



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

**SISTEMA ACCENTRATO delle MANUTENZIONI
LINEE GUIDA OPERATIVE
(aggiornate al DL 68/2022)**

- **Premessa.....3**
- **Soggetti e ruoli4**
- **Ambito di applicazione6**
- **Processo13**
- **Applicativi..... 17**
- **Riferimenti normativi18**

Il Legislatore, con il D.L. n. 98/2011, art.12 e il successivo Decreto interministeriale 8/10/2012 (di seguito “decreto”) ha introdotto il Sistema Accentrato delle Manutenzioni con l’obiettivo di definire un modello di governo dei fabbisogni manutentivi relativi ai numerosi beni in uso alle Pubbliche Amministrazioni, basato su una accurata fase di programmazione, un efficiente impiego delle risorse, evidenza dei tempi di realizzazione degli interventi e una gestione in grado di favorire una manutenzione predittiva e non “a guasto”.

A tal fine è stato attribuito all’Agenzia del Demanio (di seguito “Agenzia”) il compito di sovrintendere al processo decisionale di spesa, con il supporto tecnico del M.I.T./Provveditorati alle Opere Pubbliche, relativo agli interventi manutentivi sugli immobili dello Stato e sugli immobili di proprietà di terzi in uso alle Amministrazioni dello Stato, di cui all’art.1 comma 2 del D.lgs. 165/2001 e successive modificazioni.

Il quadro normativo di riferimento è stato, nel corso del 2022, interessato da ulteriori interventi da parte del Legislatore, volti a rendere il Sistema maggiormente efficace e celere rispetto al soddisfacimento dei fabbisogni manutentivi, in particolare prevedendo il coinvolgimento diretto delle Amministrazioni nella fase esecutiva dei lavori per importi al di sotto dei 100.000 euro e introducendo talune misure volte a favorire una opportuna razionalizzazione delle procedure e coordinamento tra i differenti interventi insistenti sul medesimo bene.

Resta fermo che tutti gli interventi, anche quelli curati direttamente dalle Amministrazioni utilizzatrici, ai fini del relativo finanziamento a valere sui capitoli di pertinenza del Manutentore Unico, devono essere comunicati all’Agenzia del Demanio tramite l’applicativo PTIM nell’intento di preservare le logiche che hanno indotto il Legislatore ad introdurre un Sistema Accentrato delle Manutenzioni.

Il sistema del cd. “Manutentore Unico” ruota attorno a tre attori istituzionali principali: l’**Agenzia del Demanio**, i **Provveditorati alle Opere Pubbliche/Direzione Generale per l’Edilizia statale** e le **Amministrazioni dello Stato**. In particolare:

AGENZIA del DEMANIO

L’Agenzia del Demanio svolge i compiti di:

- **decisore** della **spesa** attraverso l’elaborazione del Piano triennale/annuale, che costituisce l’output di un processo che coinvolge tutti e tre i Soggetti;
- **centrale di committenza** per la selezione degli operatori economici cui affidare l’esecuzione degli interventi manutentivi mediante gli accordi quadro;
- **stazione appaltante** per gli interventi manutentivi specificamente individuati, relativi a immobili già oggetto di investimenti previsti nei propri Piani (razionalizzazioni, sismica), al fine di favorire forme di razionalizzazione ed economie dei costi e dei tempi di esecuzione;
- **facilitatore del processo**, garantendo, attraverso la competente struttura centrale e le Direzioni territoriali, ogni utile attività di supporto e raccordo tra i Provveditorati alle OO.PP. e le Amministrazioni interessate per l’efficace e corretto funzionamento dell’intero Sistema e lo sviluppo degli applicativi e dei documenti di processo.

M.I.T. – PROVVEDITORATI alle OO.PP.

Ai Provveditorati alle Opere Pubbliche e alla Diges del M.I.T. è demandato il fondamentale compito di cura della **gestione esecutiva** - fatta eccezione per talune fattispecie poste direttamente in capo agli altri Soggetti - degli interventi manutentivi e del necessario supporto tecnico alle Amministrazioni.

In particolare svolgono i compiti di:

- **valutatori** della effettiva necessità ed efficacia degli interventi richiesti dalle Amministrazioni aventi importo complessivo di lavori a partire da 100.000 euro ovvero anche inferiore qualora interessati dalle singole Amministrazioni che non dispongano delle necessarie competenze tecniche. Nel merito è riconosciuta ai Provveditorati alle OO.PP. la possibilità, nel corso delle attività di verifica e validazione dei fabbisogni comunicati, di disporre la modifica, l’integrazione, il raggruppamento ovvero lo scarto in considerazione delle esigenze manutentive effettivamente sussistenti. In particolare, ciascun Provveditorato, allorquando ricorrano specifiche esigenze tecniche e/o funzionali, procede al raggruppamento degli interventi che insistono su uno stesso compendio, anche se riconducibili ad Amministrazioni diverse, ottimizzando da un punto di vista operativo ed economico l’esecuzione.

- **consulenti/tutor** nei confronti delle Amministrazioni sia nella fase tipicamente progettuale dell'intervento sia in quella precedente, relativa alla definizione degli elementi caratterizzanti la richiesta di intervento (stima dei costi, tempi, finalità ecc.), anche dietro apposita istanza per interventi di importo inferiore a 100.000 euro;
- **gestori tecnici** (in qualità di RUP, Direttore Lavori ecc.) dell'intervento avente importo lavori a partire da 100.000 euro, da eseguirsi mediante l'operatore individuato dall'Agenzia del Demanio nell'ambito degli Accordi Quadro;
- **responsabili/garanti** del conseguimento dei risultati attesi in termini di corretta esecuzione degli interventi di competenza, nonché rispetto dei tempi prefissati e delle risorse all'uopo destinate.

