

Delibera n. **66/2014** del Consiglio di Amministrazione del **26/03/2014**

pag. 1/3

OGGETTO: <b>Comunicazione relativa ai contratti di locazione a seguito promulgazione della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 comma 388 (Legge di stabilità 2014)</b>			
N. o.d.g.: 12/03	Rep. n. 66/2014	Prot. n. 7840	UOR: Ufficio Contratti e appalti

Nominativo	F	C	A	As
Stefano PIVATO	X			
Massimo BERLONI	X			
Vittorio LIVI				X
Tiziana PRIMORI				X
Massimo BALDACCI				X
Bonita CLERI	X			

Nominativo	F	C	A	As
Tonino PENCARELLI	X			
Vilberto STOCCHI	X			
Mary Cruz BRAGA	X			
Veronica GNAGNARELLA				X
Chiara SISTI	X			

**Legenda:** (F - Favorevole) - (C - Contrario) - (A - Astenuto) - (As - Assente)

Partecipano alla seduta il Pro-Rettore Vicario, Prof. Giancarlo Ferrero e il Direttore Generale, Dott. Luigi Bottegghi.

Collegio dei Revisori			
Nome	Pres.	Ass.g.	Ass.
Dott. Vincenzo GALASSO, Presidente	X		
Dott.ssa Gerardina MAIORANO	X		
Rag. Daniela SILVESTRINI	X		

Il Decreto legislativo 30 marzo 2001 n. 165 definisce all'art. 1 comma 2 come amministrazioni pubbliche "tutte le amministrazioni dello Stato (...) e le istituzioni universitarie.

L'art. 1, comma 3 della Legge 31 dicembre 2009 n. 196 attribuisce all'I.S.T.A.T. il compito di redigere annualmente il conto economico consolidato delle P.A.

Le Università sono inserite nel conto economico consolidato come Amministrazioni locali.

La Legge 27 dicembre 2013 n. 147 (Legge di stabilità 2014) al comma 388 stabilisce che i contratti di locazione di immobili non possono essere rinnovati, qualora l'Agenzia del demanio, nell'ambito delle proprie competenze, non abbia espresso **nulla osta sessanta giorni prima della data entro la quale l'amministrazione locataria può avvalersi della facoltà di comunicare il recesso** dal contratto.

Il comma in esame riguarda i contratti di locazione passiva stipulati dalle PP.AA. (incluse le Università) che vadano a scadenza dopo il **01.01.2014** e che siano rinnovabili ai sensi di legge o di contratto. **Tali contratti possono essere rinnovati solo qualora l'Agenzia del demanio abbia espresso un nulla osta al rinnovo.**

L'agenzia deve verificare la sussistenza di due condizioni:

**a) che il canone di locazione sia appropriato ai prezzi medi di mercato;**

**b) che non sussistano beni demaniali disponibili da assegnare in sostituzione di quelli locati.**

La violazione della disposizione normativa determina **nullità testuale del rapporto contrattuale rinnovato.**

La locazione degli immobili urbani a uso diverso dall'abitazione è disciplinata ancora dalla L.392/1978 (c.d. legge sull'equo canone) che, all'art. 27, tratta della durata della locazione e stabilisce che "È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore **possa recedere** in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, **almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.**"

## Delibera n. **66/2014** del Consiglio di Amministrazione del **26/03/2014**

pag. 2/3

L'art.28 tratta della **rinnovazione del contratto** che avviene tacitamente alla scadenza, salvo **disdetta** da comunicare al locatore **dodici o diciotto mesi prima della scadenza**.

Il recesso è una clausola contrattuale facoltativa, essa potrebbe non essere presente nei contratti in corso, mentre la procedura di disdetta è applicabile a tutti i contratti.

Attesa la finalità di razionalizzazione, la disposizione contenuta nella legge di stabilità sarebbe applicabile sia per il caso (espresso) di recesso sia per il caso (inespresso) di disdetta.

Il precetto sanzionatorio della **nullità opera limitatamente ai rinnovi contrattuali** e non ai contratti originari per i periodi già trascorsi.

Per quanto riguarda l'Ateneo in tutti i contratti sono presenti sia l'ipotesi di **recesso** che quella di **disdetta**.

Per l'anno 2014 la situazione è la seguente:

Proprietario	Ubicazione	Data inizio attuale	Data scadenza	Disdetta entro	Durata contrattuale	Utilizzo
Nardini Massimo	Loc. Sasso	15/02/2009	14/02/2015	14/02/2014	6	Uffici-Laboratori
Seminario Arcivescovile	P.zza Rinascimento, 6 – Via S. Chiara, 27	01/03/2008	28/02/2014	28/02/2013	6	Uffici-Laboratori-Aule
Camerini M. e M.	Via M. Oddi, 14	01/10/2009	30/09/2015	30/09/2014	6	Uffici-Aula-Archivio
Paolini P. e B.	Via Sasso, 51	01/11/2009	30/10/2015	01/11/2014	6	Deposito
Iti Gina	Via della Stazione	01/11/2009	30/10/2015	01/11/2014	6	Uffici-Laboratori
Seminario Arcivescovile	P.zza Rinascimento, 6	30/12/2009	31/12/2015	31/12/2014	6	Uffici-Aule-Laboratori

Criticità:

I due contratti di locazione più urgenti da sanare sono due:

Loc. Nardini M. – Loc. Sasso: Non è stata data disdetta nell'anno 2013 e quindi in data 1° marzo 2014 si è rinnovato per ulteriori sei anni.

Seminario Arcivescovile – P.zza Rinascimento, 6 – Via S. Chiara, 27: Non è stata data disdetta entro il 28 febbraio 2014 .

Operatività:

- a) per entrambi i contratti suddetti, in considerazione che la norma della Legge di stabilità 2014 è entrata in vigore dal 1° gennaio 2014 e visto la mancanza dei tempi necessari previsti (60 gg.) per richiedere il nulla osta:
  - richiesta nulla osta all'Ag. del Demanio di Ancona sede di competenza per la ns. Università;

Delibera n. **66/2014** del Consiglio di Amministrazione del **26/03/2014**

pag. 3/3

---

- comunicazione ai proprietari di tale richiesta, continuazione del pagamento del canone mensile di locazione indicando l'eventuale possibilità di chiusura del contratto;
- comunicazione ai Direttori di Dipartimento e a tutti gli interessati.
- b) per tutti gli altri contratti:
  - richiesta nulla osta all'Ag. del Demanio di Ancona sede di competenza per la ns. Università nei tempi prescritti dalla norma;
  - comunicazione ai proprietari di tale richiesta, continuazione del pagamento del canone mensile di locazione prospettando anche l'eventuale possibilità di chiusura del contratto;
  - comunicazione ai Direttori di Dipartimento e a tutti gli interessati.

Si richiede pertanto l'approvazione della suddetta procedura.

Il Consiglio di Amministrazione

- visto lo Statuto dell'Università degli Studi di Urbino Carlo Bo;
- visto il Regolamento di Amministrazione e Contabilità;
- sentito il Direttore Generale;

delibera

di approvare l'attivazione delle suddette procedure per le locazioni relative all'anno 2014.

La presente delibera è letta e approvata seduta stante.

---