



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

Roma, 21.06.17
prot. 2017/ 8546 /DGP

*Trasmesso per posta elettronica,
non segue originale*

Alle Amministrazioni
di cui all'allegato elenco

Alle Direzioni regionali
dell'Agenzia del demanio
loro sedi

Oggetto: Chiarimenti relativi all'emissione del provvedimento di Nulla Osta alla stipula dei contratti di locazione nel caso di beni da sottoporre a lavori ovvero di immobili ancora da realizzare.

Si fa seguito alle pregresse comunicazioni con le quali quest'Agenzia ha fornito istruzioni in merito all'attività di razionalizzazione degli spazi in uso alle Amministrazioni dello Stato ed alla procedura di emissione del provvedimento di Nulla Osta necessario per la stipula ed il rinnovo dei contratti di locazione.

Al riguardo, con particolare riferimento alle fattispecie nelle quali sia necessario procedere alla realizzazione di lavori, si ritiene utile fornire le seguenti precisazioni.

Con riguardo alle ipotesi di **immobili già realizzati da sottoporre a lavori di ristrutturazione**, si richiamano le istruzioni già fornite in merito da quest'Agenzia con nota prot.n.7595 del 19.03.2013. In tale fattispecie il provvedimento di Nulla Osta potrà essere rilasciato, in via del tutto eccezionale, solo a condizione che nel contratto di locazione siano inserite specifiche clausole che impongano alla proprietà l'esecuzione dei previsti interventi e la produzione, entro termini certi, delle conseguenti certificazioni/dichiarazioni, nonché un'apposita clausola risolutiva espressa per le ipotesi di inadempimento.

Con particolare riferimento, invece, alla locazione passiva di **immobili ancora da costruire**, si precisa che questa Agenzia non può rilasciare provvedimenti di nulla osta alla stipula relativi a beni non esistenti.

Tale indirizzo si pone in linea con l'orientamento assunto da recenti e autorevoli pronunce giurisprudenziali (sentenza della Corte di Giustizia del 10.07.2014 nella causa C-213/13 e sentenza del Consiglio di Stato-Adunanza Plenaria del 09.06.2016, nr.11), che hanno rilevato come un negozio giuridico avente ad oggetto una locazione di "cosa futura" tra una PA e un soggetto privato debba essere qualificato come appalto di lavori.

La costruzione del bene per le esigenze dell'Amministrazione, infatti, costituisce l'oggetto principale del negozio rispetto all'elemento locativo, che assume un ruolo accessorio nel complesso dell'operazione.



Pertanto, la conclusione di un contratto di locazione al di fuori delle procedure relative all'affidamento degli appalti di lavori deve considerarsi posta in essere in elusione delle norme comunitarie che regolano la materia.

In ragione di quanto sopra, il Nulla Osta alla stipula sarà rilasciato da questa Agenzia unicamente con riguardo ad immobili già realizzati.

Cordiali saluti

Roberto Reggi



Allegati: nota Agenzia del demanio, prot. n. 7595, del 19 marzo 2013



INDIRIZZI IN ALLEGATO

Alla Presidenza del Consiglio dei Ministri
Dipartimento per i Servizi Strumentali
Gestione Immobili
Via della Mercede, 96
00187 Roma
dss@pec.governo.it

Alla Presidenza del Consiglio dei Ministri
Dip. delle Gioventu' e del Servizio Civile Nazionale
Ufficio per il Servizio Civile Nazionale
Via della Ferratella in Laterano, 51
00184 Roma
dgioventuescn@pec.governo.it
segreteriaadgscn@governo.it
info@gioventu.it
urp@serviziocivile.it

Alla Presidenza del Consiglio dei Ministri
Dip. per la Protezione civile
Risorse umane e strumentali
Via Ulpiano 11
00193 Roma
protezionecivile@pec.governo.it
ufficio.rus@protezionecivile.it

Al Ministero degli Affari Esteri
Direzione generale per l'amministrazione,
l'informatica e le comunicazioni
Piazzale della Farnesina, 1
00194 Roma
dgai.segreteria@cert.esteri.it
segreteria.dgai@esteri.it

