



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

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

2022

Determinazione del 17 settembre 2024, n. 122



CORTE DEI CONTI



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

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

2022

Relatore: Consigliere Francesco Albo

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



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

Nell'adunanza del 17 settembre 2024;

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

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

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

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

visto il bilancio dell'Ente suddetto relativo all'esercizio finanziario 2022, nonché le annesse relazioni del Direttore dell'Agenzia e del Collegio dei revisori, trasmessi alla Corte in adempimento dell'art. 4, comma 2, della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

uditi il relatore Consigliere Francesco Albo e sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte, in base agli atti ed agli elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Agenzia del Demanio per l'esercizio 2022;

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



CORTE DEI CONTI

P. Q. M.

comunica, a norma dell'art. 7 della l. n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio per l'esercizio 2022 - corredato dalle relazioni degli organi di amministrazione e di revisione - l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Agenzia del Demanio per il detto esercizio.

RELATORE

Francesco Albo

f.to digitalmente

PRESIDENTE f. f.

Francesco Uccello

f.to digitalmente

Depositato in segreteria

DIRIGENTE

Fabio Marani

f.to digitalmente

INDICE

PREMESSA.....	1
1 QUADRO NORMATIVO E PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO	2
2. ASSETTO ORGANIZZATIVO E ORGANI	5
2.1. La struttura organizzativa interna.....	5
2.2. Struttura per la progettazione.....	8
2.3 Organi	11
2.3.1. Compensi dei componenti degli organi	12
3. STRUTTURA AMMINISTRATIVA.....	15
3.1. Personale.....	15
3.1.1. Formazione del personale e relazioni sindacali.....	16
3.2 Amministrazione trasparente	17
3.3 Piano di prevenzione della corruzione ed evoluzione del modello 231.....	18
4. ATTIVITÀ ISTITUZIONALE E PROFILI EVOLUTIVI	20
4.1 Direttrici strategiche ed obiettivi generali.....	20
4.2 Evoluzione e composizione del patrimonio immobiliare.....	22
4.3 Presidio e tutela dei beni affidati	22
4.3.1. Il Manutentore unico.....	23
4.3.2. Efficientamento energetico	24
4.4. Riqualificazione del patrimonio immobiliare statale.....	25
4.5. Valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici.....	26
4.6 Residenze universitarie	28
4.7 Fondi immobiliari	30
4.8 Compendi immobiliari FIP e FP1	35
4.9 Attività commerciale.....	38
4.10 Contributo al Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)	39
4.11 Interventi normativi a seguito del conflitto in Ucraina	40
4.12 Attività negoziale	47
5. EDILIZIA GIUDIZIARIA.....	49
5.1 Interventi previsti.....	49
5.1.1 Caratteristiche degli interventi.....	51
5.1.2 Interventi su grandi compendi pubblici per la rigenerazione urbana e il miglioramento della qualità del tessuto sociale e ambientale.....	53
6. PROFILI FINANZIARI ED ECONOMICI	57
6.1. Misure di contenimento della spesa.....	57
6.2. Indicatore annuale di tempestività dei pagamenti.....	59
7. RISULTATI CONTABILI DELLA GESTIONE.....	61
7.1. Contenuto e forma del bilancio.....	61
7.2. Stato patrimoniale.....	62
7.3 Conto economico.....	69
7.4 Rendiconto finanziario	75
8. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	78

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 - Direzioni territoriali	8
Tabella 2 - Personale impiegato al 2022 e alla data attuale per categorie e ambito territoriale .	9
Tabella 3 - Allocazione delle risorse tra le strutture organizzative	10
Tabella 4 - Attività di supporto della struttura	10
Tabella 5 - Collaborazioni tecnico-scientifiche	11
Tabella 6 - Compensi Comitato di gestione	13
Tabella 7 - Compensi Collegio revisori	13
Tabella 8 - Compensi Organismo di vigilanza	14
Tabella 9 - Personale in servizio	15
Tabella 10 - Costo del personale.....	15
Tabella 11 - Istanze di accesso ricevute/evase.....	17
Tabella 12- Immobili dello Stato destinati ad <i>housing</i> universitario.....	29
Tabella 13 - Canoni annuali di locazione attiva e passiva.....	34
Tabella 14 - Compendi immobiliari FIP e FP1	35
Tabella 15 - Conto economico - Attività commerciale.....	39
Tabella 16 - Progetti PNRR.....	40
Tabella 17 - Attività negoziale.....	48
Tabella 18 - Convenzioni con il Ministero della giustizia - 2020-2021.....	50
Tabella 19 - Convenzioni con il Ministero della giustizia - 2022.....	51
Tabella 20 -Interventi avviati	54
Tabella 21 - Norme cui si assolve con il riversamento dell' 1,1 per cento.....	58
Tabella 22- Pagamenti per transazioni commerciali.....	60
Tabella 23- Stato patrimoniale attivo	62
Tabella 24 - Crediti verso il Mef	63
Tabella 25 - Stato patrimoniale passivo	65
Tabella 26 - Fondo rischi ed oneri	66
Tabella 27 - Ratei e risconti passivi.....	68
Tabella 28 - Conto economico.....	70
Tabella 29 - Ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali.....	72
Tabella 30 - Altri ricavi e proventi	72
Tabella 31 - Spese per servizi.....	73
Tabella 32 - Godimento di beni dei terzi.....	74
Tabella 33 - Rendiconto finanziario.....	76

INDICE DEI GRAFICI

Grafico 1 - Macrostruttura organizzativa	7
--	---

PREMESSA

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, ai sensi dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, sul risultato del controllo eseguito, con le modalità di cui all'art. 12 della legge stessa, sulla gestione finanziaria dell'Agenzia del Demanio nell'esercizio 2022 e sulle vicende di maggior rilievo intervenute successivamente.

Il precedente referto, deliberato da questa Sezione con determinazione n. 81 del 11 luglio 2023, relativo all'esercizio 2021 pubblicato in Atti parlamentari, XIX legislatura, Doc. XV, n. 109.

1 QUADRO NORMATIVO E PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

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

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

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

L’atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2019-2021 di cui all’art. 59 del d.lgs. n. 300 del 1999, emanato dal Ministro dell’economia e delle finanze il 23 aprile 2019, in continuità e correlazione con gli altri documenti programmatici generali, prevede il proseguimento dell’attività di riqualificazione, presidio e tutela dei beni in portafoglio, nel contesto di generale valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. L’atto d’indirizzo per gli anni 2020-2022 è stato emanato il 13 luglio 2020 mentre quello per gli anni 2021-2023 il 15 luglio 2021.

La gestione economica degli immobili statali e la razionalizzazione degli spazi in uso si inquadra nel più ampio processo di sostegno alla riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche e della loro presenza sul territorio anche mediante la diffusione del modello del *federal building*² per lo svolgimento dei compiti istituzionali.

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

² Con tale terminologia ci si riferisce agli interventi volti a realizzare poli amministrativi in cui raggruppare gli uffici pubblici e accorpare i servizi ai cittadini, con l’obiettivo di una significativa riduzione delle spese gestionali attraverso la riqualificazione e la rivitalizzazione di intere aree urbane.

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

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

In tale quadro si collocano le iniziative di valorizzazione/razionalizzazione di tutti gli immobili pubblici, in sinergia con gli enti pubblici nazionali ed il sistema delle autonomie locali, per favorire il rilancio economico e sociale e il consolidamento delle attività di presidio e tutela delle aree demaniali. A tal fine, l'Ente intende sviluppare la conoscenza sotto i profili catastale, urbanistico e valutativo dei patrimoni immobiliari pubblici, anche sulla base delle informazioni contenute nella banca dati dei beni immobili pubblici istituita presso il Dipartimento del tesoro ai sensi dell'art. 2, comma 222, della l. n. 191 del 23 dicembre 2009.

Come già osservato nelle precedenti relazioni, gli indirizzi di governo orientano l'Agenzia ad estendere e consolidare il ruolo di gestore immobiliare, inteso a raggiungere obiettivi di recupero, valorizzazione e gestione efficiente dell'intero patrimonio pubblico in un'azione strategica di maggior portata, incentrata sulla sussidiarietà e sulla centralità del territorio.

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

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

L'Agenzia ad inizio del 2020 ha predisposto una "mappa strategica", che individua le direttrici lungo le quali sono stati declinati gli obiettivi generali delle attività per il successivo triennio in base alla convenzione di servizi 2019-2021, formalmente sottoscritta dal Ministero dell'economia e delle finanze.

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

Da ultimo, l'Agenzia del Demanio, in quanto Ente impegnato a riqualificare gli immobili e a rigenerare le aree che li ospitano, ha adottato nel 2022 un *Piano strategico industriale* quinquennale, il primo di un ente pubblico economico, che rappresenta uno strumento di pianificazione e programmazione delle attività, guarda con attenzione il mutato contesto, i fattori del cambiamento e gli obiettivi del PNRR e del *RePower Eu*. Il Piano strategico industriale 2022-2026 registra, a maggio 2023 rispetto a giugno 2021, un forte aumento del numero di interventi e un incremento dell'84 per cento di valore degli investimenti, passati da 1,4 miliardi a euro 2,6 miliardi.

Dalla relazione al bilancio emerge che, sul fronte della riduzione dei costi per lo Stato, nel 2022, attraverso la rifunzionalizzazione degli immobili pubblici e la conseguente disdetta dei contratti di locazione passiva originariamente stipulati, è stato ottenuto un risparmio per canoni di locazioni e costi di funzionamento di circa euro 30 milioni annui, che l'Ente riferisce essere destinati ad ascendere a euro 126 milioni nel quinquennio 2022-2026, in attuazione del Piano di investimenti.

2. ASSETTO ORGANIZZATIVO E ORGANI

2.1. La struttura organizzativa interna

Nel 2022 è proseguito il processo di riorganizzazione interna ispirato al decentramento di responsabilità e poteri e ad un approccio manageriale diffuso sul territorio, a seguito della modifica del regolamento di amministrazione e contabilità, adottato con delibera del 16 luglio 2019 dal Comitato di gestione ed approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 27 agosto 2019. Il nuovo regolamento è stato deliberato dal Comitato di gestione in data 12 ottobre 2021 ed approvato dal Ministero dell'economia e delle finanze in data 26 novembre 2021. Tra le innovazioni più significative, si annovera la creazione di due nuove strutture centrali: la Direzione per la trasformazione digitale e la struttura per la progettazione, quest'ultima istituita in attuazione dell'art. 1, commi 162-170, della legge n. 145 del 2018.

Con il d.p.c.m. del 29 luglio 2021, che ha integrato le funzioni di tale struttura ridefinendone l'allocazione e l'organizzazione, è stato possibile conferire alla stessa una posizione ancor più centrale e strategica ai fini dell'attuazione degli investimenti pubblici.

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

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

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

- Direzione Risorse Umane e Organizzazione, responsabile della gestione delle risorse umane e della evoluzione e manutenzione dell'assetto organizzativo dell'Agenzia;
- Direzione amministrazione, Finanza e Controllo, responsabile della pianificazione triennale e annuale dell'Agenzia e del relativo monitoraggio, dell'assolvimento degli obblighi contabili e fiscali e della gestione degli aspetti finanziari e di tesoreria;
- Direzione Legale, Contenzioso e Rapporti Istituzionali, con compiti di supporto al Direttore dell'Agenzia nel coordinamento e indirizzo dell'Agenzia in materia di normativa e relazioni istituzionali;

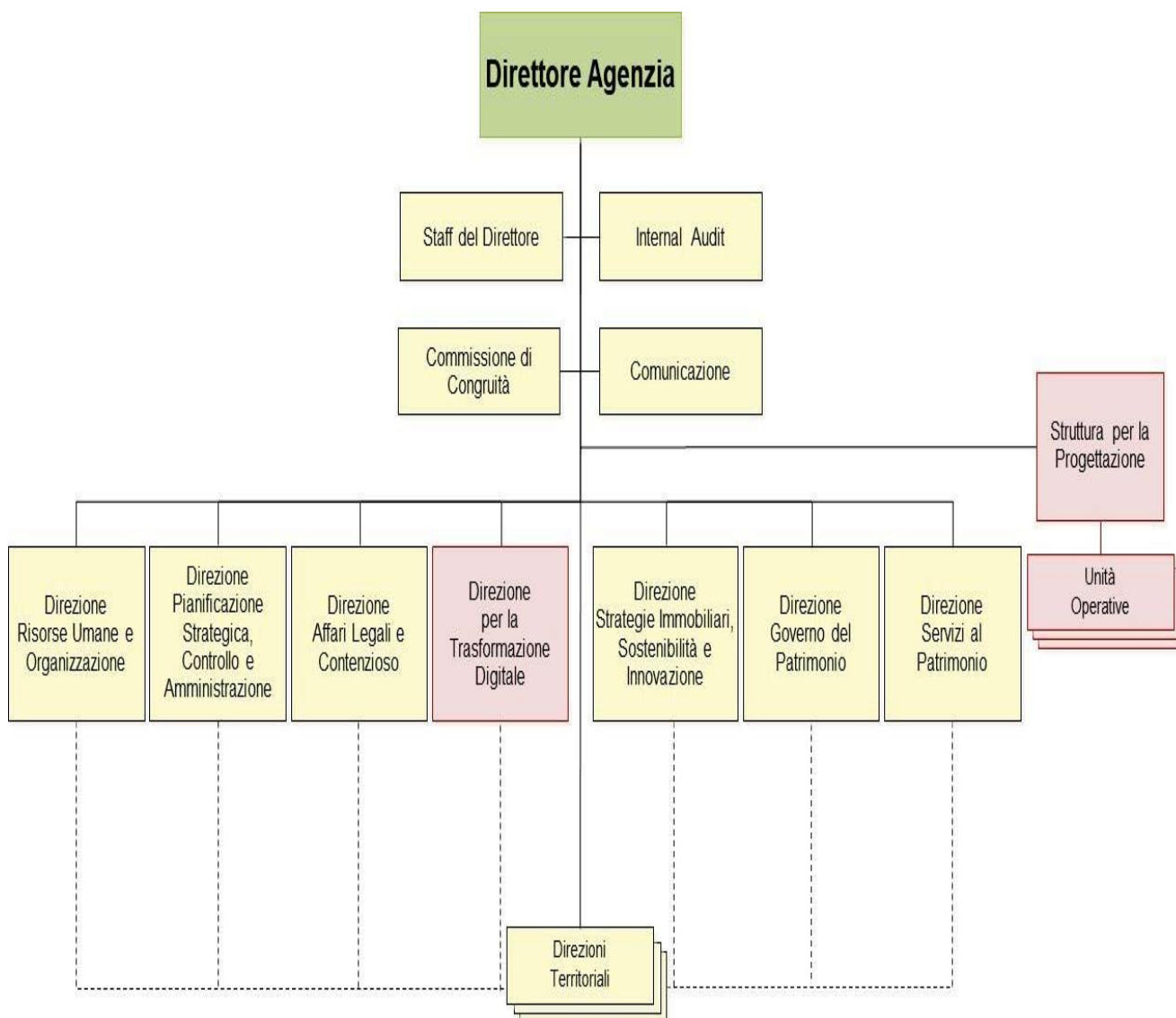
- Direzione per la Trasformazione Digitale, con l'obiettivo di dare impulso all'estensione dell'utilizzo di tecnologie digitali, implementare servizi e modelli gestionali innovativi e sviluppare servizi di facile utilizzo;
- Direzione Strategie Immobiliari e Innovazione, che si occupa della gestione del patrimonio immobiliare attraverso l'identificazione di direttrici di ottimizzazione di segmenti di portafoglio, di gestione dei progetti di sviluppo immobiliare e di analisi e studi di settore;
- Direzione Governo del patrimonio, che supporta tutte le attività di indirizzo, supporto e monitoraggio sul complesso dei processi economico-gestionali e amministrativi per la gestione integrata del patrimonio immobiliare pubblico e il suo ottimale utilizzo;
- Direzione servizi al patrimonio, che accorpa attività volte ad individuare sul mercato gli operatori che offrono servizi di manutenzione e supporto per gestire la funzionalità del patrimonio immobiliare con riferimento all'efficientamento energetico.

Collaborano, inoltre, a diretto riporto del Direttore dell'Agenzia, lo *staff* del Direttore, le funzioni di *internal auditing*, comunicazione esterna e la commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico estimative con riferimento a vendite, permuta, locazioni e concessioni di immobili di proprietà dello Stato e ad acquisti di immobili per soddisfare le esigenze di amministrazioni dello Stato, nonché per locazioni passive.

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

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

Grafico 1 - Macrostruttura organizzativa



Fonte: Agenzia del Demanio

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

Inoltre, sono presenti sette Direzioni regionali con sedi secondarie.

Le Direzioni territoriali che riportano gerarchicamente al direttore dell'Agencia e funzionalmente alle altre strutture centrali di vertice sono espone nella seguente tabella.