AMMINISTRAZIONI dello STATO

Le Amministrazioni dello Stato sono i **committenti/fruitori** degli interventi manutentivi sugli stessi, nonché **esecutori** diretti degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di importo lavori inferiore a 100.000 euro.

In particolare, nell'ambito del Sistema Accentrato delle Manutenzioni, alle stesse è assegnato il compito di gestire in maniera efficiente gli immobili che utilizzano e quindi l'onere di individuare e segnalare i fabbisogni manutentivi sui beni in uso in un'ottica di priorità, tenuto conto della limitatezza delle risorse a disposizione, per garantire un adeguato **stato manutentivo** delle proprie sedi.

La qualità e l'**accuratezza** dei **dati** e delle **informazioni** relative alla **comunicazione dei fabbisogni** costituiscono, pertanto, un fondamentale presupposto per garantire l'efficienza di tutto il processo in quanto favoriscono una più celere validazione da parte dei PP.OO.PP., una più adeguata valutazione delle lavorazioni da porre in essere da parte degli operatori economici, una più puntuale quantificazione delle risorse economiche necessarie, nonché un opportuno coordinamento con le altre tipologie di investimento previste sul medesimo immobile.

Sotto il profilo operativo, le Amministrazioni provvedono direttamente alla compilazione sul sistema **PTIM** di una specifica "**scheda intervento**" ferma restando la possibilità, per i casi più complessi, di avvalersi del supporto tecnico dei Provveditorati alle OO.PP.

A seguito dell'entrata in vigore del D.L. 68/2022 le Amministrazioni utilizzatrici degli immobili curano, oltre la sopra citata fase pianificatoria, l'**esecuzione degli interventi** di ordinaria e straordinaria manutenzione di importo lavori **inferiore a 100.000 Euro**.

Nel perimetro di applicazione del Sistema Accentrato delle Manutenzioni, è possibile distinguere un **ambito soggettivo** e un **ambito oggettivo**. In particolare:

□ **Ambito soggettivo**

Da un punto di vista **soggettivo** rientrano nell'ambito del Manutentore Unico, secondo quanto previsto all'art.12, c.2 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla L. 111/2011, le **Amministrazioni dello Stato** di cui all'art. 1, c.2, del D.lgs. 30 marzo 2001, n. 165, incluse la Presidenza del Consiglio dei Ministri e le Agenzie, anche fiscali ad eccezione di quanto segue.

In particolare, sono da intendersi **esclusi** dal **perimetro** del **Sistema Accentrato delle Manutenzioni**, ai sensi del combinato disposto dei commi 2, lett. a) e c) e 7 del citato art. 12, gli interventi relativi agli immobili in uso:

- al **Ministero della Difesa**;
- al **Ministero della Cultura**;
- al **Ministero degli Affari Esteri** limitatamente agli **immobili siti all'estero**;
- agli **Istituti penitenziari**;
- agli **Organi Costituzionali** (Presidenza della Repubblica, Camera dei Deputati, Senato della Repubblica, Corte Costituzionale);
- agli **Organi di Rilievo Costituzionale** (CNEL, Consiglio di Stato, Corte dei Conti, Consiglio Superiore della Magistratura, Consiglio Supremo di Difesa);
- a **tutte le Amministrazioni non Statali** (es. Università e Conservatori; Enti Parco; Enti di Ricerca come CNR, Istituto Nazionale Fisica Nucleare; Fondo UNRRA; Istituto Superiore della Sanità; ISFOL; Camere di Commercio).

ALCUNE SPECIFICITA' dell'AMBITO SOGGETTIVO

Rispetto agli interventi curati dal **Ministero della Difesa** e dal **Ministero della Cultura**, l'Agenzia del Demanio fornisce gli operatori economici selezionati mediante Accordo Quadro e acquisisce i fabbisogni manutentivi da parte dei suddetti Dicasteri sull'applicativo PTIM (vedi *infra*). Detta comunicazione avviene a partire dal 15 novembre dell'anno in corso per il triennio successivo, ferma restando la possibilità di inserire eventuali ripianificazioni in corso d'anno fino al 30 settembre successivo. Ciò al fine di assicurare il necessario coordinamento con il Sistema Accentrato delle Manutenzioni e i piani di razionalizzazione degli spazi elaborati ai sensi dell'articolo 2, comma 222, della L. 23 dicembre 2009, n. 191.

Anche la **Corte dei Conti**, esclusa dal perimetro soggettivo, in virtù di apposita Convenzione sottoscritta con l'Agenzia in data 28 gennaio 2021, si avvale degli operatori economici degli Accordi Quadro sottoscritti dall'Agenzia, per l'esecuzione degli interventi di competenza.

Nel perimetro del Manutentore Unico la **Presidenza del Consiglio dei Ministri** è inclusa, come previsto all'art. 12, c. 2, lett. a) del D.L. n. 98/2011, eccezion fatta per i contratti relativi a interventi dichiarati con DPCM indispensabili per la protezione degli *interessi di sicurezza dello Stato*.

