

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

2013 n. 39.

Il Comitato di gestione delibera:

- su proposta del Presidente, lo statuto, i regolamenti e gli altri atti di carattere generale che regolano il funzionamento dell’Agenzia, nonché il bilancio consuntivo, il budget e i piani aziendali;
- su proposta del Presidente, gli impegni di spesa nonché il ricorso a finanziamenti esterni di importo superiore a 5 milioni di euro;
- sulle scelte strategiche aziendali e sulla nomina dei dirigenti apicali dell’Agenzia;
- su ogni questione relativa al proprio funzionamento;
- su ogni questione che il Direttore dell’Agenzia ritiene di sottoporre al Comitato.

Il Comitato si riunisce almeno quattro volte l’anno, nonché tutte le volte in cui il Presidente ne chiede la convocazione, ovvero quando ne è fatta richiesta scritta al Presidente dalla maggioranza dei componenti in carica. Alle riunioni del Comitato partecipano, senza diritto di voto, i componenti del Collegio dei revisori dei conti ed il Magistrato della Corte dei Conti.

Il Comitato di Gestione, nominato con DPCM del 28 giugno 2021, è così composto:

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

(*) Nominata con Decreto del Presidente della Repubblica del 18 maggio 2021

I compensi dei membri del Comitato 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 dei membri del Comitato, ridotti secondo le disposizioni dell’articolo 6, comma 3, del D.L. 78/2010, convertito nella Legge 122/2010, sono pari a euro 20.916,50 annui per ciascun membro.

Il Presidente del Comitato di Gestione dell’Agenzia non ha percepito il compenso

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

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 interni, scelti tra i dirigenti dell'Agenzia collocati in quiescenza, non sono corrisposti compensi.

Ai membri del Comitato di Gestione non vengono corrisposte indennità di missione.

Il Collegio dei revisori (art. 7 dello Statuto dell'Agenzia)

Il Collegio dei revisori dei conti è composto da tre membri effettivi, fra i quali il Presidente, e da due membri supplenti. I componenti del Collegio sono nominati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, che designa altresì il Presidente. Durano in carica tre anni e possono essere confermati una sola volta. I componenti del Collegio sono scelti tra persone fisiche iscritte nel registro dei revisori contabili. Il Collegio esercita le funzioni di cui all'articolo 2403 del codice civile, in quanto applicabile.

I compensi dei componenti il Collegio dei Revisori, determinati con D.M. 28 febbraio 2003, sono stati ridotti secondo le disposizioni dell'articolo 6, comma 3, del D.L. 78/2010, convertito nella Legge 122/2010 e sono pari a € 14.055,89/anno per il Presidente e a € 11.734,16/anno per ciascun membro effettivo.

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. 165/2001 – “*omnicomprensività del trattamento economico dei dirigenti*”. I membri supplenti non percepiscono alcun compenso.

Il Collegio dei Revisori, nominato con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 11 febbraio 2020, è così formato:

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

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

Enti ed organismi di controllo**Il Magistrato della Corte dei Conti (Legge 259/1958)**

Con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 18 aprile 2005, l'Agenzia del Demanio è stata sottoposta al controllo della Corte dei Conti ai sensi dell'art. 12 della Legge 259/1958.

Nell'adunanza del 18 e 19 dicembre 2018 il Consiglio di Presidenza della Corte dei Conti ha deliberato di conferire al Presidente di sezione dott. Tommaso Miele, a decorrere dal 1° gennaio 2019, le funzioni di Delegato al controllo sulla gestione finanziaria dell'Agenzia del Demanio, a norma dell'art. 12 della Legge 259/1958.

Nell'adunanza del 19 e 20 aprile 2017 il Consiglio di Presidenza della Corte dei Conti ha deliberato di conferire al Consigliere Giuseppina Maio le funzioni di Delegato sostituto al controllo sulla gestione finanziaria dell'Agenzia del Demanio, a norma dell'art. 12 della Legge 259/1958.

La società di revisione per il controllo contabile (art. 8 dello Statuto dell'Agenzia)

Il controllo contabile dell'Agenzia è esercitato, ai sensi dell'art. 2409 bis del codice civile, da una primaria società di revisione iscritta nell'apposito Registro dei Revisori Legali presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

A seguito dell'espletamento di apposita gara ad evidenza pubblica, l'attività di revisione legale dei conti per il triennio 2020 – 2022 è stata affidata alla società PricewaterhouseCoopers S.p.A.

