

D.Lgs. 16 febbraio 1996, n. 104 (1).

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 (2) (1/circ).

(1) Pubblicato nella Gazz. Uff. 2 marzo 1996, n. 52, S.O.

(2) Vedi, anche, l'art. 55, comma 10, L. 27 dicembre 1997, n. 449.

(1/circ) Vedi Circ. 19 gennaio 1998, n. 15/T, emanata da: Ministero delle finanze; Circ. 15 gennaio 1997, n. 16, emanata da: Ministero per i beni culturali e ambientali.

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 76 e 87 della Costituzione;

Visto l'art. 3, comma 27, della legge 8 agosto 1995, n. 335;

Vista la preliminare deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 23 gennaio 1996;

Acquisito il parere delle commissioni permanenti della Camera dei deputati e del Senato della Repubblica;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 16 febbraio 1996;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e Ministro del tesoro e del Ministro del lavoro e della previdenza sociale;

Emana il seguente decreto legislativo:

TITOLO I

Programmi di cessione e nuovo modello gestionale

1. Ambito di applicazione e finalità.

1. Il presente decreto legislativo, in attuazione delle norme di cui all'art. 3, comma 27, della legge 8 agosto 1995, n. 335, disciplina l'attività in campo immobiliare degli enti previdenziali di natura pubblica elencati al numero 1 della tabella allegata alla legge 20 marzo 1975, n. 70, ed altresì di quelli di cui al decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 479, e di enti previdenziali pubblici successivamente istituiti, 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.

2. Le norme del presente decreto, relative al trasferimento della proprietà, non trovano applicazione riguardo ai beni di proprietà degli enti che gli stessi utilizzano quali sede di uffici propri o di enti o soggetti con i quali gli enti proprietari sono stabilmente collegati o ai quali partecipano in vista del raggiungimento delle proprie finalità istituzionali. Nell'individuazione dei predetti immobili si tiene conto dei piani di riorganizzazione e decentramento degli enti, definiti anche in collaborazione fra gli stessi al fine di una possibile unificazione di sedi e sportelli aperti al pubblico in modo da migliorare il servizio all'utenza.

3. In presenza di disposizioni legislative che vincolano gli enti a costituire riserve a garanzia degli obblighi di prestazione a favore dei beneficiari della tutela previdenziale e ad investire quote delle riserve in immobili, a copertura di tali quote si pongono i beni individuati dagli enti, previo parere dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali di cui all'articolo 10, relativi in particolare alle seguenti tipologie:

- a) immobili la cui alienazione determinerebbe gravi ripercussioni di carattere sociale in relazione alle specifiche caratteristiche del mercato immobiliare e delle zone di ubicazione degli immobili, anche con riferimento alla tipologia reddituale e alle caratteristiche medie di composizione del nucleo familiare proprie dei relativi conduttori;
 - b) immobili di particolare pregio storico-monumentale per i quali possono essere previsti specifici programmi di valorizzazione;
 - c) immobili di cui al comma 2;
 - d) immobili ad uso non abitativo interessati da specifici progetti che assicurino, nel periodo massimo di tre anni, una redditività in linea con quella di mercato; i progetti sono sottoposti a preventiva verifica dell'Osservatorio di cui all'art. 10 che accerta anche i presupposti della effettiva redditività. In caso di mancato raggiungimento degli obiettivi di redditività ipotizzati, gli enti sono tenuti ad inserire gli immobili nei piani di cessione.
4. La copertura delle riserve tecniche può in ogni caso essere realizzata anche attraverso la sottoscrizione di titoli rappresentativi di beni immobili.

