



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

Direzione Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato

Gestione Patrimonio e Fabbisogni

Fabbisogni PA – PA Locazioni Passive

Roma, 11/05/2014

prot. 2014/16155 /DGPS-PF-PA-PL

Alle Direzioni Regionali
Dell'Agenzia del demanio
Loro sede

Oggetto: Disposizioni operative relative all'attività da porre in essere nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni (escluse le Amministrazioni dello Stato) – Attuazione dell'art. 1 comma 388 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di stabilità 2014) e dell'art. 24, comma 4 del D.L. 24 aprile 2014, n. 66 (in corso di conversione), che modifica l'art. 3 del D.L. 9 luglio 2012, n. 95

Com'è noto, nell'ambito delle misure volte al contenimento della spesa, è stata introdotta la previsione di cui all'art. 1, comma 388 della Legge 147/2013 (Legge di Stabilità 2014), che disciplina i rinnovi di contratti stipulati dalle Amministrazioni Pubbliche presenti nell'elenco ISTAT, individuate ai sensi dell'art. 1, comma 2 della legge 31 dicembre 2009, n. 196 e succ. mod..

La norma prevede che l'Agenzia del demanio, nell'ambito della propria competenza di monitoraggio, autorizzi, mediante il rilascio di un nulla osta, **il rinnovo dei contratti di locazione**, nel rispetto dell'applicazione di prezzi medi di mercato, soltanto a condizione che non sussistano immobili demaniali disponibili, disponendo una sanzione di nullità per i contratti stipulati in violazione di tali previsioni.

Occorre precisare che, diversamente da quanto avviene per le Amministrazioni dello Stato – per le quali il nulla osta alla stipula del contratto di locazione presuppone l'elaborazione di un piano di razionalizzazione e l'espletamento di un'attività tecnico stimativa – nel caso delle altre Pubbliche Amministrazioni, dotate come tali di una particolare autonomia, l'autorizzazione prevista dal citato comma 388 è finalizzata principalmente a sancire l'indisponibilità di immobili demaniali quale presupposto essenziale per la locazione di un immobile di proprietà di terzi, oltre che ad accertare il rispetto dell'applicazione dei prezzi medi di mercato.

La norma ha lo scopo di assicurare una preferenza in favore degli immobili di proprietà statale nella selezione dei beni da assumere in locazione, ferma restando la



necessità che ciascuna Amministrazione Pubblica verifichi prioritariamente la possibilità di utilizzare immobili presenti nel proprio patrimonio.

Al fine di garantire piena operatività alle citate disposizioni, è necessario che le Amministrazioni Pubbliche presentino formale istanza a codeste Direzioni Regionali territorialmente competenti – tramite gli indirizzi di posta elettronica certificata presenti sul sito internet dell’Agenzia alla sezione “contatti” – trasmettendo, unitamente alla richiesta, l’allegata “scheda quadro esigenziale” (Allegato 1) debitamente compilata. In tale scheda è presente una sezione nella quale andranno riportate le informazioni relative alle esigenze dell’Amministrazione richiedente, indispensabili all’Agenzia del demanio per l’espletamento della verifica di disponibilità di beni di proprietà dello Stato, nonché un’ulteriore sezione nella quale andranno specificate le caratteristiche dell’immobile per il quale si chiede il rilascio del nulla osta, ivi compreso il canone del rinnovo contrattuale, in relazione al quale l’Amministrazione dovrà attestare la coerenza dell’importo rispetto ai prezzi medi di mercato. Appare opportuno precisare che la puntuale compilazione della scheda riveste fondamentale importanza in quanto, in mancanza delle informazioni ivi riportate, l’Agenzia non potrà porre in essere le attività di competenza.

A seguito della ricezione dell’istanza, corredata dalla scheda quadro esigenziale, codeste Direzioni Regionali verificheranno e comunicheranno l’eventuale sussistenza di immobili demaniali potenzialmente idonei alle esigenze rappresentate, il cui utilizzo sarà disciplinato secondo quanto previsto dalle normative vigenti.

Accertata l’inesistenza di beni di proprietà statale, codeste Direzioni Regionali avranno cura di segnalare, in via collaborativa, all’Amministrazione richiedente l’eventuale disponibilità di immobili di proprietà di soggetti pubblici – comunicati dai medesimi all’Agenzia del demanio mediante apposito applicativo informatico – allo scopo di facilitare la selezione dei beni da assumere in locazione.

