



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

Il Direttore

Alle
Amministrazioni presenti nell'elenco
ISTAT, di cui all'art. 1 comma 3 della
Legge 196/2009
(ad eccezione delle Amministrazioni
dello Stato e degli Enti Previdenziali
e del Ministero degli Affari Esteri e della
Cooperazione Internazionale
con riferimento ai beni immobili all'estero)

Alla
Associazione Nazionale dei Comuni
Italiani (ANCI)
Roma

Ufficio di Coordinamento delle Attività
della Segreteria della Conferenza Stato -
Regioni
Roma

E, p.c.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Gabinetto del Ministro
Via XX Settembre, 97
00187 Roma
ufficiodigabinetto@pec.mef.gov.it

Dipartimento della Ragioneria Generale dello
Stato Ispettorato Generale di Finanza Ufficio IX
Via XX Settembre, 97
00187 Roma
rgs.ragioneriagenerale.coordinamento@pec.mef.gov.it

Ufficio del coordinamento Legislativo Finanze
Via XX Settembre, 97
00187 Roma
ufficiocoordinamentolegislativo@pec.mef.gov.it
Dipartimento delle Finanze
Direzione Agenzie ed Enti della Fiscalità
Via dei Normanni, 5
00184 Roma
df.daf@pce.finanze.it

Oggetto: **Rilascio parere di congruità per operazioni immobiliari delle Amministrazioni pubbliche diverse dalle Amministrazioni Statali:**

- **acquisto immobili da parte delle Amministrazioni Pubbliche diverse da quelle Statali** (comma 1-bis dell'art. 12 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011 n. 111);
- **acquisto immobili da parte degli enti territoriali e degli enti del Servizio sanitario nazionale**, (comma 1-ter dell'art. 12 del citato D.L. 98/2011, alla luce di quanto previsto dall'art. 57, comma 2, lettera f) del decreto-legge 26 ottobre 2019, n. 124, convertito con modificazioni dalla legge 19 dicembre 2019, n. 157);
- **canoni di nuova locazione passiva** (art. 3, commi 6 e 7 del D.L. 6 luglio 2012 n. 95/2012 convertito in L. 7 agosto 2012 n. 135 e succ. mod e int.);

Negli ultimi anni alcuni interventi normativi hanno innovato la disciplina relativa al controllo della spesa connessa a specifiche operazioni immobiliari di acquisto e di locazione poste in essere dalle Pubbliche Amministrazioni, diverse dalle Amministrazioni dello Stato di cui all'art. 2, comma 222 della L. 191/2009.

Il mutato assetto normativo rende necessario fornire indicazioni e chiarimenti in ordine al supporto che l'Agenzia del demanio è tenuta e può prestare in favore dei già menzionati soggetti pubblici, che costituisce una forma di garanzia dell'attendibilità, rispetto all'andamento del mercato immobiliare, delle operazioni che vedono coinvolte risorse economiche pubbliche.

- ***Acquisti di immobili da parte delle Amministrazioni Pubbliche diverse da quelle Statali, ad eccezione degli Enti Previdenziali, degli Enti Territoriali, degli Enti del Servizio Sanitario Nazionale, nonché del Ministero degli Affari Esteri con riferimento ai beni immobili all'estero***

Al riguardo, resta fermo quanto indicato con la nota prot. 29349 del 9.12.2013, che ad ogni buon fine si allega alla presente, in merito **all'obbligatorietà** della congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del demanio (art. 12, comma 1-bis del D.L. 98/2011)

Tale obbligatorietà riguarda anche l'ipotesi di finanziamento dell'operazione con fondi del PNRR. Difatti, come chiarito dalla circolare del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato n. 32 del 26 ottobre 2022 (con errata corrige, alla circolare n. 32 del 22 settembre 2022, del 26 ottobre 2022) l'acquisto di beni immobili, quali edifici, costituisce una spesa rendicontabile a valere sul progetto PNRR qualora risulti essenziale/strumentale per l'attuazione dell'intervento e per il perseguimento degli obiettivi dello stesso, purché sia pertinente e direttamente connessa all'intervento e nei limiti in cui tale costo possa ritenersi ammissibile ai sensi della normativa nazionale e comunitaria di riferimento vigente (D.P.R. 5 febbraio 2018 n. 22) secondo cui l'acquisto di edifici già costruiti costituisce una spesa ammissibile purché sia direttamente connesso all'operazione in questione nei limiti dell'importo indicato da specifica perizia giurata.

