

della Corte dei conti, la relazione del Collegio dei revisori nonché gli atti dell'OIV. Sotto un diverso profilo riferito agli obblighi sanciti dall'art. 24 del d.lgs. 19 agosto 2016, n. 175, "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" così come modificato dal d.lgs. 16 giugno 2017, n. 100, con riferimento alla revisione straordinaria delle partecipazioni dirette e indirette detenute alla data di entrata in vigore del decreto (23 settembre 2016) l'Agenzia ha comunicato a questa Sezione di non possedere partecipazioni.

3.4 Piano di prevenzione della corruzione ed evoluzione del modello 231

Nel corso del 2019 l'Agenzia del Demanio ha avviato un'azione di sensibilizzazione sulla centralità del modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del decreto legislativo 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.

Le novità introdotte dal punto di vista normativo fanno riferimento ai reati di razzismo e xenofobia.

Con deliberazione del 30 gennaio 2019, il Comitato di gestione dell'Agenzia ha ritenuto opportuno inserire una nuova parte speciale rivolta a tali reati.

È proseguita inoltre la disciplina delle norme riguardanti la corruzione come aggiornata dalle determine emanate dall'ANAC.

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.

Nel corso dell'anno, in particolare, è stata attivata un'apposita sezione dedicata alla trasparenza al fine di evitare che il dipendente ometta di segnalare condotte illecite per il timore di subire misure discriminatorie, e predisposto un modulo per la segnalazione di condotte illecite, reso disponibile con il nuovo PTPC 2019-2021. Quest'ultimo, deliberato dal

Comitato di gestione, nella seduta del 30 gennaio 2019, aggiorna ed integra il piano precedente e recepisce, inoltre, le novità normative introdotte dal decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

Il Comitato di gestione dell’Agenzia, nella seduta del 2 marzo 2020, ha deliberato il Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza per il triennio 2020-2022.

Il responsabile della prevenzione e della corruzione ha attivato, nel corso del 2019, oltre alla predisposizione del piano triennale, un’iniziativa di coinvolgimento del personale esposto alla corruzione attraverso l’individuazione di adeguate procedure per la formazione di specifici profili anticorruzione.

Al fine di assicurare l’unitarietà dell’azione ed evitare la sovrapposizione di funzioni, l’operato di tale figura deve costantemente coordinarsi e integrarsi con quelle che sono le mansioni proprie dell’Organismo di Vigilanza nonché dell’*Internal Audit*.

Nell’espletamento della propria attività, il responsabile è coadiuvato dai referenti della prevenzione della corruzione che sono individuati nelle persone dei responsabili di vertice delle strutture centrali e territoriali dell’Agenzia.

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 2018-2020, emanato dal Ministro dell’economia e delle finanze, 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 2019.

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:

