



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

Direzione Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato

Gestione Patrimonio e Fabbisogni

Fabbisogni PA – Fondi Immobiliari

Roma, 25.03.2013

prot. 2196

E p.c.

*Trasmesso per posta elettronica
Non segue originale*

Alle Amministrazioni
di cui all'allegato elenco

Ministero dell'economia e delle finanze
Dipartimento del tesoro
Valorizzazione dell'Attivo e Patrimonio
Pubblico

dt.segreteria.direzione8@tesoro.it

dipartimento.tesoro@pec.mef.gov.it

Non segue originale

Agenzia del demanio

Direzioni Regionali

Trasmesso via email

Non segue originale

**Oggetto: Fondi Immobiliari ex articolo 4 Legge n. 410/2001 (FIP e Patrimonio UNO) –
Adempimenti delle Amministrazioni utilizzatrici dei beni conferiti ai Fondi.**

Come è noto le disposizioni normative di cui all'art 4 della L 410/2001, e successive modificazioni, nonché i decreti e gli atti (contratti di locazione e disciplinari di assegnazione) che ne sono conseguiti, hanno disciplinato la costituzione di Fondi immobiliari chiusi, Fondo Immobili Pubblici ("FIP") e Fondo Patrimonio Uno ("FP1") e l'apporto ad essi, da parte dello Stato, di immobili in uso alle Amministrazioni pubbliche nonché il ruolo dell'Agenzia del demanio di "Conduttore unico" dei compendi. Le disposizioni in argomento hanno, altresì, previsto le obbligazioni poste a carico di codeste Amministrazioni per la gestione, manutenzione, messa a norma dei beni in uso e per la corresponsione dei relativi canoni di locazione. In questi anni l'Agenzia del demanio è intervenuta più volte con proprie circolari a fornire indicazioni generali ovvero chiarimenti su singole questioni relative alla conduzione dei beni conferiti ai Fondi, richiamando l'attenzione di codeste Amministrazioni sugli impegni che le stesse, sottoscrivendo i disciplinari di assegnazione, hanno assunto, in via diretta nei confronti di questa Agenzia in qualità di Conduttore unico e, in via indiretta, nei confronti della Proprietà.

Si ritiene quindi utile riepilogare nel presente documento gli specifici adempimenti e attività che ciascuna Amministrazione è tenuta a svolgere, al fine di consentire una corretta gestione dei beni, ancorché non più di proprietà dello Stato, e l'ottimale utilizzo degli spazi anche per tener conto delle più recenti disposizioni in materia di razionalizzazione e contenimento della spesa pubblica.



GESTIONE DEGLI SPAZI ASSEGNATI

Il Disciplinare di Assegnazione, all'art. 6, prevede che ciascun soggetto assegnatario dovrà farsi carico direttamente di ogni spesa, costo o onere connessi all'utilizzo degli immobili, tra cui, a titolo esemplificativo le utenze, il riscaldamento, il condizionamento, le spese di gestione ordinaria in genere, le tasse di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, le concessioni di passi carrabili e le altre tasse, oneri e contributi locali riferibili agli immobili.

Codeste Amministrazioni devono utilizzare gli spazi conformemente alla destinazione d'uso esistente al momento dell'assegnazione e sono ammessi cambi di destinazione solo previa autorizzazione della Proprietà e acquisizione a proprie spese dei necessari permessi e/o autorizzazioni ai sensi dei regolamenti edilizi e strumenti urbanistici vigenti.

✓ **Gestione degli "spazi comuni"**

Si forniscono di seguito indicazioni in merito alla gestione degli spazi posti all'interno di immobili utilizzati da più Amministrazioni, di uso comune a queste ultime.

In primo luogo si rileva che la gestione di tali spazi non trova una disciplina né nel Contratto di locazione né nei Disciplinari di assegnazione. In assenza di ciò non si può che far riferimento ai rapporti negoziali regolati dai suddetti atti che prevedono che ogni onere gestionale sull'immobile gravante sull'Agenzia del demanio, in qualità di Conduttore unico, sia direttamente "ribaltato" sull'Amministrazione utilizzatrice. Qualora l'immobile sia assegnato a più Amministrazioni, gli oneri gestionali relativi agli spazi di uso comune, non possono che ritenersi attribuiti pro quota alle medesime.