2. Avvio del nuovo processo gestionale e programmi di cessione.

1. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto, il Ministro del lavoro e della previdenza sociale fissa i criteri e parametri omogenei a cui gli enti si attengono per un'organica ricognizione del loro patrimonio immobiliare, da completare nei successivi sei mesi. Detta ricognizione, finalizzata alla rilevazione e sistemazione di tutti i dati necessari per la definizione dei programmi di cessione di cui alle successive disposizioni anche per quanto riguarda le effettive destinazioni d'uso e delle utenze e le esigenze di adeguamento delle classificazioni catastali, può essere realizzata dagli enti tramite le società già costituite e le collaborazioni già acquisite contrattualmente dai medesimi enti alla data di entrata in vigore del presente decreto. Per le predette finalità e per quelle di cui al comma 2, gli enti possono avvalersi di un apposito centro unitario di servizi.
2. Sulla base della ricognizione di cui al comma 1, i medesimi enti, nei successivi tre mesi, nell'ambito della programmazione e degli indirizzi definiti dai rispettivi consigli di indirizzo e vigilanza e, negli altri casi, dai consigli di amministrazione, determinano programmi di cessioni del patrimonio immobiliare, previa valutazione, unitamente agli enti locali aventi competenza in materia, degli effetti di dette cessioni sui diversi mercati immobiliari anche tenendo conto delle caratteristiche socio-economiche delle diverse aree. I programmi vanno formulati, attraverso un confronto preventivo fra i competenti organi degli enti, in modo da: massimizzare le opportunità di integrazioni operative e dei sistemi informatici; realizzare l'omogeneità dei criteri di comportamento e delle procedure; ricercare sinergie nell'impiego del patrimonio immobiliare, anche attraverso permuta, fra gli enti e altri soggetti pubblici; definire strategie contrattuali comuni nella esternalizzazione della gestione e nelle dimissioni.
3. I suddetti programmi devono inderogabilmente prevedere:
 - a) l'affidamento della gestione degli immobili a società specializzate secondo i criteri di cui all'art. 3, anche in funzione della valorizzazione degli immobili in relazione ad ipotesi progettuali di trasformazione, recupero e riqualificazione dei beni articolate sul piano della fattibilità economica, amministrativa e tecnica;
 - b) l'alienazione dei beni, con riferimento ai conduttori degli stessi e in applicazione dei criteri di cui all'art. 6;
 - c) il conferimento degli immobili a fondi comuni di investimento immobiliare secondo i criteri e le procedure di cui alla legge 25 gennaio 1994, n. 86, e successive integrazioni e modificazioni;

d) il conferimento degli immobili a società immobiliari delle quali i fondi pensione di cui al decreto legislativo 21 aprile 1993, n. 124 (6), e successive modificazioni e integrazioni, detengano azioni o quote ai sensi della lettera d) dell'art. 6, comma 1, del medesimo decreto.

4. Con successive integrazioni dei piani, definite in base agli indirizzi forniti dai consigli di indirizzo e vigilanza degli enti e, negli altri casi, dai consigli di amministrazione, vengono indicate le percentuali di cessione da realizzare negli anni successivi, in misure tali che assicurino una regolarità nelle cessioni medesime anche per evitare, con riferimento, fra l'altro, alle condizioni del mercato immobiliare e alle necessità di bilancio degli stessi enti, una loro concentrazione temporale, e che nel complesso prevedano la conclusione dei procedimenti relativi alla cessione totale degli immobili nel termine massimo di 5 anni, eccezione fatta per gli immobili di cui l'ente conserva la titolarità ai sensi del presente decreto.

5. I programmi generali di cessione, le integrazioni agli stessi e i progetti specifici di cui alle precedenti disposizioni sono inviati al Ministero del lavoro e della previdenza sociale che, nei successivi quaranta giorni, tenendo conto delle considerazioni espresse con motivato parere dall'Osservatorio di cui all'art. 10 anche in relazione alle esigenze di coordinamento delle attività immobiliari degli enti con riguardo agli effetti sul mercato immobiliare complessivo, formula eventuali rilievi e osservazioni in merito ai predetti programmi e successive integrazioni. Sulla base dei predetti rilievi e osservazioni i competenti organi degli enti, nei successivi 30 giorni, approvano definitivamente i programmi generali, le integrazioni e i progetti specifici provvedendo a darne tempestiva esecuzione.

