

Prot. n.130/C/2016

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 20 Aprile 2016

Oggetto: Immobili locati alla PA: la riduzione del 15% del canone legittima il recesso immediato-

Si segnala una interessante sentenza del **Tribunale di Torino** la n. **528 del 28 gennaio 2016** che interviene sulla questione degli immobili locati da privati proprietari agli uffici delle pubbliche amministrazioni centrali o periferiche (es. Comuni, caserme, sedi territoriali delle agenzie delle entrate, ASL ecc.) oggetto negli ultimi anni (con il DL n. 95/2012 e successive modifiche e integrazioni) di una serie di disposizioni di "spending review" alcune delle quali al limite della legittimità costituzionale. Ci si riferisce in particolare alla riduzione forzata dei canoni di locazione pari al 15% applicata automaticamente a tutti i contratti in essere dal 1° luglio 2014 (peraltro con sei mesi di anticipo rispetto all'originaria previsione legislativa). La riduzione del canone, secondo la norma, opera anche in deroga alle eventuali clausole difformi apposte dalle parti, restando tuttavia salvo il diritto di recesso da parte del proprietario di cui però non è stata chiarita né la modalità di effettuazione né soprattutto la decorrenza dei suoi effetti.

La sentenza del Tribunale torinese fornisce una condivisibile chiave di lettura della norma affermando che l'obiettivo di contenimento della spesa pubblica, che ha giustificato la previsione della riduzione imperativa del canone (oltre che il blocco dell'adeguamento Istat dal 2012 al 2016) trova il suo bilanciamento nella riconosciuta facoltà per il locatore di comunicare in qualsiasi momento il recesso con efficacia immediata e non, come sostenuto dalla PA conduttrice nella vicenda oggetto di contenzioso, con efficacia soltanto a far data dalla scadenza naturale del contratto. Il Tribunale torinese ha dichiarato legittimo il recesso esercitato dalla parte locatrice ordinando il rilascio dell'immobile locato e condannando la PA conduttrice per l'abusiva occupazione del bene protrattasi sin dal giorno indicato con la comunicazione di recesso.

Si legge, infatti, nella sentenza che la disposizione di cui all'art. 3, comma 4, del DL 95/2012 non può essere interpretata nel senso di obbligare il privato proprietario di un immobile concesso in locazione alla Pubblica Amministrazione a percepire soltanto l'85% dell'importo liberamente concordato in sede di stipulazione del contratto di locazione fino alla data di scadenza del contratto, ossia per un arco temporale che in astratto potrebbe durare sino ai sei anni (durata minima del contratto a norma dell'art. 27 L. 392/1978) con conseguenti dubbi di incostituzionalità per violazione degli articoli 3 e 42 della Costituzione. *"L'espressa previsione da parte del legislatore della facoltà per il locatore di recedere dal contratto, senza dover attendere la scadenza naturale dell'accordo, realizza un equilibrio tra l'interesse individuale dei proprietari e la funzione sociale della proprietà perché il sacrificio imposto al locatore non è più assoluto e comunque quest'ultimo è arbitro di decidere se continuare a percepire un canone di locazione nella misura ridotta del 15% ovvero mantenere inalterato il valore del suo diritto di proprietà collocando l'immobile sul libero mercato".*

In pratica, a fronte della potestà attribuita alla PA conduttrice di modificare unilateralmente, per un proprio vantaggio economico, l'assetto negoziale (di diritto privato) con la riduzione del 15% del canone di locazione deve pur essere riconosciuta alla controparte che subisce questa modifica la possibilità di recesso in "autotutela" diretto a far fronte al disallineamento delle originarie prestazioni. Il diritto di recesso del locatore previsto dall'art. 3, comma 4, DL n. 95/2012, si configura come ipotesi di recesso "ad nutum" privo, cioè, di qualsiasi giustificazione causale, e non vincolato ad alcun obbligo di preavviso, sicché esso produce i suoi effetti sin dal momento del ricevimento della comunicazione da parte dell'amministrazione conduttrice.

Distinti saluti

ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)