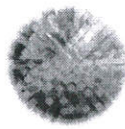


pub. entrate
Segret.



AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati

Roma, 7/11/2013
Prot. n. 2013/ 26580 /DMC

Alle Amministrazioni dello Stato
Loro sedi

E, p.c.
Al Direttore dell'Agenzia
Sede

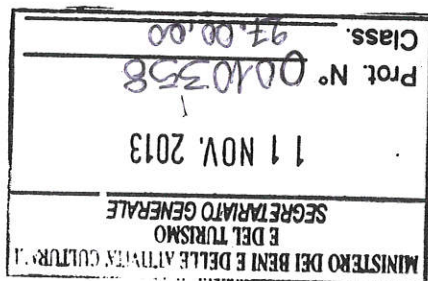
Al Ministero delle Infrastrutture
e dei Trasporti
Dipartimento per le Infrastrutture,
gli Affari Generali ed il Personale
Via Nomentana, n.2
00161 Roma

Ai Provveditorati Interregionali
per le Opere Pubbliche
Loro Sedi

Al Ministero dell'Economia e
delle Finanze –
Dipartimento delle Finanze
Via dei Normanni, 5
00184 Roma

Alla Direzione Centrale
Gestione Patrimonio
Immobiliare dello Stato
Sede

Alle Direzioni Regionali
Loro Sedi



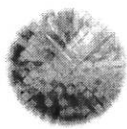
(Segue a nota prot. n. 34843 del 19/12/2012)

Oggetto: Sistema Accentrato delle Manutenzioni, c.d. "Manutentore Unico", di cui all'art. 12 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito nella Legge 15 luglio 2011, n. 111. Seguono Linee Guida.

Facendo seguito alle Linee Guida pubblicate nel sito internet della scrivente Agenzia in data 29/10/2012, si forniscono ulteriori istruzioni operative volte a chiarire/integrare/modificare taluni aspetti operativi inerenti il funzionamento del Sistema Accentrato delle Manutenzioni, che, in fase di prima attuazione del nuovo impianto gestionale, hanno evidenziato i maggiori profili di complessità applicativa.

Ai fini di una più agevole lettura, ciascuno degli argomenti trattati in questa sede sarà messo in relazione con la corrispondente parte delle attuali Linee Guida, ferma restando la pubblicazione, nel sito internet dell'Agenzia, di un unico documento organico (contenente,

PTM



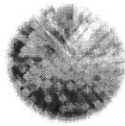
A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati

evidenziati in appositi riquadri gli elementi di novità qui esposti), che è, e rimane, il solo documento gestionale a cui le Amministrazioni dello Stato devono fare riferimento per il corretto espletamento della fase comunicativa dei propri fabbisogni manutentivi.

Prima di illustrare nello specifico gli aspetti di novità, non si può fare a meno di evidenziare alcune rilevanti criticità che, più in generale, hanno contrassegnato il funzionamento del Sistema nella sua fase di avvio, ed in particolare:

