

Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale

Circolare del 30 aprile 1997, n. 6/4PS/30712

Criteri di assegnazione delle unità immobiliari ad uso abitativo e di determinazione dei canoni

(Art. 15, comma 2 del Decreto Legislativo 16 febbraio 1996, n. 104)

Si trascrive qui di seguito la circolare esaminata ed approvata dal Consiglio dei Ministri nella seduta del 30 aprile 1997:

"Il [decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104](#), di attuazione della delega conferita dall'art. 3, comma 27, della legge 8 agosto 1995, n. 335, in materia di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e di investimenti degli stessi in campo immobiliare, all'art. 15, comma 2, detta norme sui criteri di assegnazione in locazione delle unità immobiliari ad uso abitativo e di determinazione dei canoni da parte degli enti pubblici previdenziali.

In particolare la norma demanda al Ministro del lavoro e della previdenza sociale, con apposita circolare, da sottoporre all'esame ed all'approvazione del Consiglio dei Ministri, di:

- definire la specificazione dei criteri di assegnazione degli alloggi, che tengano conto degli elementi indicati nella norma stessa;
- fornire criteri generali per la individuazione degli immobili di pregio;
- definire le forme di partecipazione delle associazioni maggiormente rappresentative dei conduttori alla individuazione degli immobili di pregio e alla definizione dei relativi canoni;
- determinare, per la restante parte del patrimonio, criteri per l'applicazione dell'art. 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni dalla [legge 8 agosto 1992, n. 359](#), che reca disposizioni sui patti in deroga.

La definizione dei criteri di assegnazione e di determinazione dei canoni da parte del Ministro del lavoro e della previdenza sociale è finalizzata, alla luce dei principi che ispirano il nuovo quadro legislativo prefigurato dalla delega contenuta nella legge di riforma del sistema pensionistico, ad orientare la gestione del patrimonio degli enti previdenziali pubblici verso l'obiettivo di migliorarne le redditività nel rispetto di criteri di trasparenza, economicità e congruità di valutazione economica e in coerenza con le finalità istituzionali degli enti stessi e del complesso degli interessi pubblici che rilevano in materia.

I criteri che vengono dettati sono volti, conseguentemente, a rispondere all'esigenza di assicurare comportamenti uniformi di codesti enti nella fase di transizione verso il nuovo sistema di gestione, nella prospettiva dell'adozione di un innovativo e più economico modo di utilizzo delle proprie risorse immobiliari.

Dette disposizioni, pertanto, intendono, da una parte, salvaguardare le situazioni richiamate espressamente dall'[art. 15, comma 1, del decreto legislativo n. 104 del 1996](#) e, dall'altra, favorire il processo di valorizzazione del patrimonio di codesti enti ai fini delle valutazioni e degli indirizzi sulla destinazione degli immobili stessi nei programmi di cessione da realizzare ai sensi dell'art. 2 del decreto medesimo.

L'[Art. 1 del decreto legislativo n. 104/1996](#) individua i soggetti ai quali si applica la normativa

contenuta nel decreto ed in particolare gli enti previdenziali di natura pubblica elencati al n. 1 della tabella allegata alla legge 20 marzo 1975, n. 70 e quelli di cui al decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 479.

In relazione all'evoluzione normativa risultano, pertanto, al momento attuale, interessati dalle presenti disposizioni i seguenti enti: INPS, INAIL, INPDAP, IPSEMA, INPDAI, ENPALS, IPOST, ENPAF ed il Fondo previdenziale ed assistenziale degli spedizionieri doganali.

Per le considerazioni che precedono si dettano di seguito, in attuazione delle disposizioni di cui all'[art. 15 del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104](#), i criteri ai quali codesti enti dovranno ispirare il proprio comportamento adottando ovvero adeguando i rispettivi regolamenti interni in materia, anche avvalendosi dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali di cui all'art. 10 dello stesso decreto, con particolare riferimento al compito previsto al comma 1, lettera b).

