COMUNE DI CASTEL MADAMA
Città Metropolitana di Roma Capitale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 54 del 23-03-2023

OGGETTO: DEFINIZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI COMUNALI NEL PERIODO DI EMERGENZA SANITARIA

L'anno duemilaventitre, il giorno ventitre del mese di marzo alle ore 17:00, nella sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, la Giunta comunale si è riunita alla presenza dei signori:

Nonni Michele	SINDACO	P
SCARDALA STEFANO	ASSESSORE	P
Cascini Silvia	ASSESSORE	P
Moreschini Angelo	ASSESSORE	P
Moriconi Simona	ASSESSORE	P

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE Dott. Bizzarro Giuseppe.

Il SINDACO, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione n. 52 del 30/08/2022, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato il Documento Unico di programmazione (DUP) relativo al periodo 2022-2024;

- con deliberazione n. 53 del 30/08/2022, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato il bilancio di previsione finanziario 2022-2024, redatto in termini di competenza e di cassa secondo lo schema di cui al D. Lgs. n. 118/2011;

- con deliberazione n. 54 del 30/08/2022, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato variazioni di assestamento generale al bilancio di previsione finanziario 2022-2024, redatto in termini di competenza e di cassa secondo lo schema di cui al D. Lgs. n. 118/2011;

Dato atto altresì che la Giunta Comunale con deliberazione n. 42 del 23/002/2023, ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione provvisorio per il 2023;

Visti:

-il decreto 13 dicembre 2022 del Ministero dell'Interno pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 295 del 19 dicembre 2022 che prevede il differimento al 31 marzo 2023 del termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2023/2025 degli enti locali;

-la legge 197 del 29.12.2022 che ha ulteriormente differito il termine per l'approvazione del bilancio 2023-2025 al 30.04.2023;

Dato atto che la G.C. con atto n. 1 del 03/01/2023, immediatamente eseguibile, ha deliberato l'esercizio provvisorio per l'anno 2023;

Premesso che il Comune di Castel Madama, ha stipulato diversi contratti di locazione/gestione degli immobili di proprietà comunale per i quali percepisce dei canoni periodici, stabiliti nei rispettivi contratti sottoscritti tra le parti;

Considerato che i diversi locatori/gestori degli immobili comunali hanno presentato al protocollo dell'Ente diverse richieste di esenzione/riduzione dei canoni di locazione/gestione del patrimonio comunale per il periodo connesso all'emergenza sanitaria da Sars Covid 19;

Preso atto delle richieste pervenute in particolare per i seguenti immobili di proprietà comunale:

- Immobile denominato "villino" sito in Roma;
- Immobile denominato Chiosco-bar dei Collicelli, sito in Castel Madama;
- Immobili ad uso palestre e campo sportivo comunale A. Testa;

Preso atto che è difficile riconoscere eventuali riduzioni e quantificarne l'entità;

Per quanto riguarda gli impianti sportivi:
la normativa emergenziale covid ha disposto la possibilità per il conduttore di ottenere la riduzione del **50% dei canoni locativi per n. 5 mensilità**. In particolare l'art. 216, comma 3 del d.l. n.34/2020 prevedeva: "La sospensione delle attività sportive, disposta con i decreti del Presidente del Consiglio dei ministri attuativi dei citati decreti legge 23febbraio2020, n. 6, e 25 marzo 2020, n. 19, è sempre valutata, ai sensi degli articoli 1256,1464,1467 e 1468 del codice civile, e a decorrere dalla data di entrata in vigore degli stessi decreti attuativi, quale fattore di sopravvenuto squilibrio

dell'assetto di interessi pattuito con il contratto di locazione di palestre, piscine e impianti sportivi di proprietà di soggetti privati. In ragione di tale squilibrio il conduttore ha diritto, limitatamente alle cinque mensilità da marzo 2020 a luglio2020, ad una corrispondente riduzione del canone locatizio che, salva la prova di un diverso ammontare a cura della parte interessata, si presume pari al cinquanta per cento del canone contrattualmente stabilito".

I conduttori/gestori degli impianti sportivi, per il periodo considerato (anno 2020), hanno già ottenuto una esenzione totale dal pagamento del canone, resta da stabilire l'eventuale riduzione per l'anno **2021**;

Per quanto riguarda le attività commerciali:
Preso atto delle diverse pronunce intervenute in materia tra cui la pronuncia delle Sezioni Unite, che in materia di canoni di locazione in materia di **ristorazione** stabiliscono "… *le Sezioni riunite in sede di controllo, in riscontro alla richiesta di pronunciamento di orientamento generale, avanzata della Sezione regionale di controllo per l'Emilia- Romagna con deliberazione n. 32/2021/PAR, ritengono che: "gli enti locali, in presenza di una richiesta di riduzione del corrispettivo dei contratti di locazione di diritto privato stipulati con imprese esercenti attività di ristorazione, motivata dai plurimi provvedimenti di chiusura al pubblico emanati nel corso dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, e dalla conseguente crisi economica, possono assentirvi, in via temporanea, all'esito di una ponderazione dei diversi interessi coinvolti, da esternare nella motivazione del relativo provvedimento, in particolare considerando elementi quali:*

