

Repubblica Italiana  
REGIONE SICILIANA



**Ufficio Legislativo e Legale  
della Presidenza della Regione Siciliana**

Prot. n. 7839/37.11.2022 del 12 aprile 2022

Pos. n. 2

Assessorato regionale delle Infrastrutture e della Mobilità  
Dipartimento Regionale Tecnico  
(Rif. Nota 31 marzo 2022, n. 49011)

**Oggetto:** *Interpretazione del comma 3 dell'art. 27 – Riduzione dei costi degli affitti, della legge 15 maggio 2013, n. 9. Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2013. Legge di stabilità regionale.*

1. Con la nota in riferimento codesto Dipartimento chiede l'avviso di questo Ufficio in ordine alla corretta interpretazione dell'art. 27, comma 3, della legge regionale 15 maggio 2013, n. 9, nell'ottica dell'operazione di revisione, degli affitti passivi della Regione Siciliana, avviato dal Dipartimento regionale delle Finanze e del Credito.

Nella fattispecie, la Richiedente Amministrazione, dopo una generale premessa, in ordine al richiamato *iter* di verifica, con riferimento al quale ritiene che *“il primo comma dell'art. 27 indica <<solo la possibilità>> di un incremento <<massimo>> del 10% del canone di affitto”*, chiede se: *“il canone di locazione (oggi stabilito dal contratto in corso in un valore superiore al corrispondente valore OMI incrementato del 10%) sia da ridurre e stabilire automaticamente pari al valore OMI incrementato del 10% o se esso possa essere maggiormente contenuto”*.

2. In relazione alla questione sottoposta si rappresenta quanto segue.

Preliminarmente, si rileva che su fattispecie analoga questo Ufficio si è già espresso con il parere n. 12126/41/11/2016, con il quale è stato ribadito come la Regione

Siciliana, nell'ambito delle prerogative correlate all'esercizio della potestà legislativa di competenza, abbia espressamente normato in materia. In particolare, in quella sede, è stato sottolineato che: *“Con l'art. 27<sup>1</sup> della legge regionale n. 9/2013 il legislatore regionale - al dichiarato fine di contenere la spesa pubblica - ha fissato un tetto massimo per i canoni di locazione passiva stipulati dalla Regione. La limitazione introdotta riguarda i canoni relativi ai contratti nuovi e a quelli in fase di rinnovo, mentre, per quelli in corso, in caso di locazione superiore al corrispondente valore OMI incrementato del 10 per cento, si inserisce automaticamente nel contratto, ai sensi dell'art. 1339 c.c., <<anche in deroga alle eventuali clausole difformi apposte dalle parti, salvo il diritto di recesso del locatore>>”*.

Alla luce delle superiori considerazioni, appare chiaro che, laddove il canone pattuito sia superiore all'importo calcolato ai sensi dell'art. 27 della legge regionale n. 9/2013 (valore OMI incrementato del 10 per cento) lo stesso dovrà essere rideterminato secondo le modalità previste dalla norma citata, che sancisce il limite massimo del valore del canone di locazione, al di sotto del quale non si procede alla riduzione (Tribunale Catania sentenza n. 568/2022 – R.G. 4965/2020).

---

1 **Art. 27, legge regionale n. 9/2013:** *“Ai fini del contenimento della spesa pubblica, con riferimento ai contratti di locazione passiva stipulati dalla Regione, compresi quelli concessi in uso gratuito a terzi, anche per finalità istituzionali, dagli enti pubblici non economici sottoposti a vigilanza e/o controllo della Regione e dalle società a totale o maggioritaria partecipazione regionale, i relativi canoni di locazione non possono essere superiori, in termini di euro per metro quadrato all'anno, rispetto a quanto riportato nelle rilevazioni realizzate dall'Osservatorio sul mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio, con riferimento al valore medio degli affitti degli immobili ad uso ufficio per ciascun comune della Sicilia, incrementato del 10 per cento. Le disposizioni del comma 1 si applicano ai nuovi contratti e a quelli in fase di rinnovo, per i quali il nuovo canone non può comunque essere superiore a quello stabilito nel contratto in scadenza. La riduzione del canone di locazione, in caso di canone superiore al corrispondente valore OMI incrementato del 10 per cento, 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. I risparmi conseguiti dalle società partecipate e dagli enti pubblici non economici sottoposti a vigilanza e/o controllo della Regione sono acquisiti al bilancio della Regione. Ai fini del rispetto del presente articolo, per quanto riguarda i contratti di locazione passiva stipulati dalla Regione, la Ragioneria generale della Regione è incaricata di predisporre entro 60 giorni dalla data di approvazione della presente legge un apposito elenco degli immobili locati ad un canone superiore a quello previsto dal comma 1. Tale elenco è inviato entro la medesima data alla Presidenza della Regione, alla Corte dei conti e all'Agenzia delle entrate, sede regionale, nonché pubblicato sul sito istituzionale dell'Assessorato regionale dell'economia, indicando costo di locazione, dimensione in metri quadrati dell'immobile, tipologia dell'immobile e dati identificativi della proprietà. Gli enti pubblici non economici sottoposti a vigilanza e/o controllo della Regione e le società a totale o maggioritaria partecipazione regionale sono tenuti al rispetto degli obblighi di cui al comma 5. Al fine di non arrecare danno al funzionamento degli uffici, le amministrazioni che si trovino, in caso di recesso del locatore, nell'impossibilità di applicare le disposizioni dei commi 1, 2 e 3, provvedono tempestivamente ad individuare un'adeguata soluzione immobiliare alternativa nel rispetto della normativa vigente, previa verifica con la Ragioneria generale della Regione di eventuali immobili disponibili”*.

Resta fermo, naturalmente, che l'atto di autoriduzione del canone, avendo la natura di atto recettizio, deve essere formalmente comunicato al locatore, nel rispetto del principio del contraddittorio, pena l'inapplicabilità della disposizione regionale (Tribunale di Catania, sentenza n. 3090/2017).

Nelle superiori considerazioni è l'avviso dello Scrivente.

\* \* \*

Si rammenta che in conformità alla Circolare presidenziale 8 settembre 1998, n.16586/66.98.12, trascorsi 90 giorni dalla data di ricevimento del presente parere senza che codesta Amministrazione ne comunichi la riservatezza, lo stesso potrà essere pubblicato sul sito istituzionale di questo Ufficio

F.to Avv. Giuseppa Mistretta

L'AVVOCATO GENERALE

F.to Bologna