



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

LINEE GUIDA
SISTEMA ACCENTRATO delle
MANUTENZIONI
(D.L. n. 98/2011, art. 12)

Scheda descrittiva

Anagrafica del documento

Titolo : Linee guida Sistema Accentrato delle Manutenzioni (c.d. Manutentore Unico)

Tipo documento : Linee guida

Descrizione : Descrizione dei principi generali e istruzioni operative per l'avvio e la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili dello Stato, ovvero di proprietà di terzi, in uso alle Amministrazioni dello Stato.

Dati identificativi

Vers.	Note di revisione	Data di emissione	Elaborato	Verificato	Approvato
4	Aggiornamento Linee Guida	28/02/2018	DSP-PP	DSP-PP	DSP



INDICE

1. Premessa	4
2. Soggetti coinvolti e rispettivi ruoli	5
3. Ambito di applicazione	8
3.1 <i>Ambito soggettivo</i>	8
3.2 <i>Ambito oggettivo</i>	10
3.2.1 <i>Edilizia Giudiziaria</i>	11
3.2.2 <i>Ulteriori deroghe</i>	12
4. Procedura	17
4.1 <i>Immobili c.d. "Multi-tenant":</i>	21
5. Sistema telematico per la trasmissione della previsione triennale dei lavori di manutenzione (PTIM)	22
Allegato 1	27



1. Premessa

Il legislatore, con il D.L. n. 98/2011, art. 12 e il successivo Decreto interministeriale 8/10/2012 (di seguito “decreto”) ha attribuito all’Agenzia del Demanio (di seguito “Agenzia”) il compito di sovrintendere al processo decisionale di spesa, con il supporto tecnico del M.I.T., relativo agli interventi manutentivi sugli immobili dello Stato e sugli immobili di proprietà di terzi in uso alle Amministrazioni dello Stato, di cui all’art.1 comma 2 del D.lgs. 165/2001 e successive modificazioni.

Per effetto delle modifiche introdotte dal D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135, è stato altresì assegnato all’Agenzia il ruolo di centrale di committenza per l’individuazione degli operatori a cui affidare l’esecuzione di tutti gli interventi manutentivi sugli immobili, con la sola eccezione di quelli ubicati all’estero di pertinenza del Ministero Affari Esteri e delle altre eccezioni specificatamente previste.

Il quadro normativo di riferimento è stato, infine, completato a seguito delle modifiche introdotte dall’art. 1, comma 273, della Legge 23 dicembre 2014, n. 190 (Legge di Stabilità 2015), con l’assegnazione al M.I.T. della competenza sugli interventi di somma urgenza di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207 per l’esecuzione dei lavori entro il limite di 200.000 euro o, comunque, di quanto indispensabile per rimuovere lo stato di pregiudizio alla pubblica incolumità.

Le logiche che hanno indotto il Legislatore ad introdurre un Sistema Accentrato di gestione delle manutenzioni statali trovano il loro fondamento nella necessità di creare un modello di governo di tale tipologia di spesa pubblica in grado di perseguire alcune primarie esigenze quali: l’efficace programmazione nell’impiego delle risorse pubbliche all’uopo stanziato; l’evidenza dei tempi di realizzazione degli interventi manutentivi programmati; l’efficiente utilizzo degli immobili pubblici in un’ottica di razionalizzazione degli spazi occupati e di abbattimento delle locazioni passive.

L’ulteriore prerogativa rappresentata dal Sistema Accentrato delle Manutenzioni consiste nel fornire una puntuale conoscenza dei fabbisogni comunicati, degli interventi eseguiti e di quelli in corso sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, che consente di monitorare e analizzare l’andamento della spesa; il tutto anche al fine di individuare e proporre eventuali correttivi, pure di rango normativo, rispetto a eventuali *trend* anomali che dovessero verificarsi nell’applicazione della disciplina di riferimento ovvero nel *modus agendi* dei Soggetti destinatari della stessa.



La natura programmatica introdotta dalla norma è finalizzata a superare le precedenti dinamiche fondate piuttosto su criteri di estemporaneità del fabbisogno, non anche su logiche di mantenimento dell'immobile mediante gestione dell' "usura ordinaria".

L'obiettivo è quindi quello di introdurre nella gestione del patrimonio immobiliare delle Amministrazioni dello Stato il concetto di manutenzione programmata, che presuppone la necessità di pianificare gli interventi manutentivi secondo un programma temporale stabilito al fine di poterne preservare l'efficienza ed evitare interventi futuri prevalentemente "a guasto".

In tale direzione, l'Agenzia del Demanio, con nota prot. n. 2014/14322/DMC del 23 maggio 2014, ha diramato a tutte le Amministrazioni il "Manuale di manutenzione programmata" (mmp), contenente i necessari strumenti e le metodologie relazionali tra i fabbisogni espressi ed i processi di manutenzione programmata.

Sulla base di queste premesse, scopo del presente documento è quello di fornire delle Linee Guida in grado di rappresentare una visione d'insieme dei principali adempimenti operativi connessi al Sistema Accentrato delle Manutenzioni, ottimizzando i flussi informativi tra i diversi Soggetti coinvolti e favorendone un efficace ed efficiente funzionamento.

2. Soggetti coinvolti e rispettivi ruoli

Il sistema del cd. "Manutentore Unico" ruota, quindi, intorno a tre Soggetti:

- l'**Agenzia del Demanio**, quale **decisore** della **spesa** in ordine agli interventi sui quali indirizzare le risorse finanziarie disponibili, nonché **Centrale di Committenza** per la selezione degli operatori economici cui affidarne l'esecuzione;
- i **Provveditorati alle Opere Pubbliche**, articolazioni territoriali del MIT, quali soggetti dotati delle necessarie competenze tecniche nell'ambito della **gestione esecutiva** degli interventi;
- le **Amministrazioni** dello **Stato**, utilizzatrici degli immobili, quali **committenti/fruitori** degli interventi manutentivi sugli stessi.

AGENZIA del DEMANIO

Il principale ruolo svolto dall'Agenzia nell'ambito del Sistema Accentrato è quello di decisore della spesa. Lo strumento attraverso il quale la stessa provvede all'allocazione



delle risorse finanziarie annualmente stanziare dalla Legge di Bilancio per il soddisfacimento dei fabbisogni manutentivi comunicati dalle Amministrazioni utilizzatrici degli immobili è rappresentato dal **Piano annuale**.

L'elaborazione del **Piano annuale**, mutuato dal **Programma triennale** degli interventi predisposto dall'Agenzia, costituisce la risultante di un articolato processo, finalizzato, a partire dai fabbisogni comunicati dalle Amministrazioni, ad armonizzare i seguenti fattori principali:

- le **priorità tecniche**, come individuate dai competenti Provveditorati;
- la strumentalità dell'intervento alla realizzazione di **piani di razionalizzazione** conosciuti ed approvati dall'Agenzia, che attribuisce una connotazione di precedenza, a parità di priorità tecnica rilevata, particolarmente se finalizzata all'abbattimento di locazioni passive;
- l'**efficientamento energetico** (comprendente interventi non già finanziati nell'ambito del PREPAC - Programma Efficientamento Pubblica Amministrazione Centrale), finalizzato al contenimento dei costi per la gestione e l'utilizzo degli immobili.
- la **disponibilità** delle **risorse finanziarie**, stanziare annualmente nei pertinenti capitoli del Bilancio dello Stato: 7753 (manutenzione straordinaria) e 3905 (manutenzione ordinaria).