Per assicurare comportamenti omogenei degli enti, in attuazione anche delle disposizioni di cui al comma 4, dell'[art. 15 del decreto legislativo n. 104 del 1996](#) gli enti stessi provvederanno a darsi procedure unificate e meccanismi e strumenti unitari, potendosi avvalere del Centro unitario di servizi di cui all'art. 2 del decreto medesimo.

1. Criteri di assegnazione in locazione delle unità immobiliari ad uso residenziale.

1.1. Informazione pubblica sulle disponibilità.

L'art. 15, comma 1, del decreto legislativo impone agli enti di garantire un'adeguata informazione pubblica sulle disponibilità delle unità abitative da locare, indicando in particolare forme obbligatorie ed unificate di pubblicazione, anche se diversificate per gli immobili di pregio e per quelli non di pregio.

Le procedure di assegnazione in locazione degli alloggi che, relativamente al complesso del patrimonio immobiliare degli enti, si sono resi disponibili, dovranno, pertanto, prevedere, oltre alla normale informazione resa in appositi spazi accessibili al pubblico, nelle sedi degli enti, la periodica pubblicazione delle disponibilità sul foglio annunci legali della provincia e sull'albo pretorio dei comuni, con indicazione dei termini di presentazione delle domande da parte dei soggetti interessati e le forme di assegnazione, definite con riferimento ai punti successivi.

Per ottimizzare l'uso del patrimonio abitativo gli enti, al loro interno e fra di loro, dovranno operare per favorire i processi di mobilità fra i loro inquilini.

1.2. Condizioni generali per le nuove assegnazioni di immobili non di pregio.

Possono chiedere l'assegnazione in locazione di un alloggio di proprietà di un ente previdenziale pubblico tutti coloro che hanno la residenza o risiedono, per documentati motivi di lavoro, nel territorio del comune dove è situato l'alloggio o nei comuni limitrofi e posseggono un reddito adeguato ad assicurare la propria solvibilità per il pagamento del canone relativo e degli oneri accessori.

Ricorrendo situazioni di squilibrio tra disponibilità e numero dei potenziali conduttori, costituiscono condizioni preclusive all'assegnazione di alloggi non di pregio in locazione di proprietà degli enti pubblici previdenziali le situazioni seguenti:

essere assegnatari di altro alloggio adeguato al nucleo familiare di proprietà di ente previdenziale o comunque di altro ente pubblico, salvo restituzione dell'alloggio già assegnato;

avere la libera disponibilità di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel comune in cui si trova l'abitazione di cui si chiede l'assegnazione o in comune limitrofo;

La composizione del nucleo familiare è quella risultante dalla certificazione anagrafica attestante lo stato di famiglia.

Il reddito relativo del nucleo familiare è calcolato come somma dei redditi di tutti i componenti il nucleo stesso e viene documentato dall'interessato all'assegnazione

dell'alloggio in sede di domanda.

Gli elenchi degli assegnatari saranno comunicati all'amministrazione finanziaria nei termini indicati dall'art. 3, comma 5, della legge 8 agosto 1995, n. 335, per la verifica dei redditi dichiarati.

1.3. Riserve a favore degli sfrattati e delle forze dell'ordine.

Nell'assegnazione degli alloggi che via via verranno offerti in locazione dovranno essere rispettate, in fase di avanzamento, le riserve previste nel presente punto 1.3.

Nel quadro di generale trasparenza, gli enti sono chiamati a dare seguito alle disposizioni legislative che vincolano a segnalare ai comuni la disponibilità delle unità immobiliari, in vista delle assegnazioni in via prioritaria di una quota del 50% della disponibilità complessiva rilevata a livello nazionale secondo le norme previste nell'art. 17 del decreto-legge 23 gennaio 1952, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, e successive modificazioni ed integrazioni. Nell'assegnazione gli enti dovranno tener conto dei criteri di preferenza adottati nella definizione delle graduatorie da parte delle amministrazioni locali; a parità di condizioni varrà il criterio di priorità della data di esecuzione del provvedimento di sfratto.

Su richiesta dei relativi comandi territoriali per esigenze di mobilità, gli enti sono tenuti a mettere a disposizione di carabinieri, forze di polizia e guardie di finanza una quota di alloggi resisi disponibili in misura non superiore al 15%.