Tabella 1 - Direzioni territoriali

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

Fonte: Agenzia del Demanio

2.2. Struttura per la progettazione

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

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

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

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

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

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

Tabella 2 - Personale impiegato al 2022 e alla data attuale per categorie e ambito territoriale

<i>Organico struttura per la progettazione</i>	<i>dic-22</i>	<i>feb-23</i>	<i>apr-24</i>
Tecnici	106	112	160
Legali	33	35	31
Altro (amministrativi/controller/informatici)	21	22	33
Totale risorse	160	169	224

Fonte: dati elaborati dall'Ente

Tabella 3 - Allocazione delle risorse tra le strutture organizzative*(in milioni di euro)*

<i>Distribuzione delle risorse</i>	<i>dic-22</i>	<i>feb-23</i>	<i>apr-24</i>
Direzione centrale	69	74	103
Polo Operativo Territoriale Nord	21	23	32
Polo Operativo Territoriale Centro	15	16	22
Polo Operativo Territoriale Sud	25	26	33
Polo Operativo Tematico Sisma	13	15	17
Polo Operativo Tematico Cittadelle giudiziarie	17	15	17

Fonte: : dati forniti da Ente

Nel 2022 sono state avviate 77 iniziative, la maggior parte delle quali hanno interessato servizi di progettazione e supporto tecnico sui beni delle pubbliche amministrazioni Centrali nell'ambito degli accordi sottoscritti con il Dipartimento Casa Italia, il Commissario straordinario post-sisma 2016 e il Ministero della giustizia nel programma Cittadelle giudiziarie. Per tali iniziative sono state pubblicate n. 10 procedure di affidamento di servizi di ingegneria e architettura.

Le restanti iniziative hanno interessato beni degli enti territoriali, prevalentemente per la creazione di infrastrutture sociali, l'efficientamento e la messa in sicurezza di edifici scolastici e per supportare l'attuazione dei programmi di valorizzazione dei beni trasferiti ai sensi del federalismo culturale che rivestono particolari criticità. Per tali iniziative sono state pubblicate n. 4 procedure di affidamento di servizi di ingegneria e architettura.

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

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

Nella tabella a seguire il raffronto con la situazione attuale (aggiornata ad aprile 2024) e la percentuale di incremento delle attività rispetto al 31 dicembre 2022:

Tabella 4 - Attività di supporto della struttura

	2022	ad aprile 2024	incremento%
Iniziativa Gestite	77	151	96
<i>di cui EE.TT.</i>	8	33	313
Procedure di affidamento avviate	14	87	770

Fonte: dati forniti da Ente

A far data dal 2022 sono state sottoscritte le prime collaborazioni tecnico-scientifiche, dirette a migliorare la qualità dei servizi tecnici e di progettazione resi dalla struttura alle PA, attraverso l'incremento di *know-how* scientifico e tecnologico sulle tematiche di interesse.

Nella tabella di seguito riportata si confrontano i dati riferiti ad aprile 2024 con quelli al 31 dicembre 2022:

Tabella 5 - Collaborazioni tecnico-scientifiche

	2022	ad aprile 2024	incremento%
Accordi quadro	4	17	325
Convenzioni attuative	6	24	300

Fonte: dati forniti da Ente

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

2.3 Organi

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

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

Con decreto del Presidente della Repubblica del 31 gennaio 2020 è stato designato per la durata di tre anni il nuovo Direttore. Successivamente, con d.p.r. del 18 maggio 2021 è stato nominato l'attuale Direttore con decorrenza 20 maggio 2021 per la durata di tre anni e con successivo d.p.r. del 13 gennaio 2023, a seguito dell'insediamento del nuovo Governo, è stato rinnovato l'incarico per altri tre anni.

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

Il Comitato di gestione è stato nominato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri il 28 giugno 2021 per un triennio.

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

Va altresì ricordato che in data 19 aprile 2018 è stato nominato dal Comitato di gestione il nuovo Organismo di vigilanza dell'Agenzia, istituito in conformità al d.lgs. n. 231 dell'8 giugno 2001 per la durata di tre anni. Con successiva determina n. 98 del 17 dicembre 2021 del Direttore dell'Agenzia è stato nominato il nuovo Organismo³.

2.3.1. Compensi dei componenti degli organi

I costi sostenuti nel 2022 dall'Agenzia per i compensi attribuiti agli organi sociali e di controllo sono indicati dall'Ente in euro 131.427, nel complesso diminuiti rispetto all'esercizio precedente (euro 175.689). La voce di costo riferita a tali organi non comprende, tuttavia, gli oneri relativi al Direttore, pari anche quest'anno ad euro 240.000 annui, che l'Agenzia impropriamente contabilizza tra le spese di personale.

Pertanto, i compensi attribuiti ai membri del Comitato di gestione, del Collegio dei revisori e al Direttore, pari a complessivi euro 329.610, sono così ripartiti:

- Direttore: 240.000;
- Comitato di gestione: 45.180;
- Collegio dei revisori: euro 44.430.

Si invita l'Ente, per i futuri esercizi, ad allocare la voce di costo relativa al Direttore all'interno di quella relativa agli organi sociali e di controllo.

Si fa presente, inoltre, che sono stati contabilizzati tra i costi per gli organi sociali euro 29.817 per l'Organismo di vigilanza, euro 12.000 per il responsabile protezione dei dati ed euro 1.000 per spese di viaggio.

Occorre menzionare, in particolare, la nomina del responsabile della protezione dei dati (RPD) come previsto dal regolamento 2016/679/UE, avvenuta con determina del Direttore dell'Agenzia n. 100, dell'8 aprile 2022 e con decorrenza dal 13 aprile successivo, con un compenso annuo di euro 12.000.

³ Il Comitato di gestione dell'Agenzia, su proposta del Direttore, ha deliberato nel corso della seduta del 16 giugno 2022 la nomina dei nuovi componenti dell'Organismo di vigilanza (Odv).

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

I dati non mostrano modifiche nel biennio esaminato.

Tabella 6 - Compensi Comitato di gestione

	2021	2022
Membro esterno	20.916	20.916
Membro esterno	20.916	20.916
TOTALE COMPENSI	41.833	41.833
Contributi a carico dell’Agenzia	3.347	3.347
TOTALE COSTO PER COMPENSI	45.180	45.180

Fonte: dati elaborati dall’Ente

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

I compensi lordi dei membri del Comitato, ridotti secondo le disposizioni dell’articolo 6, comma 3, del d. l. n. 78 del 31 maggio 2010, convertito nella legge n. 122 del 30 luglio 2010, sono pari a euro 20.916 per ciascun membro esterno. 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 interni⁴ non sono stati corrisposti compensi.

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

Tabella 7 - Compensi Collegio revisori

	2021	2022
Presidente	14.056	14.056
Revisore	11.734	11.734
Revisore	11.734	11.734
TOTALE COMPENSI	37.524	37.524
Contributi a carico azienda	5.032	6.906
TOTALE COSTO PER COMPENSI	42.556	44.430

Fonte: dati elaborati dall’Ente

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

I compensi di pertinenza del Presidente, in quanto dirigente del Ministero dell'economia e delle finanze, sono versati su specifico capitolo di entrata del bilancio dello Stato ai sensi dell'articolo 24 del d.lgs. 165 del 2001 e risultano per il 2022 pari ad euro 14.056.

I compensi lordi dei componenti il Collegio dei revisori, determinati con d. m. 28 febbraio 2003, sono stati ridotti nell'anno 2021 secondo le disposizioni dell'articolo 6, comma 3, del citato d. l. n. 78 del 2010, e risultano pari ad euro 11.734 annui per ciascun membro effettivo.

I membri supplenti non percepiscono alcun compenso.

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

Tabella 8 - Compensi Organismo di vigilanza

	2021	2022
Presidente	25.376	20.301
Membro esterno	19.032	9.516
TOTALE COSTO PER COMPENSI	44.408	29.817

Fonte: dati elaborati dall'Ente

Il Comitato di gestione nel corso delle sedute del 12 giugno 2023 e del 20 giugno 2023, su proposta del Direttore, ha deliberato, rispettivamente, la nomina del componente interno e del componente esterno dell'Organismo di vigilanza.

⁵ Importi comprensivi di IVA e cassa di previdenza.

3. STRUTTURA AMMINISTRATIVA

3.1. Personale

Nel corso del 2022, l’Agenzia ha inserito nel proprio organico 170 nuove risorse, in parte a fronte di 54 cessazioni, in parte per il potenziamento del personale destinato alla conduzione e alla realizzazione degli investimenti impiegati sulle risorse stanziare dall’articolo 1, comma 140, della l. 11 dicembre 2016, n. 232.

L’organico di fine periodo si è pertanto assestato su 1.257 dipendenti, compreso il Direttore dell’Agenzia, evidenziando un incremento (+116) rispetto all’anno precedente, influenzato dagli effetti generati dalla pandemia che si sono riverberati sulle attività di selezione e inserimento del personale.

Nella tabella che segue si riassume la consistenza numerica complessiva del personale in servizio al 31 dicembre 2022 a confronto con l’esercizio precedente.

Tabella 9 - Personale in servizio

Qualifica	2021	2022
Dirigenti *	43	47
Quadri/Impiegati	1.098	1.210
TOTALE	1.141	1.257

*Compreso il Direttore dell’Agenzia

Fonte: dati conto consuntivo

La seguente tabella rappresenta il costo del personale dell’anno 2022 in confronto con il precedente esercizio.

Tabella 10 - Costo del personale

	2021	2022	Variazione %
Salari e stipendi	50.760.150	59.060.680	16,4
Oneri sociali	14.846.110	17.245.964	16,2
Accantonamento TFR	2.630.808	2.906.479	10,5
Altri costi del personale	100.457	140.520	39,9
Somministrazioni	499.458	646.813	29,5
TOTALE	68.836.983	80.000.456	16,2

Fonte: dati conto consuntivo

Nel 2022 il costo del personale aumenta del 16,2 per cento (comprensivo anche del personale con contratto di somministrazione) e si assesta ad euro 80.000.456 (euro 68.836.983 nel 2021).

In particolare, i costi per salari e stipendi pari a euro 59.060.680 (euro 50.760.150 nel 2021) subiscono un aumento del 16,4 per cento principalmente per effetto del rinnovo del contratto di lavoro per i dipendenti dell'Agenda triennio 2019- 2021, per la quota di competenza del periodo preso in esame (euro 1.436 migliaia), nonché per maggiori costi relativi al personale della struttura per la progettazione (euro 3.548 migliaia di), di cui euro 94 migliaia riferiti al rinnovo del contratto di lavoro.

Gli "altri costi del personale" ammontano ad euro 140.520, 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 l. 350/2003 (incentivazione degli obiettivi di produttività ai fini del conseguimento di maggiori entrate realizzate con la vendita degli immobili dello Stato, ovvero con risparmi di spesa). Nell'ambito di tale *plafond*, euro 67 mila sono stati destinati agli incentivi per le funzioni tecniche svolte dal personale in base al regolamento interno di cui all'art. 113 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50. Si precisa che euro 3 mila sono riferiti ad oneri straordinari, in quanto relativi a pagamenti di costi di competenza di annualità precedenti.

3.1.1. Formazione del personale e relazioni sindacali

L'attività di formazione del personale è stata svolta con il supporto di formatori esterni, nonché in parte con formazione interna, articolata in sessioni in aula orientate allo scambio di idee ed esperienze tra le diverse professionalità.

In base al regolamento di amministrazione e contabilità (art. 9), l'Agenda stipula con le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative il contratto collettivo di lavoro per il personale dipendente non dirigente e aderisce, per il personale dirigente, al contratto collettivo nazionale delle aziende produttrici di beni e servizi. A tal proposito occorre evidenziare che in data 14 dicembre 2022 è stato sottoscritto, per il triennio 2019 - 2021, il rinnovo del contratto collettivo nazionale di lavoro per il personale impiegatizio e quadro dell'Agenda del Demanio E.P.E. scaduto il 31 dicembre 2018 e al quale si sostituisce integralmente.

3.2 Amministrazione trasparente

L’Agenzia ha proseguito gli aggiornamenti e l’attività all’ amministrazione trasparente.

A tal proposito, l’Organismo indipendente di valutazione (Oiv) del Mef, a seguito della delibera Anac n. 1134 del 2017⁶, ha condotto nei primi mesi dell’anno verifiche mirate sui dati pubblicati dall’Agenzia nell’apposita sezione “amministrazione trasparente” del sito *internet*, certificando in data 24 giugno 2022 apposita attestazione di conformità e precisando l’individuazione di misure organizzative e dei responsabili per la pubblicazione dei dati.

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

Particolare attenzione è stata rivolta anche al monitoraggio mensile delle diverse tipologie di accesso (accesso civico c.d. semplice, accesso civico generalizzato c.d. FOIA, accesso agli atti ai sensi della l. 241/1990) pervenute alle Direzioni/ strutture dell’Agenzia. La seguente tabella fornisce un quadro riepilogativo delle istanze di accesso ricevute/evase al 31 dicembre 2022.

Tabella 11 - Istanze di accesso ricevute/evase

Tipologie di accesso	Istanze ricevute	Istanze evase
Accessi civici semplici	1	1
Accessi civici FOIA	31	28
Accessi agli atti ex l. 241/1990	313	294
TOTALE	345	323

Fonte: dati conto consuntivo

L’Agenzia ha ottemperato agli obblighi di pubblicità dei dati relativi ai controlli sull’organizzazione e sull’attività dell’amministrazione previsti dall’art. 31 del d. lgs. n. 33 del 2013, pubblicando sul sito istituzionale *web* dedicato all’amministrazione trasparente anche il referto della Corte dei conti, la relazione del Collegio dei revisori, nonché gli atti dell’Organismo di vigilanza (Odv).

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

3.3 Piano di prevenzione della corruzione ed evoluzione del modello 231

Nel corso degli esercizi precedenti, l'Agenda del Demanio ha avviato un'azione di sensibilizzazione sulla centralità del modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231, a seguito del completamento del processo di revisione avviato nel 2016, nell'intento di rafforzare il canale comunicativo costituito dai c.d. "flussi informativi". Tale documento, inteso ad individuare con maggiore chiarezza l'area delle attività sensibili e a definire un sistema di controlli per prevenire i reati, si compone di una parte generale contenente gli obiettivi del modello e undici parti speciali che forniscono le regole comportamentali e le misure di presidio organizzativo-procedurali individuate per mitigare il rischio di commissione dei reati. Nell'anno di riferimento, l'Organismo di vigilanza, ha riscontrato l'esigenza di una revisione del Modello sia nella parte generale che nelle Parti Speciali. Nella seduta del Comitato di gestione del 27 luglio 2021, è stato proposto di rendere strutturale la presenza del responsabile dell'*internal audit* nella composizione dell'Organismo di vigilanza.

Tale modello si integra con il Piano di prevenzione della corruzione, inteso quale strumento rilevante per il rafforzamento e l'implementazione delle misure di prevenzione della corruzione, in riferimento ad atti e comportamenti che, anche se non consistenti in specifici reati, contrastano con la necessaria cura dell'interesse pubblico.

Il Comitato di gestione dell'Agenda, nella seduta del 29 aprile 2022, ha deliberato il Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza per il triennio 2022-2024 che ha sostituito ed integrato il precedente e nella seduta del 17 marzo 2023 il nuovo Piano 2023-2025. Nel corso dell'anno è proseguita l'opera di sensibilizzazione sui contenuti del PTPCT e, al fine di rafforzare all'interno dell'Agenda la cultura della legalità e dell'etica, sono state previste specifiche attività formative in materia.

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

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

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

4. ATTIVITÀ ISTITUZIONALE E PROFILI EVOLUTIVI

4.1 Diretrici strategiche ed obiettivi generali

I fini istituzionali dell’Agenzia trovano fondamento nell’atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per il triennio 2021 - 2023, emanato dal Ministro dell’economia e delle finanze il 13 luglio 2020 e che ha stabilito le principali priorità per l’amministrazione finanziaria nel suo complesso, in coerenza con i vincoli e gli obiettivi fissati nel Documento di economia e finanza, nonché con il successivo atto di indirizzo per la definizione delle priorità politiche dell’azione del Ministero per l’anno 2022.

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

- gestione economica degli immobili utilizzati per fini istituzionali mediante il potenziamento delle attività di razionalizzazione degli spazi in uso, anche tramite la diffusione del modello del *federal building*;
- rilancio degli investimenti pubblici ed apporto alle strategie europee per la transizione verde e digitale, attraverso il potenziamento delle iniziative di riqualificazione sismica, energetica, ambientale e tecnologica del patrimonio immobiliare pubblico;
- prosecuzione delle iniziative di razionalizzazione degli spazi in uso alle amministrazioni dello Stato, rifunzionalizzando i beni statali utili ad ospitare le amministrazioni statali, con particolare riferimento a quelle interessate dal nuovo Piano di rilascio/utilizzo degli immobili conferiti ai fondi FIP/FP1 in vista delle scadenze contrattuali 2022/2023, con l’obiettivo di generare risparmi di locazione passiva e, nel contempo, rendere moderni ed evoluti gli involucri edilizi tenuto conto dei nuovi modelli organizzativi di lavoro determinati dalla pandemia e del processo in atto di innovazione in ottica di sostenibilità ambientale e sociale ;
- partecipazione al processo di transizione digitale del Paese, attraverso la diffusione delle tecnologie digitali;
- piena operatività della struttura per la progettazione attraverso la costituzione e l’avvio dei primi poli operativi dedicati a specifiche iniziative progettuali.

L’Agenzia, inoltre, è stata chiamata ad assumere, in coerenza con quanto previsto dal progetto “Casa Italia”, il ruolo di soggetto coordinatore di un Piano di riqualificazione sismica ed

energetica che interessi progressivamente e, comunque, nei limiti delle risorse messe a disposizione, l'intero patrimonio immobiliare dello Stato, garantendone la corretta gestione delle priorità e la coerenza complessiva degli interventi così da pervenire alla messa in sicurezza del patrimonio immobiliare affidato.