L'Organismo di Vigilanza (Decreto Legislativo 231/2001)

L'Organismo di Vigilanza dell'Agenzia del Demanio è istituito in conformità al D.Lgs. 231/2001.

L'Organismo in carica, nominato dal Comitato di Gestione nella seduta del 19 aprile 2018 per la durata di tre anni ed attualmente prorogato fino a nuova nomina, come da previsioni del Modello 231/01 dell'Agenzia. Attualmente, a seguito di quanto disposto dalla Determina n. 98 del 17 dicembre 2021 del Direttore dell'Agenzia risulta così composto:

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

*Alessandra Cacchiarelli**Presidente**Massimiliano Lissi**Membro esterno**Giuseppe Pisciotta**Membro interno*

Al Presidente viene corrisposto il compenso annuo di euro 20.000, al netto di IVA e cassa di previdenza.

Al membro esterno viene corrisposto il compenso annuo di euro 15.000, al netto di IVA e cassa di previdenza.

Il membro interno non percepisce compenso aggiuntivo per la carica.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili (art. 9 dello Statuto)

Il Comitato di gestione dell’Agenzia nomina, previo parere obbligatorio del Collegio dei revisori dei conti, per un periodo non inferiore alla durata in carica del Comitato stesso e non superiore a sei esercizi, il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili.

Il Dirigente preposto deve possedere requisiti di onorabilità. Il Dirigente preposto deve essere scelto secondo criteri di professionalità e competenza tra i dirigenti dell’Agenzia che abbiano maturato un’esperienza complessiva di almeno tre anni nell’area amministrativa presso imprese o società di consulenza o studi professionali. Il Dirigente preposto può essere revocato dal Comitato di gestione, sentito il parere del Collegio dei revisori dei conti, solo per giusta causa. Il Dirigente preposto decade dall’ufficio per sopravvenuta mancanza dei requisiti necessari per la carica.

Il Comitato di gestione vigila affinché il Dirigente preposto disponga di adeguati poteri e mezzi per l’esercizio dei compiti a lui attribuiti, nonché sul rispetto effettivo delle procedure amministrative e contabili.

Il Dirigente preposto non percepisce compenso aggiuntivo per la carica in questione.

Il ruolo, i poteri, le competenze e la durata del mandato del Dirigente preposto sono disciplinati da apposito regolamento approvato dal Comitato di gestione nella seduta del 30 gennaio 2009.

Il Dirigente preposto dispone della possibilità di partecipare “*ad audiendum*” alle riunioni del Comitato di gestione aventi ad oggetto l’approvazione del bilancio e l’esame di altra documentazione di ordine economico, patrimoniale e finanziario.

Nella seduta del 27 luglio 2021, sentito il parere obbligatorio del Collegio dei revisori dei conti, il Comitato di gestione ha nominato per tre esercizi e con decorrenza dal 15

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

settembre 2021 il dott. Edoardo Maggini, Direttore della Direzione Pianificazione Strategica, Controllo e Amministrazione, quale “*Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili*”.

Dipartimento delle Finanze (Decreto Legislativo 300/1999)

L’Agenzia del Demanio è sottoposta, in forza dell’articolo 60 del D.Lgs. 300/1999, all’attività di vigilanza e controllo del Ministro dell’Economia e delle Finanze, che la esercita attraverso il Dipartimento delle Finanze.

Il Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza

Nella seduta del 7 dicembre 2021 il Comitato di Gestione ha deliberato, con decorrenza immediata, l’attribuzione al Cons. Simonetta Saporito, già Responsabile della prevenzione della corruzione, dell’incarico di Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza. Deputata alla predisposizione del Piano triennale per la prevenzione della corruzione e della vigilanza sull’attuazione dello stesso, con i poteri e le responsabilità previste dalla Legge n. 190/2012 e dalla Determina ANAC n. 8/2015, svolge anche un’attività di controllo sull’adempimento da parte dell’Agenzia degli obblighi di pubblicazione previsti dalla normativa vigente, assicurando la completezza, la chiarezza e l’aggiornamento delle informazioni pubblicate, nonché segnalando all’Organismo indipendente di valutazione (OIV) i casi di mancato o ritardato adempimento degli obblighi di pubblicazione. Controlla e assicura, inoltre, la regolare gestione delle istanze di accesso civico.

