



AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Area Operativa

Roma, 31.10.2012
Prot. n. 29910/DAO

A
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Dipartimento dell'Amministrazione Generale, del
Personale e dei Servizi

Ministero dello Sviluppo Economico
Ufficio per gli Affari Generali e per le Risorse

Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Generale per l'Organizzazione, gli Affari
generali, l'Innovazione, il Bilancio ed il Personale

Mistero del Lavoro e delle Politiche Sociali
Direzione Generale

Ministero della Università e della Ricerca Scientifica
Direzione Generale

Ministero della Giustizia
Direzione Generale delle Risorse Materiali
dei Beni e dei Servizi

Ministero della Salute
Ufficio Generale Risorse, Organizzazione
e Bilancio

Ministero della Difesa
Direzione Generale Lavori e Demanio

Ministero Infrastrutture e Trasporti
Dipartimento per i Trasporti, la Navigazione
ed i Sistemi informativi e statistici

Ministero dell'Ambiente e della Tutela del
Territorio e del Mare
Direzione Generale per i Servizi Interni

Ministero delle Politiche agricole, alimentari e
forestali
Corpo forestale dello Stato

Ministero dell'Interno
Dipartimento della Pubblica Sicurezza



Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 06/42367201 – Fax. 06/42367230
e-mail: dg.gestionefondi@agenziademanio.it

Direzione Centrale dei Servizi Tecnico Logistici
e della Gestione Patrimoniale

Ministero dell'Interno
Polizia di Stato

Ministero dell'Interno
Comando Generale Arma dei Carabinieri

Ministero dell'Interno
Dipartimento Affari Interni e Territoriali
Dip. dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e
della Protezione Civile

Presidenza del Consiglio dei Ministri
Uffici di Via Lanza 194

Guardia di Finanza
Comando Generale
IV Reparto – Ufficio Infrastrutture

Corte dei Conti
Ufficio del Provveditorato per la Gestione
Finanziaria e Patrimoniale Strutture periferiche

Avvocatura Generale dello Stato
Ufficio III – Ragioneria

CIVIT - Commissione per la Valutazione la
Trasparenza e l'Integrità delle Amministrazioni

COVIP – Commissione di Vigilanza sui Fondi
Pensione

INPS
Direzione Centrale Risorse Strumentali

INAIL
Direzione Centrale Patrimonio
Ufficio dismissioni/ locazioni

INPDAP
Direzione centrale Patrimonio e Investimenti

Agenzia del territorio
Direzione Centrale Affari Generali e Legali

Agenzia delle dogane
Direzione Centrale Amministrazione e Finanze

Agenzia delle entrate
Direzione Centrale Amministrazione, Pianificazione e
Controllo

Amministrazione autonoma dei monopoli di Stato
Direzione per l'organizzazione e la gestione delle
risorse

Rif. Nota prot. 2011/37872/DAO

Oggetto: Regolarizzazione urbanistico- edilizia delle opere realizzate sui complessi immobiliari conferiti ai Fondi FIP e FP1 ("Fondi immobiliari")

Ad integrazione di quanto comunicato con la nota in riferimento (che ad ogni buon fine si allega), si trasmettono in allegato le istruzioni sulle procedure di legittimazione e/o regolarizzazione edilizia di opere realizzate dalle Amministrazioni usuarie dei complessi immobiliari in oggetto, in epoca successiva al conferimento ai Fondi immobiliari.

Si rammenta che, in base a quanto previsto dal Contratto di Locazione tra l'Agenzia del Demanio e le Proprietà, l'esistenza di irregolarità edilizie su immobili FIP e FP1 pregiudica il rilascio degli spazi a seguito dell'esercizio del diritto di recesso, mentre ai sensi dell'art. 19 D.L. 78/2010, convertito nella L.122/2010, eventuali difformità tra planimetrie catastali e stato dei luoghi pregiudicano l'alienabilità dei Complessi, con la conseguente facoltà delle Proprietà di rivalersi sullo Stato per i danni subiti.