Riguardo all'individuazione del soggetto responsabile della gestione degli spazi in questione, si è riscontrato che a partire dalla data di conferimento ai fondi, tale attività è stata svolta, salvo casi di accordi diversi, dalle Amministrazioni utilizzatrici maggiormente rappresentative per superficie occupata. Ciò tra l'altro in linea con la prassi consolidata per gli immobili di proprietà dello Stato assegnati in uso governativo.

Alla luce di quanto sopra, sarà cura dell'Amministrazione utilizzatrice maggiormente rappresentativa per superficie occupata provvedere alla gestione degli spazi in questione, ripartendo i relativi oneri economici tra le Amministrazioni utilizzatrici pro quota in misura proporzionale alle superfici assegnate in uso esclusivo.

✓ **Utilizzo degli spazi da parte di terzi funzionali**

Nel caso in cui codeste Amministrazioni siano interessate, per rispondere ad esigenze funzionali e/o accessorie alla proprie attività, ad inserire nell'immobile in uso, soggetti terzi, le medesime dovranno inviare formale richiesta alla Direzione Regionale competente di questa Agenzia. Nella richiesta dovrà essere indicato il soggetto selezionato dall'Amministrazione, mediante procedura ad evidenza pubblica, per lo svolgimento del servizio, nonché la tipologia di attività che si intende esternalizzare (ad esempio, mensa per i dipendenti, barberia, guardania, etc) e la superficie netta da assegnare nell'immobile, che non potrà mai eccedere il 5% della superficie totale dello stesso. All'esito positivo della verifica sulla natura funzionale del servizio questa Agenzia procederà alla quantificazione del canone di locazione, che non potrà essere inferiore a quello che lo Stato corrisponde alla proprietà per quegli spazi, e alla stipula del contratto di sublocazione con il soggetto individuato dall'Amministrazione. La durata del contratto di

sublocazione sarà commisurata, oltre che ai vigenti obblighi di legge, anche alle scadenze previste nel contratto di locazione e a quelle determinate dall'esercizio del diritto di recesso.

Si evidenzia che diversa natura riveste il contratto di fornitura di servizi di competenza esclusiva di codeste Amministrazioni che provvederanno autonomamente a sottoscrivere i relativi contratti e a riscuotere i canoni. Al contratto di fornitura di servizi ad esempio si deve sempre fare riferimento nell'ipotesi di installazione di distributori automatici di cibo e bevande o per la regolarizzazione dei rapporti con i gestori di servizi di bar/mensa qualora la ditta individuata limiti esclusivamente la propria attività alla preparazione e distribuzione delle vivande, mentre i locali rimangono in capo all'Amministrazione così come le attrezzature, gli arredi nonché le utenze relative agli spazi utilizzati.

Per quanto attiene alle cabine elettriche si specifica che queste non sono oggetto di contrattualizzazione in quanto sono intese quali funzioni di utilità pubblica. Gli alloggi di servizio sono assimilabili agli altri spazi assegnati ad uso ufficio a codeste Amministrazioni che pertanto in base ai propri regolamenti valuteranno l'attribuzione di tali spazi a titolo gratuito od oneroso. In ogni caso l'eventuale corresponsione di un canone da parte del beneficiario dell'alloggio non verrà riscosso da questa Agenzia ma dall'Amministrazione su cui ricadono tutti gli obblighi connessi alla totalità degli spazi assegnati.

✓ ***Utilizzo degli spazi da parte di terzi non funzionali***

Sono da ricomprendere in tale categoria gli spazi sublocati a soggetti terzi la cui attività esula dal carattere di funzionalità e/o accessorietà per le Amministrazioni di cui al punto precedente. La gestione degli spazi interessati da tale categoria, compresa individuazione dei soggetti e relativi aspetti contrattuali, sono di diretta competenza dell'Agenzia del demanio la quale provvede tra l'altro, in tale ambito, a verificare che gli spazi non siano di interesse delle Amministrazioni utilizzatrici per le proprie attività istituzionali.

RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI E DIRITTO DI RECESSO

Il Disciplinare di assegnazione all'art 4, lettera B) prevede espressamente che le Amministrazioni utilizzatrici collaborino con l'Agenzia del demanio per permettere a questa ultima di predisporre i piani di razionalizzazione, individuando i beni sui quali esercitare il diritto di recesso nei limiti e con le modalità previste nei contratti di locazione sottoscritti con Investire Immobiliare SGR S.p.A - per conto del Fondo Immobili Pubblici (FIP) e con BNP Paribas per conto del Fondo Patrimonio Uno (FP1).

Al fine della elaborazione dei piani di razionalizzazione e del conseguente piano dei recessi codeste Amministrazioni devono pertanto preliminarmente comunicare, entro il 31 gennaio di ogni anno, a questa Agenzia utilizzando l'applicativo RATIO presente sul Portale PA, i propri fabbisogni allocativi tenuto conto dell'obbligatorietà del rispetto del parametro occupazionale, determinato dal rapporto metro quadro per addetto, introdotto dall'art 3, comma 9 del DL 95/2012 convertito con L. 135/2012 e delle successive circolari emanate in materia da questa Agenzia (ALL 1 - Circolare del 16 luglio 2012 Prot 20494 e ALL 2 - Circolare del 30 luglio 2012 Prot 22163).

Per avviare la procedura di assegnazione di nuovi spazi o di rilascio di quelli in eccedenza, codeste Amministrazioni dovranno quindi rivolgersi alla Direzione Regionale competente di questa Agenzia, formulando la relativa richiesta, che dovrà essere

adeguatamente motivata nel caso in cui comporti un incremento di superficie o di ulteriori oneri economici-finanziari a carico dello Stato. A conclusione dell'attività istruttoria, valutata la coerenza della richiesta con la previsione dei fabbisogni indicati su RATIO e con i limiti e vincoli posti dalle recenti disposizioni normative in materia di riduzione di spesa per locazioni e razionalizzazione degli spazi nonché con gli obblighi contrattuali assunti nei confronti della Proprietà, questa Agenzia provvede alla modifica di assegnazione degli spazi, di cui viene redatto apposito verbale, sottoscritto anche dalla Amministrazione interessata.

Preme sottolineare che la ripresa in consegna degli spazi presuppone che codeste Amministrazioni rilascino i locali in uso in buone condizioni di manutenzione.

In nessun caso pertanto codeste Amministrazioni potranno rilasciare autonomamente gli spazi assegnati, anche laddove tali spazi dovessero risultare eccedenti i relativi fabbisogni. A codeste Amministrazioni continuerà pertanto ad essere imputato il pagamento del canone di locazione relativo agli spazi rilasciati senza preventivo accordo e autorizzazione da parte di questa Agenzia.

✓ ***Recesso per ottimizzazione degli spazi***

Nel caso di volontà di rilascio di spazi, questa Agenzia, sulla base dei piani di razionalizzazione elaborati, valuta la possibilità di avvalersi del diritto di recesso che, giova ricordare, può essere esercitato solo in relazione ad interi immobili, previa comunicazione da parte dell'Agenzia del demanio alla SGR almeno 18 mesi prima della data di rilascio del bene. La facoltà di recedere non è ammessa inoltre su alcuni immobili indicati come "esclusi" nell'allegato A di ciascun contratto di locazione FIP e FP1. In base al contratto di locazione inoltre l'esercizio del diritto di recesso deve tener conto della riduzione del canone che non potrà eccedere la misura del 20 per cento del canone iniziale di locazione per il compendio FIP e del 10 per cento per il compendio FP1.

All'esito dell'accertamento da parte di questa Agenzia della presenza delle condizioni minime essenziali per l'esercizio del diritto di recesso, verrà richiesto a codeste Amministrazioni di fornire puntuali informazioni sulla tempistica del rilascio, tenendo conto dei tempi necessari a codeste Amministrazioni per l'esecuzione di eventuali interventi di messa a norma che le medesime dovranno effettuare in qualità di ente utilizzatore e dei tempi necessari alla completa liberazione dell'immobile da cose e persone, nonché l'eventuale presenza a qualsiasi titolo di soggetti terzi presenti nel bene.

