



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

Direzione Governo del Patrimonio  
Pubblica Amministrazione

*Nota trasmessa per posta elettronica  
Non segue originale*

Roma, data del protocollo

Alle Amministrazioni di cui  
all'allegato elenco

E.P.C.  
Alle Direzioni Territoriali  
dell'Agenzia del Demanio

**Oggetto: Portale PA–Ratio – Richiesta aggiornamento e verifica dei dati  
– circolare operativa**

Come è noto, con l'art. 2, commi 222 e ss. della Legge del 23.12.2009 n.191 (Legge Finanziaria 2010), il legislatore ha introdotto una serie di specifici obiettivi in materia di razionalizzazione degli spazi utilizzati dalle Amministrazioni statali e di contenimento della spesa pubblica per locazioni passive. Il perseguimento di detti obiettivi è strettamente connesso all'espletamento di attività di monitoraggio e reportistica periodica da parte dell'Agenzia sulla base delle comunicazioni effettuate da codeste Amministrazioni statali tramite il sistema "Portale PA – Ratio", alla luce delle richiamate disposizioni normative vigenti in materia.

In considerazione di ciò, è, dunque, di estrema importanza che il suddetto sistema sia completo di tutti i suoi dati e che lo stesso venga costantemente aggiornato a cura di codeste Amministrazioni.

Premesso quanto sopra, al fine di consentire lo svolgimento di tali attività nel modo più efficiente possibile e con la finalità di consentire un attento monitoraggio degli obiettivi di cui alla richiamata normativa, si chiede a codeste Amministrazioni di voler provvedere, entro il 29/04/2022, ad aggiornare la funzionalità "Ratio", ovvero verificare i dati eventualmente già presenti, con particolare riguardo agli utilizzi di immobili di proprietà di terzi condotti in locazione passiva.



Al fine di consentire a codeste Amministrazioni di procedere al corretto aggiornamento di "Ratio", sono state apportate all'applicativo delle modifiche che consentono una più coerente trasmissione dei dati. Per facilitare l'attività di aggiornamento si allega alla presente il documento denominato "istruzioni di compilazione".

Si ritiene utile evidenziare, altresì, che, fermo restando che ogni occupazione in locazione passiva deve corrispondere ad un singolo contratto, per potere svolgere l'attività di monitoraggio sopra richiamata, è necessario disporre di dati non solo di natura quantitativa ma anche di natura qualitativa:

- andranno verificate "*Data decorrenza*" e "*Anni durata*" del contratto, il sistema calcolerà automaticamente la "*Data scadenza*" secondo queste due casistiche:
  - a) segnalando la presenza nel medesimo atto di una espressa clausola c.d. di rinnovo tacito il sistema aggiornerà in automatico la data di scadenza del contratto aggiungendo, di volta in volta, il periodo di validità indicato ed il contratto risulterà vigente;
  - b) nel caso in cui il contratto non contenga la suindicata clausola, il sistema alla prima scadenza contrattuale spunterà automaticamente la casella "*Extracontrattuale*" ed il contratto risulterà scaduto.
- In relazione al "*Canone annuo da contratto*" sarà obbligatorio valorizzare una delle due scelte relative alla riduzione del 15% o 30% del canone:
  - **SI**: il sistema registrerà la scelta e nella schermata di riepilogo verrà visualizzata la dicitura *Il canone è stato ridotto del 15% o 30% ex DL 95/2012*;
  - **NO**: si aprirà un pop up grazie al quale si potrà effettuare la scelta di una delle condizioni previste dall'articolo 16-sexies, comma 1 del DL 146/2021, come meglio descritte di seguito.
- Sarà obbligatorio caricare il contratto e l'eventuale atto aggiuntivo al contratto stesso;
- Sia nelle ipotesi di occupazione extracontrattuale che in quella di un utilizzo oggetto di regolare contratto dovrà essere compilato il campo relativo al "*Canone /Indennità Pagato all'attualità*" ovvero verificato il dato eventualmente già presente e dovrà essere riportato nel campo denominato "*Anno Riferimento Canone*" l'indicazione 2022.

Nel rammentare, dunque, l'estrema importanza che riveste il corretto e puntuale inserimento dei dati all'interno del predetto sistema onde disporre di informazioni certe circa la reale situazione logistica delle Amministrazioni statali, si prega di voler verificare a sistema la corretta attribuzione della

*Tipologia di occupazione*, avendo cura di utilizzare la tipologia “comodato” solo in presenza di utilizzo a titolo gratuito di immobili di proprietà di terzi.

Con l'occasione, si ritiene utile precisare che il citato articolo 16-sexies, comma 1 del D.L. 146/2021, convertito in L. 215/2021 recante “*Misure urgenti in materia economica e fiscale, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili*”, ha introdotto alcune novità con riferimento ai contratti di locazioni passiva stipulati dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del citato decreto e fino al 31 dicembre 2023, da parte delle amministrazioni centrali come individuate dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, delle Autorità indipendenti, ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (Consob), e degli enti nazionali di previdenza e assistenza.

In particolare, la richiamata normativa prevede che le suddette Amministrazioni non applichino le riduzioni del canone di mercato previste dai commi 4, 6 e 10 dell'articolo 3 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, in presenza di una delle seguenti condizioni:

- a) classe di efficienza energetica dell'immobile oggetto di locazione non inferiore a B ovvero non inferiore a D per gli immobili sottoposti ai vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) rispetto da parte delle amministrazioni statali di cui all'articolo 2, comma 222, primo periodo, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, di un parametro non superiore a 15 metri quadrati per addetto ovvero non superiore a 20 metri quadrati per addetto per gli immobili non di nuova costruzione con limitata flessibilità nell'articolazione degli spazi interni;
- c) il nuovo canone di locazione deve essere inferiore rispetto all'ultimo importo corrisposto, fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, commi 222 e seguenti, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, per le amministrazioni statali.

In via preliminare, si rileva la finalità di tale disposizione, con la quale si intende favorire l'allocatione delle pubbliche Amministrazioni in immobili più funzionali e performanti sotto il profilo dell'efficientamento energetico, al fine di ridurre i consumi energetici e, quindi, i costi di gestione del bene, in linea con quanto previsto dalla normativa UE in materia di energia e clima, finalizzata al rinnovamento e all'adeguamento del patrimonio immobiliare.

Al contempo, la previsione in argomento vuole promuovere la razionalizzazione e il contenimento degli spazi locati dalle Amministrazioni statali per i propri fini istituzionali, con conseguente riduzione della spesa per affitti passivi, e la possibilità di stipulare nuovi contratti di locazione passiva ad un canone più basso rispetto a quanto corrisposto in base al precedente rapporto contrattuale.

Posta la rilevanza delle finalità sopra descritte, si segnala che è demandata alla competenza diretta di codeste Amministrazioni la verifica, nell'ambito delle istruttorie finalizzate alla sottoscrizione dei contratti di locazione, della ricorrenza di uno dei presupposti di cui al citato articolo 16-sexies e l'eventuale non applicazione delle riduzioni del canone di mercato previste dall'articolo 3, commi 4, 6 e 10, del D.L. n. 95 del 2012. Di tale circostanza verrà dato atto nell'ambito dei provvedimenti di Nulla Osta alla stipula che saranno adottati dall'Agenzia del Demanio.

Cordiali saluti.

Il Direttore  
Direzione Governo del Patrimonio  
Alessandro Foggia

FOGGIA ALESSANDRO  
2022.03.18 14:19:00  
CN=FOGGIA ALESSANDRO  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97-VATIT-06340981007  
RSA/2048 bits

