



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

Trasmessa per posta elettronica
Non segue originale

Roma, 20/01/2020
Prot. 2020/1105

Alle Amministrazioni
di cui all'allegato elenco

E p.c.
Alle Direzioni Territoriali
dell'Agenzia del Demanio
Loro sedi

Oggetto: Legge n.160 del 27.12.2019 (Legge di stabilità 2020) - Art.1, commi da 616 a 619 – Istruzioni operative afferenti la procedura da seguire per la rinegoziazione dei contratti di locazione passiva.

La Legge di Bilancio 2020 contiene talune disposizioni che hanno riflessi sulle attività di razionalizzazione degli spazi in uso alle Amministrazioni dello Stato e di riduzione della spesa per locazioni passive. Nel dettaglio le previsioni di cui all'art.1, commi da 616 a 619, hanno riconosciuto per una limitata durata temporale alle predette Amministrazioni la possibilità di procedere alla rinegoziazione dei contratti di locazione passiva, laddove conveniente.

La norma è espressamente rivolta alle Amministrazioni dello Stato di cui all'art.1, comma 2 del D.Lgs.165/2001, incluse la P.C.M., le Agenzie anche fiscali compresa l'Agenzia del Demanio, nonché gli Organi di Rilevanza Costituzionale ed ha ad oggetto i contratti di locazione passiva in immobili di proprietà privata, sia in essere che scaduti.

In particolare **per i contratti in corso** alla data di entrata in vigore della norma è riconosciuta alle Amministrazioni, laddove conveniente, la facoltà di proporre ai proprietari - entro 150 gg. dall'entrata in vigore della legge – la rinegoziazione dei rapporti in corso a fronte della stipula di un nuovo contratto della durata di anni 9 (anziché 6 secondo l'ordinaria durata contrattuale) ad un canone annuo commisurato al valore minimo locativo fissato dall'Osservatorio del mercato immobiliare ridotto del 15%. Entro 30 gg. dal ricevimento della citata proposta, la proprietà deve comunicare la propria accettazione, in mancanza della quale il contratto vigente continuerà a produrre effetti sino alla sua naturale scadenza.

Il richiamato disposto normativo prevede che le Amministrazioni, fornendo l'opportuna documentazione, verifichino con l'Agenzia del Demanio la convenienza dell'eventuale rinegoziazione, ovviamente laddove ci sia interesse delle P.A. a permanere nell'immobile già occupato.

Anche **per i contratti scaduti** alla data di entrata in vigore della norma le Amministrazioni avranno la facoltà di proseguire nell'utilizzo del bene per ulteriori 9 anni a fronte della medesima riduzione del canone come sopra indicata. Laddove il proprietario non aderisca alla proposta, le P.A., essendo il contratto scaduto, dovranno effettuare secondo le ordinarie procedure le ricerche di mercato per individuare una diversa e più conveniente soluzione allocativa.

Considerata la ristrettezza dei tempi previsti dal Legislatore per l'attuazione del dettato normativo, con il presente documento si intendono fornire a codeste Amministrazioni prime indicazioni di carattere operativo per consentire alle medesime di avviare le necessarie attività. Resta ferma la possibilità di fornire al riguardo ulteriori indicazioni o precisazioni che si



renderanno necessarie in considerazione di specifiche casistiche o problematiche eventualmente riscontrate nelle successive fasi attuative del disposto normativo.

Adempimenti a cura delle Amministrazioni – Comunicazione interesse al mantenimento del bene.

Con l'intento di semplificare i flussi comunicativi e supportare codeste P.A. nelle varie attività da porre in essere – ivi inclusa la valutazione sulla convenienza - questa Agenzia ha provveduto a creare - **per le locazioni passive e per gli immobili conferiti ai Fondi FIP e FP1** - nell'applicativo informatico PORTALE-PA-RATIO, all'interno del dettaglio della singola occupazione, una sezione dedicata denominata *“Rinegoziazione canone ai sensi della L.160/2019, art.1, comma 616 e ss.”*, già disponibile a sistema, di cui si riporta di seguito la schermata.

