

Roma, 15 febbraio 2008
Prot. 124

CIRCOLARE N. 23 / 2008
AGLI ENTI ASSOCIATI

LG/

GESTIONE PATRIMONIO
→ ENTI PUBBLICI ECONOMICI
→ ENTI PUBBLICI NON ECONOMICI

OGGETTO:

Legge 24.12.2007, n. 244 – Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge Finanziaria 2008) – Art. 2, 15° comma – Alloggi profughi.

L'art. 2 della Legge Finanziaria 2008 contiene, al comma 15, disposizioni particolari per i profughi in tema di trasferimento della proprietà degli alloggi loro assegnati ai Comuni nel territorio dei quali essi insistono.

L'acquisizione avverrà a titolo gratuito e nello stato di fatto e di diritto in cui gli alloggi si trovano al momento del loro trasferimento.

Il vincolo di destinazione impresso dal comma 224 della legge 24.12.2003, n. 350 (Legge Finanziaria 2004), sugli alloggi realizzati ed assegnati ai profughi, per il quale essi "non posso essere utilizzati per finalità diverse da quelle originarie", resta fermo soltanto per le domande di acquisto "regolarmente presentate" dagli assegnatari entro il 30 dicembre 2005 (art. 45, 3° comma, L. 23.12.200, n. 388), nonché per le assegnazioni in locazione sulla base di un bando riservato alla categoria dei profughi, il cui espletamento deve precedere il trasferimento ai comuni.

La norma assume una significativa e particolare importanza, sotto molteplici aspetti, relativamente alla problematica generale concernente gli alloggi per i profughi.

1) Innanzitutto, va rilevato che essa costituisce il completamento dell'iter del trasferimento in proprietà ai Comuni del patrimonio abitativo pubblico di proprietà dello Stato, realizzato "in base a leggi speciali di finanziamento per sopperire ad esigenze abitative pubbliche, compresi quelli affidati agli appositi enti gestori, ed effettivamente destinati a tali scopi" (art. 2 L. 27 dicembre 1997, n. 449).

Dall'ambito di applicazione della normativa, infatti, erano stati esclusi, come è noto, dall'art. 1, 441° comma, legge 30.12.2004, n. 311, gli "alloggi realizzati in favore dei profughi ai sensi dell'articolo 18 della legge 4 marzo 1952, n. 137".

2) La disposizione appare, inoltre, di particolare importanza in quanto con essa il legislatore definisce i complessi problemi cui aveva dato luogo tale tipologia di alloggi, destinandoli all'edilizia residenziale pubblica, e cioè alla generalità dei cittadini, previa definizione delle pratiche di cessione in proprietà degli stessi agli assegnatari aventi diritto ed all'esperimento di concorso per l'assegnazione in locazione degli alloggi disponibili riservato alla categoria dei profughi.

LA FEDERAZIONE ITALIANA PER LA CASA ADERISCE A CONFSERVIZI

3) Per altro verso, come si evince dal testo letterale del comma, risulta confermata ulteriormente la tesi sostenuta ripetutamente da Federcasa (v. circolari nn. 50/2004; 80/2005; 95/2006; 118/2007) sulla annosa questione dell'ambito di applicabilità delle disposizioni sul prezzo della cessione in proprietà degli alloggi per profughi nel senso che la normativa di maggior favore contenuta nell'articolo 1, comma 24, della legge 560/93 è applicabile soltanto agli alloggi, di proprietà statale, realizzati ai sensi dell'articolo 18 della legge 4.3.1952, n. 137, sulla base dei programmi ivi previsti, come era stato precisato in sede di interpretazione autentica, dall'articolo 4, comma 223, della legge 24.12.2003 n. 350.

Ai sensi di esso, infatti, "Il comma 24 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 1993, n. 560, si interpreta nel senso che gli alloggi attualmente di proprietà statale realizzati ai sensi dell'articolo 18 della legge 4 marzo 1952, n. 137, e successive modificazioni, assegnati ai cittadini italiani in possesso della qualifica di profugo ai sensi dell'articolo 1 della legge 4 marzo 1952, n. 137, sono ceduti in proprietà ai profughi assegnatari o ai loro congiunti in possesso dei requisiti previsti della predetta legge".

La questione, come è noto, derivava dalla direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 21.2.2002, nella quale si sosteneva l'estensibilità delle condizioni di miglior favore, nella determinazione del prezzo di vendita, previste, dalla legge n. 560, per i profughi anche agli alloggi ad essi assegnati per effetto di "riserva" nei programmi di e.r.p. destinati alla generalità dei cittadini.