Il **Piano annuale** costituisce, pertanto, un riferimento puntuale e certo degli interventi da eseguire, fatti salvi eventuali aggiornamenti/variazioni che dovessero rendersi necessari e possibili in corso d'anno.

L'Agenzia garantisce, attraverso la competente struttura centrale e le Direzioni territoriali, ogni utile attività di supporto e raccordo tra i Provveditorati e le Amministrazioni interessate, per l'efficace e corretto funzionamento dell'intero sistema.

M.I.T. – PROVVEDITORATI OO.PP.

I Provveditorati alle Opere Pubbliche partecipano al processo del Manutentore Unico con un ruolo di fondamentale importanza in quanto soggetti con elevate competenze tecniche a cui sono demandati, sul piano operativo, compiti di:

- **valutatore** di prima istanza della effettiva necessità ed efficacia degli interventi richiesti dalle Amministrazioni; nel merito, infatti, è riconosciuta ai Provveditorati la possibilità, nel corso delle attività di verifica e validazione dei fabbisogni comunicati



dalle Amministrazioni, di disporre la modifica, l'integrazione, il raggruppamento ovvero lo scarto in considerazione delle esigenze manutentive effettivamente sussistenti. In particolare, ciascun Provveditorato, allorquando ricorrano specifiche esigenze tecniche e/o funzionali, procede al raggruppamento degli interventi che eventualmente insistono su uno stesso compendio, anche se riconducibili ad Amministrazioni diverse, al fine di ottimizzarne da un punto di vista operativo ed economico l'esecuzione. Nel merito, si richiama l'attenzione sulla necessità che la descrizione delle lavorazioni da eseguirsi sia il più puntuale possibile e non generica (es. lavori di rifacimento impianto elettrico e non manutenzione ordinaria);

- **consulente/tutor** nei confronti delle Amministrazioni dello Stato sia nella fase tipicamente progettuale dell'intervento sia in quella precedente, relativa alla definizione degli elementi caratterizzanti la richiesta di intervento (stima dei costi, tempi, finalità ecc.);
- **gestore tecnico** (in qualità di RUP, Direttore Lavori ecc.) dell'intervento, da eseguirsi mediante l'operatore specializzato selezionato dall'Agenzia del Demanio all'esito della procedura di gara per la sottoscrizione degli Accordi Quadro;
- **responsabile/garante** del conseguimento dei risultati attesi in termini di corretta esecuzione degli interventi, nonché rispetto dei tempi prefissati e delle risorse all'uopo destinate.

AMMINISTRAZIONI dello STATO

Nell'ambito del Sistema Accentrato delle Manutenzioni, alle Amministrazioni dello Stato è assegnato il delicato compito di gestire in maniera efficiente gli immobili che utilizzano. Ad esse, infatti, spetta l'onere di individuare e selezionare i fabbisogni manutentivi concretamente sussistenti sui beni in uso in un'ottica di contenimento della spesa nonché di efficiente allocazione di risorse date e limitate, al fine di realizzare il migliore utilizzo delle proprie sedi.

Sotto il profilo strettamente operativo è poi richiesta alle Amministrazioni una particolare sensibilità e capacità pianificatoria, consistente nel provvedere, con congruo anticipo rispetto all'anno di inizio del triennio indicato per l'esecuzione, all'individuazione e conseguente avvio delle fasi preparatorie degli interventi da realizzare (stima dei costi, progettazione ecc.). A tal fine, laddove le stesse non disponessero di proprie strutture



tecniche, si avvalgono del necessario supporto dei Provveditorati relativamente alla redazione delle specifiche (ad es. elaborati progettuali/computi metrici) inerenti ai fabbisogni da comunicare, anticipando così anche la successiva attività di sopralluogo, preordinata alla validazione.

3. Ambito di applicazione

L'individuazione delle Amministrazioni rientranti nel Sistema del Manutentore Unico si pone come elemento di conoscenza indispensabile tenuto conto sia della sanzione di nullità prevista dalla norma di riferimento per gli eventuali contratti di manutenzione non affidati dall'Agenzia, sia dell'importanza strategica rivestita dal Sistema per il conseguimento di risparmi di spesa per il Bilancio dello Stato.

3.1- Ambito soggettivo

Da un punto di vista **soggettivo** rientrano nell'ambito del Manutentore Unico, secondo quanto previsto al comma 2 dell'art. 12 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, come convertito con modificazioni dalla L. 15 luglio 2011, n. 111, le Amministrazioni dello Stato di cui all'art. 1, comma 2, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165, incluse la Presidenza del Consiglio dei Ministri e le Agenzie, anche fiscali, salvo le eccezioni di seguito esposte.

Ai sensi del combinato disposto dei commi 2, lett. a) e c) e 7 del citato art. 12, sono **esclusi** dal Sistema Accentrato delle Manutenzioni gli interventi riguardanti:

- 1) il Ministero della Difesa;
- 2) il Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
- 3) il Ministero degli Affari Esteri per quanto concerne gli immobili siti all'estero;
- 4) Gli Istituti penitenziari.

Rispetto alle fattispecie 1) e 2) di cui sopra, l'Agenzia del Demanio si limita ad acquisire preventivamente, entro il 30 settembre di ogni anno per il triennio in corso e dal 1° ottobre al 25 novembre per l'anno precedente, le relative comunicazioni da parte dei Dicasteri interessati su PTIM (vedi paragrafo 4), in modo da assicurare la completa tracciabilità a sistema dei lavori effettuati sugli immobili, per il necessario coordinamento con il Sistema Accentrato delle Manutenzioni e i piani di razionalizzazione degli spazi



elaborati ai sensi dell'articolo 2, comma 222, della L. 23 dicembre 2009, n. 191.

Costituiscono eccezione anche i contratti stipulati dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri purché relativi ad interventi dichiarati con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri indispensabili per la protezione degli interessi di sicurezza dello Stato.

A seguito di apposito parere rilasciato dall'Ufficio Legislativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze, si precisa che sono **esclusi** dalla disciplina del Manutentore Unico gli Organi Costituzionali (Presidenza della Repubblica, Camera dei Deputati, Senato della Repubblica, Corte Costituzionale) e di Rilievo Costituzionale (Consiglio Nazionale dell'Economia e del Lavoro, Consiglio di Stato, Corte dei Conti, Consiglio Superiore della Magistratura, Consiglio Supremo di Difesa).

Altresì **esclusi**, in quanto non rientranti nel novero delle Amministrazioni dello Stato, come confermato dalla Ragioneria Generale dello Stato, devono considerarsi a titolo non esaustivo:

- Università e Conservatori
- Enti Parco
- Enti di Ricerca (CNR, Istituto Nazionale Fisica Nucleare)
- Fondo UNRRA del Ministero dell'Interno
- Istituto Superiore della Sanità
- ISFOL
- Camere di Commercio
- Scuola Superiore della Magistratura (eccetto gli immobili concessi in uso direttamente al Ministero della Giustizia).