Altresì inclusa, in ossequio ad uno specifico parere reso dall'Ufficio Legislativo del M.E.F., è l'Amministrazione degli **Archivi Notarili** che, pur dotata di ordinamento e gestione finanziaria autonomi, è organicamente incardinata presso il Ministero della Giustizia e, in quanto tale, ricompresa tra i destinatari dell'art. 12 del D.L. n. 98/2011.

In merito alle modalità di partecipazione delle Amministrazioni dotate di autonomia finanziaria (es. **Agenzie Fiscali**) al Sistema Accentrato delle Manutenzioni, si richiama l'attenzione su quanto previsto dal comma 6 bis introdotto dall'art. 1, comma 273, della Legge 23 dicembre 2014, n.190 (Legge di Stabilità 2015).

□ **Ambito oggettivo**

Rispetto all'**ambito oggettivo**, a decorrere dal 1° gennaio 2013 sono ricompresi nel Sistema Accentrato delle Manutenzioni:

- gli interventi manutentivi, a carattere ordinario e straordinario, effettuati sugli **immobili di proprietà dello Stato**, in uso per finalità istituzionali;
- gli interventi manutentivi posti a carico del conduttore **su beni immobili di proprietà di terzi**, utilizzati a qualsiasi titolo dalle Amministrazioni. A tale fattispecie sono assimilabili le altre ipotesi, quali ad es. il comodato, in cui si ha un utilizzo del bene in ragione di un diritto diverso dalla proprietà e l'onere manutentivo non sia attribuibile al proprietario secondo quanto previsto dalla legge o dal singolo contratto.

Il decreto rinvia, per l'individuazione degli interventi **inclusi** nel Sistema Accentrato delle Manutenzioni, all'art. 3, c. 1, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, 380 (T.U. Edilizia), che distingue:

- **interventi di manutenzione ordinaria:** opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- **interventi di manutenzione straordinaria:** opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.
- **Interventi di restauro e di risanamento conservativo:** gli interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso,

ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

- **Interventi di ristrutturazione edilizia:** gli interventi volti a trasformare gli edifici mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, comprendendo il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

DEROGHE AMBITO OGGETTIVO

Rispetto al complesso degli interventi manutentivi, ordinari e straordinari, in relazione ai quali l'Agazia assume le decisioni di spesa, il D.L. n. 98/2011 e il decreto dispongono talune deroghe alla disciplina generale, indipendentemente dall'Amministrazione usuaria degli immobili. Per tali interventi restano comunque gli obblighi di comunicazione ai fini del necessario coordinamento con le ulteriori iniziative poste in essere sugli immobili. In particolare, costituiscono eccezioni al Manutentore Unico gli interventi riguardanti:

- **nuove costruzioni ed ampliamenti:** le previsioni relative alle nuove costruzioni sono comunicate annualmente nell'ambito di programmi e modalità distinte dal Manutentore Unico;
- **piccola manutenzione:** ai sensi del comma 2, lett. d) dell'art. 12, tali interventi devono essere curati direttamente dalle Amministrazioni utilizzatrici degli immobili, anche se di proprietà di terzi. Come precisato dal decreto, rientrano nella fattispecie e sono pertanto esclusi dal sistema, gli interventi necessari a seguito di un guasto imprevisto, la cui esecuzione sia indilazionabile e indispensabile per assicurare la funzionalità dell'edificio, indipendentemente dall'importo;
- **tutti i servizi di manutenzione periodica e riparazione:** rientrano in tale definizione i cosiddetti contratti di Global service e di Facility management che, tipicamente, sono contratti di servizio, che possono prevedere l'esecuzione di lavori edilizi strumentali ai servizi manutentivi degli impianti, finalizzati al mantenimento e alla verifica dell'efficienza degli stessi ed alla prevenzione dei guasti. Tuttavia, se il singolo lavoro è programmabile e non rientra nelle esclusioni elencate nel presente paragrafo, non può essere eseguito attraverso i contratti summenzionati, bensì ricorrendo al Sistema Accentrato delle Manutenzioni;
- **i lavori edili di piccola manutenzione di importo inferiore a € 5.000 (al netto dell'IVA):** relativamente agli interventi di **piccola manutenzione** resta fermo l'obbligo di comunicare esclusivamente la spesa complessiva prevista nel primo anno del triennio di riferimento per gli interventi che, unitariamente, hanno valore inferiore a 5.000 euro, al netto dell'IVA ad esempio, ove si prevedano nell'anno 10 lavori edili ciascuno pari a 3.000 euro IVA esclusa, dovrà essere inserita la spesa complessiva di euro 30.000).

Al riguardo, si sottolinea l'importanza di una corretta individuazione degli interventi da ascrivere alla categoria della piccola manutenzione con particolare riferimento alla soglia di cui sopra, al fine di non incorrere nell'artificioso frazionamento delle commesse. La spesa prevista per tali interventi deve essere preventivamente comunicata all'Agenzia su PTIM. L'ammontare complessivo degli interventi relativi alle tipologie di piccola manutenzione sopra descritte deve essere comunicato, successivamente alla realizzazione degli stessi, utilizzando in luogo di PTIM il sistema SIM, ai sensi dell'art. 2, c. 222, nono periodo della L.191/2009.

