

La responsabilità erariale nella fase della stipula, del rinnovo e della gestione delle locazioni attive e passive

- locazioni attive: determinazione, aggiornamento, riscossione del canone, giurisdizione, canone inadeguato
- locazioni attive: scelta del conduttore e abusivismo
- locazioni passive: razionalizzazione e spending review degli immobili pubblici, canone eccedentario, locazione ingiustificata
- manutenzione dell'immobile, straordinaria, ordinaria, interventi non necessari
- anticorruzione e trasparenza nelle locazioni della P.A.

Andrea Baldanza

Il recesso dal contratto dell'Amministrazione conduttrice

- recesso previsto dall'articolo 3, comma 3, del D.L. 95/2012 convertito in Legge 7 agosto 2012, n. 135
- ambito soggettivo ed oggettivo di applicazione delle disposizioni dell'articolo 2 bis del Decreto Legge 15 ottobre 2013 n. 120, convertito con Legge 13 dicembre 2013, n. 137 che attribuisce alla pubblica amministrazione la facoltà di recedere dai contratti di locazione
- recesso di cui all'art. 24, comma 2 bis, del D.L. 66/2014, conv. in L. 89/2014
- recesso per gravi motivi ex art. 27 comma 8 L. 392/1978; gravi motivi e dissesto finanziario dell'Ente

Recesso del locatore e requisizione in uso dell'immobile

Scadenza della locazione e mora dell'amministrazione conduttrice

- il rilascio dell'immobile locato alla scadenza del contratto
- mora canone di locazione, natura quérable dell'obbligazione (Cass. sent. n. 5066/2009)

Fabrizio Fedeli

NOTE ORGANIZZATIVE 19D073

Modalità di iscrizione

Telefonare alla **Segreteria ITA (011/56.11.426 - 56.24.402 - 54.04.97)**.
In seguito confermare l'iscrizione via e-mail (ita@itasoi.it) o compilare la scheda sul sito www.itasoi.it.

Quota di partecipazione individuale

Euro **1.550,00** più IVA
La quota di partecipazione è comprensiva di documentazione, colazioni di lavoro e coffee-break.

SONO PREVISTE CONVENZIONI-ABBONAMENTI E CONDIZIONI AGEVOLATE PER ISCRIZIONI MULTIPLE. PER INFORMAZIONI CONTATTARE LA SEGRETERIA ITA.

Modalità di pagamento

Versamento della quota con:
- invio di assegno bancario o circolare intestato a ITA Srl;
- bonifico bancario da effettuarsi presso Banca del Piemonte **IBAN: IT55 D030 4801 0000 0000 0088 066**

Data e Sede

Mercoledì 29 e Giovedì 30 Maggio 2019

Roma - Hotel Majestic
Via V. Veneto, 50

Orario

9,00 - 13,00 / 14,30 - 17,00

Prenotazione alberghiera

La Segreteria ITA è a disposizione dei partecipanti per prenotazioni alberghiere a tariffe preferenziali nei limiti delle disponibilità.

Disdetta iscrizione

Qualora non pervenga disdetta scritta almeno 5 giorni lavorativi prima della data dell'evento verrà fatturata l'intera quota di partecipazione. In ogni momento è possibile sostituire il partecipante.

Codice MEPA

GA19D073A

ITA - Via Brofferio, 3 - 10121 Torino
Tel. 011/56.11.426 - Fax 011/53.01.40
www.itasoi.it - ita@itasoi.it



Informativa ex art. 13 e art. 14 Regolamento 2016/679/UE. - Con la presente La informiamo che i dati personali da Lei forniti o comunicati dal suo datore di lavoro con la compilazione del presente modulo saranno utilizzati, nel rispetto della succitata normativa, esclusivamente per l'iscrizione al corso, per le eventuali finalità amministrativo-contabili alla stessa correlate ovvero per l'emissione di crediti formativi laddove previsto. Per tali finalità, il conferimento dei dati richiesti è obbligatorio, comportando un eventuale rifiuto l'impossibilità di partecipare al corso stesso e/o di conseguire i crediti formativi. Il trattamento sarà effettuato, in modalità cartacea e/o informatica, da soggetti all'uopo incaricati. I dati in questione saranno conservati per il periodo necessario al raggiungimento degli scopi per cui sono raccolti ovvero, ove normalmente possibile, fino alla sua richiesta di cancellazione e potranno essere comunicati esclusivamente a quei soggetti cui la comunicazione stessa sia necessaria per disposizione di legge o per il corretto adempimento delle finalità indicate ivi comprese le aziende/amministrazioni di provenienza del partecipante e gli ordini professionali. I dati non saranno diffusi. Lei potrà esercitare, in qualsiasi momento, i diritti previsti dagli artt. 15 e ss. del Regolamento rivolgendosi al Titolare del trattamento ITA Srl ai seguenti recapiti ITA Srl Via Brofferio 3 10121 Torino Tel. 011-5611426 Fax 011-530140 ita@itasoi.it. Rispetto al trattamento dei suoi dati personali lei ha sempre diritto di proporre reclamo rivolgendosi all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali ai recapiti rinvenibili su www.garanteprivacy.it.