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

La relazione al bilancio 2022 evidenzia, in sintesi, taluni obiettivi con associati elementi quantitativi da essa enucleabili:

- a) l'intensificazione delle attività di razionalizzazione degli spazi in uso alle pubbliche amministrazioni centrali (PAC);
- b) l'individuazione di iniziative di «*federal building*», attraverso la realizzazione di poli funzionali accentrati, a sostegno del processo di riorganizzazione delle pubbliche amministrazioni (PA);
- c) la prosecuzione di quanto previsto dal d.lgs. n.85 del 2010 in materia di "federalismo demaniale", con il trasferimento, nel 2020, di 275 beni mentre con riferimento al federalismo culturale si è conclusa l'attività di ridefinizione dell'intero processo a seguito della stipula nel 2019 di due nuovi protocolli d'intesa relativi alla riattivazione della cabina di regia già istituita nel 2011 fra l'Agenzia ed il MiBAC; nel complesso sono stati conclusi 122 procedimenti, con o senza trasferimento dell'immobile richiesto, con un avanzamento del 136 per cento rispetto all'obiettivo pianificato;
- d) l'intensificazione delle attività di riqualificazione del patrimonio immobiliare statale, con particolare riferimento agli interventi funzionali alla razionalizzazione degli spazi;
- e) la predisposizione del Piano degli interventi 2022 del c.d. "manutentore unico" e la prosecuzione delle iniziative già previste nei piani degli esercizi precedenti, nonché la stipula della convenzione con il Ministero dello sviluppo economico (Mise, ora Mimit) per realizzazione di 115 interventi di riqualificazione energetica per un totale complessivo di oltre euro 100 milioni;
- f) il supporto alla valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici mediante l'interlocuzione diretta con gli enti pubblici e l'attivazione di numerose iniziative di sviluppo (Proposta immobili, Vetrina immobiliare, Progetto cammini, Case cantoniere, Valore paese -

Fari, ecc.), nonché la sottoscrizione di accordi programmatici per la valorizzazione degli immobili, inclusi quelli statali;

g) l'incremento dei livelli di conoscenza del portafoglio immobiliare statale, assicurato, oltre che dal complesso delle attività ordinarie di presidio, anche da iniziative straordinarie volte a garantire la regolarità catastale dei beni, ovvero l'emersione degli immobili non censiti presenti sul Demanio marittimo.

Tali obiettivi di servizio - di seguito approfonditi - si accompagnano ad un impulso alla trasparenza che l'Agenzia ha inteso dare e, più in generale, alla messa a disposizione di informazioni e dati relativi al patrimonio immobiliare gestito e ai progetti di sviluppo in essere ("*Open Demanio*") in favore di *stakeholder* e cittadini.

4.2 Evoluzione e composizione del patrimonio immobiliare

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

Sulla base della rilevazione al 31 dicembre 2022, lo stesso risulta nel suo complesso costituito da 43.727 beni, per un valore complessivo di circa 62,5 miliardi.

In termini di consistenza numerica, quasi la metà dei beni (52 per cento) è destinata all'utilizzo da parte della pubblica amministrazione (c.d. "uso governativo"), cui corrisponde una percentuale ben più ampia in termini di valore (86 per cento).

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

4.3 Presidio e tutela dei beni affidati

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

- trasferimento di 63 beni con le procedure del federalismo demaniale (85 nel 2021);
- perfezionamento di 642 verbali di assunzione in consistenza, relativi a beni per un valore di 268 milioni (612 verbali per 481 milioni nel 2021);
- stipula di 1.417 contratti/atti di locazione e concessione (1.401 nel 2021);
- effettuazione di 1.826 vigilanze sui beni in gestione (1.813 nel 2021);

- alienazione o rottamazione di 43.212 veicoli (40.805 nel 2021).

4.3.1. Il Manutentore unico

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

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

Per quanto attiene gli aspetti di pianificazione degli interventi, come di consueto, nel mese di dicembre si è dato avvio all’acquisizione dei fabbisogni manutentivi relativi al triennio 2022-2024 da comunicare da parte delle amministrazioni dello Stato, come previsto dal comma 3 dell’articolo 12 del d.lgs. n. 98 del 2011.

Durante l’esercizio 2022, i fabbisogni manutentivi relativi al triennio 2021-2023 sono stati sottoposti al vaglio dei Provveditorati per le opere pubbliche per le attività di competenza.

Il sistema del cd. “manutentore unico” riconosce, infatti, nei Provveditorati alle opere pubbliche i soggetti dotati delle necessarie competenze tecniche nell’ambito della gestione esecutiva degli interventi e nelle amministrazioni dello Stato, utilizzatrici degli immobili, i committenti/fruitori degli interventi manutentivi sugli stessi.

Nell’ambito di tale sistema accentrato, l’Agenzia provvede all’allocazione delle risorse finanziarie stanziata dalla legge di bilancio per il soddisfacimento dei fabbisogni manutentivi comunicati dalle amministrazioni utilizzatrici degli immobili attraverso l’elaborazione del Piano annuale mutuato dal Programma triennale degli interventi. Nel corso dell’anno, l’Agenzia ha quindi provveduto all’attività di monitoraggio e al consolidamento dei dati; sono stati affidati lavori su 142 interventi (197 nel 2021), per un valore di euro 27 milioni e contabilizzati avanzamenti lavori su 159 interventi (210 nel 2021), per un importo di euro 37,5 milioni.

4.3.2. Efficientamento energetico

L'efficientamento energetico costituisce uno dei principali obiettivi di istituzioni e governi. Rientra nell'obiettivo della razionalizzazione della spesa l'attività svolta dall'Agenzia finalizzata al contenimento dei consumi di energia e all'efficientamento degli usi finali della stessa.

L'Agenzia collabora, infatti, da diversi anni con il Mise ora sostituito dal Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica (Mase), per l'attuazione dei programmi PREPAC (programma di intervento per il miglioramento della prestazione energetica degli immobili della pubblica amministrazione centrale). In particolare, si occupa della redazione dell'inventario degli edifici pubblici, di cui all'articolo 5 della direttiva 2012/27/UE, con l'obiettivo di efficientare ogni anno il 3 per cento delle superfici degli edifici pubblici al fine di contribuire alla riduzione dei consumi di energia primaria dell'Unione Europea.

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

Le modalità per l'esecuzione del programma di interventi di efficientamento sugli immobili delle PAC sono contenute nel decreto interministeriale di cui all'articolo 5, comma 5, del citato d.lgs. n. 102 del 2014. In particolare, conformemente a quanto previsto dall'art. 9, comma 3, del d.m. 16 settembre 2016 - attuativo dell'art. 5 del d.lgs. n. 102 del 2014 - il Mise, previa stipula di 6 convenzioni, ha affidato all'Agenzia la realizzazione degli interventi⁷ ricompresi nei programmi PREPAC.

Tutto quanto sopra premesso, nel corso del 2022 sono state affidate 10 progettazioni e 6 esecuzioni che hanno permesso di conseguire un risultato di contrattualizzato pari a euro 3,5 milioni, poco superiore all'obiettivo fissato di euro 3,4 milioni.

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

4.4. Riqualificazione del patrimonio immobiliare statale

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

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

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

In particolare, sono stati indentificati interventi finalizzati:

- alla bonifica di siti, di proprietà dello Stato, contaminati da materiali inquinanti, il cui ripristino è fra l'altro propedeutico ad attività di valorizzazione o razionalizzazione, ovvero indispensabile per il mantenimento del valore del bene stesso; si registra in tale ambito, la contrattualizzazione di euro 4,7 milioni con un avanzamento del 58 per cento rispetto all'obiettivo annuale e la contabilizzazione di euro 4,0 milioni ovvero il 141 per cento dell'obiettivo;
- agli investimenti finanziati nell'ambito dell'edilizia pubblica, orientando la pianificazione 2022 verso iniziative strumentali alla ricollocazione delle amministrazioni statali ubicate in immobili di proprietà del Fondo FIP (Fondo immobili pubblici) e FP1 (Fondo patrimonio uno);
- all'elaborazione di un Piano pluriennale d'indagine sismica ed energetica sul patrimonio immobiliare di proprietà dello Stato, avviando gare aventi ad oggetto indagini di vulnerabilità sismica, diagnosi energetica e fattibilità tecnico-economica; il contabile 2022 si attesta ad un valore di euro 22,8 milioni, di cui 17,7 per indagini di vulnerabilità ed i restanti 5,1 per lavori di adeguamento/miglioramento - registrando un avanzamento del 70 per cento sull'obiettivo previsto.

- alla realizzazione di alcune specifiche iniziative di riqualificazione urbana di particolare rilievo.

Il Comitato di gestione dell'Agencia, nella seduta del 22 dicembre 2022, ha, fra l'altro, deliberato:

- il Piano degli investimenti immobiliari 2023-2025 – capitolo 7754;
- il Piano degli investimenti immobiliari 2023-2025 – capitolo 7759.

Tali Piani, trasmessi al Ministero dell'economia e delle finanze per la relativa approvazione, hanno ricevuto l'approvazione da parte dell'Ufficio legislativo finanze in 21 marzo 2023.

4.5. Valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici

Nel corso del 2022, l'Agencia ha proseguito le attività di valorizzazione già avviate in precedenza, che si sono focalizzate principalmente su operazioni che hanno riguardato portafogli complessi di beni pubblici da sviluppare attraverso protocolli d'intesa per la promozione dei Programmi unitari di valorizzazione territoriale di immobili pubblici. Sono state inoltre portate avanti le attività afferenti alla prosecuzione dei progetti "Fari, torri, edifici costieri" e "Cammini e percorsi".

In base alle direttive strategiche, l'Agencia del Demanio ha perseguito l'obiettivo di favorire la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici attraverso diverse iniziative e progetti, tra i quali emerge il citato progetto *Open Demanio*, la cui piattaforma consente di visualizzare e scaricare i dati in formato aperto.

Sempre al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, l'Agencia ha mantenuto il programma nazionale promosso dall'Agencia, dal MiBACT⁸, da Enit e da Difesa Servizi S.p.A., in stretta collaborazione con altri Ministeri e *partner* istituzionali, al fine di riunire sotto un unico *brand* le reti tematiche associate dall'obiettivo comune della valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse culturale e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso a cultura, sport, formazione, ambiente e mobilità dolce (trasferimenti realizzati utilizzando l'attività fisica) e attraverso il ricorso a strumenti di partenariato pubblico-privato. Tale progetto si configura strategico anche alla luce dei grandi

⁸ Con decreto di riordino delle attribuzioni dei ministeri da parte del Consiglio dei ministri, dal 26 febbraio 2021 il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo assume la nuova denominazione di Ministero della cultura con il nuovo acronimo MiC.

cambiamenti imposti a livello mondiale dal periodo di emergenza sanitaria. L’Agenzia ha inoltre promosso, in collaborazione con il Ministero dell’economia e delle finanze e con il coordinamento della Presidenza del Consiglio dei ministri, un progetto denominato “Proposta immobili”, invitando gli enti territoriali e gli altri soggetti pubblici a segnalare immobili di proprietà da inserire in operazioni di valorizzazione e dismissione.

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

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

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

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

Nel corso del 2022 sono proseguite le azioni già intraprese a partire dallo scorso anno in merito all’attività di ridefinizione dell’intero processo relativo al c.d. federalismo culturale (*ex* articolo 5, comma 5, del d.l. n. 85 del 2010); sono stati quindi conclusi (con o senza trasferimento) 58 procedimenti relativi ad immobili richiesti dagli enti locali, accordi di valorizzazione per 77 beni trasferiti con il federalismo culturale ed emissione di 30 provvedimenti per immissione sul mercato di beni valorizzati.

4.6 Residenze universitarie

Per completezza espositiva, in ragione della sua importanza strategica, si forniscono di seguito alcuni sintetici elementi informativi relativi all'attività di "housing universitario", sebbene in gran parte posta in essere successivamente all'esercizio di riferimento.

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

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

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

In attuazione di tali disposizioni, l'Agenzia ha sottoscritto un Protocollo, stipulato con il Ministero dell'università e della ricerca il 29 novembre 2023, il quale prevede una stretta collaborazione finalizzata a individuare immobili pubblici poco utilizzati o in disuso e trasformarli in nuove residenze universitarie per contrastare l'emergenza abitativa degli studenti fuori sede.

A tal fine è previsto un "tavolo tecnico" che ha come obiettivo principale quello di raccordare le azioni amministrative, in particolare per coordinare le attività di programmazione finanziaria del Ministero con quelle di valorizzazione immobiliare dell'Agenzia, che potrà mettere a disposizione le capacità tecniche della struttura per la progettazione, nell'ambito di accordi con enti territoriali competenti e Università interessate. Potranno essere coinvolti sul

tavolo tecnico, in qualità di partecipanti esterni, i referenti della Conferenza dei Rettori delle Università italiane (CRUI) e dell'Associazione nazionale degli organismi per il diritto allo studio universitario (Andisu).

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

Tabella 12- Immobili dello Stato destinati ad *housing* universitario

Ex Manifattura Tabacchi, Torino	Selezionato nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Ex Clinica Chirurgica, Genova	Cofinanziato IV bando MUR, d.k. 29 novembre 2016 n. 937
Ex Clinica Dermatologica, Genova	Selezionato nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Orto botanico, Genova	Selezionato nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Ex Caserma IV novembre, Monza	Da finanziare
Complesso denominato Tettoie Nuove (parte), Pavia	Ammesso a cofinanziamento <u>con riserva</u> V bando MUR, d.m. 30 novembre 2021 n.1257, sub. alla disponibilità di ulteriori risorse
Ex Caserma Manfredini, Cremona	Finanziato
Ex Carcere San Biagio, Vicenza	Candidato senza esito nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Ex Caserma Pepe Bellemo, Venezia	Ammesso a cofinanziamento <u>con riserva</u> V bando MUR, d.k. 30 novembre 2021 n.1257, sub. alla disponibilità di ulteriori risorse
Ex Caserma Jacopo dal Verme (parte), Piacenza	Candidato senza esito nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Ex Convento Eremitani, Parma	Candidato senza esito nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Ex Caserma Stamoto, Bologna	Da finanziare
Ex Caserma G. Perotti, Bologna	Da finanziare
Ex Caserma Monti, Forlì	Selezionato nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Sede dell'Ute e della Direzione provinciale del Tesoro, Vico Alto (Siena)	Selezionato nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Caserma San Bernardo, Perugia	Da finanziare
Ex Comprensorio Caira, Cassino (Frosinone)	Selezionato nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Mulino Barducci, Caserta	Ammesso a cofinanziamento V bando MUR, d.m. 30 novembre 2021 n.1257

Arsenale Esercito Napoli-Fuorigrotta, Napoli	Ammesso a cofinanziamento V bando MUR, DM 30 novembre 2021 n.1257
Ex Ospedale Psichiatrico Giudiziario, Napoli	Da finanziare
Ex Caserma Canzanella, Napoli	Da finanziare
Ex Caserma Ten. Magrone (parte), Bari	Da finanziare
Ex Ospedale militare Bonomo (parte), Bari	Selezionato nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Casa Professa ex Gesuitica (porzione A), Palermo	In corso di finanziamento
Casa Professa ex Gesuitica (porzione B), Palermo	Selezionato nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Ex Caserma Moccagatta, Catania	Selezionato nell'ambito avviso di cui al decreto MUR n. 469 del 12-05-2023, in attuazione della Riforma 1.7 del PNRR
Palazzo Colucci/parte, Ascoli Piceno (AP)	In corso di valutazione
Ex Caserma Umberto I /parte, Ascoli Piceno (AP)	In corso di valutazione

Fonte: dati elaborati dall'Ente

4.7 Fondi immobiliari

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

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

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

I beni FIP in locazione da parte delle PA ammontano a 274 immobili, per un valore complessivo di canoni pari a 258 mln (canoni lordi da contratti vigenti)⁹.

Dei 274 immobili in questione, 109 sono di proprietà del Fondo FIP, la cui Sgr è Investire, mentre i restanti 165 sono riconducibili a 97 diversi soggetti proprietari (c.d. terze locatrici).

I beni di cui al FP1 in locazione alle PA sono 27, per un valore complessivo pari a circa 32 mln annui.

Le attività riconducibili al Piano di rilascio poste in essere hanno riguardato prioritariamente i beni gestiti da Investire Sgr a seguito dell'avvenuta disdetta e in virtù del consistente portafoglio immobiliare dalla stessa gestita. Nel corso del 2022 si sono notevolmente incrementate le attività con le terze locatrici FIP che hanno esercitato entro la fine del 2021 la disdetta.