i. la significativa diminuzione del valore di mercato del bene locato;

ii. l'impossibilità, in caso di cessazione del rapporto con il contraente privato, di utilizzare in modo proficuo per la collettività il benerestituito, tramite gestione diretta ovvero locazione che consenta la percezione di un corrispettivo analogo a quello concordato con l'attuale gestore o, comunque, superiore a quello derivante dalla riduzione prospettata;

iii. la possibilità di salvaguardia degli equilibri di bilancio dell'ente, e nello specifico la mancanza di pregiudizio alle risorse con cui la medesima amministrazione finanzia spese, di rilievo sociale, del pari connesse alla corrente emergenza epidemiologica, anche alla luce della diminuita capacità di entrata sempre correlata alla situazione contingente".::

Considerate altresì che in un'ottica di salvaguardia del rapporto contrattuale, **la giurisprudenza si è orientata in un primo momento ad attribuire al conduttore il diritto di riduzione del canone di locazione rispetto ad altri rimedi**, richiamando la disposizione di cui all'art.1464 codice civile in materia di impossibilità parziale (temporanea) della prestazione (v. Ordinanza del 29 maggio 2020 del Tribunale di Roma; ; Ordinanza dell'8 luglio 2020)

La Cassazione ha affermato l'**esistenza di un obbligo giuridico a carico della parte avvantaggiata dalla pandemia a rinegoziare il regolamento contrattuale** e in particolare circa la misura del canone in maniera da conservare il contratto a condizioni più eque tra le parti. Il Tribunale di Lecce, sez.11, Ord. 24 giugno 2021, ha disposto la riduzione dei canoni di locazione aderendo all'orientamento secondo cui **la buona fede può essere utilizzata anche con funzione integrativa cogente nel caso in cui si verifichino dei fattori sopravvenuti e imprevedibili** rispetto al momento della conclusione del contratto che impongono alle parti di rinegoziare il contenuto per addivenire a un nuovo accordo volto a ripristinare l'equilibrio del contratto.

Preso atto dei diversi pronunciamenti, quello che pare più congruo è quello del Tribunale di Roma, adito con ricorso cautelare proposto, ai sensi dell'articolo 700 del codice di procedura civile, da una società, la quale, dopo aver premesso di aver stipulato un contratto di locazione a uso

commerciale per attività di ristorazione e apposita fideiussione bancaria a garanzia del puntuale e corretto adempimento delle obbligazioni pecuniarie rivenienti da detto contratto, lamentando una consistente contrazione degli utili a causa dell'interruzione dell'attività di ristorazione in ragione delle misure di contenimento della pandemia imposte dal legislatore, ha domandato al Tribunale di disporre la riduzione del 50% del canone di locazione mensile a decorrere dal mese di aprile 2020 e fino al mese di marzo 2021 o, in subordine, di disporne la sospensione nella stessa misura, nonché di ordinare alla società locatrice di non escutere la fideiussione bancaria. Il Giudice capitolino ha disposto la riduzione dei canoni di locazione del **40% per i mesi di aprile e maggio 2020 e del 20% per i mesi da giugno 2020 a marzo 2021**.

Visto il pronunciamento del Trib. Reggio Calabria, Sez. I, marzo 2022, n. 373

il Giudice chiamato a pronunciarsi sulla vicenda ha rigettato la domanda avanzata dal locatore, volta ad ottenere la risoluzione del contratto di locazione, rilevando come, nel caso in esame, l'emergenza nazionale non consenta di ritenere il mancato esatto inadempimento da parte del conduttore di gravità tale da condurre allo scioglimento del vincolo e ha disposto che, limitatamente al periodo marzo 2020 – maggio 2020 e novembre 2020 – marzo 2021, il conduttore sia tenuto al pagamento del canone locativo nella misura del 50%

Considerato di ritenere equo il pronunciamento del Tribunale di Roma sopra citato, per i canoni di locazione di immobili ad uso commerciale e quindi di riconoscere la riduzione dei canoni di locazione del **40% per i mesi di aprile e maggio 2020 e del 20% per i mesi da giugno 2020 a marzo 2021**;

Per quanto riguarda la riduzione spettante per la gestione degli impianti sportivi, per l'anno 2021 si può riconoscere, per analogia, una riduzione pari a quella concessa con deliberazione n. 62 del 25.06.2020 ai soggetti utilizzatori ossia una riduzione del 40% dell'importo del canone;

alla luce di quanto premesso

DELIBERA

1. Di considerare le premesse parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. Di riconoscere alle parti istanti, conduttori/locatori di beni ad uso commerciale una riduzione del canone del 40% per i mesi di aprile e maggio 2020 e del 20% dal mese di giugno 2020 a marzo 2021;

3. Di riconoscere una riduzione del 40% al gestore/locatore degli impianti sportivi annualità 2021;

4. Di dare mandato ai competenti settori di procedere alla richiesta del saldo dei canoni rispettando le modalità di riduzione sopra citate

Approvato e sottoscritto:

Il SINDACO	**Il SEGRETARIO COMUNALE**
Nonni Michele	Dott. Bizzarro Giuseppe

Documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del D. Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.