ITA dal 1973



LA GESTIONE DELLE LOCAZIONI PASSIVE DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI

- RAPPORTO DI LOCAZIONE
- SPENDING REVIEW
- MANUTENTORE UNICO
- RECESSO DELLA P.A.
- RESPONSABILITÀ AMMINISTRATIVA

Roma, 29 e 30 Maggio 2019
Hotel Majestic

La richiesta dei Crediti Formativi Professionali presso l'Ordine degli Avvocati di Roma deve pervenire alla Segreteria ITA almeno 24 giorni prima della data del corso

Relatori

Luigi D'Ottavi

Avvocatura Roma Capitale

Fabrizio Fedeli

Avvocato dello Stato

Federico Margiotta

Studio Legale Delli Santi

Andrea Baldanza

Consigliere della Corte dei conti

Programma

▪ **La razionalizzazione del fabbisogno allocativo della pubblica amministrazione**

- piani di razionalizzazione nazionali ex art. 24 del D.L. n. 66/14 e parametri metri quadri/addetto
- rapporti delle Amministrazioni con l'Agenzia del Demanio
- ambito di applicazione soggettivo delle disposizioni sulla razionalizzazione
- circolare 10/2/15 n. 2715 e circolare 26/3/15 n. 6057 dell'Agenzia del Demanio in riferimento all'art. 2 comma 222 quater della L. n. 191/09
- le conclusioni del gruppo di lavoro sulla razionalizzazione dell'uso degli immobili e la riduzione delle locazioni passive

▪ **La procedura di stipulazione del contratto di locazione passiva**

- indagini di mercato
- avviso pubblico di ricerca di immobile e responsabilità precontrattuale
- divieto di stipulare contratti di locazione passiva dettato dall'art. 12, comma 1-quater del D.L. 98/11, convertito dalla L. 111/11
- divieto di stipulare nuove locazioni passive anche per gli enti locali (art. 1, co. 138, L. 228/12)
- limiti al divieto di stipulare contratti di acquisto e di locazione passiva per gli Enti locali

- le indicazioni dell'ANAC
- la cauzione: produttività di interessi, mancata restituzione

▪ **Il rapporto di locazione, durata, effetti, obblighi delle parti, quando il conduttore è una P.A.**

- ruolo dell'Agenzia del Demanio nel rinnovo dei contratti di locazione e nella stipulazione dei nuovi contratti di locazione per le amministrazioni statali e non statali (L. 147/13 art. 1 comma 388; D.L. 95/12; D.L. 66/14)
- rinnovazione tacita della locazione
- chiarimenti in materia di rinnovazione delle locazioni passive: Circolare dell'Agenzia del Demanio 11/06/14, n. 16155
- congruità del Demanio e contestazione del locatore
- diniego di rinnovazione tacita della P.A. nella giurisprudenza della Corte dei Conti e della Cassazione
- censura di incostituzionalità dell'art. 1 comma 388 della L. n. 147/13: sent. Corte Cost. 3/12/15, n. 245
- rinnovazione tacita e responsabilità patrimoniale per danno all'ente

Luigi D'Ottavi

▪ **Canoni di locazione e spending review**

- riduzione autoritativa del canone: ragionevolezza e limitatezza della legislazione emergenziale
- riduzione autoritativa del canone anche per i contratti di locazione passiva conclusi dagli enti locali antecedentemente la data di entrata in vigore del D.L. n. 66/14
- proroga dei termini di validità della disciplina: modifiche importate dal D.L. 210/2015 all'art. 3 comma 1 del D.L. 95/12
- applicazione della riduzione del canone anche nel caso in cui il locatore è P.A. (Corte dei Conti Lombardia parere n. 274 del 2014; Corte dei Conti Trentino-Alto Adige Sudtirolo, Delibera 5/13/PAR)
- canone di locazione "a scalare" e abbattimento del 15% ex art. 3 D.L. n. 95/12. Natura "impositiva" della riduzione?
- riduzione del canone e tutela del locatore: diritto di recesso, profili di effettività della tutela

- blocco dell'adeguamento ISTAT: ulteriore proroga al 2019
- tutela del locatore: profili di legittimità costituzionale della norma nella parte in cui non prevede il diritto di recesso e contenzioso pendente dinanzi al Tribunale di Roma
- cessione dei canoni di locazione
- la locazione di immobili da sottoporre a lavori di ristrutturazione e la locazione di immobili da costruire: gli orientamenti dell'Agenzia Demanio
- la disciplina delle grandi locazioni ad uso non abitativo, art. 18 D.L. n. 133/14. Applicabilità alla P.A.?

▪ **La disciplina del Manutentore Unico**

- oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria e clausole contrattuali
- ambito oggettivo e soggettivo di applicazione del Manutentore Unico ai sensi del D.L. 98/2011, art.12
- modifiche apportate dalla legge di stabilità del 2015
- chiarimenti dell'Agenzia del Demanio: linee guida v. 3, 9/10/15

Fabrizio Fedeli

▪ **Forme contrattuali per il godimento di immobili alternative alla locazione**

- locazione di cosa futura
- leasing in costruendo
- novità in materia di locazione finanziaria importate dal nuovo Codice degli Appalti pubblici: l'art. 187 del D.Lgs. 50/16
- contratto di disponibilità (art. 160 ter D.Lgs. n. 163/06)
- abrogazione dell'art. 160 ter
- il nuovo contratto di disponibilità: l'art. 188 del D.Lgs. 50/16
- rent to buy (art. 23 D.L. n. 133/14 "Sblocca Italia"): la disciplina dei contratti di godimento di immobili in funzione della successiva alienazione; ambito di applicazione nella P.A. (social housing; dismissione immobili pubblici attraverso il rent to buy; la P.A. in qualità di buyer)
- chiarimenti della Agenzia delle Entrate sul rent to buy: circolare Agenzia delle Entrate 19/2/15, n. 4/E

Federico Margiotta