



03

26

V.V.I.

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

Il Direttore

Alle Amministrazioni
di cui all'allegato elenco

Roma, 25/7/2012
prot. 21584

e p.c.

Al Ministero dell'Economia e delle Finanze
Gabinetto del Ministro
Via XX Settembre, n. 97
00187 Roma

Al Ministero dell'Economia e delle Finanze
Dipartimento della Ragioneria Generale
dello Stato
Via XX Settembre, n. 97
00187 Roma

Al Ministero dell'Economia e delle Finanze
Dipartimento delle Finanze
Direzione Agenzie ed Enti della Fiscalità
Piazza Mastai, n. 11
00153 Roma

Oggetto: Nulla Osta alla stipula dei contratti di locazione passiva ex art. 2 comma 222 della L. 191/2009, e "Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini" ex D.L. 95/2012 – Rinnovi e prosecuzioni.

Com'è noto, il legislatore è ripetutamente intervenuto in materia di locazioni passive degli immobili utilizzati dalle Pubbliche Amministrazioni, modificando talune disposizioni già dettate in materia ed introducendo, nell'ambito delle recenti norme sulla "spending review", nuovi meccanismi finalizzati alla riduzione della spesa pubblica.

In tema di stipula dei contratti di locazione passiva, il D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 (convertito in legge dall'art. 1, comma 1, L. 22 dicembre 2011, n. 214), ha restituito il potere di sottoscrizione di detti contratti alle Amministrazioni dello Stato, affidando a quest'Agenzia - in aggiunta ai compiti di verifica della corrispondenza dei fabbisogni comunicati dalle Amministrazioni con gli obiettivi di contenimento della spesa pubblica, di accertamento dell'esistenza di immobili dello Stato da assegnare in uso governativo e di verifica della congruità del canone degli immobili da assumere in locazione - il "rilascio del nulla osta alla stipula dei contratti di locazione ovvero al rinnovo di quelli in scadenza".

Detti compiti s'inquadrano, tra l'altro, nelle attività preparatorie ed attuative dei "Piani di razionalizzazione" che l'Agenzia del demanio è tenuta a predisporre in ottemperanza alle prescrizioni dell'articolo 2, comma 222, della legge finanziaria 2010 (n. 191 del 2009), e che consentono di pianificare e programmare una migliore utilizzazione degli immobili dello Stato e la chiusura delle locazioni passive, con conseguente risparmio di spesa per l'Erario.

Con riferimento alle ipotesi di rinnovo dei contratti di locazione passiva in scadenza e della menzionata necessità espressamente prevista dal D.L. 6 dicembre 2011, n. 2011 di acquisire da quest'Agenzia il relativo nulla osta, il Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato con la circolare del 5 agosto 2011, n. 24, ha recentemente sottolineato che il principio generale della necessaria forma scritta dei contratti della Pubblica amministrazione non consente il configurarsi una rinnovazione del contratto di locazione passiva semplicemente per *facta concludentia*, sulla base della semplice permanenza materiale in un immobile per il quale sia intervenuta la scadenza del preesistente contratto.

E' infatti necessario che la rinnovazione del contratto di locazione sia esplicitamente prevista e disciplinata nell'ambito del contratto sottoscritto dall'Amministrazione locataria; soltanto una previsione contrattuale in tal senso può consentire, al verificarsi di talune condizioni stabilite dalle parti - tra le più frequenti: mancata comunicazione di formale disdetta, comunicazione unilaterale dell'Amministrazione locataria, scambio di corrispondenza - la prosecuzione del rapporto locatizio tra il privato e la Pubblica amministrazione alle medesime condizioni contrattuali.

Anche la Corte dei Conti, pronunciatisi, tra l'altro, su talune ipotesi di rinnovo c.d. tacito dei contratti di locazione stipulati da un'Amministrazione dello Stato, si è espressa nei confronti della necessità che l'eventuale volontà di rinnovazione del contratto venga espressamente prevista dalle parti nel contratto, così anche nel caso in cui le parti intendano avvalersi del rinnovo disciplinato dall'art. 28 della legge 392/1978; in tale ultima ipotesi la citata Corte precisa infatti che dovrebbe più opportunamente parlarsi di "*proroga dei contratti originari, per i quali si verifica .. uno spostamento in avanti della scadenza precedentemente prevista*".