3. Affidamento della gestione a soggetti specializzati.

1. Attraverso deliberazioni dei competenti organi, gli enti affidano alle società di gestione, individuate previa gara pubblica, mandati con rappresentanza inerenti la gestione di tutti i beni immobili, ivi compresi quelli posti a copertura delle riserve tecniche, e comunque evitando di assumere impegni contrattuali che possano ostacolare l'attuazione dei piani di trasferimento definiti.

2. Per l'istruttoria e la definizione tecnica delle gare di appalto, ivi compresa la redazione dei bandi di gara e dei capitolati, gli enti si avvalgono della collaborazione dell'Osservatorio di cui all'art. 10.

3. La selezione e l'individuazione delle società di gestione avverrà mediante apposite gare pubblicizzate secondo le normative vigenti. 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.

4. Gli enti stipulano i contratti con le società di gestione in termini coerenti con gli indirizzi emanati dal Ministro del lavoro e della previdenza sociale. L'affidamento in gestione, ai fini della complessiva amministrazione attiva del patrimonio, può comprendere la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili, la gestione dei servizi condominiali, la riscossione dei canoni, l'attivazione delle procedure previste in caso di morosità, la stipula e il rinnovo dei contratti di locazione. Eventuali nuove attività, relative al patrimonio affidato in gestione e non comprese nei contratti precedentemente stipulati, vanno comunque affidate in gestione secondo le procedure di cui al comma 1.

5. Al fine di favorire l'accesso alle gare anche ad operatori piccoli e medi può prevedersi un dimensionamento dei lotti che tenga conto dell'articolazione dimensionale del sistema di imprese che operano nel settore.

4. Contenuti dei contratti di gestione.

1. I contratti di gestione, che possono riguardare anche quote parti del complesso della proprietà immobiliare dell'ente previdenziale, si conformano ai seguenti principi ispiratori:

- a) rappresentanza esterna del mandante da parte del mandatario;
- b) responsabilità contabile ed economica della gestione a carico del mandatario;
- c) responsabilità civile e amministrativa della gestione dei beni da parte del mandatario, che ne è consegnatario agli effetti civili e di sicurezza, con obbligo da parte di quest'ultimo della stipula di idonee polizze assicurative a copertura dei connessi rischi;
- d) garanzia di un ricavo della gestione certo per l'ente mandante assicurato all'atto del conferimento del mandato dalla società di gestione mandataria anche mediante la prestazione di idonee fideiussioni bancarie;
- e) vincolo della società di gestione, nel rispetto delle normative e degli indirizzi vigenti, nella messa a reddito dei cespiti affidati in gestione;
- f) recupero da parte della società di gestione dei propri costi di servizio e dei propri ricavi all'interno della redditività della gestione affidata;
- g) garanzia della conservazione della qualità degli immobili affidati in gestione;
- h) affidamento della manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili ad imprese edili iscritte all'Albo nazionale dei costruttori.

2. Le società di gestione, nell'esercizio delle loro attribuzioni funzionali, relazionano semestralmente agli enti previdenziali loro mandanti.

5. Caratteristiche delle società di gestione.

1. Alla gestione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici possono essere ammesse società di capitale, società cooperative, associazioni temporanee di imprese o consorzi che rispondono ai seguenti requisiti minimi, che nel caso di associazioni temporanee sono detenuti dall'impresa mandataria:

- a) oggetto sociale prevalente di erogazione di servizi di gestione di beni immobili per conto terzi;
- b) professionalità, competenza ed esperienza effettiva nell'espletamento di servizi di gestione di beni immobili per conto terzi, della natura di cui alla lettera a) del presente comma. Detta esperienza di servizio dovrà essere relativa ad una dimensione patrimoniale valutata in termini di numero o valore non inferiore al 50 per cento della dimensione patrimoniale cui si riferisce il mandato da conferire e deve essere comprovata in particolare da una quota di fatturato maggioritaria realizzata da tali società nel biennio precedente nello specifico campo di attività dell'erogazione di servizi di gestione di beni immobili per conto terzi.