E p.c. Al Ministero degli Affari Esteri
Gabinetto del Ministro
Piazzale della Farnesina, 1
00194 Roma
gabinetto.ministro@cert.esteri.it

Al Ministero dell'Interno
Dipartimento per le politiche del personale
dell'amministrazione civile e per le risorse
strumentali e finanziarie
Direzione centrale per le risorse finanziarie e
Strumentali
Area IX – Affari Patrimoniali
Piazza del Viminale n. 1
00184 Roma
risorsefinanziarie.prot@pec.interno.it

Al Ministero dell'Interno
DIA
Via Torre Mezzavia 9/121
00173 - Roma
gabinetto@dia-net.it

Al Ministero dell'Interno
Dipartimento dei Vigili del Fuoco, del soccorso pubblico
e della difesa civile
Direzione centrale per le risorse logistiche e strumentali
Via Cavour n. 5
00185 Roma
ril.sediservizio@cert.vigilfuoco.it
ril.sediservizio@vigilfuoco.it

Al Comando Generale dell'Arma dei Carabinieri
IV Reparto – SM - Ufficio Infrastrutture
Viale Romania, 45

00197 Roma

crm33305@pec.carabinieri.it

cginfracs@carabinieri.it

Al Comando Generale dell'Arma dei Carabinieri

Comando unità per la tutela forestale, ambientale e agroalimentare

Ufficio Logistico

via Carducci, 5

00187 – Roma

utfaalogi@forestale.carabinieri.it

Al Ministero dell'Interno

Dipartimento della Pubblica Sicurezza

Direzione Centrale dei Servizi Tecnico-Logistici

e della Gestione Patrimoniale

Servizio gestioni contratti e forniture

Via del Castro pretorio

00185 Roma

presidi.poliziadistato@interno.it

accasermamento.ps@interno.it

accasermamento.cc@interno.it

dipps.accasermamentops@pecps.interno.it

dipps.segreteriaaccasermamento.cc@interno.it

dipps.accasermamentocc@pecps.interno.it

Ministero dell'Interno

Direzione Centrale Polizia Criminale

Viale dell'Arte, 81

00144 Roma

scp_4d@interno.it

E p.c. Al Ministero dell'Interno

Gabinetto del Ministro

Piazza del Viminale n. 1

00184 Roma

gabpers.prot@pec.interno.it
gabinetto.ministro@pec.interno.it

Al Ministero della Giustizia
Dipartimento dell'organizzazione giudiziaria,
del personale e dei servizi
Direzione generale delle risorse materiali e delle tecnologie
– Ufficio IV - Gestione immobili
Via Arenula, 70
00186 Roma
prot.dog@giustiziacert.it

Al Ministero della Giustizia
Dipartimento dell'amministrazione penitenziaria
Direzione delle risorse materiali, dei beni e dei servizi
Largo Luigi Daga, 2
00164 Roma
dap@giustiziacert.it
dgrisorse.dap@giustizia.it

Al Ministero della Giustizia
Dipartimento per la giustizia minorile
Direzione generale delle risorse materiali, dei beni e dei servizi
Via Damiano Chiesa, 24
00136 Roma
dgrisorse.dgmc@giustizia.it
dgrisorse.dgm@giustiziacert.it

E p.c. Al Ministero della Giustizia
Gabinetto del Ministro
Via Arenula, 70
00186 Roma
capo.gabinetto@giustiziacert.it
centrocifra.gabinetto@giustiziacert.it
segreteria.gabinetto@giustiziacert.it

Al Ministero della Giustizia
Ufficio Centrale Archivi Notarili - Servizio III
Via Padre Semeria, n. 95
00186 Roma
ucan@giustiziacert.it

Al Ministero della Difesa
Segretariato Generale della Difesa e Direzione Nazionale degli Armamenti
Direzione dei Lavori e del Demanio
2° Reparto - 5^ Divisione – 1^ Sezione
P.za della Marina, 4
00196 Roma
geniodife@postacert.difesa.it
g-urp@geniodife.difesa.it
geniodife@geniodife.difesa.it