In tale sezione codeste Amministrazioni – sia per le occupazioni con contratti in corso che per quelle con contratti già scaduti alla data di entrata in vigore della norma (01.01.2020) - saranno tenute a **compilare entro il termine del 28.02.2020 unicamente il campo evidenziato con la lettera A - “Interesse alla rinegoziazione del canone”** - per confermare o meno il proprio interesse a mantenere in uso l'immobile occupato per ulteriori 9 anni.

PortalePA RATIO E2e-mail Report Export Excel

Rettifica occupazione riepilogo dati inseriti

Home / Elenco occupazioni / Rettifica occupazione

Salva

Riepilogo Dati Geografici Immobile

Google
Questa pagina non carica correttamente Google Maps.
Sei il proprietario di questo sito web?

Tipo Unita: Locazione Passiva
Regione: LAZIO
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Indirizzo: Piazza della Trinità dei Pellegrini 34
Cap: 00186
Zona: CENTRALE

Riepilogo Tipo Unita'

Tipo Unita: Locazione Passiva

Riepilogo Commenti Interni

Commenti interni dell'Agenzia del demanio
Dato richiesto Dato inserito
Commenti interni dell'Agenzia del demanio

Riepilogo Dati Amministrativi Locazione Passiva Salva

Dettagli occupazione

Dato richiesto	Dato inserito
Specifiche occupazione/indirizzo	
Codice bene	
Presidio Territoriale di pubblica sicurezza e/o di pubblico soccorso	SI
Amministrazione Centrale	MINISTERO DELL'INTERNO
Amministrazione Utilizzatrice	ARMA DEI CARABINIERI
Ufficio Utilizzatore	CC PIAZZA FARNESE
Tipo Proprietà	Privato
Proprietà	Consiglio di Stato - Segretariato Giustizia Ammva
Note	Fabbriogni 2014 modificati dalla DG dell'Agenzia del demanio a seguito delle indicazioni contenute nella mail dell'Amministrazione del 23.04.2014

Dati relativi all'intero edificio

Dato richiesto	Dato inserito
Percentuale spazi occupati	
Presenza privati	NO
Presenza altre Amministrazioni centrali	NO
Presenza Amministrazioni locali	NO
Amministrazioni locali presenti	

Contratto

Dato richiesto	Dato inserito
Extrascontrattuale	NO
Data decorrenza	11/02/2012
Anni durata	6
Data scadenza	10/02/2018
Data registrazione	
Registrazione	
Canone annuo da contratto	66,945,42

Dati canone/indennità pagato all'attualità

Dato richiesto	Dato inserito
Canone/indennità pagato all'attualità	66,945,42
Anno di riferimento canone/indennità pagato all'attualità	2019
Iva dovuta	NO
Importo Iva	

Rinegoziazione canone ai sensi della L.160/2019 art.1 comma 616

Dato richiesto	Dato inserito
Interesse alla rinegoziazione del canone	SI
Superficie ragguagliata	
Canone	
Canone abbattuto del 15%	
Convenienza economica	
Risparmio conseguibile	
Accettazione del canone da parte proprietà	
Bilancio N.O.	

Riepilogo Situazione Attuale Salva

Numero dipendenti

Dipendenti	Numero
Occupazione priva di personale	NO
Personale che occupano stabilmente l'edificio (addetti)	7
Direnti	0
Non direnti	24

Destinazioni d'uso (mq)

Destinazione	mq
Autorimesse	
Ufficio	60,00
Archivi	34,00
Magazzini	75,00
Biblioteche	
Ambulatori	
Laboratori	
Mense	
Aule	
Alloggi	105,00
Altro	75,00

Superfici

Tipo Superficie	mq
Lorda	357,00
Scoperta	

Posti Auto

Tipologia	Numero
Posti auto	

Archivi

Superficie complessiva Archivi: 34,0

Tipologia Archivio	Entro terra mq	Fuori terra mq	Totale	%	Compattato
Archivio Corrente	34,00		34	100	NO
Archivio Deposito			0	0	NO

Sviluppo Scaffalatore (ml)

Tipologia Archivio	Entro terra ml	Fuori terra ml	Totale
Archivio Deposito		0	

Superficie fuori terra destinabile ad ufficio (mq)

Tipologia Archivio	Fuori terra mq	%
Archivio Corrente		
Archivio Deposito		

Rinegoziazione canone ai sensi della L. 160/2019 art1 comma 616

Dato richiesto	Dato inserito
A Interesse alla rinegoziazione del canone	SI
Superficie ragguagliata	
Minimo OMI	
Canone	
Canone abbattuto del 15%	
Convenienza economica	
Risparmio conseguibile	
Accettazione del canone da parte proprietà	
Rilascio N.O.	

