

che sostituisce ed integra il precedente PTPC 2020-2021¹⁰.

Nel corso dell'anno è proseguito il gruppo di lavoro precedentemente avviato con lo scopo specifico di agevolare l'espletamento delle attività di *risk-assessment* anticorruzione sulla base delle più recenti indicazioni metodologiche fornite dall'ANAC e di collaborare con il Responsabile della Prevenzione della Corruzione ai fini dell'aggiornamento del PTPCT 2021-2023.

In data 7 dicembre 2021 è stato nominato dal Comitato di gestione il nuovo responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza.

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*.

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, nonostante i condizionamenti dovuti all'emergenza sanitaria.

¹⁰ Il recente piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza è stato deliberato dal Comitato di gestione nella seduta del 17 marzo 2023.

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 2021.

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:

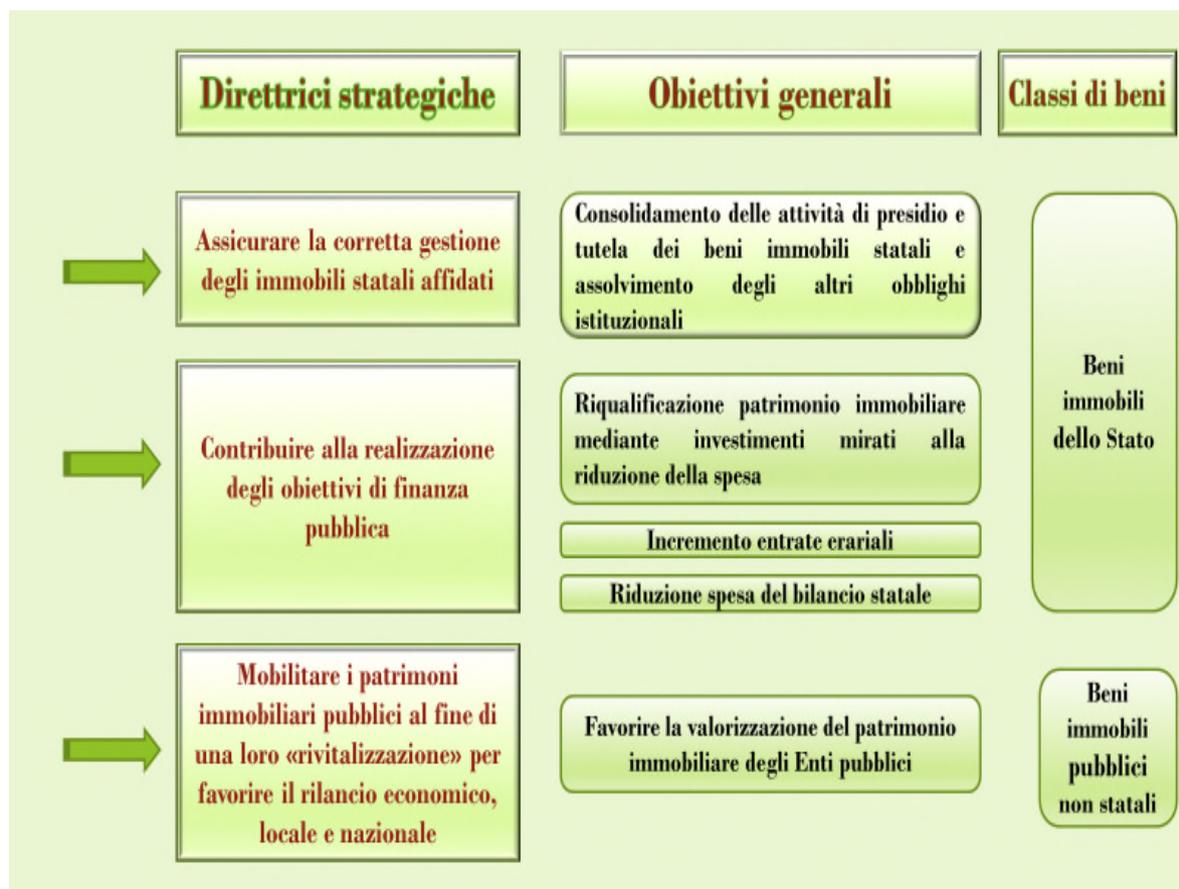
- gestione economica degli immobili utilizzati per fini istituzionali mediante il potenziamento delle attività di razionalizzazione degli spazi in uso, anche tramite la diffusione del modello del *Federal building*;
- rafforzamento degli interventi di riqualificazione finalizzati al contenimento di tutti 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 di tutto il patrimonio immobiliare pubblico, potenziando le iniziative di cooperazione con tutti i soggetti istituzionali, *in primis* con gli 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;
- implementazione della Struttura per la progettazione, per lo svolgimento delle funzioni previste dal DPCM del 29 luglio 2021, finalizzata alla promozione e attuazione degli investimenti pubblici connessi ad opere di particolare rilevanza e funzionale alla costituzione