E p.c. Al Ministero della Difesa
Gabinetto del Ministro
Via XX Settembre 8
00187 Roma
dirgen@geniodife.difesa.it

Al Ministero dell'Economia e delle Finanze
DAG - Dipartimento dell'Amministrazione
Generale, del Personale e dei Servizi
Dir. per la Razionalizzazione degli immobili, degli Acquisti, della Logistica e degli Affari
Generali
Via XX Settembre 97
00187 Roma
capodipartimento.dag@pec.mef.gov.it
dcla.dag@pec.mef.gov.it
protocolloscaq.dag@tesoro.it
uff7dcla.dag@tesoro.it

Al Ministero dell'Economia e delle Finanze
Consiglio di Presidenza della Giustizia Tributaria
Via Solferino, 15
00185 Roma

nsd.cpgt.protocollo@finanze.it

ufficiosegreteriaCPGT@pce.finanze.it

ufficiosegreteriaCPGT@finanze.it

Al Ministero dell'Economia e delle Finanze
Dipartimento del Tesoro
Valorizzazione dell'Attivo e Patrimonio Pubblico
Patrimonio della P.A.
Via XX Settembre 97
00187 Roma

dt.segreteria.direzione8@tesoro.it

dipartimento.tesoro@pec.mef.gov.it

Al Ministero dell'Economia e delle Finanze
Dipartimento delle Finanze
Dir. Giustizia Tributaria
Via dei Normanni, 5
00184 Roma

df.dgt@pce.finanze.it

df.dgt.segreteria@finanze.it

df.dgt.ufficio07@finanze.it

E p.c. Al Ministero dell'Economia e delle Finanze
Gabinetto del Ministro
Via XX Settembre, n. 97
00187 Roma

segreteria.capogabinetto@tesoro.it

ufficiodigabinetto@pec.mef.gov.it

E p.c. Al Ministero dell'Economia e delle Finanze
Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato
Ispettorato Generale di Finanza - Ufficio IX

Via XX Settembre, n. 97

00187 Roma

rqs.segreteria.igf@tesoro.it

rqs.ragionieregenerale.coordinamento@pec.mef.gov.it

E p.c. Al Ministero dell'Economia e delle Finanze

Dipartimento delle Finanze

Direzione Agenzie ed Enti della Fiscalità

Via dei Normanni,5

00184 Roma

df.daf.segreteria@finanze.it

df.daf@pce.finanze.it

Alla Scuola Nazionale dell'Amministrazione – SNA

Via dei Robilant, 11

00135 Roma

sspa@sspapc.it

protocollo@pec.sna.gov.it

Al Comando Generale della Guardia di Finanza

IV Reparto Logistica – Ufficio Infrastrutture

Via XXI Aprile n. 51 - 00162 Roma

RM0014730406@gdf.it

comando.generale@pec.gdf.it

Al Ministero dello Sviluppo Economico

Direzione del Personale

Via Molise, 2 - Via Veneto, 33

00187 Roma

Ufficio per gli affari generali e per le risorse

00187 Roma

uagr.segreteria@pec.sviluppoeconomico.gov.it

dqrob.div04@pec.mise.gov.it

dqrob.dg@pec.mise.gov.it

E p.c. Al Ministero dello Sviluppo Economico
Gabinetto del Ministro
Via Molise, 2 - Via Veneto, 33
00187 Roma
segreteria.capogabinetto@mise.gov.it
gabinetto@pec.mise.gov.it

Al Ministero delle Politiche Agricole
Alimentari e Forestali
Dipartimento dell'Ispettorato centrale della tutela
della qualità e della repressione frodi dei prodotti
agroalimentari
ICQRF
Via del Fornetto, 85
00149 Roma
aoo.pref@pec.politicheagricole.gov.it
icqrf.roma.laboratorio@mpaaf.gov.it
pref4@pec.politicheagricole.gov.it

