

AGENZIA DEL DEMANIO

Collegio dei Revisori dei Conti

RELAZIONE

SCHEMA DI BILANCIO DI PREVISIONE ANNO 2026

(BUDGET ECONOMICO ANNUALE)

Il Collegio prende in esame il progetto del Bilancio di previsione 2026 (budget economico annuale), corredato dalla relazione illustrativa, dell'Agenzia del demanio trasmesso con nota n. 32774 del 1° dicembre 2025 e le successive integrazioni trasmesse con *e-mail* dell'11 e del 12 dicembre 2025, per gli adempimenti di cui all'articolo 3 del decreto ministeriale 27 marzo 2013 e dell'articolo 30, comma 3 del Regolamento di amministrazione e contabilità vigente.

Il Collegio, preliminarmente, rileva che al progetto di bilancio di previsione 2026 (budget economico annuale) in esame, redatto ai sensi del D.Lgs. n. 91/2011 e del D.M. 27 marzo 2013, secondo la struttura di cui all'art. 2425 del codice civile, sono stati allegati:

- il budget economico triennale;
- la relazione illustrativa;
- il piano degli indicatori e dei risultati attesi di bilancio redatto in conformità alle linee guida generali definite con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 18 settembre 2012.

Per quanto riguarda il prospetto delle previsioni di spesa complessiva articolato per Missioni e Programmi del citato d.m. 27 marzo 2013, il comma 3 dell'articolo 9 dispone l'obbligo per le amministrazioni pubbliche, tenute al regime di contabilità civilistica, di allegare al budget economico annuale un prospetto concernente le previsioni di spesa per l'anno successivo solo a decorrere dall'anno successivo all'avvio della rilevazione Siope. Al momento, la suddetta rilevazione non è stata ancora attivata per l'Agenzia del Demanio.

Il Bilancio di previsione 2026 (budget economico annuale) illustra la previsione di impiego delle risorse finanziarie assegnate all'Agenzia del Demanio anche per la Struttura di progettazione di beni ed edifici pubblici e distintamente allocate su apposito capitolo del bilancio dello Stato.

Il documento è quindi articolato in tre sezioni: la prima è relativa al budget dell'Agenzia nella sua conformazione ordinaria, la seconda è relativa al budget della Struttura per la Progettazione, la terza relativa al budget complessivo risultante dall'aggregazione delle due precedenti, al netto delle elisioni.

I dati contenuti nelle sezioni sono stati raffrontati con il budget del precedente esercizio.

Il Collegio, dopo aver svolto le opportune attività di verifica, redige la presente relazione sulla base delle analisi della suindicata documentazione.

Lo schema di budget economico annuale in esame, raffrontato con i valori contenuti nel budget 2025, presenta i valori, riepilogati nella seguente tabella (valori aggregati):

VOCI DEL CONTO ECONOMICO	BUDGET 2026	BUDGET 2025	DIFFERENZA
Valore della produzione (A)	788.140.142	817.252.754	- 29.112.612
Costi della produzione (B)	781.407.089	810.093.398	- 28.686.309
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	6.733.053	7.159.356	- 426.303
Proventi e oneri finanziari (C)	0	0	0
Rettifiche di valore di attività finanziarie (D)	0	0	0
Proventi e oneri straordinari (E)	0	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B +/-C +/-D +/-E)	6.733.053	7.159.356	- 426.303
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-6.733.053	-6.533.525	- 199.528
Avanzo/disavanzo economico dell'esercizio	0	625.831	- 625.831

Valori in euro

La tabella successiva riporta i valori di sintesi rappresentati secondo la struttura di cui all'articolo 2425 del codice civile:

BILANCIO DI PREVISIONE ANNUALE RICLASSIFICATO (Valori in euro)

