

PROTOCOLLO D'INTESA

tra

Agenzia del demanio, di seguito indicata anche come Agenzia, codice fiscale e Partita Iva 06340981007, con sede in Roma - Via Barberini 38, rappresentata da Riccardo Carpino, nato a Catania il 19/2/1957,

e

Banca d'Italia, di seguito indicata anche come BdI e Banca, con sede legale in Roma, Via Nazionale 91, rappresentata da Luigi Donato, nato a Napoli il 24/01/1955,
congiuntamente "le Parti"

VISTI

- la natura pubblicistica della Banca d'Italia e dell'Agenzia del demanio;
- l'art.15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, recante "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*" e ss.mm.ii che prevede la possibilità per le amministrazioni pubbliche di "*concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune*";
- l'art.1, comma 479, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, il quale, al fine di ottimizzare le attività istituzionali dell'Agenzia del demanio, ha istituito, nell'ambito della medesima Agenzia, la "Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative" (di seguito anche la "Commissione" o la "Commissione di Congruità"), la quale esercita anche le competenze attribuitele dal dettato dell'art. 12, comma 1 ter, della Legge n. 98/2011 nonché dell'art.1, comma 388, della Legge n. 147/2013;
- l'articolo 2, da comma 222 a comma 222-quater della legge 23 dicembre 2009, n. 191 recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato" e ss.mm.ii. in materia di riduzione della spesa pubblica e razionalizzazione degli spazi in uso alle Amministrazioni dello Stato;

- il D.L. 6.7.2012 n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. 135/2012 recante “*Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini*” ed in particolare l’art. 3.

PREMESSO CHE

- la Banca d’Italia è proprietaria di un *asset* di immobili non destinati alle proprie esigenze istituzionali, ubicati su tutto il territorio nazionale;
- gran parte di tale *asset* è destinato alla dismissione; tuttavia la Banca d’Italia valuta per alcuni immobili la possibilità di offrirli in locazione per essere adibiti a sedi di Amministrazioni statali;
- la dismissione dei cespiti avviene attraverso trattativa diretta con la Banca ovvero a seguito della pubblicazione di avvisi di vendita;
- la Banca d’Italia determina il prezzo di vendita degli immobili a valle di un processo che prevede anche l’espressione di un parere da parte di un esperto terzo;
- nel caso delle trattative dirette, alla Banca perviene direttamente l’offerta di un prezzo di acquisto;
- nel caso di avvisi di vendita, invece, è prevista una prima fase in cui i partecipanti all’avviso presentano delle manifestazioni di interesse non vincolanti e una seconda fase in cui vengono presentate offerte irrevocabili di acquisto. Il prezzo minimo al di sopra del quale poter considerare accettabile un’offerta irrevocabile è fissato dalla Banca - dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte irrevocabili e prima dell’apertura delle buste - sulla base di diversi elementi, tra i quali i valori espressi in occasione dell’invio delle manifestazioni non vincolanti e il parere espresso dall’esperto terzo di cui sopra;
- le procedure di vendita e la susseguente attività negoziale sopra esposte sono espressione dell’autonomia riconosciuta alla Banca dalle normative nazionali ed europee, necessaria a svolgere con efficacia la sua azione istituzionale;
- la Commissione di Congruità dell’Agenzia del demanio costituisce un punto di riferimento sulle attività estimali per amministrazioni ed enti pubblici e ha

consolidato nel tempo un'ampia esperienza su temi estimativi anche in trattazioni di particolare complessità;

le Parti, come sopra rappresentate,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Articolo 1

Premesse

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Protocollo.