e gestione di un polo nazionale di eccellenza di servizi di progettazione a beneficio delle pubbliche amministrazioni, centrali e territoriali.

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 2021 una mappa strategica all’interno della quale sono state delineate le singole direttrici lungo le quali dispiegare la propria azione amministrativa nel triennio 2021-2023.

Tabella 7 - Mappa strategica triennio 2019 - 2021



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.

La relazione al bilancio 2021 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 2021 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) 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 2021, lo stesso risulta nel suo complesso costituito da 43.193 beni, per un valore complessivo di circa 62,4 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 (85 per cento).

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

4.3 Presidio e tutela dei beni affidati

Nel corso del 2021, 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, hanno risentito dell'emergenza sanitaria.

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

- trasferimento di 85 beni con le procedure del federalismo demaniale (275 nel 2020);
- perfezionamento di 612 verbali di assunzione in consistenza, relativi a beni per un valore di 481 milioni (677 verbali per 288 milioni nel 2020);
- stipula di 1.401 contratti/atti di locazione e concessione (1.391 nel 2020);
- effettuazione di 1.813 vigilanze sui beni in gestione (2.117 nel 2020);
- alienazione o rottamazione di 40.805 veicoli (22.553 nel 2020).

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 2021, 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 197 interventi (250 nel 2020), per un valore di 29 milioni di euro e contabilizzati avanzamenti lavori su 210 interventi (193 nel 2020), per un importo di 39,7 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 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 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 5 convenzioni, ha affidato all'Agenzia la realizzazione degli interventi¹¹ ricompresi nei programmi PREPAC. La tabella sottoesposta illustra le cinque convenzioni.

Tabella 8 - Convenzioni Mise

ANNO CONVENZIONE MISE/AdD	ANNO PREPAC	N. INTERVENTI PREPAC	VALORE Mln di euro
2016	2014-2015	63	49
2017	2016	24	25
2018	2017	28	28
2020	2018	19	18
2020	2019	16	17
TOTALI		150	137

Fonte: conto consuntivo 2021

¹¹ 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’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.

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; si registra in tale ambito, la contrattualizzazione di 4,9 milioni di euro con un avanzamento del 222 per cento rispetto all’obiettivo annuale e la contabilizzazione di 4,8 milioni di euro ovvero il 239 per cento dell’obiettivo;
- agli investimenti finanziati nell’ambito dell’edilizia pubblica, orientando la pianificazione 2021 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 contabilizzato 2021 si attesta ad un valore di 23,9 milioni di euro, di cui 20,1 per indagini di vulnerabilità ed i restanti 3,8 per lavori di adeguamento/miglioramento – registrando un avanzamento dell’86 per cento.
- alla realizzazione di alcune specifiche iniziative di riqualificazione urbana di particolare rilievo.

Il Comitato di gestione dell’Agenzia, nella seduta del 17 dicembre 2021, ha, fra l’altro, deliberato:

- il Piano degli investimenti immobiliari 2022-2024 (finanziato con i fondi del capitolo 7754 - programmi immobiliari);
- il Piano degli investimenti immobiliari 2022-2024 - capitolo 7759 (comma 140, della legge di bilancio 2017; comma 1072, della legge di bilancio 2018 e comma 95 della legge di bilancio 2019).

4.5 Valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici

Nel corso del 2021, l’Agenzia 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’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 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’Agenzia ha mantenuto il programma nazionale promosso dall’Agenzia, dal MiBACT¹², da ENIT e da Difesa Servizi SpA, 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 cambiamenti imposti a livello mondiale dal periodo di emergenza sanitaria. L’Agenzia ha

¹² 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.

