



Il Ministro dell'Economia e delle Finanze

Visto il decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, recante disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare;

Visto, in particolare, l'articolo 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, ai sensi del quale il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato a promuovere la costituzione di uno o più fondi comuni di investimento immobiliare, conferendo o trasferendo mediante uno o più decreti da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale beni immobili ad uso diverso da quello residenziale (di seguito indicati come gli «immobili») dello Stato, dell'Amministrazione autonoma dei monopoli di Stato e degli enti pubblici non territoriali;

Visti i decreti 9 giugno 2004 e 20 ottobre 2004 del Ministro dell'economia e delle finanze con i quali è stata avviata la procedura di costituzione rispettivamente del Fondo Immobili pubblici ("FIP") e del Fondo Patrimonio Uno ("FPU");

Visti i decreti 15 dicembre 2004 e 23 dicembre 2005 del Ministro dell'economia e delle finanze («Decreti operazione» rispettivamente riferiti ai fondi FIP e FPU) recanti la disciplina di alcuni aspetti afferenti la complessiva operazione di conferimento e trasferimento ai Fondi di taluni immobili, incluse previsioni concernenti i contratti di locazione, l'assegnazione degli stessi immobili alle Amministrazioni che li hanno in uso, la destinazione prioritaria dei canoni derivanti dai contratti stessi e degli altri proventi derivanti dallo sfruttamento degli immobili, le dichiarazioni e gli impegni che il Ministero dell'economia e delle finanze è autorizzato a rilasciare, per conto delle suddette Amministrazioni;

Visti i decreti 23 dicembre 2004 e 23 dicembre 2005 del Ministro dell'economia e delle finanze («Decreti di apporto» rispettivamente riferiti ai fondi FIP e FPU), con i quali sono stati conferiti ai Fondi i beni immobili indicati negli allegati ai suddetti decreti;

Visti i decreti 23 dicembre 2004 e 23 dicembre 2005 del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con i Ministri competenti, con i quali sono stati trasferiti ai Fondi i beni immobili



indicati negli allegati a tali decreti («I Decreto di trasferimento FIP» e «II Decreto di trasferimento FIP;»), «Decreto di trasferimento FPU»);

Visti i decreti 24 dicembre 2004 e 29 dicembre 2005 del Ministro dell'economia e delle finanze («Decreti di chiusura») recanti rispettivamente la chiusura delle operazioni riferite ai fondi FIP e FPU;

Visti gli accordi stipulati il 29 dicembre 2004 e il 29 dicembre 2005, ai sensi dei c.d. “Decreti operazione”, tra il Ministero dell'economia e delle finanze e, tra gli altri, i Fondi (entrambi «Accordo di Indennizzo»);

Visto il comma 2-*ter* del citato articolo 4 del decreto-legge n. 351 del 2001, ai sensi del quale gli immobili ad uso governativo, conferiti o trasferiti ai Fondi, sono concessi in locazione all’Agenzia del demanio, che li assegna ai soggetti che li hanno in uso, per periodi di durata fino a nove anni rinnovabili, secondo i canoni e le altre condizioni fissate dal Ministero dell'economia e delle finanze, secondo parametri di mercato;

Visto l’articolo 2, commi 222 e seguenti, della legge 23 dicembre 2009, n. 191;

Visto l’articolo 3 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 135 e in particolare i commi 6 e 8, concernente la riduzione del 15 per cento sul canone congruito dall’Agenzia del Demanio;

Visto l’articolo 16-*sexies* del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2021, n. 215, il quale dispone che per i contratti di locazione passiva stipulati fino al 31 dicembre 2023 non si applicano le riduzioni del canone di mercato previste dal citato articolo 3 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, in presenza di determinate condizioni;

Visto l’articolo 10, comma 2-*bis*, del decreto-legge 30 dicembre 2021, n. 228, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 febbraio 2022, n. 15, il quale ha previsto, tra l’altro, che i canoni dei nuovi contratti di locazione passiva siano definiti tenendo conto di quanto previsto dal richiamato articolo 16-*sexies* del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146;

Visto il comma 2-*sexies* dell’articolo 4 del decreto-legge n. 351 del 2001, introdotto dall’articolo 69, comma 1, del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, così come modificato dall’articolo 10, comma 2-*bis*, del decreto-legge 30 dicembre 2021, n. 228, il quale prevede in capo all’Agenzia del demanio la facoltà di prorogare o rinnovare i contratti di locazione di cui al medesimo articolo 4 o stipularne di nuovi, sulla base di quanto previsto da uno o più decreti del Ministro dell'economia e delle finanze;



Visto il comma *2-septies* dell'articolo 4, come introdotto dal citato articolo 69 del decreto-legge n. 104 del 2020, che ha previsto che i Decreti del Ministro dell'economia e delle finanze di cui al comma *2-sexies* disciplinino anche le metodologie e criteri relativi agli indennizzi collegati ai contratti di locazione in essere;

Visti gli articoli 1571 e ss. del Codice civile;

Vista la legge 27 luglio 1978, n. 392, recante “*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*”;
Ritenuto di adottare il decreto di cui al comma *2-sexies* del citato articolo 4 del decreto-legge n. 351 del 2001;

DECRETA

Articolo 1 (Oggetto)

1. Il presente decreto individua i principali termini e condizioni dei nuovi contratti di locazione che l’Agenzia del demanio, ai sensi dell’articolo 4, comma *2-sexies*, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, ha facoltà di stipulare con il locatore, con riferimento ai singoli immobili già conferiti o trasferiti ai sensi del citato articolo 4, in relazione ai quali permangano le esigenze allocative delle Pubbliche Amministrazioni assegnatarie ovvero che sono necessari al soddisfacimento delle esigenze allocative delle Amministrazioni stesse.