	2026 BUDGET AGENZIA	2026 BUDGET STRUTTURA PROGETTAZIONE	Elisioni	2026 BUDGET TOTALE	2025 BUDGET AGENZIA	2025 BUDGET STRUTTURA PROGETTAZIONE	Elisioni	2025 BUDGET TOTALE
A) VALORE DELLA PRODUZIONE								
1) Ricavi e proventi per l'attività istituzionale								
b) corrispettivi da contratto di servizio								
b.1) con lo Stato	107.341.796	0	0	107.341.796	107.341.796	0	0	107.341.796
c) contributi in conto esercizio								
c.1) contributi dallo Stato	3.907.022	78.340.882	0	82.247.904	3.178.490	83.848.517	0	87.027.007
- rettifica contributi in conto esercizio per destinazione di investimenti	0	(535.458)	0	(535.458)	0	(643.628)	0	(643.628)
c.3) contributi da altri enti pubblici	14.690.689	0	0	14.690.689	0	0	0	0
- rettifica contributi in conto esercizio per destinazione di investimenti	(13.008.693)	0	0	(13.008.693)	0	0	0	0
f) ricavi per cessioni di prodotti e prestazioni di servizi	186.019.037	0	0	186.019.037	206.512.672	0	0	206.512.672
	298.949.851	77.805.424	0	376.755.275	317.032.958	83.204.889	0	400.237.847
5) Altri Ricavi e Proventi								
a) quota contributi in conto capitale imputata all'esercizio	403.913.845	0		403.913.845	410.095.707	0	0	410.095.707
b) altri ricavi e proventi	11.071.022	0	(3.600.000)	7.471.022	10.419.200	0	(3.500.000)	6.919.200
	414.984.867	0	(3.600.000)	411.384.867	420.514.907	0	(3.500.000)	417.014.907
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	713.934.718	77.805.424	(3.600.000)	788.140.142	737.547.865	83.204.889	(3.500.000)	817.252.754
B) COSTI DELLA PRODUZIONE								
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	319.146	49.182		368.328	333.991	61.373	0	395.364
7) Per servizi								
a) erogazione di servizi istituzionali	404.653.727	42.209.080		446.862.807	410.911.419	50.557.651	0	461.469.070
b) acquisizione di servizi	15.864.164	9.424.689	(3.600.000)	21.688.853	14.591.498	9.017.879	(3.500.000)	20.109.377
c) consulenze, collaborazioni, altre prestazioni lavoro	0	0	0	0	0	0	0	0
d) compensi ad organi di amministrazione e di controllo	490.555	42.819		533.374	496.453	0	0	496.453
	421.008.446	51.676.588	(3.600.000)	469.085.034	425.999.370	59.575.530	(3.500.000)	482.074.900
8) Per godimento di beni di terzi	193.616.774	872.534		194.489.308	214.475.058	958.774	0	215.433.832
9) Per il personale								
a) salari e stipendi	60.843.092	17.746.934		78.590.026	60.613.883	15.536.060	0	76.149.943
b) oneri sociali	16.741.216	3.125.461		19.866.677	16.447.339	2.958.175	0	19.405.514
c) trattamento di fine rapporto	3.486.987	854.471		4.341.458	3.025.896	1.003.283	0	4.029.179
e) altri costi	224.586	83.457		308.043	153.993	48.770	0	202.763
	81.295.881	21.810.323	0	103.106.204	80.241.111	19.546.288	0	99.787.399
10) Ammortamenti e svalutazioni								
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.079.646	0		3.079.646	2.545.429	0	0	2.545.429
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	7.145.967	0		7.145.967	6.445.723	0	0	6.445.723
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	0	0		0	0	0	0	0
	10.225.613	0	0	10.225.613	8.991.152	0	0	8.991.152
12) Accantonamento per rischi	0	0		0	0	0	0	0
13) Altri accantonamenti	0	0		0	0	0	0	0
14) Oneri diversi di gestione								
a) oneri per provvedimenti di contenimento della spesa pubblica	769.153	789.462		1.558.615	264.059	707.325	0	971.384
b) altri oneri diversi di gestione	1.380.586	1.193.402		2.573.988	1.337.236	1.102.131	0	2.439.367
	2.149.739	1.982.864	0	4.132.603	1.601.295	1.809.456	0	3.410.751
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	708.615.599	76.391.490	(3.600.000)	781.407.089	731.641.977	81.951.421	(3.500.000)	810.093.398
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	5.319.119	1.413.934	0	6.733.053	5.905.888	1.253.468	0	7.159.356

Valore della Produzione

Lo schema del Bilancio di previsione è articolato in modo da raffrontare i valori previsionali del 2026 con quelli previsionali dell'esercizio precedente.

