

# *Studio Legale Perticaro*

*Viale delle Milizie, 38 – Cap. 00192 - Roma*

*Tel: 06.37518993 – Fax: 06.233231852*

*E mail: [studioperticaro@libero.it](mailto:studioperticaro@libero.it)*

*[www.studiolegaleperticaro.it](http://www.studiolegaleperticaro.it)*

*Avv. Vincenzo Perticaro*

## **CONSIDERAZIONI**

### **CIRCA L'ILLEGITTIMITA' COSTITUZIONALE DELLE NORME RELATIVE AGLI ENTI PRIVATIZZATI**

Il decreto legislativo n. 509/94 ha deciso la privatizzazione degli enti tra cui ONAOSI, INPGI, INPDAI, ENPAIA, ENPAV, ENPAF, ENPAM, ENPACL, ENASARCO, CASSA NAZ. DI PREVIDENZA E ASSISTENZA AVVOCATI E PROCURARI LEGALI, CASSA DI PREVIDENZA TRA DOTTORI COMMERCIALISTI, CASSA NAZ. DI PREV. E ASSISTENZA GEOMETRI, CASSA NAZ. PREV. E ASSISTENZA INGEGNERI ED ARCHITETTI E LIBERI PROFESSIONISTI, CASSA NAZ. DEL NOTARIATO, CASSA NAZ. PREV. E ASSISTENZA RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI, FONDI DI PREV. PER GLI IMPIEGATI DELLE IMPRESE DI SPEDIZIONE E AGENZIE MARITTIME, non sottraendoli però alla funzione sociale e alla caratteristica di essere privi di lucro.

Tali enti, infatti, così come disposto dall'art. 1 co. 2: “...*continuano a sussistere come enti senza scopo di lucro e assumono la personalità giuridica di diritto privato, ai sensi dell'art. 12 ...rimanendo titolari di tutti i rapporti attivi e passivi dei corrispondenti enti previdenziali e dei rispettivi patrimoni...*”.

Nella gestione, ai sensi dell'art. 2 co. 1 è statuito che: “...*le associazioni o le fondazioni hanno autonomia gestionale, organizzativa e contabile nel rispetto dei principi stabiliti dal presente articolo nei limiti fissati dalle disposizioni del presente decreto in relazione alla natura pubblica dell'attività svolta...*”.

La vigilanza è esercitata dal Ministero del Lavoro e della Previdenza sociale, dal Ministero del Tesoro oltre ai Ministeri competenti ad esercitare la vigilanza per gli enti in questione. La **Corte dei Conti** esercita il controllo generale sulla gestione delle assicurazioni obbligatorie e riferisce annualmente al Parlamento.

Per tutti questi motivi tali enti rientrano sicuramente nella categoria dei c.d. “organismi di diritto pubblico” i quali si caratterizzano, appunto, per la coesistenza di tre requisiti: 1) la ragione sociale, 2) l'assenza del fine di lucro, 3) la sottomissione alla vigilanza e al controllo pubblico.

Per tutti gli enti previdenziali, il patrimonio immobiliare è stato acquistato allorquando erano Enti Pubblici ed è rimasto al momento della privatizzazione nei rispettivi patrimoni così come **previsto dall'art. 1 co 2 del D. Lgs. 509/94.**

Inoltre, tutti gli Enti previdenziali **hanno acquistato il patrimonio immobiliare prima della privatizzazione**, e sono stati anche assegnatari di aree di edilizia economica popolare o edilizia convenzionata oltre a godere dei benefici previsti dalla L. 167/62 e ss. modifiche.

Nel Comune di Roma, nonostante detti benefici, gli enti si sono spesso dimenticati di informare gli inquilini nel corso degli anni che, vi erano convenzioni stipulate dal Comune - proprio per i benefici avuti dalla suindicata legge - che imponevano dei limiti ai canoni di locazione o al prezzo di vendita degli alloggi.

Invero, come se non bastasse, gli Enti privatizzati hanno, col tempo, iniziato a gestire tale patrimonio costituito con danaro pubblico come se fosse privato, dimenticando sia che il loro patrimonio era stato acquistato quando erano enti pubblici, sia che, nonostante la privatizzazione, sono enti privi di lucro per la funzione pubblica che dovrebbero svolgere.

