

AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Calabria
Servizi Territoriali province Catanzaro, Crotone e Vibo Valentia

Trasmesso via Pec
Non segue originale

Catanzaro, 22.03.2018
Protocollo n. 2018/5770 /DR-STCZ1

Alla Presidenza Corte d'Appello
Conferenza Permanente Catanzaro
S.E. Presidente Domenico Introcaso
presidente.ca.catanzaro@giustiziacert.it

E, pc

07902300007		
CORTE DI APPELLO - CATANZARO		
N. 6360.E	23 MAR 2018	
UOR	00	1009
PRES - DIR - ECONOTATO		

Riscontro vs nota del 13/03/2018 prot. 4065
U/2018 e seguito ns nota del 24/01/2018 prot.
2018/1408/DR-STCZ1

Oggetto: Concessione d'uso di spazi per fini commerciali all'interno di immobili di proprietà dello Stato in uso governativo - Rettifica comunicazione scadenza contratti di concessione

Facendo seguito a precedente nota del 24.01.2018 prot. 2018/1408/DR-STCZ1 (che si allega per pronta consultazione) si chiarisce che è stata erroneamente indicata la data di scadenza del 31/12/2018 dei contratti di concessione stipulati con la ditta IVS ITALIA SpA e la ditta GE & RC SNC di EBRAICO GIULIA E COLACIONE RITA. I contratti di che trattasi infatti risultano scaduti dal **31/01/2018**. Si rappresenta quindi che la scrivente ha già provveduto ad interrompere la richiesta di pagamento alle ditte concessionarie dei canoni dovuti per l'utilizzo degli spazi demaniali.

Ciò premesso, in riferimento alla richiesta formulata con la nota del 13/03/2018, si prende atto della necessità manifestata da parte di codesta spettabile Amministrazione di garantire il servizio di distributore automatico all'intero dell'immobile demaniale attualmente occupato in uso governativo.

Tuttavia la regolarizzazione dell'utilizzo di spazi demaniali da parte di privati per fini commerciali deve essere avviata secondo la disciplina ampiamente argomentata nella nota già trasmessa il 24.01.2018 e quindi con la sottoscrizione di due atti distinti, collegati tra loro.

Nello specifico codesta Amministrazione stipulerà una concessione dei servizi con l'operatore economico individuato con procedura competitiva ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. Successivamente sarà stipulato separato atto che regolerà l'utilizzo del locale demaniale, tra codesta Amministrazione ed il privato, con la partecipazione dell'Agenzia del Demanio che interverrà esclusivamente a tutela degli interessi erariali: quantificazione del canone di concessione e monitoraggio della regolare riscossione.



Ciò posto, atteso che l'atto di gara che dovrà essere predisposto per l'affidamento del servizio deve prevedere oltre al dettaglio del servizio stesso, anche l'ammontare del canone dovuto per l'uso del locale demaniale dove sarà svolta l'attività economica, al fine di consentire alla scrivente di procedere nella quantificazione, si richiedono le seguenti informazioni:

- Numero di utenti che usufruiranno del servizio (si considerino sia gli utenti interni all'Amministrazione sia gli eventuali utenti esterni)
- Numero distributori automatici da installare
- Planimetria dei locali in cui saranno installati i distributori automatici con indicazione esatta della posizione di allocazione degli stessi

Con l'occasione si anticipa sin d'ora che, all'atto della stipula del contratto di concessione d'uso di spazi demaniali di che trattasi, la ditta contraente fornitrice del servizio dovrà effettuare il versamento di un'annualità anticipata del canone di concessione così come determinato dall'Agenzia del Demanio, oltre che costituire deposito cauzionale (pari ad una annualità del canone) a garanzia degli impegni contrattuali assunti, presso lo sportello del Ministero Economia e Finanze - Ragioneria Territoriale dello Stato - Via G. Da Fiore, 34 per l'importo corrispondente al canone curando di specificare le generalità complete (nome, cognome o Ragione sociale) e specificando la causale nei seguenti termini "a garanzia per la concessione dell'utilizzo del suolo demaniale sito in _____ di mq _____ da utilizzare per l'installazione di n. ___ distributori automatici di snack e bevande". L'originale della quietanza dovrà essere presentato all'atto della stipula; in alternativa a quanto sopra, potrà essere attivata apposita polizza fidejussoria assicurativa o bancaria.