Articolo 2 (Durata)

1. I nuovi contratti di locazione hanno una durata fino a 9 (nove) anni.
2. Alla prima scadenza i contratti si rinnovano tacitamente per la medesima durata e alle medesime condizioni pattuite, se non sopravviene disdetta da comunicarsi all’altra parte almeno dodici mesi prima della data di prima scadenza, salvo quanto previsto dall’articolo 5.
3. Al termine della locazione le Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il conduttore è esentato dalla remissione in pristino dei locali.



Articolo 3 (Canone)

1. Il canone di locazione dei nuovi contratti è individuato dall’Agenzia del demanio sulla base della normativa vigente. Fatto salvo il caso di cui all’articolo 16-*sexies* del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146 convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2021, n. 215, l’importo è ridotto nella misura prevista dall’articolo 3, comma 6, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 135.
2. I criteri e le modalità operative per la definizione del canone di locazione a seguito di novazione oggettiva di obbligazioni, oneri, indennizzi, indennità o maggiorazioni gravanti sul conduttore o, comunque, sulle Amministrazioni pubbliche di cui all’articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, ai sensi dei contratti di locazione in corso nonché dei connessi accordi di manleva o di indennizzo, saranno definiti con successivi decreti attuativi.
3. L’Agenzia del demanio fa fronte agli oneri relativi ai canoni di locazione assunti nei confronti del Locatore, anche per conto delle amministrazioni assegnatarie, nel limite delle risorse allo scopo finalizzate a legislazione vigente e annualmente stanziare sul capitolo del bilancio dello Stato n. 3070 - “Fondo Canoni di Locazione”.

Articolo 4 (Manutenzione e migliorie)

1. Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi agli immobili oggetto dei contratti di locazione sono ripartiti tra le parti secondo le disposizioni previste dal Codice Civile.
2. Al conduttore è concessa la facoltà, previa espressa autorizzazione del locatore, di eseguire, a propria cura e spese, eventuali lavori di adeguamento dell’immobile, ivi comprese le opere necessarie al corretto funzionamento degli impianti tecnici.
3. Il conduttore sottopone all’approvazione preventiva del locatore il progetto relativo ai lavori indicati al comma 2 suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell’immobile.
4. Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, i lavori di cui al comma 2, approvati dal locatore e conseguentemente effettuati, sono acquisiti dal locatore, fatto salvo diverso accordo in merito all’eventuale ripristino convenuto in sede autorizzativa.



5. Gli immobili oggetto dei nuovi contratti di locazione sono assegnati dall’Agenzia del demanio alle Amministrazioni che scelgono di permanere in tali beni in linea con la normativa vigente e in piena coerenza con le indicazioni normative sulle responsabilità gestionali. Le predette Amministrazioni sottoscrivono con l’Agenzia del demanio apposito disciplinare di assegnazione, assumendone gli impegni e rilasciando le relative manleve in favore dell’Agenzia del demanio, sulla base dei canoni e delle altre condizioni indicate nel presente decreto.

Articolo 5 (Recesso)

1. In relazione ad ogni singolo immobile locato, il contratto disciplina, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, la facoltà per il conduttore di esercitare in ogni tempo il diritto di recesso per gravi motivi.

2. Tale facoltà può essere esercitata anche in relazione a porzioni del singolo immobile e comporta una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo.

Articolo 6 (Prelazione)

1. In caso di vendita da parte del locatore degli immobili oggetto di locazione è riconosciuto il diritto di prelazione all’acquisto che viene esercitato dall’Agenzia del demanio, su richiesta dell’Amministrazione utilizzatrice. Il diritto di prelazione è riconosciuto anche in caso di nuova locazione.

Articolo 7 (Impossibilità di utilizzo)

1. In caso di impossibilità di utilizzo temporaneo di tutto o parte dell’immobile oggetto di locazione, che non sia dovuta a fatto o colpa dell’Agenzia del demanio, quest’ultima comunica tale circostanza al locatore e, qualora tale impossibilità si protragga per un periodo superiore a 30 giorni l’Agenzia del demanio ha diritto ad una riduzione del canone in proporzione alla porzione di immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l’impedimento e fino alla sua cessazione.



2. Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a tre mesi, il conduttore ha facoltà di risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di cui al comma 1 del presente articolo.

Articolo 8 **(Richieste di indennizzo)**

1. La liquidazione delle richieste di indennizzo pendenti è subordinata alla verifica da parte dell’Agenzia del demanio della fondatezza delle istanze e della congruità degli importi richiesti.

2. La liquidazione delle richieste di indennizzo per invalidità, revoca o sopravvenuta inefficacia dell’apporto o trasferimento di un immobile o di parte di esso, tiene conto di quanto effettivamente introitato dallo Stato dalla dismissione dei relativi immobili al netto di eventuali sconti applicati. Tale importo è ridotto in misura corrispondente ai canoni versati al Fondo e maggiorato degli interessi sul finanziamento sostenuti dallo stesso.

Articolo 9 **(Disposizioni finali)**

1. All’attuazione delle disposizioni del presente provvedimento si provvede mediante l’utilizzo delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Il presente decreto è trasmesso agli organi di controllo e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

IL MINISTRO