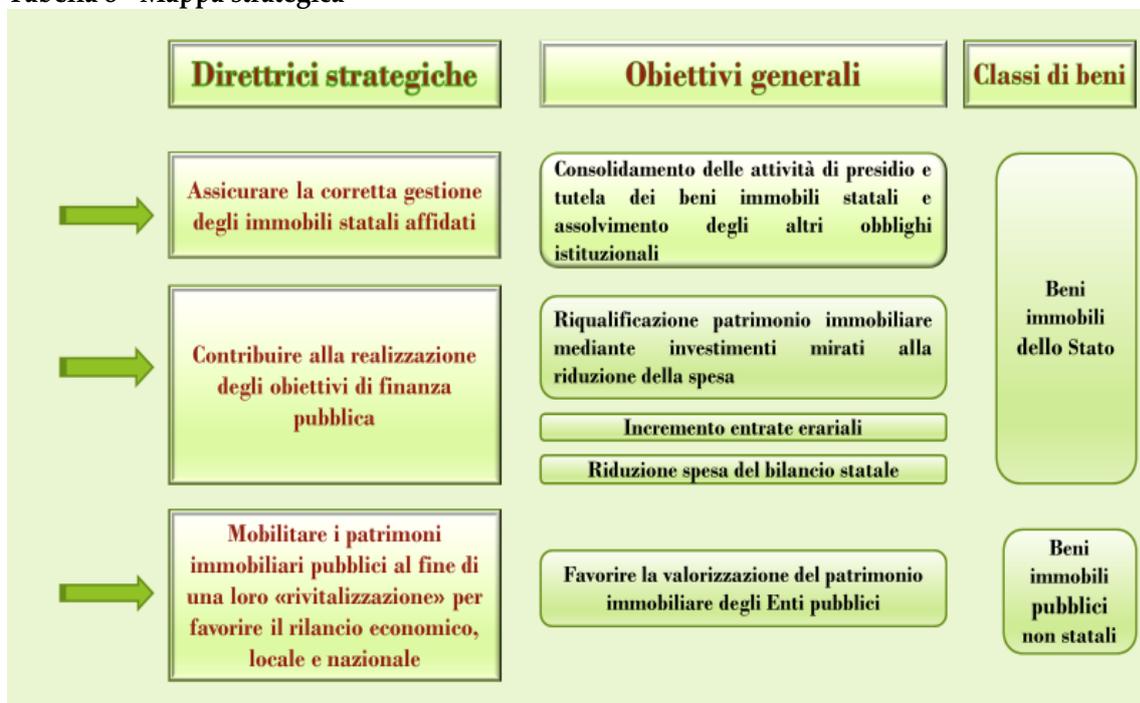
- gestione economica degli immobili utilizzati per fini istituzionali mediante il potenziamento delle attività di razionalizzazione degli spazi in uso, anche tramite la diffusione del modello del *Federal building*;
- rafforzamento degli interventi di riqualificazione finalizzati al contenimento di tutti i costi di gestione, compresi quelli per consumi energetici, al fine di sostenere il processo di revisione della spesa e di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche;
- rafforzamento del ruolo di principale interlocutore e soggetto facilitatore per lo sviluppo di iniziative di valorizzazione rispetto a tutto il patrimonio immobiliare pubblico potenziando le iniziative di cooperazione con tutti i soggetti istituzionali, con particolare riferimento agli enti locali, al fine di una migliore destinazione dei beni pubblici, dell’attivazione di iniziative di recupero, riqualificazione e cessione del patrimonio immobiliare perseguendo l’obiettivo finale di favorire la crescita del tessuto economico e sociale dei territori;
- prosecuzione delle attività volte a garantire le entrate sul bilancio statale derivanti dall’utilizzo dei beni valorizzati e dalle dismissioni ordinarie/straordinarie degli immobili pubblici;
- completamento del “federalismo demaniale”.

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.

L'Agenzia ha predisposto per l'anno 2019 una mappa strategica all'interno della quale sono state delineate le singole direttrici lungo le quali dispiegare la propria azione amministrativa nel triennio 2017-2019.

Tabella 8 - Mappa strategica



Fonte: Elaborazione Corte dei conti

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.

Tra i principali risultati conseguiti, la relazione al bilancio evidenzia, in sintesi, taluni obiettivi con associati elementi quantitativi enucleabili dalla relazione al bilancio:

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. 85 del 2010 in materia di "federalismo demaniale", con il trasferimento, nel 2019, di 272 beni per federalismo demaniale mentre con riferimento al federalismo culturale risultano trasferiti nell'anno di riferimento 36 beni per circa 77 milioni di euro;
- 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 2019 del c.d. "Manutentore Unico" e la prosecuzione delle iniziative già previste nei piani degli esercizi precedenti, nonché la stipula della convenzione con il MISE per realizzazione di 115 interventi di riqualificazione energetica per un totale complessivo di oltre 100 milioni di euro.
- 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 2019 lo stesso risulta nel suo complesso costituito da 42.718 beni per un valore complessivo di circa 61,1 miliardi di euro.

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.

