

## MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

**DECRETO 8 ottobre 2012**

**Manutenzione degli immobili utilizzati dalle pubbliche amministrazioni. (12A13228)**

*(GU n. 296 del 20-12-2012)*

IL DIRETTORE GENERALE DELLE FINANZE  
del Ministero dell'economia e delle finanze

di concerto con

IL CAPO DEL DIPARTIMENTO  
per le infrastrutture, gli affari generali  
ed il personale del Ministero  
delle infrastrutture e dei trasporti

Visto il regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440, recante disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato;

Visto il regio decreto 23 maggio 1924, n. 827, concernente il regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 20 aprile 1994, n. 367, recante il regolamento di semplificazione delle procedure di spesa e contabili, ed in particolare l'art. 9;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 «Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10» il quale definisce il contratto di servizio energia quale atto contrattuale che disciplina l'erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, «Regolamento recante la disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale»;

Visto il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 «Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59», e in particolare gli articoli 41 e 42 che definiscono le funzioni e i compiti di spettanza statale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e l'art. 65 che definisce le funzioni attribuite all'Agenzia del demanio;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante il «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia»;

Visto l'art. 4, comma 2-ter, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, che concede in locazione all'Agenzia del demanio gli immobili in uso governativo, conferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare;

Visto il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»;

Visto il decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, recante

«Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE», il quale, al fine di contribuire al miglioramento della sicurezza dell'approvvigionamento energetico e alla tutela dell'ambiente attraverso la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra, stabilisce un quadro di misure volte al miglioramento dell'efficienza degli usi finali dell'energia sotto il profilo costi e benefici;

Visto l'art. 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, che attribuisce all'Agenzia del demanio il compito di elaborare un piano di razionalizzazione degli spazi sulla base delle previsioni triennali dei fabbisogni delle Amministrazioni statali;

Vista la legge 31 dicembre 2009, n. 196, recante la Legge di contabilita' e finanza pubblica;

Visto il decreto legislativo 30 giugno 2011, n. 123 recante la riforma dei controlli di regolarita' amministrativa e contabile e potenziamento dell'attivita' di analisi e valutazione della spesa, ed in particolare gli articoli 11 e seguenti;

Visto l'art. 8 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, avente ad oggetto «Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»;

Visto l'art. 12 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, avente a oggetto «Acquisto, vendita, manutenzione e censimento di immobili pubblici», cosi' come modificato e integrato dall'art. 27 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 che contiene disposizioni in merito alla manutenzione ordinaria e straordinaria, nonche' alla piccola manutenzione degli immobili di proprieta' dello Stato, utilizzati per finalita' istituzionali, e degli immobili di proprieta' di terzi utilizzati dalle Amministrazioni dello Stato di cui all'art. 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e successive modificazioni, incluse la Presidenza del Consiglio dei Ministri e le Agenzie, anche fiscali;

Visto il comma 10 del suddetto art. 12 che prevede che, con uno o piu' decreti di natura non regolamentare del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, sono definite, per l'attuazione dello stesso articolo, senza nuovi e maggiori oneri, le attivita' dei Provveditorati alle opere pubbliche e le modalita', i termini, i criteri e le risorse disponibili;

Visto l'art. 6, comma 6-ter, del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, recante norme finalizzate alla razionalizzazione dei beni pubblici e al contenimento della spesa;

Visto l'art. 3, comma 12, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, recante disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini, nonche' misure di rafforzamento patrimoniale delle imprese del settore bancario;

Ritenuto necessario dare attuazione alle previsioni dettate dall'art. 12, comma 10, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, cosi' come modificato e integrato dall'art. 27 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214;

Decreta:

## Art. 1

### Programmazione dei lavori: comunicazioni

1. Le Amministrazioni di cui all'art. 12, comma 2, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, comunicano all'Agenzia del demanio - Direzione generale e al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Direzione generale per l'edilizia statale e per gli interventi speciali, entro il 31 gennaio di ogni anno, per ogni singolo fabbricato utilizzato, o porzione di esso, o sua pertinenza, le previsioni triennali degli interventi edilizi, che si prevede di effettuare sugli immobili di proprietà dello Stato in uso alle stesse e sugli immobili condotti in locazione passiva ovvero utilizzati a qualsiasi titolo. Dette previsioni sono differenziate per gli interventi di «manutenzione ordinaria» di cui all'art. 3, comma 1, lettera a) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e per quelli di «manutenzione straordinaria» di cui all'art. 3, comma 1, lettere b), c), d), del citato D.P.R. n. 380 del 2001. Le predette Amministrazioni comunicano, altresì, entro il medesimo termine, a decorrere dal 1° gennaio 2013, quanto previsto dall'art. 12, comma 9, del suddetto decreto-legge, relativamente agli interventi di nuova costruzione come definiti all'art. 3, comma 1, lettera e) del predetto D.P.R. n. 380 del 2001.

