



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

***ISTRUZIONI OPERATIVE
PER L'APPLICAZIONE
DA PARTE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO
DELL'ARTICOLO 70, COMMA 1, E
DELL'ARTICOLO 71, COMMA 2 E COMMA 3, DEL
DECRETO LEGISLATIVO 03.07.2017, N. 117
(c.d. Codice del Terzo Settore)***

Versione 1

28/11/2025

Scheda descrittiva

Anagrafica del documento

Titolo	:	Istruzioni operative per l'applicazione da parte dell'Agenzia del demanio dell'articolo 70, comma 1, e dell'articolo 71, comma 2 e comma 3, del decreto legislativo 03.07.2017, n. 117 (c.d. Codice del Terzo Settore)
Tipo documento	:	Linea guida
Descrizione	:	Indicazioni per la corretta gestione delle procedure da adottarsi per la concessione in uso di immobili di proprietà dello Stato in gestione all'Agenzia del demanio a favore di Enti del Terzo Settore (ETS), in applicazione delle fattispecie disciplinate rispettivamente dagli articoli 70, comma 1, e 71, comma 2 e comma 3, del decreto legislativo 03.07.2017, n. 117 (c.d. Codice del Terzo Settore)

Dati identificativi

Vers	Note di revisione	Data di emissione	Elaborato	Verificato	Approvato
1	Prima emissione	28/11/2025	DGP DSSI	DALC DRUO	DGP DSSI

INDICE

1.	Oggetto e finalità	<i>pag. 1</i>
2.	Ambito soggettivo di applicazione	<i>pag. 2</i>
3.	Concessione temporanea non onerosa di immobili statali, ai sensi dell'articolo 70, comma 1, del decreto legislativo 03.07.2017 n. 117	<i>pag. 4</i>
4.	Concessione in comodato di immobili statali per lo svolgimento delle attività istituzionali degli Enti del Terzo Settore, ai sensi dell'articolo 71, comma 2, del decreto legislativo 03.07.2017 n. 117	<i>pag. 6</i>
4.1.	Individuazione del contraente	<i>pag. 7</i>
4.2.	Regolamentazione giuridica dei rapporti di comodato	<i>pag. 10</i>
4.3.	Il comodato di beni mobili – Inapplicabilità ai beni mobili registrati	<i>pag. 11</i>
5.	Concessione agevolata di beni culturali che richiedono interventi di restauro, ai sensi dell'articolo 71, comma 3, del decreto legislativo 03.07.2017 n. 117	<i>pag. 12</i>
5.1.	Individuazione degli immobili	<i>pag. 13</i>
5.2.	Individuazione del contraente	<i>pag. 14</i>
5.3.	Regolamentazione giuridica dei rapporti	<i>pag. 16</i>
6.	Il principio di “indifferenza urbanistica” previsto dall'articolo 71, comma 1, del decreto legislativo 03.07.2017 n. 117	<i>pag. 17</i>
7.	Obblighi di trasparenza e comunicazione esterna	<i>pag. 18</i>

1. Oggetto e finalità

Il presente documento, predisposto per le finalità di cui all'articolo 12 della legge 07.08.1990, n. 241 e pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del demanio ai sensi dell'articolo 26, comma 1, del decreto legislativo 14.03.2013, n. 33, reca, nelle more di una completa regolamentazione della materia, i criteri e le modalità di applicazione da parte dell'Agenzia del demanio stessa degli istituti disciplinati dall'articolo 70, comma 1, e dall'articolo 71, commi 2 e 3, del decreto legislativo 03.07.2017, n. 117 (c.d. *Codice del Terzo settore*, d'ora in avanti per comodità anche solo Codice), sì da consentirne una prima concreta applicazione. Pur trattandosi di disposizioni riferite, da un punto di vista strettamente letterale, allo Stato, alle Regioni, alle Province autonome e agli enti locali, esse non possono non trovare applicazione laddove i beni pubblici siano amministrati dall'Agenzia.

Va infatti ricordato che all'Agenzia del demanio è attribuita, dall'articolo 65 del decreto legislativo 30.07.1999, n. 300, l'amministrazione dei beni immobili dello Stato, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego.

In particolare, all'Agenzia del demanio compete la gestione dei beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dello Stato e dei beni immobili appartenenti al pubblico demanio storico artistico non consegnati ad altra Amministrazione ai sensi dell'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 13.07.1998, n. 367.

Anche l'Agenzia del demanio riconosce, dunque, in coerenza con il principio di sussidiarietà orizzontale sancito dall'articolo 118, comma 4, della Costituzione, le attività degli Enti del Terzo Settore (ETS), che, costituiti con finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale promuovono e realizzano, senza scopo di lucro, attività d'interesse generale previste dalla vigente normativa di settore.

Il Piano Strategico Industriale 2025-2028 dell'Agenzia del demanio promuove il riuso dell'immobile pubblico in chiave di sostenibilità, annovera tra le direttrici strategiche per la gestione del portafoglio immobiliare affidatole il partenariato per la rigenerazione sociale e culturale, avvia, anche in sinergia con gli Enti territoriali esponenziali delle istanze locali, immobili del patrimonio non strumentale a progetti che si distinguano per potenza trasformativa e capacità di generare impatto sociale addizionale e duraturo nel tempo.