Resta invece **inclusa** la Presidenza del Consiglio dei Ministri, in quanto espressamente indicata tra le Amministrazioni elencate all'art. 12, comma 2, lett. a) del D.L. n. 98/2011, eccezion fatta per quanto sopra riportato relativamente agli interventi manutentivi dichiarati indispensabili per la protezione degli interessi di sicurezza dello Stato.

Altresì **inclusa**, in ossequio ad un ulteriore parere reso dall'Ufficio Legislativo del M.E.F., è l'Amministrazione degli Archivi Notarili che, pur dotata di ordinamento e gestione finanziaria autonomi, è organicamente incardinata presso il Ministero della Giustizia e, in quanto tale, ricompresa tra i destinatari dell'art. 12 del D.L. n. 98/2011.



Si richiama, infine, l'attenzione su quanto previsto dal comma 6 *bis* introdotto dall'art. 1, comma 273, della Legge 23 dicembre 2014, n.190 (Legge di Stabilità 2015), circa le modalità di partecipazione al M.U. delle Amministrazioni dotate di autonomia finanziaria (es. Agenzie Fiscali).

3.2 - Ambito oggettivo

Da un punto di vista **oggettivo**, in linea con il ruolo di decisore della spesa che il D.L. n. 98/2011 ha attribuito all'Agenzia, a decorrere dal 1° gennaio 2013 sono ricomprese nel M.U. le seguenti tipologie di intervento:

- interventi manutentivi, a carattere ordinario e straordinario, effettuati sugli **immobili di proprietà dello Stato**, in uso per finalità istituzionali;
- interventi manutentivi posti a carico del conduttore **su beni immobili di proprietà di terzi**, utilizzati a qualsiasi titolo dalle Amministrazioni. A tale fattispecie sono assimilabili tutte le altre ipotesi, quali ad es. il comodato, in cui si ha un utilizzo del bene in ragione di un diritto diverso dalla proprietà e l'onere manutentivo non sia attribuibile al proprietario secondo quanto previsto dalla legge o dal singolo contratto.

Il decreto rinvia, per l'individuazione degli interventi **inclusi** nel Sistema Accentrato delle Manutenzioni, all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. Edilizia). Secondo le definizioni ivi contenute è possibile distinguere:

- a) **Interventi di manutenzione ordinaria**: riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **Interventi di manutenzione straordinaria**: riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Ai fini della realizzazione del Sistema Accentrato di cui al citato art. 12, nell'ambito della manutenzione straordinaria sono inoltre da ricomprendersi:

- c) **Interventi di restauro e di risanamento conservativo**: sono gli interventi edilizi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme



sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) **Interventi di ristrutturazione edilizia:** sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

3.2.1 - Edilizia Giudiziaria

Come noto, l'art. 1, comma 526, della Legge 23 dicembre 2014, n. 190, apportando rilevanti modifiche alla Legge 24 aprile 1941, n. 392, ha previsto – dal 1° Settembre 2015 – il trasferimento in capo al Ministero della Giustizia di tutte le spese di funzionamento degli Uffici Giudiziari nonché delle competenze relative all'allocazione degli stessi.

La gestione degli interventi su tali immobili è, pertanto, rientrata nella disciplina generale del Sistema Accentrato delle Manutenzioni, essendo inoltre espressamente previsto il subentro del Ministero della Giustizia ai Comuni nei contratti di locazione degli immobili di proprietà privata adibiti ad uffici giudiziari, oltre alla concessione gratuita di quelli appartenenti al patrimonio dei singoli Comuni.

In considerazione di quanto sopra, anche relativamente ai suddetti immobili, l'Agenzia assumerà, sulla base dell'attività di validazione ed assegnazione delle priorità tecniche da parte dei competenti Provveditorati per le Opere Pubbliche (vedi paragrafo 4), nonché nei limiti dei fondi disponibili, decisioni di spesa per interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria sugli **immobili dello Stato**;
- manutenzione ordinaria sugli **immobili in locazione passiva**;
- manutenzione ordinaria e straordinaria sugli **immobili appartenenti al patrimonio dei singoli Comuni o di altri soggetti** di cui sarà previsto l'utilizzo a titolo gratuito, salve eventuali eccezioni specificatamente previste.

Onde gestire al meglio tale ultima peculiare fattispecie, particolarmente con riferimento



agli interventi di manutenzione straordinaria, ritenendosi quantomeno opportuna una preventiva condivisione con la proprietà comodante, sarà definita con il Ministero della Giustizia la più idonea modalità operativa volta ad acquisire il formale consenso alla loro realizzazione.

Per quanto concerne particolarmente gli **Istituti penitenziari** di cui al punto 4) del precedente paragrafo 3.1, si precisa che, in seguito alle modifiche apportate dalla Legge n. 221/2012, sono espressamente **esclusi** dal Sistema Accentrato delle Manutenzioni gli interventi effettuati sugli immobili adibiti ad Istituti Penitenziari, restando salve le risorse all'uopo attribuite al Ministero della Giustizia.

Tuttavia, trattandosi di esclusione **oggettiva**, rientrano nel Sistema Accentrato i fabbisogni del Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria (DAP) del Ministero della Giustizia, riguardanti uffici ubicati in immobili diversi ovvero separati da quelli ospitanti i Penitenziari. Ai fini dell'inclusione degli stessi nell'ambito M.U. l'Amministrazione usuaria, in sede di inserimento della relativa occupazione sull'applicativo PortalePa – RATIO, dovrà necessariamente valorizzare il campo "Ufficio Utilizzatore" con la dicitura "Ufficio-DAP", seguita dalla descrizione dell'intervento.

3.2.2 - Ulteriori deroghe

Rispetto al complesso degli interventi manutentivi, ordinari e straordinari, in relazione ai quali l'Agenzia assume le decisioni di spesa, il D.L. n. 98/2011 ed il decreto dispongono ulteriori deroghe, sottraendo taluni interventi alla disciplina generale, indipendentemente dall'Amministrazione a cui ineriscono gli immobili che ne sono oggetto. Per tali interventi restano comunque gli obblighi di comunicazione, ai fini del necessario coordinamento con le attività poste in essere dall'Agenzia nell'ambito del Sistema Accentrato delle Manutenzioni. Costituiscono eccezioni al Manutentore Unico gli interventi riguardanti:

- 5) **Nuove costruzioni ed ampliamenti:** non rientrano nella categoria degli interventi manutentivi come individuati al precedente paragrafo 3.2, lettere a), b), c) e d). Ai sensi del comma 9 del menzionato art. 12, a decorrere dal 1° gennaio 2013 le previsioni relative alle nuove costruzioni, di programmata realizzazione nel successivo triennio, devono essere comunicate annualmente all'Agenzia. Le modalità per tali



comunicazioni sono stabilite con separato documento.