- La non tempestiva e capillare comunicazione delle novità operative di cui all'art. 12 da parte delle Amministrazioni Centrali interessate a tutti i propri Uffici periferici. Se detto fenomeno, almeno nelle dimensioni rilevate in fase di avvio, sia da ritenere superato, ad ogni modo preme invitare le Amministrazioni in indirizzo a fare in modo che qualsivoglia comunicazione inerente il Sistema venga tempestivamente veicolata verso le proprie articolazioni territoriali.
- La non corretta applicazione delle Linee Guida che ha frequentemente comportato una errata comunicazione dei fabbisogni con conseguente defaticante necessità di revisione in corso d'opera da parte di quest'Agenzia. Anche in questo caso s'invitano le Amministrazioni in indirizzo, in presenza di dubbi operativi, a porre, in via preventiva, apposito quesito alla scrivente (all'indirizzo e-mail dg.pianimanutentivi@agenziademanio.it ed a quello della corrispondente Direzione Regionale dell'Agenzia) per i profili gestionali ed al Provveditorato di riferimento per quelli più squisitamente tecnici.
- Il combinato effetto delle due anzidette criticità ha determinato l'esigenza di ampliare, in corso d'opera e più di una volta, le scadenze temporali delle diverse fasi operative (comunicazione, validazione e programmazione) del nuovo Sistema. Va da sé che bisognerà profondere ogni possibile sforzo affinché a partire dalle comunicazioni relative al triennio 2015 – 2017 vengano rispettate le scadenze previste dall'art. 12 e dal Decreto Interdirettoriale 8/10/2012 (31 Gennaio per la fase di comunicazione dei fabbisogni afferenti il triennio successivo e 15 Maggio per il completamento da parte dei Provveditorati della fase di validazione tecnica degli interventi comunicati) la cui piena osservanza si pone come elemento imprescindibile per la tempestiva realizzazione degli interventi.
- La limitata preventiva consultazione dei Provveditorati per le Opere Pubbliche per verificare se il fabbisogno manutentivo che s'intende comunicare sia concretamente necessario. I Provveditorati rivestono in tale ambito il fondamentale duplice ruolo di assistenza tecnica nei confronti delle Amministrazioni, ai fini della individuazione e programmazione delle reali esigenze manutentive, e di organo valutatore di tali esigenze, ai fini dell'individuazione di un primo ordine di priorità. Quanto maggiore sarà la sinergia tra Amministrazioni e Provveditorati, tanto migliori saranno i risultati, in termini di individuazione e finanziamento dei reali fabbisogni manutentivi da parte del Sistema Accentrato.

* * * * *



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati

Tutto ciò premesso, si forniscono le seguenti indicazioni :

a) **La finalità dell'art. 12:** *integra le Linee Guida – Cap. 1 Premessa pag. 6*

Definiti i ruoli dei Soggetti che operano nell'ambito del Sistema Accentrato delle Manutenzioni, occorre soffermare l'attenzione sulla connotazione programmatica insita nella norma di riferimento, in quanto rappresenta, unitamente all'istituzione dell'unico "Decisore di spesa", l'elemento di maggiore significatività nel conseguimento dell'obiettivo di razionalizzazione e contenimento dei costi gestionali di utilizzo degli immobili dello Stato.

In sostanza, la natura programmatica della norma è finalizzata a superare le precedenti dinamiche fondate più su criteri di estemporaneità del fabbisogno piuttosto che ad un reale mantenimento dell'immobile in una logica di gestione dell'"usura ordinaria".

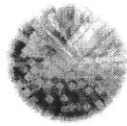
L'obiettivo è quello di introdurre nella gestione immobiliare dello Stato il concetto di manutenzione programmata che, sotto l'aspetto definitorio, significa eseguire gli interventi manutentivi in linea con i reali fabbisogni nascenti dall'ordinario ciclo di vita dell'immobile e secondo una tempistica predefinita.

Proprio in questa direzione, l'Agenzia del Demanio, non appena definite le occorrenti modalità operativo-gestionali, metterà a disposizione delle Amministrazioni i necessari strumenti e le metodologie relazionali tra i fabbisogni espressi ed i processi di manutenzione programmata. In tale contesto le Direzioni Regionali dell'Agenzia sono chiamate a svolgere ogni utile attività di raccordo e supporto tra i Provveditorati e le Amministrazioni interessate, per l'efficace e corretto funzionamento dell'intero sistema.

Frattanto, nel corso delle attività di verifica e validazione dei fabbisogni comunicati dalle Amministrazioni, è a tal fine riconosciuta ai Provveditorati la possibilità di disporre la modifica, l'integrazione, il raggruppamento, ovvero lo scarto in considerazione delle esigenze manutentive effettivamente sussistenti.

Ciascun Provveditorato, in particolare, secondo le proprie valutazioni, dovrà raggruppare gli interventi che eventualmente insistono su uno stesso immobile, anche se riconducibili ad Amministrazioni diverse, ricorrendo esigenze tecniche e/o funzionali tra gli interventi in analisi, al fine di ottimizzare da un punto di vista operativo ed economico l'esecuzione dei fabbisogni comunicati sul medesimo edificio.