In tale contesto, nel rispetto delle, in ogni caso prioritarie, esigenze di soddisfazione dei fabbisogni logistici delle pubbliche Amministrazioni di cui all'articolo 2, comma 222 e seguenti, della legge 23.12.2009, n. 191, nonché degli obiettivi di finanza pubblica, l'Agenzia del demanio può contribuire, relativamente ai beni dalla medesima gestiti, alla promozione dell'assegnazione degli immobili pubblici inutilizzati agli Enti del Terzo Settore, secondo criteri di semplificazione e di economicità, anche al fine di valorizzare

in modo adeguato i beni culturali e ambientali. **Da qui la predisposizione del presente documento, che nel rispetto delle disposizioni di cui ai richiamati** articoli 70 e 71 del decreto legislativo 03.07.2017, n. 117, intende predeterminare criteri e modalità cui attenersi, in una doverosa logica di trasparenza e *par condicio competitorum*.

Va ricordato che gli articoli 70 e 71 del decreto legislativo 03.07.2017, n. 117, si collocano all'interno del Titolo VIII (rubricato «*Della promozione e del sostegno degli Enti del Terzo Settore*»), al Capo III («*Di altre specifiche misure*»). Con tali norme è stata introdotta nell'Ordinamento la possibilità che, al ricorrere di specifici presupposti, agli ETS vengano concessi immobili (anche) statali a condizioni di maggior favore rispetto alla disciplina comune, nonché, per i soli beni culturali, una particolare forma di valorizzazione degli stessi in partenariato pubblico-privato.

Si precisa che gli strumenti di gestione immobiliare di nuova istituzione, oggetto del presente documento, si affiancano, senza superarli, a quelli già in precedenza esistenti a disciplinare l'agire dell'Agenzia del demanio. Si tratta del decreto del Presidente della Repubblica 13.09.2005, n. 296, in materia di locazione e concessione di immobili statali, a pieno canone di mercato, o a canone agevolato ricorrendone i presupposti di legge, e dell'articolo 3-*bis*, inserito nel decreto-legge 25.09.2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296, in materia di concessione immobiliare di valorizzazione. L'Agenzia del demanio, pertanto, nell'ambito del procedimento di formazione della volontà amministrativa di assentire l'utilizzo di un immobile statale a Enti del Terzo Settore, è chiamata a valutare, sulla base degli obiettivi strategici di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e delle specificità dei singoli beni immobili in gestione, se utilizzare taluno degli istituti previsti dagli articoli 70 e 71 del Codice del Terzo Settore, piuttosto che gli ordinari strumenti di messa a reddito dei beni stessi.

Pertanto, la mancanza di una disciplina transitoria rende necessario individuare nelle disposizioni vigenti il procedimento applicabile da subito, pur essendo auspicabile un intervento legislativo che colmi le lacune normative emerse.

2. Ambito soggettivo di applicazione

Quanto disposto nel presente documento è rivolto esclusivamente ai soggetti regolarmente iscritti nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS), previsto dall'articolo 4, comma 1, lettera m), della legge 06.06.2016, n.106 e disciplinato dagli articoli 11 e 45 e seguenti del decreto legislativo 03.07.2017, n. 117, nonché dal conseguente decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali 15.09.2020, n. 106.

Alle Imprese Sociali – per le quali il requisito di iscrizione al RUNTS è soddisfatto dall'iscrizione nella sezione omonima del Registro imprese - possono essere applicati, ricorrendone gli altri presupposti di legge, i soli istituti della concessione temporanea e della concessione di valorizzazione di beni culturali disciplinati, rispettivamente, dagli articoli 70, comma 1, e 71, comma 3, del decreto legislativo 03.07.2017, n. 117. Non trova applicazione invece il comodato di cui all'articolo 71, comma 2, del decreto legislativo 03.07.2017, n. 117.

L'istituto della concessione agevolata di beni culturali di cui all'articolo 71, comma 3, del decreto legislativo 03.07.2017, n. 117 è riservato agli Enti del Terzo Settore che si occupino di una delle attività di interesse generale indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) del medesimo Codice (interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004; organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale; organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso; riqualificazione di beni pubblici inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata).

Il requisito dell'iscrizione al RUNTS da parte degli Enti del Terzo Settore (d'ora in avanti anche ETS) cui venga concessa dall'Agenzia del demanio la fruizione di un bene statale secondo i criteri e le modalità di cui al presente documento deve essere posseduto all'atto della manifestazione di interesse e della stipula del rapporto d'uso dell'immobile statale, nonché mantenuto per la sua intera durata del rapporto, a pena di decadenza dalla concessione/risoluzione del rapporto.

Oltre al, sempre necessario, presupposto dell'iscrizione al RUNTS, gli Enti del Terzo Settore dovranno inoltre possedere, e mantenere per l'intera durata del rapporto d'uso immobiliare, gli ordinari requisiti di moralità ed onorabilità richiesti per contrarre legittimamente con la pubblica amministrazione. Al riguardo, gli ETS dovranno presentare all'Agenzia del demanio apposita dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, resa ai sensi del d.P.R. 28.12.2000 n. 445, attestante l'insussistenza di cause ostative a contrarre con la pubblica amministrazione.

L'Agenzia del demanio svolgerà, nei confronti degli ETS contraenti, periodiche verifiche in costanza di rapporto sulla permanenza dell'iscrizione al RUNTS e sulla permanenza dei requisiti di onorabilità e moralità, oltre che controlli a campione sulla veridicità di quanto autocertificato.

