



Ufficio Legislativo e Legale
della Presidenza della Regione Siciliana

Prot. n. 12126 /41.11.2016 06 GIU. 2016 Pos. Coll. e Coord. n. 10

Assessorato Regionale dell'Economia
Dipartimento Regionale Finanze e Credito
Servizio Demanio
(rif. nota 6375 del 25.03.2016)

OGGETTO: *L.R. n.9 del 15/05/2013 art.27 – Revisione canone locazione immobile sito in Ragusa via Ugo la Malfa n. 8 sede di Uffici Regionali. - Ditta PETRA .*

1. Con la nota in riferimento si rappresenta che l'immobile in oggetto, concesso in locazione passiva alla Regione siciliana per essere adibito a sede degli uffici dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura (IPA) di Ragusa, faceva parte originariamente del Fondo Immobiliare Regionale Pubblico (F.I.P.R.S.), ed in seguito è stato venduto ad una società a responsabilità limitata (Petra Immobiliare s.r.l.), subentrata *“in tutti i diritti gli obblighi nascenti o derivanti dal rapporto di locazione”*. Nell'ambito delle disposizioni contenute nella legge regionale 15 maggio 2013, n. 9, art. 27, si è posta la necessità di rivedere il canone di locazione.

Detta norma, ai fini del contenimento della spesa pubblica, stabilisce che i relativi importi di riferimento *“... non possono essere superiori, in termini di euro per metro quadrato all'anno, rispetto a quanto riportato nelle rilevazioni realizzate dall'Osservatorio sul mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio, con riferimento al valore medio degli affitti degli immobili ad uso ufficio per ciascun comune della Sicilia, incrementato del 10 per cento”*.

Nella nota che si riscontra si evidenzia che per la rideterminazione del suddetto canone *“è stato interessato il Dipartimento regionale tecnico”*, che, tuttavia, non ha esitato la richiesta *“attese le osservazioni formulate dalla Petra Imm.re”*.

Quest'ultima *“ha eccepito la non applicabilità della riduzione dei canoni di locazione agli immobili di proprietà dei Fondi comuni di investimento e di quelli di proprietà di terzi aventi causa da detti fondi, ai sensi dell'art. 389 della L.147/2014”* (rectius art. 1, comma 389, L.n. 147/2013).

In via cautelativa, comunque, sono stati effettuati i pagamenti del canone fatto salvo il conguaglio eventualmente derivante dalla verifica della applicabilità dell'art. 1, comma 389, della legge n. 147/2013.

Dovendo, pertanto, essere assunto l'impegno di spesa del canone di locazione per l'anno in corso, *“si chiede di esprimere apposito parere riguardo l'applicabilità per il caso in esame dell'art. 27 della l.r. 9/2013”*, ovvero l'esenzione disposta dall'art. 1, comma 389, della legge 27 dicembre 2013, n. 147.

2. Con l'art. 27¹ della l.r. 9 del 15.5.2013 il legislatore regionale - al dichiarato fine di contenere la spesa pubblica - ha fissato un tetto massimo per i canoni di locazione passiva stipulati dalla Regione.

La limitazione introdotta riguarda i canoni relativi ai contratti nuovi e a quelli in fase di rinnovo, mentre, per quelli in corso, la riduzione del canone, in caso di locazione superiore al corrispondente valore OMI incrementato del 10 per cento, si inserisce

¹ **L.R. 15-5-2013 n. 9**

Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2013. Legge di stabilità regionale. **Art. 27 Riduzione dei costi degli affitti.**

1. Ai fini del contenimento della spesa pubblica, con riferimento ai contratti di locazione passiva stipulati dalla Regione, compresi quelli concessi in uso gratuito a terzi, anche per finalità istituzionali, dagli enti pubblici non economici sottoposti a vigilanza e/o controllo della Regione e dalle società a totale o maggioritaria partecipazione regionale, i relativi canoni di locazione non possono essere superiori, in termini di euro per metro quadrato all'anno, rispetto a quanto riportato nelle rilevazioni realizzate dall'Osservatorio sul mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio, con riferimento al valore medio degli affitti degli immobili ad uso ufficio per ciascun comune della Sicilia, incrementato del 10 per cento.

2. Le disposizioni del comma 1 si applicano ai nuovi contratti e a quelli in fase di rinnovo, per i quali il nuovo canone non può comunque essere superiore a quello stabilito nel contratto in scadenza.

