



AGENZIA DEL DEMANIO

***PROCEDURA PER LE RICHIESTE DI  
UTILIZZO TEMPORANEO DI BREVE  
DURATA DI UN BENE STATALE IN  
GESTIONE ALL'AGENZIA DEL DEMANIO  
PER EVENTI, FIERE, RIPRESE  
CINEMATOGRAFICHE/TELEVISIVE E ALTRE  
INIZIATIVE***

**Versione 1**

## Scheda descrittiva

### Anagrafica del documento

<b>Titolo</b>	:	Procedura per le richieste di utilizzo temporaneo di breve durata di un bene statale in gestione all'Agenzia del demanio per eventi, fiere, riprese cinematografiche/televisive e altre iniziative
<b>Tipo documento</b>	:	Linea guida
<b>Descrizione</b>	:	Indicazioni per la corretta gestione delle procedure di affidamento in locazione/concessione temporanea di breve durata di beni immobili statali gestiti dall'Agenzia del demanio

### Dati identificativi

Vers	Note di revisione	Data di emissione	Elaborato	Verificato	Approvato
1	Prima emissione	21/11/2025	DGP DSSI CG	DALC SPP DRUO	DGP DSSI CG

### **a) Premessa**

La seguente procedura risponde all'esigenza di stabilire regole chiare e trasparenti per tutti i casi di occupazione temporanea che superino un determinato lasso di tempo minimo, pur avendo comunque una durata tale da non necessitare una procedura ad evidenza pubblica.

Tale lasso di tempo si ritiene quantificabile nel minimo di un mese e nel massimo di sei mesi, oltre il quale si ritiene necessario espletare la richiamata evidenza pubblica.

Quanto sopra risponde anche ad esigenze di proporzionalità nella quantificazione del canone, in una logica di efficienza ed economicità nella gestione del bene, in particolare quando si tratti di beni complessi.

Nel caso di richiesta di utilizzo di spazi per brevi periodi si ipotizza, dunque, l'affidamento del bene a soggetti terzi interessati in modo diretto, ma nel rispetto dei principi di trasparenza e *par condicio*.

Il presupposto è che si tratti di iniziative compatibili con la destinazione del bene in funzione di valorizzazione dello stesso.

### **b) Procedura**

A tal fine si ipotizza il seguente *iter* procedurale:

1. **Ricezione della richiesta da parte del soggetto terzo**, corredata dall'indicazione puntuale della durata, della finalità, del canone eventualmente proposto e della progettualità degli allestimenti funzionali all'utilizzo del bene.
2. **L'Ufficio competente dell'Agenzia nomina un Responsabile del procedimento e valuta** che:
  - si tratti di attività non in contrasto con le norme di tutela dell'ordine pubblico e del buon costume, nonché con la normativa vigente in materia;
  - non sussistano esigenze di carattere governativo da soddisfare;
  - l'iniziativa sia compatibile con le caratteristiche e le funzioni dell'immobile statale e in linea con gli indirizzi volti alla rigenerazione e al riuso del bene.

Tempistiche stimate: 7 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di ricezione dell'istanza.

3. In caso di sussistenza dei suddetti presupposti, si procede con la **pubblicazione sul sito internet** dell'Agenzia del demanio di un **Avviso al mercato** per 10 giorni naturali e consecutivi.

L'Avviso deve contenere gli elementi essenziali della proposta ricevuta e deve dare notizia della volontà dello Stato di affidare l'uso del bene per le finalità e la durata proposte dal richiedente.

4. **A seguito della pubblicazione**, si delineano due possibili scenari:

- **in caso di domande concorrenti**, l'Agenzia nomina una apposita commissione che valuterà la proposta ritenuta più vantaggiosa per lo Stato ovvero la compatibilità tra le varie proposte → Tempistiche stimate: 10 giorni naturali e consecutivi dalla scadenza dei termini di pubblicazione dell'avviso;
- **in caso non vi siano domande concorrenti**, l'Ufficio competente procede alla valutazione della convenienza della proposta → Tempistiche stimate: 7 giorni naturali e consecutivi dalla scadenza dei termini di pubblicazione dell'avviso.