Al Ministero delle Politiche Agricole
Alimentari e Forestali
Dipartimento dell'Ispettorato Centrale della Tutela della Qualità e Repressione Frodi dei
Prodotti Agroalimentari
Direzione Generale per il Riconoscimento degli Organismi di Controllo e Certificazione e
Tutela del Consumatore
VICO III
Via Quintino Sella, n. 42
00187 – Roma
vico3@mpaaf.gov.it
vico3@pec.politicheagricole.gov.it

Al Ministero delle Politiche Agricole
Alimentari e Forestali
Dipartimento dell'Ispettorato centrale della tutela
della qualità e della repressione frodi dei prodotti
agroalimentari - Vico

Via Quintino Sella, 42 - 00187 Roma
Aoo.vico@pec.politicheagricole.gov.it
vico.direttore@mpaaf.gov.it
vico.segreteria@mpaaf.gov.it
vico.direzione@pec.politicheagricole.gov.it

Al Ministero delle Politiche Agricole
Alimentari e Forestali
Dipartimento delle politiche competitive,
della qualità agroalimentare, ippiche e della pesca
Direzione Generale degli Affari Generali,
delle Risorse Umane e per i rapporti con le Regioni e gli Enti Territoriali
Via XX Settembre, 20
00187 Roma
agret.direttore@mpaaf.gov.it
agret.segreteria@mpaaf.gov.it
seam.direzione@pec.politicheagricole.gov.it
agret1@mpaaf.gov.it
seam1@pec.politicheagricole.gov.it

E p.c. Al Ministero delle Politiche
Agricole Alimentari e Forestali
Gabinetto del Ministro
Via XX Settembre, 20
00187 Roma
urp@pec.politicheagricole.gov.it
capogabinetto.segr@mpaaf.gov.it

Al Ministero dell'Ambiente, della tutela
del Territorio e del Mare
Direzione generale degli affari generali e del personale
Divisione I – Logistica e Approvvigionamenti
Via Cristoforo Colombo, n. 44
00147 Roma
[DGServizi.Interni@pec.minambiente.it](mailto:DGservizi.interni@pec.minambiente.it)

AGP-UDG@minambiente.it

E p.c. Al Ministero dell'Ambiente, della
tutela del Territorio e del Mare
Gabinetto del Ministro
Via Cristoforo Colombo, n. 44
00147 Roma
segreteria.Capogab@PEC.minambiente.it
segreteria.capogab@minambiente.it

Al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
Dipartimento per le Infrastrutture, gli affari generali ed il personale
Direzione Generale del personale e degli affari generali
Via Nomentana, 2
00161 Roma
segreteria.diageper@mit.gov.it
dg.personale@pec.mit.gov.it

E p.c. Al Ministero delle Infrastrutture e dei
Trasporti
Gabinetto del Ministro
Via Nomentana, 2
00161 Roma
ufficio.gabinetto@pec.mit.gov.it
segr.capogabinetto@mit.gov.it

Al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
Comando Generale del Corpo delle Capitanerie di Porto
Viale dell'Arte, 16
00144 Roma
cgcp@pec.mit.gov.it

Al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali
Direzione Generale per le politiche del personale, l'innovazione organizzativa, il bilancio –
Ufficio Procedimenti Disciplinari (U.P.D.)
Divisione VI - Logistica e sicurezza delle sedi centrali e del territorio del Ministero

Via Flavia, 6 - 00187 Roma
dgpersonale.div6@pec.lavoro.gov.it
promano@lavoro.gov.it
ecigala@lavoro.gov.it

E p.c. Al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali
Gabinetto del Ministro
Via Veneto, 56
00187 Roma
gabinettoministro@@pec.lavoro.gov.it

Al Ministero della Salute
Ufficio Generale delle Risorse, dell'organizzazione e del
Bilancio
Viale Giorgio Ribotta 5
00144 Roma
dgpob@postacert.sanita.it
direzionepersonale@sanita.it

E p.c. Al Ministero della Salute
Gabinetto del Ministro
Lungotevere Ripa, 1
00153 Roma
gab@postacert.sanita.it
segr.capogabinetto@sanita.it

