

Contratti di locazione passiva

12 Gennaio 2024

L'articolo 16-sexies del decreto-legge n. 146 del 21 ottobre 2021 (legge di conversione pubblicata sulla GU n. 301 del 20 dicembre 2021) aveva positivamente previsto alcune condizioni al ricorrere delle quali, le pubbliche amministrazioni che occupano a fini istituzionali immobili di proprietà di privati, potevano non applicare la riduzione forzata del 15% del canone di locazione previsto ai sensi dell'articolo 3 del decreto legge n. 95/2012.

Tale previsione di maggior favore era circoscritta ai contratti di locazione stipulati (o oggetto di un semplice rinnovo ma la norma al riguardo non è chiara) dalla data della sua entrata in vigore (21 dicembre 2021) e fino al 31 dicembre 2023.

Grazie all'articolo 3 comma 1 del decreto-legge 30 dicembre 2023, n. 215 contenente "Disposizioni urgenti in materia di termini normativi" (pubblicato in G.U. n. 303 del 30 dicembre 2023) il riferimento temporale al 31 dicembre 2023 è stato sostituito con quello del 31 dicembre 2024.

Tuttavia, oltre al requisito temporale per poter beneficiare della proroga gli immobili locati devono soddisfare una delle seguenti condizioni:

- a) classe di efficienza energetica non inferiore a B ovvero non inferiore a D se si tratta di immobili sottoposti ai vincoli previsti dal codice di cui al D. Lgs, 42/2004;
- b) rispetto del parametro non superiore a 15 metri quadrati per addetto ovvero non superiore a 20 metri quadrati per addetto per gli immobili non di nuova costruzione con limitata flessibilità nell'articolazione degli spazi interni;
- c) nuovo canone di locazione inferiore rispetto all'ultimo importo corrisposto. Tale requisito potrebbe risultare difficile da soddisfare in quanto laddove ad esempio si trattasse di un rinnovo contrattuale con lo stesso proprietario significherebbe rendere la norma inattuabile per questo specifico aspetto.

IN SINTESI

Ai contratti di locazione passiva, stipulati fra il 21 dicembre 2021 e il 31 dicembre 2024 non si applica la riduzione forzata del canone se ricorre anche una delle seguenti condizioni: classe di efficienza energetica almeno B (o D per gli immobili vincolati); rispetto del parametro spazio per addetto; nuovo canone più basso del precedente.