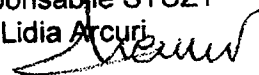
Inoltre, atteso che il contratto di concessione d'uso di spazi demaniali potrebbe essere stipulato in data successiva alla installazione dei distributori automatici nel plesso interessato, il concessionario dovrà versare, a titolo di indennizzo, le somme calcolate dalla scrivente per il periodo che decorre dalla data di installazione alla data di decorrenza del contratto. In tale eventualità sarà quindi cura di codesta Amministrazione comunicare alla scrivente la data di installazione dei distributori automatici.

In attesa di ricevere le informazioni richieste ai fini della quantificazione del canone e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, si porgono distinti saluti.

L'Incaricato dell'istruttoria:
Tiziana Iozzi
Tel. 0961/778951

Il Responsabile STCZ1

Lidia Arcuri





AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Calabria
Servizi Territoriali province Catanzaro, Crotone e Vibo Valentia

Trasmesso via Pec
Non segue originale

Catanzaro, 24.01.2018
Protocollo n. 2018/1408/DR-STCZ1

Alla Presidenza Corte d'Appello
Conferenza Permanente Catanzaro
S.E. Presidente Domenico Introcaso
presidente.ca.catanzaro@giustiziacert.it

E, pc
Alla Procura Generale di Catanzaro
S.E. Procuratore Generale
pg.catanzaro@giustizia.it

Alla Procura della Repubblica
Ill.mo Procuratore della Repubblica
procura.catanzaro@giustizia.it

Oggetto: Concessione d'uso di spazi per fini commerciali all'interno di immobili di proprietà dello Stato in uso governativo – Chiarimenti in merito alla relativa disciplina ed alle modalità di gestione

Come ben noto, l'uso di spazi per fini commerciali da parte di terzi all'interno di immobili demaniali (consegnati in uso governativo alle Amministrazioni dello Stato per l'esercizio dei propri compiti istituzionali) deve essere regolarizzato direttamente dall'Amministrazione utilizzatrice con l'intervento dell'Agenzia del Demanio.

In linea generale, le fattispecie in esame si riferiscono all'utilizzo di spazi demaniali per l'espletamento di servizi funzionali e strumentali all'attività istituzionale dell'Amministrazione utilizzatrice, quali ad esempio bar, distributori automatici, copisteria, servizi bancari ecc... Tali attività vanno pertanto intese come concessioni di servizi a favore di terzi, ove la messa a disposizione, a titolo oneroso, dei locali necessari all'espletamento degli stessi, riveste carattere meramente accessorio.

Al fine di assicurare la corretta e proficua gestione da parte dello Stato di quelle porzioni immobiliari utilizzate da terzi all'interno di immobili consegnati in uso governativo alle Amministrazioni dello Stato, il rapporto contrattuale con il concessionario deve essere regolamentato con la sottoscrizione di due atti distinti, collegati tra loro.

Innanzitutto l'Amministrazione consegnataria dell'immobile demaniale che necessita di un servizio funzionale e strumentale alla propria attività istituzionale (connesso all'ambito dell'organizzazione del lavoro e del benessere dei dipendenti), sottoscrive un contratto pubblico e precisamente una concessione dei servizi con l'operatore economico individuato con procedura competitiva ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. L'atto di gara predisposto per l'affidamento del servizio deve prevedere oltre al dettaglio dei servizi richiesti, anche l'ammontare del canone dovuto per l'uso del locale demaniale dove sarà svolta l'attività economica, preventivamente determinato dall'Agenzia del Demanio. Poiché nella fattispecie in esame gli spazi demaniali restano in consegna all'Amministrazione utilizzatrice, non può trovare applicazione il DPR 296/2005 che disciplina le ordinarie procedure di concessione e locazione di immobili di proprietà dello Stato diversi da quelli



Sede: Via Gioacchino Da Fiore, 34 - 88100 Catanzaro - Tel. 0961/778911 - Faxmail 06/50516080
Ufficio di Reggio Calabria: Via Dei Bianchi, 2 - 89125 Reggio Calabria - Tel. 0961/778911 - Faxmail 06/50516080
e-mail: dre.Calabria@agenzia demanio.it
Posta Elettronica Certificata: dre_Calabria@pce.agenzia demanio.it -

DEMANIO.AGDCL01.REGISTRO UFFICIALE.0001408.24-01-2018-U

consegnati in uso governativo. Pertanto si precisa che gli atti di gara per l'affidamento dei servizi non dovranno contenere alcun riferimento al citato DPR 296/2005.