6. Piani di alienazione e criteri per la vendita.

1. Nei piani di alienazione sono da inserire prioritariamente edifici con forte propensione all'acquisto da parte degli assegnatari e edifici parzialmente alienati.

2. Il prezzo di vendita è determinato dall'ente proprietario sulla base dei seguenti criteri:

- a) immobili ad uso abitativo acquistati dai conduttori e appartenenti alle categorie catastali A2, A3, A4 e A5: il prezzo degli alloggi è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore 100 alle rendite catastali definite ai sensi dell'art. 1, comma 10, primo periodo, della legge 24 dicembre 1993, n. 560;

b) immobili ad uso abitativo appartenenti alla categoria catastale A1 ed immobili ad uso diverso: il valore che risulta dall'applicazione dei criteri di cui alla lettera a), incrementato del 50 per cento, costituisce il prezzo minimo per l'alienazione dell'immobile al miglior offerente attraverso le società indipendenti di intermediazione immobiliare di cui all'art.7. A parità di condizioni, gli attuali conduttori hanno diritto di prelazione ai sensi del comma 5.

3. Nei casi in cui non sia possibile alienare gli immobili ai sensi del comma 2, i medesimi immobili sono inseriti nelle integrazioni ai piani di cessione di cui all'art. 2, comma 4, ai fini del loro conferimento ai fondi comuni di investimento immobiliare. Qualora il conferimento predetto risulti non attuabile, nel termine di un triennio, a causa della effettiva e verificata indisponibilità dei predetti fondi ad acquisire gli immobili da conferire, per i medesimi immobili può essere esercitato dai conduttori di cui al comma 2 che nel periodo anzidetto siano rimasti tali il diritto di prelazione con l'applicazione dei criteri per la determinazione del prezzo di cui al medesimo comma 2. Ove tale diritto di prelazione non venga esercitato nel termine di sessanta giorni, l'immobile è ceduto ad altri soggetti interessati all'acquisto con la determinazione del prezzo secondo i criteri di cui al comma 2, assumendo il corrispettivo così determinato quale prezzo minimo per l'alienazione dell'immobile al miglior offerente attraverso le società indipendenti di intermediazione immobiliare di cui all'art. 7.

4. In alternativa ai criteri previsti al comma 2, la determinazione del prezzo può essere definita dall'Ufficio tecnico erariale (UTE) su richiesta dell'acquirente; in tal caso, la determinazione da parte dell'UTE si intende come definitiva. Qualora nell'ambito della ricognizione di cui al comma 1 dell'art. 2 siano stati acquisiti elementi che facciano emergere una notevole discordanza fra il valore di mercato dell'immobile da alienare e quello determinato ai sensi del comma 2 e tali elementi siano stati segnalati dall'Osservatorio di cui all'art. 10 nell'ambito delle considerazioni che lo stesso esprime in merito ai programmi generali di cessione e alle successive integrazioni a norma dell'art. 2, comma 5, l'ente previdenziale può richiedere all'UTE la determinazione del prezzo di vendita.

5. Agli attuali conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale è riconosciuto il diritto di prelazione, che può essere esercitato dagli stessi, se in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori, individualmente o collettivamente e sempre che non sia stata accertata in via definitiva l'illegittimità dell'assegnazione dell'immobile a suo tempo effettuata. Nel caso di acquisto di immobili il cui prezzo di vendita sia stato determinato ai sensi del comma 2, lettera a), tale diritto può essere esercitato da conduttori privi di altra abitazione di proprietà adeguata alle esigenze del nucleo familiare nel comune di residenza. Il diritto di prelazione spetta anche agli eredi del conduttore con lui conviventi ed ai portieri degli stabili oggetto della vendita in caso di eliminazione del servizio di portineria. Per gli alloggi occupati da conduttori ultrasessantacinquenni sono consentiti l'alienazione o il conferimento della sola nuda proprietà degli immobili, fermo restando il diritto di prelazione a loro favore ove siano interessati all'acquisto. Con decreto del Ministro del lavoro e della previdenza sociale di concerto con i Ministri del tesoro e dei lavori pubblici, da emanarsi entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto, sono determinate particolari disposizioni allo scopo di tutelare i conduttori di beni ad uso abitativo, ove versino in condizioni di disagio economico e sociale, ovvero in presenza nel nucleo familiare del conduttore medesimo di soggetto di cui all'art. 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