Nel dettaglio, le linee di azione hanno riguardato:

- il prosieguo delle interlocuzioni con l'Avvocatura dello Stato, Dipartimento del tesoro del Mef al fine di definire le più adeguate iniziative da porre in essere nell'ambito del Piano di rilascio degli immobili FIP;
- il prosieguo delle interlocuzioni con il Ministero della difesa al fine di individuare una serie di immobili attualmente in uso all'amministrazione militare, ritenuti non più utili, oggetto di possibile dismissione per essere destinati alle amministrazioni attualmente presenti in beni FIP e FP1;
- la verifica presso enti pubblici e soggetti privati (Cdp, Invimit, AGEDI, Poste SpA) dell'esistenza, nell'ambito del patrimonio immobiliare da loro gestito, di soluzioni alternative alle attuali occupazioni FIP/FP1;
- il supporto alle amministrazioni dello Stato nella redazione di bandi per la ricerca di soluzioni alternative nell'ambito del mercato immobiliare privato, ove non presenti soluzioni demaniali;
- tavoli tecnici con le proprietà degli immobili FIP (Investire e terze locatrici), finalizzati alla definizione del portafoglio immobiliare di proprietà dei fondi oggetto di rilascio, di possibile acquisizione ovvero di eventuale rinegoziazione ai sensi del d.l. n. 104 del 2020;

⁹ I dati sono al netto dei beni FIP Investire oggetto di richiesta di indennizzo per evizione totale già istruita dall'Agenzia al Mef.

- la verifica di congruità dei canoni di locazione richiesti da Investire e dalle terze locatrici che hanno presentato disdetta ai fini della rinegoziazione del canone e contestuale canone di prima offerta;
- l'avvio degli interventi di rifunzionalizzazione per i beni demaniali individuati utili al rilascio dei beni FIP/FP1;
- il concerto con INAIL, per l'individuazione di un elenco di beni FIP/FP1 ritenuti dalle PA strategici ed infungibili, oggetto di acquisto ai sensi del d.l. n. 78/2010;
- la gestione delle intimazioni di licenza per finita locazione con contestuale citazione per convalida dinnanzi ai giudici ordinari territorialmente competenti, con riferimento all'intero portafoglio immobiliare gestito da Investire Sgr e ad un immobile sito in Roma, Largo Augusto Imperatore di proprietà di Edizione *Property*.

Con l'adozione del decreto Mef del 3 ottobre 2022, pubblicato in GU in data 11 novembre 2022, sono state definite le modalità attraverso le quali procedere alla rinegoziazione del rapporto locativo per quegli immobili conferiti ai fondi ritenuti necessari al soddisfacimento delle esigenze logistico funzionali delle amministrazioni.

A seguito dell'adozione del provvedimento, le azioni poste in essere con riferimento ai 109 beni FIP di Investire Sgr hanno riguardato:

- per i 49 immobili, per i quali è necessario mantenere la locazione, e anche per i 34 immobili, per i quali le amministrazioni hanno ritenuto necessario il riacquisto in assenza di soluzioni logistiche alternative, è stata inviata la comunicazione con la richiesta di procedere alla definizione delle condizioni e termini dei contratti in rinnovazione nel rispetto delle disposizioni poste dal DM del 3 ottobre 2022. Per i beni per i quali le amministrazioni hanno manifestato interesse al riacquisto saranno riavviate con il Mef, e quindi a seguire con il Fondo, le interlocuzioni per definire le migliori strategie. Gli acquisti potranno essere effettuati con fondi di cui all'art. 69 d.l. n. 104 del 2020, con fondi nelle disponibilità delle PA ovvero con fondi di Inail o Inps (in quest'ultimo caso per il riacquisto diretto di proprie sedi);
- per i 26 immobili oggetto di rilascio entro il 2024, sono state avviate a fine anno le procedure di consegna che hanno interessato una decina di beni. L'Ente ha comunicato di voler procedere in tal senso anche per gli altri beni nel corso del biennio 2023-2024, allorché gli immobili saranno stati liberati dalle PA utilizzatrici. Sono stati avviati, parallelamente, i tavoli

con Investire per la definizione del *quantum* economico da riconoscere al Fondo in virtù delle obbligazioni contrattuali pregresse in capo alla Parte Stato.

Le azioni poste in essere con riferimento ai restanti 165 beni FIP di proprietà di terze locatrici hanno riguardato:

- per i 13 immobili oggetto di disdetta da parte dell’Agenzia del Demanio, il prosieguo dei Tavoli Tecnici già avviati con le terze locatrici per la quantificazione economica delle obbligazioni pregresse a carico della parte Stato e per la conseguente riconsegna dei beni in questione. Per alcuni di essi si è già provveduto alla consegna alla fine del 2022;
- per i 54 immobili oggetto di disdetta da parte delle terze locatrici, laddove si è in presenza di beni ritenuti utili alle PA utilizzatrici è stata inviata la comunicazione alle proprietà con richiesta di procedere alla definizione di nuovi contratti nel rispetto delle condizioni poste dal DM del 3 ottobre 2022;
- per i restanti beni per i quali i contratti si sono rinnovati di 6 anni, ma con facoltà di recedere liberamente per ognuno di essi con preavviso di 6 mesi, sono stati verificati con le PA utilizzatrici gli immobili che sarà possibile rilasciare nei prossimi anni essendo state trovate soluzioni alternative, nonché gli immobili dalle stesse ritenuti strategici ai fini del possibile acquisto.

Con riferimento ai 27 beni FP1 il cui contratto aveva scadenza il 29 dicembre 2023, le azioni poste in essere hanno riguardato la richiesta alle amministrazioni usuarie di comunicare la volontà di dare disdetta all’assegnazione dei singoli immobili oggi di proprietà del Fondo FP1 e/o delle terze locatrici dallo stesso avente causa. Dei 27 beni di che trattasi, 12 sono di proprietà di BNP Paribas, mentre i restanti 15 sono riconducibili a 9 diversi soggetti proprietari (c.d. terze locatrici).

Per n. 11 immobili BNP Paribas Real Estate, in nome e per conto del Fondo patrimonio uno, ha comunicato la disdetta e contestuale Prima Offerta sulla locazione, ai sensi degli artt. 4.2 e 17.1 (i) del Contratto di locazione.

Anche per n. 2 immobili di proprietà di terze locatrici è pervenuta formale disdetta e, pertanto, si sono avviate le previste interlocuzioni con le proprietà. In particolare, per 1 immobile utilizzato dal Cnr, l’Istituto, non avendo individuato soluzioni alternative, ha comunicato la volontà di procedere alla rinegoziazione con l’attuale proprietà del bene in uso, mentre, per

l'altro, si sta valutando una soluzione che prevede la riallocazione dell'amministrazione in un immobile demaniale.

I punti di maggiore criticità emersi nell'ambito delle interlocuzioni con le proprietà sono riconducibili alla determinazione dell'entità del canone e alla definizione dei precedenti rapporti di dare/avere sia correlati alla specifica questione del c.d. "accordo di indennizzo", sia avuto riguardo allo stato di conservazione degli immobili e alla ripartizione degli obblighi manutentivi e di messa a norma.

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

Tabella 13 - Canoni annuali di locazione attiva e passiva

In migliaia di euro

	2021		
	FIP	FP1	TOTALE
Locazioni attive	259.865	31.729	291.594
Locazioni passive	261.207	31.860	293.067
	2022		
	FIP	FP1	TOTALE
Locazioni attive	252.014	31.747	283.761
Locazioni passive	253.383	31.879	285.262

Fonte: dati conto consuntivo

A riguardo, si rammenta che i canoni di locazione attiva sono quelli che l'Agenzia percepisce dal Ministero dell'economia e delle finanze per conto delle amministrazioni utilizzatrici in virtù dei disciplinari di assegnazione in essere, mentre quelli di locazione passiva si riferiscono ai canoni che l'Agenzia versa, in qualità di conduttore unico, ai fondi o ai nuovi proprietari successivamente subentrati.

La differenza fra l'ammontare dei canoni di locazione attiva e quelli di locazione passiva, pari a euro 1.501 migliaia, rappresenta la quota di canone relativa agli spazi occupati dall'Agenzia, leggermente aumentata rispetto al 2021 per effetto dell'incremento Istat registratosi nel 2022, pari a 1,95 per cento, a fronte di un indice pari a 0 nel 2021.

4.8 Compendi immobiliari FIP e FP1

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

La tabella sottostante illustra la situazione.

Tabella 14 - Compendi immobiliari FIP e FP1

Anno di riferimento	N. beni	N. proprietari FIP, FP1 e proprietà terze	Importo canone locativo	Contenziosi in corso
dic-22	300 occupazione in corso	108	euro 285 mln	79
dic-23	265 di cui: - 164 con contratti scaduti - 101 con contratti in corso	104	euro 214 mln valore al 2012 ridotto del 15% alla luce parere Avvocatura mar-23	per finita locazione e per applicazione <i>spending review</i>

Fonte: dati elaborati Agenzia del Demanio

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

rinnovo automatico, ferma restando la facoltà di inserire consensualmente modifiche limitatamente al recesso e all'opzione di acquisto. ..”.

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

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

Ad oggi, ad esito delle istruttorie svolte a cura della Direzione Governo al patrimonio e Affari Legali e Contenzioso, acquisiti: (i) gli assensi dalle PA; (ii) l’avallo di conformità legale con parere reso dall’Avvocatura generale dello Stato con nota prot. n. 25686 del 15.04.2024 per il Fondo FIP (le cui conclusioni possono estendersi anche alle altre proposte di rinuncia); (iii) i pareri della Ragioneria generale dello Stato, prot. 96036 del 24 aprile 2024 e del Dipartimento dell’economia, prot. n. 38467 del 29 aprile 2024; (iv) i pareri del Capo di gabinetto Mef, prot. n. 19266 del 30 aprile 2024 e prot. n. 22875 del 22 maggio 2024, con i quali è stata formalizzata l’assenza, per quanto di rispettiva competenza, di elementi ostativi al proseguo dell’iter, è stata fornita l’approvazione per:

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

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

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

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

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

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

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

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

Dal momento che la suddetta disposizione normativa ha previsto che “... il canone è pari all'ultimo canone corrisposto anteriormente alla data della scadenza originaria del finanziamento dei

fondi comuni di investimento immobiliare costituiti ai sensi del presente articolo, con l'applicazione della normativa in materia di aggiornamento alla variazione degli indici Istat nonché di una riduzione del 15 per cento del canone previsto", al completamento delle suddette istruttorie di eventuale accettazione di rinuncia agli effetti della disdetta, si potranno quantificare i valori dei canoni e delle indennità che saranno versate per l'anno 2024.

4.9 Attività commerciale

L'Agenzia ha proseguito nel corso dell'esercizio 2022 lo svolgimento di attività a carattere "commerciale", in particolare nella gestione della convenzione con il Ministero dell'interno per le attività di valutazione dei veicoli oggetto di provvedimenti di sequestro amministrativo, fermo o confisca. A tal proposito, sono state effettuate, in riferimento alla procedura c.d. del "custode acquirente", 41.003 stime. Inoltre, come previsto nella convenzione, l'Agenzia ha continuato a fornire lo specifico strumento di controllo denominato "dashboard", che ha consentito la visualizzazione immediata dei dati. Per tali attività l'Agenzia ha maturato corrispettivi per euro 496.588.

Per quanto riguarda le locazioni attive degli immobili non strumentali di proprietà dell'Agenzia, sono stati maturati ricavi in virtù dei contratti di locazione in essere per un totale pari a euro 1.506 migliaia.

Il totale dei ricavi derivanti dall'attività "commerciale" è pari a euro 2.007.488.

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

Tabella 15 - Conto economico - Attività commerciale

	2021	2022
Ricavi da locazione immobili	1.432.998	1.505.850
Ricavi da locazioni spazi	6.370	5.080
Ricavi per prestazioni di servizio di cui:	485.354	496.558
<i>Convenzioni attive</i>	485.354	496.558
<i>Formazione</i>	0	0
Totale ricavi	1.924.722	2.007.488
Costi per personale	175.836	101.799
Costi per ammortamento immobili locati	1.057.481	1.148.623
Totale costi	1.233.317	1.250.422
Imposta Comunale sugli immobili locati	74.246	75.766
TASI su immobili locati	0	1.234
Sopravvenienze passive	0	0
Totale oneri e proventi diversi	74.246	77.000
Imposte correnti	107.430	105.942
Imposte anticipate	0	0
SALDO FINALE	509.729	574.124

Fonte: dati conto consuntivo

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

L’Agenzia, nell’ambito delle attività avviate dal Governo per la definizione del Piano nazionale di ripresa e resilienza ed in coordinamento con il Ministero dell’economia e delle finanze, nel secondo semestre dell’anno 2021 ha proposto alcuni progetti in coerenza con tre delle linee strategiche individuate nel suddetto Piano (modernizzazione del Paese; transizione ecologica; inclusione sociale e territoriale), nonché con le strategie europee del *Green Deal*, della Rivoluzione Digitale e della costruzione di una autonoma sovranità digitale europea (*Shaping Europe’s Digital Future*).

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

L’Agenzia ha sottoscritto a partire dall’esercizio 2020 le prime convenzioni con il Ministero della giustizia, per la riqualificazione e rifunzionalizzazione di caserme da destinare a “Cittadelle della giustizia” ove allocare, oltre agli uffici giudiziari, anche altre sedi di

amministrazioni pubbliche, attualmente in locazione passiva. Altre convenzioni per la rifunzionalizzazione, l'efficientamento energetico e la mitigazione delle vulnerabilità sismiche di edifici e infrastrutture di proprietà dello Stato situati nelle zone interessate dal sisma del 2016, sono state sottoscritte con il Commissario straordinario per la ricostruzione.

In seguito alle richieste inviate da questa Sezione¹⁰ di controllo di fornire elementi conoscitivi in merito all'attuazione e aggiornamento del PNRR, previsto dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178, l'Agenzia ha indicato i seguenti progetti.

Tabella 16 - Progetti PNRR

CUP	Titolo del progetto	Ruolo Agenzia	Importo finanziato dal PNRR	Somme pagate	Obiettivi al 31.12.2023
G83I22000410007	PNRR - Cittadelle della giustizia - Interventi Agenzia del Demanio - BNB0316 "Scuola allievi Carabinieri viale Atlantici" c.d. Caserma Pepicelli sita in Benevento al viale Atlantici - Intervento di ristrutturazione edilizia finalizzato alla realizzazione di un nuovo polo delle amministrazioni statali - servizi di architettura e ingegneria ed esecuzione lavori - Lotti funzionali 1 e 2 - aliquota Tribunale e Procura di Benevento	ATTUATORE	15.000.000	320	RAGGIUNTI
G68G21000090006	PNRR - Cittadelle della giustizia - Interventi Agenzia del Demanio - Nuova sede della Procura della Repubblica - Napoli	ATTUATORE	6.700.000	105.995	RAGGIUNTI

Fonte: ricognizione Sezione controllo enti prot. 550 del 7 febbraio 2024

4.11 Interventi normativi a seguito del conflitto in Ucraina

Nell'ambito del quadro normativo internazionale di prevenzione e contrasto al finanziamento del terrorismo, si inseriscono le misure restrittive di congelamento dei fondi e delle risorse economiche detenute da persone fisiche e giuridiche, gruppi ed entità specificamente individuati dalle Nazioni Unite e dall'Unione europea (soggetti "designati"); tali misure, impiegate anche per contrastare l'attività dei paesi che minacciano la pace e la sicurezza internazionale, trovano fondamento normativo in Italia nel d.lgs. 22 giugno 2007, n. 109

¹⁰ Riferimento nota Sezione controllo enti prot.550 del 7 febbraio 2024 recante "Aggiornamenti in merito allo stato di attuazione del PNRR - quarto monitoraggio (31 dicembre 2023).

(recante “Misure per prevenire, contrastare e reprimere il finanziamento del terrorismo e l’attività dei Paesi che minacciano la pace e la sicurezza internazionale, in attuazione della direttiva 2005/60/CE”).

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

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

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

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

Sin dalla prima fase di attuazione delle citate misure restrittive, sono emerse talune problematiche operative connesse, da un lato, alla particolare natura e consistenza di alcune tipologie di risorse economiche sottoposte a congelamento (quali imbarcazioni/yacht di lusso, ville esclusive, società di persone e di capitali operative in diversi ambiti commerciali, e perfino opere d’arte di inestimabile valore, dislocati sull’intero territorio nazionale), ricadenti al di

fuori delle competenze gestionali ordinarie dell’Agenzia del Demanio, e, dall’altro, ad alcune lacune della normativa nazionale vigente, inadeguata nel dotare l’Agenzia degli strumenti utili a fronteggiare i molteplici aspetti critici riscontrati nella gestione di dette risorse economiche. Al fine di superare le suddette criticità, sentiti anche l’Agenzia e il Ministero dell’economia e delle finanze, sono state introdotte modifiche alla disciplina di cui al d.lgs. n. 109 del 2007, ad opera dell’art. 31-ter del d.l. 21 marzo 2022, n. 21 recante *“Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina”* (c.d. DL Ucraina bis, convertito con modificazioni dalla legge 20 maggio 2022, n. 51) e dell’art. 48-bis, comma 1 del l.l. 17 maggio 2022, n. 50 recante *“Misure urgenti in materia di politiche energetiche nazionali, produttività delle imprese e attrazione degli investimenti, nonché in materia di politiche sociali e di crisi ucraina”* (convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2022, n. 91).