6) **Piccola manutenzione:** ai sensi del comma 2, lett. d) dell'art. 12, tali interventi devono essere curati direttamente dalle Amministrazioni utilizzatrici degli immobili, anche se di proprietà di terzi. Come precisato dal decreto, rientrano nella fattispecie e sono pertanto esclusi dal sistema:

- a) gli interventi necessari a seguito di un **guasto imprevisto**, la cui esecuzione sia indilazionabile e indispensabile per assicurare la funzionalità dell'edificio, indipendentemente dall'importo;
- b) tutti i servizi di **manutenzione periodica** e riparazione, finalizzati al mantenimento e alla verifica dell'efficienza degli **impianti** ed alla prevenzione dei guasti.
Rientrano in tale definizione i cosiddetti contratti di *Global service* e di *Facility management* che, tipicamente, sono contratti di servizio, che possono prevedere l'esecuzione di lavori edili strumentali ai servizi manutentivi degli impianti. Tuttavia, se il singolo lavoro è programmabile e non rientra nelle esclusioni elencate nel presente paragrafo, non può essere eseguito attraverso i contratti summenzionati, bensì ricorrendo al Sistema Accentrato delle Manutenzioni;
- c) i lavori edili di **manutenzione di importo inferiore ad € 5.000** (al netto dell'IVA).

Relativamente agli interventi di piccola manutenzione, resta fermo l'obbligo di comunicare esclusivamente la spesa complessiva prevista nel primo anno del triennio di riferimento per gli interventi che, unitariamente, hanno valore inferiore a € 5.000, al netto dell'IVA (ad esempio, ove si prevedano nell'anno 10 lavori edili ciascuno pari a 3.000 euro IVA esclusa, dovrà essere inserita la spesa complessiva di euro 30.000). Non deve, quindi, essere comunicato il dettaglio dei singoli interventi di valore inferiore alla menzionata soglia. Tale adempimento verrà effettuato a consuntivo mediante inserimento sull'applicativo SIM.

Al riguardo, si sottolinea l'importanza di una corretta individuazione degli interventi da ascrivere alla categoria della piccola manutenzione con particolare riferimento alla soglia di cui sopra, al fine di non incorrere nell'artificioso frazionamento delle commesse, vietato dall'art. 51, comma 1, del D.Lgs. 50/2016, eventualmente addebitabile esclusivamente alle singole Amministrazioni procedenti nella trasmissione dei dati. La spesa prevista per tali interventi deve essere preventivamente comunicata all'Agenzia entro il 31 gennaio su PTIM.



L'ammontare complessivo degli interventi relativi alle tipologie di piccola manutenzione sopra descritte deve essere comunicato, successivamente alla realizzazione degli stessi, utilizzando in luogo di PTIM il sistema SIM, ai sensi dell'art. 2, comma 222, nono periodo della L. 23 dicembre 2009, n. 191.

- 7) **Interventi compresi nei contratti di servizio energia:** rientrano nella fattispecie gli interventi di manutenzione, a carattere ordinario e straordinario, compresi nei contratti di servizio energia di cui al D.P.R. n. 412/1993 e al D.Lgs. n. 115/2008, i quali sono autorizzati direttamente dalle Amministrazioni utilizzatrici degli immobili, anche se di proprietà di terzi. Ciò deriva dalla particolare configurazione di tale tipologia contrattuale, come disposto dall'Allegato II del D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115, in base alla quale il fornitore del contratto servizio energia è tenuto all'esecuzione delle prestazioni necessarie ad assicurare l'esercizio e la manutenzione dei relativi impianti. Anche in questo caso resta l'obbligo di comunicare preventivamente su PTIM, entro il 31 gennaio di ogni anno, gli interventi, comunque ascrivibili alla categoria dei lavori edilizi, previsti per consentire l'esecuzione delle suddette prestazioni.
- 8) **Somma urgenza:** è determinata dalla necessità di assicurare un immediato intervento manutentivo in tutte le fattispecie palesemente incompatibili con le attività di programmazione previste dal Sistema del M.U. Tali interventi devono essere successivamente comunicati all'Agenzia utilizzando, in luogo di PTIM, il sistema SIM. Al riguardo, si ribadisce che in seguito alle modifiche introdotte dall'art. 1, comma 273, della Legge 23 dicembre 2014, n. 190 (Legge di Stabilità 2015), il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti assume le decisioni di spesa sugli interventi di somma urgenza di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207 per l'esecuzione dei lavori entro il limite di 200.000 euro o, comunque, di quanto indispensabile per rimuovere lo stato di pregiudizio alla pubblica incolumità, a valere sui fondi stanziati nel capitolo 7341 del proprio stato di previsione.
- 9) **Interventi sui beni di proprietà dei fondi immobiliari FIP e P1:** sono esclusi dal perimetro di applicazione del D.L. n. 98/2011, in considerazione del loro particolare regime giuridico, gli interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili trasferiti al Fondo Immobili Pubblici (FIP) e al Fondo Patrimonio Uno (P1), ancorché utilizzati dalle Amministrazioni dello Stato, in quanto finanziati con i fondi appositamente stanziati



nello stato di previsione della spesa delle Amministrazioni stesse.

Pertanto, in tale fattispecie la competenza del Sistema Accentrato delle Manutenzioni è limitata ai soli interventi di manutenzione ordinaria, tenuto conto che l'utilizzo di tali cespiti deve essere ricondotto all'ipotesi di cui all'art. 12, comma 2, lett. b) del D.L. n. 98/2011.

- 10) **Interventi finanziati con fondi speciali:** tutti gli interventi di cui al comma 2, lettere a) e b) del menzionato art.12 sono gestiti nell'ambito del Sistema Accentrato e, conseguentemente, i relativi stanziamenti prima destinati alle singole Amministrazioni sono stati trasferiti sui capitoli di spesa 3905 e 7753, gestiti dall'Agenzia del Demanio.

Pertanto, le risorse presenti nei capitoli di spesa generici di ciascuna Amministrazione non potranno essere più utilizzate per gestire autonomamente fabbisogni che rientrano, da un punto di vista oggettivo, nel Sistema Accentrato delle Manutenzioni, stante la menzionata declaratoria di nullità prevista per tutti gli interventi non direttamente affidati dall'Agenzia. Fanno eccezione gli interventi finanziati con fondi *ad hoc* o previsti da specifiche disposizioni di legge che, perseguendo particolari finalità, sono realizzati direttamente dalle Amministrazioni dello Stato destinatarie del finanziamento.

In tali casi è di fondamentale importanza la relativa indicazione sull'applicativo PTIM, in quanto, specificando sullo stesso una fonte di copertura diversa da "*Stanziamenti su fondi ex art. 12, c. 6, D.L. n. 98/2011*", l'Amministrazione si assume la responsabilità di escludere l'intervento dall'ambito di applicazione del Sistema Accentrato delle Manutenzioni (anche ai fini dell'eventuale sanzione di nullità dei contratti prevista dall'art. 12, comma 7, del D.L. n. 98/2011). Conseguentemente, il fabbisogno indicato non sarà oggetto di verifica e validazione da parte dei Provveditorati e non concorrerà alla formazione del Piano Generale. Permangono, comunque, gli obblighi di comunicazione preventiva su PTIM entro il 31 gennaio di ogni anno.

Si precisa che non costituisce "*fondo ad hoc*" l'ordinario stanziamento sui fondi disponibili sui capitoli di bilancio generici di propria competenza (quali ad es. quelli relativi alla piccola manutenzione).

- 11) **Interventi atti ad assicurare l'adeguamento alle disposizioni di cui al D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, di competenza del datore di lavoro:** trattasi di interventi che, in



virtù del disposto di cui all'art. 12, comma 2, lett. d) del D.L. 98/11, debbono essere curati direttamente dalle Amministrazioni utilizzatrici degli immobili, anche se di proprietà di terzi.