La tesi contraria è stata sostenuta e ribadita da Federcasa, (v. circolari nn. 80/05; 95/06 citate), anche a seguito della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 22.3.2005, n. 1176, che invece aveva aderito alla tesi estensiva, rilevando, fra l'altro, che la sentenza era viziata da un palese errore materiale di trascrizione, e quindi di lettura, dell'art. 4, commi 223 – 224 – 225, della legge 24.12.2003, n. 354, come peraltro, aveva avuto modo di rilevare anche il Tribunale di Firenze nella sentenza n. 2951 del 28 luglio 2005.

L'interpretazione restrittiva è stata ulteriormente ribadita da Federcasa da ultimo con circolare n. 118/07, commentando la sentenza n. 2859 del 31 maggio 2007 con la quale la sez. IV del Consiglio di Stato ha respinto il ricorso per revocazione presentato avverso la sentenza n. 1176/05, così confermandola. In tale occasione si è messo in evidenza, infatti, che dalla lettura di essa traspare evidente che la questione dell'errore materiale di trascrizione non sia stata affrontata.

Il comma 15 dell'art. 2 della legge 24.12.2007, n. 244, pone fine ad ogni questione eliminando ulteriormente, in radice, ogni residuo dubbio: "Gli alloggi di cui all'art. 4, commi 223 e 224 della legge 24 dicembre 2003, n. 350, sono trasferiti in proprietà ai comuni nel cui territorio gli stessi sono ubicati ai sensi dell'art. 1, comma 441, della legge 30 dicembre 2004, n. 311".

Il testo di tutte tali disposizioni fa, infatti, riferimento esclusivamente ai soli alloggi, "di proprietà statale", realizzati "ai sensi dell'articolo 18 della legge 4 marzo 1952, n. 137", per i cittadini "in possesso della qualifica di profugo, ai sensi dell'articolo 1 della legge 4 marzo 1952, n. 137".

4) Per quanto riguarda le controversie attinenti alla determinazione del prezzo di acquisto degli alloggi per profughi ai sensi della legge n. 560/1993, nella circolare n. 118/2007 è stata riportata la sentenza del Cons. St. sez. V, 24.8.2007, n. 4490, nella quale si è statuito che esse rientrano nella giurisdizione del giudice ordinario, e non amministrativo, poichè non coinvolgono l'esercizio di alcun potere autoritativo ma le modalità relative alle condizioni di acquisto dell'immobile e, quindi, posizioni di diritto soggettivo. Si ritiene utile, ora, segnalare

la pubblicazione della recentissima sentenza del TAR Campania – Napoli – n. 19/2008, che si riporta, la quale, sulla scorta di articolate considerazioni e richiamandosi anche alla citata sentenza del Consiglio di Stato, perviene ad analoghe conclusioni.

5) Il comma 15 in esame dispone che, prima del trasferimento in proprietà ai Comuni degli alloggi, dovrà esperirsi concorso per l'assegnazione in locazione degli alloggi disponibili "riservato alla categoria dei profughi".

La dizione testuale della norma conferma, si ritiene, l'orientamento espresso da Federcasa in pareri resi ad Enti Associati nel senso che, data l'evoluzione legislativa della materia della assegnazione e gestione degli alloggi di e.r.p., tendente, fra l'altro, alla eliminazione di ogni frammentazione di competenze, anche l'assegnazione degli alloggi realizzati ai sensi della legge 4.3.1952, n. 137, e destinati ai profughi rientri nell'ambito di applicazione della legislazione regionale.

In essa è prevista, infatti, la possibilità di indire bandi speciali per particolari esigenze e per particolari categorie, la cui competenza è demandata al Comune competente per territorio.

Di solito, è prevista la preventiva autorizzazione della Regione alla indizione di tali bandi, ma nella fattispecie, trattandosi di obbligo di legge, si ritiene che tale autorizzazione non debba intervenire.

Qualora, invece, non dovesse ritenersi applicabile la normativa regionale, la legge di riferimento è rappresentata, tuttora, dalla legge 18.3.1968, n.389, che demanda alla Prefettura la competenza alla indizione dei bandi, mai spettata, peraltro, ad altri organismi statali o enti, quali il Demanio e gli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati.

Appare, peraltro, opportuno segnalare che l'interpretazione, più formalistica e restrittiva, della attuale vigenza della vecchia normativa di cui alla legge n. 137/1952 e segg., è indubbiamente di difficile, se non impossibile applicazione, facendo riferimento a situazioni di particolare degrado abitativo, quale centri di raccolta e rilevante stato di bisogno, certamente non più attuali.

E' evidente allora che, indipendentemente dalla competenza alla emanazione dei bandi, dovrebbe tenersi presente soltanto la sussistenza della qualifica di profugo, mentre, per il resto, dovrebbero tenersi presente ed applicare i criteri determinati dalla legislazione regionale, in tema di requisiti e condizioni per l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

Cordiali saluti.

p. Il Direttore Generale
Venanzio Gizzi