Sulla base di quanto esposto, nelle fattispecie di c.d. rinnovo tacito del contratto - cioè in tutte quelle ipotesi in cui sia stata contrattualmente prevista la rinnovazione automatica in assenza di formale disdetta da esercitarsi entro il termine previsto nel contratto o nell'art. 28 della L. 392/78 - l'Agenzia del demanio non rilascerà alcun nulla osta. Sarà tuttavia cura di codeste Amministrazioni aggiornare contestualmente il Portale PA con la nuova scadenza del contratto.

In materia di rinnovi delle locazioni passive, codeste Amministrazioni dovranno tener presenti le condizioni recentemente introdotte dall'art. 3 del D.L. 6 luglio 2012, n. 95 (provvedimento all'esame del Parlamento per la sua conversione), ovvero, della possibilità di rinnovare i rapporti locativi soltanto qualora l'Amministrazione disponga delle risorse finanziarie necessarie per il pagamento dei canoni, degli oneri e dei costi d'uso, e sempre che siano confermate le esigenze allocative in relazione ai fabbisogni espressi ai sensi all'articolo 2, comma 222, della L. 23 dicembre 2009, n. 191.

Con l'occasione, si precisa che ai fini della sottoscrizione dei contratti di comodato, codeste Amministrazioni non dovranno acquisire il nulla osta alla stipula da parte di quest'Agenzia. Sul punto, la menzionata circolare n. 24 del 05.08.2011 della Ragioneria Generale dello Stato, ha espressamente escluso tale tipologia di contratti dall'ambito di operatività dell'art. 2 comma 222 - nella formulazione precedente alla modifica operata dall'art. 27 del D.L. 201/2011 - chiarendo la legittimazione delle

Amministrazioni alla stipula dei medesimi nella misura in cui l'assetto contrattuale previsto nel contratto di comodato rimanga strettamente assimilabile alla fattispecie prevista dall'art. 1803 c.c. e, quindi, caratterizzato dalla gratuità.

Come già precisato da quest'Agenzia nella nota prot. n. 14974 del 24 maggio 2012, che per comodità si allega alla presente, tutte le Amministrazioni interessate sono obbligate alla puntuale compilazione di tutti i dati richiesti dal sistema "Portale P.A." dell'Agenzia del demanio relativi alle attuali occupazioni in immobili di proprietà dello Stato e di terzi, a qualsiasi titolo detenuti, compreso quelli appartenenti ai fondi immobili pubblici, con indicazione dei relativi canoni. Tale aggiornamento si rende quanto mai indispensabile anche con riferimento alla nuova quantificazione dei canoni che dovranno essere abbattuti secondo le previsioni di cui all'art. 3 del D.L. 6 luglio 2012, n. 95.

Cordiali saluti.

Stefano Scalerà
Stefano Scalerà

Dr. Scalerà

Alla Presidenza del Consiglio dei Ministri
Ufficio per l'acquisizione dei beni e dei
servizi e per la gestione degli immobili
Via della Mercede, 96 - 00187 Roma

Al Ministero degli Affari Esteri
Direzione Generale per gli Affari
Amministrativi, di Bilancio e il Patrimonio
Piazzale della Farnesina, 1 - 00194 Roma

E p.c. Al Ministero degli Affari Esteri
Gabinetto del Ministro
Piazzale della Farnesina, 1 - 00194 Roma

Al Ministero dell'Interno
Dipartimento per le politiche del personale
dell'amministrazione civile e per le risorse
strumentali e finanziarie
Direzione centrale per le risorse finanziarie e
strumentali
Piazza del Viminale n. 1 - 00184 Roma

E p.c. Al Ministero dell'Interno
Gabinetto del Ministro
Piazza del Viminale n. 1 - 00184 Roma

Al Ministero della Giustizia
Dipartimento dell'organizzazione giudiziaria,
del personale e dei servizi
Direzione generale delle risorse materiali, dei
beni e dei servizi – Ufficio IV Gestione
immobili
Via Arenula, 70 - 00186 Roma

Al Ministero della Giustizia
Dipartimento dell'amministrazione penitenziaria
Largo Luigi Daga, 2 - 00164 Roma

Al Ministero della Giustizia
Dipartimento per la giustizia minorile
Via Damiano Chiesa, 24 – 00136 Roma

Al Ministero della Giustizia
Dipartimento per gli affari di giustizia
Via Arenula 70 – 00186 Roma

E p.c. Al Ministero della Giustizia
Gabinetto del Ministro
Via Arenula, 70 - 00186 Roma

Al Ministero della Difesa
Direzione Generale dei Lavori e del Demanio
Palazzo Marina
Viale della Marina, 4 - 00196 Roma