2. Le modalità di predisposizione delle predette previsioni triennali, di trasmissione delle stesse e ogni altra indicazione di carattere operativo, sono stabilite da apposite linee guida redatte dall'Agenzia del demanio, sentito il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Direzione generale per l'edilizia statale e per gli interventi speciali, da emanarsi entro 45 giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

## Art. 2

### Programmazione dei lavori: redazione del piano triennale

1. Ai fini dell'assunzione delle decisioni di spesa relative agli interventi di cui all'art. 1, l'Agenzia del demanio - Direzione generale, anche sulla base delle comunicazioni di cui al medesimo articolo 1, sentito il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Direzione generale per l'edilizia statale e per gli interventi speciali, predispose un piano generale triennale di interventi edilizi volto al contenimento dei costi per la gestione e l'utilizzo degli immobili, anche attraverso interventi di efficientamento energetico, e, ove possibile, al recupero degli spazi interni degli immobili di proprietà dello Stato al fine di ridurre le locazioni passive.

2. Ai fini della redazione del piano generale triennale, l'Agenzia del demanio, sulla base di quanto previsto dall'art. 8, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, determina per ogni singolo fabbricato utilizzato, o porzione di esso, o sua pertinenza il massimale di spesa per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nella misura percentuale, prevista dal predetto decreto-legge n. 78 del 2010, del valore di mercato del fabbricato stesso, determinato anche sulla base delle rilevazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare. Fatte salve le eccezioni previste dalla normativa di riferimento, tali massimali, a livello di

singolo fabbricato, possono essere superati, con le modalita' di cui al comma 1 del menzionato art. 8, qualora sia data dimostrazione economico-finanziaria che tali interventi siano funzionali alla riduzione dei costi di gestione e di utilizzo degli immobili, ovvero si tratti di interventi di recupero edilizio, o di interventi che comportano una ottimizzazione degli spazi con conseguenti risparmi per locazioni passive, fermo restando il rispetto delle risorse di cui al successivo art. 4.

3. Sulla base delle previsioni triennali di cui all'art. 1, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Direzione generale per l'edilizia statale e per gli interventi speciali, coordinandosi con i Provveditorati alle opere pubbliche territorialmente competenti, entro e non oltre il 15 maggio di ogni anno, comunica all'Agenzia del demanio - Direzione generale le prioritari tecniche degli interventi riferite a un arco temporale triennale; valida i costi stimati dalle Amministrazioni e comunica contestualmente la disponibilita' dei Provveditorati territorialmente competenti a curare l'esecuzione degli interventi mediante gli operatori individuati dall'Agenzia del demanio. La mancata o parziale comunicazione da parte dei Provveditorati equivale a mancanza di disponibilita' a curare l'esecuzione degli interventi.

4. L'Agenzia del demanio, sulla base delle prioritari tecniche indicate dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Direzione generale per l'edilizia statale e per gli interventi speciali, tenuto anche conto delle informazioni acquisite ai sensi dell'art. 12, commi 7 e 9, del decreto-legge n. 98 del 2011, definisce il piano generale triennale degli interventi di cui al comma 1 che va aggiornato annualmente. L'Agenzia trasmette, tramite la suddetta Direzione generale, ai Provveditorati alle opere pubbliche territorialmente competenti, l'elenco annuale degli interventi inseriti nel Piano per i quali gli stessi hanno comunicato la disponibilita' a curarne l'esecuzione, previa sottoscrizione delle convenzioni quadro di cui all'art. 12 comma 5 del decreto-legge n. 98 del 2011.

### Art. 3

#### Modalita' di realizzazione degli interventi manutentivi

1. L'Agenzia del Demanio, in funzione di centrale di committenza degli interventi manutentivi sugli immobili in uso alle Amministrazioni di cui all'art. 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, ad esclusione degli immobili ubicati all'estero, stipula accordi quadro, riferiti ad ambiti territoriali predefiniti, con operatori specializzati nel settore individuati mediante procedure ad evidenza pubblica.

2. I Provveditorati alle opere pubbliche territorialmente competenti realizzano gli specifici interventi manutentivi previsti nelle Convenzioni quadro di cui all'art. 2, comma 4 del presente decreto, mediante la formalizzazione di contratti di appalto con gli operatori con cui l'Agenzia del demanio ha sottoscritto gli accordi quadro.