Al Ministero dell'Istruzione, dell'Università e
della Ricerca
Dipartimento per la programmazione e la
gestione delle risorse umane, finanziarie e strumentali
D.g. per le risorse umane e finanziarie
D.g. per i contratti, gli acquisti, i sistemi informativi e la statistica
Viale Trastevere, 76/A
00153 Roma
dgruf@postacert.istruzione.it

dgcasis@postacert.istruzione.it
consegnatario@postacert.istruzione.it
urp@istruzione.it

E p.c. Al Ministero dell'Istruzione,
dell'Università e della Ricerca
Gabinetto del Ministro
Viale Trastevere 76/A
00153 Roma
segreteria.cdg@istruzione.it
uffgabinetto@postacert.istruzione.it

Al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
Segretariato Generale
Via del Collegio Romano, 27
Roma
mbac-sg@mailcert.beniculturali.it
sg@beniculturali.it

Al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
Direzione Generale Archivi
Via San Michele , 22
00153 –Roma
mbac-dg-a@mailcert.beniculturali.it
dg-a@beniculturali.it

E p.c. Al Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Gabinetto del Ministro
Via del Collegio Romano, 27
Roma
mbac-udcm@mailcert.beniculturali.it
ministro.segreteria@beniculturali.it

E p.c. Alla Corte dei Conti
Servizio Affari Generali
Largo Morosini 1/A - 00192 Roma

direzionegenerale.gestioneaagg@corteconti.it

aagg.direzionegenerale@corteconticert.it

E p.c. Al Consiglio di Stato

Consiglio di Presidenza

Palazzo Spada

Piazza Capo di Ferro 13 - 00186 Roma

cds-servpresidenza@ga-cert.it

cds-affarigenerali@ga-cert.it

E p.c. Al Consiglio Nazionale Economia e Lavoro

Viale David Lubin, 2

00196 Roma

protocollo@postacert.cnel.it

ufficioaffarigenerali@postacert.cnel.it

All'Agenzia per la Rappresentanza Negoziabile
delle Pubbliche Amministrazioni

Direzione studi, Risorse e Servizi

Organizzazione, Sistemi Informativi e Comunicazione

Via del Corso, 476

00186 Roma

protocollo@pec.aranagenzia.it

ict@aranagenzia.it

All'Avvocatura Generale dello Stato

Uffici amministrativi - Ufficio I Affari generali e personale

Via dei Portoghesi 12 - 00186 Roma

ufficio1.affarigenerali@avvocaturastato.it

roma@mailcert.avvocaturastato.it

All'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli

(sede Dogane)

Direzione Centrale Amministrazione e Finanza

Ufficio acquisti

Via Mario Carucci, 71

00143 Roma

dogane@pce.agenziadogane.it

dogane.amministrazione.acquisti@agenziadogane.it

(sede Monopoli di Stato)

Monopoli – Uffici Centrali

Piazza Mastai, 11

00153 Roma

monopoli.ufficiovicedirettore@pec.aams.it

(sede Monopoli di Stato)

Direzione Centrale Coordinamento direzioni territoriali

Ufficio coordinamento operativo

Piazza Mastai, 11

00153 Roma

monopoli.coordinamentooperativo@pec.aams.it

All'Agenzia delle Entrate

Direzione Centrale Amministrazione, Pianificazione e Controllo

Settore Logistica e Fornitori - Ufficio Immobili e Servizi Tecnici

Via del Giorgione, n. 159

00147 - Roma

dc.AmmPC.ist@agenziaentrate.it

agenziaentratepec@pce.agenziaentrate.it

All'ISTAT

Direzione Generale

Direzione centrale per l'attività amministrativa e gestione del patrimonio

via A. Depretis, 74 B

00184 Roma

aoo-istat@postacert.istat.it

dcap@istat.it

Agli Enti Pubblici (tramite Ministeri vigilanti)

Agli Enti ed Istituti di Ricerca (tramite le Amministrazioni di riferimento)



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

Roma, 19.03.2013
prot. 7595/DGPS-PF-PA-PL

E p.c.

