

AGENZIA DEL DEMANIO

Il Direttore

Trasmessa per posta elettronica
Non segue originale

Roma, 26 LUGLIO 2019
Prot. 2019/13612/DGP-AA

E p.c.

Alle Amministrazioni
di cui all'allegato elenco

Al Dipartimento della Protezione Civile

Alle Direzioni Regionali
dell'Agenzia del Demanio
Loro sedi

Oggetto: **Art. 2 commi 222 e ss. Della Legge 23 dicembre 2009, n. 191 e successive modificazioni e integrazioni – Indicazioni in merito alla procedura di rilascio del nulla osta alla stipula**

Facendo seguito alla precorsa corrispondenza inerente la tematica in oggetto si forniscono a seguire alcune indicazioni attinenti il rispetto della normativa sulla prevenzione del rischio sismico per gli immobili di proprietà privata in locazione passiva alle Amministrazioni dello Stato.

Come noto l'art. 63 comma 1 del D.Lgs. 81/2008 smi prescrive che "I luoghi di lavoro devono essere conformi ai requisiti indicati nell'allegato IV". Tale allegato al comma 1.1.1 riporta testualmente che "Gli edifici che ospitano i luoghi di lavoro o qualunque altra opera e struttura presente nel luogo di lavoro devono essere stabili e possedere una solidità che corrisponda al loro tipo d'impiego ed alle caratteristiche ambientali". Ciò comporta che le valutazioni sulla sicurezza degli immobili da acquisire in uso non possono prescindere dalla valutazione dei rischi strutturali in caso di sisma.

Negli ultimi anni la normativa sulla prevenzione del rischio sismico ha subito una importante evoluzione e di pari passo si sono evolute le metodologie che permettono di effettuare stime e valutazioni del rischio relativo agli edifici esistenti. In particolare è stato introdotta la "verifica di vulnerabilità sismica" degli edifici esistenti per conoscere il livello di danno cui la struttura sarebbe soggetta a fronte di un evento sismico di data intensità.

L'articolato quadro normativo di riferimento, contraddistinto anche da disposizioni a livello regionale, prevede che il valore minimo di resistenza al sisma ammesso per i fabbricati sia determinato in considerazione delle specifiche caratteristiche delle funzioni allocate (funzioni critiche, strategiche o rilevanti, uffici aperti al pubblico o meno, possibilità di affollamento, presenza di opere d'arte, ecc).

Posto quanto sopra, all'avvio delle procedure per l'individuazione degli immobili da acquisire in locazione passiva, codeste Amministrazioni dovranno includere tra i requisiti dell'immobile ricercato un valore di indice minimo di vulnerabilità sismica dell'edificio, in linea con le previsioni delle Norme Tecniche di Costruzione 2018, tenendo conto delle specifiche caratteristiche della funzione da allocare.

Nel bando di ricerca dovrà essere altresì precisato che laddove l'indice di vulnerabilità sismica dell'immobile offerto dovesse essere inferiore al livello minimo previsto per le specifiche funzioni da allocare, la proprietà dovrà produrre in sede di offerta l'impegno ad effettuare i lavori di miglioramento/adeguamento necessari dando esplicita garanzia di raggiungere il livello richiesto di resistenza al sisma entro termini certi.

Una volta individuato l'immobile idoneo per le proprie necessità istituzionali e rispondente ai requisiti del bando, sarà quindi cura di codeste Amministrazioni acquisire dalla Proprietà aggiudicataria il Documento di Analisi della Vulnerabilità Sismica redatto ai sensi della normativa vigente da trasmettere a questa Agenzia unitamente agli altri documenti necessari ai fini del rilascio del nulla osta alla stipula.

Nell'ipotesi di immobile da sottoporre a lavori di adeguamento/miglioramento, il nulla osta alla stipula sarà invece condizionato all'inserimento nel contratto di locazione di apposite clausole che impongano alla proprietà l'esecuzione dei previsti interventi e la produzione, entro termini certi (specificatamente indicati in contratto), del Documento di Analisi della Vulnerabilità Sismica aggiornato ad esito dei lavori e che prevedano l'inserimento di una clausola risolutiva espressa per le ipotesi di inadempimento.

Inoltre sempre nel nulla osta, sarà appositamente specificato che nel caso di mancato inserimento delle suddette clausole nello stipulando contratto di locazione, il nulla osta si intenderà come mai rilasciato, con la conseguenza che il contratto sarà, ad ogni effetto di legge nullo.

Si allega dunque alla presente il prospetto riepilogativo (all.1) dei documenti da produrre da parte di codeste Amministrazioni ai fini dell'emanazione del predetto provvedimento, aggiornato alla luce di quanto sopra rappresentato.

Prefetto Carpino