Codeste Amministrazioni dovranno altresì produrre copia di tutte le certificazioni e/o documenti di rilievo attestanti lo stato manutentivo dell'immobile e la sua messa a norma. Preme evidenziare che la corretta previsione dei tempi necessari per l'esercizio del diritto di recesso assume carattere di estrema importanza a causa dei pesanti oneri economici posti a carico di codeste Amministrazioni qualora non vengano rispettati i termini inizialmente indicati per il rilascio del bene. L'indennità di occupazione prevista, infatti, in caso di ritardo nella consegna dell'immobile nello stato di fatto e di diritto pattuito, è pari, a partire dal 7° mese, al 150% del canone di locazione ordinario.

✓ ***Recesso a seguito di messa in vendita degli immobili***

La facoltà di recedere è altresì ammessa anche qualora la Proprietà decida di vendere a terzi uno più immobili del compendio. In tal caso questa Agenzia provvede ad inoltrare la comunicazione di vendita della Proprietà alle Amministrazioni utilizzatrici che dovranno comunicare entro 15 giorni se intendono o meno permanere nell'immobile.

Qualora codeste Amministrazioni intendano avvalersi della facoltà di recesso dovranno altresì indicare, sempre entro il suddetto termine, la data di effettivo rilascio, individuata sulla base della tempistica necessaria per la realizzazione degli interventi di messa a norma e per la liberazione completa del bene da persone e cose. Qualora la risposta da parte dell' Amministrazione interessata o di più Amministrazioni (in caso di immobile pluritenant) non pervenga in tempo utile, l'Agenzia del demanio non potrà più esercitare il diritto di recesso sull'immobile che si intenderà definitivamente venuto meno e pertanto lo Stato sarà obbligato a mantenere in uso ed a pagare il canone fino alla scadenza del contratto (2022 per il FIP e 2023 per il FP1). Il diritto di recesso tuttavia rivivrà nella sua interezza laddove la Proprietà non abbia iniziato la procedura di vendita entro 60 giorni dalla Comunicazione di vendita, ovvero non abbia proceduto, entro 60 giorni dalla Comunicazione di vendita ad inviare a questa Agenzia, in qualità di conduttore, la prevista offerta di acquisto ("Comunicazione di prima offerta"), ovvero non abbia alienato il bene entro due anni dalla data della comunicazione di vendita.

DETERMINAZIONE E PAGAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE

Codeste Amministrazioni corrispondono alle Proprietà, per il tramite di questa Agenzia, il canone annuo di locazione per il complesso degli spazi assegnati, incrementato annualmente in ragione del 75% della variazione percentuale dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'Istat per il periodo intercorrente tra il 30 settembre di ciascun anno e i dodici mesi precedenti.

Il canone di locazione, fissato nella media del 7,32% del valore di mercato dei singoli immobili, pagabile in due semestralità posticipate (giugno e dicembre). Ove l'immobile sia stato alienato dal Fondo a terzi acquirenti, il canone, maggiorato dell'IVA al 21%, è corrisposto in via anticipata (gennaio e luglio).

Questa Agenzia provvede quindi, semestralmente, a trasmettere al MEF, per ciascuna Amministrazione, la tabella di ripartizione dei canoni sulla base degli spazi assegnati. Tali tabelle verranno condivise preventivamente con codeste Amministrazioni. Codeste Amministrazioni effettueranno sull'apposito conto di tesoreria il versamento dell'importo dovuto attenendosi scrupolosamente alla tempistica - indicata dal MEF - e agli importi riportati nelle tabelle condivise. Tutto ciò per consentire a questa Agenzia di procedere alla corresponsione del canone complessivo nei termini previsti, evitando di incorrere nel pagamento di interessi moratori particolarmente onerosi per lo Stato. Giova ricordare infatti che nel caso di ritardo dei pagamenti del canone sono dovuti interessi di mora nella misura del tasso Euribor a 3 mesi maggiorato di 2 punti percentuali.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Si richiamano le precedenti istruzioni operative trasmesse con nota prot 2012/29910 del 31.10.2012 (ALL 3). Di seguito si riassumono gli adempimenti a carico di codeste Amministrazioni.