- **Interventi compresi nei contratti di servizio energia:** rientrano nella fattispecie gli interventi di manutenzione, a carattere ordinario e straordinario, compresi nei contratti di servizio energia di cui al D.P.R. n. 412/1993 e al D.Lgs. n. 115/2008, i quali sono autorizzati direttamente dalle Amministrazioni utilizzatrici degli immobili, anche se di proprietà di terzi. Ciò deriva dalla particolare configurazione di tale tipologia contrattuale, come disposto dall'Allegato II del D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115, in base alla quale il fornitore del contratto servizio energia è tenuto all'esecuzione delle prestazioni necessarie ad assicurare l'esercizio e la manutenzione dei relativi impianti. Anche in questo caso resta l'obbligo di comunicare preventivamente su PTIM gli interventi, comunque ascrivibili alla categoria dei lavori edilizi, previsti per consentire l'esecuzione delle suddette prestazioni.
- **Somma urgenza:** è determinata dalla necessità di assicurare un immediato intervento manutentivo in tutte le fattispecie palesemente incompatibili con le attività di programmazione previste dal Sistema del M.U. Tali interventi devono essere successivamente comunicati all'Agenzia utilizzando, in luogo di PTIM, il sistema SIM. Al riguardo, si ribadisce che in seguito alle modifiche introdotte dall'art. 1, comma 273, della Legge 23 dicembre 2014, n. 190 (Legge di Stabilità 2015), il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti assume le decisioni di spesa sugli interventi di somma urgenza di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207 per l'esecuzione dei lavori entro il limite di 200.000 euro o, comunque, di quanto indispensabile per rimuovere lo stato di pregiudizio alla pubblica incolumità, a valere sui fondi stanziati nel capitolo 7341 del proprio stato di previsione.
- **Interventi sui beni di proprietà dei fondi immobiliari FIP e P1:** sono esclusi dal perimetro di applicazione del D.L. n. 98/2011, in considerazione del loro particolare regime giuridico, gli interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili trasferiti al Fondo Immobili Pubblici (FIP) e al Fondo Patrimonio Uno (P1), ancorché utilizzati dalle Amministrazioni dello Stato, in quanto finanziati con i fondi appositamente stanziati nello stato di previsione della spesa delle Amministrazioni stesse. Pertanto, in tale fattispecie la competenza del Sistema Accentrato delle Manutenzioni è limitata ai soli interventi di manutenzione ordinaria, tenuto conto che l'utilizzo di tali cespiti deve essere ricondotto all'ipotesi di cui all'art.12, co.2, lett. b) del D.L. 98/2011.

- **Interventi finanziati con fondi speciali:** tutti gli interventi manutentivi di cui al comma 2, lettere a) e b) del menzionato art.12 sono gestiti quindi nell’ambito del Sistema Accentrato delle Manutenzioni, a valere sui capitoli di spesa 3905 e 7753, gestiti dall’Agenzia del Demanio.

Conseguentemente, i relativi stanziamenti, prima destinati alle singole Amministrazioni, sono stati accentrati fatta salva la possibilità di taluni fondi ad hoc, previsti da specifiche disposizioni di legge che, perseguendo particolari finalità, possono avere ambiti di applicazione specifici in deroga al Sistema Accentrato delle Manutenzioni.

In tali casi è di fondamentale importanza provvedere agli obblighi di comunicazione preventiva sul sistema PTIM avendo cura di specificare sullo stesso la fonte di copertura diversa da “Stanziamenti su fondi ex art. 12, c. 6, D.L. n. 98/2011”, così escludendo l’intervento dall’ambito di applicazione del Sistema Accentrato delle Manutenzioni. Conseguentemente, il fabbisogno indicato non sarà oggetto di verifica e validazione da parte dei Provveditorati alle OO.PP. e non concorrerà alla formazione del Piano Generale.

Si precisa che non costituisce “fondo ad hoc” l’ordinario stanziamento sui fondi disponibili sui capitoli di bilancio generici di propria competenza (quali ad es. quelli relativi alla piccola manutenzione, D.L. 81/08, etc.).

- **Interventi atti ad assicurare l’adeguamento alle disposizioni di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, di competenza del datore di lavoro:** ferma restando la competenza esclusiva delle Amministrazioni usuarie nell’esecuzione delle lavorazioni di competenza del datore di lavoro di cui al D.L. 81/09, il **D.L. 68/2022 all’art. 9 comma 7** introduce la possibilità di finanziare e realizzare, nell’ambito del Sistema Accentrato delle manutenzioni, **l’esecuzione anche di interventi relativi alla messa a norma degli impianti o correlati alle norme in materia di prevenzione incendi**, con l’obiettivo di favorire il coordinamento con altri interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi ai sensi delle lettere a) e b) del comma 2 e del comma 5 dell’art. 12 D.L. 98/2011. Tale disposizione è tesa a garantire l’esecuzione unitaria di interventi che abbiano caratteristiche di complementarità tra loro tali da giustificare una gestione integrata nell’ambito del Manutentore Unico.

Sono da ritenersi non compatibili con l’ambito oggettivo del Manutentore Unico le lavorazioni che prevedano esclusivamente l’adempimento alle formali prescrizioni del RSPP nel documento di valutazione dei rischi, nonché incoerenti rispetto alla ratio della modifica normativa introdotta.

Resta fermo l’obbligo di relativa comunicazione preventiva su PTIM, al fine del necessario coordinamento con le attività poste in essere dall’Agenzia nell’ambito del Sistema Accentrato delle Manutenzioni.