Il Responsabile della protezione dei dati (RPD)

Al fine di dare piena attuazione a quanto previsto dal Regolamento 2016/679/UE, l’Agenzia ha nominato Responsabile della protezione dei dati (RPD) l’avv. Ivan Frioni, professionista esterno, in funzione della sua approfondita conoscenza specialistica della normativa e delle prassi in materia di protezione dei dati.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

**IL MONITORAGGIO DEL MODELLO EX LEGGE 262/2005
(DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI)**

Nel corso del 2021 è proseguita l'attività di aggiornamento e di monitoraggio del modello.

Con la messa a regime del passaggio della gestione del servizio di elaborazione paghe dall'Agenzia a "NoiPa" (la piattaforma realizzata dal Dipartimento dell'Amministrazione Generale del personale e dei servizi del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la gestione del personale della PA), si è proceduto ad allineare anche la procedura di tesoreria alle nuove prassi operative, pubblicando sulla intranet aziendale nel mese di settembre la nuova versione della procedura, completa della relativa Risk Control Matrix (RCM).

Nel corso dell'anno sono state effettuate, come di consueto, le attività di testing sui controlli chiave avendo previsto, coerentemente con le tempistiche inserite nelle specifiche Risk Control Matrix (RCM), una fase intermedia di verifica allo scadere del primo semestre ed una fase finale in sede di chiusura dell'esercizio.

Le attività di controllo hanno coinvolto, fra le altre, anche risorse appartenenti all'Internal Auditing, in base ad apposito incarico conferito dal Dirigente preposto; ciò nello spirito di assicurare la massima indipendenza dei controlli ed il più efficiente utilizzo delle competenze interne.

In conformità a quanto previsto nell'ultimo aggiornamento del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/01 «Parte Speciale D – Reati societari» in materia di presidi di controllo inerenti il processo di formazione del bilancio d'esercizio, nel mese di febbraio, a seguito di puntuale informativa resa ai diretti interessati sulle finalità del documento da sottoscrivere, si è proceduto a predisporre e a richiedere ai Direttori delle Direzioni Centrali interessati le specifiche attestazioni interne con riguardo alla quantificazione dei fondi rischi ed oneri di competenza (c.d. «attestazioni a cascata»).

Con tali dichiarazioni, rese da ogni struttura, si è quindi attestata l'effettuazione delle analisi e dei controlli finalizzati a garantire che gli importi comunicati ai fini della quantificazione del fondo rischi ed oneri rappresentino la migliore stima possibile alla data di redazione dell'attestazione stessa.

Nei successivi test sui controlli è stata verificata la presenza e la completezza delle attestazioni, ove previste.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

L'INFORMATIVA SUI RISCHI EX D. LGS. 32/2007

Il D.Lgs. 32/2007 ha previsto, modificando l'art. 2428 del Codice Civile, che la Relazione sulla gestione sia corredata da una “*descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la (Società) è esposta*”.

Di seguito sono quindi passate in rassegna le principali aree di rischio, con particolare riguardo ai possibili effetti sull'equilibrio economico-finanziario dell'Ente.

Rischi operativi

Nel corso del 2021 è stata avviata un'attività di *Risk Assessment* sui processi diretti ed indiretti dell'Agenzia - rivolta ai rischi operativi, di reporting e di conformità – con l'obiettivo di valutare i rischi associati a determinati eventi in grado di pregiudicare i risultati dell'organizzazione nell'ottica di assicurarne, nel tempo, il mantenimento dei requisiti di attendibilità e, conseguentemente, l'idoneità a supportare lo sviluppo ed il miglioramento del sistema di controllo interno.

E' stato utilizzato un modello di gestione dei rischi ispirato alle *best practices* internazionali; l'individuazione e la valutazione dei rischi, in particolare, è stata effettuata avvalendosi di tecniche consolidate, quali interviste ed incontri strutturati.

L'attività è stata condotta esclusivamente con personale interno, in modalità di autovalutazione, e realizzata in stretta collaborazione con le Direzioni di centro *owner* dei processi nonché, limitatamente ai processi «diretti», con le Direzioni Territoriali presso le quali ne risiede la responsabilità operativa.