Campo da compilare a cura delle Amministrazioni, che dovranno indicare il loro interesse a mantenere in uso l'immobile per ulteriori 9 anni. Per accedere alla schermata di compilazione basta selezionare il tasto "rettifica" identificato con il numero 1 nell'immagine precedente.

Data la ristrettezza dei tempi previsti dalla norma, al fine di orientare proficuamente le attività, **si raccomanda a codeste Amministrazioni di effettuare una ponderata e consapevole valutazione** in merito alla effettiva volontà di mantenere in uso il bene, anche verificando preliminarmente l'eventuale disponibilità dei proprietari alla rinegoziazione dei contratti alle condizioni previste dalle disposizioni in esame.

Codeste Amministrazioni - per gli utilizzi che intendono mantenere in uso e per i quali quindi è stata selezionato l'apposito campo "si" - dovranno **entro il termine del 28.02.2020:**

- **fornire ogni documentazione** necessaria a consentire alle Direzioni Territoriali dell'Agenzia del Demanio la corretta quantificazione del nuovo canone locativo calcolato in base ai parametri previsti dalla norma;

- **verificare la correttezza** dei dati presenti sul Portale PA-RATIO con particolare riguardo al campo relativo al "**canone/indennità pagato all'attualità**", in quanto tale dato sarà utilizzato dalle Direzioni Territoriali dell'Agenzia per valutare la convenienza economica alla rinegoziazione.

Nei casi in cui codeste Amministrazioni non provvedano a fornire le informazioni sopra richieste, questa Agenzia non potrà procedere alla quantificazione dei nuovi canoni.

Si precisa che l'attività richiesta non dovrà essere svolta per tutte quelle occupazioni già inserite in piani di razionalizzazione la cui conclusione è prevista nel breve periodo in quanto per tali operazioni continuerà a trovare attuazione il percorso di razionalizzazione già individuato.

Per gli immobili conferiti al Fondi Immobili Pubblici (FIP) ed al Fondo Patrimonio Uno (FP1), codeste Amministrazioni dovranno procedere a selezionare il campo "Interesse alla rinegoziazione del canone"; a tal riguardo seguiranno a breve ulteriori indicazioni condivise con il Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'Economia e delle Finanze relative alle modalità operative da porre in essere nella fattispecie.

Adempimenti a cura delle Direzioni Territoriali dell'Agenzia del Demanio – Calcolo del nuovo canone sulla base del valore minimo OMI ridotto del 15%.

Per le occupazioni per le quali le P.A. confermeranno l'interesse al mantenimento (selezionando la voce "si"), **le Direzioni Territoriali dell'Agenzia del Demanio provvederanno a calcolare entro il termine del 30.04.2020 l'eventuale nuovo canone locativo** quantificato sulla base del valore minimo OMI e ridotto del 15% - come previsto dalla

norma - onde consentire alle Amministrazioni di valutare la convenienza economica dell'eventuale rinegoziazione e di proporre poi alle proprietà la stipula di un nuovo contratto.

Rinegoziazione canone ai sensi della L. 160/2019 art1 comma 616

Dato richiesto	Dato inserito
Interesse alla rinegoziazione del canone	SI
B Superficie ragguagliata	Campi da compilare a cura delle Direzioni Territoriali dell'Agenzia del Demanio
Minimo OMI	
Canone	
Canone abbattuto del 15%	
Convenienza economica	
Risparmio conseguibile	
Accettazione del canone da parte proprietà	
Rilascio N.O.	

Le Direzioni Territoriali di questa Agenzia, una volta che le Amministrazioni avranno espresso il loro interesse a proseguire nell'utilizzo del bene, inseriranno a sistema il valore della superficie ragguagliata ed il valore del canone minimo OMI relativo alla zona di riferimento. Il sistema in automatico calcolerà il "Canone" ed il "Canone abbattuto del 15%".