Dovrà essere invece fatta espressa menzione dell'obbligo a carico del concessionario di stipulare con l'Amministrazione un separato atto che regolamenti l'utilizzo del locale, e con l'Agenzia del Demanio che partecipa esclusivamente a tutela degli interessi erariali: quantificazione del canone di concessione e monitoraggio della regolare riscossione.

Tutto ciò premesso, in riferimento all'immobile demaniale di Via Falcone Borsellino, identificato con il codice SCHEDA DSA CZD0027, in uso governativo a codesta spettabile Corte d'Appello ed agli Uffici Giudiziari che leggono per conoscenza, si rappresenta quanto segue.

Agli atti della scrivente risultano attualmente vigenti due contratti di concessione stipulati con privati: il contratto sottoscritto con la ditta IVS ITALIA SpA per l'utilizzo di spazi adibiti ad installazione distributori automatici, ed il contratto sottoscritto con la ditta GE & RC SNC di EBRAICO GIULIA E COLACIONE RITA per l'utilizzo di spazi demaniali adibiti a servizio copisteria, entrambi aventi scadenza 31/12/2018.

Si anticipa per opportuna conoscenza che, alla scadenza degli atti di cui sopra, la scrivente interromperà la richiesta di pagamento alle ditte concessionarie dei canoni dovuti per l'utilizzo degli spazi demaniali.

Sarà pertanto cura di codesta Amministrazione, qualora voglia continuare a disporre dei servizi di che trattasi, o anche di ulteriori altri che ritenga strettamente necessari alle proprie esigenze, darne comunicazione alla scrivente secondo la relativa disciplina e modalità di gestione sopra esposta.

Per maggiori dettagli relativi alla procedura da seguire ed alle sue diverse fasi, si allega un estratto dell'"Linee Guida" predisposte al riguardo dall'Agenzia del Demanio - Direzione Governo del Patrimonio.

Restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, si porgono distinti saluti.



L'Incaricato dell'istruttoria:
Tiziana Iozzi
Tel. 0961/778951

Allegati: estratto Linee Guida - DGP

Il Responsabile STCZ1

Lidia Arcuri




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

**LINEE GUIDA ALLE DIREZIONI REGIONALI DELL'AGENZIA
DEL DEMANIO - ESTRATTO PER LE P.A.**

**Concessioni d'uso di spazi all'interno di immobili in uso
governativo, connesse a concessioni di servizi funzionali
all'attività istituzionale della P.A.**

1 PREMESSA

Il presente documento intende descrivere, in linea generale, l'insieme di quelle attività, divenute ormai una prassi consolidata, finalizzate ad assicurare la corretta e proficua gestione da parte dello Stato di quelle **porzioni immobiliari utilizzate da terzi (estranei alla P.A.)** all'interno di più ampi compendi già consegnati in uso governativo alle Amministrazioni dello Stato di cui all'art. 1 comma 2 del D. Lgs. 165/2001, inclusa l'Amministrazione della Difesa laddove la stessa, con riferimento alle prestazioni oggetto delle presenti linee guida, ricorra all'affidamento in favore di soggetti privati.

La fattispecie in esame si configura come una concessione di servizi in favore di terzi con connessa messa a disposizione, a titolo oneroso, dei locali necessari all'espletamento degli stessi. Si tratta di una prestazione di servizi di natura economico-commerciale strettamente funzionali e strumentali all'attività istituzionale dell'Amministrazione consegnataria, rientrando nell'ambito dell'organizzazione del lavoro e del benessere dei dipendenti ed essendo finalizzata all'incremento della produttività degli stessi (ad esempio, servizi di bar, mensa, asili nido, uffici postali, servizi bancari, distributori automatici, etc.). L'oggetto della concessione, dunque, è la prestazione del servizio e l'utilizzo del locale ha carattere accessorio.

