



## Comitato di Gestione

DELIBERA n. 1/2020

### **Immobili conferiti al Fondo Immobili Pubblici (FIP)**

#### IL COMITATO DI GESTIONE

nella riunione odierna, alla quale partecipano il Direttore dell’Agenzia, avv. Ernesto Maria Ruffini, che presiede il Comitato, e i componenti, cons. Francesca Quadri, dott.ssa Cinzia Romagnolo, ing. Franco Maggio e prof. Alessandro Santoro;

con la presenza, per il Collegio dei Revisori dei Conti, del Presidente, dott. Pier Paolo Italia, e dei componenti, dott. Giuseppe Molinaro e dott. Giovanni Battista Lo Prejato, quest’ultimo collegato a distanza ai sensi dell’art. 8, comma 5-*bis*, dello Statuto, e, in qualità di segretario del Comitato di Gestione, della dott.ssa Federica Corbo;

ai sensi dell’articolo 7, comma 1, lettera c), dello Statuto dell’Agenzia delle Entrate, il quale dispone che il Comitato valuta ogni questione che il Direttore ponga all’ordine del giorno;

premesso che l’Agenzia del Demanio ha sottoscritto un Contratto di locazione con il Fondo Immobili Pubblici (F.I.P.) e un Contratto di locazione con il Fondo Patrimonio Uno (F.P.1), provvedendo successivamente, mediante apposito Disciplinare, ad assegnare gli

immobili alle Amministrazioni che li avevano in uso, ai canoni e alle condizioni fissate dal Ministro dell'Economia e delle Finanze;

tenuto conto che la durata della locazione e dell'assegnazione in uso è stata di 9 anni, rinnovati automaticamente alla scadenza per altri nove anni, non essendo intervenuta disdetta da parte dell'Agenzia del Demanio in qualità di Conduttore unico, per l'intero *asset* immobiliare conferito e che, pertanto, il Contratto per il F.I.P. scadrà a dicembre 2022 e quello per il F.P.1 a dicembre 2023;

considerato che nel corso della locazione, pur negli stringenti vincoli posti dai suddetti contratti, l'Agenzia delle Entrate ha portato a termine un piano di rilasci di immobili appartenenti ai due compendi;

rilevato che nell'approssimarsi delle citate scadenze contrattuali, l'Agenzia del Demanio, nel corso del 2019, ha dato avvio alle interlocuzioni con le Amministrazioni utilizzatrici di immobili F.I.P. e F.P.1, al fine di verificare la possibilità di un rilascio degli stessi;

considerato, pertanto, che l'Agenzia delle Entrate ha svolto una dettagliata analisi dei propri utilizzi, attualmente consistenti in 90 immobili conferiti ai Fondi, di cui 46 di proprietà del F.I.P. gestiti da Investire SGR S.p.A., elencando, altresì, le soluzioni operative individuate per ciascuno degli immobili in uso;

tenuto conto che, nelle more delle descritte attività, sono intervenute le disposizioni di cui all'art. 1, commi da 616 a 619, della legge 160/2019, le quali hanno dato la possibilità alle Amministrazioni dello Stato di cui all'art. 1, comma 2, del decreto legislativo 165/2001, di rinegoziare i contratti di locazione passiva per immobili di proprietà privata, conferiti ai Fondi Immobiliari ovvero venduti dai Fondi ad altre proprietà, e che, sulla

base di dette disposizioni, l'Agazia delle Entrate ha manifestato l'interesse alla rinegoziazione per alcuni immobili;

preso atto, tuttavia, che è intervenuta la comunicazione, da parte della Investire SGR S.p.A., di formale disdetta del Contratto di locazione con efficacia alla data del 28 dicembre 2022, con contestuale proposta economica per la locazione di ciascun immobile, la cui accettazione, da parte della conduttrice Agenzia del Demanio, deve avvenire entro 60 giorni;

visto, pertanto, che l'Agazia del Demanio ha trasmesso un prospetto riassuntivo in cui evidenzia per ciascun immobile la proposta economica derivante dalla suddetta comunicazione di disdetta, che, in base ad una prima analisi, nella quasi totalità dei casi, comporterebbe l'applicazione di canoni lievemente superiori a quelli attualmente corrisposti, tranne che per un immobile, sito in Milano, via Manin, il cui canone di locazione proposto determinerebbe un rilevante aumento di spesa, che andrebbe a vanificare buona parte dei risparmi ottenuti in seguito alle attività di razionalizzazione;

considerato l'approssimarsi della stringente scadenza dei termini per i quali l'Agazia del Demanio, nel suo ruolo di Conduttore, deve inviare il proprio riscontro alla società che gestisce il Fondo;

su proposta del Direttore

### **Delibera**

di confermare l'interesse a permanere negli immobili individuati sulla base delle disposizioni di cui all'art. 1, commi da 616 a 619, della legge 160/2019 ad eccezione dell'immobile di Milano via Manin, per il quale, avendo la società Investire avanzato una proposta economica nettamente

superiore al canone attualmente corrisposto, l'interesse alla permanenza dovrà essere condizionato alla previsione nel nuovo rapporto locativo di una clausola di recesso, la quale consenta all'Agenzia di rilasciare l'immobile nei casi in cui si rendesse disponibile un compendio di proprietà pubblica o comunque emergesse, anche sul mercato immobiliare privato, una soluzione economicamente più vantaggiosa.

Quanto sopra, a condizione che, nelle more, non intervengano previsioni normative volte al contenimento dei costi delle locazioni in favore delle amministrazioni pubbliche e, dunque, anche dell'Agenzia delle Entrate. In tal caso, l'Agenzia uniformerà il proprio operato alle nuove disposizioni normative.

***Roma, 6 agosto 2020***

Il Presidente

(avv. Ernesto Maria Ruffini)

Il Segretario

(dott.ssa Federica Corbo)