L'attività di validazione tecnica dei Provveditorati, oltre a confermare nel merito l'intervento proposto dalla singola Amministrazione, ai fini della razionalizzazione della spesa e della gestione del lavoro, dovrà quindi auspicabilmente comportare il raggruppamento degli interventi proposti su uno stesso immobile anche da Amministrazioni diverse, fatti eventualmente salvi quegli interventi specialistici, connotati da un alto grado di autonomia, che non hanno interferenze con altre lavorazioni.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati

b) Individuazione del perimetro Soggettivo: *integra le Linee Guida par. 2.1 pag. 6*

L'individuazione delle Amministrazioni rientranti nel sistema del Manutentore Unico si pone come elemento di conoscenza indispensabile tenuto conto sia della sanzione di nullità prevista dalla norma di riferimento per gli eventuali contratti di manutenzione non affidati dall'Agenzia, sia dell'importanza strategica rivestita dal nuovo Sistema per il conseguimento di risparmi di spesa per il Bilancio dello Stato.

A seguito di apposito parere rilasciato dall'Ufficio Legislativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze, si precisa che sono esclusi dalla disciplina del Manutentore Unico **gli Organi Costituzionali** (Presidenza della Repubblica, Camera dei Deputati, Senato della Repubblica, Corte Costituzionale) e **di Rilievo Costituzionale** (Consiglio Nazionale dell'Economia e del Lavoro, Consiglio di Stato, Corte dei Conti, Consiglio Superiore della Magistratura, Consiglio Supremo di Difesa).

Resta invece inclusa la **Presidenza del Consiglio dei Ministri**, in quanto espressamente indicata tra le Amministrazioni elencate all'art. 12, comma 2 lett. a), del D.L. n. 98/2011.

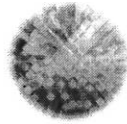
Altresì inclusa, in ossequio ad un ulteriore parere reso dall'Ufficio Legislativo del M.E.F., è **l'Amministrazione degli Archivi Notarili**, che se pur dotata di ordinamento e gestione finanziaria autonoma, è organicamente incardinata presso il Ministero della Giustizia ed in quanto tale ricompresa tra i destinatari dell'art. 12 del D.L. n. 98/2011.

Devono considerarsi inoltre esclusi dal Sistema Accentrato delle Manutenzioni, come confermato dalla Ragioneria Generale dello Stato, in quanto non rientranti nel novero delle Amministrazioni dello Stato:

- Università e Conservatori
- Enti Parco
- Enti di Ricerca (CNR, Istituto Nazionale Fisica Nucleare, ISFOL)
- Fondo UNRRA del Ministero dell'Interno
- Istituto Superiore della Sanità
- ISFOL
- Camere di Commercio
- Scuola Superiore della Magistratura (eccetto gli immobili concessi in uso direttamente al Ministero della Giustizia)

c) Edilizia penitenziaria *(Art. 12 comma 2 lett. a - ult. cpv): integra le Linee Guida par. 2.2 pag. 8*

In seguito alle modifiche apportate dalla Legge n. 221/2012, sono espressamente esclusi dal Sistema Accentrato delle manutenzione gli interventi effettuati all'interno di Istituti penitenziari, restando salve le risorse all'uopo attribuite al Ministero della Giustizia.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati

Trattandosi di esclusione oggettiva, rientrano invece nel Sistema Accentrato i fabbisogni del Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria del Ministero della Giustizia, riguardanti uffici aventi sede in immobili diversi dai penitenziari.

d) Edilizia giudiziaria (*L. 24 aprile 1941, n.392*): integra le Linee Guida par. 2.2 pag. 8

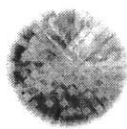
In merito alla problematica relativa agli immobili adibiti ad uso del Ministero della Giustizia occorre distinguere tra gli immobili reperiti dal Comune ed immobili di proprietà demaniale.

I primi, stante la previsione di cui all'art.1, comma 2, della L. 24 aprile 1941, n. 392, che attribuisce ai Comuni tutti gli oneri manutentivi, sono sicuramente da considerarsi esclusi dalle previsioni di cui all'art.12 del D.L. n. 98/2011.

Per gli immobili di proprietà dello Stato è invece espressamente previsto che le spese di manutenzione ordinaria e quelle relative alle piccole riparazioni competano sempre al Comune. Quanto poi alla manutenzione straordinaria, risulta necessario verificare, caso per caso, se siano stati sottoscritti con i Comuni atti di concessione ai sensi della Legge n. 390/1986 o del D.P.R. n. 296/2005 mediante fissazione di un canone ridotto con assunzione degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a cura dell'Ente locale.

