Repubblica Italiana
REGIONE SICILIANA

Ufficio Legislativo e Legale
della Presidenza della Regione Siciliana

Prot. n. 8489 / 32.2018.11 del 20 Aprile 2018 Pos. Coll. e Coord. n.2.

Oggetto: Immobile destinato a Residenza Universitaria "Domus Kore" di Enna – Quesito

Assessorato dell'Istruzione della formazione professionale
Dipartimento dell'Istruzione della formazione professionale
Servizio allo studio, buono scuola e assistenza alunni svantaggiati
Palermo
(Rif. Prot. 20921 del 29 marzo 2018)

1. Con la nota in riferimento, viene posta in rilievo un'articolata fattispecie afferente le refluenze connesse *"alla liceità del regime di locazione e/o acquisto dell'immobile per residenze universitarie di proprietà della Provincia Regionale"*.
Viene riferito al riguardo che l'ERSU di Enna *"persegue i compiti istituzionali in materia di diritto allo studio universitario agli studenti dell'Università degli Studi di Enna, KORE"*.
Il predetto ente regionale non dispone di un proprio patrimonio immobiliare da adibire a strutture residenziali per gli studenti e, nel caso sottoposto all'attenzione dello scrivente, si avvale di un immobile, precedentemente oggetto di contratto di comodato, condotto in locazione, di proprietà della Provincia Regionale di Enna.
Vengono quindi trasmesse, in uno alla copiosa documentazione, alcune considerazioni dell'ERSU di Enna che, sostanzialmente, nel sollevare dubbi sulla *"liceità del regime di locazione", chiede "di fare chiarezza sull'eventuale indebito esborso finanziario (...) e di valutare un'eventuale richiesta di scioglimento del contratto di locazione"*.
Codesto Assessorato è dell'avviso che *"fermo restando le valutazioni che codesto Ufficio vorrà indicare in merito all'eventuale richiesta di scioglimento del superiore contratto di locazione, tale contratto è vigente ed il Tribunale di Enna (...) ha emesso la propria sentenza di provvisoria esecuzione del decreto opposto, cui ha fatto seguito il procedimento di opposizione ancora in corso con udienza fissata dal Tribunale di Enna in data 25/10/2018"*.

2. In ordine alla consultazione richiesta, si osserva quanto segue.

Preliminarmente si ritiene opportuno rilevare che lo scrivente Ufficio, ai sensi del D.P.Reg. n. 70 del 28 febbraio 1979, adempie istituzionalmente compiti di assistenza legale su

Q94 GA

specifici quesiti di diritto o interpretazioni normative e rappresentanza in giudizio nei confronti degli Organi di amministrazione attiva regionale, con esclusione di qualsivoglia controllo sull'attività dagli stessi posta in essere, la cui valutazione *ex post* determinerebbe implicitamente non solo una verifica di legittimità sugli atti, ma soprattutto un accertamento di merito sulle decisioni adottate ed ascritte esclusivamente all'organo competente che le ha assunte.

Per altro verso, non può non rilevarsi come la richiesta di parere attenga più a valutazioni di ordine economico/amministrativo che a dubbi interpretativi di specifiche disposizioni di legge, vieppiù in ragione della pendenza di giudizi di accertamento innanzi l'Autorità Giudiziaria.

Poste le superiori premesse, si ritiene, tuttavia, di poter fornire taluni chiarimenti giuridici di carattere generale, con specifico riferimento al contratto di comodato ed alle ipotesi di scioglimento del vincolo contrattuale locatizio, e ciò al fine i consentire a codesto richiedente la valutazione di ogni utile decisione di competenza, anche in considerazione dell'attività cui è istituzionalmente preposto con riferimento alla tutela del diritto allo studio.

L'articolo 1803 del codice civile, definisce il comodato come *"il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile affinché se ne serva per un tempo e per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito"*.

L'articolo 1809 c.c. disciplina le ipotesi di restituzione della cosa oggetto di comodato, prevedendo che *"il comodatario è obbligato a restituire la cosa alla scadenza del termine convenuto o, in mancanza di termine, quando se ne è servito in conformità del contratto. Se però, durante il termine convenuto o prima che il comodatario abbia cessato di servirsi della cosa, sopravviene un urgente e impreveduto bisogno al comodante, questi può esigerne la restituzione immediata"*.

L'articolo 1810 c.c. prevede che *"e non è stato convenuto un termine né questo risulta dall'uso a cui la cosa doveva essere destinata, il comodatario è tenuto a restituirla non appena il comodante la richiede"*.

Le disposizioni richiamate, definiscono quindi il contatto di comodato in ragione di due peculiarità:

- la sua gratuità
- la possibilità di uno scioglimento del vincolo a semplice richiesta del comodante.

Il contratto di comodato (e non soltanto quello c.d. precario contemplato dall'art. 1810 c.c., e cioè quello senza determinazione di durata), non garantisce la disponibilità della cosa concessa in uso per un tempo certo e definito, poiché il concedente (art. 1809 c.c., secondo comma) può esigere la restituzione anticipata rispetto al termine convenuto qualora sopravvenga per esso un urgente ed imprevisto bisogno, concretandosi la possibilità di recesso anche a fronte di bisogni non gravi e financo prevedibili.

Quanto al contratto di locazione e alla sua presunta "illiceità", e nei limiti della già rilevata incompetenza dello scrivente Ufficio ad esprimere valutazioni che trascendono gli specifici compiti istituzionali, può osservarsi che la presenza di un vincolo contrattuale, così come

l'osservanza delle singole clausole che lo contraddistinguono, obbliga le parti all'integrale adempimento delle obbligazioni assunte, ed in tal senso, ogni valutazione circa la "legittimità" delle stesse, come pure quella relativa alla convenienza economica, andrebbe effettuata *ex ante*, salvi i casi espressamente previsti dalla legge in ragione delle mutate condizioni di talune circostanze (impossibilità sopravvenuta, eccessiva onerosità dell'adempimento, illiceità di una clausola determinate) che, tuttavia, sembrano estranee alla fattispecie oggetto di parere.

Pertanto, non può che suggerirsi un'attenta valutazione delle circostanze di fatto e di diritto che hanno determinato la stipula del contratto di locazione, il cui vincolo, salvi i casi di risoluzione concordata tra le parti, potrà essere sciolto solo a seguito di idoneo provvedimento dell'Autorità Giudiziaria competente.

In ultimo, ed analogamente a quanto fin qui rilevato, non si ritiene di poter esprimere alcuna valutazione circa la convenienza economica all'acquisto dell'immobile mediante lo scomputo dei canoni di locazione *medio tempore* versati, né su una possibile ipotesi transattiva (così come prospettato dall'ERSU) che, per altro, coinvolgerebbe unicamente i legali difensori dell'Ente nel giudizio in corso, e sarebbe in ogni caso estranea alle attribuzioni di questo Ufficio.

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

Avv. Dario Schelfi

Il dirigente avvocato
Anna Maria La Vecchia

L'AVVOCATO GENERALE
Gianluigi M. Amico