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

- al comma 1, è stato precisato che l’Agenzia effettua gli interventi minimi e indifferibili che si rendono necessari per evitare danni alle stesse, nel limite delle risorse disponibili allo scopo;
- al comma 2, è stato inserito un periodo finale ai sensi del quale, ove sussistano motivi di indifferibilità ed urgenza, l’Agenzia può procedere all'affidamento di contratti di lavori, forniture e servizi anche in deroga alle disposizioni del codice dei contratti pubblici, fermi restando i vincoli derivanti dall'applicazione della direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014;
- al comma 3, è stata prevista la possibilità di nominare amministratori anche persone giuridiche, pubbliche e private, con comprovata esperienza nel settore di riferimento relativo alla specifica risorsa economica congelata;
- al comma 7, il parere vincolante del Csf è stato esteso anche ai beni mobili registrati da sottoporre a manutenzione straordinaria;
- al comma 8, è stato aggiunto un nuovo periodo con il quale si dispone che, per il recupero delle spese necessarie o utili per la conservazione e l'amministrazione dei beni, alle stesse possa far fronte, a proprio carico e senza diritto di rimborso, ogni soggetto

terzo che si renda disponibile, una volta esperite sul medesimo le necessarie verifiche disposte dal Comitato di sicurezza finanziaria;

- al comma 9, è stata soppressa la disposizione che escludeva il diritto a recupero del compenso dell'amministratore;
- al nuovo comma 13-*bis*, è stato previsto che, dalla cessazione delle misure di congelamento, comunicata all'avente diritto, l'Agenzia può esercitare il diritto di ritenzione dei beni fino all'integrale recupero delle spese sostenute per la conservazione e l'amministrazione degli stessi, nonché provvedere alla vendita del bene ovvero di singole parti del bene, pertinenze, beni presenti nel bene congelato senza alterare comunque la funzionalità e l'integrità del bene oggetto di congelamento;
- al comma 14, è stato ridotto a centottanta giorni, successivi alla comunicazione di cessazione del congelamento, il termine che spetta all'avente diritto per presentarsi a ricevere la consegna delle risorse economiche di cui è stata disposta la restituzione, pena la vendita da parte dell'Agenzia. Al medesimo comma 14 viene aggiunto un periodo finale ai sensi del quale i beni mobili registrati sottoposti alla disciplina del codice della navigazione per i quali è accertata l'oggettiva impossibilità di vendita, documentata attraverso tre appositi tentativi di vendita anche a trattativa privata, sono acquisiti al patrimonio dello Stato e assegnati in gestione al Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili per usi funzionali alle attività istituzionali di competenza ovvero al Ministero dell'economia e delle finanze per usi funzionali alle attività istituzionali della Guardia di finanza;
- al comma 15, analoga riduzione a 180 giorni viene prevista per l'acquisizione al patrimonio dello Stato dei beni immobili e dei beni costituiti in azienda ovvero in società.

Inoltre, il comma 3 dell'art. 31-*ter* ha disposto la limitazione della responsabilità amministrativo-contabile dei funzionari dell'Agenzia, sottoposti alla giurisdizione della Corte dei conti, ai soli casi in cui la produzione del danno conseguente alla condotta del soggetto agente è da lui dolosamente voluta. Tale limitazione di responsabilità non si applica per i danni cagionati da omissione o inerzia del soggetto agente.

Con l'art. 48-*bis* del d.l. 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla l. 15 luglio 2022, n. 91, al fine di superare alcune rilevanti criticità gestionali, *medio tempore* emerse nella

gestione delle imbarcazioni nonché dei velivoli oggetto di congelamento, il legislatore è nuovamente intervenuto sul citato articolo 12 del d.lgs. n. 109 del 2007, inserendo le seguenti ulteriori disposizioni:

- il comma 7-bis con il quale si prevede, con riferimento alle navi, agli aeromobili e alle imbarcazioni da diporto - privati di bandiera in seguito all'adozione della misura di congelamento - una disciplina derogatoria per l'ottenimento della bandiera italiana, mediante l'iscrizione ai registri nazionali con totale esenzione dai relativi oneri e con il mantenimento del regime contrattuale precedente per tutte le questioni afferenti all'armamento del mezzo. A tal fine, tali beni vengono equiparati a quelli in possesso dei requisiti per l'iscrizione nei rispettivi registri (navali e aerei) tenuti dallo Stato italiano. Non è richiesta alcuna documentazione tecnica ed è sufficiente, in luogo del titolo di proprietà, la presentazione del provvedimento che dispone la misura di congelamento. Si prevede, inoltre, la sospensione - per tutta la durata della misura di congelamento e fino alla restituzione del bene all'avente diritto - del cd. termine di appuramento di cui all'articolo 217 del regolamento delegato (UE) 2015/2446 della commissione del 28 luglio 2015, vale a dire il periodo di 18 mesi di permanenza all'interno delle acque territoriali dell'Unione, entro il quale è prevista l'ammissione temporanea di esonero totale dei dazi all'importazione. Infine, si dispone che le decisioni riguardanti l'attività di custodia, manutenzione e gestione dei beni di cui al predetto comma, siano adottate dall'Agenzia del Demanio d'intesa con le strutture territoriali del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, incluso l'Ente nazionale per l'aviazione civile, in ragione delle rispettive competenze istituzionali, nonché in funzione della tipologia dei beni oggetto di congelamento;
- il comma 7-ter, con il quale si prevede che *“durante la vigenza della misura e fino alla restituzione delle risorse economiche congelate all'avente diritto, è sospeso il versamento di imposte, tasse e tributi dovuti, il cui presupposto impositivo consista nella titolarità del diritto di proprietà o nel possesso delle stesse. In caso di cessazione della misura di congelamento, contestualmente alla restituzione delle risorse economiche all'avente diritto, l'Agenzia del Demanio o l'amministratore ne dà comunicazione all'Agenzia delle entrate e agli altri enti competenti, che provvedono alla liquidazione delle imposte, tasse e tributi dovuti dal titolare del bene per il periodo di durata della predetta misura e fino alla restituzione all'avente diritto.”*

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

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

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

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

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

del Demanio, ai quali si aggiungono altre 2 procedure - quella per la quale il TAR Lazio (NRG 7168/2023) ha annullato il provvedimento di congelamento, riguardante immobili e terreni in Alassio e 2 autoveicoli, e quella riguardante un complesso immobiliare a Sirmione, per la quale è intervenuta la dichiarazione di scongelamento da parte del Csf - per le quali l'Agenzia del Demanio ha in corso le attività per il recupero delle spese sostenute e la restituzione delle risorse economiche agli aventi diritto.

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

Con Decisione (PESC) 2023/847 del Consiglio dell'UE del 12 marzo 2024, le misure restrittive relative ad azioni che compromettono o minacciano l'integrità territoriale, la sovranità e l'indipendenza dell'Ucraina sono state prorogate di altri sei mesi, quindi fino al 15 settembre 2024.

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

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

Trattandosi di risorse economiche la cui gestione e amministrazione richiede competenze tecniche specifiche non proprie dell'Agenzia, per n. 21 delle suddette procedure di congelamento la relativa attività è stata affidata a professionisti esterni.

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

Dall'inizio dell'occupazione militare della Federazione russa nei confronti dell'Ucraina per la gestione delle risorse economiche oggetto di congelamento, il Mef ha complessivamente assegnato all'Agenzia del Demanio la somma di euro 42,8 mln (2 mln di cui al decreto Mef del 13 aprile 2022 - 13,7 mln di cui al decreto Mef del 28 giugno 2022 - 6,1 mln di cui al decreto Mef dell'8 novembre 2022 - 21 mln di cui al decreto Mef del 30 dicembre 2022).

La somma complessivamente pagata al 31 marzo 2024 per i costi di gestione ammonta a 36,6 mln circa.

Con nota prot. n. 28600 del 28 novembre 2023, l’Agenzia del Demanio ha chiesto al Mef, sulla base del fabbisogno segnalato dalle Direzioni territoriali, l’assegnazione della somma di 18 mln per le spese da sostenere nel 1° semestre 2024. Detta somma è attualmente già un uso all’Agenzia del Demanio.

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

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

Fermo restando quanto sopra, le attività di analisi non hanno riguardato aspetti di merito in ordine ai predetti pagamenti.

Per l’anno 2022 le verifiche hanno riguardato i pagamenti eseguiti al 30 giugno, al 30 settembre e al 31 dicembre; per l’annualità 2023 hanno riguardato i pagamenti al 30 giugno e al 31 dicembre.

Gli esiti delle analisi svolte hanno evidenziato il rispetto delle citate procedure senza registrare rilevanti criticità.

4.12 Attività negoziale

L’attività negoziale è regolata dal d.lgs. n. 50 del 2016, dal regolamento di amministrazione e contabilità e dal relativo manuale di contabilità, dalle linee guida Anac, nonché dai decreti attuativi emanati dai Ministeri competenti per materia.

La tabella sottostante mostra i dati relativi all’attività negoziale di pertinenza dell’annualità 2022, distinti per tipologia di procedura, modalità di contrattualizzazione e con indicazione degli importi complessivi, con evidenza delle modalità (ordine diretto di acquisto-Oda-,

trattativa diretta-TD-, ovvero richiesta di offerta rivolta a più operatori economici-RDO) utilizzate per i contratti relativi al mercato elettronico di Consip.

Tabella 17 - Attività negoziale

	Mediante ricorso al Mercato Elettronico PA di CONSIP			Esternamente al Mercato		Importo totale
	Mediante Oda	Mediante TD	Mediante RDO	Numero	Importo complessivo	
<i>Contratti derivanti da affidamenti diretti ex art. 36, c. 2, lett. a) del d.lgs. n. 50/2016</i>	347.976,52	2.406.755,57	4.082.941,54	585	2.131.803,25	8.969.476,88
<i>Contratti derivanti da affidamenti ex art. 36, c. 2, lett. b) del d.lgs. n. 50/2016</i>	0	1.246.421,91	2.058.188,45	15	190.992,49 €	3.495.602,85 €
Totale A	347.976,52	3.653.177,48	6.141.129,99	600	2.322.795,74	12.465.079,73
<i>Contratti derivanti da adesioni a Convenzioni Consip</i>	2.411.652,02			0	0	2.411.652,02
Totale B						
Totale complessivo (A+B)	12.553.936,01			600	2.322.795,74 €	14.876.731,75

Legenda: Oda (Ordine diretto di acquisto) - TD (Trattativa Diretta) - RDO (Richiesta di offerta rivolta a più operatori economici)

Fonte: dati elaborati Agenzia del Demanio

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

5. EDILIZIA GIUDIZIARIA

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

Più nel dettaglio, la collaborazione avviata con il Dipartimento dell'organizzazione giudiziaria, del personale e dei servizi - Direzione generale delle risorse materiali e delle tecnologie, ha lo scopo di risolvere numerose criticità del Ministero in ordine: all'eccessiva frammentazione degli immobili destinati ad uffici giudiziari; agli elevati costi delle locazioni passive corrisposte per l'utilizzo di taluni compendi immobiliari; al miglioramento degli *standard* funzionali, tecnologici e prestazionali dei palazzi di giustizia; all'adeguamento degli edifici ai principi di sostenibilità ambientale; alla riduzione dei costi di manutenzione ed esercizio degli immobili strumentali; alla conoscenza digitale e informativa dei predetti cespiti. Il percorso avviato nel 2020 con il Ministero intende perseguire tali obiettivi anche e soprattutto attraverso il recupero e l'integrazione di alcuni compendi, di proprietà dello Stato o per i quali quest'ultimo avrà acquisito un diritto reale, ai fini della creazione di vere e proprie "Cittadelle della giustizia".

5.1 Interventi previsti

Gli interventi previsti hanno per oggetto la realizzazione delle cosiddette "Cittadelle" o "Parchi" della giustizia; a tal proposito, sono state sottoscritte le relative convenzioni con il Ministero della giustizia, nell'ambito delle quali è sostanzialmente previsto che l'Agazia del Demanio (per il tramite delle proprie strutture centrali e territoriali inclusa la struttura per la progettazione) svolga le funzioni di stazione appaltante.

Le operazioni hanno interessato principalmente due categorie di interventi:

- compendi di grandi dimensioni non più utilizzati, perché venuta meno l'originaria funzione istituzionale per la quale furono edificati e che si qualificano oggi, all'interno del contesto cittadino, come "vuoti urbani";
- edifici già in uso all'amministrazione giudiziaria che necessitano di interventi di rifunzionalizzazione e rigenerazione.

Tabella 18 - Convenzioni con il Ministero della giustizia - 2020-2021

In milioni di euro

REGIONE	Polo della giustizia	Fondi Agenzia Demanio	Fondi Ministero giustizia	Totale finanziato
Puglia	Parco della giustizia - Bari (1° Lotto)		94,7	94,7
Emilia Romagna	Bologna- Area Sta.Ve.Co	-	105,8	105,8
Puglia	Lecce - Polo giustizia	-	70	70
Lombardia	Monza, uffici giudiziari - ex Caserma San Paolo (S.I.A.)	-	2,4	2,4

Fonte: dati elaborati Agenzia del Demanio

Le attività sono proseguite nel 2022 con la sottoscrizione di otto nuove convenzioni di cui cinque cofinanziate nell'ambito del Piano nazionale di ripresa e resilienza.

Tra i punti di forza di questi interventi, si evidenzia l'obiettivo di garantirne la sostenibilità ambientale e la qualità funzionale tecnica ed architettonica, prevedendo il contenimento dei consumi energetici, la riduzione degli oneri manutentivi nonché ottime performance ambientali attraverso l'utilizzo di materiali sostenibili finalizzate a migliorare l'intero ciclo di vita degli *asset*. In riferimento agli importi indicati in tabella, l'Agenzia comunica che si tratta di stime parametriche che saranno aggiornate nel corso delle varie fasi progettuali.

Al riguardo, si segnala che per le attività relative alla progettazione, compresi i servizi inerenti all'ingegneria e all'architettura preliminari alla progettazione, l'Agenzia si avvale, ai sensi di quanto previsto dall'art. 16-bis comma 9 del decreto legge 21 ottobre 2021, n. 146, del supporto della propria "struttura per la progettazione", deputata a svolgere il ruolo di struttura tecnica di cui possono avvalersi per i servizi di progettazione amministrazioni centrali (PAC) ed enti territoriali interessati.

La tabella sottostante elenca le nuove convezioni:

Tabella 19 - Convenzioni con il Ministero della giustizia - 2022

In milioni di euro

REGIONE	Polo della giustizia			Quadro economico stimato
		Fondi Agenzia Demanio	Fondi Ministero giustizia	
Campania	Benevento - Caserma Pepicelli	-	11 +4 PNRR	15
	Nuovo polo delle amministrazioni statali - Scuola allievi Carabinieri viale Atlantici 73	-	6,7 PNRR	6,7
Lombardia	Bergamo - Ex Convento della Maddalena	-	0,9 +4 PNRR	4,9
	Realizzazione dei nuovi Uffici da destinare a funzioni del Ministero della giustizia - Nuovo Polo Giudiziario	-		
Puglia	Trani - palazzo Carcano	9,818	2 + 2 PNRR (stralciati nel 2023)	13,818
	Allocazione di alcuni uffici giudiziari			
	Bari - Parco della giustizia <i>(integrazione fondi convenzione 2020)</i>	23,20	381,8	405
	Taranto - Rifunionalizzazione e razionalizzazione degli uffici giudiziari nel territorio del Comune	-	70	70
Umbria	Perugia - Nuova cittadella della giustizia Ex carceri giudiziarie maschili e femminili	1,95	59,3	61,25
	Perugia - Sala Salara (palazzo del Capitano del Popolo) Intervento di riqualificazione e rifunionalizzazione	-	1,595 PNRR	1,595

Fonte: dati elaborati Agenzia del Demanio

5.1.1 Caratteristiche degli interventi

Indipendentemente dalle fonti di finanziamento, si ritiene opportuno evidenziare che entrambe le tipologie di intervento saranno sviluppate, sin dalla fase di progettazione, allo scopo di garantire la sostenibilità ambientale, la qualità funzionale, tecnica ed architettonica,

la valorizzazione e la rigenerazione urbana del contesto ambientale di intervento anche nell'ottica del comportamento del complesso nei confronti dei cambiamenti climatici.

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

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

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

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

In relazione ai dati riportati nella tabella sopra evidenziata, appare utile segnalare che, nel 2023, si è proceduto alla sottoscrizione di alcune convenzioni integrative per la necessità di formalizzare le variazioni finanziarie registrate a seguito dell'avanzamento delle attività:

- in data 7 dicembre 2023 è stato sottoscritto l'atto di revoca dall'ambito delle procedure PNRR, dell'intervento relativo alla "Cittadella della giustizia - ex palazzo Carcano in Trani". Il Ministero della giustizia ha, infatti, ritenuto maggiormente utile destinare l'importo di euro 2.000.000 a valere sulle risorse del PNRR ad altro intervento, ferma restando la volontà di garantirne il reperimento della propria quota di risorse finanziarie necessarie alla copertura dell'intero quadro economico dell'iniziativa;

- con riferimento agli interventi su Bergamo e Benevento, con atti del 29 dicembre 2023 è stata prevista l'integrazione dei fondi a valere sulle risorse del Fondo Opere Indifferibili e/o del Ministero per la copertura degli incrementi del quadro economico derivanti dall'avanzamento della progettazione e/o in relazione all'aumento dei prezzi dei materiali relativi agli appalti di lavori, ai sensi dei commi 2 e 3 dell'articolo 26 del d.l. n. 50 del 2022. Infine, l'Ente riferisce che la collaborazione con il Ministero è proseguita nel corso del 2023 con la sottoscrizione di una ulteriore convenzione per la realizzazione del polo archivistico per uffici giudiziari, Distretto di Milano, nell'area denominata "Centro TLC ex I Telegruppo", sita nel Comune di Peschiera Borromeo (MI).