✓ Verifica di conformità urbanistico-edilizia ante conferimento

Tale ambito di attività è finalizzato a fornire tutti gli elementi necessari ad accertare che la realizzazione dei complessi immobiliari, nonché eventuali successive modifiche

intervenute fino al momento del conferimento ai fondi, siano state eseguite nel rispetto di quanto previsto dalle normative di riferimento.

La suddetta verifica di conformità urbanistico-edilizia antecedente la data di apporto (2004 per FIP e 2005 per FP1), ai sensi del combinato disposto di cui agli articoli 29, comma 1 bis, DL 269/2003, convertito con L.326/2003, e del DPR 383/1994, viene attivata dal Ministero dell'economia e delle finanze (cfr. ALL. 3 "procedura pubblicistica" di cui alle allegate istruzioni operative).

Attivata la procedura, i Comuni e le Regioni territorialmente competenti, sulla base di quanto risultante ai propri atti, esprimono il proprio parere in merito alla conformità in argomento. In caso di parere positivo si addivene all'Intesa Stato-Regione con cui si attesta la conformità ante conferimento. Qualora detti Enti non siano in grado di esprimere parere positivo, per carenze documentali o per riscontrate irregolarità, la questione viene rinviata, come previsto dalla normativa sopra citata, alle decisioni che verranno assunte in sede di Conferenza dei servizi cui prendono parte, oltre al predetto Ministero, i Comuni e le Regioni, le SGR dei fondi attualmente proprietari, nonché l'Agenzia del demanio. In tale ambito spetta all'Agenzia, in rappresentanza della proprietà dello Stato antecedentemente al conferimento, nonché in qualità di organo di supporto al Ministero, fornire gli elementi necessari alle verifiche di conformità per il raggiungimento della citata Intesa Stato-Regione.

Ciò rappresentato, le Amministrazioni in indirizzo sono chiamate, a collaborare con l'Agenzia del demanio per reperire tutta la documentazione necessaria ad acquisire atti e informazioni relative alla costruzione e alle eventuali trasformazioni plani-volumetriche intervenute sull'immobile fino alla data del conferimento.

Si precisa che, per le opere eseguite in deroga ai piani urbanistici ed edilizi, l'Amministrazione interessata dovrà rilasciare apposita dichiarazione nella quale vengano indicate le motivazioni a giustificazione della deroga attuata (ad esempio nel caso di realizzazione di "opere per la difesa nazionale").

Si evidenzia inoltre che nei casi in cui, per assenza dei necessari elementi non sia raggiungibile il positivo esito delle verifiche, e in assenza di soluzioni alternative, la Conferenza dei servizi potrà determinare il ripristino dello stato dei luoghi alla situazione precedente alle irregolarità riscontrate. L'intervento di ripristino non potrà che essere a carico dell'Amministrazione responsabile delle difformità realizzate.

✓ **Verifiche di conformità urbanistico-edilizia post conferimento**

Tali verifiche hanno ad oggetto la conformità di quanto realizzato da codeste Amministrazioni successivamente alla data di conferimento ai fondi. Poiché da tale momento gli immobili sono divenuti di proprietà privata (Fondi immobiliari) la normativa di riferimento sarà quella prevista per l'edilizia privata (DPR 380/01 -Testo unico per l'edilizia) - cfr. ALL. 3 "procedura privatistica" di cui alle allegate istruzioni operative.

Si rappresenta l'importanza di verificare che tutte le opere realizzate o da realizzare da parte di codeste Amministrazioni, in qualità di utilizzatrici di immobili di proprietà privata, siano conformi alla suddetta normativa. Qualora codeste Amministrazioni riscontrassero la presenza di tali ultime fattispecie, dovranno provvedere a proprie cura e spese, nel rispetto delle procedure contrattuali e con il consenso della Proprietà, a regolarizzare le opere, nei casi in cui il testo unico e gli strumenti edilizio-urbanistici vigenti lo consentano, ovvero a ripristinare lo stato dei luoghi.