Restano ferme eventuali altre riserve legislativamente previste.

1.4. Principi generali di priorità per gli alloggi non di pregio.

Gli enti dovranno prevedere in materia di assegnazione degli alloggi non di pregio

l'elaborazione di elenchi con meccanismi unitari ed uniformi, sulla base dei seguenti criteri esposti in forma decrescente di importanza:

- nucleo familiare con reddito annuo netto, calcolato ai fini IRPEF, inferiore agli 80 milioni per un nucleo di due componenti. Tale valore è aumentato di lire 10 milioni per ogni componente aggiuntivo;
- lavoratori posti in mobilità per ragioni di servizio da amministrazioni pubbliche e da datori di lavoro privati, in caso di rilevanza collettiva comunicata all'Osservatorio ed alla Direzione generale della previdenza e assistenza sociale del Ministero del lavoro e della previdenza sociale, riconosciuta e certificata dal Ministro del lavoro e della previdenza sociale con proprio decreto;
- nuclei familiari nei quali siano presenti portatori di handicap;
- famiglie monoparentali;
- nuclei familiari composti da soggetti ultrasessantacinquenni;
- nuclei familiari in condizioni reddituali meno favorevoli, sempre ferma restando la valutazione della solvibilità dell'inquilino e la sufficienza del reddito stesso al costo della locazione;
- giovani coppie.

Gli enti dovranno, come già previsto al punto 1.1., assicurare, in via prioritaria, e in rapporto alle disponibilità, in relazione a particolari esigenze reddituali o di carattere abitativo, la possibilità della sostituzione dell'alloggio locato con altro più rispondente.

L'accertamento delle condizioni per l'assegnazione in locazione di unità abitative di proprietà degli enti previdenziali pubblici deve risultare da documentazione obiettiva, anche attraverso autocertificazioni, da comprovare successivamente, comunque prima dell'assegnazione.

Al fine di favorire la trasparenza dei criteri adottati nelle assegnazioni effettuate, alle stesse dovrà essere data adeguata pubblicità e dovrà essere assicurata sufficiente informativa, circa le avvenute assegnazioni, salvo ostine misure di sicurezza.

2. **Criteri per l'individuazione degli immobili di pregio.**

L'[Art. 15, comma 2, del decreto legislativo n. 104/1996](#) dispone che siano definiti, anche a seguito di indicazioni dell'Osservatorio di cui all'art. 10 del decreto medesimo, criteri generali per l'individuazione degli immobili di pregio, che, alla luce dei nuovi obiettivi di valorizzazione, dovranno assicurare per la loro superiore qualità la migliore redditività del patrimonio degli enti previdenziali pubblici.

In tale prospettiva l'individuazione degli immobili di pregio, con il confronto delle organizzazioni dell'inquilinato, non potrà che avvenire sulla base di criteri oggettivi, riscontrabili in modo agevole ed univoco con riguardo alle caratteristiche intrinseche dell'immobile ed alla sua ubicazione - anche prescindendo in casi particolari dalla classificazione catastale - sì da assicurare uniformità di comportamento degli enti.

Ai fini dell'[art. 15, comma 2, del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104](#),

l'individuazione degli immobili di pregio avverrà considerando i caratteri sottoelencati:

- a. immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089 / 1939 (immobili di valore storico artistico) o ai sensi della legge n. 1497 / 1939 (vincoli paesaggistici) o ricadenti in zone vincolate ai sensi della legge n. 431/1985 (vincoli paesistici categoriali);
- b. immobili costituiti per oltre i 2/3 da "abitazioni di lusso" ai sensi della legge n. 408/1949 e successive modifiche e integrazioni, della legge n. 35 / 1960 e successive modifiche ed integrazioni, del decreto-legge 11 dicembre 1967, n. 1150, convertito nella legge n. 26/1968, nonché del [decreto ministeriale 2 agosto 1969](#), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 in data 27 agosto 1969;
- c. immobili situati nel centro storico così come definito ai sensi della [legge n. 392/1978, art. 18](#), ad eccezione di quelli situati in zone comunque degradate;
- d. immobili che sorgono in aree con valori unitari medi (lire per unità di superficie commerciale) nettamente superiori al prezzo medio di mercato del comune nel quale sono ubicati; per la determinazione del prezzo medio ci si può avvalere, mediante apposite convenzioni secondo le norme vigenti, degli UTE o di esperti iscritti negli albi professionali dei geometri, ingegneri e architetti.