Osservando il quadro generale degli ultimi anni, si evidenzia il progressivo aumento del valore complessivo dell'intero portafoglio immobiliare che ammonta - come detto - a 61,1 miliardi di euro, cui si associa, in particolare a partire dal 2015, una consistente diminuzione del numero dei beni (44.623 nel 2016; 43.185 nel 2017; 42.866 nel 2018; 42.718 nel 2019) a seguito dei processi di razionalizzazione in corso, abbinati ai trasferimenti operati per disposizioni di legge o a seguito di operazioni di vendita. Tale fenomeno ha riguardato principalmente il patrimonio disponibile, le cui consistenze al 31 dicembre 2019 risultano ulteriormente diminuite mentre il valore del patrimonio in uso governativo risulta in lieve aumento per effetto della progressiva dismissione di immobili privati in locazione passiva alla pubblica amministrazione centrale.

In aumento anche il valore unitario, a dimostrazione della progressiva concentrazione delle PAC in immobili di maggiore dimensione, con i conseguenti vantaggi in termini di efficienza logistica (*Federal building*).

Le altre frazioni di patrimonio, Demanio storico artistico e Altro patrimonio indisponibile non hanno mostrato variazioni di particolare rilievo.

4.3 Presidio e tutela dei beni affidati

In continuità con quanto avviato nel corso dell'anno precedente, anche nel 2019 sono proseguite le attività finalizzate alla conoscenza e all'aggiornamento dei dati presenti nei sistemi immobiliari nonché quelle riguardanti il presidio e la tutela dei beni affidati.

Nel particolare, l'attività di vigilanza e presidio dei beni è stata prioritariamente orientata, da un lato, all'accertamento della sussistenza delle condizioni per l'utilizzo dei beni in uso governativo, con particolare riguardo al loro stato manutentivo e occupazionale, dall'altro, per i beni non in consegna alle pubbliche amministrazioni centrali (PAC), alla loro tutela,

all'attuazione del federalismo demaniale, nonché al supporto delle attività di valorizzazione e vendita.

I risultati dell'anno 2019 relativi all'area "presidio e tutela dei beni affidati" secondo gli obiettivi strategici programmati possono essere così rappresentati:

- predisposizione di 321 fascicoli immobiliari;
- trasferimento di 272 beni con le procedure del federalismo demaniale;
- perfezionamento di 605 verbali di assunzione in consistenza relativi a beni per un valore di oltre 400 milioni di euro; stipula di 1.486 contratti/atti di locazione e concessione;
- effettuazione di 2.106 vigilanze sui beni in gestione;
- alienazione di 24.323 veicoli mediante procedura transitoria e 12.156 veicoli mediante la procedura del custode acquirente per un totale complessivo di 36.479 veicoli.

4.3.1. Il Manutentore unico

Il legislatore ha attribuito all'Agenzia del Demanio (art.12 d. l. 6 luglio 2011, n. 98), 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 specificatamente previste

Nel corso dell'esercizio 2019, i fabbisogni manutentivi relativi al triennio 2019-2021 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.

Il Piano generale degli interventi 2019 è stato trasmesso al MEF nel mese di dicembre e prevede interventi per un totale di circa 100 milioni di euro ripartiti tra manutenzione ordinaria e straordinaria. In riferimento all'avanzamento dei piani già elaborati l'Agenzia riferisce che sono proseguite le attività di monitoraggio e supporto al fine della conclusione degli interventi programmati.

Il dato rendicontato a fine esercizio 2019 vede pertanto affidati lavori relativi a 345 interventi, per un valore di 38,8 milioni di euro e registrati avanzamenti lavori su 276 interventi, per un importo di circa 38,3 milioni di euro.

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 Ministero dello sviluppo economico (MISE) alla 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 risorse stanziare per dare avvio a tali interventi di efficientamento energetico sono state trasferite nelle disponibilità dell'Agenzia solo nel mese di gennaio 2018, rallentando notevolmente l'inizio delle attività intese a monitorare, mediante l'applicativo informatico *Iper*, i risparmi energetici derivanti dagli interventi di efficientamento energetico predetti.

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. 102/2014 – il MISE, previa stipula di 3 convenzioni, ha affidato all’Agenzia, la realizzazione degli interventi ricompresi nei programmi PREPAC.

