



AGENZIA DEL DEMANIO

Attestazione del Direttore dell’Agenzia e del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili relativa al Bilancio d’esercizio dell’Agenzia del Demanio al 31 dicembre 2021 ai sensi dell’art. 9 dello Statuto dell’Agenzia del Demanio pubblicato nel sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio in data 17.12.2021 come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30.12.2021 e dell’art. 154 bis, comma 5, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58

1. I sottoscritti Alessandra dal Verme e Edoardo Maggini, in qualità rispettivamente di Direttore dell'Agenzia del Demanio e di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili attestano, tenuto conto di quanto previsto dall'art. 9 dello Statuto dell'Agenzia del Demanio pubblicato nel sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio in data 17.12.2021 come comunicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 211 del 30.12.2021, nonché di quanto previsto dall'art. 154 bis, comma 5, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, l'adeguatezza, in relazione alle caratteristiche dell'Ente, e l'effettiva applicazione delle procedure amministrativo contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso dell'esercizio 2021.

2. Si attesta, inoltre, che il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021:

- a. corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- b. è redatto in conformità alle norme di legge interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di contabilità (OIC);
- c. è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Agenzia del Demanio Ente Pubblico Economico.

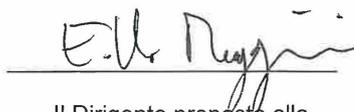
3. Si attesta infine che la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'Ente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui l'Ente è esposto.

Roma, 12 aprile 2022



Il Direttore dell'Agenzia

Dott.ssa Alessandra dal Verme



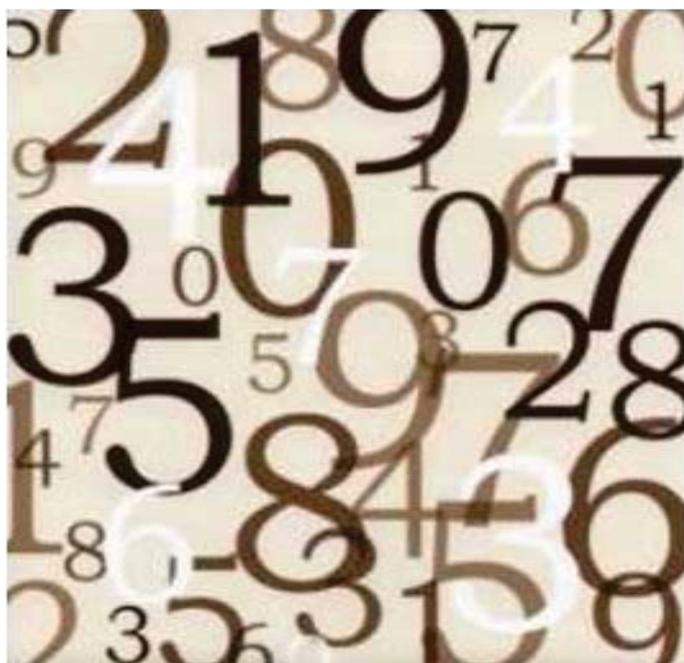
Il Dirigente preposto alla
redazione dei documenti contabili

Dott. Edoardo Maggini



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

BILANCIO 2021



31 marzo 2022

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

INDICE

ORGANI DELIBERANTI E ORGANISMI DI CONTROLLO.....	4
RELAZIONE SULLA GESTIONE.....	6
IL CONTESTO DI RIFERIMENTO	7
GLI INDIRIZZI STRATEGICI PER IL 2020.....	16
L'EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE GESTITO	20
GLI HIGHLIGHTS ECONOMICO – FINANZIARI	23
LE PRINCIPALI ATTIVITA' SVOLTE E I RISULTATI CONSEGUITI.....	29
I CONTRATTI DI SERVIZI IMMOBILIARI (FIP e FP1).....	63
L'ATTIVITA' "COMMERCIALE"	68
LA GESTIONE DEI FONDI STANZIATI SUI CAPITOLI DEL BILANCIO DELLO STATO	70
I TEMPI DI PAGAMENTO (MISURE DI CUI AL DL 66/2014).....	75
LA CORPORATE GOVERNANCE	77
IL MONITORAGGIO DEL MODELLO EX LEGGE 262/2005 (DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI).....	84
L'INFORMATIVA SUI RISCHI EX D. LGS. 32/2007	85
EVOLUZIONE DEL MODELLO 231 E PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE.....	97
LA STRUTTURA ORGANIZZATIVA E L'ORGANICO.....	99
IL REGIME FISCALE.....	102
L'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI VOLTE AL CONTENIMENTO DELLA SPESA	104
LA TUTELA DELLA PRIVACY E LA PROTEZIONE DEI DATI.....	107
LA SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO.....	108
AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE.....	110
I FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	112
L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	114
PROPOSTA DI DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO	119
BILANCIO DI ESERCIZIO	120