Il totale del Valore della Produzione ammonta a €/migliaia 788.140.

Nella voce "ricavi e proventi per l'attività istituzionale" che ammonta complessivamente a €/migliaia 376.755, trovano allocazione le seguenti principali poste:

- il corrispettivo atteso dalla Convenzione di Servizi 2026-2028 in essere con il MEF per un importo di €/migliaia 102.642, invariato rispetto al precedente esercizio;
- i corrispettivi derivanti dalla gestione amministrativa e tecnica dei fondi immobiliari (FIP e FP1), per €/migliaia 4.700, invariato rispetto al precedente esercizio;
- le quote di ricavo previste come contropartite di risconti passivi su oneri di gestione a fronte di costi da sostenere con fondi "ex censimento", per €/migliaia 510, in diminuzione rispetto al precedente esercizio di un importo pari a €/migliaia 590;
- il contributo da richiedere al MEF di €/migliaia 1.140, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente, destinato al rimborso dei maggiori oneri previsti per la custodia dei veicoli in relazione al nuovo art.215 bis del codice della strada;
- il contributo, al netto delle rettifiche per destinazione di investimenti, di €/migliaia 77.805, in riduzione di €/migliaia 5.400, per la gestione delle attività della Struttura per la Progettazione. L'importo complessivo ammonta a €/migliaia 78.341;
- l'importo della stima dei canoni attivi di locazione, pari a €/migliaia 186.019, corrisposti sia dalle Amministrazioni utilizzatrici degli immobili riconducibili ai compensi dei fondi immobiliari, sia direttamente dal MEF per i cosiddetti "spazi liberi". La previsione è in riduzione di €/migliaia 20.494 per effetto dei rilasci negli immobili FIP e FP1.

La voce "altri ricavi e proventi" che ammonta complessivamente a €/migliaia 411.385, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente di €/migliaia 5.630, nelle poste più significative, è così composta:

- contributi per programmi immobiliari (cap. 7754) pari a €/migliaia 103.412, in diminuzione di €/migliaia 51.444 rispetto al precedente budget 2025, conseguente il rilascio dei risconti passivi, a fronte dell'avanzamento economico delle attività relative agli interventi programmati sul patrimonio immobiliare dello Stato;
- contributi per manutenzioni fondi immobiliari (cap. 7755) pari a €/migliaia 2.982, in aumento di €/migliaia 1.816, rappresenta la quota di ricavo conseguente al rilascio dei risconti passivi sulle manutenzioni degli immobili dei fondi immobiliari, a fronte degli interventi effettuati su detti

beni, ovvero della liquidazione di indennizzi per transazioni, ai sensi dei Contratti di Locazione stipulati;

- contributi per lavori ex comma 140, comma 1072, comma 95 e comma 14 (cap.7759) pari a €/migliaia 135.754, in aumento complessivamente di €/migliaia 6.086, quale quota di ricavo conseguente il rilascio dei risconti passivi, per effetto dell'avanzamento delle attività relative agli interventi programmati;
- contributi per la ricostruzione post sisma 2016 e Campi Flegrei pari a €/migliaia euro 33.908, in incremento di €/migliaia 16.745, che rappresenta la quota di ricavo conseguente il rilascio dei risconti passivi a fronte dell'avanzamento economico delle attività previste relative agli interventi programmati;
- contributi per lavori finanziati da terzi pari a €/migliaia 127.859, in aumento di €/migliaia 20.615 rispetto al precedente budget, rappresenta la quota di ricavo al momento prevista nell'anno, conseguente il rilascio dei risconti passivi, a fronte dell'avanzamento economico delle attività previste relative agli interventi programmati.

