



Immobili pubblici e concessioni demaniali

12 marzo 2019

La legge di bilancio 2019 è intervenuta in materia di concessioni demaniali marittime consentendo ai **titolari di concessioni demaniali marittime e punti di approdo** con finalità turistico ricreative di **mantenere** installati i **manufatti amovibili fino al 31 dicembre 2020**. Viene prevista una articolata procedura di **generale revisione del sistema delle concessioni demaniali marittime** e sono prorogate altresì **le concessioni demaniali in essere di quindici anni** a decorrere dalla data in vigore della legge. Infine è sospeso **il pagamento dei canoni demaniali**, fino all'avvenuta erogazione del risarcimento o comunque nel limite massimo di cinque anni, alle **imprese balneari che abbiano subito danni** e che risultino ubicate nelle regioni per le quali è stato dichiarato lo stato di emergenza a seguito degli **eventi atmosferici dei mesi di ottobre e novembre 2018**.

Il 4 luglio 2018, presso la Commissione Finanze della Camera dei deputati, si è svolta [l'audizione del Direttore Roberto Reggi](#), sui temi riguardanti l'operatività dell'Agenzia del Demanio. L'intervento ha fornito un quadro completo delle attività messe in atto dall'Agenzia per una gestione efficiente del patrimonio immobiliare dello Stato.

L'Agenzia del demanio ha reso noto che complessivamente al 31 agosto 2018, tra **procedura ordinaria (4997)** e **federalismo demaniale culturale (142)** sono stati trasferiti **5.139 immobili** per un valore di oltre 1,83 miliardi di euro. Sono stati coinvolti oltre **1.324** enti territoriali. Gli immobili trasferiti con il federalismo ordinario **per il 45%** hanno mantenuto una destinazione d'uso pubblica mentre per il **25%** sono stati destinati alla messa a reddito.

Il [Documento di economia e finanza 2018](#) dichiara che nel triennio 2015-2017 gli introiti dalla vendita degli immobili di proprietà pubblica sono ammontati a 2,55 miliardi, di cui 79 milioni per immobili delle amministrazioni centrali, 1,75 miliardi per immobili degli enti locali e 721 milioni per immobili degli enti previdenziali. Per il triennio 2018-2020, le dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico sono stimate complessivamente in 690 milioni per il 2018, 730 milioni per il 2019 e 670 milioni per il 2020.

Acquisto, vendita e permuta degli immobili pubblici

Nel corso degli ultimi è proseguito il **piano pluriennale di valorizzazioni e dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico** allo scopo di reperire risorse aggiuntive da destinare, congiuntamente alla vendita di partecipazioni azionarie, alla **riduzione del debito** e al finanziamento degli investimenti.

La norma che consente la **vendita a trattativa privata, anche in blocco**, di immobili dello Stato e degli enti territoriali è l'**articolo 11-quinquies del D.L. n. 203 del 2005**. Tale meccanismo di dismissione è stato successivamente esteso anche agli **immobili degli enti territoriali** prevedendo, inoltre, la sanatoria di irregolarità successivamente al trasferimento (articolo 3 del **D.L. n. 133 del 2013**) e a **tutte le pubbliche amministrazioni** (articolo 20, comma 4-*quater*, del **D.L. n. 133 del 2014**).

La [legge di stabilità 2015](#) (comma 270) ha previsto la possibilità di dismettere alcuni complessi immobiliari attraverso lo strumento della **procedura ristretta** alla quale sono invitati a partecipare e, successivamente, a presentare offerte di acquisto **investitori qualificati** in possesso di determinati requisiti e caratteristiche in relazione alla singola procedura di dismissione. Con il [decreto 20 luglio 2015](#) sono stati individuati gli investitori qualificati da ammettere alle procedure ristrette di vendita di immobili pubblici.