Il sistema indicherà, se il valore del "Canone abbattuto del 15%" è minore del "Canone/indennità pagato all'attualità", la "Convenienza economica" e calcolerà il "Risparmio conseguibile" come differenza tra i due valori sopra indicati. Va da sé che tale valore sarà funzione del grado di aggiornamento da parte delle PA della misura del canone / indennità attuali indicati a sistema.

Per le occupazioni per le quali le Amministrazioni nel campo "Interesse alla rinegoziazione del canone" non abbiano provveduto a selezionare alcuna voce (né "sì", né "no"), si intenderà automaticamente escluso l'interesse al mantenimento in uso del bene e pertanto questa Agenzia non provvederà per tali utilizzi a calcolare il canone ridotto previsto dalla norma, così come non si procederà alla quantificazione dei nuovi canoni per tutte le occupazioni per le quali le P.A. non abbiano provveduto a fornire le informazioni richieste.

Esito della valutazione sulla convenienza e successive fasi

Codeste Amministrazioni potranno visualizzare l'esito della quantificazione del nuovo canone, effettuata da questa Agenzia, direttamente consultando il sistema e, appurata la sussistenza della convenienza economica, potranno - entro il termine di 150 gg. dall'entrata in vigore della norma - proporre alle proprietà la rinegoziazione del contratto al nuovo canone stimato, specificando alle medesime Proprietà che gli immobili dovranno essere conformi a tutte le prescrizioni previste in materia di locazioni passive. La comunicazione in parola andrà inviata per conoscenza alle Direzioni Territoriali di questa Agenzia territorialmente competenti, al fine di monitorare l'avanzamento della procedura.

Nel caso di accettazione della proposta da parte della proprietà nel rispetto dei termini indicati dalla norma (30 gg. dal ricevimento della proposta), codeste Amministrazioni dovranno tempestivamente darne notizia alle Direzioni Territoriali dell'Agenzia del Demanio ed al contempo, ai fini del rilascio del N.O. alla stipula, dovranno fornire alle stesse tutta la consueta documentazione.

Nell'applicativo informatico PORTALE-PA-RATIO alla sezione dedicata denominata "Rinegoziazione canone ai sensi della L.160/2019, art.1, comma 616 e ss.", sarà visibile negli appositi campi - "Accettazione del canone da parte della proprietà" - sotto evidenziato con la lettera C e "Rilascio N.O." sotto evidenziato con la lettera D, gli esiti della procedura avviata, che saranno compilati a cura delle Direzioni Territoriali di questa Agenzia.

Rinegoziazione canone ai sensi della L. 160/2019 art1 comma 616	
Dato richiesto	Dato inserito
Interesse alla rinegoziazione del canone	SI
Superficie ragguagliata	
Minimo OMI	
Canone	
Canone abbattuto del 15%	
Convenienza economica	
Risparmio conseguibile	
C Accettazione del canone da parte proprietà	} Campi da compilare a cura delle Direzioni Territoriali dell'Agenzia del Demanio
D Rilascio N.O.	

Si rammenta che nei casi in cui la proprietà non sia disponibile ad accettare la proposta di rinegoziazione del canone - nel caso di contratto in essere - lo stesso continuerà a produrre i suoi effetti sino alla sua naturale scadenza, mentre - nel caso di contratto scaduto - codeste Amministrazioni dovranno attivarsi per ricercare una nuova soluzione allocativa.

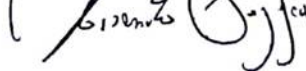
Si richiama in ultimo l'attenzione sul rispetto delle stringenti tempistiche previste dalla norma, evidenziando al riguardo come quest'ultima conceda la possibilità di rinegoziare i contratti solo per un limitato periodo di tempo, al termine del quale non sarà più possibile per le P.A. esercitare tale facoltà.

Cordiali saluti

Il Direttore Legale Contenzioso
e Rapporti Istituzionali
Anna Lilli



Il Direttore Governo
del Patrimonio
Alessandro Foggia



Il Presidente della Commissione
di Congruità
Pier Giorgio Allegroni