3. Per assicurare il coordinamento delle attivita' delle strutture coinvolte e al fine di conseguire i risultati previsti dal presente decreto, l'Agenzia del demanio stipula, entro il 31 dicembre 2012, un Protocollo d'Intesa con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Direzione generale per l'edilizia statale e per gli interventi speciali, senza nuovi o maggiori oneri a carico dello Stato, diretto a stabilire gli impegni e le modalita' di espletamento delle attivita', ivi compresi i servizi attinenti all'architettura e

all'ingegneria di cui agli articoli 90 e seguenti del decreto legislativo n. 163 del 2006, che il predetto Dicastero garantisce, per il tramite dei Provveditorati, in tempi predeterminati. Il Protocollo d'Intesa, tra l'altro, prevede e disciplina:

a) le modalita' di relazione tra l'Agenzia del demanio e l'ufficio, nell'ambito dei Provveditorati, deputato allo svolgimento delle attivita' affidate mediante le convenzioni quadro, al fine di assicurare il completo e costante monitoraggio degli interventi manutentivi;

b) le linee di programmazione generale del servizio prestato, nonche' le modalita' e i criteri per la determinazione e la ripartizione dell'ammontare da destinare all'erogazione degli incentivi e delle spese di carattere strumentale di cui all'art. 92 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e l'individuazione della quota di incarichi tecnici che possono essere affidati all'esterno;

c) le modalita' e i tempi per verificare gli impegni assunti dai Provveditorati alle opere pubbliche;

d) la convenzione quadro «tipo» che l'Agenzia intende utilizzare nei rapporti con i Provveditorati;

e) il supporto nelle procedure selettive degli operatori con cui stipulare gli accordi quadro;

f) il modello di contratto di appalto basato sugli accordi quadro stipulati dall'Agenzia del demanio e le relative modalita' di affidamento.

4. A decorrere dalla data in cui sono resi disponibili i fondi di cui all'art. 4 e nei limiti degli stessi l'Agenzia del demanio, con le specifiche convenzioni quadro di cui al comma 2 con i Provveditorati competenti, affida la gestione e la realizzazione degli interventi manutentivi, senza nuovi o maggiori oneri, specificando la tempistica e i dettagli degli interventi, nonche' la occorrente provvista finanziaria a valere sui due appositi fondi di cui all'art. 4.

5. Nel caso di grave ritardo, come definito nell'ambito del Protocollo d'Intesa di cui al comma 1, rispetto al cronoprogramma degli interventi da eseguire o di mancato adempimento, parziale o totale, degli impegni assunti da parte del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti con il Protocollo d'Intesa o da parte dei Provveditorati alle opere pubbliche con le singole convenzioni quadro, l'Agenzia del demanio ha facolta', previa diffida ad adempiere, di risolvere in tutto o in parte gli impegni sottoscritti, mediante formale comunicazione al Ministero o ai Provveditorati interessati.

6. Nei casi di risoluzione previsti dal comma che precede, ovvero in caso di mancata stipula delle convenzioni quadro, l'Agenzia del demanio assume la gestione diretta degli interventi.

7. I Provveditorati ovvero il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, possono fornire a richiesta dell'Agenzia, i servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria di cui agli articoli 90 e seguenti del decreto legislativo n. 163 del 2006, anche con riferimento agli interventi non realizzati per il loro tramite, fermo restando il riconoscimento degli incentivi di cui all'art. 92 del decreto legislativo n. 163 del 2006.

#### Art. 4

##### Risorse disponibili

1. A decorrere dal 1° gennaio 2013, gli stanziamenti per gli interventi manutentivi a disposizione delle Amministrazioni di cui all'art. 12, comma 2, lettere a) e b) del decreto-legge n. 98 del

2011, confluiscono in due appositi fondi, rispettivamente di parte corrente per le spese concernenti la manutenzione ordinaria e di conto capitale per le spese relative alla manutenzione straordinaria, istituiti nello stato di previsione della spesa del Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento delle finanze, utilizzati a copertura dei piani generali di intervento di cui all'art. 2. Le risorse necessarie alla costituzione dei predetti fondi derivano da corrispondenti riduzioni degli stanziamenti destinati alle spese di manutenzione di ciascuna Amministrazione, fatte salve le risorse iscritte sui capitoli 7754 e 7755 dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze, per l'anno 2013, e corrispondenti capitoli per gli anni successivi, che in relazione alle precipue finalita' perseguite continuano a rimanere a disposizione dell'Agenzia del demanio, sulla base delle comunicazioni di cui all'art. 2, comma 222, decimo periodo, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, nonche' sulla base delle informazioni assunte dall'Agenzia del demanio e trasmesse al Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato.