Tali disposizioni possono prevedere, tra l'altro, la definizione di procedure di particolare pagamento del prezzo dei relativi immobili e la ricerca di soluzioni abitative alternative.

6. Nel caso che l'immobile ad uso residenziale sia locato ad un conduttore che non eserciti l'opzione per l'acquisto dell'immobile stesso, l'ente proprietario dell'immobile condiziona la vendita all'obbligo dell'acquirente al rinnovo del contratto nel rispetto dei seguenti criteri:

a) in caso di conduttore con reddito annuo familiare determinato con le modalità previste dall'art. 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni e integrazioni, non superiore a trentasei milioni: rinnovo del contratto per non meno di nove anni a decorrere dalla prima scadenza del contratto medesimo successiva all'acquisto dell'immobile nonché applicazione del medesimo canone di locazione in atto alla data della vendita;

b) in caso di conduttore con reddito familiare superiore a quello di cui alla lettera a): rinnovo per almeno un anno del contratto, in conformità ai criteri di applicazione dell'art. 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, qualora la durata residua del contratto in essere sia inferiore a due anni.

7. Le alienazioni possono essere realizzate:

- a) con il trasferimento immediato della proprietà o del possesso dell'immobile, nel caso di pagamento in contanti in un'unica soluzione;
- b) con il trasferimento immediato della proprietà o del possesso dell'immobile e iscrizione di ipoteca a garanzia della parte del prezzo eventualmente dilazionato.

8. Per i conduttori e i soggetti di cui al comma 5 che abbiano un reddito annuo familiare determinato con le modalità di cui all'art. 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni ed integrazioni, non superiore a lire 60 milioni, le alienazioni possono essere realizzate attraverso mutui, con un tasso di interesse pari a quello medio dei titoli pubblici maggiorato di 0,50 punti percentuali, la cui rateizzazione sia al massimo: di 25 anni con un anticipo del 15 per cento del prezzo per i conduttori aventi reddito annuo familiare fino a lire 36 milioni; di 20 anni con un anticipo del 20 per cento negli altri casi. Le condizioni di rateizzazione di cui al presente comma trovano applicazione ove l'immobile abbia una superficie abitabile non superiore a 120 metri quadri, maggiorata del 10 per cento per ogni componente del nucleo familiare a partire dal terzo.

9. Al fine di consentire l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 8, gli enti sono tenuti a richiedere, a non meno di tre istituti di credito, offerte relative alla attivazione, alle migliori condizioni di mercato anche con riferimento agli oneri accessori, di mutui fondiari, per l'acquisto della prima casa.

Tali convenzioni prevedono l'onere a carico degli enti medesimi della differenza tra il tasso di interesse di cui alle medesime convenzioni e quello di cui al comma 8.

10. A partire dalla data della stipula del contratto, per dieci anni è fatto divieto agli acquirenti di vendere l'alloggio, salvo che si verifichino incrementi del nucleo familiare di almeno due unità ovvero si

verifichi il trasferimento dello stesso in comune distante di più di 50 chilometri da quello di ubicazione dell'immobile.