5.1.2 Interventi su grandi compendi pubblici per la rigenerazione urbana e il miglioramento della qualità del tessuto sociale e ambientale

L'Agenzia, riconosciuta per legge stazione appaltante qualificata (art. 16-bis, comma 8, d.l. n. 146 del 2021), ha assunto un ruolo centrale nella riqualificazione del patrimonio immobiliare dello Stato incrementando le attività di investimento anche grazie al supporto della struttura per la progettazione (legge di bilancio 2019, art. 1, commi da 163 a 170, e art. 16-bis, comma 9, d.l. 21 ottobre 2021, n. 146).

Dal 2021 in avanti è stato avviato un ampio programma di interventi di rifunzionalizzazione e valorizzazione di vaste aree e compendi, inutilizzati da decenni, per fornire soluzioni di logistica alle amministrazioni pubbliche centrali e allo stesso tempo per assicurare – attraverso una progettazione ed esecuzione sostenibile e digitale - rigenerazione ambientale e sociale, riconnessione di tessuti urbani, riduzione di consumo di suolo, miglioramento della sicurezza, produzione di energia da fonti rinnovabili, adeguamenti energetici e per il rischio sismico, resilienza ai cambiamenti climatici e conoscenza digitale del patrimonio, con una logica di una pianificazione integrata degli interventi sempre orientata a coniugare i fabbisogni delle PA con le aspettative del territorio e favorire gli impatti ESG (*Environment, social, governance*) degli interventi.

Nel 2022 l'Agenzia del Demanio si è dotata di un Piano strategico industriale quinquennale 2022-2026 che definisce strategia, piani di azione e obiettivi per la riqualificazione del patrimonio immobiliare statale e la rigenerazione urbana. Il Piano prevede di realizzare interventi entro il 2026 per un valore di euro 2,4 miliardi.

Nel 2022 sono stati avviati dall'Agencia del Demanio molteplici interventi su grandi compendi pubblici che perseguono prioritariamente l'obiettivo di rispondere ai fabbisogni logistici delle pubbliche amministrazioni e alla riduzione dei canoni di locazione passiva e FIP e, al contempo, di contenere i consumi e i costi di gestione degli immobili anche incrementando la produzione di energia da fonti rinnovabili. La tabella sottostante mostra un quadro riepilogativo.

Tabella 20 -Interventi avviati

In milioni di euro

	n.interventi	importo
Razionalizzazioni	189	1.600
energia e sismica	166	340
manutenzioni e bonifiche	72	187
Totale su bilancio agenzia	427	2.128
	n.interventi	importo
Giustizia	6	275
altre amministrazioni	24	234
Totale su altri finanziamenti	30	509
Totale complessivo	457	2.637

Fonte: dati forniti da istruttoria

Di seguito, uno specifico cenno su alcuni interventi significativi in termini progettuali e di sostenibilità:

- PALAZZO BUONTALENTI (FIRENZE)

L'intervento prevede la riconversione di uno storico palazzo fiorentino in campus universitario e polo urbano. Il palazzo verrà rifunzionalizzato con un innovativo progetto orientato alla sostenibilità ambientale che, attraverso sistemi di digitalizzazione delle risorse energetiche, ne preserva il valore storico e la ricchezza architettonica (pannelli fotovoltaici trasparenti, strumenti di efficientamento energetico e illuminotecnico, utilizzo di materiali ecologici, etc.). L'edificio sarà inoltre attrezzato con spazi per il *coworking*, ristoro, eventi, un asilo nido e una palestra.

- FEDERAL BUILDING NELL'EX CASERMA PEPICELLI (BENEVENTO)

L'intervento sulla ex Caserma Pepicelli a Benevento prevede la costituzione di un polo amministrativo all'interno del quale saranno ospitate varie amministrazioni, quali la Guardia di Finanza, il Ministero della giustizia, il MIC, il Ministero del lavoro. Oltre alle modifiche strutturali ed alla rifunzionalizzazione degli spazi, si procederà all'adeguamento sismico del complesso, all'efficientamento energetico che vedrà una gestione dei consumi ottimizzata, anche grazie ad avanzati sistemi di gestione digitalizzata automatica degli impianti. L'intervento, oltre a risolvere locazioni passive, contribuirà al rilancio dell'economia attraverso la rivitalizzazione di una intera area urbana con la conseguente rigenerazione del territorio.

- TOR VERGATA (ROMA)

Il compendio demaniale di Tor Vergata è stato trasferito dall'Università di Tor Vergata a favore dell'Agenzia del Demanio con atto pubblico in data 26 marzo 2021, in attuazione della legge di bilancio del 2021 (legge 30 Dicembre 2020, n. 178, art. 1, comma 558) che ha assegnato all'Agenzia del Demanio il diritto di proprietà dell'area in cui insiste il complesso sportivo polifunzionale, denominato originariamente «Città dello Sport», nonché delle opere già realizzate e dei progetti già sviluppati, al fine di consentire il completamento delle opere incompiute anche attraverso la revisione dei progetti.

Ai fini del riuso e della valorizzazione del compendio, l'Agenzia del Demanio sta svolgendo il ruolo di stazione appaltante. Il d.l. 24 febbraio 2023, n. 13 (art. 31 comma 5) ha autorizzato una spesa di 70 milioni per una prima rifunzionalizzazione del complesso, per consentire la prima concreta fruizione del compendio per ospitare le celebrazioni della Chiesa Cattolica per il 2025. Gli interventi, nello specifico, si perfezioneranno nel collaudo delle opere esistenti ed in una prima parziale rifunzionalizzazione del Palasport oltre alla realizzazione delle opere esterne e dei sottoservizi.

- PALAZZO SAN FELICE (ROMA)

L'Agenzia del Demanio è stazione appaltante dell'intervento di restauro e trasformazione di palazzo San Felice, nel cuore della Città di Roma, ospiterà la nuova Biblioteca Nazionale di Archeologia e Storia dell'Arte.

Il progetto prevede la convergenza attorno alla nuova Biblioteca di un *polo attrattore di cultura*, nel quale verranno organizzati eventi per attirare visitatori e studiosi da tutto il mondo.

L'apertura dell'immobile alla cittadinanza avverrà a partire dal Giubileo 2025, con la consegna di una prima porzione del palazzo, nel quale saranno organizzati percorsi culturali per il racconto della gestione digitale del cantiere, e la condivisione, attraverso strumenti immersivi e spazi espositivi, dei contenuti culturali della futura Biblioteca.

La progettazione è stata realizzata con l'impiego delle più moderne tecnologie ed è in corso di realizzazione il *Virtual Tour* del cantiere, anche attraverso tecniche di *Digital Twin*.

6. PROFILI FINANZIARI ED ECONOMICI

6.1. Misure di contenimento della spesa

Al fine di fornire una rappresentazione dell'operato dell'Agenzia con riguardo all'applicazione dell'articolato e complesso sistema di norme vigenti in materia di contenimento della spesa, si riportano di seguito due schemi riepilogativi che rappresentano il confronto tra la spesa consuntivata nel 2022 e il limite vigente.

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

La tabella sotto evidenziata fa riferimento alle norme che l'Ente è chiamato ad assolvere attraverso il riversamento all'entrata del bilancio dello Stato dell'1,1 per cento dello stanziamento di bilancio (così come previsto dall'articolo 6, comma 21-sexies, del d.l. n. 78 del 2010 ed integrato dalle disposizioni dell'articolo 1, comma 591 e 594, della legge 27 dicembre 2019 n. 160). Tale facoltà è stata prorogata fino al 2023 a seguito della modifica introdotta dall'articolo 1, comma 1133, lettera d), della legge 30 dicembre 2018, n. 145.

Tabella 21 - Norme cui si assolve con il riversamento dell' 1,1 per cento

(in milioni di euro)

Riferimento normativo	Contenuto	Limite	Consuntivo 2022
Art. 6 comma 7 d.l. 78/2010 convertito con l. 122/2010	La spesa annua per studi ed incarichi di consulenza non può essere superiore al 20% di quella sostenuta nell'anno 2009.	48,7 (*)	0,0 (*)
art. 1 comma 5 d.l. 101/2013. Convertito con l. 125 del 30 ottobre 2013	La spesa annua per studi ed incarichi di consulenza non può essere superiore, per l'anno 2014, all'80% del limite di spesa per l'anno 2013, e per l'anno 2015 al 75% di quella del 2014 (limite i cui effetti si sono conclusi nel 2015)		
Art. 6 comma 12 d.l. 78/2010 convertito con l. 122/2010	La spesa per missioni (escluse quelle per compiti ispettivi) non può essere superiore al 50% della spesa sostenuta nell'anno 2009.	918,5	857,4
Art. 6 comma 13 d.l. 78/2010 convertito con l. 122/2010	La spesa per attività di formazione non deve essere superiore al 50% della spesa sostenuta nell'anno 2009.	113,4	64,7
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	375,0	396,6
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.		
Art. 27 d.l. 112/2008 convertito con l.133/2008	La spesa per stampa di relazioni ed altri documenti previsti da leggi e/o regolamenti e destinati ad altre pubbliche amministrazioni si riduce del 50% del consuntivo 2007 (" taglia carta ").	52,0	1,2
Art. 6 comma 8 d.l. 78/2010 convertito con l. 122/2010	La spesa annua per relazioni pubbliche, convegni, mostre, pubblicità e rappresentanza non può essere superiore al 20% di quella sostenuta nell'anno 2009.	10,8	39,1
	Il limite per le spese annue di manutenzione ordinaria e		

Art. 8 comma 1 d.l. 78/2010 convertito con l. 122/2010	straordinaria degli immobili (escluso quelli conferiti ai fondi immobiliari) utilizzati dalle amministrazioni centrali e periferiche dello Stato a decorrere dal 2011 è determinato nella misura del 2% del valore dell'immobile utilizzato. Resta esclusa dal limite la manutenzione ex d.l. 81/2008 concernente la sicurezza dei luoghi di lavoro.	<i>il rispetto del limite deve essere verificato per singolo immobile</i>	
---	---	---	--

(*) Costi relativi ad incarichi di studio e consulenza aventi natura di prestazioni di lavoro autonomo (ex art. 2222 e s.s. del C.C.) ai sensi della Delibera n. 6 del 15 febbraio 2005 della Corte dei Conti - Sezioni riunite in sede di controllo

Fonte: dati elaborati Agenzia del Demanio

L’Agenzia ha effettuato un versamento pari ad euro 146.052 sul capitolo di entrata del bilancio dello Stato n. 3422 - capo X. Con tale versamento l’Agenzia ha inteso assolvere anche all’adempimento previsto dall’articolo 61, comma 17, del d.l. n. 112 del 2008, convertito nella legge n. 133 del 2008, in base al quale *“le somme rivenienti dalle riduzioni di spesa di cui all’art. 61, commi 2 e 5, sono versate annualmente dagli enti e dalle amministrazioni dotati di autonomia finanziaria ad apposito capitolo dell’entrata del bilancio dello Stato”*.

Si osserva in merito alle spese di missione e di noleggio ed esercizio delle autovetture che nel corso del 2022, al termine delle restrizioni dovute alla pandemia da Covid-19, sono state riavviate a pieno regime le attività di presidio e tutela del patrimonio gestito; ciò ha determinato un superamento dei limiti di spesa. Anche le spese di formazione sono risultate contenute, mentre il superamento del limite per quanto riguarda le spese per relazioni pubbliche e rappresentanza è riconducibile alle attività finalizzate a dare ampia diffusione ai processi di sviluppo e dismissione degli immobili.

6.2. Indicatore annuale di tempestività dei pagamenti

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

Per il periodo di riferimento l’Ente comunica il valore negativo pari a 7,2, corrispondente al numero di giorni di anticipo della disposizione dei pagamenti rispetto alla scadenza delle fatture.

Nella tabella sotto evidenziata, viene riportato, ai sensi di quanto disposto dall’articolo 41, comma 1, del d.l. 24 aprile 2014, n. 66, il prospetto attestante l'importo dei pagamenti relativi a

transazioni commerciali effettuati anche dopo la scadenza dei termini previsti dal d.lgs. 9 ottobre 2002, n. 231.

Tabella 22- Pagamenti per transazioni commerciali

GG pagamento	Importo	Composizione %
Entro 30 giorni	332.734.696	96,8
Tra 31 e 45 giorni	5.775.228	1,7
Tra 46 e 60 giorni	2.939.201	0,9
Oltre 60 giorni	2.195.267	0,6
Totale	343.644.392	100

Fonte: dati conto consuntivo

Rispetto all'esercizio precedente, l'Agenzia ha mantenuto pressoché inalterata la percentuale dei pagamenti disposti entro i 30 giorni dalla data di ricezione della fattura.

Anche per quanto riguarda i pagamenti disposti oltre il termine la percentuale complessiva è rimasta pressoché invariata (+ 0,5% rispetto al 2021).

7. RISULTATI CONTABILI DELLA GESTIONE

7.1. Contenuto e forma del bilancio

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 è stato predisposto in conformità ai principi recati dagli artt. 2423 e seguenti del codice civile, ai principi contabili emessi dall' Organismo italiano di contabilità e in linea con il d.lgs. n. 139 del 2015 di recepimento della direttiva europea 2013/34 che integra e modifica il codice civile nella redazione del bilancio di esercizio.

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

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

Il bilancio 2022 è stato deliberato dal Comitato di gestione il 29 aprile 2023 ed è accompagnato dalla relazione sulla gestione, che evidenzia le principali attività svolte dall' Ente nell'esercizio.

Il bilancio è stato approvato dal Collegio dei revisori dei conti in data 12 aprile 2023.

7.2. Stato patrimoniale

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

Tabella 23- Stato patrimoniale attivo

Attivo	2021	2022	Variazione%
B) Immobilizzazioni			
I - Immobilizzazioni immateriali			
3) diritti di brev. ind.le e diritti di utilizz.ne opere ingegno	898.517	766.555	-14,7
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	24.311	2.347	-90,3
7) altre	179.873	680.455	278,3
Totale immobilizzazioni immateriali	1.102.701	1.449.357	31,4
II - Immobilizzazioni materiali			
1) terreni e fabbricati	120.280.727	116.761.315	-2,9
2) impianti e macchinario	568.059	561.727	-1,1
3) attrezzature industriali e commerciali	238.390	247.677	3,9
4) altri beni	1.162.728	2.134.746	83,6
Totale immobilizzazioni materiali	122.249.904	119.705.465	-2,1
Totale immobilizzazioni (B)	123.352.605	121.154.822	-1,8
C) Attivo circolante			
II - Crediti			
1) verso clienti	1.444.958	1.862.195	28,9
5-bis) crediti tributari	58.801	31.663	-46,2
5-ter) Imposte anticipate	0	0	
5-quater) verso altri	1.823.017.211	2.128.403.110	16,7
Totale crediti	1.824.520.970	2.130.296.968	16,8
IV - Disponibilità liquide			
1) depositi bancari e postali	571.159.060	698.519.060	22,3
3) danaro e valori in cassa.	19.852	22.663	14,2
Totale disponibilità liquide	571.178.912	698.542.366	22,3
Totale attivo circolante (C)	2.395.699.882	2.828.839.334	18,1
D) Ratei e risconti			
Ratei e risconti attivi	79.172.575	54.672.950	-30,9
Totale ratei e risconti (D)	79.172.575	54.672.950	-30,9
Totale Attivo	2.598.225.062	3.004.667.106	15,6

Fonte: dati conto consuntivo

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

Le immobilizzazioni immateriali presentano per l'esercizio 2022 un valore pari ad euro 1.449.357, in aumento del 31,4 per cento rispetto all'anno precedente (euro 1.102.701).

Le immobilizzazioni materiali ammontano ad euro 119.705.465 e concernono i beni mobili ed immobili di proprietà dell'Agenzia acquisiti direttamente o pervenuti dai conferimenti e dalle

patrimonializzazioni disposte dal Ministero dell'economia e delle finanze¹¹. Al termine dell'esercizio in esame mostrano un decremento del 2,1 per cento rispetto all'esercizio 2021 (euro 122.249.904).

I decrementi registrati nel corso dell'esercizio sono da riferire principalmente alla dismissione di *server, personal computer*, mobili e arredi ormai obsoleti e per la maggior parte ammortizzati. I crediti verso clienti concernono quelli vantati nei confronti di società e amministrazioni statali, con cui l'Agenzia ha in essere convenzioni riferibili alla propria attività commerciale; essi risultano pari a euro 1.862.195 (euro 1.444.958 nel 2021).