Per quanto concerne, poi, la delimitazione dell'ambito di applicazione della norma in discorso, si ritiene doveroso precisare quanto evidenziato dalla Corte dei Conti - Sezione Regionale di Controllo per il Piemonte – Deliberazione n.97/2018/SRCPIE/PAR, secondo la quale per “*costante giurisprudenza della Corte dei Conti, l'espressione “operazioni di acquisto di immobili”*” comprende tutti i contratti che comportano per la pubblica amministrazione l'acquisto a titolo oneroso della proprietà o di un altro diritto reale su beni immobili (in tal senso Sezione regionale di controllo per la Lombardia n. 164/2013/PAR, n. 220/2013/PAR e n. 299/2014/PAR). È necessario, tuttavia, che vi sia “una contrattazione tra le parti con specifico riferimento al prezzo” (in tal senso da ultimo Sezione regionale di controllo per il Veneto n. 110/2018/PAR). Ne consegue, pertanto, che rientrano nell'ambito di applicazione della disciplina limitativa di cui all'art. 12 del D.L. 98/2011 tutti i contratti tipici o atipici che comportano l'acquisto della proprietà o di altro diritto reale su beni immobili dietro pagamento di un prezzo a carico dell'amministrazione pubblica.

- ***Acquisti di immobili da parte degli enti territoriali e degli enti del Servizio sanitario nazionale, di cui all'art. 12, comma 1-ter del citato D.L. 98/2011***

Al riguardo, erano state fornite indicazioni con la nota prot. n. 29348 del 9.12.2013. Si rammenta che, a decorrere dal 2020, per effetto di quanto previsto dall'articolo 57, comma 2, lettera f) del decreto-legge 26 ottobre 2019, n. 124, convertito con modificazioni dalla legge 19 dicembre 2019, n. 157, cessano di applicarsi le disposizioni di cui al predetto comma 1-ter. Pertanto, per le Regioni, le Province autonome di Trento e di Bolzano, gli enti

locali e i loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, nonché i loro Enti strumentali in forma societaria, è venuta meno l'obbligatorietà del parere di congruità sul prezzo di acquisto da parte della Commissione di congruità.

Ciò posto, si segnala che resta ferma, comunque, **la possibilità** per tali soggetti di rivolgersi alla Commissione di congruità, in via facoltativa, qualora ritenuto utile, a fronte di rimborso spese, come *infra* precisato. Difatti, nonostante sia venuto meno per tali soggetti l'obbligo legale di richiesta del parere di congruità rilasciato dall'Agenzia del demanio, gli stessi spesso ricorrono, comunque, alla Commissione di Congruità, in via consulenziale, per la verifica dei valori delle proprie operazioni immobiliari, riconoscendo l'importanza di tale strumento quale garanzia per il controllo della spesa pubblica nelle operazioni immobiliari di tutta la P.A.

- ***Nuove locazioni passive delle Amministrazioni pubbliche (diverse da quelle di cui all'art. 2, comma 222, legge n. 191/2009) individuate ai sensi dell'art.1, comma 2, della Legge 196/2009 e ss.mm.ii***

Al riguardo si fa rinvio alle istruzioni diramate con nota prot. n. 16155 del 14.06.2014 che si allega in copia. Pertanto, su discrezionale richiesta delle PA in argomento, l'Agenzia del demanio si esprime in merito alla congruità del canone di locazione, a fronte di rimborso spese.