✎ E p.c. Al Ministero della Difesa
Gabinetto del Ministro
Via XX Settembre 8 - 00187 Roma

Al Ministero dell'Economia e delle Finanze
DAG - Dipartimento dell'Amministrazione
Generale, del Personale e dei Servizi
Via XX Settembre 97 - 00187 Roma

Al Ministero dello Sviluppo Economico
Direzione del Personale
Via Molise, 2 - 00187 Roma

E p.c. Al Ministero dello Sviluppo Economico
Gabinetto del Ministro
Via Molise, 2 - 00187 Roma

Al Ministero delle Politiche Agricole
Alimentari e Forestali
Direzione del Personale
Via XX Settembre, 20 - 00187 Roma

E p.c. Al Ministero delle Politiche
Agricole Alimentari e Forestali
Gabinetto del Ministro
Via XX Settembre, 20 - 00187 Roma

Al Ministero dell'Ambiente, della tutela
del Territorio e del Mare
Direzione Generale per i servizi interni del
Ministero
Divisione I - Servizi Generali
Via Cristoforo Colombo, n. 44 - 00147 Roma

E p.c. Al Ministero dell'Ambiente, della
tutela del Territorio e del Mare
Gabinetto del Ministro
Via Cristoforo Colombo, n. 44 - 00147 Roma

Al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
Direzione generale per gli affari generali e del
personale
Via Nomentana, 2 - 00161 Roma

E p.c. Al Ministero delle Infrastrutture e dei

Trasporti
Gabinetto del Ministro
Via Nomentana, 2 - 00161 Roma

Al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali
D.G. delle risorse umane e affari generali
Divisione IX
Acquisti di beni e servizi
Via Flavia, 6 - 00187 Roma

Al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali
D.G. delle risorse umane e affari generali
Divisione XI
Logistica e Sicurezza delle sedi
Via Flavia, 6 - 00187 Roma

E p.c. Al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali
Gabinetto del Ministro
Via Veneto, 56 - 00187 Roma

Al Ministero della Salute
Direzione Generale Organizzazione
Bilancio e Personale
Via Giorgio Ribotta 5 - 00144 Roma

E p.c. Al Ministero della Salute
Gabinetto del Ministro
Lungotevere Ripa, 1 - 00153 Roma

Al Ministero dell'Istruzione, dell'Università e
della Ricerca
Direzione Generale per le Risorse Umane del
Ministero, Acquisti e Affari Generali
Piazza Kennedy, 20 - 00144 Roma

E p.c. Al Ministero dell'Istruzione,
dell'Università e della Ricerca
Gabinetto del Ministro
Viale Trastevere 76/A - Roma

Al Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione del Personale
Via del Collegio Romano, 27 - Roma

E p.c. Al Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Gabinetto del Ministro
Via del Collegio Romano, 27 - Roma

Alla Corte dei Conti
Servizio Affari Generali
Largo Morosini 1/A - 00192 Roma

All'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato
Direzione per l'organizzazione e la gestione delle risorse
Ufficio 26° Relazioni sindacali, logistica e forniture
Piazza Mastai, 11 - 00153 Roma

All'Agenzia per la Rappresentanza Negoziale
delle Pubbliche Amministrazioni
Direzione Pianificazione strategica e
Comunicazione Istituzionale
Via del Corso, 476 - 00186 Roma

Al Consiglio di Stato
Consiglio di Presidenza
Palazzo Spada
Piazza Capo di Ferro 13 - 00186 Roma

All'Avvocatura Generale dello Stato
Ufficio I Affari generali e personale
Via dei Portoghesi 12 - 00186 Roma

Al Comando Generale della Guardia di Finanza
IV Reparto – Ufficio Infrastrutture
Via XXI Aprile n. 51 - 00162 Roma

All'Agenzia delle Dogane
Area Centrale Amministrazione e Finanza
Ufficio acquisti
Via Mario Carucci, 71 - 00143 Roma

All'Agenzia delle Entrate
Direzione Centrale Amministrazione,
Pianificazione e Controllo – Settore Logistica e Fornitori - Ufficio Immobili e Servizi Tecnici
Via del Giorgione, n. 159 - 00147 - Roma

All'Agenzia del Territorio
Area Coordinamento ed Integrazione Funzionale
Ufficio Coordinamento Gestione Immobili
Largo Leopardi, 5 - 00185 Roma

Agli Enti Pubblici
(tramite Ministeri vigilanti)

Agli Enti ed Istituti di Ricerca
(tramite le Amministrazioni di riferimento)