Altre norme di semplificazione per la dismissione degli immobili pubblici **esonerano** lo Stato, gli altri enti pubblici e le società di cartolarizzazione **dall'obbligo** di consegnare al momento della cessione le **dichiarazioni di conformità catastale degli immobili**. Inoltre nelle operazioni di dismissione immobiliare

menzionate nonché nelle operazioni di vendita anche in blocco di beni immobili ad uso non abitativo appartenenti al patrimonio pubblico, **l'attestato di prestazione energetica** (APE) può essere acquisito **successivamente** agli atti di trasferimento e non deve essere necessariamente allegato al contratto di vendita (articolo 20, comma 4, del D.L. n. 133 del 2014).

Le operazioni di **acquisto di immobili** da parte delle amministrazioni pubbliche, a decorrere dal 1° gennaio 2014, possono essere effettuate ove ne sia documentata l'indispensabilità e l'indilazionabilità. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio. L'articolo 14-*bis* del decreto-legge n. 50 del 2017 ha previsto che gli enti locali possono acquistare immobili anche senza prova di indispensabilità e urgenza, ove tali operazioni siano effettuate a valere su risorse appositamente stanziati dal CIPE o cofinanziate dall'Unione Europea, ovvero dallo Stato e dalle Regioni e finalizzate all'acquisto degli immobili stessi.

Il D.L. n. 133 del 2014 (articolo 20, comma 4-*ter*) ha ripristinato le esenzioni e le **agevolazioni tributarie**, generalmente soppresse dall'articolo 10, comma 4 del D.Lgs. n. 23 del 2011, **nel caso di trasferimento di immobili pubblici**.

Al fine di semplificare e accelerare le **procedure di valorizzazione degli immobili pubblici** non utilizzati è stato riconosciuto all'**accordo di programma** sottoscritto tra le amministrazioni interessate il **valore di variante urbanistica**. Pertanto il comune nel quale si trova un immobile non utilizzato di un ente pubblico può presentare un progetto di recupero al Ministero cui è attribuito in uso il bene stesso, che dovrà valutarlo positivamente, salvo il caso in cui sia già prevista una diversa utilizzazione del bene in questione, e che costituirà oggetto dell'accordo di programma. Sulla base della variante urbanistica così realizzata, l'Agenzia del demanio potrà procedere all'alienazione, alla concessione o alla costituzione del diritto di superficie. A seguito della valorizzazione o alienazione degli immobili la cui destinazione d'uso sia stata modificata agli enti territoriali che hanno contribuito alla conclusione del procedimento è attribuita una quota parte dei proventi (articolo 26 del D.L.n. 133 del 2014). Con il **D.M. 7 agosto 2015** sono state determinate le modalità di attribuzione agli enti territoriali su cui insistono gli immobili ai quali è corrisposta una quota non inferiore al 5% e non superiore al 15% del ricavato della vendita degli stessi. Dal 1° gennaio 2018, inoltre, in caso di alienazione di immobili valorizzati in uso al ministero della Difesa e non più utili alle sue finalità istituzionali, è riconosciuta allo stesso Ministero una quota pari al 35% del ricavato della vendita. In caso di concessione degli immobili per l'intera durata della concessione viene corrisposta agli enti locali una quota premiale pari al 10% del relativo canone. Qualora espressamente previsto dal bando di gara, ai comuni interessati è inoltre riconosciuta una somma non inferiore al 50% e non superiore al 100% del contributo di costruzione.

L'Agenzia del demanio può procedere ad operazioni di **permuta** di beni del demanio e del patrimonio dello Stato con immobili adeguati all'uso governativo, al fine di rilasciare immobili ritenuti inadeguati (articolo 6, comma 6-*ter*, del D.L. n. 138 del 2011). Non possono essere permutati i beni immobili trasferibili a Regioni, Province e Comuni sulla base del federalismo demaniale. Il decreto legge n. 1 del 2012 (articolo 56) ha previsto che ove la **permuta** sia effettuata in **aree di particolare disagio** e con **significativo apporto occupazionale**, possono essere ceduti anche immobili già in uso governativo al massimo per il 75 per cento dell'ammontare, mentre il restante 25 per cento dovrebbe concernere immobili liberi. In altri termini l'operazione potrebbe avere ad oggetto immobili non liberi che continuerebbero ad essere utilizzati dallo Stato in regime di locazione anche dopo la cessione. La **legge di bilancio 2018** (comma 696) ha soppresso la disposizione che prevedeva come assolutamente prioritarie le permutate riguardanti la realizzazione di nuovi immobili per carceri o uffici giudiziari delle sedi centrali di Corte d'Appello.