Ciascuna Amministrazione usuaria dovrà, pertanto, effettuare una ricognizione degli spazi assegnati ed esibire alla scrivente Agenzia le autorizzazioni edilizie per le opere realizzate dopo il conferimento. Qualora si rilevino opere prive di titolo autorizzativo, l'Amministrazione dovrà, a propria cura e spese e con il consenso della proprietà, effettuare le necessarie regolarizzazioni, ovvero, ove ciò non fosse possibile, provvedere alla riduzione in pristino dei luoghi. Nel caso di opere di futura esecuzione, dopo avere comunque acquisito il preventivo consenso della proprietà, l'Amministrazione potrà cominciare i lavori solo dopo aver ottenuto le autorizzazioni richieste *ex lege*.

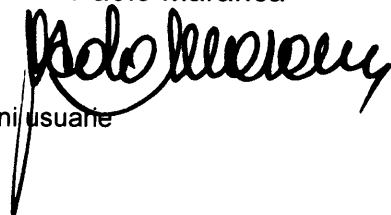
Si raccomanda a codeste Amministrazioni di rispettare le obbligazioni assunte ai sensi dell'art. 10 del Disciplinare di assegnazione.

La scrivente Agenzia, tramite le proprie strutture territoriali, provvederà ad inoltrare le istruzioni sulle procedure di regolarizzazione a ciascuna Amministrazione periferica occupante gli immobili in oggetto.

Cordiali saluti.

Il Direttore Area Operativa

Paolo Maranca



Allegati:

- Nota prot. 2011/37872/DAO
- Nota con istruzioni operative da inviare alle Amministrazioni usuarie



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

Direzione Area Operativa

ISTRUZIONI OPERATIVE

Opere urbanistico- edilizie realizzate su complessi immobiliari conferiti ai Fondi FIP e P1 (“Fondi immobiliari”) successivamente al trasferimento alla proprietà privata. Disposizioni sulle procedure di legittimazione, iniziale e/o postuma, da utilizzare.

Con riferimento alle opere edilizie effettuate su Immobili dello Stato trasferiti in proprietà ai Fondi immobiliari, ma ancora condotti in locazione per funzioni governative, si rappresenta quanto segue.

Nel caso di successive rivendite degli Immobili, i Fondi immobiliari o le altre proprietà aventi causa hanno l’obbligo di allegare la planimetria catastale ad ogni atto di costituzione di diritto immobiliare, pena nullità dell’atto, e di dichiarare che lo stato di fatto è coerente con lo stato dei luoghi oggetto dei provvedimenti autorizzativi richiesti dalla legge (art. 19 D.L. 78/2010, convertito con Legge 122/2010),

Nel caso di recesso dal contratto di locazione da parte dell’Amministrazione usuaria e di conseguente rilascio dell’Immobile alla Proprietà, lo stato dei luoghi deve corrispondere allo stato autorizzato dai provvedimenti rilasciati dagli Organi amministrativi competenti, come previsto dal Disciplinare di assegnazione sottoscritto dall’Agenzia del demanio e dalle Amministrazioni usuarie.

Nei casi di pregiudizio all’alienabilità degli Immobili e/o rilascio di complessi immobiliari non a norma a seguito dell’esercizio del diritto di recesso, la Proprietà ha facoltà di richiedere al Ministero dell’economia e delle finanze un indennizzo pari al valore di mercato dell’immobile, oltre ad eventuali ulteriori danni.

Ne consegue che ogni opera edilizia realizzata dopo il conferimento deve essere autorizzata e rappresentata nelle planimetrie catastali. Con riferimento alle procedure di autorizzazione utilizzabili si intende:

- per procedura “*pubblicistica*”, quella disciplinata dal DPR 383/1994. Il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (MIT), amministrazione procedente, attiva l’Intesa Stato/Regione, anche mediante Conferenze di Servizi, per l’emanazione di provvedimenti autorizzativi iniziali o in sanatoria;
- per procedura “*privatistica*”, quella disciplinata dal DPR 380/2001 che prevede l’autorizzazione amministrativa nelle forme del permesso di costruire, della dichiarazione di inizio attività e della segnalazione certificata di inizio attività.