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

STATO PATRIMONIALE.....	121
CONTO ECONOMICO.....	124
RENDICONTO FINANZIARIO.....	127
NOTA INTEGRATIVA	129
ALLEGATI.....	202
RACCORDO DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CON LA CONTABILITA' DI STATO	203
CONTO CONSUNTIVO IN TERMINI DI CASSA.....	212
PIANO DEGLI INDICATORI E DEI RISULTATI ATTESI DI BILANCIO	219
APPENDICE NORMATIVA.....	221
STRUTTURE TERRITORIALI DELL'AGENZIA.....	284

AGENZIA DEL DEMANIO**Direzione Generale in Roma - Via Barberini n. 38****Codice Fiscale n. 06340981007**

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

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

Alessandra dal Verme (**)	Presidente
Bruno Fimmanò	Membro interno (in quiescenza)
Anna Lilli	Membro interno (in quiescenza)
Anna Corrado	Membro esterno
Salvatore Gueci	Membro esterno

(*) Nominato in data 28 giugno 2021 con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri.

(**) Nominata Direttore dell'Agenzia con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 18 maggio 2021.

COLLEGIO DEI REVISORI (*)

Loredana Durano	Presidente
Vittorio Dell'Atti	Membro effettivo
Sara Signa	Membro effettivo
Stefano Moracci	Membro supplente
Gabriella Musacchio	Membro supplente

(*) Nominato in data 11 febbraio 2020 con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

MAGISTRATO DELLA CORTE DEI CONTI

Tommaso Miele (*)	Delegato al controllo
Giuseppina Maio (**)	Sostituto

(*) Nominato nell'adunanza del 18-19 dicembre 2018 dal Consiglio di Presidenza della Corte dei conti.

(**) Nominata nell'adunanza del 19-20 aprile 2017 dal Consiglio di Presidenza della Corte dei conti.

SOCIETA' DI REVISIONE

PricewaterhouseCoopers S.p.A.

DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI

Edoardo Maggini (*)

(*) Nominato dal Comitato di Gestione nella seduta del 27 luglio 2021 per la durata di tre anni, con decorrenza dal 15 settembre 2021.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

ORGANISMO DI VIGILANZA (*)

Alessandra Cacchiarelli Presidente (esterno)

Massimiliano Lissi Membro esterno

Giuseppe Pisciotta (**) Membro interno

(*) Nominato dal Comitato di Gestione nella seduta del 19 aprile 2018 per la durata di tre anni e attualmente prorogato fino a nuova nomina, come da previsioni del Modello 231/01 dell'Agenzia.

(**) Nominato con Determinazione n.98 del 17 dicembre 2021 del Direttore dell'Agenzia.

RESPONSABILE DELLA PROTEZIONE DEI DATI (RPD)

Ivan Frioni (*)

(*) Affidatario del servizio di Responsabile della Protezione dei Dati con contratto prot. 4364 del 12 marzo 2019 e incarico assunto a far data dal 12 aprile 2019. Contratto prorogato fino al 12 aprile 2022 con nota DSP prot. 2533 dell'11 febbraio 2021.