*Trasmesso per posta elettronica
Non segue originale*

Alle Amministrazioni
di cui all'allegato elenco

*Trasmesso per posta elettronica
Non segue originale*

Al Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Gabinetto del Ministro
Via XX Settembre, n. 97
00187 Roma
segreteria.capogabinetto@tesoro.it
ufficiodigabinetto@pec.mef.gov.it

Al Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Dipartimento della
Ragioneria Generale dello Stato
Ispettorato Generale di Finanza –
Ufficio IX
Via XX Settembre, n. 97
00187 Roma
rqs.segreteria.igf@tesoro.it
rqs.ragioneriagenerale.coordinamento@pec.mef.gov.it

Al Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Dipartimento delle Finanze
Direzione Agenzie ed Enti
della Fiscalità
Via dei Normanni,5
00184 Roma
df.daf.segreteria@finanze.it
df.daf@pce.finanze.it

Al Commissario per il
programma della
razionalizzazione della
spesa pubblica
Via XX Settembre, n. 97
00187 Roma
segreteriacs@tesoro.it



Handwritten signatures and initials in the bottom left corner.

Oggetto: Rilascio del nulla osta alla stipula di contratti di locazione passiva – precisazioni acquisizione documentazione istruttoria in caso di locazione di immobile da sottoporre a lavori.

Si fa seguito a quanto già rappresentato in materia da questa Agenzia, al fine di richiamare l'attenzione di codeste Amministrazioni sull'importanza di attenersi alle indicazioni già fornite al riguardo, nonché allo scopo di precisare alcuni aspetti, meritevoli di approfondimento, attinenti all'iter procedurale di rilascio del nulla osta alla stipula.

L'esigenza di assicurare un maggiore contenimento della spesa ed un corretto svolgimento dell'iter finalizzato al rilascio del nulla osta alla stipula impone un puntuale adempimento agli obblighi più volte rappresentati ed un'accurata attività di aggiornamento del Portale PA-RATIO, sia con riferimento ai fabbisogni allocativi, sia con riguardo all'eventuale variazione delle attuali occupazioni.

Come segnalato con nota prot. 33415 del 5 dicembre 2012 (allegato 1), preme ribadire la necessità che codeste Amministrazioni si attivino tempestivamente rispetto alla scadenza del contratto per individuare ipotesi allocative meno onerose, anche decentrate, che consentano di conseguire risparmi di spesa per lo Stato.

Tale esigenza è stata di recente ribadita dal Legislatore nell'ambito della Legge n. 228 del 24 dicembre 2012 (legge di stabilità).

Quest'ultima, infatti, con riferimento all'anno 2013, ha tra l'altro disposto per le Amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della Legge n. 196/2009, nonché per le Autorità indipendenti, ivi inclusa la CONSOB, *il divieto di stipulare contratti di locazione passiva salvo che si tratti di rinnovi di contratti, ovvero la locazione sia stipulata per acquisire, a condizioni più vantaggiose, la disponibilità di locali in sostituzione di immobili dismessi ovvero per continuare ad avere la disponibilità di immobili venduti.*

Detta disposizione rende chiara la necessità di effettuare un'accurata scelta della soluzione maggiormente vantaggiosa tenendo conto dei canoni di locazione, dei consumi energetici, delle manutenzioni e dei vari costi di gestione degli immobili. Pertanto, una volta accertata, tramite quest'Agenzia, l'inesistenza di spazi idonei appartenenti allo Stato, le Amministrazioni interessate procederanno ad effettuare attente verifiche ai sensi dell'art. 1, comma 439 della Legge 311/2004 (c.d. principio di reciprocità), e ad accertare, per il tramite dell'Agenzia, la disponibilità di beni di proprietà degli enti pubblici non territoriali offerti in locazione nella misura agevolata di cui all'art. 3, comma 10 del D.L. 95/2012 convertito dalla Legge 135/2012, nonché a svolgere le prescritte indagini di mercato.