Le opere edilizie realizzate prima del conferimento ai Fondi immobiliari sono legittimate con procedura *pubblicistica* (in quanto immobili di proprietà statale utilizzati per funzioni governative), mediante Intesa Stato - Regione, attivate eccezionalmente dal Ministero dell’economia e delle finanze (art. 29 D.L. 269/2003 convertito con Legge



326/2003), ente cui spetta l'onere della regolarizzazione, secondo gli accordi sottoscritti contestualmente al conferimento.

Il caso di opere effettuate in epoca successiva al conferimento, invece, è fattispecie inedita e non disciplinata, perché riguarda interventi edilizi effettuati con fondi pubblici, su immobili originariamente di proprietà pubblica, poi trasferiti alla proprietà privata, ma ancora oggi utilizzati, in locazione, per funzioni governative. Provando ad applicare per analogia le norme vigenti, la proprietà privata e la destinazione urbanistica "terziario- direzionale" scaturita *ex lege* dal trasferimento ai Fondi, fanno propendere per la procedura *privatistica*, mentre la funzione istituzionale e la natura dei fondi utilizzati per gli interventi, fanno propendere per la scelta della procedura *pubblicistica*.

La procedura *privatistica* è di rapida conclusione, legittima una volta per tutte l'opera edilizia e consente di imputare l'onere di eventuali regolarizzazioni sul responsabile della difformità. Però è onerosa (oneri concessori, onorari dei professionisti e eventuali oblazioni) e non consente l'eventuale regolarizzazione di tutti gli abusi, richiedendo possibili demolizioni o riduzioni in pristino di opere realizzate con fondi pubblici.

La procedura *pubblicistica* può essere attivata solo su dichiarazione di interesse nazionale dell'opera (anche di minima entità) da legittimare, è complessa e richiede tempi eccessivi rispetto a quanto consentito dal Contratto di locazione per le regolarizzazioni. Soprattutto non è definitiva, in quanto, nel momento in cui verrà a cessare l'esercizio della funzione pubblica (il Contratto di locazione in corso ha una scadenza al 28 dicembre 2022), l'Amministrazione comunale potrebbe richiedere la rimozione dell'opera o la sua legittimazione *privatistica* con pagamento di oneri concessori e oblazioni.

Occorre anche rilevare che il Consiglio di Stato ha stabilito che in caso di immobili privati condotti in locazione da amministrazioni pubbliche non è consentito l'utilizzo della procedura *pubblicistica* per legittimare opere edilizie ed urbanistiche (parere n. 177/1990), in quanto al cessare della funzione statale, la proprietà privata beneficerebbe degli effetti di una regolarizzazione effettuata con procedure di favore, senza pagamento di oneri concessori.

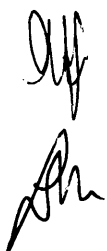
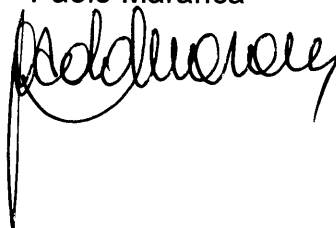
Pertanto questa Agenzia, dopo una attenta e approfondita analisi, ha ritenuto di applicare la procedura *privatistica* in tutti i casi di opere realizzate in epoca successiva al conferimento.

In virtù di quanto sopra esposto, si dispone che ciascuna Amministrazione usuaria dovrà effettuare una ricognizione degli spazi a lei assegnati e, nel caso di rilevate opere edilizie effettuate successivamente al conferimento ai Fondi immobiliari, dovrà reperire i titoli legittimanti prescritti dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii. (procedura *privatistica*). Qualora siano state effettuate opere senza titolo autorizzativo, ciascuna Amministrazione usuaria dovrà provvedere, a propria cura e spese e con il consenso della proprietà, alle necessarie regolarizzazioni seguendo le procedure previste dal medesimo DPR 380/2001 e ss.mm.ii. (procedura *privatistica*) ovvero, ove ciò non fosse possibile, dovrà provvedere alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi.