L'articolo 19-*sexies* del **decreto-legge n. 148 del 2017** prevede che l'Agenzia del demanio possa assegnare gli immobili conferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare (Fondo immobili pubblici – FIP e Fondo Patrimonio Uno – FP1), se non necessari per soddisfare le esigenze istituzionali delle amministrazioni statali, agli enti pubblici anche territoriali. In tal caso l'Agenzia del demanio può assegnare i predetti immobili entro e non oltre il 31 dicembre 2019 per il Fondo immobili pubblici e il 31 dicembre 2020 per il Fondo Patrimonio Uno.

La **legge di bilancio 2017** (comma 594) prevede che gli **enti previdenziali** possono destinare una quota delle loro risorse finanziarie all'acquisto di **immobili** anche di proprietà di **amministrazioni pubbliche** adibiti o da adibire ad ufficio in **locazione passiva** da parte di amministrazioni pubbliche. Le spese per gli interventi necessari alla **rifunzionalizzazione** degli immobili sono a carico degli enti previdenziali, mentre i progetti sono elaborati dall'Agenzia del demanio.

Le attività e i progetti dell'Agenzia del demanio

L'Agenzia del demanio gestisce oltre 45.000 immobili statali per un valore di circa 60 miliardi di euro. I dati sul patrimonio immobiliare dello Stato sono online sulla piattaforma [OpenDemanio](#).

L'Agenzia svolge un'attività di razionalizzazione degli spazi in uso alle pubbliche amministrazioni, allo scopo di generare risparmi per lo Stato abbattendo i costi di gestione, la bolletta energetica e le locazioni passive. Con questo obiettivo, l'Agenzia promuove inoltre il modello del *federal building* per concentrare gli uffici della PA in grandi immobili pubblici.

Inoltre, l'Agenzia è impegnata nelle operazioni di ristrutturazione degli edifici, attraverso interventi di manutenzione, efficientamento energetico e adeguamento antisismico.

Le attività e i progetti dell'Agenzia sono descritti in una [sezione del sito](#).

Federalismo demaniale

Il **decreto legislativo n. 85 del 2010** ha delineato un articolato percorso di individuazione e di attribuzione, a titolo gratuito, a diversi livelli di governo territoriale di beni immobili, demaniali o patrimoniali, di proprietà dello Stato, prevedendo modalità diverse di attribuzione, in funzione dei beni e delle amministrazioni che curano la gestione dei vari immobili. Lo schema di decreto del Presidente del Consiglio dei ministri previsto dal decreto legislativo n. 85 (beni patrimoniali trasferibili), iscritto più volte all'ordine del giorno della Conferenza unificata, non ha registrato l'acquisizione dell'intesa prescritta. Analogamente, lo schema di decreto del Direttore dell'Agenzia del demanio recante l'elenco dei beni esclusi dal trasferimento (articolo 5, comma 3) ha riportato il parere negativo della Conferenza. Di fronte a tale impasse, il legislatore ha in taluni casi emanato, nell'ambito di provvedimenti di urgenza, norme che hanno interessato singole tipologie di beni (quali, ad esempio, i **beni culturali**), al fine di accelerarne il trasferimento.

Scaduto il termine di tre anni per l'emanazione di provvedimenti correttivi ed integrativi del D.Lgs. n. 85 del 2010 previsto dalla legge delega per il federalismo fiscale n. 42 del 2009, il legislatore ha introdotto una **procedura semplificata per il trasferimento agli enti territoriali di immobili**, attraverso l'articolo **56-bis del D.L. n. 69 del 2013**. La **nuova procedura** ha previsto un meccanismo diretto di interlocuzione tra enti territoriali ed Agenzia del demanio, che valorizza la verifica delle effettive esigenze ovvero delle opportunità di utilizzo degli immobili. Il termine ultimo per effettuare le domande di trasferimento è stato fissato al 31 dicembre 2016 dal decreto-legge n. 210 del 2015 (articolo 10, *comma 6-bis*).

