Locazioni passive della p.a.: dal 1° luglio riduzione automatica del 15% del canone

24 Giugno 2014
È stata pubblicata (G.U. n. 143 del 23 giugno 2014) la Legge 23 giugno 2014, n. 89 di conversione del Decreto Legge 66/2014 cd. “spending review” che, nell’ambito delle misure per contenere la spesa pubblica, ha modificato ed integrato precedenti disposizioni volte a garantire un efficiente utilizzo degli immobili pubblici in un’ottica di ottimizzazione degli spazi occupati.
In particolare (art. 24 comma 4 DL 66/2014) è confermato l’anticipo dal 1° gennaio 2015 al 1° luglio 2014 del termine a decorrere dal quale opererà la riduzione automatica dei canoni di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale, stipulati non solo dalle amministrazioni centrali, ma da tutte le pubbliche amministrazioni (secondo la definizione allargata di cui al richiamato articolo 1, comma 2, D.lgs. 165/2001). Si prevede tuttavia che le regioni e le province autonome possano adottare misure alternative di contenimento della spesa corrente.
Ciò significa che per i canoni di affitto degli immobili utilizzati per fini istituzionali da Stato, Regioni, Province, Comuni, scuole, università, Camere di commercio, ASL ecc., già dal prossimo 1° luglio scatterà la riduzione nella misura del 15%, rispetto a quanto annualmente corrisposto. La riduzione del canone opererà automaticamente, anche in deroga alle eventuali clausole difformi apposte dalle parti. Resta salvo in ogni caso il diritto di recesso da parte del proprietario.
Inoltre, si prevede che (art. 24, comma 2 bis DL 66/2014) le amministrazioni e gli organi costituzionali possano recedere dai contratti di locazione di immobili in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione comunicando il relativo preavviso entro il prossimo 31 luglio. Il recesso si perfezionerà decorsi 180 gg. dalla data del preavviso, anche in deroga ad eventuali clausole contrattuali che lo limitino o lo escludano.
Il decreto legge sotto tale aspetto è da valutarsi negativamente in quanto:

- pur essendo l’Ance favorevole ad una politica di riduzione delle spesa pubblica, appare illegittima l’introduzione di una decurtazione automatica del canone di locazione già a decorrere dal mese di luglio, anticipandone di ben sei mesi l’entrata in operatività;
- 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 266/2005, art. 1, co. 478 e Legge 296/2006, art. 1, co. 204) seppur sotto una formulazione parzialmente diversa che nella prassi aveva avuto una applicazione minima, senza considerare che tali contratti scontano anche il blocco dell’aggiornamento ISTAT per gli anni 2012, 2013 e 2014 (DL 95/2012, art. 3, comma 1);
- l’art. 24 amplia notevolmente anche la tipologia dei “conduttori” pubblici, con la conseguenza che il numero degli immobili interessati dalla “decurtazione” è molto più elevato rispetto al passato, così come il numero dei proprietari interessati.

In allegato l’art. 24 del DL 66/2014 coordinato con la legge di conversione 23 giugno 2014, n. 89

16666-Allegato.pdfApri