➤ **Interventi di valutazione della vulnerabilità sismica:**

Le indagini di valutazione dei rischi connessi alla vulnerabilità sismica devono essere considerate fattispecie **escluse** dal Sistema del “Manutentore Unico” in quanto rientranti nell’ambito della valutazione di tutti i rischi di cui all’art. 17 del D.Lgs. n. 81/2008, obbligo non delegabile del datore di lavoro, fatta salva la possibilità che siano indispensabili per acquisire gli elementi tecnici necessari alla progettazione del relativo intervento edilizio.

Gli interventi necessari al ripristino, nonché all’adeguamento/miglioramento sismico, evidenziati all’esito delle indagini di vulnerabilità o resi necessari a seguito di eventi sismici, rientrano a pieno titolo nel Sistema Accentrato delle Manutenzioni avendo come finalità quella della “*Conservazione immobile*”. Tuttavia, anche in relazione alla sussistenza di specifici fondi di cui al capitolo 7759 dell’Agenzia, si preferisce l’adozione di scelte d’investimento che favoriscano il coordinamento con altri interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi ai sensi delle lettere a) e b) del comma 2 e del comma 5 dell’art. 12 D.L. 98/2011 nonché la razionalizzazione delle risorse finanziarie destinabili.

➤ **Interventi su immobili non ancora in uso:** riguardano immobili da adibire a future sedi/uffici di Amministrazioni Pubbliche, pertanto non ancora in uso. Nella fattispecie, i relativi fabbisogni non devono essere inseriti su PTIM sebbene ne sia già nota la destinazione, in quanto gli interventi sugli stessi sono gestiti direttamente dall’Agenzia con fondi diversi da quelli del Manutentore Unico e, più precisamente, con quelli appostati sul capitolo 7754.

Sono sottoposti alla disciplina del Sistema Accentrato delle Manutenzioni gli immobili in uso governativo per i quali sia stato formalmente sottoscritto dalle Amministrazioni dello Stato un verbale di consegna ovvero apposito contratto, se utilizzati in locazione passiva o a qualsiasi altro titolo equivalente (ad esempio in comodato d’uso). Anche in tal caso, non possono essere comunicati su PTIM i fabbisogni relativi ad immobili utilizzati in locazione passiva per i quali non si dispone di un titolo di occupazione valido, fino alla sua completa regolarizzazione.

➤ **Interventi finanziati con fondi di competenza di anni precedenti al 2013:** nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a valere sui fondi di competenza di annualità eventualmente precedenti al 2013, gli stessi continuano ad essere gestiti dalle Amministrazioni interessate fino ad esaurimento o perenzione dei medesimi stanziamenti.

➤ **Edilizia Giudiziaria**

Come noto, l'art. 1, comma 526, della Legge 23 dicembre 2014, n. 190, apportando rilevanti modifiche alla Legge 24 aprile 1941, n. 392, ha previsto – dal 1° settembre 2015 – il trasferimento in capo al Ministero della Giustizia di tutte le spese di funzionamento degli Uffici Giudiziari nonché delle competenze relative all'allocazione degli stessi.

La gestione degli interventi su tali immobili è, pertanto, rientrata nella disciplina generale del Sistema Accentrato delle Manutenzioni, essendo inoltre espressamente previsto il subentro del Ministero della Giustizia ai Comuni nei contratti di locazione degli immobili di proprietà privata adibiti ad uffici giudiziari, oltre alla concessione gratuita di quelli appartenenti al patrimonio dei singoli Comuni.

In considerazione di quanto sopra, anche relativamente ai suddetti immobili, l'Agenzia assumerà, sulla base dell'attività di validazione ed assegnazione delle priorità tecniche da parte dei competenti Provveditorati per le Opere Pubbliche (vedi *infra*), nonché nei limiti dei fondi disponibili, decisioni di spesa per interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria sugli **immobili dello Stato**;
- manutenzione ordinaria sugli **immobili in locazione passiva**;
- manutenzione ordinaria e straordinaria **sugli immobili** appartenenti al **patrimonio dei singoli Comuni** o di altri soggetti di cui sarà previsto l'utilizzo **a titolo gratuito**, salve eventuali eccezioni specificatamente previste.

Onde gestire al meglio tale ultima peculiare fattispecie, particolarmente con riferimento agli interventi di manutenzione straordinaria, ritenendosi quantomeno opportuna una preventiva condivisione con la proprietà comodante, sarà definita con il Ministero della Giustizia la più idonea modalità operativa volta ad acquisire il formale consenso alla loro realizzazione.

Per quanto concerne particolarmente gli **Istituti penitenziari** di cui sopra, si precisa che, in seguito alle modifiche apportate dalla Legge n. 221/2012, sono espressamente **esclusi** dal Sistema Accentrato delle Manutenzioni gli interventi effettuati sugli immobili adibiti ad Istituti Penitenziari, restando salve le risorse all'uopo attribuite al Ministero della Giustizia.

Tuttavia, trattandosi di esclusione **oggettiva**, rientrano nel Sistema Accentrato i fabbisogni del Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria (DAP) del Ministero della Giustizia, riguardanti uffici ubicati in immobili diversi ovvero separati da quelli ospitanti i Penitenziari. Ai fini dell'inclusione degli stessi nell'ambito M.U., l'Amministrazione usuaria, in sede di inserimento della relativa occupazione sull'applicativo PortalePa – RATIO, dovrà necessariamente valorizzare il campo "Ufficio Utilizzatore" con la dicitura "Ufficio-DAP", seguita dalla descrizione dell'intervento.