Si precisa che tali lavorazioni non sono compatibili con il Sistema Accentrato delle Manutenzioni laddove le stesse:

- siano frutto di formali prescrizioni del RSPP nel documento di Valutazione dei rischi;
- costituiscano in maniera sistematica una serie di interventi prioritariamente rispondenti all'adeguamento degli immobili alle prescrizioni del D.Lgs. 81/2008;
- incidano cumulativamente per un ammontare superiore al 30% dell'importo lordo dei lavori nell'ambito di un più ampio intervento manutentivo sul medesimo immobile.

Resta fermo l'obbligo di relativa comunicazione preventiva su PTIM, entro il 31 gennaio di ogni anno, al fine del necessario coordinamento con le attività poste in essere dall'Agenzia nell'ambito del Sistema Accentrato delle Manutenzioni.

12) **Interventi di valutazione della vulnerabilità sismica:**

Le indagini di valutazione dei rischi connessi alla vulnerabilità sismica devono essere considerate fattispecie **escluse** dal Sistema del "Manutentore Unico", in quanto rientranti nell'ambito della valutazione di tutti i rischi di cui all'art. 17 del D.Lgs. n. 81/2008, obbligo non delegabile del datore di lavoro.

Si precisa, invece, che gli interventi necessari al ripristino, nonché all'adeguamento/miglioramento sismico, evidenziati all'esito delle indagini di vulnerabilità o resi necessari a seguito di eventi sismici, rientrano a pieno titolo nel Sistema Accentrato delle Manutenzioni avendo come finalità quella della "*Conservazione immobile*".

- ## 13) **Interventi su immobili non ancora in uso:** riguardano immobili da adibire a future sedi/uffici di Amministrazioni Pubbliche, pertanto non ancora in uso. Nella fattispecie, i relativi fabbisogni non devono essere inseriti su PTIM, sebbene ne sia già nota la destinazione in quanto gli interventi sugli stessi sono gestiti direttamente dall'Agenzia con fondi diversi da quelli relativi al Manutentore Unico e, più precisamente, con quelli



appostati sul capitolo 7754.

Rientrano, tuttavia, nell'ambito M.U. sotto il profilo, strettamente operativo, del ricorso alle Ditte selezionate all'esito della procedura di sottoscrizione degli Accordi Quadro.

Diversamente, sono sottoposti alla disciplina del Sistema Accentrato delle Manutenzioni gli immobili in uso governativo per i quali sia stato formalmente sottoscritto dalle Amministrazioni dello Stato un verbale di consegna ovvero apposito contratto, se utilizzati in locazione passiva o a qualsiasi altro titolo equivalente (ad esempio in comodato d'uso). Anche in tal caso, non possono essere comunicati su PTIM i fabbisogni relativi ad immobili utilizzati in locazione passiva per i quali non si dispone di un titolo di occupazione valido, fino alla sua completa regolarizzazione.

- 14) **Interventi finanziati con fondi di competenza di anni precedenti al 2013**: nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a valere sui fondi di competenza di annualità precedenti al 2013, gli stessi continuano ad essere gestiti dalle Amministrazioni interessate fino ad esaurimento o perenzione dei medesimi stanziamenti.

Per tutti gli interventi così finanziati resta l'obbligo delle comunicazioni sul sistema SIM ai sensi dell'art. 2, comma 222, nono periodo, della L. 23 dicembre 2009, n. 191.

Solo per quelli da appaltare a partire dal 2013, si applica l'obbligo di comunicazione preventiva su PTIM.

Stante quanto sopra, il **Piano annuale** degli interventi predisposto dall'Agenzia del Demanio, sentito il M.I.T. - Direzione Generale per l'Edilizia statale e per gli interventi speciali - non include gli interventi elencati nel presente paragrafo, che continuano ad essere realizzati direttamente dalle Amministrazioni interessate nei limiti dei rispettivi capitoli di competenza.

4. Procedura

La procedura del Manutentore Unico può essere così schematicamente riassunta:

- A) Comunicazione fabbisogni** - Relativamente agli immobili di proprietà dello Stato in uso ovvero condotti in locazione passiva o a qualsiasi altro titolo utilizzati dalle Amministrazioni dello Stato, le stesse comunicano attraverso PTIM all'Agenzia del



Demanio (Direzione generale) e al M.I.T. (Direzione generale per l'edilizia statale e per gli interventi speciali), **inderogabilmente entro il 31 gennaio** di ogni anno, la previsione triennale dei fabbisogni manutentivi per ciascun fabbricato o porzione di esso utilizzata.

In merito, si precisa che le Amministrazioni non dovranno inserire *ex novo* gli interventi già inseriti per gli anni precedenti che, pur validati dai Provveditorati, non hanno trovato accoglimento all'interno del Piano Generale. Gli stessi comunque andranno rivisti in considerazione del tempo intercorso dalla relativa comunicazione a sistema.

Detti interventi verranno riproposti automaticamente dall'applicativo informatico PTIM ai Provveditorati, esclusivamente ai fini della riattribuzione di un ordine di priorità in relazione alla nuova annualità a cui afferiscono. Ove invece l'Amministrazione intendesse rinunciare al fabbisogno (ad es. perché venuta meno l'esigenza in seguito al trasferimento dell'Ufficio in altro immobile), dovrà inviare, **inderogabilmente entro il 31 gennaio** di ogni anno, apposita comunicazione all'Agenzia, trasmessa o anticipata all'indirizzo e-mail: dg.pianimanutentivi@agenziademanio.it.

Gli interventi scartati dai Provveditorati in fase di validazione (di cui è data evidenza all'interno dell'applicativo PTIM, cliccando sul "Codice Provveditorato" in corrispondenza di ciascun intervento comunicato), invece, potranno essere nuovamente inseriti, opportunamente modificati in linea con le motivazioni dello scarto.

A partire dalla comunicazione dei fabbisogni per il triennio 2017/2019 sarà inoltre obbligatorio l'inserimento del contratto in essere per comunicazioni relative ad immobili detenuti in locazione passiva, che sarà invece facoltativo in caso di comunicazione avente ad oggetto immobile in comodato d'uso.

B) Validazione e ordinamento interventi da parte dei Provveditorati - Sulla base delle previsioni triennali comunicate dalle Amministrazioni, il M.I.T. - Direzione generale per l'edilizia statale e per gli interventi speciali, coordinandosi con i Provveditorati territorialmente competenti, tramite l'applicativo informatico PTIM **entro il 15 maggio di ogni anno:**

- valida i costi stimati dalle Amministrazioni e assegna le priorità tecniche degli



interventi riferiti a un arco temporale triennale;

- ordina gli interventi manutentivi riferiti al primo anno del triennio validato.

C) Definizione Piano annuale da parte dell’Agenzia - Sulla base delle previsioni triennali comunicate, delle verifiche effettuate e delle priorità tecniche come sopra definite, l’Agenzia, sentito il M.I.T. – Direzione generale per l’edilizia statale e per gli interventi speciali, predispone il Piano annuale degli interventi.