Nello svolgimento degli adempimenti di propria competenza le Direzioni Regionali dovranno attenersi alle indicazioni fornite nel presente documento con esclusivo riguardo ai casi ivi disciplinati, avendo cura di non estendere l'applicazione delle linee guida ad ulteriori differenti casistiche.

Resta esclusa dall'ambito operativo delle istruzioni di seguito fornite la fattispecie del corso, già ampiamente disciplinata da specifiche circolari (circolari del Ministero della Difesa – Direzione Generale dei Lavori e del Demanio prot. 410178/263/08 del 16.1.2008 e prot. 413158/2011 del 17.5.2011), a cui si fa rinvio.

Le attività di seguito previste vengono espletate nel rispetto delle competenze declinate dal nuovo Regolamento di Amministrazione e Contabilità, deliberato dal Comitato di Gestione in data 13.12.2016 (pubblicato sulla intranet in data 22.2.2017) e dalla Determinazione del Direttore dell'Agenzia del demanio n. 76 prot. 2017/2681/DIR del 23.2.2017.

2 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Come sopra detto, il rapporto giuridico in esame è costituito da un contratto pubblico e precisamente da una concessione di servizi, atteso che l'attività svolta dall'operatore economico ha carattere preminente rispetto alla concessione in uso dei locali nei quali lo stesso svolge l'attività.

Le norme applicabili ai fini dell'individuazione del soggetto affidatario del servizio, che avviene mediante una procedura competitiva, sono quelle contenute nel codice dei contratti pubblici (D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.). Inoltre, trattandosi di procedura afferente ad immobili statali, valgono i principi generali contenuti nelle disposizioni normative in materia di Contabilità di Stato (R.D. 2440/1923 e R.D. 827/1924).

Il disciplinare di gara, predisposto a cura dell'Amministrazione procedente (ossia la consegnataria dell'immobile in uso governativo) deve prevedere nel dettaglio i servizi che

dovranno essere resi, nonché l'ammontare del canone dovuto per l'uso del locale ove sarà svolta l'attività economica, preventivamente determinato dall'Agenzia del demanio.

Considerato che, come sopra detto, l'oggetto del rapporto è costituito dalla fornitura di un servizio strettamente funzionale all'attività istituzionale della P.A. e ci si muove pertanto nell'ambito della normativa in materia di appalti e tenuto conto che trattasi nello specifico di porzioni che restano in uso alle Amministrazioni usuarie, nelle casistiche oggetto delle presenti linee guida non può trovare applicazione il D.P.R. n. 296/2005, che disciplina, invece, le ordinarie procedure di concessione e locazione di immobili demaniali e patrimoniali di proprietà dello Stato, diversi da quelli assegnati in uso governativo, con precipue finalità da parte dell'Agenzia di messa a reddito degli stessi e conseguente generazione di entrate per l'Erario.

Le Direzioni regionali pertanto avranno cura di precisare alle Amministrazioni interessate che gli atti di gara per l'affidamento dei servizi di cui trattasi non dovranno contenere alcun riferimento al citato D.P.R. n. 296/2005.

Le presenti Linee guida hanno l'obiettivo di cristallizzare e uniformare le procedure suddette in base alla normativa vigente.

3 PRINCIPALI SOGGETTI COINVOLTI

Le funzioni e le competenze in materia sono attribuite:

- alle Direzioni Regionali dell'Agenzia del demanio;
- il processo in esame registra inoltre il coinvolgimento di soggetti esterni all'Agenzia, quali:
 - a) le strutture territoriali dell'Amministrazione usuaria che ha in consegna il bene statale;
 - b) i soggetti privati utilizzatori del bene statale, individuati dall'Amministrazione usuaria;
 - c) l'Agenzia delle Entrate presso la quale occorre registrare l'atto di concessione;

4 MODALITÀ OPERATIVE

L'art. 1 del R.D. 2440/23 prevede che le Amministrazioni dello Stato, cui siano stati consegnati in uso governativo i beni immobili patrimoniali dello Stato, siano tenute a restituirli all'Amministrazione Finanziaria (e per essa all'Agenzia del demanio) laddove gli stessi siano cessati dalla destinazione per cui erano stati assegnati.