Oltre all'espletamento delle richiamate attività, l'adozione da parte di questa Agenzia del provvedimento di nulla osta alla stipula, presupposto essenziale per poter procedere alla sottoscrizione di nuovi atti di locazione o rinnovi, richiede l'acquisizione della documentazione istruttoria, già indicata con le note prot. 2119 del 23.01.2012 e prot. 32189 del 22.11.2012 (allegati 2 e 3), nonché di apposita dichiarazione, rilasciata dall'Amministrazione centrale interessata, attestante la disponibilità delle risorse finanziarie necessarie per il pagamento dei canoni, degli oneri e dei costi d'uso, per il periodo di durata del contratto di locazione.

A tal riguardo, si ritiene doveroso sottolineare l'inderogabilità della produzione da parte di codeste Amministrazioni di tali documenti, dei quali si allega una tabella

riepilogativa (allegato 4), al fine di svolgere le verifiche propedeutiche al rilascio del provvedimento di nulla osta.

- LOCAZIONE DI IMMOBILI DA SOTTOPORRE A LAVORI

Unica eccezione all'inderogabilità della produzione dei documenti necessari all'emissione del nulla osta alla stipula è costituita dall'ipotesi di locazione di un immobile da sottoporre a lavori che impediscano l'immediata produzione di talune certificazioni/dichiarazioni. In tali situazioni, si pone comunque come strettamente necessaria ed inderogabile la produzione dei seguenti atti per il rilascio del nulla osta:

1. Scheda Quadro Esigenziale *redatta mediante il Portale PA - Ratio* in conformità alla previsione triennale dei fabbisogni allocativi comunicati dall'Amministrazione centrale all'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 2, comma 222 della Legge 191/2009 (Finanziaria 2010)
2. Dichiarazione con la quale si attesti di aver provveduto in via preventiva ad effettuare, ai sensi dell'art. 1, comma 439 Legge 311/04 (Finanziaria 2005), i necessari accertamenti presso:
 - a. Regioni ed Enti Locali di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per verificare la disponibilità a locare propri immobili a titolo gratuito
 - b. Enti Pubblici e Privati, onde verificare la disponibilità degli stessi a locare propri immobili a canone agevolato allo Stato
3. Dichiarazione attestante l'avvenuto esperimento di indagini di mercato, come prescritto dall'art. 2, comma 222 della Legge 191/2009 (Finanziaria 2010), il relativo esito nonché le offerte sulla base delle quali è stata operata la scelta dell'immobile da assumere in locazione, e che il canone proposto è il migliore ottenibile sul mercato
4. Dichiarazione, rilasciata dall'Amministrazione centrale interessata, attestante la disponibilità delle risorse finanziarie necessarie per il pagamento dei canoni, degli oneri e dei costi d'uso, per il periodo di durata del contratto di locazione, tenendo altresì conto del tempo occorrente per l'esecuzione di eventuali lavori sull'immobile da parte della Proprietà
5. Dichiarazione asseverata a cura della Proprietà, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, attestante che l'immobile è legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, D.I.A. ecc.) ed ha destinazione *ufficio pubblico, caserma, ecc.*
6. Certificato rilasciato dal Comune attestante che la destinazione a *ufficio, caserma ecc.* è pienamente compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti.

La restante documentazione, verrà prodotta in ragione dello stato di avanzamento dei lavori comunicati e di quanto previsto nel nulla osta alla stipula.

Si tratta, a titolo di esempio, dei documenti relativi a:

1. dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, attestante che l'immobile:
 - a. è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (Legge 46/90 e successive modifiche e integrazioni)
 - b. è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (Legge 13/89 e successive modifiche e integrazioni)

c. è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni ("Requisiti dei luoghi di lavoro") in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro

2. certificato prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto;
3. attestato di certificazione energetica;
4. copia del certificato di agibilità.

Pertanto, il nulla osta alla stipula nell'ipotesi di immobili da sottoporre a lavori, sarà rilasciato in via del tutto eccezionale e "condizionato" all'inserimento nel contratto di locazione di apposite clausole che impongano alla proprietà l'esecuzione dei previsti interventi e la produzione, entro termini certi (specificatamente indicati in contratto), delle conseguenti certificazioni/dichiarazioni e che prevedano l'inserimento di una clausola risolutiva espressa per le ipotesi di inadempimento.

