
PROGETTI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO
ATTI E RELAZIONI DI COMPETENZA DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

ASSEMBLEA LEGISLATIVA

I COMMISSIONE PERMANENTE
"BILANCIO, AFFARI GENERALI ED ISTITUZIONALI"

4921 - Progetto di legge d'iniziativa della Giunta: "Disposizioni in ordine al contenimento e razionalizzazione della spesa regionale per locazioni passive" (delibera di Giunta n. 2059 del 23 12 13)

Pubblicato sul Supplemento speciale del Bollettino Ufficiale n. 232 del 27/12/2013

(Relatore consigliere Luciano Vecchi)

Testo n. 1/2014 licenziato nella seduta del 21 gennaio 2014 con il titolo:

**DISPOSIZIONI IN ORDINE AL CONTENIMENTO E RAZIONALIZZAZIONE DELLA SPESA
REGIONALE PER LOCAZIONI PASSIVE**

RELAZIONE DEL CONSIGLIERE LUCIANO VECCHI RELATORE DELLA COMMISSIONE

Il presente provvedimento ha come obiettivo quello di realizzare risparmi strutturali nel funzionamento della Regione Emilia-Romagna, proseguendo l'azione di razionalizzazione e recependo nell'ordinamento regionale anche norme adottate a livello nazionale.

Nel corso del 2012, il Governo Monti ha adottato il D.L. 95/12, cosiddetto *spending review*, con l'obiettivo di ridurre la spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini. In particolare il provvedimento all'articolo 3, commi 1 e 4, ha introdotto la riduzione dei canoni di locazione pagati dalle pubbliche amministrazioni. Più in dettaglio, la disciplina introdotta in via d'urgenza prevede un blocco di tre anni, già a partire dal 2012, degli adeguamenti Istat sui canoni di locazioni dovuti dalle pubbliche amministrazioni. Per di più, il comma 4 prevede una rinegoziazione automatica dei canoni di locazione a decorrere dal 1° gennaio 2015. Ciò 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.

La norma in esame contiene disposizioni anche per i rinnovi dei rapporti di locazione, consentendoli a condizione che sussista la disponibilità delle risorse finanziarie necessarie per il pagamento dei canoni, degli oneri e dei costi d'uso, per il periodo di durata del contratto di locazione e a condizione della permanenza per le amministrazioni dello Stato delle esigenze allocative che sono rapportate ai fabbisogni espressi nei piani di razionalizzazione, che le predette amministrazioni sono tenute ad adottare ai sensi dell'articolo 2, comma 222, della legge n. 191 del 2009. Difettando le richiamate condizioni, i relativi contratti di locazione sono risolti di diritto alla scadenza e le amministrazioni sono chiamate a individuare in tempo utile soluzioni allocative alternative economicamente più vantaggiose per l'erario.

Altre disposizioni riguardano la razionalizzazione degli spazi. Il comma 9 dell'articolo 3 impone alle amministrazioni in questione di perseguire l'obiettivo dell'ottimizzazione degli spazi ad uso ufficio, rapportando questi ultimi alle effettive esigenze funzionali degli uffici ed alle risorse umane impiegate. A tal fine, la stessa norma prevede quale parametro di riferimento uno spazio tra 20 e 25 metri quadrati per addetto. Saranno quindi necessari appositi piani di razionalizzazione degli spazi ad uso ufficio nel rispetto del parametro soprarichiamato, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Peraltro, in sede di predisposizione dei piani di ottimizzazione e razionalizzazione degli spazi, le amministrazioni dovranno comunque considerare i già previsti meccanismi di riduzione dei rispettivi assetti organizzativi, ivi compresi quelli ulteriori recati dagli interventi in materia di *spending review*. Anche questo gruppo

di disposizioni costituisce principio a cui le Regioni e gli Enti locali, negli ambiti di rispettiva competenza, adeguano i propri ordinamenti.