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

Tabella 24 - Crediti verso il Mef

	2021	2022
- Crediti verso Mef per convenzione di servizi	282.961	282.961
- Crediti verso Mef per programmi immobiliari (cap. 7754)	279.688.084	240.009.038
- Crediti verso Mef per razionalizzazione immobili (già cap.7596)	20.000.000	11.930.084
- Crediti verso Mef per gestione immobili fondi	2.660.325	6.530.659
- Crediti verso Mef per manutenzione immobili fondi (cap. 7755)	176.213.317	147.673.493
-Crediti verso Mef per spese <i>ex art</i> 12 c.8 dl98/2011		22.719
- Crediti verso Mef per spese <i>ex art</i> 33, c.8 <i>bis</i> d.l. 98/2011 e s.m.i.	736.445	0
- Crediti verso Mef per interventi comma 140, l. 232/2016 (cap. 7759)	970.204.289	1.396.488.736
- Crediti verso Mef per interventi comma 1072, l. 205/2017 (cap. 7759)	360.704.891	281.943.284
- Altri crediti verso Mef (co. 95; Strutt.progettaz.; beni congelati)	0	30.575.983
- Crediti diversi verso Mef	144.591	147.390
TOTALE	1.810.634.903	2.115.604.347

Fonte: dati conto consuntivo

Tali crediti riguardano principalmente gli importi che l'Agenzia deve ancora incassare al 31 dicembre 2022 dai capitoli del bilancio dello Stato relativi ai corrispettivi da contratto di servizi, alle spese per gli interventi su beni appartenenti al patrimonio dello Stato, alle spese per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento degli investimenti e lo sviluppo

¹¹ Disposti con i dd.mm. n. 349 del 5 febbraio 2002 e, per le patrimonializzazioni del 29 luglio (modificato con d. m. del 21 dicembre 2005) e del 17 luglio 2007 (rettificato con d. m. del 2 aprile 2008).

infrastrutturale¹², in applicazione della legge 11 dicembre 2016, n. 232 (art. 1, comma 140), alle somme stanziare per le spese *ex art. 33, c. 8 bis*, d.l. n. 98 del 2011, alle somme già stanziare sul soppresso capitolo “Fondo per la razionalizzazione degli spazi” occupati dalle pubbliche amministrazioni e ad altre gestioni.

I crediti per “programmi immobiliari” derivano invece dall’assegnazione delle somme stanziare nel bilancio dello Stato non ancora trasferite sul conto di tesoreria dell’Agenzia e sono pari a euro 240.009.038 (euro 279.688.084 nel 2021). 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 2022, al netto degli incassi ricevuti nell’anno. Rientrano altresì nella voce crediti verso altri anche quelli verso Mef per gestione fondi immobiliari, i quali risultano pari ad euro 2.660.325 (euro 3.441.365 nel 2020) e si riferiscono ai corrispettivi maturati per la gestione dei fondi immobiliari e agli stanziamenti per la manutenzione degli immobili di proprietà dei fondi e per la copertura di oneri condominiali relativi ai c.d. “spazi liberi”.

Le disponibilità liquide sono costituite dalle somme a disposizione dell’Agenzia giacenti presso la Banca d’Italia sul conto di tesoreria e presso le casse periferiche al 31 dicembre 2022 e risultano pari ad euro 698.542.366 (euro 571.178.912 nel 2021); l’aumento del 22,3 per cento è imputabile sia alle somme ricevute per manutenzioni straordinarie su immobili dei fondi FIP e FP1, sia alle somme ricevute nell’ambito della gestione dei programmi immobiliari, sia all’incasso dei fondi che riguardano accordi stipulati con terzi per la ristrutturazione di immobili dello Stato di compendi di proprietà dei fondi immobiliari e sia all’incasso dei corrispettivi delle Convenzioni di Servizi relativi all’esercizio 2022 ed al saldo dell’esercizio precedente, in larga parte compensato dalle uscite per il funzionamento dell’Agenzia.

I ratei e i risconti sono costituiti da interessi attivi, utenze e/o canoni ed ammontano ad euro 54.672.950 (euro 79.172.575 nel 2021) e registrano una diminuzione del 30.9 per cento rispetto all’esercizio precedente, dovuto alla quota di competenza dell’esercizio successivo

¹² Si fa riferimento ai fondi assegnati all’Agenzia sul capitolo di spesa n. 7759, trattandosi di fondi già determinati/vincolati per decreto sia nell’importo che nelle assegnazioni annuali, l’Agenzia ha iscritto nel proprio bilancio un credito nei confronti del Mef al complessivo importo dei piani degli investimenti per il triennio 2020-2022 e precedenti, approvati dal Mef, che riportano il dettaglio degli interventi pianificati a valere sulle risorse stanziare per gli anni 2017-2026. In particolare, in relazione agli stanziamenti di cui alla legge 27 dicembre 2017, n. 205, art. 1, comma 1072, risulta un credito di euro 265.641.276.

principalmente relativa ai canoni di locazione di immobili riconducibili ai compendi immobiliari di cui ai fondi FIP e FP1 trasferiti in proprietà a soggetti terzi.

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

Tabella 25 - Stato patrimoniale passivo

Passivo	2021	2022	Variazione%
A) Patrimonio netto			
I Capitale			
- Fondo di dotazione	60.889.000	60.889.000	0,0
- Altri conferimenti a titolo di capitale	153.091.945	153.091.945	0,0
IV Riserva Legale	6.291.850	6.307.808	0,3
VI Altre riserve			
- Riserva volontaria	20.649.212	20.649.212	0,0
- Riserva per autofinanziamento di futuri investimenti	52.102.856	52.102.856	0,0
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	36.214.191	36.517.395	0,8
IX Utile (perdita) dell'esercizio	319.161	1.247.271	290,8
Totale (A)	329.558.215	330.805.487	0,4
B) Fondi per rischi ed oneri	32.043.807	36.179.707	12,9
Totale	32.043.807	36.179.707	12,9
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.412.590	1.530.129	8,3
D) Debiti			
7) debiti verso fornitori	24.767.740	31.364.588	26,6
12) debiti tributari	4.382.997	6.324.501	44,3
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	3.277.169	3.029.113	-7,6
14) altri debiti	121.085.190	100.447.542	-17,0
Totale (B)	153.513.096	141.165.744	-8,0
E) Ratei e risconti			
Totale retei e risconti	2.081.697.354	2.494.986.039	19,9
TOTALE PASSIVO	2.598.225.062	3.004.667.106	15,6

Fonte: dati conto consuntivo

Il patrimonio netto ammonta ad euro 330.805.487 (euro 329.558.215 nel 2021) in aumento dello 0,4 per cento rispetto all'esercizio precedente, pari all'avanzo dell'esercizio.

Il capitale dell'Agenzia ammonta ad euro 213.980.945, di cui euro 60.889.000 sono stati iscritti nella voce "Fondo di dotazione" ed euro 153.091.945 nella voce "Altri conferimenti a titolo di capitale", come risultato delle stime dei beni e delle integrazioni predisposte dall'Agenzia delle entrate.

Il valore della riserva legale, pari ad euro 6.307.808, è incrementato per effetto della destinazione del 5 per cento dell'utile realizzatosi nell'esercizio 2021.

L'importo pari ad euro 36.517.395 (euro 36.214.191 nel 2021) registra i risultati dei precedenti esercizi che il Ministero dell'economia e delle finanze ha annualmente deliberato di portare a nuovo (al netto delle somme destinate a riserva legale).

Il Fondo per rischi ed oneri, come esposto nella tabella, ammonta ad euro 36.179.707, in aumento del 12,9 per cento rispetto al 2021 (euro 32.043.807). Le diminuzioni più rilevanti hanno riguardato prevalentemente oneri derivanti dall'esito favorevole di alcuni contenziosi, riduzione degli accantonamenti operati negli esercizi precedenti a seguito della favorevole definizione di alcuni contenziosi, alcuni dei quali riguardanti il personale.

Tabella 26 - Fondo rischi ed oneri

In migliaia di euro

Voce	Valore al 31/12/2021	Utilizzi	Decrementi	Riclassifiche	Incrementi	Valore al 31/12/2022
Contenzioso ordinario	10.794	-45	-1.219	0	1.196	10.726
Contenzioso giuslavoristico	1.451	-21	-34	0	404	1.799
TOTALE FONDO RISCHI	12.245	-66	-1.253	0	1.600	12.526
Veicoli confiscati e sequestrati	3.286	-394	0	95	404	3.391
Valutazione rischio sismico	890	0	0	0	0	890
Regolarizzazione compendi fondi immobiliari	100	0	0	0	0	100
Oneri di gestione su beni da assumere in consistenza	1.038	-217	0	0	0	820
Oneri per rinnovo contrattuale	0	0	0	0	1.303	1.303
Oneri per rinnovo contr. somministrati	0	0	0	0	218	218
Oneri futuri per buoni pasto	1.625	-1.599	0	0	0	26
Oneri per irregolarità contributive	0	0	0	0	150	150
Oneri per progetto "Archivi"	4	0	0	0	0	4
Oneri per progetto "Chiese"	120	-65	0	0	0	55
Oneri per cavità di Napoli	0	0	0	0	528	528
Oneri per decreto INAIL	1.000	0	0	0	0	1.000
Ripristino ambientale	9.230	0	0	0	0	9.230
Oneri per vigilanze straordinarie	1.307	0	0	0	0	1.307
Oneri per attività su beni da assumere in consistenza	0	0	0	0	2.112	2.112
Oneri per regolarizzazione immobili statali	0	0	0	0	1.320	1.320
Oneri per Commissario Straordinario	1.200	0	0	0	0	1.200
TOTALE FONDO ONERI FUTURI	19.799	-2.275	0	95	6.035	23.654
TOTALE GENERALE	32.044	-2.341	-1.253	95	7.635	36.180

Fonte: dati conti consuntivo

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato risulta pari ad euro 1.530.129 (euro 1.412.590 nel 2021). Si evidenzia come l'accantonamento al Fondo Tfr non viene effettuato per la totalità dei dipendenti, in quanto una parte di essi, pur essendo transitati all'Agenzia, scelse a suo tempo di mantenere il trattamento previdenziale presso l'Inpdap e per questo l'Agenzia versa direttamente alla gestione previdenziale ex Inpdap presso l'Inps i contributi finalizzati alla liquidazione dell'indennità di buonuscita sostitutiva dell'indennità di fine rapporto.

Per quanto riguarda i debiti¹³, pari a euro 141.165.744, si registra un decremento dell'8 per cento rispetto al 2021 (euro 153.513.096). Le variazioni più rilevanti hanno interessato la voce debiti tributari, che passa da euro 4.382.997 ad euro 6.324.501, in aumento del 44,4 per cento e risulta composta 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* e del *reverse charge*.

La voce altri debiti subisce una flessione del 17 per cento ed è pari ad euro 100.447.542 (121.085.190 euro nel 2021) e risulta costituita principalmente da debiti *ante* 2001 verso il personale, debiti verso il Mef ed enti previdenziali per la gestione di immobili fondi e debiti verso privati per la gestione dei fondi FIP e FP1.

La voce ratei e risconti passivi ammonta ad euro 2.494.986.039 (euro 2.081.697.354 nel 2021).

I ratei passivi sono pari ad euro 15.013 (euro 7.304 nel 2021), mentre i risconti sono evidenziati, insieme agli stessi ratei, nella tabella sottostante.

¹³ Come per il passato, le spese per imposte sugli immobili dello Stato, i rimborsi per i maggiori versamenti di canoni, le restituzioni di depositi versati a vario titolo sono state gestiti utilizzando le modalità e le norme della contabilità generale dello Stato. I debiti anteriori al 2001 sono stati pagati attraverso un'anticipazione finanziaria sul conto di Tesoreria.

Tabella 27 - Ratei e risconti passivi

	2021	2022
- ratei passivi	7.304	15.013
- risconti passivi su oneri di gestione	7.091.217	6.903.107
- risconti passivi per gestione immobili fondi	256.414	59.586
- risconti passivi per contributi potenz.to Agenzia (ex comma193/165)	4.431.775	4.215.832
- risconti passivi per funzionamento Agenzia	1.083.267	111.304
- risconti passivi su interventi finanziati con fondi di terzi	114.899.524	151.834.986
- risconti passivi per interventi Commissario Straordinario sisma 2016	142.537	24.076.191
- risconti passivi per spese ex art 33, c. 8bis, d.l. 98/2011 e s.m.i.	1.167.278	423.792
- risconti passivi per fondi razionalizzazione immobili (già cap. 7596)	18.601.998	18.471.224
- risconti passivi per fondi interventi comma 140, l. 232/2016 (cap. 7759)	1.036.953.535	1.468.930.173
- risconti passivi per fondi su interventi comma 1072, l. 205/2017 (cap. 7759)	358.757.899	283.787.017
- risconti passivi per fondi su interventi comma 95 (cap. 7759)	0	8.475.819
- risconti passivi per fondi su interventi finanziati con fondi PNRR	0	6.699.141
- risconti passivi per fondi progetti speciali (utili 2016)	2.216.808	1.218.203
- risconti passivi per fondi progetti speciali (utili 2017)	458.233	404.587
- risconti passivi Fondo Innovazione	579.146	955.501
- risconti passivi per gestione veicoli art. 215bis CdS	329.434	320.550
- risconti passivi per gestione beni congelati	0	29.447.694
- risconti passivi struttura di progettazione	4.533.794	9.285.802
- risconti passivi per fondi manutenzione immobili fondi (cap. 7755)	192.451.067	162.865.313
- risconti passivi per fondi programmi immobiliari (cap. 7754)	337.736.124	316.485.204
Totale	2.081.697.354	2.494.986.039

Fonte: dati conto consuntivo

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

7.3 Conto economico

Alla luce di quanto emerge nelle tabelle sottoesposte, l'esercizio 2022 chiude con un utile pari a euro 1.247.271 (319.161 euro nel 2021), mostrando un incremento rispetto all'esercizio precedente, influenzato dagli effetti della pandemia. Si evidenzia, comunque, una marcata crescita del costo del personale (+16,2 per cento).

La tabella che segue espone i dati relativi al conto economico per l'esercizio 2022 posti a raffronto con il precedente esercizio.

Tabella 28 - Conto economico

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	2021	2022	Variazione %
1) Ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali			
Totale	459.854.374	481.052.660	4,6
5) Altri Ricavi e Proventi			
Totale	12.417.230	22.425.262	80,6
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	472.271.604	503.477.922	6,6
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci			
- materiali di consumo	189.956	232.460	22,4
- carburanti e lubrificanti	80.025	91.905	14,8
Totale	269.981	324.365	20,1
7) Per servizi			
Totale	87.937.525	105.080.427	19,5
8) Per godimento di beni di terzi			
Totale	297.561.444	295.710.858	-0,6
9) Per il personale			
Totale	68.836.983	80.000.456	16,2
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.480.686	1.165.099	-21,3
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.584.225	5.729.334	2,6
Totale	7.064.911	6.894.433	-2,4
12) Accantonamenti per rischi ed oneri			
- acc. Fondo rischi ed oneri	4.458.756	7.634.858	71,2
Totale	4.458.756	7.634.858	71,2
14) Oneri diversi di gestione			
- premi assicurativi	275.879	315.978	14,5
- imposte e tasse diverse	756.257	774.711	2,4
- altri	308.369	300.803	-2,5
Totale	1.340.505	1.391.492	3,8
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	467.470.105	497.036.889	6,3
DIFF. VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	4.801.499	6.441.033	34,1
C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
16) Interessi ed altri proventi finanziari			
- interessi attivi su conto di Tesoreria	124	542	337,1
17) Interessi ed altri oneri finanziari			
- interessi di mora	-28	-193	-589,3
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)	96	349	263,5
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D)	4.801.595	6.441.382	34,2
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
- IRAP	4.369.321	4.792.061	9,7
- IRAP anni precedenti	1.269	296.108	23234,0
- imposte su attività commerciale	107.430	105.942	-1,4
- imposte relative ad esercizi precedenti su attività commerciale	4.414	0	-100
- imposte anticipate su attività commerciale	0		
Totale imposte	4.482.434	5.194.111	15,9
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	319.161	1.247.271	290,8

Fonte: dati conto consuntivo

Al 31 dicembre 2022 il valore della produzione risulta pari ad euro 503.477.922, in lieve aumento (6,6 per cento) rispetto all'anno precedente (euro 472.271.604).

I ricavi delle vendite e prestazioni di servizi istituzionali sono pari ad euro 481.052.660 (459.854.374 nel 2021), in crescita del 4,6 per cento.

La voce corrispettivi da convenzione di servizi (+2,1 per cento) mostra un incremento dovuto al maggior stanziamento previsto nella legge di bilancio 2022 (legge 30 dicembre 2021, n. 234).

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

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

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

Tabella 29 - Ricavi delle prestazioni di servizi istituzionali

	2021	2022	Variatz%
- corrispettivi da convenzione di servizi	89.784.121	91.666.894	2,1
- corrispettivi da gestione fondi immobiliari	4.283.407	4.240.721	-1,0
- corrispettivi ex art. 12, c. 8, d.l. 98/2011 (fondi cap.3905 e 7753)	560.000	560.000	0,0
- contributi per struttura di progettazione	466.205	9.147.184	1.862,1
- contributi per gestione veicoli art. 215 bis CdS	566	23.605	4.070,5
- contributi per gestione beni congelati	0	6.530.899	100
- contributi per accatastamenti	549.501	188.111	-65,8
- contributi per programmi immobiliari (cap. 7754)	34.659.282	38.154.929	10,1
- contributi per spese di razionalizzazione immobili (già cap. 7596)	241.352	130.774	-45,8
- contributi per manutenzione immobili fondi (cap. 7755)	2.826.357	1.045.930	-63,0
- contributi per spese ex art 33, c. 8bis, d.l. 98/2011 e s.m.i. cap. 3902	-401	7.041	1.855,9
- contributi per interventi comma 140, l. 232/2016 (cap. 7759)	31.006.368	40.886.136	31,9
- contributi per interventi comma 1072, l. 205/2017 (cap. 7759)	3.122.138	2.683.963	-14,0
- contributi per interventi Commissario Straordinario sisma 2016	110.811	1.790.481	1.515,8
- contributi per potenziamento Agenzia (ex Comma 193/165)	628.593	215.942	-65,6
- canoni attivi di locazione fondi immobiliari	291.616.074	283.780.050	-2,7
Totale	459.854.374	481.052.660	4,6

Fonte: dati conto consuntivo

La voce “altri ricavi e proventi” ammonta nel 2022 ad euro 22.425.262 (euro 12.417.230 nel 2021), in aumento del 80,6 per cento; essa risulta composta principalmente dai rilasci del fondo rischi, dai ricavi da attività commerciale, da altri ricavi e recuperi che, come per il passato, ricomprendono, per la gran parte, i recuperi di spese condivise con terzi per utenze, oneri condominiali, riscaldamento, l’utilizzo dei risconti passivi per progetti speciali, nonché i proventi straordinari in ossequio alla nuova normativa.