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 2021 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) 89 procedimenti relativi ad immobili richiesti dagli enti locali e sono state effettuate 79 verifiche dello stato di attuazione dei programmi di valorizzazione dei cespiti trasferiti.

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* 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.

Con riferimento ai contratti di servizi immobiliari, è proseguita nel 2021 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, che cinque immobili di interesse storico artistico 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 tre 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 dell'anno in esame in diminuzione rispetto all'anno precedente.

Tabella 9 - Canoni annuali di locazione attiva e passiva

In migliaia di euro

	2020		
	FIP	FP1	TOTALE
Locazioni attive	267.778	37.377	305.155
Locazioni passive	269.122	37.532	306.654
	2021		
	FIP	FP1	TOTALE
Locazioni attive	259.865	31.729	291.594
Locazioni passive	261.207	31.860	293.067

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 1.474.000 nel 2021 (euro 1.499.000 nel 2020), 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 2021 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", 33.485 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 485.354 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 1.432.998 euro.

Il totale dei ricavi derivanti dall’attività “commerciale” è pari a 1.924.722 euro.

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

Tabella 10 - Conto economico - Attività commerciale

	2020	2021
Ricavi da locazione immobili	1.347.333	1.432.998
Ricavi da locazioni spazi	9.459	6.370
Ricavi per prestazioni di servizio di cui:	433.467	485.354
<i>Convenzioni attive</i>	433.467	485.354
<i>Formazione</i>	0	0
Totale ricavi	1.790.259	1.924.722
Costi per personale	169.308	175.836
Costi per ammortamento immobili locati	990.956	1.057.481
Totale costi	1.160.264	1.233.317
Imposta Comunale sugli immobili locati	73.417	74.246
TASI su immobili locati	0	0
Sopravvenienze passive	0	0
Totale oneri e proventi diversi	73.417	74.246
Imposte correnti	71.675	107.430
Imposte anticipate	28.220	0
SALDO FINALE	456.683	509.729

Fonte: dati conto consuntivo

4.8 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 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 sono state sottoscritte con il Commissario Straordinario per la Ricostruzione 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.

4.9 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. n. 109 del 2007 (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'Agencia 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 marzo 2021, il Comitato di sicurezza finanziaria del MEF, in attuazione del Regolamento (UE) n. 269/2014 concernente misure restrittive relative ad azioni che compromettono o minacciano l'integrità territoriale, la sovranità e l'indipendenza dell'Ucraina, ha iniziato a disporre il congelamento di tutti i fondi e le risorse economiche appartenenti a (o posseduti, detenuti o controllati, direttamente o indirettamente, da) qualsiasi persona fisica o qualsiasi delle persone fisiche o giuridiche, delle entità o degli organismi ad essa associati riportati in un apposito elenco, chiedendo all'Agencia, ai sensi dell'articolo 12 del d.lgs. n. 109 del 2007, di assumerne la gestione fino al termine di efficacia dei relativi provvedimenti.

4.10 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 2021, distinti per tipologia di procedura, modalità di contrattualizzazione e con indicazione degli importi complessivi, con evidenza delle modalità (ordine diretto di acquisto-ODA-, trattativa diretta-TD-, ovvero richiesta di offerta rivolta a più operatori economici-RDO) utilizzate per i contratti relativi al mercato elettronico di Consip.

Tabella 11 - Attività negoziale

	Mediante ricorso al Mercato Elettronico PA di CONSIP			Esternamente al Mercato		Importo complessivo
	Mediante ODA	Mediante TD	Mediante RDO	Numero	Importo complessivo	
Contratti derivanti da affidamenti diretti ex art. 36, c. 2, lett. a) del d.lgs. n. 50/2016						
Contratti derivanti da affidamenti ex art. 36, c. 2, lett. b) del d.lgs. n. 50/2016	0	1.762.016	43	15	1.030.931	
Totale A		1.762.016		15	1.030.931	3.168.267
Contratti derivanti da adesioni a Convenzioni Consip Totale B		1.650.249				1.650.249
Totale complessivo (A+B)						4.818.517

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

Fonte: dati elaborati Agenzia 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.