Si precisa che il Piano potrà essere oggetto di revisione in corso d’anno, sentiti i Provveditorati per le Opere Pubbliche, in caso di variazione delle disponibilità economiche presenti sui fondi di pertinenza ovvero nel caso di sopravvenute esigenze manutentive considerate prioritarie rispetto ad uno o più interventi in esso inseriti e non ancora affidati agli operatori sottoscrittori di Accordi Quadro.

D) Pubblicazione Piano annuale - L’Agenzia pubblica sul proprio sito internet e trasmette ai Provveditorati territorialmente competenti il **Piano annuale** degli interventi, cui seguirà la sottoscrizione e pubblicazione delle Convenzioni Quadro, distinte per ambito territoriale di pertinenza, nelle quali saranno esplicitati i dati di dettaglio di ciascun intervento, con il relativo cronoprogramma.

E) Esecuzione interventi - I Provveditorati, previa sottoscrizione di apposita Convenzione con l’Agenzia, curano la realizzazione degli interventi manutentivi avvalendosi degli operatori economici di cui agli Accordi Quadro stipulati dall’Agenzia all’esito di procedure ad evidenza pubblica.

La cogenza del Sistema Accentrato delle Manutenzioni è sancita in maniera univoca da un’espressa **comminatoria di nullità** contenuta al comma 7 dell’art. 12 del D.L. 98/2011, secondo cui ogni nuovo contratto di manutenzione ordinaria e straordinaria non affidato e realizzato tramite detto Sistema (fatte salve le eccezioni di cui al precedente paragrafo 3.2.2), è **nullo**. Nel merito si rammenta inoltre che, per effetto delle disposizioni recate dal D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135, il ricorso agli operatori individuati con gli Accordi Quadro risulta obbligatorio non solo per l’esecuzione degli interventi richiesti dalle Amministrazioni rientranti nel perimetro della procedura accentrata qui descritta, ma anche per gli interventi gestiti direttamente dal Ministero della Difesa e dal Ministero per i Beni e le attività Culturali. Restano, invece, esclusi da tale obbligo gli interventi sugli immobili di pertinenza del Ministero per gli Affari



Esteri qualora ubicati all'estero.

In relazione al singolo intervento da attivare, la Stazione Appaltante procederà, attraverso l'applicativo PTIM – Modulo “Gestione Contratti”, alla selezione dell'operatore cui affidare l'esecuzione dei lavori tra quelli, aventi idonea qualificazione, inclusi negli Accordi Quadro. Nel caso **non risultasse possibile individuare un operatore idoneo** a causa delle peculiarità dell'intervento da eseguire, come comprovate e oggettivamente motivate dalla Stazione Appaltante (Provveditorato o singola Amministrazione, deputati a realizzare l'intervento a seconda che sia o meno incluso tra quelli del Sistema Accentrato delle Manutenzioni) e autorizzate dall'Agenzia, la selezione dell'impresa esecutrice potrà avvenire tramite apposita procedura ad evidenza pubblica a cura della medesima Stazione Appaltante.

Per assicurare il coordinamento delle attività delle strutture coinvolte, l'Agenzia ha stipulato in data 19/12/2012 un **Protocollo d'intesa** con il M.I.T., diretto a stabilire gli impegni e le modalità di espletamento delle attività dei singoli Provveditorati, che saranno poi puntualmente specificati all'interno delle Convenzioni quadro dagli stessi sottoscritte con l'Agenzia.

In virtù di quanto disposto nelle citate Convenzioni, i Provveditorati cureranno l'esecuzione degli interventi manutentivi loro affidati secondo la tempistica in esse indicata, mediante la formalizzazione di contratti di appalto con gli operatori sottoscrittori di Accordi Quadro. All'Agenzia spetta la verifica e il monitoraggio in ordine alla corretta esecuzione delle lavorazioni, con particolare riferimento al rispetto di tempi, costi, modalità e risultati, nei termini indicati dal Protocollo d'intesa e puntualmente definiti nelle Convenzioni quadro.

Per agevolare il conseguente flusso informativo, così come previsto dall'art. 7 del citato Protocollo, l'Agenzia ha messo a disposizione di ciascun Provveditorato l'applicativo *Monitoraggio*, al quale è possibile accedere direttamente dalla piattaforma PTIM e che dovrà essere prontamente implementato con tutte le informazioni richieste, ivi compreso l'eventuale aggiornamento delle tempistiche indicate nelle suddette Convenzioni.

Giova rammentare alle Amministrazioni la necessità di limitare le richieste agli interventi ritenuti indispensabili in relazione all'effettivo stato degli immobili in uso, in modo da ridurre ogni possibile rallentamento nell'iter procedurale previsto per l'istruttoria.



Alle stesse, e particolarmente a quelle non dotate di propri uffici tecnici, si suggerisce di concordare tempestivamente, ove ritenuto opportuno, il ricorso al supporto dei Provveditorati quale indispensabile presupposto per consentire l'efficace ed efficiente funzionamento dell'intera procedura.

Nei casi in cui la documentazione tecnica allegata alla singola richiesta di intervento sia stata predisposta dall'ufficio tecnico dell'Amministrazione richiedente, il Provveditorato territorialmente competente potrà **affidare** prioritariamente **la direzione lavori** all'ufficio medesimo (o comunque avvalersi del relativo personale tecnico), ove all'uopo disponibile, ai fini del contenimento della spesa pubblica.

4.1- Immobili c.d. "Multi-tenant"

Nel caso di edifici di proprietà statale interamente occupati da più Amministrazioni, oltre ai fabbisogni propri di ogni Amministrazione, anche gli interventi sulle parti comuni o che comunque interessino l'intero immobile devono essere sempre comunicati da tutte le Amministrazioni, in proporzione alla quota di occupazione di ciascuna, specificando in tal caso nel campo "Dettaglio Intervento" dell'applicativo PTIM che trattasi di intervento pro-quota.

Ove invece la proprietà dell'immobile non sia interamente statale, il fabbisogno, contestualmente alla comunicazione su PTIM, dovrà essere segnalato mediante apposita comunicazione all'Agenzia, trasmessa o anticipata all'indirizzo e-mail dg.pianimanutentivi@agenziademanio.it. Ciò in quanto la stessa dovrà fornire istruzioni, caso per caso, ai fini dell'individuazione del finanziamento dell'intervento in considerazione dell'estensione della quota di proprietà privata.

In tali casi, inoltre, dovrà essere formalmente e preventivamente acquisito e trasmesso l'assenso dei terzi proprietari (pubblici o privati) alla ripartizione delle spese necessarie, in assenza del quale l'intervento non potrà essere finanziato.

Resta inteso che le quote non di pertinenza di Amministrazioni dello Stato non dovranno essere inserite su PTIM ma dovranno, comunque, essere conosciute e valutate dai Provveditorati ai fini della quantificazione degli importi oggetto di eventuale finanziamento. Sarà infatti compito del Provveditorato, nella successiva fase di validazione, raggruppare tali fabbisogni stimandone il valore complessivo al netto degli importi che, non afferendo ad



Amministrazioni dello Stato, non possono essere imputati al Sistema Accentrato.

5. Sistema telematico per la trasmissione della previsione triennale dei lavori di manutenzione (PTIM)

La trasmissione telematica dei dati concernenti la previsione triennale dei lavori di manutenzione, da effettuarsi **inderogabilmente entro il 31 gennaio** di ogni anno a cura delle Amministrazioni usuarie dei beni, avviene attraverso l'applicativo PTIM.