Quanto sopra vale anche per le opere ancora da realizzarsi. Nel merito, anche alla luce di problematiche finora emerse, si invitano le Amministrazioni in indirizzo, ad una maggiore attenzione ad effettuare qualsiasi opera rispettando la normativa richiamata, compresa la specifica disciplina dei beni vincolati (Dlgs 42/2004 Codice Urbani), tenendo presente che trattasi di interventi su immobili di proprietà privata.

Si evidenzia infine che la conformità urbanistica–edilizia è elemento indispensabile affinché la Proprietà possa procedere a rivendere i beni, richiamando a riguardo l'obbligo da parte della medesima, ai sensi dell'art. 19 DL. 78/2010, convertito con L. 122/2010, di dichiarare, a pena di nullità, che lo stato di fatto è coerente con quanto oggetto dei provvedimenti autorizzativi previsti dalla legge, oltre che e con le planimetrie depositate in catasto.

INTERVENTI EDILIZI SUGLI IMMOBILI

Si riportano di seguito indicazioni in merito alle principali attività previste

✓ Manutenzione

Il Disciplinare di assegnazione prevede che le Amministrazioni utilizzatrici eseguano a propria cura, spese e responsabilità (art. 9-Manutenzione degli immobili in uso) tutti gli interventi manutentivi che il contratto di locazione pone a carico della Condottrice.

In merito alla ripartizione delle competenze per le varie tipologie di interventi, si richiama quanto previsto dall'All. B dei contratti di locazione, che a ogni buon fine si allega - ALL. 4 a) e b) - da cui si evince in sostanza che gli interventi a carico della Locatrice sono limitati a interventi di straordinaria manutenzione sulle strutture nonché quella sugli impianti solo in caso di loro sostituzione integrale. Tutti gli altri interventi manutentivi, descritti nel citato allegato, sono di competenza delle Amministrazioni utilizzatrici, compresi quelli che portano al miglioramento delle caratteristiche prestazionali degli immobili.

Giova precisare che gli interventi di qualunque natura entità e competenza che si rendessero necessari a causa del mancato adempimento a regola d'area degli interventi di competenza delle Amministrazioni utilizzatrici, saranno comunque riversati a carico di queste ultime. Viceversa quelli derivanti dal mancato adempimento di interventi di competenza della Locatrice saranno riversati a carico di quest'ultima.

Si precisa che le comunicazioni verso la Locatrice inerenti le attività in argomento, dovranno essere indirizzate anche alle Direzioni Regionali di questa Agenzia.

Qualora l'Amministrazione rilevasse la necessità/indifferibilità di esecuzione di interventi di competenza della Locatrice comunicherà tale esigenza all'Agenzia del demanio supportata da un parere tecnico che certifichi quanto sopra, affinché l'Agenzia provveda ai sensi del contratto di locazione (art. 9.7). Viceversa L'Agenzia del demanio, spontaneamente o su richiesta della Locatrice, ha facoltà di richiedere all'Amministrazione utilizzatrice l'esecuzione di interventi necessari / indifferibili di sua competenza, sempre dietro presentazione del parere tecnico a supporto. Il mancato invio delle comunicazioni suddette non esonera le parti dalle proprie responsabilità contrattuali.

✓ **Interventi urgenti**

In caso di interventi urgenti da eseguire per far fronte a situazioni di potenziale rischio per la sicurezza di persone o cose, è necessario innanzitutto che le Amministrazioni usuarie intervengano tempestivamente, anche con le competenti autorità, per la limitazione di accesso al pericolo, e provvedano contestualmente a informare dell'accaduto la Proprietà affinché proceda, con le proprie strutture, alla opere minime necessarie per la messa in sicurezza del bene.

Il successivo intervento di ripristino in condizioni ordinarie delle porzioni o componenti dell'immobile interessate verrà successivamente eseguito secondo la citata ripartizione delle competenze.