RESPONSABILE DELLA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E DELLA TRASPARENZA

Simonetta Saporito (*)

(*) Nominata dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

Nel 2021 l'economia italiana ha registrato complessivamente una crescita molto sensibile (+6,6%) per il forte recupero dell'attività produttiva, dopo un 2020 caratterizzato dagli effetti dell'emergenza sanitaria. A trascinare l'aumento del Pil è stata soprattutto la domanda interna, mentre la domanda estera e la variazione delle scorte hanno fornito contributi molto limitati. Dal lato dell'offerta di beni e servizi, il valore aggiunto ha segnato crescite marcate, particolarmente nelle attività manifatturiere, nelle costruzioni e in molti comparti del terziario. L'incremento dell'attività produttiva è stato accompagnato da una espansione della domanda di lavoro e del livello dei redditi.

Secondo gli ultimi dati ISTAT, nell'ultimo trimestre del 2021 il PIL ha registrato una crescita, anche se di minore intensità rispetto ai trimestri precedenti, pari allo 0,6%. In termini tendenziali, la crescita rispetto al quarto trimestre del 2020 è risultata pari al 6,4%.

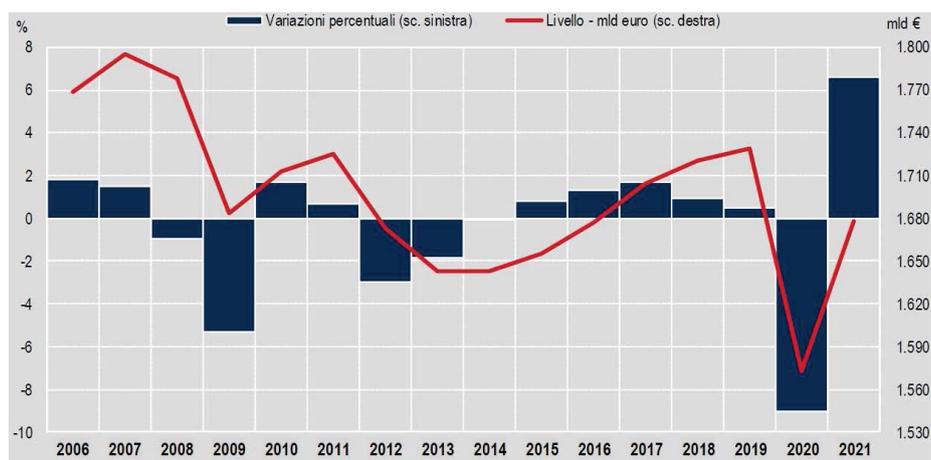
Per il 2022 sempre l'ISTAT prevede una crescita del 4,7%, consentendo di tornare ai livelli pre crisi già nel primo trimestre dell'anno. Meno favorevoli sono invece le previsioni di crescita elaborate da Bruxelles. L'Ue infatti nelle Previsioni Economiche d'inverno di febbraio ha rivisto al ribasso il Pil italiano nel 2022 prevedendo un +4,1% quando, nel rapporto di novembre 2021, configurava una crescita al 4,3%. Per il 2023 l'Ue stima un Pil al +2,3%. Le previsioni di breve termine sono oscurate dalla prolungata interruzione di forniture e dal brusco aumento dei prezzi dell'energia. L'erosione del potere di acquisto e l'attenuazione della fiducia dei consumatori potrebbero incidere sulla crescita reale nel breve periodo. Le previsioni elaborate a febbraio non includono le ricadute della guerra in corso in Ucraina che inevitabilmente avranno conseguenze negative sull'economia europea e italiana.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

PRODOTTO INTERNO LORDO

Anni 2006-2021, valori concatenati in milioni di euro (anno di riferimento 2015) e variazioni percentuali annuali