Tutte le voci rappresentate trovano esatta corrispondenza in voci di costo della produzione per un uguale importo, tuttavia, data la rilevante variazione si ritiene opportuno darne evidenza.

Costi della Produzione

Per quanto attiene i Costi della Produzione che ammontano complessivamente a €/migliaia 781.407, in diminuzione rispetto all'esercizio precedente di €/migliaia 28.686, si evidenziano le differenze rilevanti rispetto al bilancio di previsione 2025.

In particolare, si segnalano le seguenti variazioni:

- costi per erogazione di servizi istituzionali rappresenta la voce più rilevante, pari a €/migliaia 446.863, in diminuzione di €/migliaia 14.606 rispetto alla previsione di budget 2025, in quanto include i costi per "Programmi immobiliari", contropartite dei ricavi a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi riferiti a fondi del cap. 7754; costi per "Manutenzioni su immobili fondi immobiliari" accoglie la previsione dei costi da sostenere nell'anno relativi alle manutenzioni straordinarie sugli immobili facenti parte dei fondi immobiliari FIP e FP1, nonché alle transazioni finalizzate con i proprietari al medesimo riguardo. Di tali costi si trova contropartita nei ricavi a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi riferiti a fondi del cap. 7755; costi per lavori (ex commi 140, 1072, 95, 14) contropartite dei ricavi a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi riferiti a fondi del cap. 7759; costi per "Lavori per la ricostruzione post sisma 2016 e Campi Flegrei" accoglie la previsione dei costi da sostenere nell'anno relativi agli interventi di ricostruzione e ripristino finanziati dal Commissario Straordinario al sisma 2016 e dal Commissario Straordinario per i Campi Flegrei, contropartite dei ricavi a seguito del rilascio degli specifici risconti passivi.

Le variazioni dei costi delle singole voci sono identiche alle variazioni indicate per le corrispondenti voci di ricavo;

- nella voce “costi per erogazione di servizi istituzionali” sono inclusi anche i costi per appalti esterni per servizi di progettazione, in riduzione di €/migliaia 8.349, per le attività inerenti all’affidamento all’esterno di servizi di progettazione relativi alla nuova struttura;
- la voce “prestazioni” pari a €/migliaia 12.305, in incremento di €/migliaia 1.904, include principalmente prestazioni Sogei, collaborazioni tecnico-scientifiche per prestazioni di competenza della Struttura per la Progettazione e altre prestazioni (prestazioni tecniche, legali, certificazione ISO 9001, servizio di revisione legale e medico competente), prestazioni finanziate con il Fondo innovazione, con fondi PDND e con fondi PSN;
- nella voce “compensi ad organi di amministrazione e controllo”, pari a €/migliaia 533, sono stati previsti i compensi relativi al Comitato di Gestione, al Collegio dei Revisori, all’Organismo di vigilanza ed al Responsabile della Protezione dei Dati, nonché le relative spese di trasferta. Anche il costo relativo alla retribuzione del Direttore dell’Agenzia è stato classificato nella predetta voce. Si segnala che i valori previsionali relativi ai compensi spettanti agli organi di amministrazione e controllo sono conformi alla delibera n.116 del 30 gennaio 2025 del Comitato di Gestione e sono stati determinati secondo quanto stabilito dal DPCM 23 agosto 2022, n. 143. La menzionata delibera è stata trasmessa al MEF al fine di consentire la fase istruttoria e la conseguente emanazione del decreto del Ministro;
- “noleggi e locazioni” per un costo di €/migliaia 2.738 imputabili prevalentemente alle voci noleggi software, noleggi dei mezzi di trasporto e canoni passivi per la locazione degli immobili utilizzati dall’Agenzia e dalla Struttura per la Progettazione di proprietà di soggetti terzi;
- la voce “Canoni passivi di locazione Fondi Immobiliari”, distinta dalla voce “Noleggi e locazioni”, pari a €/migliaia 186.019, registra una riduzione di €/migliaia 20.494. 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 e proventi per l’attività istituzionale alla voce “Ricavi per cessioni di prodotti e prestazioni di servizi” ad esclusione della quota parte, pari a €/migliaia 1.081 e distintamente indicata, di competenza dell’Agenzia in quanto utilizzatrice di alcuni degli immobili. La riduzione è dovuta all’effetto dei rilasci negli immobili FIP e FP1;
- costi per il personale risultano pari a €/migliaia 103.106 in incremento di €/migliaia 3.319, dovuto principalmente agli oneri relativi al rinnovo contrattuale per il triennio 2025-2027, per la sola quota di competenza dell’annualità 2026, e agli oneri relativi alla previsione di nuove assunzioni;
- la voce altri costi del personale include i costi relativi alle iscrizioni agli albi, che l’Agenzia dichiara di avere precauzionalmente previsto per l’anno 2026, sebbene il pagamento delle