La procedura del Manutentore Unico può essere così schematicamente riassunta nelle seguenti principali fasi:

- **COMUNICAZIONE FABBISOGNI**
- **VALIDAZIONE INTERVENTI e DEFINIZIONE ORDINAMENTI**
- **ELABORAZIONE e PUBBLICAZIONE PIANO ANNUALE**
- **STIPULA CONVENZIONE**
- **ESECUZIONE INTERVENTI**

□ **Comunicazione fabbisogni**

Relativamente agli immobili di proprietà dello Stato in uso ovvero condotti in locazione passiva o a qualsiasi altro titolo utilizzati, le Amministrazioni dello Stato comunicano, attraverso l'applicativo PTIM, la previsione triennale dei fabbisogni manutentivi per ciascun fabbricato o porzione da esse utilizzato. L'inserimento avviene mediante la compilazione di una «**scheda intervento**» a cura delle Amministrazioni, che potranno, per i casi più complessi e indipendentemente dall'importo lavori, avvalersi del supporto tecnico dei Provveditorati alle OO.PP. con particolare riferimento alla relativa stima dei costi.

Per quanto riguarda la scadenza delle attività di comunicazione, si segnala che si provvederà progressivamente ad anticiparne la data, fermo restando il rispetto delle tempistiche previste per lo svolgimento dell'attività, così da poter giungere in tempi più rapidi all'avvio dell'iter e del conseguente finanziamento.

Per comunicazioni relative ad immobili detenuti in **locazione passiva** è inoltre obbligatorio l'inserimento del contratto in essere, che sarà invece facoltativo in caso di comunicazione avente ad oggetto immobile in comodato d'uso.

Nel caso di edifici di proprietà statale interamente occupati da più Amministrazioni, c.d. **multitenant**, oltre ai fabbisogni propri di ogni Amministrazione, anche gli interventi sulle parti comuni devono essere sempre comunicati in proporzione alla quota di occupazione di ciascuna, specificando in tal caso nel campo "Dettaglio Intervento" dell'applicativo PTIM che trattasi di intervento pro-quota. Ove invece la proprietà dell'immobile non sia interamente statale, il fabbisogno dovrà essere segnalato, con apposita comunicazione all'Agenzia, all'indirizzo e-mail dg.pianimanutentivi@agenziademanio.it al fine di individuare, caso per caso, la fonte di finanziamento e le modalità di esecuzione più efficienti, anche in considerazione della quota di proprietà privata. In tali casi, inoltre, dovrà essere formalmente e preventivamente acquisito e trasmesso l'assenso dei terzi proprietari (pubblici o privati) alla ripartizione delle spese necessarie, in assenza del quale l'intervento non potrà essere finanziato. Resta inteso che le quote non di pertinenza di Amministrazioni dello Stato non dovranno essere inserite su PTIM.

Si segnala l'importanza di una comunicazione dei fabbisogni che possa rappresentare le effettive priorità d'intervento, costantemente aggiornata anche rispetto alle somme da reperire, con particolare riferimento agli interventi che nel tempo non hanno trovato accoglimento all'interno del Piano Generale ma restano storicizzati nella banca dati PTIM.

A tal fine è stata implementata una nuova funzionalità dell'applicativo PTIM, che consentirà, successivamente alla chiusura della fase di comunicazione fabbisogni, di indicare, con riferimento a richieste di intervento comunicate in anni precedenti ma non finanziate, il venir meno della relativa esigenza. In via transitoria sarà possibile inviare una mail all'indirizzo e-mail dg.pianimanutentivi@agenziademanio.it per chiederne lo stralcio.

Gli **interventi «scartati»** dai Provveditorati in fase di validazione (di cui è data evidenza all'interno dell'applicativo PTIM cliccando sul "Codice Provveditorato" in corrispondenza di ciascun intervento comunicato) potranno essere nuovamente inseriti, opportunamente modificati in linea con le motivazioni dell'eliminazione.

☐ **Validazione interventi e definizione ordinamento**

Sulla base delle previsioni triennali comunicate dalle Amministrazioni, i Provveditorati alle OO.PP. procedono alla validazione dei fabbisogni comunicati dalle Amministrazioni relativamente agli interventi aventi **importo lavori a partire da 100.000 euro**, assegnando conseguentemente le priorità tecniche.

Per gli interventi di importo lavori inferiore a **100.000 euro**, le Amministrazioni stesse, attraverso i propri Uffici centrali, provvedono ad assegnare le priorità tecniche.

☐ **Elaborazione e pubblicazione Piano annuale**

Sulla base delle previsioni triennali comunicate, delle verifiche effettuate e delle priorità acquisite da parte dei Provveditorati alle OO.PP. e delle singole Amministrazioni, l'Agenzia provvede ad elaborare il Piano Triennale e il Piano Annuale del Manutentore Unico.

In particolare, l'elaborazione del **Piano annuale**, mutuato dal **Programma triennale** degli interventi, costituisce la risultante di un articolato processo finalizzato, a partire dai fabbisogni comunicati dalle Amministrazioni, ad armonizzare i seguenti fattori principali:

- le **priorità tecniche**, come individuate dai competenti Provveditorati alle OO.PP. per gli interventi a partire da 100.000 euro e dalle Amministrazioni utilizzatrici per gli interventi di importo inferiore a 100.000 euro;
- la strumentalità dell'intervento alla realizzazione di **piani di razionalizzazione**, che attribuisce una connotazione di precedenza, a parità di priorità tecnica rilevata, particolarmente se finalizzata all'abbattimento di locazioni passive;

- l'**efficientamento energetico** (comprendente interventi non già finanziati nell'ambito del PREPAC), finalizzato al contenimento dei costi per la gestione e l'utilizzo degli immobili;
- la **disponibilità delle risorse finanziarie**, stanziata annualmente nei pertinenti capitoli del Bilancio dello Stato: **7753** (manutenzione straordinaria) e **3905** (manutenzione ordinaria).