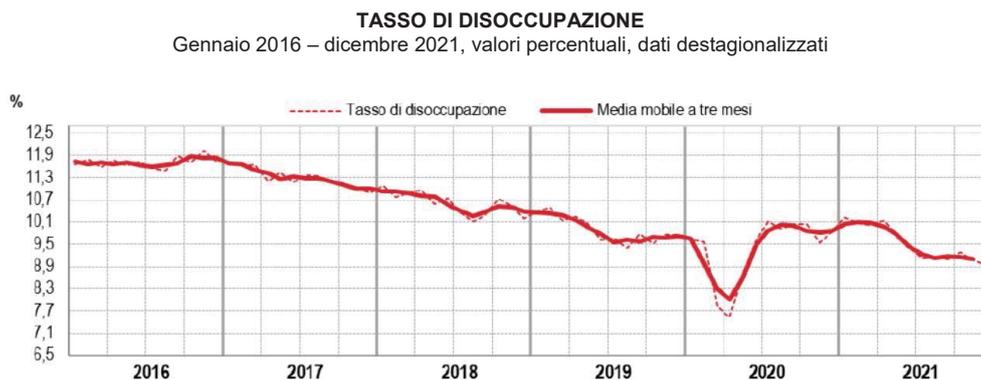
Fonte: Istat

Nel 2021 il deficit delle Amministrazioni pubbliche (AP), misurato in rapporto al Pil, è stato pari a -7,2 %, a fronte del -9,6% nel 2020. Il netto miglioramento rispetto al 2020 è legato al buon andamento delle entrate a fronte del più contenuto aumento delle uscite, nonostante il protrarsi delle misure di sostegno introdotte per contrastare gli effetti della crisi. Il saldo primario (indebitamento netto meno la spesa per interessi) misurato in rapporto al Pil, è stato pari a -3,6% (-6,1% nel 2020). Il debito pubblico italiano è sceso invece al 150,4% del Pil nel 2021 dal 155,3% del 2020.

Il lieve calo dell'occupazione nel mese di novembre 2021 e la sostanziale stabilità registrata a dicembre rallentano la crescita dell'occupazione che si era osservata a partire dal mese di febbraio. Rispetto a gennaio, infatti, il numero di occupati è cresciuto di oltre 650 mila unità e il tasso di occupazione è più elevato di 2,2 punti percentuali. Rispetto al periodo pre-pandemia (febbraio 2020), il tasso di occupazione è tornato allo stesso livello (59,0%) mentre il tasso di disoccupazione, al 9,0%, è ancora superiore di 0,6 punti e quello di inattività è salito dal 34,6% al 35,1%.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021



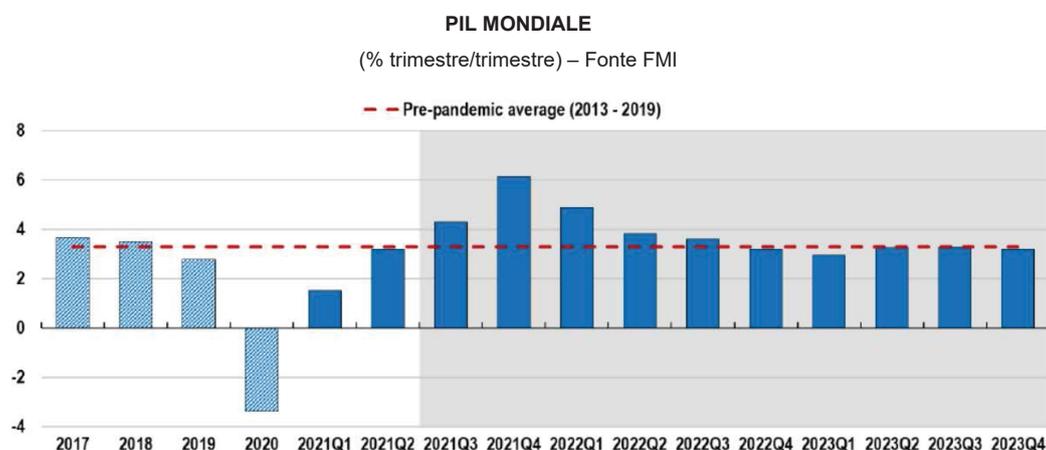
Fonte: ISTAT

Nel 2021, dopo la flessione del 2020 (-0,2%), i prezzi al consumo sono tornati a crescere in media d'anno (+1,9%), registrando l'aumento più ampio dal 2012 (+3,0%). La ripresa dell'inflazione è stata essenzialmente trainata dall'andamento dei prezzi degli Energetici (+14,1%), diminuiti invece dell'8,4% nel 2020. L'inflazione acquisita o trascinarsi per il 2022 (cioè la crescita media che si avrebbe nell'anno se i prezzi rimanessero stabili fino a dicembre) è pari a +1,8%, tuttavia, secondo le stime dell'Istat e della Commissione Europea, il sensibile aumento dei prezzi dell'energia e l'ampliamento delle pressioni inflazionistiche su altre categorie di beni, in particolare quelli alimentari, trascineranno nel 2022 oltre il 4% la crescita dei prezzi del cosiddetto "carrello della spesa".