Al fine di rendere chiare le conseguenze della perdita dei requisiti richiesti per accedere alle concessioni di cui sopra, nei titoli d'uso previsti dall'articolo 71, comma 2 e comma

3, del Codice (comodato e concessione agevolata di beni culturali) saranno sempre presenti specifiche clausole espresse a tutela degli interessi pubblici, ovvero:

- **clausola di decadenza o risolutiva espressa** (a seconda della natura giuridica del bene concesso e del conseguente titolo d'uso, pubblicistico o privatistico), operante, tra le altre ipotesi ordinariamente previste, anche nel caso di sopravvenuta cancellazione dell'Ente privato contraente dal RUNTS o di sopravvenuta carenza dei requisiti di moralità e onorabilità in capo al medesimo Ente del Terzo Settore;
- **clausola penale** ai sensi dell'articolo 1382 del codice civile che, nel prevedere espressamente la possibilità per l'Agenzia di provare l'eventuale maggior danno risarcibile da parte del privato, determini, per tutte le ipotesi di decadenza o risoluzione dichiarate dall'Agenzia, i criteri di quantificazione dell'indennità minima di occupazione in ogni caso dovuta dal privato a decorrere dal momento in cui si è verificata la causa di decadenza o risoluzione e fino alla data di effettivo rilascio del bene statale quale risultante da apposito verbale di riconsegna in contraddittorio tra le parti. A tal fine si ha riguardo al valore locatizio/d'uso di mercato dell'immobile, indicato in atto ed espressamente accettato in quanto ritenuto congruo dall'ETS contraente, soggetto ad automatico aggiornamento annuale in misura pari all'eventuale variazione incrementale ISTAT FOI, nonché oggetto di maggiorazione per interessi legali e rivalutazione monetaria delle singole annualità di maturazione fino alla data di effettivo pagamento.

A garanzia di effettività della clausola penale e del corretto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, inoltre, l'ETS contraente fornisce adeguata garanzia mediante **polizza assicurativa/fidejussoria**, di importo pari, ordinariamente, a sei annualità del valore locatizio/canone stimato ed indicato in atto.

3. Concessione temporanea non onerosa di immobili statali, ai sensi dell'articolo 70, comma 1, del decreto legislativo 03.07.2017 n. 117

L'articolo 70, comma 1, del Codice del Terzo Settore dispone che *“lo Stato, le Regioni e Province autonome e gli Enti locali possono prevedere forme e modi per l'utilizzazione non onerosa di beni mobili e immobili per manifestazioni e iniziative temporanee degli enti del Terzo settore, nel rispetto dei principi di trasparenza, pluralismo e uguaglianza”*.

Sulla base di tale disposizione normativa, gli ETS, incluse le Imprese Sociali, potranno presentare alla Direzione Regionale dell'Agenzia del demanio territorialmente competente, la richiesta di fruire di terreni, aree urbane, fabbricati e singole unità immobiliari statali, nel presupposto che siano liberi e inutilizzati, funzionali sia allo

svolgimento delle attività di interesse generale di cui all'articolo 5 del Codice, sia all'esercizio di attività diverse di cui all'articolo 6 del Codice medesimo, per utilizzi occasionali e temporanei (quali, ad esempio, convegni, mostre, concerti, riprese televisive), restando pertanto esclusi usi permanenti, stagionali o ricorrenti.

La durata della fruizione del bene statale, sebbene non necessariamente limitata a poche ore o pochi giorni, dovrà essere in ogni caso contenuta entro i limiti propri della fruizione occasionale ed essere strettamente correlata con l'evento per il quale viene effettuata la richiesta, inclusi i tempi necessari alle eventuali attività di allestimento e disallestimento di quanto necessario all'organizzazione dell'evento stesso.

La richiesta dell'ETS, da presentarsi entro un congruo termine prima dell'inizio dell'evento e necessario per la relativa istruttoria, dovrà contenere, oltre alla puntuale identificazione dell'immobile di interesse:

- i dati del richiedente, incluso il numero di iscrizione alla relativa sezione del RUNTS;
- la dichiarazione del richiedente, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del d.P.R. n. 445/2000, di:
 - non trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli articoli 94 e/o 95 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36;
 - non occupare in difetto di titolo legittimante, ancorché scaduto, immobili statali;
- una relazione descrittiva della manifestazione o iniziativa temporanea che intende realizzare, nell'ambito delle attività di interesse generale di cui all'articolo 5 del Codice del Terzo Settore e delle eventuali attività diverse di cui all'articolo 6 del medesimo Codice;
- la dichiarazione del richiedente di avere preso preventivamente visione dei luoghi, di essere pienamente edotto delle condizioni tecniche ed amministrative del sito, di possedere elevata professionalità ed esperienza nell'organizzazione di analoghi eventi e di avere individuato l'immobile statale come luogo ideale in cui realizzare la manifestazione/iniziativa temporanea;
- la dichiarazione del richiedente di produrre tutte le autorizzazioni di legge ed amministrative necessarie all'organizzazione e allo svolgimento della manifestazione/iniziativa temporanea;
- l'impegno del richiedente a provvedere, a propria esclusiva cura e spesa, a tutte le verifiche ed a tutti gli adempimenti necessari a garantire la pubblica e privata incolumità, con piena e incondizionata assunzione di responsabilità in merito ad eventuali danni a cose o persone che dovessero occorrere in occasione dell'evento, della sua preparazione e del suo disallestimento;

- la dichiarazione del richiedente di manlevare e tenere indenne l'Agenzia del Demanio da qualsivoglia responsabilità, conseguenza o pregiudizio discendente, connessa o anche semplicemente occasionata dall'evento, dalla sua preparazione e dal suo disallestimento;
- la dichiarazione del richiedente di possedere idonea assicurazione di responsabilità verso terzi;
- l'impegno del richiedente a presentare alla competente Direzione regionale una relazione contenente tutte le informazioni e indicazioni prescritte dall'articolo 55 del decreto legislativo 22.01.2004, n. 42, a corredo della richiesta di autorizzazione al rilascio del titolo d'uso di cui al successivo articolo 57-*bis* del medesimo decreto delegato, nell'ipotesi che l'immobile richiesto sia stato dichiarato di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi dell'articolo 12, comma 2, del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

La Direzione Regionale dell'Agenzia del demanio destinataria della richiesta, verificata la completezza della documentazione, la sussistenza in capo all'Ente del Terzo Settore dei requisiti soggettivi necessari per eventualmente ottenere l'utilizzo gratuito, la compatibilità dell'utilizzo prospettato con le caratteristiche dell'immobile, con gli obiettivi dell'Agenzia nonché la valutazione di un impatto positivo sul territorio, potrà rilasciare il titolo d'uso temporaneo dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui versa, all'Ente del Terzo Settore richiedente, mediante concessione/contratto di comodato.