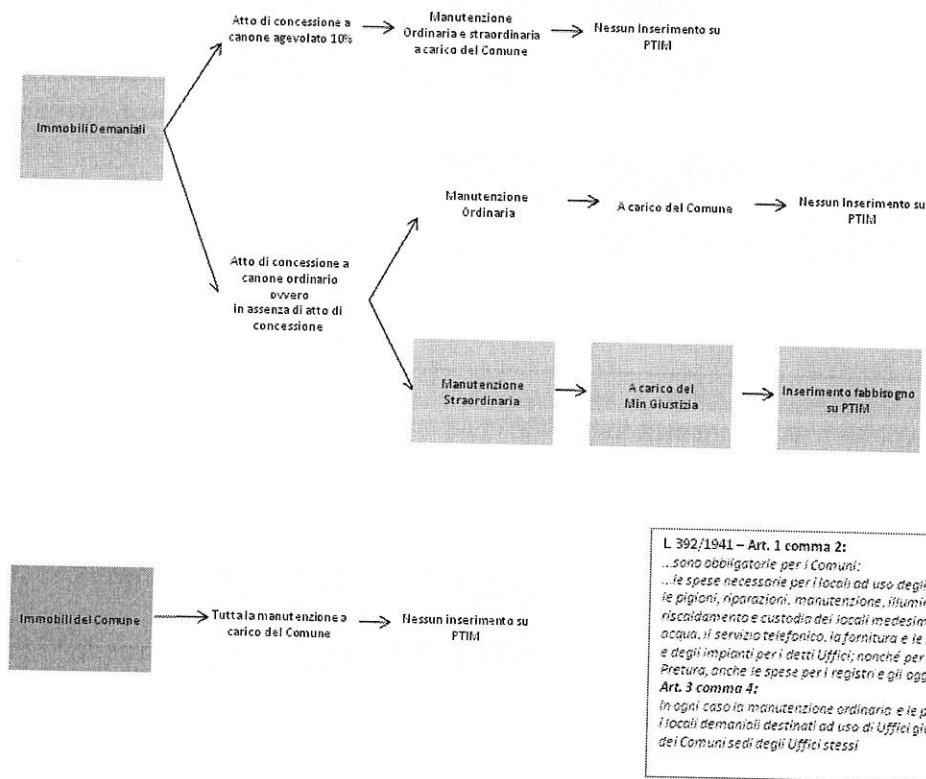
In presenza di un canone ridotto con relativa assunzione di tutti gli oneri manutentivi, gli interventi non dovranno essere gestiti nell'ambito del Sistema Accentrato.

Invece, ed è la maggior parte dei casi, ove non siano stati sottoscritti atti con dette agevolazioni, l'onere degli interventi di manutenzione straordinaria ricade sull'Amministrazione usuaria Ministero della Giustizia, che provvederà sulla base di quanto previsto dall'art. 12 del D.L. n. 98/2011.



AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati

Fabbisogni immobili ad uso Giustizia su PTIM (L. 392/1941)

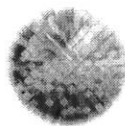


e) lavori edili di manutenzione < € 5.000: integra le Linee Guida par. 2.2 n. 5) pag. 10

Relativamente agli interventi di piccola manutenzione, resta fermo l'obbligo di comunicare esclusivamente la spesa annua complessiva prevista per gli interventi di valore inferiore unitariamente ad € 5.000, al netto dell'IVA (ad esempio, ove si prevedano nell'anno 10 lavori edili ciascuno pari a 3.000 euro, IVA esclusa, dovrà essere inserita la spesa complessiva di euro 30.000). Non deve quindi essere comunicato il dettaglio dei singoli interventi di valore inferiore alla menzionata soglia. Tale adempimento verrà effettuato a consuntivo mediante l'applicativo SIM.

f) Immobili appartenenti ai Fondi Immobiliari: modifica le Linee Guida par. 2.2 n. 8) pag. 11