Per quanto riguarda il Pil dell'Unione Europea, nel complesso ha raggiunto il livello precedente alla pandemia già nel terzo trimestre del 2021 e si prevede che tutti gli Stati membri abbiano superato questa soglia entro la fine del 2022. Il Pil dell'eurozona è atteso in crescita del 4% nel 2022 e del 2,7% nel 2023, dopo il balzo del 5,3% nel 2021. Nell'intera UE l'attesa è di una crescita del 4% nel 2022 e del 2,8% nel 2023, dopo il +5,3% nel 2021.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021



L'economia mondiale negli ultimi mesi ha continuato a mantenere un'intonazione positiva. Secondo le previsioni dell'OCSE, nel 2021 il PIL mondiale è cresciuto del 5,6% (-3,4% nel 2020), collocandosi su livelli superiori a quelli del 2019. La congiuntura internazionale resta però caratterizzata da andamenti molto eterogenei tra paesi e da una crescita dell'inflazione, trainata da elevate quotazioni dei beni energetici e da alcuni vincoli dal lato dell'offerta. Le previsioni per il 2022 sono di una crescita del PIL mondiale del 4,5%.

Il mercato immobiliare

Il 2021 si è chiuso con circa 9,2 miliardi di euro di investimenti, livello superiore del 5% circa rispetto al dato del 2020, anno impattato dall'emergenza sanitaria. I volumi registrati nel 2021 sono risultati in diminuzione rispetto alla media degli ultimi 5 anni (-8% circa) ma in aumento se confrontati con la media degli ultimi 10 anni (+14% circa).

Le operazioni di investimento chiuse nell'anno sono state 236 rispetto alle 186 registrate nel 2020. L'ultimo trimestre si è dimostrato il più performante, avendo chiuso con circa 3,9 miliardi di euro investiti, il 42% del totale annuale. Rispetto all'ultimo quadrimestre del 2020, l'ultimo trimestre dell'anno è risultato in crescita di circa il 30%.

Agenzia del Demanio

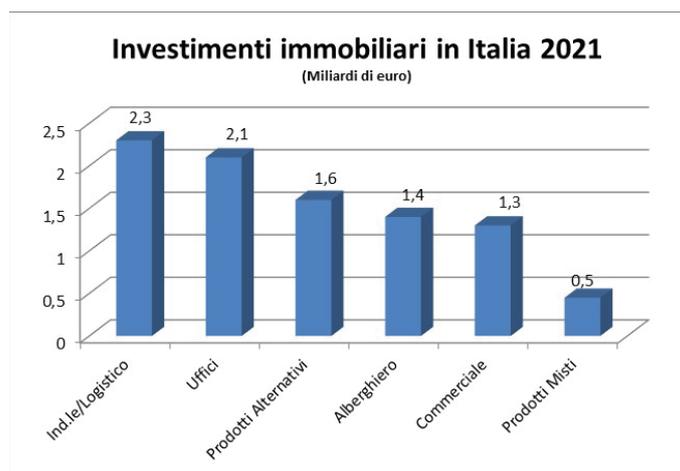
Bilancio 2021

Prosegue la ricerca da parte degli investitori di immobili *core* con conduttori solidi, ossia quelli colpiti in maniera limitata e transitoria dalla riduzione dei fatturati dovuta agli eventi pandemici. Si rileva sul mercato anche la presenza di investitori interessati ad immobili di tipo *value added*, in vista di una crescita della redditività da locazione in taluni settori.