Articolo 2

Oggetto

Con il presente Protocollo d'intesa l'Agenzia del demanio e la Banca d'Italia intendono avviare a carattere sperimentale un rapporto di collaborazione istituzionale sviluppato su tre linee d'azione:

- A. Acquisizione del parere dell'Agenzia del demanio-Commissione di Congruità, quale esperto terzo, sulla base di stime degli immobili che Banca d'Italia destina alla dismissione.
- B. Proposta di immobili da parte della Banca d'Italia, potenzialmente destinabili a sede di Amministrazioni statali in locazione.
- C. Collaborazione in tema di andamento del mercato immobiliare e, in particolare, di dismissione di *asset* immobiliari.

Articolo 3

- A. Acquisizione del parere dell'Agenzia del demanio-Commissione di Congruità, quale esperto terzo

L'oggetto della collaborazione relativa alla linea d'azione A. di cui al precedente art. 2, è costituito dalla possibilità per BdI di servirsi del supporto dell'Agenzia nell'ambito del proprio processo di vendita di parti dell'*asset* immobiliare di proprietà, attraverso la richiesta alla Commissione di un parere di congruità sul valore determinato dalla Banca per ciascun cespite a seguito dell'elaborazione di una

relazione estimativa, avendo preso atto dei valori espressi nelle manifestazioni d'interesse non vincolanti pervenute ovvero dei prezzi offerti.

La collaborazione prevede i seguenti passaggi operativi:

- a. BdI informerà la Commissione di Congruità della pubblicazione degli avvisi di vendita ovvero dell'intenzione di procedere mediante trattative private e, in entrambi i casi, comunicherà la tempistica necessaria per l'acquisizione del parere della Commissione di Congruità.
- b. Sulla base delle informazioni di cui alla voce precedente la Commissione predisporrà un calendario di massima delle proprie attività, in modo che lo stesso risulti compatibile con gli impegni istituzionali espletati per norma e con le tempistiche indicate da BdI e lo invierà a quest'ultima.
- c. Ricontrata la compatibilità della tempistica con le finalità anzidette, BdI trasmetterà formalmente alla Commissione, anche in più rilasci progressivi, le relazioni estimative da congruire con annessi i valori proposti nelle manifestazioni di interesse non vincolanti ovvero i prezzi offerti, per i casi sia di avviso pubblico di vendita sia di trattativa privata. Tali relazioni estimative saranno redatte sulla base dei contenuti tecnico-estimativi necessari, come concordato preventivamente tra la Commissione e la Banca, avranno data non antecedente a un anno dalla trasmissione e, ove possibile, saranno corredate della documentazione conoscitiva dell'immobile, costituita dal seguente set minimo:
 - i. estratto di mappa catastale,
 - ii. piante in scala di tutti i piani di cui si compone il cespite,
 - iii. documentazione attestante la destinazione d'uso del cespite,
 - iv. documentazione fotografica esaustiva,
 - v. documentazione attestante le eventuali occupazioni,
 - vi. documentazione relativa ad eventuali vincoli, servitù o altri elementi che, costituendo lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, possano incidere sulla sua valutazione,
 - vii. costi manutentivi e fiscali degli immobili,
 - viii. valore di bilancio del cespite,
 - ix. relazione di stima interna del cespite.

La relazione di stima sarà redatta da BdI, preferibilmente ma non obbligatoriamente, utilizzando l'applicativo denominato "Estimare"

sviluppato dalla Commissione di Congruità. In questi casi la Commissione fornirà a BdI tutto il necessario supporto per il corretto utilizzo dell'applicativo.