Con riferimento agli immobili trasferiti al Fondo Immobili Pubblici (FIP) ed al Fondo Patrimonio 1 (P1), si precisa che la competenza del Sistema Accentrato delle Manutenzioni è limitata ai soli interventi di manutenzione ordinaria, tenuto conto che l'utilizzo di tali cespiti deve essere ricondotto all'ipotesi di cui all'art. 12, comma 2 lett. b), del D.L. n. 98/2011.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati

g) Interventi finanziati con Fondi speciali: *integra le Linee Guida par. 2.2 n. 9) pag. 11*

E' stato già evidenziato che nel caso di interventi finanziati con Fondi *ad hoc* o comunque previsti da specifiche disposizioni di Legge, gli stessi continuano ad essere realizzati direttamente dalle Amministrazioni dello Stato destinatarie del finanziamento.

Si richiama pertanto l'attenzione sull'importanza e sulla delicatezza di tale indicazione all'interno dell'applicativo PTIM in quanto, specificando sullo stesso una fonte di copertura diversa da quella "*Stanziamenti su fondi ex art. 12, c. 6, D.L. n. 98/2011*", l'Amministrazione assumerà la responsabilità (anche ai fini della eventuale sanzione di nullità prevista dall'art. 12, comma 7 del D.L. n. 98/2011) di escludere l'intervento dall'ambito di applicazione del Sistema Accentrato delle Manutenzioni. Conseguentemente, il fabbisogno non sarà oggetto di verifica e validazione da parte dei Provveditorati e non concorrerà alla formazione del Piano Generale. Residuano, in tal caso, i soli obblighi di comunicazione preventiva entro il 31 gennaio di ogni anno.

Si precisa che non costituisce "fondo *ad hoc*" l'ordinario stanziamento sui fondi disponibili sui capitoli di bilancio generici di propria competenza (quali ad es. quelli relativi alla piccola manutenzione) che comunque dovrebbero essere appositamente ridenominati dalla Ragioneria Generale dello Stato in conformità alla disciplina del Sistema Accentrato.

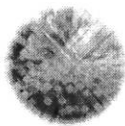
A tal proposito, si rammenta che tutti gli interventi di cui al comma 2, lettere a) e b) del menzionato art. 12 devono essere effettuati secondo le modalità previste dal Sistema Accentrato e per tale motivo i relativi stanziamenti sono stati trasferiti ai capitoli di spesa 3905 e 7753 gestiti dall'Agenzia del Demanio.

Pertanto, le risorse presenti nei capitoli di spesa generici di ciascuna Amministrazione non potranno essere più utilizzate per gestire autonomamente fabbisogni che rientrano, da un punto di vista oggettivo, nel Sistema Accentrato delle Manutenzioni, stante la menzionata declaratoria di nullità prevista per tutti gli interventi non direttamente affidati dall'Agenzia.

h) Interventi di adeguamento sismico: *integra le Linee Guida par. 2.2 n. 10) pag. 11*

Gli interventi di miglioramento e adeguamento sismico compresa la valutazione della relativa vulnerabilità devono essere considerati fattispecie escluse dal Sistema del "Manutentore Unico", in quanto atti ad assicurare l'adeguamento alle disposizioni in materia di sicurezza di cui al D.Lgs. n. 81/2008.

Il rapporto esistente tra interventi di adeguamento sismico e quelli atti ad assicurare l'adeguamento alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 81/2008 è stata recentemente confermata nell'ambito delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 74/2012, inerente gli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 in Emilia Romagna, ove all'art. 3 è disposto che "*il titolare dell'attività produttiva, in quanto responsabile della sicurezza dei luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs. 9/4/2008 n. 81 e s.m.i., deve acquisire.....*" nei casi di attività produttive svolte in edifici che presentano specifiche carenze strutturali, "*la certificazione di agibilità sismica rilasciata, a*



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati

seguito di verifica di sicurezza effettuata ai sensi delle norme tecniche vigenti, da un professionista abilitato, e depositare la predetta certificazione al Comune”.

Si precisa pertanto che la corretta imputazione, nell'applicativo PTIM di tali interventi è, all'interno della categoria “Finalità”, quella di “Adeguamento ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008” e non “Adeguamento normativo/messa a norma”.