Nello specifico, ogni Amministrazione, accedendo al Portale P.A., dovrà inserire sull'applicativo medesimo i dati di dettaglio relativi ad uno o più interventi richiesti per ogni immobile in uso alle proprie strutture. In particolare, devono essere inseriti per ciascun bene i seguenti dati:

- 1) **Building Manager**: l'Amministrazione deve riportare i dati del referente, responsabile delle comunicazioni di cui al comma 3 dell'art. 12 D.L. 98/2011, relative allo specifico immobile.

L'individuazione di un Building manager discende dall'esigenza di avere un punto di contatto che abbia conoscenza delle vicende che interessano l'immobile e che possa interagire, in fase di esecuzione, con i Referenti dell'Agenzia e del Provveditorato. A tal fine, sarebbe auspicabile che il soggetto designato avesse adeguate competenze tecniche compatibilmente con le professionalità presenti presso ciascuna Amministrazione.

- 2) **Piccola manutenzione**: l'Amministrazione deve comunicare la spesa complessiva prevista per gli interventi di piccola manutenzione di cui al precedente paragrafo 3.2.2, punto 6, lettera c) inerenti al primo anno del triennio di riferimento.

Inoltre, per ogni intervento devono essere compilati i seguenti campi:

- 3) **Identificazione del bene**: l'Amministrazione deve, a seconda che si tratti di un bene appartenente al patrimonio immobiliare dello Stato ovvero in locazione passiva, selezionare l'immobile a cui si riferisce l'intervento, tra quelli già pre-caricati sul Portale PA. Nel caso in cui il bene oggetto dell'intervento da comunicare non risultasse presente, l'Amministrazione dovrà prima procedere all'inserimento dello stesso attraverso l'applicativo RATIO.



Si ribadisce, in ogni caso, che è precluso alle Amministrazioni comunicare interventi relativi ad immobili da adibire a future sedi/uffici, pertanto non ancora in uso, in quanto i relativi interventi, gestibili dall'Agenzia con i fondi di cui al capitolo 7754, non rientrano nel Sistema Accentrato delle Manutenzioni.

- 4) **Piano di razionalizzazione:** spuntando la relativa casella si può segnalare che l'intervento è strumentale all'attuazione di un piano di razionalizzazione approvato dall'Agenzia del Demanio e, solo in riferimento a quanto nel merito previsto, sarà possibile inserire una richiesta di intervento con esso coerente.
- 5) **Tipologia di intervento:** nel caso di beni in uso governativo, l'Amministrazione deve indicare una tra le seguenti tipologie:
- a) Manutenzione ordinaria (art. 3, comma 1, lettera a) del D.P.R. n. 380/2001);
 - b) Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001);
 - c) Restauro (art. 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. n. 380/2001);
 - d) Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001);
 - e) Ampliamento (per ampliamento si intendono tutti gli interventi che comportano un incremento nella volumetria).

Nel caso di immobili in locazione passiva, si ricorda che, di norma, su tali beni è ammessa la sola manutenzione ordinaria, salvo diverso accordo o disposizione contenuti nel singolo contratto di locazione.

In quest'ultimo caso, fermo restando che l'Agenzia si riserva di verificare la correttezza dell'imputazione dell'intervento al Sistema Accentrato delle Manutenzioni, si precisa che all'interno della maschera relativa alla comunicazione del fabbisogno su PTIM, indipendentemente dalla qualificazione dell'intervento come "Manutenzione Ordinaria" o "Manutenzione Straordinaria", sarà obbligatorio allegare, tra i documenti, il contratto di locazione contenente l'indicazione dell'onere manutentivo a carico del conduttore.

In difetto di tale adempimento, il fabbisogno non sarà considerato ai fini della successiva attività di validazione da parte del Provveditorato, risultando lo stesso indispensabile per verificare le specifiche previsioni contrattuali ai sensi dell'art. 12, comma 2, lett. b) del D.L. n. 98/2011.

Tali modalità dovranno inoltre essere seguite in tutte le altre ipotesi in cui l'utilizzo del bene avvenga in base ad un diritto diverso dalla proprietà (quale ad es. il comodato



d'uso, per il quale, pur non sussistendo analogo obbligo, si consiglia l'inserimento del relativo contratto) e l'onere manutentivo non sia attribuibile al proprietario secondo quanto previsto dalla legge o dal singolo contratto.

6) **Dettaglio dell'intervento:** Si tratta di un campo aperto nel quale l'Amministrazione può inserire una descrizione sintetica dell'intervento e segnalare la propria disponibilità ad assumere la direzione lavori durante l'eventuale fase di realizzazione, nel caso la relativa documentazione tecnica, allegata alla richiesta di intervento, sia stata predisposta dall'ufficio tecnico dell'Amministrazione stessa.

L'Amministrazione può utilizzare tale campo anche per segnalare eventuali criticità dell'intervento, che possano incidere sulla tempistica dei lavori, nonché per indicare la necessità di avvalersi di operatori (ove selezionati nell'ambito degli Accordi Quadro) con abilitazione N.O.S.

Al fine di agevolare le attività dei Provveditorati e dell'Agenzia è fondamentale fornire una descrizione puntuale dell'intervento, che, sebbene sintetica, ne faccia comprendere l'utilità ai fini dell'eventuale inclusione nel Piano Generale. I fabbisogni descritti in maniera eccessivamente generica potrebbero essere infatti scartati per indeterminatezza, in quanto connessi ad esigenze non ancora concretizzatesi.

7) **Finalità:** per indicare lo scopo dell'intervento, l'Amministrazione dovrà scegliere una tra le tipologie di seguito elencate:

- a) Ottimizzazione spazi uso ufficio (ex art. 2, comma 222-bis, L. n. 191/2009);
- b) Miglioramento ambiente di lavoro/benessere organizzativo (ex art. 2, comma 222-bis, L. n. 191/2009);
- c) Ottimizzazione archivi (ex art. 2, comma 222-ter, L. n. 191/2009);
- d) Contenimento costi/Efficientamento energetico (ex art. 14, D.L. n. 52/2012 – diverso da “contratti energia”);
- e) Conservazione immobile;
- f) Completamento d'opera;
- g) Qualità ambientale/bonifiche;
- h) Adeguamento ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
- i) Adeguamento ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008;
- j) Adeguamento normativo/messa a norma (diversi da quelli in attuazione del D. Lgs. n. 81/2008 e D. Lgs. n. 42/2004);



k) Attuazione “contratti energia” (ex D.P.R. n. 412/1993 e D.Lgs. n. 115/2008).
Selezionando una delle finalità *i*) o *k*) o la tipologia “Ampliamento” (cfr. 5e), i relativi interventi non saranno considerati ai fini del Sistema Accentrato delle Manutenzioni in quanto fattispecie escluse (cfr. paragrafo 3.2.2).

- 8) **Priorità dell'intervento:** questo campo consente all'Amministrazione di indicare la priorità dell'intervento rispetto al complesso degli interventi proposti, utilizzando una classificazione a tre livelli (alta/media/bassa).