✓ **Messe a norma**

L'Amministrazione utilizzatrice è responsabile dell'utilizzo degli immobili conformemente all'uso cui sono stati destinati, ovvero conformemente alle norme applicabili in materia di igiene, sanità, sicurezza, ambientale, antisismica, edilizia ed urbanistica (art. 9.5).

In particolare, l'Amministrazione ha l'obbligo di adeguare i beni, a sua cura e spese, ove gli stessi non fossero conformi alla data di trasferimento ai Fondi (art. 9.8), con riferimento alla normativa vigente a tale epoca. Gli adempimenti prescritti da norme entrate in vigore successivamente alla suddetta data sono, invece, a carico della parte Locatrice.

✓ **Piani di manutenzione**

L'art. 9.4 del disciplinare di assegnazione prevede che ogni Amministrazione utilizzatrice deve trasmettere all'Agenzia, con cadenza semestrale, il piano degli interventi relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria e messa a norma, da effettuare su ciascun immobile. Ciò per permettere a quest'ultima di concordare con la Locatrice i programmi di manutenzione periodica sugli immobili. Gli interventi inseriti nel piano dovranno avere ad oggetto le classi tecnologiche disciplinate dalla normativa UNI.

✓ **Modifiche, addizione e migliorie sugli immobili**

Per l'esecuzione di tali tipologie di interventi che, in base alla normativa vigente, richiedano un qualunque titolo edilizio, codeste Amministrazioni dovranno ottenere preventiva autorizzazione ("consenso vincolato") da parte della Locatrice. Resta a cura, spese e responsabilità delle Amministrazioni l'ottenimento dei citati titoli edilizi che verranno successivamente trasmessi in copia alla Locatrice e per conoscenza alle Direzioni Regionali di questa Agenzia. Si rammenta che come già evidenziato nel paragrafo "Regolarizzazione urbanistico-edilizia", le eventuali difformità causate dalla realizzazione di opere prive di titolo edilizio possono pregiudicare il buon esito delle attività di commercializzazione degli immobili da parte della Locatrice, con possibili oneri economici derivanti a carico dello Stato. Sono da ritenersi soggetti a consenso vincolato anche gli interventi trattati ai paragrafi precedenti qualora ascrivibili alle categorie di cui al presente paragrafo.

Prima di procedere al rilascio dell'immobile, l'Utilizzatore potrà rimuovere in tutto o in parte le modifiche, posto che siano separabili dagli immobili ovvero senza creare danno

agli stessi. La parte locatrice potrà invece trattenere le citate modifiche dietro corresponsione di indennità ai sensi dell'art. 1592, primo comma, del codice civile (art. 10.5), in quanto esse hanno una valenza di miglioria.

Anche con riferimento alle modifiche non separabili dagli Immobili, senza che ciò sia di svantaggio agli stessi, e purché le stesse abbiano il carattere di miglioria, l'Utilizzatore avrà diritto a percepire l'indennità dalla parte locatrice (art. 10.5). Resta in ogni caso salvo il diritto della Locatrice di chiedere, in base a motivate ed obiettive ragioni o la riduzione in pristino delle modifiche non rimuovibili, ad eccezione di quelle realizzate su beni in cui vengano svolte attività speciali. Tale facoltà potrà essere esercitata al termine del contratto nei casi in cui le modifiche siano state oggetto di Consenso Vincolato.

Si rammenta alle Amministrazioni l'obbligo di conservare, in maniera completa e dettagliata, la documentazione relativa agli Interventi Manutentivi effettuati. L'Agenzia del demanio o la Locatrice hanno facoltà di richiederne copia (art. 9.4).

Cordiali saluti

Il Direttore Centrale

Paolo Maranca



Allegati:

- ALL 1 Adempimenti art 3 comma 9 DL 95/2012
- ALL 2 Calcolo rapporto mq addetto
- ALL 3 Istruzioni operative Regolarizzazione urbanistico-edilizia
- ALL 4 a) Contratto di locazione - allegato B_FIP
- ALL 4 b) Contratto di locazione - allegato B_FP1

