



ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE VERBALE N. 6 DEL 13/05//2021

L'anno 2021 il giorno 13 del mese di maggio, alle ore 16.30, nella sede dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Siracusa, via A. Von Platen n. 37, si è riunito il Consiglio di Amministrazione dell'Istituto, appositamente convocato dal presidente con nota prot. n. 4298 del 30/04/2021, per discutere e deliberare in merito agli argomenti di cui al seguente ordine del giorno:

- 1) OMISSIS
- 2) OMISSIS
- 3) OMISSIS
- 4) **Provvedimenti in ordine alle richieste di riduzione del canone di locazione immobili ad uso non abitativo crisi da emergenza COVID 19**

Sono presenti:

Dott.ssa Mancarella Mariaelisa, Presidente

Dott. Lentini Bartolomeo, Vice Presidente

Dott. Vernengo Aldo, Componente

Risultano assenti, benchè regolarmente convocati i componenti del Collegio Sindacale.

Svolge le funzioni di Segretario, il Dott. Marco Cannarella, Direttore Generale dell'Ente.

OMISSIS

OGGETTO N. 4

DELIBERA N. 22

PROVVEDIMENTI IN ORDINE ALLE RICHIESTE DI RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO CRISI DA EMERGENZA COVID 19

Il Consiglio di Amministrazione

Premesso:

Che la crisi pandemica da COVID 19 ha colpito in modo rilevante tutti i comparti produttivi del sistema economico nazionale ;

Che nel periodo intercorrente dal marzo 2020 ad oggi sono stati emanati diversi provvedimenti di chiusura parziale o totale di attività economiche e commerciali per mitigare il rischio pandemico;

Che per alcune categorie è stato previsto un sistema di ristori e/o sostegni sia mediante l'erogazione di contributi diretti, che mediante il riconoscimento di crediti d'imposta ;

Che sono pervenute all'Ente n. 4 richieste di riduzione dei canoni di locazione relativi ad immobili ad uso non abitativo;

Che in esito a tali richieste l'Istituto ha avviato con i diretti interessati un'istruttoria finalizzata a valutare la possibilità di concedere una parziale riduzione dei canoni dovuti all'Ente ;

Considerato

Che la giurisprudenza di merito è intervenuta sulla materia di che trattasi con diverse pronunce (Tribunale di Bologna - ordinanza 11/5/2020; Tribunale di Venezia - decisione del 14/4/2020; Tribunale di Genova - decreto dell'1/6/2020; Bari, il Tribunale - sentenza 9/6/2020; Tribunale di Catania - provvedimento del 30/7/2020; Roma il Tribunale con ordinanza del 27/8/2020; Tribunale di Venezia - sentenza 30/9/2020) che hanno in sostanza valutato positivamente la possibilità di rivedere i rapporti contrattuali in via temporanea ed in ragione di circostanze impreviste ed imprevedibili ;

Richiamati

- **l'art. 1256 c.4 del Cod. Civ.** che dispone l'estinzione dell'obbligazione quando la prestazione del debitore diventa impossibile per causa che non può essergli imputata e l'esonero del debitore da responsabilità laddove l'impossibilità sia temporanea, per l'intero perdurare dell'impossibilità;
- **l'art. 1218 del Cod. Civ.** che, disciplinando l'inadempimento dell'obbligazione, esonera il debitore dal risarcimento del danno laddove provi che l'inadempimento o il ritardo sia stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile.
- **art. 1375 del Cod. Civ.** che stabilisce che il contratto deve essere eseguito secondo buona fede;
- **l'art. 1463 c.5 del Cod. Civ.** che nell'ambito dei contratti a prestazioni corrispettive dispone che la parte liberata dalla sopravvenuta impossibilità di renderla non può chiedere la controprestazione e deve restituire quella già ricevuta secondo le regole dell'indebito;
- **l'art. 1464 del Cod. Civ.** che prevede nel caso in cui la prestazione di una parte è divenuta solo parzialmente impossibile, l'altra parte ha diritto a una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta, e può anche recedere dal contratto qualora non abbia un interesse apprezzabile all'adempimento parziale.

Preso atto che gli articoli

- **3 comma 6 bis del D.L. n. 6 del 23/2/2020 , convertito con la L. 5/3/2020, n. 13;**
- **91 del D.L. n. 18 del 17/03/2020, convertito con la L. n. 27 del 24/04/2020;**

hanno statuito il seguente principio : *“il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 cc., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti”*;

Con il parere favorevole del Direttore Generale dell'Ente

delibera n. 22

Di concedere la parziale riduzione del canone di locazione ai conduttori di immobili di proprietà dell'Ente con destinazione non abitativa che ne abbiano fatto richiesta, autorizzando gli uffici preposti ad operare il calcolo e il relativo sgravio con le seguenti modalità :

- Operatori Economici con un calo del fatturato di almeno il 60 % che sono stati obbligati alla chiusura totale per l'intero periodo marzo 2020 – dicembre 2020: **50 % a valere sul canone del periodo di effettiva chiusura**;

- Operatori Economici con un calo del fatturato di almeno il 50 % nel periodo marzo 2020 - dicembre 2020 che non sono stati obbligati a periodi di chiusura: **25 % a valere sul canone dello stesso periodo ;**
- Operatori Economici con un calo del fatturato di almeno il 15% nel periodo marzo 2020 - dicembre 2020 che non sono stati obbligati a periodi di chiusura e non abbiano ottenuto ristori o crediti d'imposta : **10 % a valere sul canone dello stesso periodo.**

Il Segretario
f.to Marco Cannarella

Il Presidente
f.to Mariaelisa Mancarella