Le risultanze del progetto consentiranno di identificare i punti di attenzione e gli aspetti di miglioramento del sistema di controllo interno e costituiranno, per il Vertice, uno strumento di supporto alle decisioni strategiche; per il Management un riferimento per la valutazione dei presidi esistenti a mitigazione dei rischi; per Internal Audit la fonte primaria per la pianificazione dei successivi interventi.

Come ogni anno è stata condotta, inoltre, un'attività di *Risk Assessment* finalizzata all'aggiornamento della valutazione dell'esposizione ai rischi corruttivi per ciascun processo dell'Agenzia, propedeutica alla predisposizione della matrice dei processi sensibili ai sensi della Legge n.190/2012 con l'indicazione del relativo livello di rischio.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

L'attività - condotta in linea con le recenti direttive emanate dall'ANAC che hanno delineato modalità innovative e più complessi strumenti di individuazione, valutazione e trattamento del rischio corruttivo – è stata svolta in autovalutazione con il coinvolgimento diretto di tutte le strutture centrali aventi funzioni di programmazione, indirizzo, coordinamento e controllo e di esperti delle Direzioni territoriali.

A conclusione dell'attività, è stata aggiornata la mappa dei rischi di corruzione con lo scopo di supportare la predisposizione del Piano Triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza dell'Agenzia.

Rischi di corruzione e di frode

Considerate le iniziative adottate nel corso del tempo sui temi dell'etica, del controllo e a rafforzamento della consapevolezza in materia di prevenzione della corruzione e delle frodi, nel corso del 2021 l'Agenzia ha provveduto:

- a dare seguito al piano di formazione e sensibilizzazione del personale sui contenuti del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) 2021-2023 deliberato dal Comitato di Gestione nella seduta del 22 aprile 2021;
- all'aggiornamento del Modello ex D.Lgs. 231/2001, introducendo una apposita Parte Speciale dedicata ai reati tributari. Si è provveduto, di conseguenza, ad aggiornare il Catalogo dei Reati. Sia la Parte Speciale "Reati tributari" che il Catalogo dei Reati aggiornato sono stati approvati nel Comitato di Gestione del 27 luglio 2021.

Rischi commerciali

L'Agenzia matura la maggior parte dei propri ricavi in relazione alla Convenzione di servizi triennale con il Ministero dell'Economia e delle Finanze in cui sono definiti i volumi delle prestazioni attese e le relative tariffe.

Detti corrispettivi sono peraltro comunque limitati al valore dello stanziamento assegnato allo specifico capitolo dalla Legge di Bilancio e dalle sue eventuali successive modifiche, indipendentemente dai livelli di produzione conseguiti.

Il rischio, peraltro più volte materializzatosi, consiste pertanto nell'eventuale mancato riconoscimento di parte dei corrispettivi maturati per effetto di tagli o accantonamenti

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

che dovessero essere operati sul capitolo di spesa da cui il Dipartimento delle Finanze trae le risorse finanziarie specificatamente destinate alla remunerazione dei servizi prestati dall'Agenzia.

Va altresì evidenziato come i tempi con i quali il Ministero vigilante provvede alle approvazioni dei Piani e del Budget dell'Agenzia, approvazioni che intervengono per ragioni strutturali ad esercizio già ampiamente avviato, possono determinare disallineamenti negli obiettivi di produzione definiti nella Convenzione, con potenziali rischi di ricadute negative sui tempi di maturazione dei relativi corrispettivi.

Per quanto riguarda gli ulteriori ricavi di natura commerciale si segnala il rischio che nuove disposizioni di legge possano limitarne ulteriormente il loro ammontare. E' il caso dei canoni attivi di locazione del patrimonio immobiliare di proprietà dell'Agenzia non utilizzato ai fini strumentali, per i quali, ai sensi dell'articolo 3, comma 10, del D.L. 95/2012, è stata a suo tempo disposta la riduzione del 30% del canone laddove il locatario sia una Pubblica Amministrazione. A riguardo, si segnala che a seguito l'entrata in vigore (il 21 dicembre 2021) dell'articolo 16 sexies, comma 1, del DL 146-2021, sono tuttavia in corso verifiche circa l'applicabilità della suddetta misura agevolata del canone.