Sono state stipulate 3 convenzioni:

- Convenzione 2016 (PREPAC 2014-2015) alla quale sono state affidate 48 progettazioni, per un totale di 1,5 milioni di euro, in esito alle quali sono stati sottoscritti 14 contratti aventi ad oggetto la realizzazione degli interventi di efficientamento energetico, per un totale di 4,5 milioni di euro;

- Convenzione 2017 (PREPAC 2016), alla quale sono state affidate 14 progettazioni, per un totale di 0,7 milioni di euro, in esito alle quali sono stati stipulati 3 contratti aventi ad oggetto la realizzazione degli interventi di efficientamento energetico, per un totale di 2,9 milioni di euro;

- Convenzione 2018 (PREPAC 2017) alla quale è stata affidata 1 progettazione, per un valore di 17 migliaia di euro.

Con riferimento al 2019 sono stati affidati 33 incarichi sia di progettazione che di esecuzione lavori per un totale di 8,2 milioni di euro, con un avanzamento pari al 205 per cento dell’obiettivo pianificato.

4.3.3. Razionalizzazioni e *Federal building*

L’Agenzia del Demanio svolge operazioni di razionalizzazione degli spazi, sia pubblici che privati in uso alle amministrazioni pubbliche, al fine di generare risparmi per lo Stato abbattendo i costi di gestione, la bolletta energetica e le locazioni passive⁷.

Nel perseguire tale obiettivo si è avvalsa del modello “*Federal building*”, per concentrare gli uffici della pubblica amministrazione in grandi immobili pubblici creando poli amministrativi che possano garantire un risparmio di spesa e un servizio più efficiente per la comunità.

⁷ Il decreto interministeriale 20 giugno 2017- del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze - pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 189 del 14 agosto 2017, stabilisce le modalità con cui gli enti previdenziali pubblici- fatti salvi gli investimenti a reddito da effettuare in via indiretta in Abruzzo, ai sensi dell’art. 14, comma 3, del d. l. n. 39 del 2009, convertito, con modificazioni, dalla legge 77 del 2009 - destinano le proprie risorse all’acquisto di immobili, anche di proprietà di Amministrazioni pubbliche, come individuate dall’art. 1, comma 2, della legge 196 del 2009, adibiti o da adibire a ufficio in locazione passiva alle amministrazioni pubbliche.

Al 31 dicembre 2019 sono state identificate 30 operazioni in tema di ottimizzazione degli spazi e di riduzione dei costi. Al riguardo sono state elaborate schede informative di dettaglio che consentono di conoscere gli edifici coinvolti, gli interventi programmati, i finanziamenti ed i risparmi realizzati.

In tale quadro si inserisce l'importante modifica normativa di cui al comma 594 dell'articolo 1 della legge 11 dicembre 2016, n. 232, che consente agli enti previdenziali, segnatamente l'INAIL, di poter procedere all'acquisto anche di immobili dello Stato, da rifunzionalizzare per essere poi destinati a "*Federal building*".

4.4. Riqualificazione del patrimonio immobiliare statale

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

A tal fine l'Ente ha ottenuto un finanziamento pari a circa 1,5 miliardi di euro la cui erogazione avverrà nell'arco temporale di quindici anni sul capitolo di bilancio 7759 del Ministero dell'economia e delle finanze.

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

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;

- agli investimenti finanziati nell'ambito dell'edilizia pubblica orientando la pianificazione 2019 verso iniziative strumentali alla ricollocazione delle Amministrazioni statali ubicate in immobili di proprietà FIP/P1;
- 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;
- alla realizzazione di alcune specifiche iniziative di riqualificazione urbana di particolare rilievo.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa degli stanziamenti che si prevedono sino all'esercizio 2031 sul capitolo 7759 «Somma da trasferire all'Agenzia del Demanio per la realizzazione degli interventi connessi al finanziamento e allo sviluppo infrastrutturale» a tal scopo istituito:

Tabella 9 - Stanziamenti per lo sviluppo infrastrutturale ()