L'Agenzia, elaborato il Piano triennale/annuale, provvede alla relativa pubblicazione sul proprio sito internet e lo trasmette ai Provveditorati alle OO.PP. alle Stazioni Appaltanti di competenza.

Il Piano può essere oggetto di revisione in corso d'anno, sentiti i Provveditorati per le Opere Pubbliche e le Amministrazioni utilizzatrici per quanto di competenza, in caso di variazione delle disponibilità economiche presenti sui fondi di pertinenza ovvero nel caso di sopravvenute esigenze manutentive considerate prioritarie rispetto ad uno o più interventi in esso inseriti e non ancora affidati agli operatori sottoscrittori di Accordi Quadro.

□ **Stipula Convenzione**

Al fine di regolamentare i flussi finanziari nonché gli adempimenti delle singoli attori istituzionali, inclusi i cronoprogrammi degli interventi, preliminarmente alla fase esecutiva è prevista la sottoscrizione di una specifica Convenzione tra l'Agenzia e le Stazioni Appaltanti designate ovvero gli Uffici di Coordinamento preposti.

□ **Esecuzione interventi**

I Provveditorati alle OO.PP., la Diges del M.I.T. (limitatamente agli interventi manutentivi sugli immobili della Presidenza del Consiglio dei Ministri nell'area di Roma Capitale), le Amministrazioni utilizzatrici per gli interventi di importo inferiore a 100.000 euro, previa sottoscrizione della Convenzione citata al punto precedente, nonché l'Agenzia nelle fattispecie specificatamente individuate, curano la realizzazione degli interventi manutentivi avvalendosi degli operatori economici di cui agli Accordi Quadro stipulati dall'Agenzia.

La cogenza in ordine all'utilizzo degli operatori economici sottoscrittori di Accordi Quadro è espressamente prevista dal comma 7 dell'art. 12 del D.L. 98/2011, secondo cui ogni nuovo contratto di manutenzione ordinaria e straordinaria non affidato e realizzato tramite detto Sistema (fatte salve le eccezioni di seguito indicate), è nullo.

N.B.: in considerazione del fatto che gli Accordi Quadro vigenti non riguardano né interventi con **importo lavori inferiore a 40.000 euro** né quelli aventi **importo superiore a 2.582.000 euro**, nonché categorie di lavorazioni specialistiche - ad eccezione di quanto espressamente previsto nella *lex specialis* – le SS.AA. cureranno gli affidamenti, limitatamente alle suddette fattispecie, ricorrendo alle procedure previste dalla normativa vigente **senza alcuna necessità di acquisire un preventivo nulla osta.**

Nel merito si rammenta inoltre che, per effetto delle disposizioni recate dal D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135, il ricorso agli operatori individuati con gli Accordi Quadro risulta obbligatorio non solo per l'esecuzione degli interventi richiesti dalle Amministrazioni rientranti nel perimetro della procedura qui descritta, ma anche per gli interventi gestiti dal **Ministero della Difesa** e dal **Ministero della Cultura**.

Inoltre, in virtù della Convenzione sottoscritta con l'Agenzia del Demanio il 28 Gennaio 2021, anche la Corte dei Conti può selezionare gli operatori sottoscrittori degli Accordi Quadro.

In relazione al singolo intervento da attivare, di importo pari o superiore a 40.000 euro, le cui lavorazioni siano ascrivibili alle **categorie di opere OG1, OG2 e OG11**, la Stazione Appaltante procederà, attraverso l'applicativo PTIM – Modulo "Gestione Contratti", alla selezione dell'operatore cui affidare l'esecuzione dei lavori tra quelli, aventi idonea qualificazione, inclusi negli Accordi Quadro. Nel caso non risultasse possibile individuare un operatore idoneo a causa delle peculiarità dell'intervento da eseguire, come comprovate e oggettivamente motivate dalla Stazione Appaltante (Provveditorato/Diges o singola Amministrazione, deputati a realizzare l'intervento a seconda che sia o meno incluso tra quelli del Sistema Accentrato delle Manutenzioni) e autorizzate dall'Agenzia, la selezione dell'impresa esecutrice potrà avvenire tramite apposita procedura, ai sensi della vigente normativa in materia, a cura della medesima Stazione Appaltante.

In virtù di quanto disposto nelle citate Convenzioni, i Provveditorati e la Diges del M.I.T., nonché le Amministrazioni utilizzatrici e l'Agenzia del Demanio, cureranno l'esecuzione degli interventi manutentivi loro affidati secondo la tempistica in esse indicata, mediante la formalizzazione di contratti di appalto con gli operatori sottoscrittori degli Accordi Quadro al momento vigenti. All'Agenzia spetta altresì la verifica e il monitoraggio in ordine alla corretta esecuzione delle lavorazioni, con particolare riferimento al rispetto di tempi, costi, modalità e risultati, nei termini indicati dal Protocollo d'intesa e puntualmente definiti nelle Convenzioni quadro.