Si segnala altresì che la gestione dei veicoli confiscati determina oneri specifici a carico dell'Agenzia fronteggiati attraverso una quota parte dei corrispettivi contrattuali, predeterminati in sede di negoziazione della Convenzione di Servizi anche in base allo *stock* di beni risultanti alla fine dell'esercizio precedente; significative variazioni non previste dello *stock*, peraltro del tutto indipendenti dall'Agenzia, così come la rideterminazione annuale delle tariffe giornaliere per la custodia dei veicoli, prevista per legge, prefigurano un'ulteriore alea di rischio commerciale.

Vanno inoltre evidenziati gli impatti sull'Agenzia derivanti dall'introduzione, nel codice della strada, del nuovo art. 215 bis, finalizzato al periodico svuotamento delle depositerie dai veicoli giacenti per superare il problema fino ad oggi registrato su tutto il territorio nazionale dell'accumulo dei mezzi e della conseguente crescita delle relative spese di custodia.

A partire dal 2021 all'Agenzia è stato riconosciuto annualmente un importo di 1,2

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

€/mln per il rimborso dei maggiori costi sostenuti per dare seguito a quanto previsto dal nuovo articolo del Codice.

L'Agenzia è conduttore unico dei compendi immobiliari a suo tempo trasferiti ai fondi FIP e FP1.

Contestualmente a tale trasferimento, l'Agenzia ha assegnato in uso alle Pubbliche Amministrazioni, già usuarie, i singoli immobili sulla base di specifici disciplinari che, di fatto, hanno trasferito i rischi di conduzione dall'Agenzia stessa a ciascuna Amministrazione.

I canoni attivi percepiti, relativi alle locazioni/assegnazioni alle Amministrazioni utilizzatrici, sono corrisposti all'Agenzia direttamente dal Ministero dell'Economia e Finanze per conto delle stesse.

Per quanto concerne i rischi connessi all'attività commerciale di "locatrice a terzi" degli immobili di proprietà, si rimanda al successivo paragrafo relativo ai "rischi affittuario".

Rischi di liquidità

I corrispettivi previsti dalla Convenzione di servizi sono liquidati dal Dipartimento delle Finanze con scadenze contrattualmente definite e in *tranche* sostanzialmente coerenti con le normali esigenze di liquidità dell'Agenzia.

Eventuali ritardi nella formalizzazione degli atti convenzionali possono determinare uno slittamento nell'erogazione delle rate dei corrispettivi, con la potenziale insorgenza di criticità nelle disponibilità finanziarie dell'Agenzia e quindi dei pagamenti ai fornitori.

Per quanto concerne l'incasso dei canoni di locazione relativi agli immobili di proprietà dei Fondi dovuti dalle Amministrazioni utilizzatrici per il tramite del Dipartimento del Tesoro, è stato fin dall'inizio previsto l'istituto della "anticipazione di Tesoreria", da attivarsi a cura del citato Dipartimento, istituto che, di fatto, annulla il rischio di disallineamento temporale tra il momento di pagamento del canone ai Fondi, ovvero ai nuovi proprietari, e quello di incasso dei canoni d'uso da parte delle

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

Amministrazioni.

Per quanto riguarda la gestione degli impegni di spesa relativi all'attuazione dei c.d. "Programmi Immobiliari", l'Agenzia si avvale di contributi erogati dallo Stato a valere sulle risorse stanziare annualmente sui capitoli di spesa n. 7754, 7755 e 7759. I fondi vengono accreditati sul conto di tesoreria dell'Agenzia dietro richiesta di quest'ultima al Dipartimento delle Finanze.

Temporanei problemi di liquidità potrebbero manifestarsi in ragione dei tempi necessari all'eventuale reinscrizione dei fondi nel caso in cui le somme fossero andate perenti, in considerazione degli usuali tempi di realizzazione degli interventi immobiliari.

Rischi di credito

Nella maggior parte delle transazioni operate le controparti sono Amministrazioni dello Stato, nelle loro articolazioni centrali e periferiche. Nei casi in cui i debitori siano soggetti privati, l'Agenzia iscrive a ruolo i crediti non incassati, al fine di rendere efficace l'azione di recupero.

Rischi affittuario

Relativamente all'immobile di **Ancona, Via Fermo n. 1**, sede degli uffici della Direzione Regionale Marche, risulta in essere il contratto di locazione per il locale commerciale posto al piano seminterrato dell'immobile, ad un canone annuo di € 40.400, sottoscritto il 10 dicembre 2021.