suddette quote risulti attualmente sospeso, nelle more degli esiti dell'approfondimento in corso da parte delle competenti strutture dell'Agenzia stessa, a seguito dell'emanazione del parere dell'ANAC n. 64 del 10 gennaio 2024;

- per quanto riguarda gli ammortamenti il budget risulta in incremento di €/migliaia 1.234 rispetto al 2025 per effetto, da un lato, delle maggiori spese di investimento software per la digitalizzazione dell'Agenzia (+ €/migliaia 535) nello scorso esercizio, dall'altro, dell'incremento degli investimenti sulle sedi dell'Agenzia rispetto agli anni passati (+ €/migliaia 700).

Differenza tra valore e costi della produzione, proventi e oneri finanziari e straordinari, risultato prima delle imposte e risultato di esercizio

La differenza tra il valore e i costi della produzione del bilancio di previsione 2026 è pari a €/migliaia 6.733, che, al netto delle imposte pari a €/migliaia 6.733, genera un risultato di esercizio in sostanziale pareggio, in riduzione rispetto al budget 2025 che presentava un risultato di esercizio pari a €/migliaia 626.

BILANCIO DI PREVISIONE ANNUALE RICLASSIFICATO (Valori in euro)

	2026 BUDGET AGENZIA	2026 BUDGET STRUTTURA PROGETTAZIONE	Elisioni	2026 BUDGET TOTALE	2025 BUDGET AGENZIA	2025 BUDGET STRUTTURA PROGETTAZIONE	Elisioni	2025 BUDGET TOTALE
C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI								
16) Altri proventi finanziari								
d) proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e di quelli da controllanti	1.000	0		1.000	1.000	0	0	1.000
17) Interessi ed altri oneri finanziari								
a) interessi passivi								
c) altri interessi ed oneri finanziari	1.000	0		1.000	1.000	0	0	1.000
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	0	0	0	0	0	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D+/-E)	5.319.119	1.413.934	0	6.733.053	5.905.888	1.253.468	0	7.159.356
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate								
- IRAP	5.219.119	1.413.934		6.633.053	5.180.057	1.253.468	0	6.433.525
- imposte su attività commerciale	100.000	0		100.000	100.000	0	0	100.000
	(5.319.119)	(1.413.934)	(0)	(6.733.053)	(5.280.057)	(1.253.468)	(0)	(6.533.525)
AVANZO (DISAVANZO) ECONOMICO DELL'ESERCIZIO	0	0	0	0	625.831	0	0	625.831

Norme di contenimento della spesa pubblica

Nel corso dell'anno 2025 l'Agenzia ha versato all'erario le somme derivanti dai risparmi di spesa conseguiti per effetto della riduzione del turn over in materia di assunzioni ai sensi dell'articolo 1, comma 834 della legge 30 dicembre 2024, n. 207 e della circolare MEF-RGS 7 aprile 2025, n. 8. Il Collegio prende atto che lo stesso importo è stato previsto, per il versamento all'erario, anche per

l'anno 2026, per complessivi €/migliaia 688 di cui €/migliaia 168 riferibili alla Struttura di Progettazione.