PROGETTO	2019	2020	2021-2031	Totale
- Risanamento ambientale e bonifiche	17.225.600	4.607.280	1.172.360	44.300.000
- Edilizia pubblica	26.800.000	26.800.000	366.600.000	452.000.000
- Prevenzione del rischio sismico (verifiche vulnerabilità)	99.750.000	115.160.000	602.090.000	950.000.000
- Riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie	1.500.000	9.500.000	49.000.000	61.500.000
TOTALE Progetti "ex comma 140" legge n. 232 del 2016	145.275.600	156.067.280	1.018.862.360	1.507.800.000

Fonte: Elaborazione Corte dei conti

In considerazione della rilevanza strategica posta dal Ministero vigilante sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'implementazione e il potenziamento dei piani di razionalizzazione degli spazi delle Pubbliche Amministrazioni Centrali e la diffusione del modello di "Federal building", nonché l'attuazione di specifici progetti finalizzati, in particolare, alla prevenzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica degli edifici, il Comitato di gestione dell'Agenzia, nella sessione del 13 dicembre 2018, ha deliberato:

- il Piano degli Investimenti Immobiliari 2019-2021 (finanziato con i fondi del capitolo 7754);
- il Piano degli interventi edilizi sugli immobili conferiti ai Fondi Immobili Pubblici per il triennio 2019-2021 (finanziato con i fondi del capitolo 7755);
- il Piano degli Investimenti ex comma 140 per il triennio 2019-2021 (finanziato con i fondi del capitolo 7759).

4.5. Valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici

Nel corso del 2019 sono proseguite 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 la prosecuzione dei progetti "Fari, torri, edifici costieri" e "Cammini e percorsi", che nel corso del 2019 hanno visto la prosecuzione delle attività di monitoraggio e di avanzamento nelle fasi di gara, avviate nelle edizioni 2015/2018, per gli affidamenti in concessione di valorizzazione/locazione ex art. 3-bis d.l. n. 351 del 2001, e in concessione/locazione in uso gratuito ex art. 11, comma 3, d.l. n. 83 del 2014.

In base alle direttive strategiche, l'Agenzia 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 Progetto *Open Demanio* nato a luglio 2015 al fine di favorire la massima trasparenza nell'azione amministrativa ed il coinvolgimento di cittadini, associazioni, istituzioni e imprese nell'azione amministrativa e nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico. In particolare, attraverso tale piattaforma, che consente di visualizzare e scaricare i dati in formato aperto, è stata completata la revisione e l'aggiornamento delle informazioni sugli immobili di proprietà dello Stato.

Sono stati in particolare integrati ed aggiornati i dati di 1168 interventi contenuti nelle sezioni della piattaforma Cantieri, i dati di 543 iniziative di riqualificazione degli immobili gestiti dall'Agenzia e i dati riguardanti le 30 operazioni più rilevanti di ottimizzazione degli spazi e di riduzione dei costi in tema di *Federal building*.

Sempre al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, l'Agenzia ha 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.

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 2019 sono stati affidati e conclusi 5 studi di fattibilità con i quali si è concluso il progetto "federalismo demaniale" che ha riguardato, complessivamente 30 studi di fattibilità.

4.6 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 d.l. n. 98 del 2011, 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.

Con riferimento ai contratti di servizi immobiliari, è proseguita nel 2019 la gestione sui compendi immobiliari FIP (Fondo Immobili Pubblici) e FP1 (Fondo Patrimonio Uno).

In particolare, si segnala, con richiamo agli immobili conferiti al FIP, la vendita da parte di Investire SGR Spa, gestore del fondo, di 8 immobili e ulteriori 7 immobili sono passati di proprietà tra terzi acquirenti.

Nel corso dell'anno è stata portata avanti l'attività di razionalizzazione degli utilizzi attuata dall'Agenzia sulla base di quanto previsto all'art. 2, comma 222, della legge n. 191 del 2009, attraverso la sistematica attività di verifica della disponibilità di spazi negli immobili, con particolare riferimento alle porzioni non assegnate, ovvero a quelle assegnate ma sottoutilizzate.