Il contratto di locazione relativo alla porzione di terreno, invece, è scaduto il 30 settembre 2021 e la ditta utilizzatrice ha formulato relativa istanza di acquisto. Il contratto, pertanto, non è stato più rinnovato ed è in corso la redazione di apposita stima alla quale seguiranno le determinazioni in merito all'eventuale avvio della procedura di acquisto.

All'attualità la ditta utilizzatrice corrisponde l'importo del vecchio canone annuale (€ 2.116,14) a titolo di indennizzo; seguirà conguaglio ad avvenuta definizione della questione.

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

Per l'immobile denominato **“Ex Cinema Embassy” sito in Bologna, Via Azzo Gardino n. 61**, destinato ad accogliere la nuova sede della Direzione Regionale Emilia-Romagna, nel corso del 2020 è stato approvato e validato il progetto definitivo riguardante i lavori di ristrutturazione e riadattamento del bene.

Sul finire dell'anno, dopo aver individuato la ditta aggiudicataria, sono stati contrattualizzati i lavori che verranno avviati nel prossimo mese di gennaio e conclusi entro fine 2024.

Una porzione dell'area cortilizia (in comune all'adiacente immobile di proprietà dello Stato) è invece locata al Comune di Bologna, a titolo oneroso.

Nel corso del mese di dicembre 2020 si è proceduto alla sottoscrizione dell'atto di divisione dell'area esterna in contitolarità tra l'ex Cinema Embassy – di proprietà dell'Agenzia del Demanio - e la Palazzina Magnani – di proprietà dello Stato – al fine di formalizzare la vendita dell'anzidetto compendio statale al Comune di Bologna.

A seguito delle citate operazioni di divisione e compravendita, l'attuale porzione dell'area cortilizia locata al Comune, ridotta rispetto all'originaria, risulta autonomamente individuata e di esclusiva proprietà dell'Agenzia del Demanio.

Per quanto attiene l'immobile di **Milano, Corso Monforte n. 32**, sede della Direzione Regionale Lombardia, è ancora in corso il contratto sottoscritto con la Prefettura di Milano a dicembre 2014 con il quale il terzo piano del fabbricato è stato locato a detta Amministrazione, ad un canone annuo di € 65.800. Tale contratto è stato rinnovato tacitamente fino al 14 gennaio 2027.

E' stato altresì tacitamente rinnovato fino al 1 maggio 2027 il contratto con il quale è stata locata alla medesima Amministrazione, previa ultimazione dei lavori di ristrutturazione, anche la porzione sita in Via Conservatorio n. 32/34, il cui canone annuo è stato determinato in € 66.500.

In merito all'immobile denominato **Palazzo Molin Erizzo in Venezia Cannaregio 2139**, è in essere il contratto di locazione della durata di 25 anni sottoscritto in data 18 luglio 2016 che prevede la nuova destinazione dell'immobile ad albergo, a fronte di un canone annuo a regime pari a € 425.000. Il contratto prevede un investimento dell'affittuario di circa 3,1 €/milioni per la trasformazione dell'immobile in albergo e, in

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

funzione di detto investimento, una rideterminazione in riduzione del canone per i primi 19 anni.

La Società conduttrice dell'immobile, a causa di impedimenti oggettivi nell'assentimento del cambio di destinazione d'uso del fabbricato in argomento (da uffici pubblici ad albergo), avvenuto solo nel corso del 2020, non ha potuto avviare come da programma i necessari lavori di adeguamento e ristrutturazione, né far fronte al pagamento di alcuni canoni di locazione. La società ha quindi concordato con l'Agenzia un piano di rientro a partire dal 2022.

L'immobile di **Vicenza, Corso Palladio n. 149** risulta attualmente libero dopo essere stato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate nel 2017.

L'immobile era stato quindi proposto in locazione alla Prefettura, la quale stava valutando la rispondenza del bene alle proprie esigenze. L'emergenza sanitaria del 2020 ha causato rallentamenti nella procedura di sopralluogo del bene e valutazione delle caratteristiche da parte dell'Amministrazione interessata, ma nel corso del 2021 la Prefettura ha formalizzato il proprio interesse all'utilizzo del bene.

Attualmente si stanno svolgendo le attività propedeutiche alle verifiche sismiche e successivamente la Direzione Regionale dell'Agenzia provvederà a sviluppare il PFTE.