L'Amministrazione usuaria, inoltre, laddove e fintantochè ritenga sussistere la finalità istituzionale dell'uso cui è destinato l'intero bene assegnato e, pertanto, ritenga di non dover procedere con la dismissione/riconsegna (anche parziale) del compendio, mantiene la piena disponibilità giuridica e materiale dello stesso, che resta così sottratto ad ogni ingerenza dell'Agenzia del demanio (come previsto dal R.D. 2440/23), anche con riguardo alle porzioni (in esso ricomprese) utilizzate da parte di terzi per finalità

riconducibili (direttamente o indirettamente) ai compiti istituzionali della stessa amministrazione.

Resta inteso che l'uso di spazi da parte di soggetti esterni alla P.A. dovrà essere limitato ai soli casi ritenuti strettamente necessari dalle Amministrazioni interessate sulla base delle singole esigenze, nel presupposto che gli immobili statali vengono assegnati in uso governativo per l'espletamento delle specifiche attività istituzionali.

4.1 DISCIPLINA DEL RAPPORTO

Dall'esame degli atti di gara predisposti dalle Amministrazioni usuarie si evince che le stesse si sono uniformate ad un preciso comportamento che va nella direzione di prevedere nel bando, oltre al canone per l'uso dei locali già stimato dall'Agenzia (stima necessaria ai fini dell'equilibrio economico dell'offerta), anche la regolarizzazione a cura della Scrivente dei rapporti inerenti l'uso dei locali, secondo le modalità e le condizioni previste nel bando medesimo e contenute nella concessione di servizi, la cui sottoscrizione deve precedere la regolarizzazione dell'utilizzo del locale.

Pertanto, una volta che l'Amministrazione usuaria ha individuato il soggetto aggiudicatario del servizio, la regolamentazione del rapporto contrattuale generalmente avviene con la sottoscrizione di due atti distinti, collegati tra di loro.

Prima viene stipulata, da parte dell'Amministrazione usuaria, la concessione di affidamento del servizio che regola in modo puntuale le modalità di espletamento del servizio e contiene anche l'obbligo a carico del concessionario di stipulare un separato atto con l'Amministrazione e l'Agenzia del demanio per disciplinare l'uso del locale.

Successivamente viene predisposto, a cura di questa Agenzia, l'atto di concessione dei locali funzionali all'espletamento del servizio, le cui clausole saranno strettamente collegate alla durata e alle condizioni previste nella concessione di servizi (ad esempio: la revoca/decadenza della concessione di servizi comporta la conseguente revoca/decadenza dell'atto di concessione del locale) e che verrà stipulato fra l'Amministrazione usuaria, l'Agenzia ed il privato affidatario del servizio.

E' bene pertanto che la procedura suddetta costituisca l'ordinario *modus operandi*.

Costituisce un'ipotesi residuale (e meno preferibile) quella che prevede la sottoscrizione da parte dell'Amministrazione usuaria, dell'aggiudicatario e dell'Agenzia del demanio di un unico atto nel quale si disciplinano in modo puntuale sia le modalità di espletamento/gestione del servizio da parte dell'aggiudicatario, sia l'uso del locale dove si svolge l'attività. In tal caso tra gli obblighi a carico del contraente c'è anche quello relativo al pagamento del canone per l'uso dei locali (già indicato nel disciplinare di gara) preventivamente determinato dall'Agenzia del demanio, alla quale detto canone dovrà essere direttamente corrisposto.

Preme sottolineare che il ruolo dell'Agenzia nei rapporti giuridici in esame, sia nell'ipotesi della sottoscrizione di due atti distinti che di un unico atto, è limitato ai soli aspetti relativi alla quantificazione del canone ed alla riscossione delle entrate erariali.

4.2 ITER PROCEDIMENTALE

Di seguito si riportano le principali fasi relative al procedimento finalizzato alla stipula di una concessione di servizi, con annesso uso del locale, funzionali all'attività istituzionale della P.A., svolti da soggetti terzi all'interno di immobili in uso governativo ad Amministrazioni dello Stato.