Nell'ipotesi di eventuali concorrenti manifestazioni di interesse per la fruizione del medesimo immobile, in ossequio ai principi di pluralismo e uguaglianza potranno utilizzarsi quali criteri di selezione, in ordine di priorità:

- il maggior impatto positivo sul territorio (criterio della maggior rilevanza pubblica);
- l'ordine cronologico nella presentazione dell'istanza;
- il non aver mai beneficiato dell'istituto di che trattasi riguardo ai beni in gestione all'Agenzia del demanio sull'intero territorio nazionale, o averne beneficiato in epoca più remota.

4. Concessione in comodato di immobili statali per lo svolgimento delle attività istituzionali degli Enti del Terzo Settore, ai sensi dell'articolo 71, comma 2, del decreto legislativo 03.07.2017 n. 117

L'articolo 71, comma 2, del Codice dispone che *“Lo Stato, le Regioni, le Province autonome e gli Enti locali possono concedere in comodato beni mobili ed immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali. La cessione in comodato ha una durata massima di trent'anni, nel corso dei quali l'ente concessionario*

ha l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile".

4.1. Individuazione del contraente

Ciascuna Direzione Regionale dell'Agenzia del demanio può concedere in comodato agli Enti del Terzo Settore ai sensi dell'articolo 71, comma 2, del decreto legislativo 03.07.2017 n. 117 (escluse le imprese sociali), immobili liberi e inutilizzati, affinché questi vi svolgano esclusivamente le proprie attività istituzionali.

Si precisa infatti che l'oggetto dei rapporti di comodato sarà funzionale al solo svolgimento delle attività di interesse generale di cui all'articolo 5 del Codice del Terzo Settore, che saranno esplicitate di volta in volta nel relativo titolo d'uso, prevedendo la decadenza/risoluzione di diritto del rapporto nell'ipotesi in cui si accerti l'utilizzo per finalità estranee e comunque diverse da quelle espressamente assentite. Resta tuttavia ferma la possibilità di avallare utilizzi funzionali, in tutto o in parte, all'esercizio di attività diverse previste dall'articolo 6 del Codice del Terzo Settore, in regime di concessione/locazione agevolata ai sensi dell'articolo 11 del Decreto del Presidente della Repubblica 13.09.2005, n. 296, ove ne sussistano i presupposti, ovvero - per i beni culturali - ai sensi dell'articolo 71 comma 3 del decreto legislativo n. 117/2017 sempre ove ne sussistano i presupposti (v. par. 5).

Gli Enti del Terzo Settore interessati alla concessione in comodato possono presentare istanza contenente, a pena di irricevibilità, oltre alla puntuale identificazione dell'immobile di interesse, i seguenti elementi minimi essenziali:

- i dati del richiedente, incluso il numero di iscrizione alla relativa sezione del RUNTS;
- lo Statuto dell'Ente richiedente;
- la dichiarazione del richiedente, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del d.P.R. n. 445/2000, di:
 - non trovarsi nelle cause di esclusione di cui agli articoli 94 e/o 95 del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36;
 - non occupare in difetto di titolo legittimante, ancorché scaduto, immobili statali;
- una relazione descrittiva delle finalità che il richiedente intende realizzare mediante la fruizione dell'immobile, nell'ambito delle attività di interesse generale di cui all'articolo 5 del Codice del Terzo Settore;

- la durata richiesta del rapporto di comodato, che in ogni caso non potrà eccedere i 30 anni;
- l'impegno del richiedente a produrre tutte le autorizzazioni di legge ed amministrative necessarie alla fruizione dell'immobile per le proprie finalità istituzionali;
- ove l'immobile versi in uno stato di inidoneità all'uso, l'impegno del richiedente a provvedere, a propria esclusiva cura e spese, alla progettazione e realizzazione degli interventi sull'immobile necessari al fine di adibirlo allo svolgimento delle attività di interesse generale da insediarvi;
- l'impegno del richiedente a provvedere, a propria esclusiva cura e spesa e per l'intera durata del rapporto d'uso, a tutti gli interventi manutentivi, ordinari e straordinari, necessari alla fruizione e conservazione dell'immobile;
- l'impegno del richiedente a presentare alla competente Direzione regionale una relazione contenente tutte le informazioni e indicazioni prescritte dall'articolo 55 del decreto legislativo 22.01.2004, n. 42, a corredo della richiesta di autorizzazione al rilascio del titolo d'uso di cui al successivo articolo 57-*bis* del medesimo decreto delegato, nell'ipotesi che l'immobile richiesto sia stato dichiarato di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi dell'articolo 12, comma 2, del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- la dichiarazione del richiedente di conoscere e accettare senza riserva le "Istruzioni operative per l'applicazione degli articoli 70, comma 1, e dell'articolo 71, comma 2 e comma 3, del decreto legislativo 03.07.2017, n. 117, da parte dell'Agenzia del demanio" pubblicate sul sito istituzionale della medesima Agenzia.