Parallelamente, ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85 del 2010, è stata data attuazione al c.d. **federalismo demaniale culturale**, per il trasferimento a titolo gratuito di beni dello Stato di grande pregio e valore storico artistico agli enti territoriali. L'iter prevede il passaggio dei beni, a titolo gratuito, sulla base di un progetto di recupero che ne garantisce anche la tutela, la salvaguardia e la conservazione.

L'Agenzia del demanio ha reso noto che complessivamente al 31 agosto 2018, tra **procedura ordinaria (4997)** e **federalismo demaniale culturale (142)** sono stati trasferiti **5.139 immobili** per un valore di oltre 1,83 miliardi di euro. Sono stati coinvolti oltre **1.324** enti territoriali. Gli immobili trasferiti con il federalismo ordinario **per il 45%** hanno mantenuto una destinazione d'uso pubblica mentre per il **25%** sono stati destinati alla messa a reddito

Le concessioni demaniali marittime

Nel corso del tempo si è intervenuti a più riprese sulla disciplina delle concessioni demaniali marittime, in particolare l'articolo 34-*duodecies* del decreto-legge 179/2012 ha **prorogato sino al 31 dicembre 2020 il termine delle concessioni demaniali** in essere alla data del 30 dicembre 2009 ed in scadenza entro il 31 dicembre 2015. Successivamente la legge di bilancio 2019 (commi **682, 683 e 684**) ha **prorogato ulteriormente di quindici anni**, con decorrenza dalla data di entrata in vigore della legge, le concessioni demaniali attualmente in essere.

La legge di bilancio 2019 è intervenuta ulteriormente sulla materia. In particolare, il **comma 246** consente ai **titolari di concessioni demaniali marittime e punti di approdo** con finalità turistico ricreative di **mantenere** installati i **manufatti amovibili fino al 31 dicembre 2020** - data di scadenza della proroga delle concessioni in essere al 31 dicembre 2015 - nelle more del **riordino** della materia. I **commi da 675 a 684** delineano una articolata procedura, per la **generale revisione del sistema delle concessioni demaniali marittime**, che prevede l'emanazione di un decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri che ne fissi i termini e le modalità, nonché successive attività di implementazione da parte delle amministrazioni competenti, tra cui una consultazione pubblica al termine della quale saranno assegnate le aree concedibili che attualmente non sono date in concessione. Il **comma 685**, quale anticipazione risarcitoria in favore

delle **imprese balneari che abbiano subito danni**, ubicate nelle regioni per le quali è stato dichiarato lo stato di emergenza a seguito degli **eventi atmosferici dei mesi di ottobre e novembre 2018**, **sospende il pagamento dei canoni** demaniali fino all'avvenuta erogazione del risarcimento o comunque nel limite massimo di cinque anni.

Precedentemente, l'articolo 19, comma 5-bis, del decreto legge n. 69 del 2013 ha previsto la sospensione, fino al 15 settembre 2013, del **pagamento dei canoni demaniali** marittimi e l'articolo 1, commi 732 e 733, della legge di stabilità 2014 (legge n. 147/2013) ha stabilito una procedura di definizione agevolata dei contenziosi pendenti alla data del 30 settembre 2013 in materia di canoni demaniali marittimi. Quindi, l'art. 12-*bis* del decreto-legge n. 66/2014 ha fissato al 15 settembre di ciascun anno il termine per il pagamento dei canoni annuali.

Il D.L. n. 78 del 2015 (articolo 7, commi 9-*septiesdecies*-9-*duodevicies*) ha demandato alle Regioni una ricognizione delle rispettive fasce costiere, finalizzata anche alla proposta di revisione organica delle zone di demanio marittimo ricadenti nei propri territori (si veda, ad esempio, quanto fatto dalle Regioni [Lazio](#), [Veneto](#), [Toscana](#)).