Ai fini della valutazione della/e proposta/e, dovrà essere verificato:

- che l'iniziativa, che rechi ad es. possibili interventi migliorativi del bene, sia considerata economicamente vantaggiosa ai fini della gestione del bene da parte dell'Agenzia, in particolare con riferimento a beni complessi con elevati costi di gestione e manutenzione;
- la risonanza dell'evento a fini di conoscenza e promozione del bene verso la collettività e il territorio.

**Effettuata la suddetta valutazione**, si procederà alle attività finalizzate all'affidamento in locazione/concessione a favore della proposta ritenuta più vantaggiosa ovvero a favore del richiedente, previo eventuale perfezionamento dei termini e delle condizioni dell'offerta, mediante la **sottoscrizione di un apposito atto di locazione/concessione**, all'esito delle prescritte verifiche di legge.

5. **L'Ufficio competente dell'Agenzia**, avvalendosi – ove ritenuto - della Commissione di Congruità sulla base di quanto previsto dalla Comunicazione Organizzativa n. 09/2025 del 7 febbraio 2025 e s.m.i., **provvede a determinare il canone di locazione**, anche commisurato al costo degli oneri di straordinaria manutenzione del bene ed alle eventuali migliorie, fermo restando che gli oneri in materia di sicurezza e gestione dell'evento cui è eventualmente finalizzata l'occupazione restano a totale carico e responsabilità del richiedente.
6. La corresponsione del canone può essere determinata tenendo in considerazione l'impegno dell'offerente a effettuare opere di manutenzione straordinaria e/o opere in ogni caso ritenute utili dall'Agenzia, facendosi direttamente carico delle relative spese, fermo restando che le migliorie resteranno acquisite gratuitamente allo Stato, ove autorizzate e qualora non ne venga richiesta la rimessa in pristino stato. In particolare, per le strutture complesse, possono essere considerati i risparmi di spesa per lo Stato derivanti da oneri di cui si farà carico l'utilizzatore.
7. La progettualità complessiva, comprensiva del piano economico-finanziario, deve essere definita e concordata con le strutture tecniche dell'Agenzia.

**c) Ulteriori profili contrattuali**

- L'Agenzia si riserva di condizionare l'utilizzo alla messa a disposizione del bene/sito per utilizzi rispondenti ad interessi pubblici, ovvero alla fruizione gratuita a vantaggio del territorio dell'evento per il quale l'occupazione è stata concessa, ovvero per qualsivoglia altra esigenza di interesse pubblico correlata alla specificità dell'occupazione stessa.
- Sono a carico dell'utilizzatore la custodia, la vigilanza e la manutenzione del sito, comprensiva di tutte le spese occorrenti, così come i costi e gli oneri per l'ottenimento di permessi e autorizzazioni.
- La stipula dell'atto dovrà essere preceduta dal versamento del corrispettivo - ove dovuto - e dal **rilascio della cauzione/polizza assicurativa/fidejussoria** da parte dell'utilizzatore, ove dovuta.
- Se il soggetto affidatario non è una persona fisica che venga in rilievo come impresa, occorre **accertare i requisiti di moralità ed affidabilità** ai sensi degli artt. 83 e 91 del D.lgs. n. 159/2011.
- I suddetti accertamenti possono essere avviati subito dopo la positiva verifica di ammissibilità e convenienza dell'istanza e, decorsi 30 giorni dall'avvio delle predette verifiche antimafia, si potrà procedere alla stipula del contratto di locazione/concessione, inserendo nel titolo negoziale apposita clausola risolutiva espressa.

**d) Normativa**

- Non esiste una normativa specifica per tali usi. Pertanto, si fa riferimento a:
  - ✓ i principi generali dell'ordinamento;
  - ✓ la normativa sulla contabilità pubblica;
  - ✓ le disposizioni del Codice civile in quanto compatibili;
  - ✓ la normativa generale in materia di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo (art. 27, co. 5, della L. 392/1978);
  - ✓ la normativa di riferimento per i beni culturali, al D.Lgs. n. 42/2004 e ai regolamenti, disciplinari e tariffari adottati dal Ministero della Cultura.
- Attesa la peculiarità di tali utilizzi, non trova applicazione diretta la disciplina ordinaria delle concessioni e locazioni pubbliche (D.P.R. n. 296/2005).