- d. La Commissione di Congruità effettuerà una pre-istruttoria della documentazione ricevuta e, entro il termine massimo di 7 giorni solari consecutivi dal ricevimento di tale documentazione, comunicherà formalmente a BdI la completezza di quanto ricevuto, ovvero richiederà integrazioni documentali alla relazione estimativa ove le stesse risultassero indispensabili all'espressione del parere di congruità. Entro il medesimo termine la Commissione potrà prospettare la necessità di eseguire un sopralluogo sull'immobile.
- e. A decorrere dal ricevimento delle integrazioni di cui alla voce precedente, ovvero dalla comunicazione di completezza della documentazione, la Commissione di Congruità procederà con le attività di competenza che dovranno concludersi entro i successivi 30 giorni solari consecutivi con la trasmissione a BdI del/i parere/i di congruità delle stime ricevute.
- f. La Commissione comunicherà, entro il termine di cui al precedente punto, il proprio parere di congruità sulle stime trasmesse dalla Banca, avendo preso atto del prezzo offerto ovvero dei valori proposti nelle manifestazioni di interesse non vincolanti. Tale parere potrà alternativamente:
 - i. considerare congruo il valore espresso nella stima;
 - ii. non considerare congruo il valore riportato nella stima e, conseguentemente, esprimere un diverso valore per ciascun cespite da dismettere.

In entrambi i casi il parere della Commissione non è vincolante per la Banca rispetto alle successive fasi del processo di dismissione.

BdI avrà cura di comunicare tempestivamente eventuali variazioni di quanto di volta in volta richiesto, sia in termini di modifica delle priorità, sia in termini di eventuale cessazione della necessità di una richiesta di parere.

Inoltre BdI comunicherà all'Agenzia, con tutti i vincoli di cui ai successivi artt. 10 e 11, l'esito finale del processo di dismissione in termini di prezzo della cessione ovvero di mancata conclusione del trasferimento di proprietà.

Per le attività di cui ai punti precedenti BdI corrisponderà all'Agenzia, a titolo di rimborso delle spese sostenute:

- € 2.000 (duemila) per ciascuna trattazione conclusasi tramite l'espressione da parte della Commissione di un parere di congruità;

Articolo 4

B. Proposta di immobili da parte della Banca d'Italia potenzialmente destinabili a sede di Amministrazioni statali in locazione

La Banca d'Italia sottoporrà all'Agenzia del demanio - anche avvalendosi di appositi applicativi informatici - un elenco degli immobili di sua proprietà o porzioni di essi da destinare alla locazione, fornendo le informazioni concernenti le caratteristiche dei beni.

L'Agenzia del demanio, nell'ambito delle istruttorie finalizzate al rilascio in favore delle Amministrazioni dello Stato del nulla osta alla stipula di cui all'art. 2, comma 222 e ss., Legge 191/2009, darà evidenza alle Amministrazioni dei beni proposti da Banca d'Italia ai fini della possibile locazione.

L'Agenzia del demanio comunicherà alla Banca d'Italia le Amministrazioni dello Stato che potrebbero essere interessate agli immobili in parola le quali, in autonomia, procederanno alla pubblicazione delle indagini di mercato. La Banca d'Italia in piena autonomia valuterà l'opportunità di partecipare ai predetti bandi.

Articolo 5

C. Collaborazione in tema di andamento del mercato immobiliare e, in particolare di dismissione di *asset* immobiliari

La Banca d'Italia e l'Agenzia danno la propria disponibilità a condividere reciprocamente le *best practices* in tema di dismissioni e di valutazioni immobiliari al fine di rafforzare il rispettivo *know how* sull'argomento.

A tal fine, le Parti potranno collaborare nell'ambito di progetti di ricerca e organizzazione di seminari e iniziative pubbliche.

Articolo 6

Durata

Il presente Protocollo ha durata di anni tre decorrenti dalla data di sottoscrizione dello stesso, salvo lo scioglimento anticipato con comunicazione scritta a mezzo di raccomandata A/R o a mezzo Posta Elettronica Certificata. Esso potrà essere prorogato solo in forma scritta per un periodo di eguale durata, previa comunicazione tra le Parti, con preavviso di tre mesi prima della scadenza, a mezzo di raccomandata A/R o a mezzo Posta Elettronica Certificata.

Articolo 7

Compartecipazioni

La Banca d'Italia si riserva di coinvolgere nelle attività oggetto del presente Protocollo di intesa anche la Sidief S.p.a., società immobiliare interamente partecipata dalla Banca, e l'Istituto di Vigilanza sulle Assicurazioni (IVASS).