La [legge di stabilità 2016](#) (comma 484) ha sospeso fino al 30 settembre 2016 i procedimenti amministrativi pendenti, alla data del 15 novembre 2015, relativi alle concessioni demaniali marittime con finalità turistiche ricreative, esclusivamente riferibili alla conduzione delle pertinenze demaniali e a procedimenti rispetto ai quali sussistano contenziosi sull'applicazione dei criteri di calcolo dei canoni. La sospensione non si applica per i beni pertinenziali oggetto di procedimenti giudiziari penali. Il D.L. n. 113 del 2016 (art. 24, comma 3-*octies*) prevede che conservano validità i rapporti già instaurati e pendenti relativi alle concessioni demaniali in essere, nelle more della revisione e del riordino della materia in conformità ai principi di derivazione europea.

La Corte di Giustizia dell'Unione europea si è pronunciata con sentenza del 14 luglio 2016 (cause riunite C-458/14) sulla questione della proroga delle concessioni demaniali marittime e lacuali, stabilendo che il diritto comunitario (articolo 49 TFUE) non consente che le concessioni per l'esercizio delle attività turistico-ricreative nelle aree demaniali marittime e lacustri siano prorogate in modo automatico in assenza di qualsiasi procedura di selezione dei potenziali candidati.

Il 26 ottobre 2017 l'Assemblea della Camera ha approvato il disegno di legge [A.C. 4302-A](#) contenente una delega al Governo per la revisione e il riordino della normativa relativa alle concessioni demaniali marittime, lacuali e fluviali ad uso turistico-ricreativo, nel rispetto della normativa dell'Unione Europea. Il provvedimento, passato al Senato, non è stato approvato entro la fine della legislatura.

Le locazioni passive

Le **pubbliche amministrazioni devono pubblicare** sui propri siti internet le informazioni identificative degli **immobili posseduti**, nonchè i **canoni di locazione** o di affitto **versati o percepiti** (art. 30 del D.Lgs. n. 33 del 2013).

Le amministrazioni dello Stato, nella ricerca di immobili da assumere in locazione passiva, hanno l'obbligo di scegliere soluzioni allocative economicamente più vantaggiose per l'erario sulla base del **parametro di riferimento compreso tra 20 e 25 metri quadrati per addetto**, valutando anche la possibilità di **decentrare gli uffici**. Inoltre i **contratti di locazione passiva** delle pubbliche amministrazioni **non possono essere rinnovati** qualora l'Agenzia del demanio non abbia espresso il **nulla osta**. L'Agenzia del demanio autorizza il rinnovo di contratti di locazione, nel rispetto dell'applicazione dei prezzi medi di mercato, a condizione che non sussistano immobili demaniali disponibili. Sono nulli i contratti stipulati in violazione delle suddette norme (**legge n. 147 del 2013**, articolo 1, commi 387 e 389).

L'articolo 24 del **D.L. n. 66 del 2014** ha previsto un **nuovo piano di razionalizzazione nazionale** per assicurare, oltre al rispetto del parametro metri quadrati per addetto, un complessivo efficientamento della presenza territoriale, attraverso l'utilizzo degli immobili pubblici disponibili e la riduzione delle locazioni passive, in modo da garantire per ciascuna amministrazione dal 2016 una riduzione rispetto al 2014 di almeno il 50 per cento della spesa per locazioni e di almeno il 30 per cento degli spazi utilizzati (sono esclusi i presidi di pubblica sicurezza, di soccorso pubblico e le carceri). Le amministrazioni pubbliche, qualora richiedano immobili per i loro fabbisogni allocativi, sono tenute a svolgere le proprie indagini di mercato prioritariamente all'interno del novero di immobili in proprietà pubblica presenti sull'apposito applicativo informatico messo a disposizione dall'Agenzia del demanio.