Mentre per le amministrazioni centrali dello Stato la riduzione del canone si applica automaticamente ai sensi dell'articolo 1339 del codice civile, anche in deroga alle eventuali clausole difformi apposte dalle parti, pur restando salvo il diritto di recesso da parte del proprietario, per espressa previsione di legge la riduzione del 15% non può trovare applicazione in via diretta per le Regioni. Per esse occorre una norma di legge che adegui l'ordinamento regionale al contenuto dell'articolo 3 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, in particolare dei commi 4, 5, 6 e 9, che per le Regioni costituiscono mere disposizioni di principio, ai fini del coordinamento della finanza pubblica. Alla luce di ciò, il presente progetto di legge tende a dare concretezza ai quei principi, applicando la riduzione dei canoni di locazione anche alla nostra Regione per i contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale stipulati dall'Amministrazione regionale.

Più in dettaglio, il presente progetto di legge é composto da 5 articoli e prevede:

L'articolo 1 definisce l'ambito di applicazione della legge regionale, che si applica ai contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale stipulati dall'Amministrazione regionale stessa per proprio uso o ad uso di Istituti o Agenzie regionali. L'Azienda regionale per la prevenzione e l'ambiente applica le disposizioni nell'ambito della propria autonomia organizzativa.

L'articolo 2 prevede, a decorrere dal 1° gennaio 2015, la riduzione automatica dei canoni di locazione passiva del 15% di quanto attualmente corrisposto. Per i contratti scaduti o rinnovati anteriormente a tale data, ma successivamente all'entrata in vigore della legge regionale, la diminuzione di cui sopra si applica con decorrenza dalla data di scadenza o del rinnovo contrattuale. La riduzione del canone di locazione 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.

Il rinnovo del rapporto di locazione é consentito solo in presenza delle disponibilità delle risorse finanziarie necessarie per il pagamento dei canoni di locazione e della permanenza della esigenza allocativa espressa nei piani di razionalizzazione; in mancanza di tali condizioni i contratti di locazione sono risolti di diritto alla scadenza.

In tal caso l'Amministrazione regionale individua in tempo utile soluzioni allocative alternative ed economicamente più vantaggiose.

Per gli immobili per i quali il locatore abbia esercitato il diritto di recesso alla scadenza, la Regione ricerca soluzioni allocative alternative e meno onerose, nelle more di darà continuità ai contratti in essere previa autorizzazione della Giunta regionale.

Per i contratti di locazione passiva di nuova stipulazione si applica la riduzione del 15% sul canone valutato congruo dal Servizio regionale competente.

L'articolo 3 prevede la predisposizione del piano di razionalizzazione degli spazi ad uso uffici regionali entro novanta giorni dall'entrata in vigore della legge regionale.

Il piano tiene conto degli standard di riferimento previsti per le amministrazioni dello Stato e ha valenza triennale.

L'articolo 4 contiene le disposizioni finali e transitorie facendo salvi i contratti per i quali si sia già ottenuto, a decorrere dalla data del 1° gennaio 2013 un adeguamento volontario da parte dei locatori alla riduzione del 15% del canone di locazione, mentre per quello che riguarda i contratti per i quali la riduzione volontaria sia stata inferiore al 15% si prevede una ulteriore detrazione automatica per raggiungere tale percentuale.

L'articolo 5 prevede l'entrata in vigore.

Art. 1

Finalità e ambito di applicazione

1. Con la presente legge, ai fini del contenimento della spesa pubblica ed in conformità alle disposizioni di principio contenute nell'articolo 3 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95 (Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini nonché misure di rafforzamento patrimoniale delle imprese del settore bancario), convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, la Regione Emilia-Romagna detta disposizioni per i contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale stipulati dall'amministrazione regionale.

2. Le disposizioni della presente legge si applicano altresì ai contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale stipulati dall'Istituto per i beni artistici, culturali e naturali della Regione Emilia-Romagna (IBACN), dall'Agenzia regionale per le erogazioni in agricoltura (AGREA), dall'Agenzia regionale di sviluppo dei mercati telematici (INTERCENT-ER), dall'Agenzia regionale di Protezione civile.