Sempre nell'ottica della razionalizzazione, sono stati riconsegnati all'Agenzia sette beni a seguito di recesso di contratti di locazione. Al riguardo sono state segnalate criticità nella gestione delle tempistiche per la riconsegna dei beni; riferisce l'Agenzia che spesso le amministrazioni utilizzatrici, in sede di comunicazione della data prevista per il rilascio, non effettuano una corretta valutazione dei tempi necessari per svolgere gli eventuali lavori al fine di restituire gli immobili nelle condizioni contrattualmente previste di "buono stato manutentivo e a norma", nonché liberi da persone e cose, soprattutto se l'operazione si inserisce nel più ampio ambito di un piano di razionalizzazione che coinvolga più immobili. È stata svolta, infine, un'attività finalizzata all'ulteriore snellimento e omogeneizzazione delle procedure afferenti alla gestione dei canoni e dei contratti di sublocazione.

Anche per gli immobili conferiti al FP1 l'esercizio ha visto il consolidamento delle attività ordinarie di gestione e lo sviluppo delle attività di regolarizzazione e perimetrazione.

Sul fronte dei recessi, anche per il fondo FP1 la relativa percentuale massima contrattualmente concessa è stata completamente saturata.

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.

Tabella 10- Canoni annuali di locazione attiva e passiva

	2018	2019
LOCAZIONI ATTIVE	IMPORTI	IMPORTI
FIP	269.821.000	270.092.000
FP1	36.907.000	37.489.000
Proventi straordinari canoni di sublocazione riferiti anni precedenti	108.000	
TOTALE LOCAZIONI ATTIVE	306.836.000	307.581.000
LOCAZIONI PASSIVE	IMPORTI	IMPORTI
FIP	271.140.000	271.425.000
FP1	37.060.000	37.644.000
Oneri straordinari canoni di sublocazione riferiti anni precedenti per ricon. al MEF	108.000	
TOTALE LOCAZIONI PASSIVE	308.308.000	309.069.000

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 1.487 rappresenta la quota di canone relativa agli spazi occupati dall’Agenzia a titolo strumentale che, pertanto, rimane a carico della stessa in quanto Ente pubblico economico.

4.7 Attività commerciale

L’Agenzia ha proseguito nel corso dell’esercizio 2019 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” 33.357 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 361.000 euro.

Per quanto riguarda le locazioni attive degli immobili non strumentali di proprietà dell’Agenzia, sono stati maturati ricavi in virtù dei contratti di locazione in essere per un totale pari a 1.416.096 euro, mentre per la locazione a terzi di spazi all’interno degli

immobili strumentali di proprietà (bar, macchine erogatrici di bevande, etc.) sono stati maturati ricavi per un totale pari a 17.244 euro.

Il totale dei ricavi derivanti dall'attività "commerciale" è pari a 1.796.874 euro.

Con riferimento a tale voce, si segnala che l'applicazione della riduzione del 30 per cento del canone di locazione degli immobili di proprietà non utilizzati ai fini istituzionali, ha comportato anche nel 2019 una consistente flessione dell'ammontare complessivo di tali ricavi che da sempre contribuiscono, storicamente, al finanziamento di una parte della spesa corrente dell'Agenzia.

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

Tabella 11 - Conto economico - Attività commerciale

	2018	2019
Ricavi da locazione immobili	1.455.429	1.416.096
Ricavi da locazioni spazi	16.058	17.244
Ricavi per prestazioni di servizio di cui:	413.401	363.534
<i>Convenzioni attive</i>	410.290	360.858
<i>Formazione</i>	3.112	2.675
Totale ricavi	1.884.888	1.796.874
Costi per personale	169.959	184.596
Costi per ammortamento immobili locati	1.249.881	1.252.940
Totale costi	1.419.840	1.437.536
Imposta Comunale sugli immobili locati	110.044	75.477
TASI su immobili locati	6.313	3.248
Sopravvenienze attive	-940	0
Sopravvenienze passive	-289.805	37.199
Totale oneri e proventi diversi	405.222	115.924
Imposte correnti	0	22.489
Imposte anticipate	-31.854	0
TOTALE	91.680	220.925

Fonte: dati conto consuntivo