3. La riduzione del canone di locazione, in caso di canone superiore al corrispondente valore OMI incrementato del 10 per cento, si inserisce automaticamente nei contratti in corso ai sensi dell'articolo 1339 del codice civile, anche in deroga alle eventuali clausole difformi apposte dalle parti, salvo il diritto di recesso del locatore.

4. I risparmi conseguiti dalle società partecipate e dagli enti pubblici non economici sottoposti a vigilanza e/o controllo della Regione sono acquisiti al bilancio della Regione.

5. Ai fini del rispetto del presente articolo, per quanto riguarda i contratti di locazione passiva stipulati dalla Regione, la Ragioneria generale della Regione è incaricata di predisporre entro 60 giorni dalla data di approvazione della presente legge un apposito elenco degli immobili locati ad un canone superiore a quello previsto dal comma 1. Tale elenco è inviato entro la medesima data alla Presidenza della Regione, alla Corte dei conti e all'Agenzia delle entrate, sede regionale, nonché pubblicato sul sito istituzionale dell'Assessorato regionale dell'economia, indicando costo di locazione, dimensione in metri quadrati dell'immobile, tipologia dell'immobile e dati identificativi della proprietà.

6. Gli enti pubblici non economici sottoposti a vigilanza e/o controllo della Regione e le società a totale o maggioritaria partecipazione regionale sono tenuti al rispetto degli obblighi di cui al comma 5.

7. Al fine di non arrecare danno al funzionamento degli uffici, le amministrazioni che si trovino, in caso di recesso del locatore, nell'impossibilità di applicare le disposizioni dei commi 1, 2 e 3, provvedono tempestivamente ad individuare un'adeguata soluzione immobiliare alternativa nel rispetto della normativa vigente, previa verifica con la Ragioneria generale della Regione di eventuali immobili disponibili.

automaticamente nel contratto, ai sensi dell'art. 1339 c.c.², “*anche in deroga alle eventuali clausole difformi apposte dalle parti, salvo il diritto di recesso del locatore*”.

L'art. 1, comma 389³, della legge n. 147 del 27.12.2013, invocato dalla società Petra s.r.l., stabilisce, invece, che ai contratti di locazione di immobili di proprietà di fondi comuni di investimento immobiliare (costituiti ai sensi dell'art. 4 del D.L. n. 351/01) o di terzi aventi causa da detti fondi, non si applica la disciplina dettata dal comma 388 dello stesso articolo 1⁴.

La Petra Immobiliare s.r.l., come riferito, ritenendo di rientrare in tale ultima categoria, avrebbe eccepito la non applicabilità ad essa della riduzione del canone di locazione.

3. Sulla deroga prevista dall'art. 1, comma 389, della legge n. 147/2013, al precedente comma 388, si rileva che il comma 388, riportato in nota, regola il procedimento per rinnovare i contratti di locazione passiva a carico delle Amministrazioni pubbliche.

Esso prevede:

- a) la richiesta di nulla osta all'Agenzia demanio, che lo rilascia previa verifica della insussistenza di immobili demaniali disponibili;
- b) la verifica del rispetto dei prezzi di mercato.

Di contro, nell' ipotesi di locazione passiva avente ad oggetto un immobile di proprietà di un fondo comune di investimento, istituito in applicazione al D.L. n. 351/01, il procedimento non è applicabile, ed è necessario solo, per poter procedere al rinnovo di tutti i rimanenti contratti di locazione passiva.⁵

² 1339 codice civile. Inserzione automatica di clausole.

Le clausole, i prezzi di beni o di servizi, imposti dalla legge [o da norme corporative] (1), sono di diritto inseriti nel contratto, anche in sostituzione delle clausole difformi apposte dalle parti [c.c. 1419, 1679, 1815, 1932, 2066, 2077, 2554, 2936].

³ Comma 389, art.1, L. 147 del 27.12.2013

389. Le disposizioni del comma 388 del presente articolo non si applicano per i contratti di locazione di immobili di proprietà dei fondi comuni di investimento immobiliare già costituiti ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modificazioni, nonché degli immobili di proprietà dei terzi aventi causa da detti fondi, per il limite di durata del finanziamento degli stessi fondi.


⁴ Il Comma 388 prevede, “*Anche ai fini della realizzazione degli obiettivi di contenimento della spesa, i contratti di locazione di immobili stipulati dalle amministrazioni individuate ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, e successive modificazioni, non possono essere rinnovati, qualora l'Agenzia del demanio, nell'ambito delle proprie competenze, non abbia espresso nulla osta sessanta giorni prima della data entro la quale l'amministrazione locataria può avvalersi della facoltà di comunicare il recesso dal contratto. Nell'ambito della propria competenza di monitoraggio, l'Agenzia del demanio autorizza il rinnovo dei contratti di locazione, nel rispetto dell'applicazione di prezzi medi di mercato, soltanto a condizione che non sussistano immobili demaniali disponibili. I contratti stipulati in violazione delle disposizioni del presente comma sono nulli*”.

