



Associazioni Inquilini e Abitanti

---

NAPOLI, ENTI PREVIDENZIALI, IL COMITATO R.I.T.A.  
SCRIVE AL MINISTRO DI MAIO: ABROGARE ART. 1 COMMA  
38 L. 243/2004



Napoli, 09/10/2018

A: Ministro dello sviluppo e del lavoro  
on. Di Maio Luigi

**OGGETTO: Presunta illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 38,  
L.243/2004.**

**Colendissimo Onorevole,**

**mi prego sottoporle la questione di cui all'oggetto, poiché è di vitale  
importanza per tutti gli inquilini/assegnatari degli enti previdenziali delle libere  
professioni.**

Il decreto legislativo n.509 del 1994 dispone che gli enti previdenziali pubblici delle libere professioni, sono trasformati in associazioni o fondazioni continuando a sussistere come enti senza scopo di lucro assumendo la personalità giuridica di diritto privato, rimanendo titolari di tutti i rapporti attivi e passivi dei corrispondenti enti previdenziali e dei rispettivi patrimoni.

Il 16 febbraio 1996, il Governo emana il decreto legislativo n.104 dove l'art. 1, comma 1, disciplina l'attività in campo immobiliare degli enti previdenziali di natura pubblica per quanto attiene alla gestione dei beni, alle forme del trasferimento della proprietà degli stessi e alle forme di realizzazione di nuovi investimenti immobiliari secondo principi di trasparenza economicità e congruità di valutazione economica. L'art. 6 – titolato – Piani di alienazione e criteri per la vendita - prevede il calcolo del valore dell'unità immobiliare da dismettere, che consiste nel moltiplicare la rendita catastale per 100, diminuendo il valore ottenuto, di una percentuale riferita alla vetustà per un valore massimo del 20% (ogni anno di vetustà è pari all'1%).

Dunque una vendita favorevole agli inquilini assegnatari.

Gli enti previdenziali trasformati in associazioni o fondazioni, non ci stanno a (s)vendere il loro patrimonio immobiliare a queste condizioni, per cui, disattendono la L. 8 agosto 1995 n.335, il d.lgs. 16 febbraio 1996 n.104, la L.28 maggio 1997 n.140 quattro Decreti Ministeriali e quattro circolari ministeriali che regolano ed organizzano la dismissione, in attesa che il "vento" tiri dalla loro parte.

Infatti nel 2004, riescono a far approvare all'art. 1, della legge 243/2004 il comma 38 che come norma di interpretazione autentica dispone (cfr): *"L'articoli 1, comma 1, del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, si interpreta nel senso che la disciplina afferente alla gestione dei beni, alle forme del trasferimento della proprietà degli stessi e alle forme di realizzazione di nuovi investimenti immobiliare contenuta nel medesimo decreto legislativo, non si applica agli enti privatizzati ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 1994, n.509, ancorché la trasformazione in persona giuridica di diritto privato sia intervenuta successivamente alla data di entrata in vigore del medesimo decreto legislativo n. 104 del 1996"*.

L'art. 3. d.lgs. n.104/1996, prevede l'affidamento della gestione dei beni immobiliari a società di gestione, **individuate previa gara pubblica**. L'aggiudicazione dell'appalto è effettuata secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa e delle migliori garanzie di efficacia e qualità dell'azione tecnico-amministrativa da porre in essere.

Mentre la realizzazione di nuovi investimenti viene regolamentata dall'art. 11 che dispone che in relazione all'impiego di fondi disponibili in attuazione delle disposizioni vigenti, gli investimenti nel settore immobiliare, vengono realizzati dagli enti, sentito il parere dell'Osservatorio, organo istituito dai Ministeri vigilanti.

Il Ministro del lavoro e della previdenza sociale relaziona ai sensi dell'articolo 12, comma 2, alle competenti commissioni parlamentari sull'andamento dei nuovi investimenti immobiliari degli enti.

Con l'intervenuto D.L.vo n.509/1994, che ha trasformato gli enti in associazioni o fondazioni di diritto privato, lasciando però immutato il fine pubblicistico, come da più sentenza dei Giudici delle Leggi (per ultima la n.7/2017) e dalle determinazioni della

Corte dei Conti, il Governo emanando il precitato comma 38, ha escluso i suddetti enti, dalla disciplina pubblica la gestione dei beni immobiliari, le forme di trasferimento immobiliare e la realizzazione di nuovi investimenti secondo principi di trasparenza economicità e congruità di valutazione economica.