Con riferimento ai settori immobiliari, la **Logistica** diventa il settore più attraente con circa 2,3 miliardi di euro di investimenti e rappresentando, da sola, un quarto del totale annuale e in crescita del 51% circa rispetto al 2020. A seguire gli **Uffici** che nel 2021 hanno totalizzato investimenti per circa 2,1 miliardi di euro (il 23% del totale annuale), in diminuzione rispetto allo stesso dato registrato nel 2020 (circa -35%). Al terzo posto si sono posizionati i **Prodotti Alternativi** confermando la tendenza di crescita avviata già da qualche anno. I volumi registrati nel 2021 ammontano a circa 1,6 miliardi di euro, di cui un terzo attribuibile al Residenziale Istituzionale, circa 400 milioni di euro alle RSA (Residenze Sanitarie Assistenziali) e Student Housing e 450 milioni a centraline (ad es. per la fibra ottica), in aumento del 57% circa rispetto al 2020. A seguire il settore **Hotel** che nel 2021 ha registrato volumi per circa 1,4 miliardi di euro di investimenti, valore doppio rispetto al 2020, grazie alla chiusura nell'ultimo trimestre dell'anno di due rilevanti transazioni di portafogli comprendenti *asset* in location miste. Il **Retail** ha registrato 1,3 miliardi di euro di investimenti nell'anno, in aumento del 15% circa rispetto al valore del 2020 e raggiunti grazie alla finalizzazione di un'importante operazione di portafoglio comprendente rilevanti *asset* localizzati principalmente nel Central Business District "Duomo di Milano". In coda i **Prodotti Misti** che nel 2021 hanno totalizzato poco più di circa 450 milioni di euro, in forte calo rispetto a quanto registrato nel 2020 (-55% circa).

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021



Fonte: Elaborazione AdD su dati di BNPParibas

Per quanto riguarda la provenienza dei capitali investiti nel 2021, il 75% circa del totale è attribuibile a investitori internazionali, in linea con la media annuale degli ultimi 5 anni, pari a circa il 67%. Più in particolare, gli investitori statunitensi hanno allocato nel 2021 in Italia circa 2,7 miliardi di euro, seguiti dagli inglesi con circa un miliardo di euro. I capitali domestici, lo scorso anno, sono stati pari a poco più di circa 2 miliardi di euro, in calo rispetto al 2020 quando il loro peso sul totale degli investimenti era stato di circa il 45%.

Dal punto di vista geografico la città di **Milano** ha chiuso il 2021 con circa 4 miliardi di euro investiti, valore allineato al 2020 ed alla media annuale degli ultimi 5 anni. Il *driver* dei volumi in città si è confermato essere il settore Uffici con circa 1,7 miliardi di euro investiti (il 40% circa del totale), in calo rispetto al 2020 ed alla media degli ultimi 5 anni (-30% circa). Segue il *Retail* con circa 900 milioni di euro, in crescita rispetto al 2020 sia in termini assoluti (non si erano registrati investimenti in questa *asset class* in città) sia in termini relativi (la quota sul totale nel 2021 del 22%). A seguire, gli investimenti in Prodotti Alternativi con circa 660 milioni investiti nell'anno (di cui circa 480 milioni di euro da attribuire al Residenziale istituzionale). La Logistica e i Prodotti Misti hanno raggiunto entrambi circa 300 milioni di euro. In coda gli Hotel che si sono assestati a poco più di 180 milioni di euro.

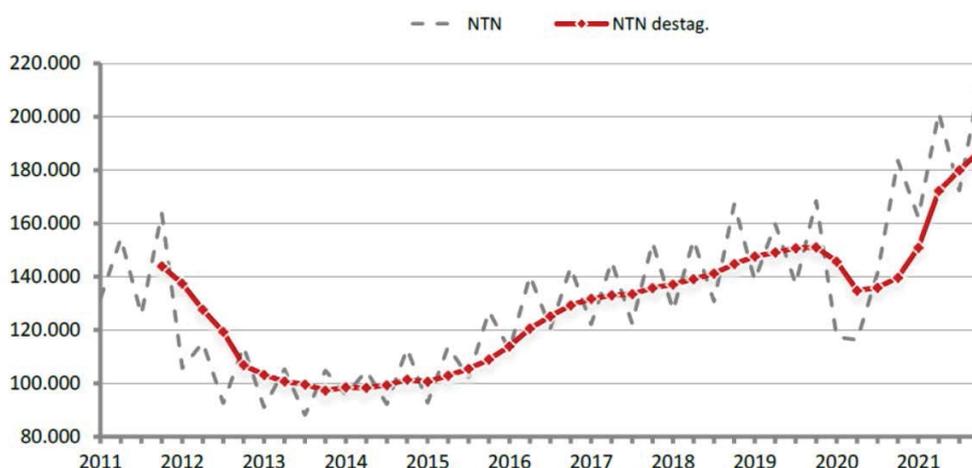
Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