Relativamente all'immobile di **Napoli, Via Medina n. 24** denominato "Palazzo Fondi", l'Agenzia ha predisposto il progetto di ristrutturazione che è stato realizzato recependo le esigenze del futuro affittuario AGCOM (Autorità per le garanzie nelle comunicazioni). L'importo complessivo dell'intervento è pari a 19,2 €/milioni, di cui 0,4 €/milioni già spesi. L'avvio dei lavori è slittato alla fine del 2020 in quanto si è dovuto revisionare l'originario progetto per elaborare una nuova soluzione allocativa che permettesse l'occupazione del fabbricato da parte tanto dell'Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni, quanto della Direzione Regionale Campania dell'Agenzia. Non è stato infatti possibile individuare sul mercato un'adeguata alternativa all'attuale sede di Napoli dell'Agenzia, in locazione passiva con contratto prossimo alla scadenza, che rispondesse ai requisiti minimi in tema di rischio sismico o per la quale la proprietà intendesse effettuare i lavori di adeguamento strutturale al fine di raggiungere l'indice minimo richiesto per poter legittimamente stipulare il

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

contratto di locazione.

L'utilizzo congiunto di Palazzo Fondi, che avverrà presumibilmente entro settembre 2024, produrrà per l'Agenzia un risparmio di spesa per locazioni passive pari a circa € 230.000 annui ed un'entrata da locazione attiva pari ad € 416.500 annui.

Nelle more dell'avvio dei lavori è stato stipulato, già nel marzo 2018, un contratto di locazione transitoria del bene per 15 mesi in favore di una società privata, selezionata con avviso pubblico, per lo svolgimento di eventi culturali, mostre multimediali e manifestazioni varie, finalizzate alla valorizzazione dell'immobile stesso, nonché al suo presidio volto a dissuadere eventuali occupazioni non autorizzate.

In conseguenza dello slittamento dell'inizio dei lavori, il contratto di locazione transitoria è stato prorogato fino a dicembre 2022.

Con riguardo all'immobile ubicato in **Roma, Via del Quirinale n. 28 - scala B**, lo stesso è stato riconsegnato dalla Presidenza del Consiglio – Dipartimento delle informazioni per la sicurezza (D.I.S.) che lo aveva in locazione ed è pertanto rientrato nella disponibilità dell'Agenzia a giugno del 2019.

Il bene è destinato, in parte, ad ospitare agli uffici della Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio, in parte quelli della Struttura per la Progettazione, mentre, per la restante parte, alla locazione temporanea all'Agenzia Nazionale dei Beni Confiscati, nelle more del completamento degli interventi che detta Agenzia dovrà eseguire presso l'immobile individuato come nuova Sede. A riguardo nel mese di dicembre 2020 è stato sottoscritto il contratto di locazione, di durata sessennale, al canone annuo di € 94.500 - IVA esclusa, così determinato alla luce della riduzione del 30% prevista dall'articolo 3, comma 10, del D.L. 95/2012.

Riguardo l'immobile di **Roma, Via del Quirinale n. 28 – scala C**, a seguito della sentenza n. 17619/2017 della Corte di Cassazione, l'Agenzia ha posto in essere le attività volte al recupero delle somme dovute dagli inquilini, ingiungendo il pagamento del quantum dovuto a titolo di indennità, comprensiva di interessi maturati dal 30 luglio 2005 (data del DM del MEF di patrimonializzazione) al 31 ottobre 2017.

Al fine di provvedere alla liberazione degli appartamenti in questione, l'Agenzia ha

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

emesso nei confronti degli occupanti apposite ordinanze di sfratto in via amministrativa. All'attualità, i provvedimenti suddetti risultano in parte impugnati con ricorsi al TAR con istanze di sospensiva o con atto di citazione con sospensiva. Riguardo tali contenziosi si evidenzia che con Ordinanza n. 6881/2019 il TAR Lazio ha accolto la domanda di sospensiva presentata da un inquilino, in attesa di incumbenti istruttori "... sulla appartenenza o meno dell'immobile al patrimonio indisponibile dell'Agenzia del Demanio ...". Riguardo i ricorsi promossi da altri inquilini, lo stesso TAR del Lazio, a seguito di Ordinanza n. 12354/2019 con la quale venivano richiesti analoghi incumbenti istruttori (parimenti resi all'Avvocatura), ha viceversa respinto la domanda cautelare di sospensione. Da quanto appreso dalla consultazione del sito di giustizia amministrativa, i ricorrenti hanno anche proposto, avverso tale ordinanza cautelare, appello dinanzi al Consiglio di Stato che lo ha però rigettato con Ordinanza n. 02193/2020. Nonostante i provvedimenti di sfratto non siano stati dunque sospesi e rimangano validi ed efficaci, al momento non possono essere portati in esecuzione in considerazione delle disposizioni emergenziali ancora in vigore.