Per cui aspetti di incostituzionalità possono ragionevolmente evidenziarsi nella formulazione del citato comma 38 per i motivi che seguono.

Primo motivo di presunta illegittimità costituzionale sta nel fatto che si emani un provvedimento nel 2004, come norma di interpretazione autentica, che fa riferimento al decreto legislativo n.104, in vigore dal 16 febbraio 1996, di cui l'art. 2, comma 4 *“prevede la conclusione dei procedimenti relativi alla cessione totale degli immobili nel termine massimo di 5 anni”* cioè nel 2001, ben tre anni dopo che sono cessati gli effetti.

Un secondo motivo di presunta illegittimità costituzionale sta nel fatto che la norma di interpretazione autentica sottrae gli enti previdenziali costituiti e quelli che si costituiranno per effetto d.lgs. n.509/1994, al rispetto della disciplina nazionale contemplata nei decreti legislativi n.157/1995 e n.163/2006 e ss. mm. ed integrazioni e alla disciplina comunitaria riferita alle direttive 95/50/CEE, 2004/18/CE e 2014/24/UE per quanto attiene i contratti pubblici per lavori, servizi e forniture, di cui all'art.3, del d.lgs. n.104/1996.

Terzo presunto motivo: il Consiglio di Stato con decisione del 10/06/2003, n.3268, a pag. 11 così si esprime: *“Da tali disposti, si evince che il decreto legislativo n. 509/1994 non ha disposto IPSO IURE la privatizzazione degli enti previdenziali indicati nell'allegato A, ma, a decorrere dal 1° gennaio 1995, ha consentito l'attivazione del relativo procedimento”*.

In concreto, tutti gli enti previdenziali hanno concluso l'ITER per la trasformazione in associazione o fondazione con personalità di diritto privato nell'anno 2000, pertanto all'epoca dell'emanazione del d.lgs. n.104/1996 erano a tutti gli effetti enti previdenziali pubblici per cui dovevano ottemperare all'attuazione della dismissione immobiliare, concedendo tutti i benefici previsti, agli inquilini assegnatari.

Il quarto ed ultimo motivo di presunta illegittimità costituzionale sta nel fatto che si esclude il controllo dei Ministeri vigilanti avente il compito di riferire al Parlamento su come vengono utilizzati i fondi delle Casse previdenziali. Infatti questi enti possono destinare una percentuale non superiore al 15% di fondi disponibili, all'acquisto di immobili previa verifica dell'Osservatorio, organo istituito dai Ministeri vigilanti.

Alla luce di quanto riportato, può sostenersi che la questione di incostituzionalità non sia manifestamente infondata, tanto da considerarsi opportuno che sia rimessa al vaglio dei Giudici delle Leggi ovvero emanare un provvedimento legislativo che abroghi il precitato art. 1, comma 38 della legge 243/2004.

In tutti questi anni, gli enti previdenziali “privatizzati”, hanno concesso il diritto di prelazione agli inquilini/assegnatari solo se gli immobili venivano alienati a prezzi

imposti dallo stesso ente. In caso di mancato accordo, l'intero complesso immobiliare veniva venduto in blocco a terzi, che a loro volta, incardinavano, alla scadenza del contratto d'affitto, procedimento di finita locazione, per il rilascio dell'unità abitativa. Da evidenziare che tutti gli inquilini degli enti previdenziali sono "assegnatari di alloggi" in quanto all'epoca dei fatti, essi erano obbligati a locare le unità abitative in osservanza dell'art. 4-quater della legge 31.03.1979, n.93 che disponeva di rendere pubblico, mediante affissione di appositi avvisi presso il Comune e la Prefettura, l'elenco delle unità immobiliari ad uso abitativo disponibili o che si rendevano disponibili.

Oggi con l'attuale Governo al potere, noi possiamo dire BASTA ai soprusi. È giunta l'ora di abrogare il precitato art. 1, comma 38 della legge n. 243/2004 per riportare trasparenza e legalità nella gestione del consistente patrimonio immobiliare degli enti previdenziali di cui al decreto legislativo n.509 del 1994.

Fiduciosi in una rapida trattazione della questione sollevata, porgiamo distinti saluti.

DA: Pilato Salvatore Presidente Comitato R.I.T.A. Rappresentanza Inquilini Torre Azzurra Centro Direzionale isola C/8 80143 Napoli

Napoli, 29 settembre 2018

Salvatore Pilato