MODALITÀ DI RICHIESTA AUTORIZZAZIONE ALL'UTILIZZO DELLE ECONOMIE DA RIBASSO.

Preme evidenziare come le economie di gara costituiscano una risorsa finanziaria da reinserire nell'ambito del Sistema Accentrato delle Manutenzioni al fine di soddisfare le sopraggiunte priorità di volta in volta emerse e pertanto i Provveditorati alle OO.PP. e le altre SS.AA. interessate dovranno provvedere al tempestivo assestamento dei relativi quadri economici.

Resta inteso che laddove in un appalto di lavori si ravvisi la necessità di eseguire **lavorazioni complementari** ovvero intervengano **costi aggiuntivi** (es. compensazione prezzi) che richiedano l'opportunità di un finanziamento integrativo, le Stazioni Appaltanti dovranno d'intesa con le Amministrazioni inoltrare motivata richiesta all'indirizzo dq.pianimanutentivi@agenziademanio.it, al fine di poter utilizzare le eventuali economie da ribasso rivenienti dall'affidamento dello stesso.

Per agevolare i flussi operativi e lo svolgimento dell'intero processo, l'Agenzia ha sviluppato a beneficio degli utenti del Sistema Accentrato delle Manutenzioni l'applicativo PTIM, articolato nelle sezioni sotto riportate.

- **PTIM fase 1:** sezione preposta alla raccolta della comunicazione dei fabbisogni da parte delle Amministrazioni relativamente alla previsione triennale dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che si prevede di effettuare sugli immobili in uso.
- **PTIM fase 2:** consente ai competenti PP.OO.PP. e altri uffici designati la gestione delle attività di validazione e assegnazione delle priorità tecniche per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di importo complessivo di progetto a partire da 100.000 euro.
- **PTIM fase 3:** concerne l'elaborazione del Piano Generale da parte dell'Agenzia del Demanio.
- **Gestione dei contratti di appalto:** applicativo che consente alle Stazioni Appaltanti la selezione in tempo reale dell'operatore economico aggiudicatario degli Accordi Quadro, da prenotare e a cui affidare l'esecuzione degli interventi manutentivi nei limiti delle tipologie di lavorazioni e importi previsti dagli accordi quadro.
- **Monitoraggio Manutentore Unico:** l'applicativo, ad uso delle Stazioni Appaltanti è finalizzato al monitoraggio dello stato di avanzamento con tutte le informazioni richieste (dati economici e temporali relativi allo stato di avanzamento degli interventi finanziati), ivi compreso l'eventuale aggiornamento delle tempistiche indicate nelle Convenzioni sottoscritte, anche ai fini della liquidazione delle richieste di pagamento.

Ulteriori indicazioni operative relativamente all'uso degli applicativi sono contenute negli appositi manuali, consultabili sul sito internet dell'Agenzia del Demanio nella sezione **PortalePa**.

BIM

L'Agenzia sta costruendo, attraverso la rilevazione del patrimonio con tecnologia BIM, una importante **conoscenza digitale** dei beni dello Stato, al fine di fornire progressivamente a codeste Amministrazioni un set di dati tecnico-fisici dell'immobile, fondamentali per la relativa gestione (come ad esempio i dati sul ciclo vita impianti, etc.) e con l'obiettivo di addivenire ad una **manutenzione «predittiva»**.

□ D.L. n. 98/2011, art.12 e il successivo Decreto interministeriale 8/10/2012

Norma istitutiva del Sistema Accentrato delle Manutenzioni

□ D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135

Norma che individua l'Agazia come **centrale di committenza** per l'individuazione degli operatori economici a cui affidare l'esecuzione di tutti gli interventi manutentivi sugli immobili, mediante accordi quadro, fatte salve le eccezioni specificatamente previste

□ Art. 26 del D.L. 17 maggio 2022 n. 50 (cd. Decreto Aiuti)

Norma che prevede le compensazioni per fronteggiare gli aumenti eccezionali dei prezzi di taluni materiali da costruzione

□ Art. 9 del D.L. 68/2022, convertito con modificazioni dalla Legge 5 agosto 2022, n. 108

Norma che rettifica il suddetto art. 12 relativamente all'iter di affidamento degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nell'ambito del Sistema Accentrato delle manutenzioni, con l'obiettivo di efficientare l'intero processo dalla fase della programmazione fino alla realizzazione degli interventi e il relativo impiego dei fondi, favorendo sinergie operative tra opere coesistenti sul medesimo immobile tra Provveditorati alle OO.PP. e Agenzia del Demanio. Inoltre, sempre per favorire forme di razionalizzazione dei costi e coordinamento tra più lavorazioni, la norma prevede in particolare che:

- ferma restando la competenza esclusiva delle Amministrazioni usuarie rispetto alla piccola manutenzione nonché all'adeguamento ex D.Lgs.81/2008, è introdotta la possibilità di finanziare e realizzare, nell'ambito del Sistema Accentrato delle manutenzioni, l'esecuzione anche di opere relative alla messa a norma degli impianti o correlate alle norme in materia di prevenzione incendi, con l'obiettivo di garantire il coordinamento con altri interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi ai sensi delle lettere a) e b) del comma 2 e del comma 5 del predetto art. 12;
- "l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria ovvero di manutenzione straordinaria dei lavori di importo in ogni caso inferiore a 100.000 euro, di cui al comma 2, lettere a) e b), è curata, senza nuovi o maggiori oneri, direttamente dalle amministrazioni utilizzatrici degli immobili";