Tali interventi pertanto non saranno oggetto di validazione da parte dei Provveditorati ed, in coerenza con l'art. 12, comma 2 lett. d, del D.L. n. 98/2011 saranno curati direttamente dalle Amministrazioni usuarie e finanziati con i fondi disponibili nei rispettivi bilanci.

Si precisa, invece, che gli interventi di ripristino a seguito di eventi sismici sono sottoposti a pieno titolo al Sistema Accentrato delle Manutenzioni avendo come finalità quella di “Adeguamento normativo/messa a norma” ovvero “Conservazione immobile”.

i) Interventi atti ad assicurare l'adeguamento alle disposizioni di cui al D.Lgs 9 aprile 2008, n. 81 di competenza del datore di lavoro: *integra le Linee Guida par. 2.2 n. 10) pag. 11*

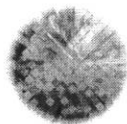
In coerenza con l'esclusione prevista per gli interventi riconducibili al D.Lgs. 81/2008, gli interventi necessari all'adeguamento a prescrizioni normative di impianti, ivi compresi gli interventi *ex novo*, volti a garantire la sicurezza, la salubrità e la salute degli ambienti di lavoro, anche individuati nell'ambito del Documento di Valutazione dei Rischi, devono essere considerati fattispecie escluse dal Sistema del manutentore unico.

j) Immobili non ancora in uso: *integra le Linee Guida par. 2.2 n. 11) pag. 11*

Sono sottoposti alla disciplina del Sistema Accentrato delle Manutenzioni soltanto gli immobili in uso governativo per i quali sia stato formalmente sottoscritto dalle Amministrazioni dello Stato un verbale di consegna ovvero apposito contratto se utilizzati in locazione passiva o a qualsiasi altro titolo equivalente (ad esempio in comodato d'uso). Non devono pertanto essere inseriti su PTIM fabbisogni relativi ad immobili non ancora consegnati in uso governativo, anche se è già nota la destinazione a futura sede/ufficio dell'Amministrazione, in quanto i relativi interventi potrebbero essere gestiti dall'Agenzia del Demanio a valere su fondi diversi da quelli del Sistema Accentrato delle Manutenzioni.

k) Immobili c.d. “Multi-tenant”: *integra le Linee Guida par. 3 pag. 15*

Nel caso di edifici interamente occupati da più Amministrazioni contemporaneamente, oltre ai fabbisogni propri di ciascuna Amministrazione, anche gli interventi sulle parti comuni o che comunque interessino l'intero immobile devono essere sempre comunicati da tutte le Amministrazioni, in proporzione alla propria quota di occupazione, specificando in tal caso nel campo “Note” dell'applicativo PTIM che trattasi di intervento pro quota. Ciò anche al fine di consentire il controllo del limite di cui all'art. 2, comma 618, della L. 244/2007, come modificato dall'art. 8, comma 1, del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati

Ove invece la proprietà dell'immobile non sia interamente statale, il fabbisogno, contestualmente alla comunicazione su PTIM, dovrà inoltre essere segnalato mediante apposita comunicazione all'Agenzia, trasmessa o anticipata all'indirizzo e-mail dg.pianimanutentivi@agenziademanio.it, dovendo essere fornite istruzioni caso per caso ai fini dell'individuazione delle modalità dell'eventuale finanziamento dell'intervento, in considerazione dell'estensione della quota di proprietà privata.

l) Procedura (inserimento interventi): *integra le Linee Guida par. 3 pag. 12*

A partire dalla comunicazione dei fabbisogni per il triennio 2015-2017, ai fini delle comunicazioni sull'applicativo informatico PTIM, le Amministrazioni non dovranno inserire *ex novo* gli stessi interventi già inseriti per gli anni precedenti che seppure validati dai Provveditorati non hanno trovato accoglimento all'interno del Piano Generale.

Questi ultimi, infatti, verranno riproposti automaticamente dall'applicativo informatico PTIM ai Provveditorati, esclusivamente ai fini della riattribuzione di un ordine di priorità in relazione alla nuova annualità a cui afferiscono. Ove invece l'Amministrazione intenda rinunciare al fabbisogno (ad es. perché venuta meno l'esigenza in seguito al trasferimento dell'ufficio in altro immobile), dovrà inviare, entro il 31 gennaio di ogni anno, apposita comunicazione all'Agenzia, trasmessa o anticipata all'indirizzo e-mail dg.pianimanutentivi@agenziademanio.it.

