

Circolare dell'Agenzia. Contratti rinnovati se non ci sono beni demaniali disponibili

P.a., via ai risparmi sugli affitti

Istanze al Demanio via Pec per ricevere il nulla osta

DI FRANCESCO CERISANO

Al via l'operazione risparmio sugli affitti d'oro della p.a. Con l'approvazione dei modelli, pubblicati sul sito dell'Agenzia del demanio, gli enti hanno ora tutti gli strumenti per trasmettere all'Agenzia i dati sui contratti di locazione da rinnovare o su quelli di nuova stipulazione. Le istruzioni operative alle p.a. non statali per attuare correttamente le norme della legge di stabilità (comma 388 della legge 147/2013) sono contenute in una circolare firmata dal direttore centrale Paolo Maranca lo scorso 11 giugno.

La legge di bilancio prevede infatti che i contratti di affitto non possano essere rinnovati senza l'ok del Demanio che deve valutare due condizioni: il rispetto dei prezzi medi di mercato e l'assenza di immobili demaniali disponibili. I contratti stipulati senza il nulla osta sono considerati nulli. Oltre al rispetto dei prezzi di mercato, il presupposto per la locazione di immobili di proprietà di terzi è dunque l'accertata indisponibilità di im-

mobili demaniali a cui va data preferenza nelle scelte della pubblica amministrazione.

La nota detta le istruzioni per chiedere il nulla osta dell'Agenzia. Saranno gli enti a doversi attivare presentando istanza tramite Pec alle direzioni regionali del Demanio competenti. Nel modello, disponibile sul sito www.agenziademanio.it, gli enti dovranno formalizzare le proprie esigenze locative e le caratteristiche dell'immobile per cui si chiede l'autorizzazione, oltre ovviamente all'importo del canone d'affitto che l'Agenzia dovrà comparare con i prezzi di mercato.

Dopo aver ricevuto la domanda, le direzioni regionali verificheranno se vi sono immobili demaniali, o di proprietà di altri soggetti pubblici, che fanno al caso delle amministrazioni richiedenti. Se non ve ne sono, ciascuna direzione regionale provvederà a rilasciare il nulla osta al rinnovo del contratto, salvo che non venga riscontrata una difformità del canone rispetto ai prezzi medi.

L'ok del Demanio deve arri-

vare, a norma di legge, almeno 60 giorni prima della data entro la quale l'amministrazione locataria può avvalersi della diritto di recesso dal contratto.

Il corretto rispetto di questa tempistica è lasciato alla diligenza degli enti. «Sarà cura di ogni amministrazione verificare il rispetto delle scadenze stabilite dal comma 388 in rapporto ai termini contrattuali», si legge nella nota, «e interessare in tempo congruo l'Agenzia del demanio che rilascerà il nulla osta richiesto senza effettuare ulteriori accertamenti al riguardo».

Per quanto riguarda, invece, le locazioni di nuova stipulazione, le p.a. potranno discrezionalmente rivolgersi all'Agenzia per valutare la congruità del canone.

L'istanza di congruità dovrà essere corredata dal canone proposto dal proprietario dell'immobile e corredata di una perizia del bene.

La circolare chiarisce che nell'ipotesi di valori di locazione pari o superiori a 2,5 milioni nell'arco di sei anni, «la congruità del canone sarà effettuata dalla Commissione di congruità a cui la direzione

regionale dell'Agenzia invierà il documento ricevuto».

Qualora il canone di locazione determinato a seguito della perizia da trasmettere ai fini della congruità risulti inferiore a quello richiesto dalla proprietà, le p.a. «dovranno acquisire da parte di quest'ultima l'accettazione dell'importo, specificando che non ha carattere definitivo, ma dovrà essere sottoposto alla congruità da parte del Demanio».

In ogni caso, l'Agenzia comunicherà, oltre all'esito della verifica sul canone, anche l'eventuale disponibilità di immobili (di proprietà statale o, in subordine, di proprietà pubblica) potenzialmente idonei alle esigenze dell'amministrazione interessata.

Le spese per questa attività autorizzativa del Demanio saranno per il momento anticipate dalla stessa Agenzia che poi chiederà il rimborso spese al ministero dell'economia.