A **Roma** invece gli investimenti hanno segnato una nuova battuta d'arresto, fermandosi a circa 800 milioni di euro, in calo sia rispetto al 2020 che alla media annuale degli ultimi 5 anni (rispettivamente -10% e -40% circa). Gli Uffici hanno rappresentato il 40% del totale del capitale investito, registrando un calo del 55% circa rispetto al 2020 e del 60% rispetto alla media degli ultimi 5 anni. Buon risultato per il settore degli Hotel che nel 2021 ha rappresentato la seconda *asset class* di investimento in città con poco più di 310 milioni di euro, in forte crescita rispetto al 2020 e riallineandosi ai valori registrati negli ultimi 5 anni. La Logistica, il *Retail* ed i Prodotti Misti hanno pesato per circa il 10% sul totale degli investimenti.

Per quanto riguarda il settore **residenziale**, nel quarto trimestre del 2021 il tasso tendenziale delle compravendite si è confermato positivo con una crescita del 15,7% rispetto allo stesso trimestre del 2020 e un totale di oltre 212.000 abitazioni compravendute. Sono state, pertanto, 749.000 le abitazioni compravendute nell'anno, dato superiore del 34% rispetto ai volumi scambiati nel 2020 e del 24% nel confronto con il 2019. L'aumento degli scambi riguarda tutte le aree geografiche del Paese.

Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati



Fonte: Agenzia delle Entrate OMI

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

I fondi immobiliari

Nel 2021 i 560 fondi immobiliari operativi (*retail* e riservati), con un valore del patrimonio immobiliare detenuto direttamente di 105 miliardi di euro, hanno registrato un incremento del valore pari al 4,8% sul 2020. Il valore sale a 109 miliardi se si includono anche le Siiq, Sicaf e le società immobiliari quotate. Il settore è ripartito fra i seguenti strumenti d'investimento:

- 0,5%: fondi immobiliari destinati al pubblico *retail* (c.d. "fondi *retail*");
- 95,5%: fondi immobiliari destinati a investitori istituzionali/qualificati (c.d. "fondi riservati");
- 3,2%: Siiq (Società di investimento immobiliari quotate);
- 0,7%: società immobiliari quotate;
- 0,2%: Sicaf (Società di investimento per azioni a capitale fisso, strumento introdotto nell'aprile 2018 a seguito dell'autorizzazione da parte della Banca di Italia).

Nel corso dell'anno il NAV (Net Asset Value) medio aggregato è cresciuto di oltre il 6,4% rispetto all'anno precedente, toccando i 93,2 miliardi di euro.

Il contesto operativo per l'Agenzia

Le attività dell'Agenzia, come della maggior parte delle organizzazioni, hanno subito anche nel corso del 2021 un notevole condizionamento connesso al protrarsi della pandemia. Al fine di contrastare la diffusione del virus, le istituzioni competenti hanno adottato una pluralità di provvedimenti ai quali l'Agenzia si è tempestivamente adeguata mediante misure organizzative che hanno coinvolto, e tuttora coinvolgono, il personale dipendente, a volte anche in maniera diversificata in considerazione della specifica sede di appartenenza.

Le aree di intervento hanno riguardato l'adozione di misure di prevenzione e protezione negli ambienti di lavoro, al fine di contenere il rischio di contagio per il personale che si è recato in ufficio, e l'utilizzo continuo del Lavoro Agile.

Il ricorso alla modalità lavorativa da remoto è stata resa possibile per la totalità dei