Il decreto-legge n. 95 del 2012 ha disposto, a decorrere dal 1° gennaio 2015, la **riduzione del 15% del canone di locazione passiva** delle pubbliche amministrazioni e delle autorità indipendenti per gli immobili in

uso istituzionale. Il D.L. n. 66 del 2014 ha anticipato di sei mesi, al **1° luglio 2014**, il termine di decorrenza della norma e ne ha esteso la portata a tutte le pubbliche amministrazioni, incluse quelle territoriali. Al riguardo si evidenzia che la Corte Costituzionale con la sentenza n. 64 del 2016 ha dichiarato, tra l'altro, l'illegittimità costituzionale dell'art. 24, comma 4, lett. b), del D.L. n. 66 del 2014 nella parte in cui non prevede che le citate misure di contenimento della spesa sono adottate dalle **Regioni** e dalle Province autonome di Trento e di Bolzano «sino all'anno 2016».

Per il triennio 2012-2014 è stato disposto, inoltre, il **blocco degli adeguamenti Istat** relativamente ai canoni dovuti dagli stessi soggetti. Il blocco è stato successivamente esteso nel tempo. Da ultimo la [legge di bilancio 2018](#) (comma 1125) ha **esteso** all'anno **2018** il blocco dell'adeguamento automatico dei **canoni di locazione passiva per gli immobili condotti dalle amministrazioni pubbliche**, nonché dalle **autorità indipendenti e dalla CONSOB** e utilizzati a fini istituzionali.

Le regioni e gli enti locali da un lato, e lo Stato dall'altro, possono concedersi reciprocamente l'uso gratuito dei loro beni immobili per fini istituzionali. Gli **enti previdenziali** devono comunicare all'Agenzia del demanio gli immobili di loro proprietà, al fine di verificare l'idoneità degli stessi ad essere utilizzati in locazione passiva, a canoni ed oneri agevolati, dalle amministrazioni statali per finalità istituzionali. Sono infine previste specifiche e stringenti **condizioni per il rinnovo dei rapporti di locazione**: disponibilità delle risorse finanziarie necessarie per il periodo di durata del contratto di locazione; permanenza delle esigenze allocative all'esito dei piani di razionalizzazione nonché di quelli di riorganizzazione e accorpamento delle strutture.

Il totale complessivo della **spesa per locazioni passive** delle amministrazioni statali nel 2016 ammonta a circa **879,2 milioni** (dati DEF 2017). I piani per la razionalizzazione degli spazi e la **riduzione delle locazioni passive** hanno portato risparmi per circa 11,8 milioni nel 2016. Ulteriori economie sono previste per il prossimo quinquennio (2017-2021), con una riduzione della spesa per locazioni passive dello Stato che passerebbe da 879,2 milioni nel 2016 a 709 milioni nel 2021.

La manutenzione degli immobili pubblici

L'**Autorità Nazionale Anticorruzione** ha adottato la [Determina 28 aprile 2015](#) (pubblicata nella G.U. n. 111 del 15 maggio 2015) con la quale ha fornito le **Linee guida per l'affidamento dei servizi di manutenzione degli immobili**. Il documento riguarda, in particolare, l'affidamento di contratti misti nei quali i servizi siano funzionalmente prevalenti rispetto ai lavori ed affronta le principali problematiche riscontrate nel settore, a partire dai criteri per la distinzione tra servizi e lavori.

Per la **manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili** utilizzati dalle amministrazioni statali l'**articolo 12 del D.L. n. 98 del 2011** ha attribuito all'**Agenzia del demanio** il compito di gestire in maniera accentrata le relative decisioni di spesa (c.d. [manutentore unico](#)). Il D.L. n. 179 del 2012 ha escluso dalla competenza accentrata dell'Agenzia del demanio la manutenzione relativa agli istituti penitenziari.