La Direzione Territoriale destinataria dell'istanza provvede, in via preliminare, a verificare la completezza e correttezza della candidatura, l'effettivo attuale inutilizzo e inutilizzabilità dell'immobile per usi governativi, nonché la convenienza del recupero del bene per essere destinato alle finalità di cui alle presenti Istruzioni operative rispetto ad altre potenziali forme di gestione e valorizzazione immobiliare. L'analisi è riferita anche alla durata del rapporto di comodato richiesto e a fattori quali la tutela dal degrado, l'impatto sul contesto urbano e la rivitalizzazione del tessuto sociale, in un'ottica di miglioramento della vivibilità urbana, messa in uso di un immobile non utilizzato, salvaguardia del paesaggio nell'accezione ampia riveniente dalla modifica dell'art. 9 della Costituzione e la tutela della sicurezza, essa pure *lato sensu* intesa.

Ove la Direzione Territoriale ritenga l'istanza di interesse per le politiche di sviluppo immobiliare perseguite dall'Agenzia del demanio, provvede a verificare l'eventuale

esistenza di concorrenti interessi sul medesimo immobile da parte di ulteriori Enti del Terzo Settore, pubblicando per 30 giorni consecutivi sul sito dell'Agenzia un "Avviso a manifestare interesse per la concessione in comodato immobiliare ai sensi dell'articolo 71, comma 2, del decreto legislativo 03.07.2017 n. 117", contenente le seguenti informazioni sull'immobile:

- numero di scheda/progressivo inventariale;
- indirizzo e localizzazione mediante coordinate Gauss Boaga;
- consistenza lorda coperta e scoperta;
- natura giuridica (patrimonio disponibile o demanio storico artistico, con indicazione, in tale ultima ipotesi, degli estremi del decreto MiC che ne ha dichiarato l'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi dell'articolo 12, comma 2, del d.lgs. n. 42/2004);
- descrizione dell'immobile, con indicazione delle eventuali criticità (ambientali, strutturali, impiantistiche, manutentive e tecnico-amministrative) note sulla base della documentazione a fascicolo;
- identificativi catastali, estratto di mappa in sovrapposizione su ortofoto ed eventuali elaborati planimetrici;
- valore d'uso di mercato, determinato mediante aggiornata valutazione tecnico-estimale.

Gli ETS eventualmente interessati possono far pervenire alla Direzione Territoriale, entro e non oltre il trentesimo giorno dalla data di pubblicazione dell'Avviso, la propria istanza concorrente, che, a pena di irricevibilità, deve contenere i medesimi elementi minimi essenziali già indicati nel presente paragrafo per la presentazione dell'istanza principale. Il plico contenente la manifestazione d'interesse e la documentazione a corredo della stessa deve essere trasmesso alla Direzione Territoriale con raccomandata del servizio postale, ovvero agenzia di recapito autorizzata, ovvero consegnato a mano.

Ai fini del rispetto del termine indicato, farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. La Direzione Territoriale competente non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio. In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso candidato, entro e non oltre il giorno e l'ora indicati nell'Avviso, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. Qualora l'ETS si accorga dell'incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nel primo plico dovrà farne pervenire uno nuovo, entro il termine stabilito per la presentazione delle manifestazioni d'interesse, completo di tutti

gli elementi richiesti dall'Avviso. I plichi ricevuti oltre il predetto termine saranno considerati come non pervenuti.

In difetto di ricezione di alcuna tempestiva e completa istanza per manifestazione di interesse concorrente, la Direzione Territoriale provvede a definire le attività istruttorie finalizzate al rilascio della concessione in comodato con l'Ente di Terzo Settore che ne abbia originariamente fatto istanza.

In presenza anche di una sola istanza concorrente, la Direzione Territoriale è tenuta a nominare una Commissione per la valutazione delle candidature. Nel valutare il merito delle candidature, la Commissione avrà, in particolare, riguardo ai seguenti criteri:

- finalità che l'ETS intende realizzare mediante la fruizione dell'immobile anche in relazione alla durata proposta per il comodato (quali ad es. la funzionalità e la coerenza delle attività proposte dall'ETS rispetto alle caratteristiche architettoniche e di utilizzo del bene oggetto di affidamento);
- "ritorno" per il territorio, intendendosi per tale il vantaggio che lo stesso ricaverà dall'iniziativa proposta, come desumibile da una serie di parametri esemplificativamente identificabili nella pubblica fruizione del bene, da definire anche in relazione ai fabbisogni espressi dalla collettività di riferimento, risposta ai fabbisogni sociali, culturali, assistenziali, riferiti alle attività di competenza degli ETS, rilevati a livello territoriale;
- eventuali interventi di recupero edilizio, sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.

Spirato il termine ultimo per la presentazione dei plichi, la Commissione procede all'apertura degli stessi e alla valutazione delle candidature, individuando l'ETS nei cui confronti proseguire con l'iter istruttorio per il rilascio del titolo di comodato.

La Commissione, nell'espletamento delle predette attività, qualora pervengano istanze recanti iniziative parimenti rilevanti per il contesto sociale di riferimento, può chiedere all'Amministrazione Comunale (nel cui ambito territoriale è ubicato il bene oggetto del detto Avviso), quali siano le aree e gli obiettivi prioritari d'intervento in risposta ai fabbisogni sociali.

4.2.Regolamentazione giuridica dei rapporti di comodato

I rapporti di cui all'articolo 71, comma 2, del decreto legislativo 03.07.2017, n. 117 sono formalizzati dall'Agenzia del demanio nei confronti di ETS escluse le imprese sociali mediante comodato– nelle forme più opportune a seconda dell'appartenenza dei beni coinvolti, rispettivamente, al pubblico demanio storico artistico ovvero al patrimonio

disponibile dello Stato – e sono soggetti alla disciplina comune del comodato d'uso gratuito di cui agli articoli 1803 e seguenti del codice civile, in quanto compatibile con la disciplina speciale introdotta dal Codice del Terzo Settore per esclusivo uso in attività istituzionale (v. par 4.1).

