**Protezione Civile: ordinanza sui contratti di locazione per spazi da destinare allo svolgimento delle attività didattiche**

Si pubblica in allegato l’Ordinanza 15 settembre 2020 della Presidenza del Consiglio dei Ministri Dipartimento della Protezione Civile, “Ulteriori interventi urgenti di protezione civile in relazione all’emergenza relativa al rischio sanitario connesso all’insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili”. (Ordinanza n. 702). (20A05198) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n.238 del 25 settembre 2020.

L’ordinanza contiene due misure particolarmente importanti.

La prima è relativa alla possibilità concessa agli enti locali, per consentire l’avvio  dell’anno  scolastico  2020-2021, di stipulare contratti di  locazione  per  spazi ulteriori da destinare allo svolgimento  delle  attività  didattiche anche in deroga agli articoli 27[[1]](https://www.giurisprudenzappalti.it/normativa/contratti-locazione-spazi-da-destinare-allo-svolgimento-delle-attivita-didattiche/#_ftn1) e 42[[2]](https://www.giurisprudenzappalti.it/normativa/contratti-locazione-spazi-da-destinare-allo-svolgimento-delle-attivita-didattiche/#_ftn2) della legge 27 luglio 1978,  n.392. La disposizione è da leggersi, evidentemente, anche in prospettiva, per eventuali necessità che dovessero verificarsi durante l’anno scolastico a causa del COVID-19.

Si ricorda in tal senso come l’acquisto o la locazione di beni immobili siano da considerare contratti “esclusi” dall’applicazione del Codice dei Contratti, ai sensi dell’articolo 17 comma 1 lettera a)[[3]](https://www.giurisprudenzappalti.it/normativa/contratti-locazione-spazi-da-destinare-allo-svolgimento-delle-attivita-didattiche/#_ftn3).

Pertanto, trattandosi di contratti esclusi, occorre fare riferimento all’articolo 4 del Codice che prevede come l’affidamento dei suddetti contratti debba avvenire nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell’ambiente ed efficienza energetica.

Per cui sarà necessario espletare indagine di mercato (l’ipotesi ottimale è costituita da apposita pubblicazione di avviso) al fine di sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse da parte di proprietari di immobili (o comunque di soggetti aventi titolo a disporre di immobili).

La seconda previsione, che risulta essere particolarmente significativa, prevede che:

Limitatamente all’anno scolastico ed educativo 2020/21, la destinazione di strutture temporanee o ulteriori spazi all’attività didattica o educativa è sempre consentita temporaneamente, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dell’area e dalla destinazione d’uso originaria di immobili esistenti, ad esclusione dei casi di aree o immobili soggetti a obblighi di bonifica.  Restano ferme le normative sanitarie, di sicurezza antincendio e antisismica.

Dunque, per l’anno scolastico 2020-2021, sarà possibile destinare strutture temporanee a servizio delle scuole in deroga alle normative urbanistiche.

Sono state previste risorse per tali interventi dal decreto-legge 14 agosto 2020, n.  104 (Decreto Agosto) in corso di conversione, all’art. 32, comma 2.

[[1]](https://www.giurisprudenzappalti.it/normativa/contratti-locazione-spazi-da-destinare-allo-svolgimento-delle-attivita-didattiche/#_ftnref1) Articolo 27 . La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad una delle attività appresso indicate industriali, commerciali e artigianali di interesse turistico, quali agenzie di viaggio e turismo, impianti sportivi e ricreativi, aziende di soggiorno ed altri organismi di promozione turistica e simili.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all’esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo.

La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l’immobile urbano, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiere, all’esercizio di imprese assimilate ai sensi dell’articolo 1786 del codice civile o all’esercizio di attività teatrali.

Se è convenuta una durata inferiore o non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi precedenti.

Il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l’attività esercitata o da esercitare nell’immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio.

Se la locazione ha carattere stagionale, il locatore è obbligato a locare l’immobile, per la medesima stagione dell’anno successivo, allo stesso conduttore che gliene abbia fatta richiesta con lettera raccomandata prima della scadenza del contratto. L’obbligo del locatore ha la durata massima di sei anni consecutivi o di nove se si tratta di utilizzazione alberghiera.

È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

[[2]](https://www.giurisprudenzappalti.it/normativa/contratti-locazione-spazi-da-destinare-allo-svolgimento-delle-attivita-didattiche/#_ftnref2) Art. 42. I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche, nonché a sede di partiti o di sindacati, e quelli stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori, hanno la durata di cui al primo comma dell’articolo 27.A tali contratti si applicano le disposizioni degli articoli 32 e 41, nonché le disposizioni processuali di cui al titolo I capo III, ed il preavviso per il rilascio di cui all’articolo 28.

[[3]](https://www.giurisprudenzappalti.it/normativa/contratti-locazione-spazi-da-destinare-allo-svolgimento-delle-attivita-didattiche/#_ftnref3) Articolo 1. Le disposizioni del presente codice non si applicano agli appalti e alle concessioni di servizi:

    a) aventi ad oggetto l’acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni.

da giurisprudenzappalti.it, di Roberto Donati