La [legge di stabilità 2015](#) (comma 273) ha apportato alcune modifiche all'articolo 12 del D.L. n. 98 del 2011. In particolare, per quanto riguarda gli immobili statali e demaniali, **è attribuita al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti** la competenza sugli **interventi di manutenzione aventi il carattere della somma urgenza** per l'esecuzione dei lavori entro il limite di 200.000 euro o comunque di quanto indispensabile per rimuovere lo stato di pregiudizio alla pubblica incolumità. In secondo luogo è ripristinata la gestione accentrata da parte dell'Agenzia del demanio sugli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle sedi della Polizia di Stato, dell'Arma dei carabinieri e del Corpo nazionale dei vigili del fuoco. Tali corpi sono autorizzati, previa comunicazione all'Agenzia del demanio, all'esecuzione degli interventi specifici presso le sedi dei propri reparti per far fronte a imprevedibili e indifferibili esigenze di pronta operatività e a una maggiore mobilità del personale. Tra le finalità del piano triennale generale degli interventi manutentivi predisposto dall'Agenzia del demanio è inserita la **riqualificazione energetica degli edifici**.

Il **D.L. n. 66 del 2014** (articolo 24, comma 3) ha stabilito l'**obbligo**, per le amministrazioni dello Stato, incluse la Presidenza del Consiglio dei ministri e le Agenzie anche fiscali (ed esclusi il Ministero della difesa, il Ministero degli affari esteri, il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti relativamente a settori specifici di competenza), **di comunicare semestralmente gli interventi manutentivi effettuati direttamente** (ossia non per il tramite dell'Agenzia del demanio quale «manutentore unico») sia sugli immobili di proprietà dello Stato in uso governativo, sia su quelli di proprietà di terzi utilizzati a qualsiasi titolo. Il piano triennale generale degli interventi manutentivi può essere revisionato in corso di anno in caso di sopravvenute e imprevedibili esigenze manutentive di natura prioritaria

rispetto agli interventi programmati e non ancora avviati. Il ruolo di «centrale di committenza» dell'Agenzia del demanio è stato ampliato, introducendo la possibilità di stipulare accordi quadro, non solo per l'individuazione degli operatori che realizzeranno gli interventi, ma anche per l'individuazione dei professionisti a cui eventualmente affidarne la progettazione.

Le concessioni di valorizzazione

L'articolo 3-*bis* del **D.L. n. 351 del 2001** consente di dare in concessione o di locare a privati, a titolo oneroso, **beni immobili di proprietà dello Stato ai fini della riqualificazione e riconversione** tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio. Le concessioni e le locazioni sono affidate con procedure di evidenza pubblica.

L'articolo 3, comma 14, del **D.L. n. 95 del 2012** ha **eliminato il limite massimo di cinquanta anni per la durata delle locazioni e concessioni** di valorizzazione per gli immobili di proprietà dello Stato appartenenti al demanio storico-artistico. All'Agenzia del demanio è stata attribuita l'iniziativa per la convocazione delle conferenze di servizi o la promozione di accordi di programma per la valorizzazione degli immobili; **ai comuni** interessati, per l'intera durata della concessione o della locazione, è riconosciuta **una quota del 10 per cento del relativo canone**. Infine, nei bandi di gara predisposti dall'Agenzia del demanio, può essere contemplata la **possibilità per il concessionario di subconcedere** le attività economiche o di servizio per i cittadini. Con le modifiche introdotte si è voluto favorire il superamento di talune criticità riscontrate nell'attuazione delle cosiddette **concessioni di valorizzazione** che di fatto ne hanno impedito una più ampia diffusione. Tali criticità hanno conseguentemente limitato in maniera significativa la possibilità di **valorizzare e mettere a reddito immobili appartenenti al demanio storico-artistico** per i quali, in ragione dell'inalienabilità derivante dai vincoli cui spesso sono sottoposti, la concessione di valorizzazione risulta l'unico strumento in grado di consentire il coinvolgimento attivo di investitori e gestori privati.

La **legge n. 228 del 2012** (comma 308 dell'articolo unico) prevede che al termine del periodo di tempo previsto dalle concessioni e locazioni, l'Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, riconosce al locatario/concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il **diritto di prelazione** per l'acquisto del bene al prezzo di mercato.