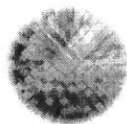
Gli interventi scartati (di cui verrà data alle Amministrazioni evidenza, all'interno dell'applicativo PTIM), invece, potranno essere eventualmente nuovamente inseriti, con le opportune modifiche che tengano conto delle motivazioni dello scarto addotte dai Provveditorati.

m) Procedura (revisione del Piano Generale): *integra le Linee Guida par. 3 n. 5) pag. 13*

Si precisa che il Piano Generale potrà essere oggetto di revisione in corso d'anno, sentiti i Provveditorati per le Opere Pubbliche, in caso di variazioni sulle disponibilità economiche presenti sui Fondi di pertinenza ovvero nel caso di sopravvenute esigenze manutentive considerate prioritarie rispetto ad uno o più interventi inseriti nel Piano ma non ancora affidati agli operatori con cui l'Agenzia ha stipulato gli Accordi Quadro.

n) Procedura (Accordi quadro): *integra le Linee Guida par. 3.4 pag. 13*

Si rammenta che, per effetto delle disposizioni recate dal D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135, il ricorso agli operatori individuati con gli accordi quadro risulta obbligatorio non solo per l'esecuzione degli interventi richiesti dalle Amministrazioni rientranti nel perimetro della procedura accentrata qui descritta, ma anche per i restanti interventi gestiti direttamente dal Ministero della Difesa e dal Ministero



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati

per i Beni e le Attività Culturali. Restano, invece, esclusi da tale obbligo gli interventi sugli immobili ubicati all'estero relativi al Ministero per gli affari esteri.

Il ricorso a tali operatori è invece escluso per l'esecuzione degli interventi, pur comunicati su PTIM, non rientranti nel Sistema Accentrato delle Manutenzioni (piccola manutenzione, somma urgenza, D.Lgs. 81/2008 etc.).

o) PTIM (Tipologia di intervento): *integra le Linee Guida par. 4 n. 5 pag. 18*

Con riguardo alle richieste di interventi su immobili in Locazione Passiva, si ricorda che, di norma, su tali beni è ammessa la sola manutenzione ordinaria, salvo diverso accordo o disposizione contenuti nel singolo contratto di locazione.

In quest'ultimo caso, fermo restando che l'Agenzia si riserva di verificare la correttezza dell'imputazione al Sistema Accentrato delle Manutenzioni, si precisa che all'interno della maschera relativa alla comunicazione del fabbisogno su PTIM, ove venga inserito un intervento qualificabile come "Manutenzione Straordinaria", sarà necessario allegare, tra i documenti, il contratto di locazione contenente l'indicazione della statuizione che prevede l'onere manutentivo a carico del conduttore.

In difetto di tale adempimento il fabbisogno non sarà considerato ai fini della successiva attività di validazione da parte del Provveditorato, risultando indispensabile per verificare le specifiche previsioni contrattuali ai sensi dell'art. 12, comma 2 lett. b), del D.L. n. 98/2011.

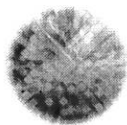
Tali modalità dovranno inoltre essere seguite in tutte le altre diverse ipotesi in cui l'utilizzo del bene avvenga in base ad un diritto diverso dalla proprietà (quale ad es. il comodato) e l'onere manutentivo non sia attribuibile al proprietario secondo quanto previsto dalla legge o dal singolo contratto.

p) Figura del Building manager: *integra le Linee Guida par. 4, punto 1) pag. 17*

L'individuazione di un Building manager discende dall'esigenza di avere un punto di contatto che abbia conoscenza delle vicende che interessano l'immobile e che possa interagire in fase di esecuzione con i Referenti dell'Agenzia e del Provveditorato. Al tal fine, ove possibile in relazione alle professionalità presenti presso ciascuna Amministrazione, sarebbe auspicabile che il soggetto designato abbia adeguate competenze tecniche.