Si rammenta che il citato art. 57, comma 2, lettera g), del D.L. n. 124/2019 a decorrere dall'anno 2020, ha previsto che l'articolo 24 del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89 (disposizione normativa che per i nuovi contratti di locazione passiva prevede la facoltà delle Amministrazione pubbliche di cui al D.lgs. 165/2001 di rivolgersi all'Agenzia del demanio per la congruità del canone) **cessa di applicarsi nei confronti delle Regioni, delle province Autonome di Trento e di Bolzano, degli enti locali e dei loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall'articolo 1, comma 2 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, nonché dei loro enti strumentali in forma societaria.**

Ad ogni modo, tale previsione normativa, non incide sulla facoltà di tali Enti, in via discrezionale e se ritenuto utile, di continuare a rivolgersi all'Agenzia del demanio ai fini della congruità del canone di nuova locazione, a fronte di rimborso spese.

* * *

Posto quanto sopra, appare utile rappresentare che l'Agenzia del Demanio, pur nel più ampio contesto di funzioni attribuitele, ha continuamente raffinato e potenziato le competenze estimative giungendo a costituirsi nel campo specifico come uno dei poli di eccellenza presenti nel panorama italiano del *real estate*.

L'importanza e la delicatezza del ruolo, ha fatto sì che la Commissione di Congruità, in particolare, si dotasse di tutti i possibili strumenti di qualità a garanzia del "prodotto reso".

Infatti, tutti i membri permanenti della Commissione sono in possesso della qualifica di "Valuator", certificazione rilasciata da parte di RICS, organismo internazionale indipendente che attesta i massimi standard professionali di eccellenza e integrità in coloro che ne acquisiscono lo status.

I membri RICS devono attenersi ai rigorosi standard etici e professionali previsti dal codice deontologico "RICS Rules of Conduct", elaborato in coerenza con i principi sanciti

dalla International Ethical Standards Coalition, di cui RICS è stato membro fondatore, e con gli standard di condotta e di competenza promulgati dall'IVSC¹.

Oltre alla qualificazione di cui sopra, la Commissione è in possesso di tre ulteriori certificazioni relative ai Sistemi di Gestione per la Qualità, per l'Ambiente e, da ultimo, per l'Anticorruzione dei propri processi aziendali, rilasciate dalla SGS -società certificata da Accredia- leader nel mondo come organismo indipendente di ispezione, verifica, analisi e certificazione di beni, servizi e sistemi: ISO9001:2015, ISO14001:2015 e ISO 37001:2016.

Per tutte le attività sopra descritte riferite al perimetro delle Amministrazioni pubbliche non Statali, relative al rilascio dell'attestazione di congruità del prezzo d'acquisto/vendita ovvero del canone dei nuovi contratti di locazione da parte della Commissione di Congruità, all'Agenzia del demanio è riconosciuto un rimborso delle spese sostenute.

Tenuto conto dell'aumento significativo delle istanze pervenute dalle diverse Amministrazioni e dei valori immobiliari piuttosto elevati, che richiedono valutazioni complesse, con un conseguente incremento dei costi sostenuti, l'Agenzia del demanio ha proceduto ad un adeguamento del rimborso spese che si riporta nel prospetto allegato, per ciascuna soglia di valore o di canone di locazione delle perizie trasmesse, quest'ultimo riferito al sessennio

Importo stima	fino a € 50.000	da €50.001 a €200.000	da €200.001 a €500.000	da €500.001 a €1.000.000	da €1.000.001 a €5.000.000	da €5.000.001 a €10.000.000	da €10.000.001 a €20.000.000	da €20.000.001 a €50.000.000	oltre €50.000.001
Rimborso per ciascun parere di congruità	350,00 €	750,00 €	2.000,00 €	2.500,00 €	5.500,00 €	6.500,00 €	12.000,00 €	16.000,00 €	20.000,00 €

Il Direttore
Alessandra dal Verme

Allegati:

- nota prot. 29348 del 9.12.2013
- nota prot. 29349 del 9.12.2013
- nota prot. 16155 del 11.06.2014

DAL VERME ALESSANDRA
2023.12.28 10:29:07

CN=DAL VERME ALESSANDR.
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06940981007

RSA/2048 bits

¹ International Valuation Standards Council (IVSC) - è un'organizzazione non governativa, membro delle Nazioni Unite il cui obiettivo principale consiste nel formulare e pubblicare, nell'interesse pubblico, gli standard e le procedure di valutazione.