Nel caso di opere di futura esecuzione, ciascuna Amministrazione, con il preventivo consenso della proprietà, potrà cominciare i lavori solo dopo aver ottenuto, a propria cura

e spese, le autorizzazioni richieste ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. (procedura privatistica).

Il Direttore Area Operativa
Paolo Maranca





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

Direzione Area Operativa

Roma, 01/12/2011

Prot. n. 2011/37872/DAO

Allegati: nessuno

A tutte le Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici
degli immobili conferiti ai Fondi immobiliari FIP e
Patrimonio Uno

e, per conoscenza:

Al Ministero dell'Economia e delle Finanze
Dipartimento del Tesoro
Direzione VIII – Ufficio III
Via XX Settembre 97
00187 Roma

Oggetto: Fondi immobiliari FIP e Patrimonio Uno - Precisazioni operative in merito all'applicabilità degli artt. 10.2 e 10.8 dei Contratti di Locazione e dell'art. 10 dei Disciplinari di Assegnazione.

Con riferimento alla gestione manutentiva degli immobili conferiti ai Fondi immobiliari FIP e Patrimonio Uno, preme osservare quanto segue.

Come noto, gli oneri manutentivi di competenza dell'Agenzia del Demanio, quale Condutrice Unica degli immobili conferiti ai suddetti fondi immobiliari, sono integralmente ribaltati su codeste Amministrazioni, ai sensi dell'art. 10 del Discipinare di Assegnazione. Le Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici sono tenute, pertanto, ad adempiere alle prescrizioni contenute nel Contratto di Locazione, operando a propria cura, spese e responsabilità, in relazione alle classi di intervento dettagliate nell'allegato B sezione B del Contratto di Locazione.

Ciò premesso, prendendo atto del disposto dell'art. 10.2 del Contratto di Locazione, il quale prevede che " (...) in caso di inadempimento da parte della Condutrice di tali obbligazioni che determini un pericolo di danno immediato alle persone e/o cose, cui debba indifferibilmente porsi rimedio, qualora la stessa Condutrice non vi abbia provveduto nel più breve tempo richiesto dalle circostanze, la Locatrice avrà senza pregiudizio di ogni altro rimedio di legge o di contratto, diritto di far compiere i relativi interventi di manutenzione da soggetti da essa designati, ponendo i relativi costi, debitamente documentati, a carico della Condutrice", si ritiene utile chiarire che il



Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 06/42367201 – Fax. 06/42367230

e-mail: dg.areaoperativa@agenziademanio.it

Contact Center - Numero Verde: 800 800 023

ricorso a tale istituto, da parte della Locatrice, deve essere rigorosamente circoscritto alla fattispecie in esame.

Soltanto il rischio di pericolo di danno immediato a cose e/o persone può costituire motivo e giustificazione per l'esecuzione di interventi di manutenzione da parte della Proprietà con addebito dei costi sulla Pubblica Amministrazione Utilizzatrice/Conduttrice.

Per i restanti oneri manutentivi di competenza della parte utilizzatrice, l'art. 10.8 del Contratto dispone invece che *"(...) qualora la Locatrice ritenga, in qualsiasi momento, che sia necessario e/o indifferibile fare eseguire uno o più interventi manutentivi della Conduttrice, dovrà comunicare, al più presto, la formale richiesta di esecuzione, supportando la richiesta con un parere tecnico, che ne certifichi la necessità e/o l'indifferibilità"*. Ne consegue che l'esecuzione delle manutenzioni di competenza della Pubblica Amministrazione Utilizzatrice/Conduttrice, che non comportino le situazioni di rischio di cui all'art. 10.2 del Contratto di Locazione, dovrà essere programmata ed eseguita dalle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici, ai sensi del citato art. 10 del Disciplinare di Assegnazione, evitando il ricorso alle procedure di riaddebito allo Stato dei costi sostenuti dalla Locatrice.

Ringraziando per la cortese collaborazione, si resta a disposizione per eventuali informazioni e/o chiarimenti.

Cordiali saluti.

Il Direttore Area Operativa
Paolo Maranca