I titoli d'uso dei beni statali conterranno – fermo quanto previsto al paragrafo 2 con idonea garanzia/cauzione, per il caso di eventuale inosservanza delle relative clausole, nonché specifiche polizze assicurative RCT e RCO – espressa previsione che:

- l'onere di qualsiasi intervento manutentivo, sia ordinario che straordinario, anche ove caratterizzato da necessità e/o urgenza, pure se relativo alla conservazione dell'immobile, graverà, durante l'intera durata del rapporto d'uso, direttamente ed esclusivamente in capo al comodatario, che sarà chiamato a provvedervi a propria cura e spesa, con espressa esclusione che alcunché possa al riguardo essere posto, a qualsiasi titolo, anche in via di mero rimborso o parziale contribuzione, a carico dell'Agenzia del demanio;
- il comodatario avrà l'obbligo, sotto pena di decadenza/risoluzione di diritto del rapporto d'uso, di fattivamente, ininterrottamente e integralmente adibire quanto concessogli alle attività di interesse e utilità generale previste nell'oggetto della concessione, per l'intera durata del rapporto, fatto solo salvo l'eventuale temporaneo inutilizzo dipendente dall'esecuzione degli interventi manutentivi di cui è onerato, limitatamente al tempo tecnicamente necessario alla loro realizzazione. Resta, inoltre, in capo al comodatario, che dovrà provvedervi a propria cura e spesa per l'intera durata del rapporto, l'onere relativo alla custodia e alla vigilanza del bene utilizzato, alla sicurezza, prevenzione e rimozione dei rischi, oltre all'assunzione di ogni obbligo di adeguamento normativo e corresponsione di ogni imposta e/o tributo locale/nazionale di qualsiasi natura gravanti sul bene;
- la sopravvenuta esigenza dell'Agenzia del demanio di consegnare, ai sensi dell'articolo 6 del Decreto del Presidente della Repubblica 13.07.1998, n. 367, l'immobile in uso governativo ad un servizio dipendente da una pubblica amministrazione centrale potrà costituire giusta causa di richiesta restitutoria del bene concesso.

4.3. Il comodato di beni mobili – Inapplicabilità ai beni mobili registrati

Si precisa che l'articolo 71, comma 2, del decreto legislativo 03.07.2017, n. 117 si riferisce ai beni mobili, ma non anche ai beni mobili registrati, regolati da specifiche normative di settore non richiamate dal Codice del Terzo Settore.

La concessione di beni mobili di proprietà statale da parte dell'Agenzia del demanio avrà pertanto carattere del tutto residuale ed eccezionale, sostanzialmente coincidente con l'ipotesi della presenza all'interno dell'immobile da assentirsi in comodato di arredi che, inventariati e ritenuti non altrimenti impiegabili o alienabili dall'Agenzia, possano essere utilmente concessi in uso all'Ente del Terzo Settore unitamente al cespite immobiliare.

5. Concessione agevolata di beni culturali che richiedono interventi di restauro, ai sensi dell'articolo 71, comma 3, del decreto legislativo 03.07.2017, n. 117

L'articolo 71, comma 3, del decreto legislativo 03.07.2017, n. 117 dispone che “I beni culturali immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali e degli altri enti pubblici, per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, possono essere dati in concessione a enti del terzo settore, che svolgono le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) con pagamento di un canone agevolato, determinato dalle amministrazioni interessate, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività indicate, ferme restando le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La concessione d'uso è finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi indicati nel primo periodo entro il limite massimo del canone stesso. L'individuazione del concessionario avviene mediante le procedure semplificate di cui all'articolo 151, comma 3, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Le concessioni di cui al presente comma sono assegnate per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni”.

Va da subito chiarito che l'ambito soggettivo della disposizione riguarda gli ETS, senza escludere le imprese sociali, che svolgono le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z); per quanto riguarda l'ambito oggettivo la disposizione fa riferimento ai soli beni immobili culturali, per l'uso dei quali allo stato non è corrisposto alcun canone, che richiedono interventi di restauro, la cui sostenibilità economico finanziaria, ai fini della riqualificazione e riconversione tramite restauro, recupero e/o ristrutturazione, giustifica la previsione di un canone agevolato, compensabile rispetto agli esborsi sostenuti in una durata temporale lunga fino a 50 anni, che possono essere adibiti, per una limitata aliquota, ad attività diverse di cui all'articolo 6 del Codice del Terzo Settore, escluse invece nel caso di comodato (v. par. 4.1).

Pertanto, al di fuori del perimetro delineato dai vari elementi di specialità, fra i quali in primo luogo la ricordata esigenza di restauro (o comunque recupero o ristrutturazione, comunque richiamati dalla norma) anche per gli immobili culturali non possono che trovare applicazione le regole di cui al comma 2 dell'articolo 71 sul comodato d'uso gratuito che a fronte della gratuità prevede un più contenuto termine massimo di durata, nonché la finalizzazione dell'uso allo svolgimento nell'immobile pubblico delle sole attività istituzionali di cui all'articolo 5 del Codice del Terzo Settore.

Va infine ricordato che l'articolo 226, comma 5, del decreto legislativo 31.03.2023, n. 36 (nuovo "Codice dei contratti pubblici"), ha disposto che *"ogni richiamo in disposizioni legislative, regolamentari o amministrative vigenti al decreto legislativo 18.03.2016, n. 50, o al codice dei contratti pubblici vigente alla data di entrata in vigore del codice, si intende riferito alle corrispondenti disposizioni del codice o, in mancanza, ai principi desumibili dal codice stesso"*.