Al riguardo, corre l'obbligo di precisare che tale indicazione da parte dell'Amministrazione usuaria non comporta l'automatico inserimento dell'intervento “prioritario” nell'emanando Piano Generale, che, come meglio esplicitato nel paragrafo 4, viene redatto, a partire da una data disponibilità finanziaria, sulla base delle **priorità tecniche** attribuite dal Provveditorato competente al complesso degli interventi comunicati dalle Amministrazioni nell'ambito dei territori di pertinenza.

- 9) **Stato avanzamento progettazione:** l'Amministrazione, anche per agevolare la successiva attività in capo ai Provveditorati, deve indicare (e allegare come da successivo punto 15), lo stato/avanzamento della progettazione, selezionando uno tra i seguenti stati:

- a) Stima dei costi/computo metrico (per gli interventi di manutenzione ordinaria può essere sufficiente allegare la stima dei costi);
- b) Progetto di fattibilità tecnico-economica;
- c) Progetto definitivo;
- d) Progetto esecutivo.

- 10) **Anno attivazione:** l'Amministrazione deve indicare, in relazione al triennio comunicato, l'anno in cui si richiede di attivare l'intervento.

- 11) **Durata presunta dei lavori (in mesi):** l'Amministrazione deve indicare, esprimendolo in mesi, il tempo stimato occorrente per la completa esecuzione dell'intervento ovvero dalla progettazione al collaudo/certificato di regolare esecuzione.

- 12) **Fonte di copertura:** l'Amministrazione deve indicare la fonte di finanziamento dell'intervento tra le seguenti opzioni alternative:

- a) Stanziamenti su fondi ex art. 12, comma 6, D.L. n. 98/2011;
- b) Stanziamenti previsti da altre leggi;
- c) Finanziamento da soggetti privati;



d) Altro.

Gli interventi per i quali non è selezionata la fonte di cui alla lettera a) saranno considerati solo ai fini del necessario coordinamento con le attività poste in essere dall'Agenzia nell'ambito del Sistema Accentrato delle Manutenzioni e non saranno, di conseguenza, validati dai Provveditorati nella fase successiva. Nel caso di interventi finanziati secondo quanto alla lettera b) l'Amministrazione deve indicare nel relativo campo libero la fonte normativa da cui derivano gli stanziamenti. Nel caso si selezioni, invece, la lettera d) occorre compilare il relativo campo libero specificando i dettagli della fonte di copertura, quali ad esempio: fondi per la manutenzione ordinaria e straordinaria di competenza di annualità precedenti all'anno 2013 (vedi punto 14 del precedente paragrafo 3.2.2).

- 13) **Importo previsto lavori (€):** in tale campo l'Amministrazione deve indicare l'importo determinato nel calcolo estimativo per l'intervento, facendo attenzione a che siano inseriti soltanto importi pari o superiori a 5.000 euro (al netto dell'IVA), posto che gli interventi di valore inferiore rientrano nella piccola manutenzione (vedi punto 6.c del precedente paragrafo 3.2.2) e sono, quindi, gestiti direttamente dalla singola Amministrazione al di fuori del Sistema Accentrato delle Manutenzioni.
- 14) **Importo Quadro Economico (€):** è l'importo onnicomprensivo dell'intervento ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n. 207/2010. Si evidenzia che tale importo non può mai essere inferiore o uguale a quello indicato nel campo "*Importo previsto lavori*", in quanto comprendente oltre le somme relative a quest'ultima voce, anche ulteriori oneri quali IVA, sicurezza, etc. inclusi tra le somme a disposizione.
- 15) **Allegati:** in relazione al singolo intervento è obbligatorio inserire la documentazione selezionata alla voce "Stato avanzamento progettazione", oltre alla planimetria dell'immobile o porzione di esso, nonché ogni altro documento rilevante connesso all'intervento.
- Detta documentazione (planimetrie, relazioni, computi metrici etc.) dovrà essere inserita in formato *.cad* (ad esempio *dwg* o *dxf* di Autocad o *software* similari) o *.pdf*
- Si rammenta che è altresì opportuno il caricamento sull'applicativo delle planimetrie dei piani d'evacuazione, obbligatori per legge e necessariamente in possesso dell'Amministrazione.
- 16) **Documenti e Certificati:** è necessario inserire nel presente campo le informazioni



relative al possesso (nel qual caso occorre inserire anche la data di eventuale scadenza) o meno (nel qual caso occorre inserire la data di eventuale ottenimento) dei documenti attestanti la regolarità e/o conformità amministrativa, catastale, edilizia, abilitativa, impiantistica etc. inerenti all'immobile per il quale si sta comunicando il fabbisogno manutentivo, provvedendo inoltre al caricamento del relativo file.

La tabella sinottica di cui all'Allegato 1 riassume gli adempimenti delle Amministrazioni interessate dal Sistema Accentrato delle Manutenzioni, come derivanti dall'art. 12 del D.L. n. 98/2011, dal decreto e dalle presenti Linee guida.

Si fa riserva, alla luce della pratica applicazione del presente documento, di apportare integrazioni o modifiche ove necessarie.

ALLEGATO 1

INTERVENTI MANUTENTIVI		Decisione spesa	Obbligo utilizzo accordi quadro	Obbligo comunicazione	
				PTIM (ex ante)	SIM (ex post)
Ambito soggettivo	<i>Amministrazioni dello Stato ex art. 1, c. 2, D. Lgs. 165/2001</i>	<i>Agenzia demanio</i>	<i>Sì</i>	<i>Sì</i>	<i>NO</i>
	<i>- MIBAC</i>	<i>MIBAC</i>	<i>Sì</i>	<i>Sì</i>	<i>Sì</i>
	<i>- DIFESA</i>	<i>DIFESA</i>	<i>Sì</i>	<i>SI</i>	<i>Sì</i>
	<i>- MAE (solo beni all'estero)</i>	<i>MAE (solo beni all'estero)</i>	<i>NO</i>	<i>NO</i>	<i>NO</i>
Ambito oggettivo	<i>Interventi a seguito di guasto</i>	<i>Amministrazione interessata</i>	<i>NO</i>	<i>NO</i>	<i>Sì</i>



<i>Servizi di manutenzione periodica e riparazione</i>	<i>Amministrazione interessata</i>	NO	NO	SI
<i>Interventi < 5.000 euro</i>	<i>Amministrazione interessata</i>	NO	SI	SI
<i>Nuove costruzioni</i>	<i>Amministrazione interessata</i>	NO	NO	NO
<i>Ampliamento</i>	<i>Amministrazione interessata</i>	NO	SI	SI
<i>Contratti energia</i>	<i>Amministrazione interessata</i>	NO	SI	SI
<i>Somma urgenza</i>	<i>Amministrazione interessata</i>	NO	NO	SI
<i>Immobili FIP e P1 (solo Manutenzione ordinaria)</i>	<i>Agenzia demanio</i>	SI	SI	SI
<i>Fondi speciali</i>	<i>Amministrazione interessata</i>	NO	SI	SI
<i>D. Lgs. 81/2008</i>	<i>Amministrazione interessata</i>	NO	SI	SI
<i>Vulnerabilità sismica</i>	<i>Amministrazione interessata</i>	NO	SI	SI
<i>Immobili non in uso</i>	<i>Agenzia demanio</i>	NO	NO	NO
<i>Fondi competenza anteriore 2013</i>	<i>Amministrazione interessata</i>	NO	NO, solo se appaltati ante 2013	SI