3. L'Agenzia regionale per la prevenzione e l'ambiente (ARPA) applica le disposizioni della presente legge con le proprie strutture e nell'ambito della propria autonomia organizzativa.

Art. 2

Riduzione dei costi per locazioni passive

1. Nei contratti di locazione passiva di cui all'articolo 1, i canoni di locazione sono ridotti della misura del 15 per cento di quanto attualmente corrisposto a decorrere dal 1° gennaio 2015. Per i contratti scaduti o rinnovati anteriormente a tale data, ma successivamente all'entrata in vigore della presente legge, la riduzione di cui al periodo precedente si applica con decorrenza dalla data di scadenza o rinnovo contrattuale.

2. In coerenza con le disposizioni di principio richiamate all'articolo 1, la riduzione del canone di locazione 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.

3. Il rinnovo del rapporto di locazione è consentito solo in presenza delle seguenti condizioni:

- a) disponibilità delle risorse finanziarie necessarie per il pagamento dei canoni, degli oneri e dei costi d'uso, per il periodo di durata del contratto di locazione;

b) permanenza per l'amministrazione regionale delle esigenze allocative in relazione ai fabbisogni espressi nei piani di razionalizzazione di cui all'articolo 3 della presente legge.

4. In mancanza delle condizioni di cui al comma 3, i relativi contratti di locazione sono risolti di diritto alla scadenza dall'amministrazione regionale nei tempi e nei modi ivi pattuiti. L'amministrazione regionale individua in tempo utile soluzioni allocative alternative e economicamente più vantaggiose nel rispetto delle predette condizioni.

5. E' comunque fatto salvo quanto disposto dall'articolo 1, commi 388 e 389 della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2014)).

6. Per gli immobili per i quali la proprietà ha esercitato il diritto di recesso alla scadenza, come previsto al comma 2, la Regione ricerca soluzioni allocative alternative e complessivamente meno onerose per l'amministrazione regionale. Nelle more l'amministrazione dà continuità ai contratti in essere, previa autorizzazione della Giunta regionale alla prosecuzione nell'utilizzo dell'immobile dopo la scadenza.

7. Per i contratti di locazione passiva aventi per oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, di nuova stipulazione a cura dell'amministrazione regionale, si applica la riduzione del 15 per cento sul canone valutato congruo dal Servizio regionale competente in materia di demanio e patrimonio, ferma restando la permanenza dei fabbisogni espressi nell'ambito dei piani di razionalizzazione di cui all'articolo 3.

Art. 3

Piani di razionalizzazione

1. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Direzione generale competente in materia di demanio e patrimonio predispone il piano di razionalizzazione degli spazi ad uso uffici regionali senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza regionale, tenuto conto degli standard di riferimento previsti per le amministrazioni dello Stato. Il piano è approvato dalla Giunta regionale ed è aggiornato con cadenza triennale.

2. Nella predisposizione dei piani di razionalizzazione si dovrà tenere conto, altresì, delle componenti costruttive degli edifici al fine di garantire un idoneo sfruttamento degli spazi stessi, nel rispetto delle condizioni igienico-sanitarie nonché delle norme in materia di edilizia, di sicurezza, di barriere architettoniche e sismiche.

Art 4

Disposizioni finali e transitorie

1. Alla data del 1° gennaio 2015 sono fatti salvi, senza ulteriori decurtazioni, i contratti di locazione passiva rinnovati a decorrere dal 1° gennaio 2013 e prima dell'entrata in vigore della presente legge, i cui canoni abbiano già subito la riduzione della misura del 15 per cento in coerenza con l'articolo 3, comma 4, del decreto-legge n. 95 del 2012 convertito dalla legge n. 135 del 2012.

Art. 5

Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione nel Bollettino ufficiale telematico della Regione Emilia-Romagna.