Nel contempo, nel mese di marzo sono stati inviati a ciascun inquilino distinti atti di invito al pagamento per le somme maturate a titolo di indennità di occupazione per il periodo compreso tra il 1° novembre 2017 ed il 31 marzo 2021, salvo conguaglio, valevoli quali formali atti di messa in mora ai fini interruttivi della prescrizione.

Relativamente alla porzione dell'immobile ubicato in **Roma, Via del Quirinale n. 28, scala C, ex alloggi al piano 4°**, è ancora in corso il contratto di locazione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri per le esigenze logistiche del nuovo Dipartimento Casa Italia, avente durata sessennale, al canone annuo di € 104.837 al netto della decurtazione del 30% prevista dalla legge.

In riferimento alla porzione dell'immobile ubicato in **Roma, Via del Quirinale n. 28, scala C, ex alloggi al piano 4° e 5°**, il Reggimento Corazzieri ha chiesto ulteriori locali all'interno del compendio oltre a quelli già occupati con accesso da Via Piacenza nn.1- 3, per soddisfare le proprie esigenze operative.

I necessari lavori di ristrutturazione, affidati all'esito di apposita procedura di gara,

Agenzia del Demanio

Bilancio 2021

sono stati ultimati alla fine dell'anno. Nel frattempo la Commissione di Verifica di Congruità delle valutazioni tecnico estimative ha provveduto a determinare il canone di locazione a valori di mercato, proposto poi all'Amministrazione decurtato del 30% secondo le previsioni di legge e pari, quindi, a € 36.680 annui.

Tuttavia, a seguito l'entrata in vigore (21 dicembre 2021) dell'articolo 16 sexies, comma 1, del DL 146-2021, sono in corso le opportune verifiche circa l'applicabilità della suddetta misura agevolata del canone.

L'immobile ubicato in **Roma, Via Piacenza n. 3** - facente parte del complesso di Sant'Andrea al Quirinale - è destinato attualmente a sede della Direzione Roma Capitale, della Direzione Regionale Lazio, del Commissario Straordinario per il M.O.S.E. ed in quota parte all'Arma dei Carabinieri - Reggimento Corazzieri.

Per quanto riguarda il locale utilizzato dalla Struttura commissariale, nel mese di agosto è stato sottoscritto il contratto di locazione, di durata sessennale, a fronte del pagamento del canone locativo di € 4.620,00 annui, IVA esclusa, così determinato alla luce della riduzione del 30%, prevista dall'art. 3, comma 10, del D.L. 95/2012.

Con riferimento agli spazi utilizzati dall'Arma dei Carabinieri - Reggimento Corazzieri - per i quali era stato determinato un canone annuo pari a € 27.160, ridotto del 30% come previsto dalla legge - come richiesto dai competenti uffici del Ministero dell'Interno, si provvederà nei primi mesi del 2022 alla stipula di un unico contratto di locazione comprendente anche gli utilizzi da parte della medesima Amministrazione degli alloggi dei piani 4° e 5° di Via del Quirinale n. 28 i cui lavori di ristrutturazione si sono conclusi nel mese di dicembre.

Anche per tali spazi, a seguito l'entrata in vigore (21 dicembre 2021) dell'articolo 16 sexies, comma 1, del DL 146-2021, sono in corso le opportune verifiche circa l'applicabilità della suddetta misura agevolata del canone.

Per quel che concerne l'immobile ubicato in **Roma, Via del Commercio n. 27**, è in corso di definizione la formalizzazione del contratto di locazione in favore dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli.

Nelle more della conclusione dell'iter per il perfezionamento della locazione passiva, l'Agenzia delle Dogane e Monopoli sta corrispondendo all'Agenzia, a titolo di