Qualora sia verificata l’assenza di beni di proprietà statale, ciascuna Direzione Regionale rilascerà la necessaria autorizzazione al rinnovo (Allegato 2 – Format Nulla Osta), salvo che non venga riscontrata una difformità del canone rispetto ai prezzi medi di mercato.

Posto quanto sopra, si ritiene utile segnalare che il richiamato comma 388 dispone una tempistica per l’autorizzazione da parte dell’Agenzia del demanio, prevedendo che il nulla osta venga rilasciato almeno 60 giorni prima della data entro la quale l’Amministrazione locataria può avvalersi della possibilità di comunicare il recesso dal contratto. Resta inteso che sarà cura di ogni Amministrazione verificare il rispetto delle scadenze stabilite dal comma 388 in rapporto ai termini contrattuali ed interessare, in tempo congruo, l’Agenzia del demanio, che rilascerà il nulla osta richiesto senza effettuare ulteriori accertamenti al riguardo.

Con specifico riguardo, viceversa, alle **locazioni di nuova stipulazione** si segnala che le Amministrazioni Pubbliche potranno discrezionalmente rivolgersi all’Agenzia del demanio, ai fini della congruità del canone. Ciò anche alla luce della recente modifica dell’art. 3, comma 7 del D.L. 95/2012, operata dall’art. 24, comma 4 del D.L.66/2014, in virtù della quale le disposizioni dettate dai commi 4, 5 e 6 del predetto art. 3 del D.L. 95/2012 si applicano a tutte le Amministrazioni Pubbliche di cui al D.Lgs. 165/2001, in quanto compatibili.

Qualora l’istanza di congruità venisse rivolta all’Agenzia del demanio - Direzione Regionale territorialmente competente, dovrà essere corredata dal canone proposto dal proprietario dell’immobile interessato ed inviata unitamente ad una perizia del bene che potrà essere redatta sulla base dell’allegato modello estimale (Allegato 3) ovvero, qualora difforme dal format, dovrà contenere gli elementi riportati nel medesimo.

Si segnala che, nell’ipotesi di valori di locazione pari o superiori nel sessennio ad euro 2.500.000,00, la congruità del canone sarà effettuata dalla Commissione di Congruità

per le valutazioni tecnico – economico - estimative operante a norma dell'art. 1, comma 479 della Legge 266/2005, a cui la Direzione Regionale dell'Agenzia invierà il documento estimale ricevuto da codeste Amministrazioni.

Qualora il canone di locazione determinato a seguito della perizia da trasmettere ai fini della congruità risulti inferiore a quello richiesto dalla Proprietà, le Amministrazioni dovranno acquisire da parte di quest'ultima l'accettazione di detto importo, specificando che lo stesso non ha carattere definitivo, ma dovrà essere sottoposto alla congruità da parte dell'Agenzia del demanio.

Appare opportuno evidenziare che, se interessata ai fini dell'espletamento dell'attività di congruità, l'Agenzia del demanio comunicherà, ad ogni buon fine, oltre all'esito della verifica sul canone, anche l'eventuale disponibilità di immobili, potenzialmente idonei alle esigenze dell'Amministrazione interessata, di proprietà statale ovvero, in subordine, di proprietà pubblica – comunicati dalle P.A. all'Agenzia del demanio mediante apposito applicativo informatico.

Si precisa che si provvederà ad interessare il Ministero dell'Economia e delle Finanze in merito alla necessità o meno di prevedere un rimborso spese in favore dell'Agenzia per l'espletamento delle attività di cui all'art. 3, comma 6 del D.L. 95/2012 e all'art. 1, comma 388 della Legge 147/2013, con particolare riguardo alla verifica di congruità. Nelle more, allo scopo di non impedire l'ordinario svolgimento dell'azione amministrativa, l'Agenzia potrà in essere sin da subito ogni necessaria attività di competenza, riservandosi di chiedere successivamente un eventuale rimborso spese.

Nel far riserva di fornire eventuali ulteriori indicazioni ovvero chiarimenti che si rendessero necessari, si invitano codeste Direzioni Regionali a garantire presso le Pubbliche Amministrazioni, diverse dalle Amministrazioni dello Stato, la massima diffusione delle presenti indicazioni operative e dei relativi allegati 1 e 3.

Si porgono cordiali saluti.

Il Direttore Centrale
Paolo Maranca



Allegati:

- Scheda quadro esigenziale – per le P.A.
- Format Nulla Osta – per le D.R. dell'Agenzia
- Modello estimale per contratti di nuova stipulazione – per le P.A.