Infatti, sono arrivati ad **umentare i canoni di locazione (in alcuni casi fino a quasi il 300%)** e a **vendere gli immobili a prezzi di libero mercato - senza riconoscere agli inquilini il diritto di prelazione** -, non considerando la grave crisi economica che attanaglia il nostro Paese così da creare una grave emergenza abitativa che interessa solo nel Comune di Roma oltre 30 mila alloggi.

Oltre agli enti previdenziali, a creare ulteriore disagio abitativo **vi sono i fondi pensioni quale ad esempio il Fondo Pensione della Banca di Roma**, stessa Banca degli immobili di Colli Portuensi, oltre a **fondi immobiliari** come la FIMIT creati dagli stessi Enti – che risultano nella proprietà - che stanno procedendo alla dismissione del proprio patrimonio immobiliare in tutta la città di Roma.

Ma vi è di più. I comportamenti, i benefici e le agevolazioni riconosciute a tali enti con normative nel corso del tempo, sono in aperto contrasto non solo con i principi dell'ordinamento giuridico, ma anche con la normativa europea, solo per citarne una la **Direttiva 2004/18/CE**.

Infine, l'ultima finanziaria - L. 30.07.2010 n. 122 - all'**art. 8 prevede che** : “...*Le operazioni di acquisto e vendita di immobili da parte degli enti pubblici e privati che gestiscono forme obbligatorie di assistenza e previdenza, nonché le operazioni di utilizzo, da parte degli stessi enti, delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari, sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ...*“.

Ma il problema principale riguarda i dubbi di costituzionalità circa le norme che disciplinano le procedure relative alle dismissioni del loro patrimonio immobiliare.

Ebbene, se un soggetto, è inquilino di un Ente pubblico avrà maggiori tutele e garanzie sia per quanto riguarda il canone di locazione che per l'acquisto dell'alloggio dallo stesso occupato.

E' sufficiente leggere la normativa relativa agli Enti Pubblici per comprendere il diverso trattamento rispetto agli inquilini di enti privati.

Chi è inquilino di un Ente Pubblico, in virtù del **decreto legislativo n. 104/96** si vedeva riconosciuto il **diritto di prelazione**. ( **Art. 6 co. 5**)

Diritto che veniva successivamente ratificato dalla **legge n. 410/01 art. 3 comma 3**.

Lo stesso articolo al comma 4 statuisce che: “...è riconosciuto il diritto dei conduttori delle unità immobiliare ad uso residenziale, con reddito familiare complessivo annuo lordo...inferiore a 19 mila euro, al rinnovo del contratto di locazione per un periodo di nove anni, a decorrere dalla prima scadenza del contratto successiva al trasferimento dell’unità. Per le famiglie con componenti ultrasessantacinquenni o con componenti disabili il limite del reddito familiare complessivo lordo, determinato con le modalità indicate nel periodo precedente, è pari a 22 mila euro...per le unità immobiliari occupate da conduttori ultrasessantacinquenni è consentita l’alienazione della sola nuda proprietà, quando essi abbiano esercitato il diritto di opzione e prelazione di cui al comma 5 con riferimento al solo diritto di usufrutto...”.

La stessa legge garantisce al comma 5 il diritto di prelazione in favore dei conduttori oltre a garantire al comma 6 gli stessi diritti in favore dei conviventi del nucleo familiare. Mentre per gli inquilini degli enti Privatizzati nulla di quanto suindicato è riconosciuto.

Né prelazione, né opzione, né tutela per le fasce più disagiate, né diritti per i familiari conviventi.

Affiora lapalissiana la disparità di trattamento tra Enti pubblici ed Enti privatizzati. Infatti, tale disuguaglianza contrasta con i principi Costituzionali di cui all’art. 3.

Perché vi è una disparità di trattamento?

Perché gli Enti Privatizzati, con il **decreto legislativo n. 509/94** che ne ha deciso la privatizzazione, così come dispone la legge sono rimasti : “...titolari di tutti i rapporti attivi e passivi dei corrispondenti enti previdenziali e dei rispettivi patrimoni...”.

Quindi, il loro patrimonio immobiliare è stato completamente acquistato con danaro pubblico e non può beneficiare di un trattamento diverso da quello previsto per il patrimonio immobiliare pubblico, giacché, tale discrepanza rappresenterebbe un evidente profilo di illegittimità della norma in parola per manifesto contrasto con le norme Costituzionali.

**Nel ringraziarVi per la preziosa collaborazione, invio i miei più cordiali saluti.**

Roma, lì 4 ottobre '10

**Avv. Vincenzo Perticaro**