⁵ Nello stesso senso era la precedente disciplina statale emanata in materia (D.L. 6 luglio 2012, n. 95 convertito in legge 7 agosto 2012 n. 135), entrata in vigore antecedentemente alla legge regionale 15 maggio 2013, n. 9.

L'art. 3, comma 4, del suddetto decreto legislativo dispone, infatti, che “*Ai fini del contenimento della spesa pubblica, con riferimento ai contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili a uso istituzionale stipulati dalle Amministrazioni centrali, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, ... i canoni di locazione sono ridotti a decorrere dal 1° luglio 2014 della misura del 15 per cento di quanto attualmente*

Ciò premesso, la Regione siciliana, nell'ambito delle prerogative correlate all'esercizio della potestà legislativa di competenza, ha espressamente normato la fattispecie in esame e, con l'art. 27 della l.r. n. 9/2013, ha dettato una disciplina in parte difforme da quella statale, non prevedendo, tra l'altro, la deroga per i fondi comuni di investimento immobiliare in argomento, prefiggendosi comunque l'obiettivo principale del contenimento della spesa pubblica, e di conseguire, verosimilmente, ulteriori risparmi. Ne consegue che, la fattispecie in esame è disciplinata dalla specifica normativa regionale, (art. 27 della l.r. 9/2013 e che non opera quindi l'esenzione disposta dall'art. 1, comma 389, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, nonché dal comma 8 dell'art. 3 del D.L. n. 95/2012).

Valuterà, in ogni caso, codesto Dipartimento l'opportunità di estendere la presente consultazione anche all'Avvocatura distrettuale dello Stato, atteso che la riduzione del canone di locazione, sul contratto in corso, potrebbe portare al sorgere di un possibile contenzioso con la parte locatrice dell'immobile in argomento.

Nei termini che precedono viene reso il parere richiesto.

Ai sensi dell'art. 15 del regolamento approvato con D.P. Reg. 16 giugno 1998, n. 12, lo Scrivente acconsente alla diffusione del presente parere in relazione ad eventuali domande di accesso, presso codesto Dipartimento, inerenti al medesimo.

Si ricorda poi che, in conformità alla circolare presidenziale n.16586/66.98.12 dell'8 settembre 1998, trascorsi 90 giorni dalla data di ricevimento del presente parere, senza

giugn
SA
corrisposto... A decorrere dalla data dell'entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto la riduzione di cui al periodo precedente si applica comunque ai contratti di locazione scaduti o rinnovati dopo tale data. La riduzione del canone di locazione si inserisce automaticamente nei contratti in corso ai sensi dell'articolo 1339 c.c., anche in deroga alle eventuali clausole difformi apposte dalle parti, salvo il diritto di recesso del locatore ...".

Il successivo comma 7 prevede che "... le previsioni di cui ai commi da 4 a 6 si applicano altresì alle altre amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, in quanto compatibili. Le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano possono adottare misure alternative di contenimento della spesa corrente al fine di conseguire risparmi non inferiori a quelli derivanti dall'applicazione della presente disposizione".

Il comma 8, stabilisce, inoltre che "Le presenti disposizioni non trovano applicazione ai fondi comuni di investimento immobiliare già costituiti ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, nonché agli aventi causa da detti fondi per il limite di durata del finanziamento degli stessi fondi".

La normativa sopra riportata, applicabile alle Amministrazioni centrali dello Stato, prevede, quindi, la riduzione del canone del 15% sia per i contratti in corso, sia per i contratti scaduti o rinnovati a decorrere dalla data di conversione del medesimo decreto.

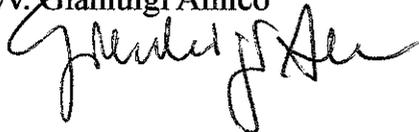
Il richiamo finale stigmatizza che le Regioni possono adottare misure alternative di contenimento della spesa corrente, al fine di conseguire risparmi non inferiori a quelli derivanti dalla stessa disposizione.

che codesta Amministrazione ne comunichi la riservatezza, lo stesso potrà essere inserito nella banca dati dello scrivente Ufficio.

Avv. Marina Mielei



Avv. Gianluigi Amico



L'Avvocato Generale
(cons. Romeo Palma)