Adempimenti in capo all'Amministrazione usuaria (titolare del procedimento amministrativo):

- a) prima della pubblicazione del bando di gara per l'affidamento del servizio, richiede alla competente DR dell'Agenzia del demanio di quantificare il canone per l'uso del locale nel quale sarà svolto il servizio da inserire nel bando medesimo;
- b) pubblicazione del bando di gara per l'individuazione del soggetto affidatario del servizio, il quale deve contenere anche l'importo del canone riferito all'uso del locale, previamente determinato dall'Agenzia del demanio e comunicato all'Amministrazione procedente;
- c) espletamento della gara e individuazione dell'aggiudicatario del servizio;
- d1) ***nell'ipotesi di sottoscrizione di due atti distinti*** - l'Amministrazione usuaria procede alla stipula della concessione di servizi con l'aggiudicatario e la trasmette alla competente Direzione regionale dell'Agenzia del demanio affinché quest'ultima predisponga l'atto di concessione dei locali, la cui durata e le cui condizioni sono strettamente collegate alla concessione di servizi. Successivamente l'Amministrazione parteciperà anche alla stipula del richiamato atto di concessione dei locali, unitamente all'Agenzia del demanio (che interviene esclusivamente per i profili di quantificazione e riscossione del canone) ed al privato affidatario del servizio;
- d2) ***nell'ipotesi di sottoscrizione di un unico atto*** - convocazione della parte e stipula della concessione di servizi, unitamente al privato affidatario e all'Agenzia del demanio (che interviene esclusivamente per i profili di quantificazione e riscossione del canone);
- e) gestione di tutte le attività connesse all'esecuzione della concessione di servizi e comunicazione alla competente Direzione regionale dell'Agenzia del demanio dell'eventuale cessazione (per qualsiasi causa) del rapporto con l'affidatario del servizio.

Adempimenti in capo all'Agenzia del demanio:

- a) su richiesta dell'Amministrazione usuaria procede alla determinazione del canone di concessione dovuto per l'uso del locale nel quale sarà svolto il servizio e lo comunica alla stessa Amministrazione ai fini del suo inserimento nel bando di gara, avendo cura di precisare che tale bando non dovrà richiamare le disposizioni di cui al D.P.R. 296/2005;
- b1) ***nell'ipotesi di sottoscrizione di due atti distinti*** - riceve dall'Amministrazione usuaria la concessione di servizi sottoscritta con l'aggiudicatario e procede alla predisposizione della bozza di atto di concessione del locale da stipularsi tra Agenzia del demanio (che interviene esclusivamente per i profili di quantificazione e riscossione del canone), Amministrazione usuaria e privato affidatario del servizio successivamente alla convenzione di servizi;

- b2) ***nell'ipotesi di sottoscrizione di un unico atto*** - stipula della concessione di servizi tra Amministrazione, affidatario del servizio e Agenzia del demanio (che interviene esclusivamente per i profili di quantificazione e riscossione del canone), con la quale verrà disciplinato anche l'uso dei locali.

Si sottolinea che la durata dell'atto di concessione per l'uso dello spazio è inscindibilmente legata e corrispondente a quella già prefissata e pattuita nella concessione di servizi.

Parimenti, tenuto conto che i due atti (concessione di affidamento del servizio e atto di concessione per l'uso del bene) risultano collegati, si ritiene opportuno che nell'atto di concessione degli spazi venga inserita anche la clausola che subordini l'efficacia dello stesso alla permanenza del servizio espletato.

Si raccomanda, inoltre, alle Direzioni Regionali, come già sopra rappresentato, di richiamare l'attenzione delle Amministrazioni sulla necessità che nel bando di gara e nella concessione di servizi non vengano impropriamente ed erroneamente richiamate ed applicate le disposizioni normative di cui al DPR n. 296 del 2005.

- c) cura e gestione dell'attività di riscossione del canone (emissione del modello F24 e delle eventuali successive richieste di pagamento, verifica circa la corresponsione delle somme dovute nel rispetto delle scadenze convenute e delle indennità di occupazione extra-contrattuale laddove sia carente il relativo atto).