Inoltre, sempre nel nulla osta, sarà appositamente specificato che nel caso di mancato inserimento delle suddette clausole nello stipulando contratto di locazione, il nulla osta si intenderà come mai rilasciato, con la conseguenza che il contratto sarà, ad ogni effetto di legge, nullo come statuito dall'art.2, comma 222, della Legge 191/2009.

Detta nullità potrà essere rilevata anche dalla Direzione Regionale territorialmente competente di quest'Agenzia, alla quale, ai sensi del citato comma 222, l'Amministrazione dovrà trasmettere, entro e non oltre 30 giorni dalla data di stipula, copia del contratto annotato con gli estremi di registrazione presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Analogamente, l'Amministrazione interessata dovrà fornire alla Direzione Regionale competente tutti i documenti e le certificazioni acquisiti alla conclusione dei lavori prescritti entro 60 giorni poiché, conseguenzialmente all'inserimento della clausola risolutiva espressa come su indicato, nel caso in cui la proprietà non esegua gli interventi edilizi concordati e non produca la prescritta documentazione, il contratto in oggetto si intenderà risolto di diritto e il nulla osta dovrà considerarsi totalmente decaduto, aprendo, ove l'Amministrazione de quo abbia già iniziato ad occupare l'immobile, uno scenario di occupazione extracontrattuale da gestire e risolvere nel più breve tempo possibile.

Ed ancora, l'eventualità che l'affittando fabbricato sia utilizzato o meno dalla locatrice rileva in modo sostanziale in materia di pagamento del canone. Difatti a tal proposito e come qui di seguito rappresentate, possono esemplificarsi due fattispecie concrete nettamente distinte e separate:

- a) per quanto concerne gli immobili già occupati ed utilizzati dalle Amministrazioni, sia nei casi in cui si stipulino nuovi contratti, sia qualora si proceda al rinnovo dei rapporti locativi in essere, le stesse dovranno continuare a corrispondere il canone precedentemente pagato con gli abbattimenti di cui al D.L. 95/2012, sino all'ultimazione dei lavori ed alla presentazione della documentazione specificata nel nulla osta, allorché sarà possibile dare inizio al pagamento del nuovo canone congruito dall'Agenzia. Inoltre, nel frattempo, dovrà anche essere valutata, caso per caso, la possibilità di un'eventuale rimodulazione in diminuzione del canone pagato in ragione dell'impossibilità di utilizzo di alcune porzioni dell'immobile nelle more del completamento dei lavori.
- b) nelle ipotesi, invece, in cui trattasi di immobili non ancora utilizzati poiché sottoposti a lavori tali da non renderli immediatamente fruibili, evidentemente

il pagamento del canone congruito dall'Agenzia dovrà iniziare unicamente a seguito della conclusione di tutti gli interventi, della consegna dell'immobile stesso e della produzione di tutta la documentazione indicata nella nota. Di tale circostanza, si dovrà dare evidenza nel contratto di locazione, con l'inserimento di una apposita statuizione nell'ambito delle modalità di pagamento.

Resta inteso che gli interventi di ristrutturazione, da effettuare sugli immobili che le Amministrazioni intendono assumere in locazione, devono essere finalizzati esclusivamente al soddisfacimento delle inderogabili esigenze istituzionali delle medesime che dovranno essere già rese note nell'ambito delle preliminari ricerche di mercato.

Si ritiene utile richiamare l'attenzione sulla necessità che codeste Amministrazioni non assumano impegni con le proprietà che possano indurre queste ultime ad avviare eventuali interventi di adeguamento e di ristrutturazione degli immobili, in assenza del prescritto nulla osta alla stipula da parte dell'Agenzia.

Cordiali saluti.

Stefano Scalera



Allegati

- Nota prot. n. 33415 del 5.12.2012
- Nota prot. n. 2119 del 23.01.2012
- Nota prot. n. 32189 del 22.11.2012
- Prospetto riepilogativo documentazione per rilascio nulla osta alla stipula



