



**IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO**

*Ai Direttori di Area Vasta  
LORO SEDI*

*p.c. Ai Resp. Area Tecnica di A.V.  
LORO SEDI*

*Oggetto: Circolare PNO-1/2013 "Indicazioni sull'applicazione dei principi di spending review alle locazioni passive"*

*In riferimento all'oggetto si vuole con la presente fornire indicazioni operative circa l'applicazione della cosiddetta "spending review", di cui alla legge di conversione n. 135 del 7 agosto 2012, la quale tratta specificamente all'articolo 3 la "Razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive".*

*La nostra Azienda, in quanto amministrazione compresa nell'elenco annuale delle Amministrazioni Pubbliche pubblicato in GU Serie Generale del 28.09.2012 e redatto dall'ISTAT ai sensi dell'art. 1 della L. 196/2009 art. 1 c. 3, è sottoposta al rispetto del comma 1 dell'art.3 della normativa, mentre ha autonomamente ritenuto di aderire all'osservanza anche dei commi da 4 a 6 (disposizioni di principio per gli enti del servizio sanitario nazionale).*

*L'art. 3 citato, in particolare, prende in considerazione vari aspetti della questione, sui quali si ritiene opportuno fornire indicazioni operative, da applicarsi conformemente a quanto previsto dal "Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare aziendale", a cui tutti i soggetti interessati sono vincolati ad uniformarsi.*

**A - Aggiornamento dei canoni relativo alla variazione degli indici ISTAT per gli anni 2012, 2013 e 2014 (comma 1)**

*A decorrere dalla data di entrata in vigore del D.L. n. 95/2012 (7 luglio 2012), per gli anni 2012, 2013 e 2014, l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT, previsto dalla normativa vigente non si applica al canone dovuto dall'ASUR a soggetti terzi.*

*La Direzione di Area Vasta dovrà attivarsi al fine di aggiornare detti canoni secondo le indicazioni fornite ed, eventualmente, recuperare le somme impropriamente corrisposte.*

*Si riporta di seguito, per comodità, la tabella riepilogativa degli indici ISTAT dell'anno 2012.*

Mese	Anno	Variazione annuale 100%	Variazione ridotta 75%	Variazione biennale 100%	Variazione ridotta 75%	Gazzetta Ufficiale n.
Dicembre	2012	2,4	1,800	5,7	4,275	
Novembre	2012	2,4	1,800	5,7	4,275	296 del 20/12/12 pag. 36
Ottobre	2012	2,7	2,025	6,0	4,500	271 del 20/11/12 pag. 40
Settembre	2012	3,1	2,325	6,2	4,650	244 del 18/10/12 pag. 28
Agosto	2012	3,1	2,325	5,9	4,425	217 del 17/9/12 pag. 36
Luglio	2012	2,9	2,175	5,7	4,275	195 del 22/8/12 pag. 55

#### **B - Contenimento della spesa con riferimento ai contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale (comma 4 - 6)**

*I canoni di locazione sono ridotti a decorrere dal 1° gennaio 2015 della misura del 15 per cento di quanto attualmente corrisposto.*

*A decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione (15 agosto 2012) la riduzione di cui al punto precedente si applica comunque ai contratti di locazione scaduti, rinnovati dopo tale data, di nuova stipula (canone di riferimento è il canone definito "congruo"). Si sottolinea che detta riduzione si applica anche ai casi di tacito rinnovo.*

*La legge prevede inoltre che analoga riduzione si applica anche agli utilizzi in essere in assenza di titolo alla data di entrata in vigore della legge.*

*La riduzione del canone di locazione si inserisce automaticamente nei contratti in corso ai sensi dell'articolo 1339 c.c., anche in deroga alle eventuali clausole difformi apposte dalle parti, salvo il diritto di recesso del locatore.*

*Per tutti gli altri contratti in essere, sarà compito delle strutture di Area Vasta ridiscutere i contratti in essere allo scopo di ottenere comunque una riduzione del canone pari almeno al 5%.*

*La Direzione di Area Vasta dovrà attivarsi al fine di aggiornare i contratti secondo le indicazioni fornite ed, eventualmente, recuperare le somme impropriamente corrisposte.*

#### **C - Rinnovo del rapporto di locazione (comma 4 - 5)**

*Il rinnovo del rapporto di locazione e' consentito solo in presenza e coesistenza delle seguenti condizioni:*

- a) disponibilita' delle risorse finanziarie necessarie per il pagamento dei canoni, degli oneri e dei costi d'uso, per il periodo di durata del contratto di locazione;*
- b) permanenza delle esigenze allocative in relazione ai fabbisogni espressi agli esiti dei piani di razionalizzazione nonche' di quelli di riorganizzazione ed accorpamento delle strutture previste.*

*In mancanza delle citate condizioni, i relativi contratti di locazione devono essere risolti, nei tempi e nei modi previsti contrattualmente. Le Direzioni di Area Vasta individuano in tempo utile soluzioni organizzative ed allocative economicamente più vantaggiose.*

*Pur in presenza delle risorse finanziarie necessarie per il pagamento dei canoni, degli oneri e dei costi d'uso, l'eventuale prosecuzione nell'utilizzo dopo la scadenza deve essere autorizzata dalla Direzione ASUR.*

#### **D - Individuazione delle esigenze locative di Area Vasta**

*Entro il termine fissato per la definizione del budget annuale di Area Vasta, le Direzioni di AV presentano il Piano delle esigenze locative a fini istituzionali.*



*In tale documento sono indicate le locazioni esistenti al 31/12 dell'anno precedente, con i relativi canoni annui, le locazioni che verranno dimesse nel corso dell'anno, con i relativi canoni fino a scadenza contratto, le proposte per le locazioni da attivare/ dismettere/ rinnovare nel corso dell'anno, con la stima dei relativi canoni.*

#### **E – Regime Iva delle locazioni**

*In seguito all'entrata in vigore del D.L. n. 83/2012, convertito in Legge con L. n. 134/2012, dal 26 giugno 2012 è mutato il regime IVA per le locazioni di beni immobili locati dal costruttore e di beni strumentali per natura di cui al punto 8) dell'art. 10 comma 1 del DPR n. 633/1972.*

*Tenuto conto che per la nostra Azienda l'IVA non è detraibile, e pertanto rappresenta un costo, si rende necessario modificare l'attuale imposizione sui contratti in essere, applicando il regime di esenzione previsto dalla nuova normativa. A far data dal 26 giugno 2012, pertanto, ai contratti di locazione in oggetto sarà applicato il regime di esenzione, a meno che nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione. L'applicazione di tale imposizione dovrà essere espressamente comunicata all'ASUR.*

*La presente circolare dovrà essere integralmente applicata sotto la diretta responsabilità delle direzioni di Area Vasta.*

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(Dott. Alberto Carelli)



*Ing. Gianluca Pellegrini  
Tel. :071/2911621/2911624  
Fax: 071/ 2911622  
e-mail: gianluca.pellegrini@sanita.marche.it*