#### Art. 5

##### Contratti esclusi e non programmabili

1. Sono esclusi dal campo di applicazione del presente decreto gli interventi atti ad assicurare l'adeguamento alle disposizioni di cui al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e quelli di piccola manutenzione, che sono curati direttamente dalle Amministrazioni utilizzatrici degli immobili, anche se di proprieta' di terzi. Per interventi di piccola manutenzione devono intendersi: a) quelli necessari a seguito di un guasto imprevisto, la cui esecuzione sia indilazionabile e indispensabile per assicurare la funzionalita' dell'edificio; b) tutti i servizi di manutenzione periodica e riparazione finalizzati al mantenimento e alla verifica dell'efficienza degli impianti, ed alla prevenzione dei guasti, ascrivibili alla categoria 1 dell'allegato IIA del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 aventi a oggetto edifici; c) i lavori edili di manutenzione di importo unitario inferiore a € 5.000, importo che puo' essere aggiornato con determina del Direttore dell'Agenzia del demanio, sentito il Ragioniere generale dello Stato, in funzione al proficuo espletamento del sistema accentrato di manutenzioni. La spesa stimata massima di tali interventi deve essere preventivamente comunicata all'Agenzia del demanio entro il 31 gennaio. I dati di dettaglio del singolo intervento devono essere comunicati successivamente alla realizzazione dello stesso, entro il 31 dicembre.

2. Sono altresì esclusi gli interventi di manutenzione a carattere ordinario e straordinario compresi nei contratti di servizio energia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 e al decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, i quali sono autorizzati direttamente dalle Amministrazioni utilizzatrici degli immobili, anche se di proprieta' di terzi. Tali interventi devono essere comunicati all'Agenzia del demanio preventivamente, al fine del necessario coordinamento con le attivita' poste in essere dall'Agenzia medesima.

3. Gli interventi da effettuarsi con procedure di somma urgenza, ai sensi dell'art. 176 del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, sono attivati direttamente dalle Amministrazioni utilizzatrici e curati dai Provveditorati a valere sulle risorse appostate sugli specifici capitoli del bilancio dello Stato, destinati alle stesse Amministrazioni per le spese di piccola

manutenzione. Tali interventi sono comunicati all'Agenzia del demanio entro il 31 dicembre.

## Art. 6

### Gestione e controllo degli appalti

1. I contratti di appalto stipulati dai Provveditorati per le opere pubbliche a seguito degli accordi quadro di cui all'art. 3, comma 1, del presente decreto, sono sottoposti al controllo preventivo di regolarità amministrativa e contabile della competente Ragioneria territoriale dello Stato, ai sensi delle disposizioni di cui al capo I, titolo II, del decreto legislativo 30 giugno 2011, n. 123.

2. I Provveditorati per le opere pubbliche, a seguito dell'esito positivo dei controlli di cui al comma precedente, provvedono all'esecuzione degli interventi manutentivi. A tal fine, a valere sui fondi di cui all'art. 4, sono messe a disposizione del competente Provveditore per le opere pubbliche le risorse finanziarie, sulla base della documentazione relativa agli stati di avanzamento lavori, attraverso uno o più ordini di accreditamento, ai sensi dell'art. 9 del decreto del Presidente della Repubblica 20 aprile 1994, n. 367.

I Provveditori per le opere pubbliche presentano il rendiconto delle spese effettuate alla competente Ragioneria territoriale dello Stato, che procederà al riscontro con le modalità indicate al capo II, titolo II, del decreto legislativo 30 giugno 2011, n. 123.

## Art. 7

### Primo anno di applicazione

1. Per il triennio 2013-2015 le comunicazioni di cui all'art. 1 del presente decreto pervengono all'Agenzia del demanio e al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Direzione generale per l'edilizia statale e per gli interventi speciali entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul sito Internet dell'Agenzia del demanio, delle linee guida di cui al citato art. 1.

Il presente decreto sarà trasmesso ai competenti organi di controllo e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Roma, 8 ottobre 2012

Il direttore generale delle finanze  
del Ministero dell'economia e delle finanze  
Lapecorella

Il capo del dipartimento per le infrastrutture,  
gli affari generali ed il personale  
del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti  
Crocco

Registrato alla Corte dei conti il 10 dicembre 2012  
Ufficio di controllo sugli atti del Ministero dell'economia e delle finanze, registro n. 11 Economia e finanze, foglio n. 172