Si precisa, altresì, che ai fini della definizione di immobile di pregio non si deve tenere conto dello stato manutentivo dell'immobile. Resta inteso che per la determinazione del canone degli alloggi in immobili di pregio in cattivo stato di conservazione si terrà conto di tale condizione.

3. **Criteri per la determinazione dei canoni.**

La locazione degli immobili qualificati come di pregio sarà attuata a canoni tendenti a quelli di libero mercato, che saranno definiti nell'ambito di confronti fra gli enti e le associazioni degli inquilini. In ogni caso si dovrà garantire che gli immobili siano assegnati ai richiedenti che dimostrino piena solvibilità.

Agli inquilini che già hanno in locazione gli immobili di cui al precedente capoverso e che alla scadenza del contratto dovranno sostenere un canone di mercato e non sono in grado di farlo dovranno essere offerte, ove possibile, locazioni alternative in altri immobili non di pregio di proprietà dell'ente locatore, di altro ente o individuati nel mercato pubblico o privato. Nel caso di conduttori ultrasessantacinquenni, dovranno essere offerte adeguate soluzioni abitative con caratteristiche economiche, tipologiche e localizzative predefinite attraverso la contrattazione con le associazioni degli inquilini.

Nelle more dei casi indicati nel paragrafo precedente, fino all'offerta di nuove soluzioni abitative adeguate, verrà salvaguardata la posizione esistente; tale salvaguardia cesserà oltretutto dopo la nuova assegnazione anche nel caso di mancata accettazione da parte dell'inquilino delle alternative proposte.

La locazione degli immobili non di pregio sarà attuata sulla base di regole e canoni definiti

dal confronto tra gli enti proprietari e le associazioni degli inquilini. Le regole concordate dovranno prevedere, nel rinnovo del contratto, il più rapido allineamento tra i canoni sostenuti e quelli definiti dagli accordi fra le parti. In ogni caso il canone non potrà mai essere inferiore ai canoni calcolati sulla base degli elementi previsti nella circolare n. 4/4PS/21898 del 27 novembre 1992, aggiornati secondo l'indice Istat sul costo della vita, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 298 - serie generale - in data 19 dicembre 1992. Per i conduttori di alloggi non di pregio con reddito familiare pari o inferiore a quello previsto per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica secondo normative delle rispettive regioni o, in assenza, sulla base degli indirizzi del CER / CIPE, alla scadenza del contratto si garantirà la salvaguardia della posizione esistente fino all'offerta da parte dell'ente di alloggi alternativi con canoni in deroga più limitati di proprietà dell'ente locatore stesso, di altro ente o individuati nel mercato pubblico o privato. Anche in tale caso la salvaguardia cesserà dopo la nuova assegnazione e nel caso di mancata accettazione da parte dell'inquilino delle alternative proposte.

Per tutte le tipologie di contratti stipulati dovrà essere assicurata la massima informazione anche sui termini economici.

Per la puntuale definizione dei principi generali fissati nei paragrafi 1 e 2 della presente circolare si rinvia al confronto unitario fra gli enti previdenziali pubblici e le organizzazioni degli inquilini anche avvalendosi del supporto tecnico dell'Osservatorio di cui all'[art. 10 del decreto legislativo n. 104/1996](#).

Gli accordi fra le parti previsti nel paragrafo 3 dovranno essere definiti entro centoventi giorni dalla data di approvazione da parte del Consiglio dei Ministri della presente circolare; in caso di mancato accordo, nei termini previsti, il Ministro del lavoro e della previdenza sociale convocherà le parti per l'esame dei punti controversi, la soluzione dei problemi particolari e il raggiungimento di un pronto accordo".