Articolo 8

Revisioni ed integrazioni

Il presente Protocollo potrà essere modificato, integrato o aggiornato esclusivamente in forma scritta con eventuali atti aggiuntivi o integrativi preventivamente concordati tra le Parti.

Articolo 9

Risorse finanziarie

Ciascuna delle Parti sostiene a proprio carico eventuali oneri economici derivanti dall'attuazione del presente Protocollo, senza aver nulla a pretendere dall'altra, eccezion fatta per quanto riguarda l'attività di cui all'articolo 3.

Articolo 10

Riservatezza

Tutti i dati e i documenti che verranno scambiati tra le Parti in esecuzione del presente Protocollo dovranno essere considerati come “informazioni riservate”, ove qualificati come tali dalla Parte che li comunica. Le Parti concordano di utilizzare tali informazioni riservate solo in relazione all’esecuzione del presente Protocollo, salvo diverse pattuizioni da formalizzarsi per iscritto. Ciascuna delle Parti adotterà tutte le misure ragionevolmente necessarie per tutelare la riservatezza delle informazioni e della documentazione di cui essa disponga in virtù del presente atto.

Articolo 11

Trattamento dati personali

Le Parti, ai sensi di quanto previsto dal Regolamento 2016/679/UE, danno atto di essersi reciprocamente informate di quanto previsto da tale normativa.

Le Parti sono e reciprocamente si considerano, ciascuna per quanto di propria competenza, Titolari autonomi dei trattamenti connessi all’esecuzione del presente Protocollo.

Altresì, le Parti dichiarano che i dati personali forniti con il presente Protocollo sono esatti e corrispondono al vero, esonerandosi reciprocamente da qualsivoglia responsabilità per errori materiali di compilazione, ovvero per errori derivanti da una inesatta imputazione dei dati stessi negli archivi elettronici o cartacei.

Le Parti dichiarano che tutti i dati personali saranno fatti esclusivamente oggetto dei trattamenti strettamente necessari e per le sole finalità connesse all’esecuzione del presente Protocollo, in modo lecito e secondo correttezza, mediante strumenti idonei a garantirne sicurezza e riservatezza, nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali.

Ciascuna Parte, sotto la propria esclusiva responsabilità, conferma di conoscere e applicare il Regolamento 2016/679/UE nonché ogni Provvedimento emanato dall’Autorità Garante per la protezione dei dati personali che possa essere rilevante per l’esecuzione del presente Protocollo.

Ciascuna Parte, altresì, garantisce la puntuale applicazione alla propria organizzazione/struttura (e a quella di eventuali terzi che ognuna di essa coinvolgerà nell’esecuzione del presente Protocollo) della citata normativa e, in particolare, l’adeguatezza delle misure di sicurezza adottate - che dovranno essere le stesse misure adottate per proteggere i propri dati riservati e, in ogni caso, misure quantomeno

ispirate a principi di ragionevolezza - nonché della formazione conferita in materia di *privacy* ai propri dipendenti/collaboratori.

Articolo 12 Controversie

Nel caso di controversie di qualsiasi natura, anche relative a conflitti di interessi tra le Parti, che dovessero insorgere in ordine alla interpretazione e applicazione del presente Protocollo, le Parti si impegnano a comporre amichevolmente e secondo equità le controversie medesime.

Resta inteso che eventuali controversie non pregiudicheranno in alcun modo la regolare esecuzione delle attività, né consentiranno alcuna sospensione delle prestazioni dovute da entrambe le Parti.

Salvo e impregiudicato quanto previsto al comma 1 del presente articolo, per ogni controversia scaturente dal presente accordo il foro competente sarà quello di Roma.

Roma, 9 luglio 2019

per l'Agenzia del demanio
Riccardo Carpino



per Banca d'Italia
Luigi Donato