Tabella 30 - Altri ricavi e proventi

	2021	2022	variazione %
Ricavi da attività commerciale	1.924.722	2.007.488	4,3
Rilascio Fondo rischi	2.247.499	1.253.188	-44,2
Altri ricavi	2.431.144	11.837.646	386,9
Recuperi costi c/terzi	5.653.865	7.326.940	29,6
Contributi per spese di investimento	160.000	0	-100
TOTALE	12.417.230	22.425.262	80,6

Fonte: dati conto consuntivo

Dalla tabella sopra esposta si evince che i ricavi da attività commerciale risultano superiori del 4,3 per cento rispetto a quelli dell’anno precedente. La voce “Rilascio Fondo rischi”, pari ad euro

1.253.188 (euro 2.247.499 nel 2021) fa riferimento ai rilasci del Fondo come dettagliati nella tabella dello stato patrimoniale passivo.

I costi della produzione, pari ad euro 497.036.889 (euro 467.470.105 nel 2021), mostrano un lieve aumento del 6,3 per cento.

La tabella sottoesposta mostra le spese per servizi pari a euro 105.080.427 (87.937.525 euro nel 2021) in aumento dell'19,5 per cento.

Tabella 31 - Spese per servizi

	2021	2022	Variatz %
Manutenzioni ordinarie	400.126	384.024	-4,0
Organi sociali e di controllo	175.689	132.421	-24,6
Consulenze e prestazioni	4.980.006	6.922.786	39,0
Spese per programmi immobiliari	34.659.282	38.154.929	10,1
Spese per manut.straord. su fondi immobiliari	2.826.357	1.045.930	-63,0
Spese ex art 33, c.8bis DL98/2011 e s.m.i. cap. 3902	-401	7.041	1855,9
Spese per interventi Commissario Straordinario sisma 2016	110.811	1.790.481	1515,8
Spese per razionalizzazione immobili	241.352	130.774	-45,8
Spese per interventi ex comma 140 (cap. 7759)	31.006.368	40.886.136	31,9
Utenze	1.088.004	1.616.888	48,6
Altri servizi	3.673.928	3.998.114	8,8
Servizi per conto terzi	5.653.865	7.326.940	29,6
- spese per interventi comma 1072 (cap. 7759)	3.122.138	2.683.963	-14,0
Totale	87.937.525	105.080.427	19,5

Fonte: dati conto consuntivo

Le manutenzioni ordinarie ammontano ad euro 384.024 in diminuzione del 4 per cento rispetto al 2021 (euro 400.126), e sono riferite agli impianti elettrici, di riscaldamento, antincendio, attrezzature di ufficio e ascensori.

La voce "spese per organi sociali e di controllo", che non include il trattamento economico del Direttore (rimasto invariato nell'ammontare), risulta pari ad euro 132.421, in diminuzione del 24,6 per cento rispetto all'esercizio precedente (euro 175.689).

In merito alle "consulenze e prestazioni", pari a euro 6.922.786, si registra un aumento del 39 per cento rispetto all'esercizio 2021 (euro 4.980.006); a tale incremento ha concorso anche il maggior costo delle prestazioni fornite dalla società Sogei (1.312.000 euro). Rientrano in tale importo anche euro 545.000 di competenza della struttura per la progettazione, che risulta aver affidato all'esterno servizi di progettazione per euro 172.000.

La voce “altri servizi” ammonta ad euro 3.998.114 (euro 3.673.928 nel 2021) e comprende le spese postali, di sorveglianza, di pulizia, di trasporto e facchinaggio, i costi di viaggio, i buoni pasto e la formazione del personale; tali spese risultano aumentate di circa l’8,8 per cento.

Nell’ambito della voce “Servizi”, emerge nell’esercizio in esame la posta “spese per programmi immobiliari” per un importo pari ad euro 38.154.929 (euro 34.659.282 nel 2021) in aumento del 10,1 per cento.

Nell’esercizio 2022 la posta relativa a “godimento di beni dei terzi” risulta diminuita dello 0,6 per cento. Si espone, di seguito, la composizione di tale voce.

Tabella 32 - Godimento di beni dei terzi

	2021	2022	Variatz %
Manutenzioni	196.657	220.150	11,9
Amministrazione beni dello Stato e veicoli confiscati	871.099	576.747	-33,8
Oneri condominiali	1.501.985	1.431.667	-4,7
Amministrazione beni congelati	0	6.530.899	100
Canoni passivi di locazione fondi immobiliari	293.090.479	285.269.478	-2,7
Noleggi e locazioni	1.901.224	1.681.917	-11,5
Totale	297.561.444	295.710.858	-0,6

Fonte: dati conto consuntivo

La voce “manutenzioni” afferisce ai costi di manutenzione di beni mobili ed immobili di terzi e dello Stato in uso all’Agenzia e risulta pari ad euro 220.150, in aumento rispetto all’esercizio precedente (euro 196.657 nel 2021); la voce “amministrazione beni” concerne gli oneri di custodia dei veicoli sequestrati nonché i costi di gestione dei beni di proprietà dello Stato privi di conduttore e/o concessionario; essa risulta pari a euro 576.747, in diminuzione rispetto al 2021 (euro 871.099); la voce “canoni passivi di locazione fondi immobiliari”, pari ad euro 285.269.478, è relativa ai canoni dovuti dall’Ente per gli immobili di proprietà del FIP e FP1. Tale posta, trova contropartita nei ricavi da prestazioni di servizi istituzionali alla voce “Canoni attivi fondi immobiliari”, ad esclusione della quota parte, pari ad euro 1.489.000 (1.475.000 nel 2021), di competenza dell’Agenzia in quanto utilizzatrice di alcuni degli immobili. Il canone è marginalmente aumentato rispetto al precedente esercizio per l’ammontare derivante dall’applicazione dell’adeguamento Istat. Nel merito, si segnala che l’art. 34, comma 3 della legge 17 dicembre 2012, n. 221, ha chiarito la non applicazione, per i beni immobili conferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare, delle disposizioni recate dall’articolo 3 del d.l.

n. 95 del 2012 in materia di riduzione dei costi per locazioni passive degli immobili in uso per finalità istituzionali alle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della PA. La voce “noleggi e locazioni” ammonta ad euro 1.681.917, in diminuzione rispetto all’esercizio 2021 (euro 1.901.224), ed è relativa, in prevalenza, ai canoni di locazione di immobili di proprietà di terzi e dello Stato, ai canoni delle linee dati ed ai noleggi delle auto di servizio.

7.4 Rendiconto finanziario

Il recepimento della Direttiva 2013/34/UE¹⁴ in materia di bilancio di esercizio e bilancio consolidato ha introdotto l’obbligo di redazione del rendiconto finanziario, cioè di un prospetto contabile che evidenzia la capacità dell’ente di generare liquidità.

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

Nel corso dell’esercizio 2022 la liquidità dell’Agenzia è passata da una consistenza di 571.178.912 (al 31 dicembre del 2021) ad una consistenza finale al 31 dicembre 2022 di 698.542.366 (+22,3 per cento). L’aumento della consistenza di cassa, pari a 127,4 milioni, è dovuto, essenzialmente, alle entrate che l’Agenzia ha riscosso per la gestione ordinaria (18,8 milioni), la gestione “Programmi immobiliari” (26,4 milioni), la gestione dei fondi PNRR (43,6 milioni) e la gestione straordinaria relativa al sisma 2016 (23,9 milioni), ma che non ha utilizzato nell’esercizio, rinviandole alla competenza degli esercizi successivi con risconti passivi.

I flussi generati da attività operative sono pari ad 132.060 mgl (126.763 mgl nel 2021); i flussi generati da attività di investimento risultano negativi per 4.697 mgl (-1.713 mgl nel 2021), mentre per i flussi delle attività finanziarie non si registra nessuna variazione e pertanto il saldo è pari zero.

¹⁴ Attuata in Italia con il d.lgs. del 18 agosto 2015, n.139.

Tabella 33 - Rendiconto finanziario

A. Flussi da attività operative	2021	2022
Gestione Ordinaria		
Utile d'esercizio	319	1.247
Ammortamenti dell'esercizio	7.065	6.895
Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	0	0
Riduzione (aumento) dei crediti verso clienti	397	-417
Riduzione (aumento) dei crediti verso altri	2.236	-4.313
Riduzione (aumento) dei crediti tributari	45	27
Riduzione (aumento) dei crediti per imposte anticipate	0	0
Riduzione (aumento) dei ratei e risconti attivi	3.076	24.500
Aumento (riduzione) dei debiti verso fornitori	3.902	6.597
Aumento (riduzione) dei debiti tributari, previdenziali e altri	-5.580	-18.849
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-1.518	-1.161
Indennità di anzianità dell'esercizio:		
Accantonamenti (+)	2.630	2.906
Pagamenti (-)	-2.653	-2.788
Variazione dei fondi per rischi e oneri		
Accantonamenti (+)	4.459	7635
Rilasci ed utilizzi (-)	-3.517	-3499
Svalutazioni (rivalutazioni) delle immobilizzazioni finanziarie	0	0
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla gestione ordinaria	10.860	18.780
Gestione Programmi Immobiliari		
Riduzione (aumento) dei crediti verso Mef	-9.500	47.749
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	24.110	-21.382
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla gestione "Programmi Immobiliari"	14.610	26.367
Gestione Lavori su compendi Fondi Immobiliari		
Riduzione (aumento) dei crediti verso Mef	0	28.540
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-2.826	-29.586
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla gestione "Lavori su Fondi Immobiliari"	-2.826	-1.046
Gestione capitolo 3902 (ex art. 33, c. 8bis, d.l. 98/2011)		
Riduzione (aumento) dei crediti verso Mef	23	736
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	0	-743
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione capitolo 3902	23	-7
Gestione fondi cap 7759 (comma 140-1072-95)		
Riduzione (aumento) dei crediti verso Mef	-94.252	-357.037
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	153.481	365.482
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla gestione ex capitolo 7759	59.229	8.445
Gestione "Accatastamenti" (già Censimento)		
Riduzione (aumento) dei crediti verso Mef	0	0
Aumento (riduzione) dei ratei e risconti passivi	-549	-189
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "Accatastamenti" (già Censimento)	-549	-189
Gestione debiti pregressi e veicoli		
Aumento (riduzione) dei debiti verso Mef	-49	-96
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione "debiti pregressi e veicoli"	-49	-96

Gestione interventi finanziati con fondi di terzi e PNRR	46.549	43.634
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione fondi di terzi e PNRR	46.549	43.634
Gestione al commissario straordinario al sisma 2016	74	23.933
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione Commiss st al sisma 2016	74	23.933
Gestione fondi potenziamento agenzia	-628	-216
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione fondi potenz Agenzia	-628	-216
Gestione progetti speciali	-402	-1.052
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione progetti speciali	-402	-1.052
Gestione fondo innovazione	308	377
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione fondo innovazione	308	377
Gestione veicoli	29	-8
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione veicoli	29	-8
Gestione struttura per la progettazione	-466	4.690
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione struttura progettuale	-466	4.690
Gestione beni congelati	0	8.448
Flussi netti generati/(assorbiti) dalla Gestione beni congelati	0	8.448
Flussi netti generati/(assorbiti) da attività operative (A)	126.763	132.060
B. Flussi da attività di investimento		
Valore netto contabile delle immobilizzazioni cedute:	19	0
Acquisto di immobilizzazioni:	-1.733	-4.697
Flussi netti generati/(assorbiti) da attività di investimento (B)	-1.713	-4.697
Flussi netti generati/ (assorbiti) da attività finanziaria (C)	0	0
D. Flussi netti generati/(assorbiti) dalla gestione dell'esercizio (D = A + B)	125.049	127.363
E. Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	446.130	571.179
F. Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio (F = D + E)	571.179	698.542

Fonte: dati conto consuntivo

8. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

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

Nel corso del 2022 è proseguita l'opera di revisione della macrostruttura dell'Agenzia, improntata al decentramento e all'efficientamento nell'utilizzo delle risorse umane e finanziarie. A livello centrale, è stata ulteriormente implementata l'attività della struttura per la progettazione prevista dall'art. 1, commi 162-170, della legge n. 145 del 2018, la quale ha assunto particolare importanza strategica per l'Ente.

I costi sostenuti nel 2022 dall'Agenzia per i compensi attribuiti agli organi sociali e di controllo risultano pari a euro 329.610, comprensivi del costo del Direttore dell'Agenzia pari a euro 240.000, che l'Ente impropriamente computa tra i costi del personale e che dovrà contabilizzare più correttamente nei prossimi esercizi.

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

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

Al fine di consentire la gestione dei beni congelati, il Mef ha complessivamente assegnato all'Agenzia del demanio la somma di 42,8 mln di euro (2 mln di euro di cui al decreto Mef del 13.4.2022 - 13,7 mln di euro di cui al decreto Mef del 28.6.2022 - 6,1 mln di euro di cui al decreto Mef dell'8.11.2022 - 21 mln di euro di cui al decreto Mef del 30.12.2022), di cui 36,6 mln di euro circa pagati al 31.3.2024.

In riferimento alle attività avviate dal Governo per la definizione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) ed in coordinamento con il Ministero dell'economia e delle finanze,

l’Agenzia ha predisposto un programma straordinario di investimenti per la riqualificazione, la rifunzionalizzazione e la digitalizzazione degli immobili pubblici, in linea con gli obiettivi economici e sociali concordati in sede europea, il cui stato di realizzazione è oggetto di periodico monitoraggio da parte di questa Sezione.

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

Con riferimento alla gestione di questi compendi immobiliari, conferiti ai fondi FIP e FP1, che nel tempo sono stati oggetto di disdetta, significative novità sono state introdotte dall’art. 1, comma 69, della legge 30 dicembre 2023, n. 213, che ha consentito, nei primi mesi del 2024, la conclusione di molte istruttorie che erano rimaste in corso.

Si evidenzia un aumento del costo del personale 16,2 per cento, pari ad euro 80.000.456 (euro 68.836.983 nel 2021).

In particolare, i costi per salari e stipendi aumentano del 16,4 per cento principalmente per effetto del rinnovo del contratto di lavoro per i dipendenti dell’Agenzia triennio 2019- 2021, per la quota di competenza del periodo preso in esame (euro 1.436 migliaia), nonché per maggiori costi relativi al personale della struttura per la progettazione (euro 3.548 migliaia), di cui euro 94 migliaia riferiti al rinnovo del contratto di lavoro.

A riguardo, si segnala che nel corso dell’anno l’Agenzia ha inserito complessivamente 170 nuove risorse, peraltro a fronte di 54 cessazioni.

Per quanto riguarda la gestione economica, l’esercizio 2022 chiude con un utile pari ad euro 1.247.271 (euro 319.161 nel 2021), mostrando un incremento rispetto all’esercizio precedente, influenzato dagli effetti della pandemia.

Al 31 dicembre 2022 il valore della produzione risulta pari ad euro 503.477.922, in lieve aumento rispetto all’anno precedente (euro 472.271.604).

I costi della produzione, pari ad euro 497.036.889 (euro 467.470.105 nel 2021), mostrano un lieve aumento del 6,3 per cento.

Il patrimonio netto ammonta ad euro 330.805.487 (euro 329.558.215 nel 2021) in aumento dello 0,4 per cento rispetto all'esercizio precedente, pari all'avanzo dell'esercizio.

I ratei e risconti passivi, pari ad euro 2.494.986.039 (euro 2.081.697.354 nel 2021), aumentano nell'esercizio in esame di ulteriori euro 413.288.685, corrispondenti all'ammontare dei contributi che, non avendo trovato correlazione economica con i rispettivi costi, sono stati sospesi e rinviati a futuri esercizi.

Per quanto riguarda i vincoli di finanza pubblica, anche nel 2022 l'Agenzia ha dato attuazione alle disposizioni normative vigenti in materia (legge n. 133 del 2008 e legge n. 122 del 2010) effettuando un versamento pari ad euro 146.052 sul pertinente capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato.

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

Relativamente agli obblighi di pubblicazione previsti dalle norme anticorruzione e trasparenza (legge n. 190 del 2012 e d.lgs. n. 33 del 2013), l'Agenzia ha predisposto il Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza 2022-2024, che sostituisce ed integra il precedente Piano 2021-2023 ed ha inserito sul sito istituzionale *web* dedicato all'amministrazione trasparente il referto della Corte dei conti, la relazione del Collegio dei revisori nonché gli atti dell'Odv.

CORTE DEI CONTI - SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