q) Campo "Dettaglio interventi": *integra le Linee Guida par. 4 n. 6) pag. 18*

Onde agevolare le attività dei Provveditorati e dell'Agenzia, è fondamentale fornire una descrizione puntuale dell'intervento che, sebbene sintetica, ne faccia comprendere l'utilità ai fini dell'eventuale inclusione nel Piano Generale. Fabbisogni descritti in maniera eccessivamente generica potrebbero essere infatti scartati per indeterminatezza, non essendo ammesso l'inserimento di un fabbisogno generico a copertura di esigenze non ancora concretizzatesi.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Centrale Manutenzione, Contratti e Beni Confiscati

r) **"Importo previsto lavori"**: integra le Linee Guida par. 4, num. 13) pag. 20

Si rammenta che in tale campo l'Amministrazione deve indicare l'importo determinato nel calcolo estimativo per l'intervento. Considerata l'esclusione per gli interventi di piccola manutenzione, possono essere inseriti solo importi pari ovvero superiori a 5.000 euro, al netto d'I.V.A..

s) **"Importo Quadro economico"**: integra le Linee Guida par. 4, n. 14) pag. 20

Si evidenzia che tale importo non può mai essere inferiore o uguale a quello indicato nel campo *"Importo previsto lavori"*, in quanto comprende oltre le somme relative a quest'ultima voce, anche ulteriori oneri quali IVA, oneri per la sicurezza, somme a disposizione etc.

t) **"Allegati"**: integra le Linee Guida par. 4, n. 15) pag. 20

Inserire i file in formato *cad* (ad esempio *dwg* o *dxf* di Autocad o *software* similari) o *pdf* relativi all'intervento manutentivo che si sta inserendo a sistema (planimetrie, relazioni, computi metrici etc). Inserire inoltre la planimetria (nei medesimi formati) del piano o dei piani relativi all'immobile ovvero all'occupazione. A tal fine è sufficiente anche l'inserimento delle planimetrie dei piani d'evacuazione obbligatori per legge e necessariamente in possesso dell'Amministrazione.

* * * * *

In considerazione dell'importanza strategica attribuita al Sistema Accentrato delle Manutenzioni, si raccomanda la scrupolosa osservanza di quanto previsto nelle Linee guida, di cui fanno parte le prescrizioni riportate nel presente documento, nonché l'attenta cura nello svolgimento delle attività assegnate, restando certi che i comuni sforzi consentiranno il più proficuo funzionamento del nuovo Sistema, onde conseguire gli sfidanti obiettivi assegnati dal Legislatore, contribuendo alla razionalizzazione ed all'efficientamento delle spese manutentive degli immobili pubblici.

Il Direttore Centrale
Bruno Fimmanò

INTERVENTI MANUTENTIVI		Decisione spesa	Obbligo utilizzo accordi quadro	Obbligo comunicazione	
				PTIM (ex ante)	SIM (ex post)
Ambito soggettivo	Amministrazioni dello Stato ex art. 1, c. 2, D. Lgs. 165/2001	Agenzia del Demanio	Sì	Sì	NO
	- MIBAC	MIBAC	Sì	Sì	Sì
	- DIFESA	DIFESA	Sì	Sì	Sì
	- MAE (beni esteri)	MAE (beni esteri)	NO	NO	NO
Ambito oggettivo	Interventi a seguito di guasto	Amministrazione interessata	NO	NO	Sì
	Servizi di manutenzione periodica e riparazione	Amministrazione interessata	NO	NO	Sì
	Interventi < 5.000 euro	Amministrazione interessata	NO	Sì	Sì
	Nuove costruzioni	Amministrazione interessata	NO	NO	NO
	Ampliamento	Amministrazione interessata	NO	Sì	Sì
	Contratti energia	Amministrazione interessata	NO	Sì	Sì
	Somma urgenza	Amministrazione interessata	NO	NO	Sì
	Immobili FIP e P1 (solo Manutenzione ordinaria)	Agenzia del Demanio	Sì	Sì	Sì
	Fondi speciali	Amministrazione interessata	NO	Sì	Sì
	D. Lgs. 81/2008	Amministrazione interessata	NO	Sì	Sì
	Immobili non in uso	Agenzia del Demanio	NO	NO	NO
	Fondi competenza anteriore 2013	Amministrazione interessata	NO	NO, solo se se appaltati ante 2013	Sì