

Spending review: riduzione dei canoni per chi affitta immobili alla p.a.

3 Agosto 2012

Locazioni delle p.a.

Nell'ambito delle misure adottate dal Governo con il Decreto Legge 6 luglio 2012, n. 95 recante disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini, cd. "spending review", il cui disegno di legge di conversione è stato approvato dal Senato il 31 luglio scorso, si segnalano:

- l'articolo 3, in particolare commi 1 e 4, sulla riduzione canoni di locazione pagati dalle p.a.
- l'articolo 3 comma 11-bis sull'esercizio del diritto di prelazione per l'acquisto di immobili dismessi dagli enti previdenziali.

Al fine di ridurre i costi delle locazioni di immobili adibiti a funzioni pubbliche, l'articolo 3 comma 1, prevede un **blocco** di tre anni, già a partire dal 2012, degli **adeguamenti Istat** sui canoni di locazioni dovuti dalle pubbliche amministrazioni nonché dalle autorità amministrative indipendenti (es. Consob).

Tale disposizione **non** si applica agli immobili di proprietà dei fondi comuni di investimento immobiliare già costituiti.

Sempre sulle locazioni, il *comma 4*, come in parte modificato dal Senato in sede di conversione del decreto legge, prevede una rinegoziazione automatica dei canoni di locazione a decorrere **dal 1° gennaio 2015**. Vale a dire che i canoni di affitto corrisposti dalle amministrazioni centrali e dalle autorità amministrative indipendenti relativi ad immobili utilizzati per fini istituzionali saranno **ridotti nella misura del 15%** rispetto a quanto annualmente corrisposto. Con un emendamento dei relatori approvato in sede di conversione, che recepisce parzialmente le richieste dell'Ance, la decorrenza della riduzione dei canoni, inizialmente fissata a decorrere dal 2013, è stata rimandata di due anni. Tale rinvio, in teoria, assicura una parziale tutela per i titolari dei contratti in corso o che comunque saranno prossimi alla scadenza e che non subiranno riduzioni dell'importo pattuito. Ai contratti scaduti o rinnovati dopo la data di entrata in vigore della legge di conversione il nuovo testo del comma 4, la riduzione del 15% si applicherà invece immediatamente.

La riduzione del canone si opera **automaticamente**, anche in deroga alle

eventuali clausole difformi apposte dalle parti.

Resta **salvo** in ogni caso il diritto di recesso da parte del proprietario.

Per espressa previsione normativa la riduzione del 15% **non** può trovare applicazione in via diretta per le regioni e province autonome e per gli enti del servizio sanitario nazionale.

Le disposizioni del comma 4 **non** si applicano agli immobili dei fondi comuni di investimento immobiliare già costituiti.

Si segnala, infine, che la previsione relativa alla rinegoziazione dei canoni delle locazioni passive non è una novità ma aveva già trovato spazio nell'ambito di alcune precedenti leggi finanziarie (vedi: Legge n. 266/2005 art. 1, co. 478 e Legge n. 296/2006 art. 1, co. 204) seppur sotto una formulazione parzialmente diversa che nella prassi aveva avuto una minima applicazione.

Dismissioni immobili e diritto di prelazione

L'articolo 11 bis del provvedimento, inserito con un apposito emendamento al fine di semplificare le dismissioni immobiliari da parte degli enti previdenziali, tenuto conto delle attuali difficoltà di accesso al credito e delle particolari condizioni del mercato immobiliare, stabilisce che il termine per l'esercizio da parte dei conduttori del diritto di prelazione sull'acquisto delle abitazioni non può essere inferiore a 120 giorni a decorrere dalla ricezione dell'invito ad esercitarla trasmesso dall'ente. I termini non ancora scaduti alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto sono prorogati, di diritto, di centoventi giorni.

Allegato: 5389-C (da pag. 110 a pag. 118)

[7558-ALLEGATO.pdf](#) [Apri](#)