Ad oggi, pertanto, il rinvio operato dall'articolo 71, comma 3, del CTS deve intendersi riferito a quanto disposto dall'articolo 134, comma 4, del decreto legislativo 31.03.2023, n. 36.

5.1. Individuazione degli immobili

Ciascuna Direzione Regionale dell'Agenzia del demanio individua – tra gli immobili in propria gestione appartenenti al demanio storico artistico, non utilizzati per fini istituzionali governativi, liberi e per i quali non è corrisposto alcun canone, che richiedono attività di recupero, restauro e/o ristrutturazione ai fini della loro riqualificazione e riconversione e apertura alla pubblica fruizione – gli immobili suscettibili di essere concessi ai soggetti, per le finalità e con le modalità di cui all'articolo 71, comma 3, del decreto legislativo 03.07.2017, n. 117.

Ferme restando le prioritarie esigenze di soddisfazione dei fabbisogni logistici delle pubbliche Amministrazioni di cui all'articolo 2, commi 222 e seguenti, della legge 23.12.2009, n. 191, le Direzioni Regionali privilegeranno, nell'individuazione di tali immobili, i beni che abbiano formato oggetto di precedenti procedure di vendita o concessione non andate a buon fine e per i quali si ravvisa l'utilità concederli all'uso di Enti del Terzo Settore a favore dello sviluppo delle comunità di riferimento, secondo un apposito piano redatto secondo criteri di valorizzazione del contesto e miglioramento della vivibilità, tenendo conto del particolare valore dei beni medesimi.

5.2. Individuazione del concessionario

L'articolo 71, comma 3, del decreto legislativo 03.07.2017, n. 117 limita l'ambito soggettivo di applicazione dell'istituto della concessione agevolata di beni culturali agli Enti di Terzo Settore, incluse le Imprese Sociali, che svolgano le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) del CTS, ossia agli Enti che si occupino di una delle seguenti attività di interesse generale:

- interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004;
- organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale;
- organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;
- riqualificazione di beni pubblici inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata.

Al fine di acquisire dagli Enti del Terzo Settore astrattamente legittimati offerte contenenti progetti di riqualificazione e riconversione di beni culturali, le Direzioni Regionali che abbiano individuato beni culturali da concedere ai sensi dell'articolo 71, comma 3, del Codice del Terzo Settore procederanno mediante la pubblicazione di specifici bandi di gara regionali sul sito dell'Agenzia del demanio.

Per consentire la massima diffusione sul territorio delle iniziative, la pubblicazione dei bandi potrà essere preceduta da opportune forme di comunicazione e divulgazione per informare gli Enti del Terzo Settore circa la procedura che l'Agenzia del demanio intenderà avviare.

L'individuazione del concessionario avverrà mediante le procedure di cui all'articolo 134, comma 4, del decreto legislativo 31.03.2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici).

Come previsto dalla predetta normativa, resta sempre la possibilità da parte degli Enti del Terzo Settore di presentare una proposta e un progetto su immobili non presenti nei predetti bandi regionali, con caratteristiche qualitative e quantitative conformi ai criteri e alle specifiche ivi previsti. In tali casi, qualora l'immobile abbia le caratteristiche di ammissibilità definite nei criteri sopra indicati, la Direzione Regionale, per rispettare i requisiti di pubblicità trasparenza e imparzialità, pubblicherà per 30 giorni sul sito dell'Agenzia il progetto proposto per l'eventuale presentazione di offerte migliorative.

Per ragioni di efficacia e di efficienza dell'azione amministrativa, l'Agenzia del demanio prevede la pubblicazione periodica di bandi di gara per l'affidamento di immobili in

concessione agevolata agli ETS, con programmazione almeno annuale. Per i contenuti specifici si rimanda alla documentazione dei relativi bandi.

Nel bando relativo alla concessione agevolata devono essere comunque previsti saranno presenti:

- i requisiti giuridici degli ETS che possono partecipare;
- la descrizione del bene, con specificazione della relativa situazione amministrativa e dello stato manutentivo;
- i vincoli e destinazioni d'uso urbanistiche;
- il termine per la presentazione della manifestazione di interesse/della proposta che deve includere la presentazione del progetto di gestione e di valorizzazione previsto, con l'indicazione del canone e della durata dell'affidamento per un massimo di 50 anni;
- i criteri di valutazione qualitativi e quantitativi delle istanze di parte che consentano di commisurare le attività proposte con la durata e gli interventi sui beni richiesti;
- lo schema di concessione agevolata;
- la disciplina delle sanzioni applicabili nelle ipotesi previste dal Codice del Terzo Settore.

Nel corso della procedura di affidamento, al fine di selezionare le proposte pervenute, saranno considerati criteri sia qualitativi che quantitativi, di seguito esplicitati in via di massima, ferme restando le precisazioni di dettaglio necessariamente rimesse al singolo bando di gara:

- elementi di valutazione qualitativi:
 - ipotesi di recupero e riuso (funzionalità e coerenza dell'intervento in relazione alle caratteristiche architettoniche e di utilizzo dei locali e/o dell'edificio oggetto di affidamento)
 - "ritorno" per il territorio, intendendosi per tale il vantaggio che lo stesso ricaverà dalla progettualità proposta, come desumibile da una serie di parametri esemplificativamente identificabili nella pubblica fruizione del bene, networking, etc. da definire anche in relazione ai fabbisogni espressi dalla collettività di riferimento, risposta ai fabbisogni sociali, culturali, assistenziali, riferiti alle attività di competenza degli ETS, rilevati a livello territoriale;

- sostenibilità ambientale ed efficienza energetica (modalità di intervento sull'immobile, ai fini della introduzione di elementi di sostenibilità ed efficienza energetica, materiali bio-compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici, gestione sostenibile del cantiere, mobilità dolce)
- elementi di valutazione quantitativi:
 - minore durata, in relazione all'uso dell'immobile e alle finalità perseguite (comunque non superiore a cinquanta anni);
 - entità del canone annuo (comunque non inferiore al canone ricognitorio, che costituisce la massima agevolazione applicabile. Dal canone di concessione saranno detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi indicati, garantendo il canone minimo ricognitorio, che dovrà comunque essere corrisposto dal concessionario).