Il Collegio prende altresì atto di quanto rappresentato nella relazione integrativa, riguardo al “sistema dei vincoli normativi di spesa”, in particolare, che l'Agenzia prevede di assolvere gli obblighi di contenimento della spesa ivi elencati, attraverso il riversamento all'entrata del bilancio dello Stato, dell'1,1% dello stanziamento in bilancio (così come previsto dall'articolo 6, comma 21-sexies del decreto-legge n. 78/2010 integrato dalle disposizioni dell'articolo 1, commi 591 e 594 della legge n. 160/2019 nonché dall'articolo 1, comma 537 della legge n. 213/2023), quantificato in €/migliaia 871, di cui €/migliaia 621 riferiti alla Struttura per la Progettazione.

Si raccomanda, pertanto, un attento monitoraggio della spesa, in particolar modo in riferimento alle spese per il noleggio e l'esercizio delle autovetture. Si prende atto, peraltro, che tale spesa è principalmente riconducibile alle esigenze dei servizi tecnici impegnati nella conduzione di un crescente numero di interventi edilizi che si aggiungono, di fatto, alle consuete attività di vigilanza e tutela dei beni demaniali svolte dal personale delle Direzioni Regionali.

In merito al contenimento di alcune tipologie di spesa e, in particolare, alle spese per la partecipazione a convegni ed eventi, nonostante la normativa vigente non preveda un limite di spesa quantitativamente individuato, il Collegio dei revisori ritiene opportuno sensibilizzare i responsabili della spesa ad una oculata gestione delle risorse limitata alle spese strettamente necessarie.

Il Collegio prende altresì atto di quanto dichiarato dai rappresentanti dell'Agenzia in sede di riunione. La previsione del budget economico 2026 è stata redatta:

- in conformità allo schema di cui all'allegato 1 al D.M. 27 marzo 2013, nel rispetto del principio di competenza economica;
- in coerenza con le istruzioni contenute nella circolare Mef-RGS n. 35 del 22 agosto 2013;
- in coerenza con gli orientamenti espressi dall'Autorità politica così come desumibili nell'Atto triennale di indirizzo 2025-2027 vigente nonché nella proposta di aggiornamento 2026-2028, trasmessa al Ministero dell'economia e delle finanze e, alla data odierna, all'esame del Dipartimento delle finanze e al Gabinetto del signor Ministro per le definitive determinazioni;
- tenendo conto degli obiettivi, dei programmi, dei progetti e delle attività che i singoli centri di responsabilità intendono conseguire in termini di servizi e prestazioni, come descritti nel piano degli indicatori e dei risultati attesi di bilancio;
- senza prevedere nel bilancio di previsione espliciti riferimenti contabili per i “beni congelati” a seguito dei provvedimenti del Comitato di Sicurezza Finanziaria, la cui gestione è affidata all'Agenzia del Demanio ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo n. 109/2007. Le relative poste saranno iscritte quando saranno attribuiti i finanziamenti previsti, fermo

restando che, in ogni caso, si tratta di partite con effetto economico neutro che non impattano sul risultato di esercizio dell'Agenzia.

Conclusioni

Il Collegio, premesso quanto sopra e considerato che il documento contabile esaminato è stato redatto in conformità e nel rispetto della vigente normativa, esprime parere favorevole in ordine all'approvazione della proposta del bilancio di previsione (budget economico annuale) per l'esercizio 2026.

Roma, 15 dicembre 2025

Il Collegio dei revisori dei conti

(dott.ssa Luisa D'Arcano) Presidente

(dott. Daniele Cuppone) Componente effettivo

(dott. Primo Ferranti) Componente effettivo