 dicembre 2023)

La struttura territoriale dell'Agenzia si articola in 17 Direzioni Regionali di cui 13 a competenza regionale e 4 a competenza interregionale. Inoltre, sono presenti 7 Direzioni Regionali con sedi secondarie.

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