5.3.Regolamentazione giuridica dei rapporti

I rapporti di cui all'articolo 71, comma 3, del decreto legislativo 03.07.2017 n. 117 saranno formalizzati dall'Agenzia del demanio mediante concessione amministrativa, i cui termini e condizioni saranno di volta in volta indicati nello schema d'atto allegato al bando volto all'individuazione dell'Ente del Terzo Settore contraente.

La concessione sarà assentita per periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa, comunque non superiore a 50 anni, a canone agevolato, con la previsione della detrazione delle spese sostenute dal concessionario per gli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione entro il limite del canone stesso, che dovrà essere comunque non inferiore al canone ricognitorio.

Nell'atto di concessione saranno esplicitati – oltre a ogni altra pattuizione, condizione e clausola ritenute dalla competente Direzione Regionale dell'Agenzia del demanio necessarie o comunque opportune a tutela degli interessi statali incluse le clausole decadenziali e penali indicate al paragrafo 2 – gli specifici obblighi posti in capo al concessionario in forza di quanto previsto dall'articolo 71, comma 3, del Codice del Terzo Settore, assistiti da adeguate clausole di decadenza, clausole penali e idonea garanzia/cauzione definitiva, per il caso di loro eventuale inosservanza, nonché specifiche polizze assicurative RCT e RCO.

In particolare, l'atto di concessione prevederà a carico dell'Ente del Terzo Settore:

- l'obbligo di realizzare, a proprie cure e spese, nei tempi e modi previsti, gli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione del bene;

- l'obbligo di provvedere, per l'intera durata del rapporto concessorio, a proprie cure e spese, alla vigilanza e alla custodia nonché alla manutenzione, ordinaria o straordinaria, del bene, nonché alla sicurezza, prevenzione e rimozione dei rischi oltre all'assunzione di ogni obbligo di adeguamento normativo e di ogni imposta e/o tributo locale/nazionale di qualsiasi natura gravanti sul bene;
- l'obbligo di provvedere alla realizzazione di un progetto di gestione del bene e di fruire del bene in stretta coerenza con lo specifico progetto di gestione per la cui realizzazione è stato concesso, assicurandone la corretta conservazione e l'apertura alla pubblica fruizione, anche in relazione ad eventuali prescrizioni definite dalle competenti autorità di tutela storico-architettonica.

6. Il principio di “indifferenza urbanistica” previsto dall’articolo 71, comma 1, del decreto legislativo 03.07.2017 n. 117.

L'articolo 71, comma 1, del Codice del Terzo Settore dispone che *“le sedi degli enti del terzo settore e i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purché non di tipo produttivo, sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 02.04.1968 n. 1444 e simili, indipendentemente dalla destinazione urbanistica”*.

In merito alla disposizione di che trattasi – che riconosce in via generale agli ETS la possibilità di usufruire di qualsiasi locale per stabilirvi la propria sede ovvero svolgervi la propria attività istituzionale, a prescindere dalla specifica destinazione d'uso (secondo il così detto “principio della indifferenza urbanistica”) – l'Agenzia del demanio:

- si conforma alle indicazioni in proposito rese dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali che, partendo dall'espressa esclusione dal perimetro operativo della norma delle *“attività di tipo produttivo”*, con nota n. 3959 del 22.03.2021, ne ha escluso l'applicazione nei confronti delle Imprese Sociali;
- dispone – a tutela dell'interesse dominicale a che gli interventi realizzati a cura ed onere degli ETS rimangano fruibili, a beneficio dello Stato e dei suoi eventuali aventi causa, dopo la cessazione dei rapporti d'uso disciplinati dal Codice del Terzo Settore – che gli Enti di Terzo Settore, in ogni caso di interventi edilizi relativi agli immobili concessigli in uso dall'Agenzia, siano tenuti a dotarsi di idoneo titolo edilizio, in coerenza con la vigente normativa urbanistica, prevedendo, in difetto, la decadenza/risoluzione di diritto dalla concessione, fermo restando l'obbligo di riduzione in pristino e il risarcimento dell'eventuale danno aggiuntivo, oltre a quello in forma specifica.

7. Obblighi di trasparenza e comunicazione esterna

In ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 26 del D.Lgs. 14.03.2013 n. 33, l'Agenzia del demanio provvederà a pubblicare sul proprio sito istituzionale, nei tempi e modi di legge, tutti i provvedimenti con cui verrà assentita agli Enti di Terzo Settore la fruizione di immobili statali comportante un vantaggio economico superiore a mille euro.

Al netto degli obblighi di legge, la massima trasparenza dell'azione amministrativa sarà attuata anche mediante la promozione delle iniziative previste dagli articoli 70 e 71 del Codice di Terzo Settore, tramite la predisposizione di un programma di comunicazione strutturato e di ampia diffusione, nel quale coinvolgere le strutture territoriali e centrali competenti dell'Agenzia del demanio, effettuata attraverso tutti gli strumenti a disposizione, inclusi i *social media*.