7. Attuazione delle alienazioni.

1. Le alienazioni avvengono da parte di ciascun ente mediante una o più società indipendenti di intermediazione immobiliare individuate tramite gara pubblica, salva la possibilità di vendita diretta ai conduttori. Ai fini dell'attuazione del presente articolo possono essere ammesse alle gare società di capitale, associazioni temporanee di imprese o consorzi che rispondano ai seguenti requisiti minimi, che nel caso di associazioni temporanee sono detenuti dall'impresa mandataria:

- a) oggetto sociale prevalente di erogazione di servizi di intermediazione immobiliare di tipo residenziale e/o ad uso commerciale e per conto terzi;
- b) professionalità, competenza ed esperienza effettiva e consolidata nell'espletamento di servizi di intermediazione nel mercato immobiliare della natura di cui al presente articolo. Detta esperienza dovrà essere relativa ad una dimensione patrimoniale valutata in termini di valore non inferiore al 50 per cento della dimensione patrimoniale cui si riferisce il mandato da conferire e deve essere comprovata in particolare da una quota di fatturato maggioritaria realizzata da tali società nel biennio

precedente nello specifico campo di attività dell'erogazione di servizi di gestione di beni immobili per conto terzi.

2. Alle gare pubbliche di cui al presente articolo trova applicazione quanto previsto dai commi 2 e 3 dell'art. 3.

3. Il capitolato posto a base della gara individua, tra l'altro, in conformità ai piani di dismissione, gli immobili o porzioni di essi da vendere, il prezzo base di vendita e le eventuali dilazioni di pagamento garantite da ipoteca, il periodo di durata dell'incarico, le garanzie prestate anche mediante fideiussione delle società, il compenso ad esse spettante da stabilire in misura percentuale della vendita.

8. Immobili utilizzati per finalità di pubblico interesse.

1. Nella cessione di immobili già direttamente utilizzati da enti e soggetti pubblici per finalità di pubblico interesse di particolare rilevanza sociale, nonché di immobili comunque aventi una rilevante utilizzazione sociale, sono ricercate idonee soluzioni alternative quali l'alienazione con la continuità del contratto di locazione, la permuta o l'offerta di immobili, sentito il parere dell'Osservatorio di cui all'art. 10.

9. Cessione tramite conferimento.

1. Gli enti previdenziali possono conferire parte del proprio patrimonio immobiliare ai fondi comuni di investimento immobiliare e alle società immobiliari di cui all'art. 2, comma 3, lettere c) e d).

2. I progetti di conferimento sono sottoposti al parere preventivo dell'Osservatorio di cui all'art. 10, che esprime il suo motivato parere tenendo anche conto dei valori di conferimento rispetto ai prezzi di mercato degli immobili conferiti, delle caratteristiche di solidità finanziaria e professionalità dei soggetti di cui al comma 1, delle prospettive di redditività ed altresì della congruità degli obiettivi dei fondi comuni immobiliari prescelti rispetto alle specifiche finalità perseguite nell'attività immobiliare degli enti.

3. Nelle convenzioni di cessione di cui al comma 1 per gli immobili di cui all'art. 6, comma 2, lettera a), deve essere previsto l'impegno delle società di gestione dei medesimi a non dismettere gli immobili prima di dieci anni ed altresì il riferimento, per gli attuali conduttori, ai canoni di locazione previsti dall'art. 15.

4. Il Ministro del lavoro e della previdenza sociale, d'intesa con il Ministro del tesoro, emana direttive agli enti previdenziali al fine di individuare criteri e modalità idonee a favorire la costituzione di fondi di investimento immobiliare, anche con specifica finalizzazione all'acquisto degli immobili da dismettere ai sensi del presente decreto avvalendosi a tal fine anche delle agevolazioni di carattere fiscale e delle opportunità previste, rispettivamente, dagli articoli 15 e 14 della legge 25 gennaio 1994, n. 86, come modificata ed integrata dal decreto-legge 26 settembre 1995, n. 406, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 novembre 1995, n. 503.

10. Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali.

1. Ai fini del miglior controllo e indirizzo dell'attività immobiliare e per attuare le procedure previste dal presente decreto per l'attuazione dei programmi di cessione nel termine massimo di cinque anni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, è costituito, per la medesima durata di cinque anni, presso il Ministero del lavoro e della previdenza sociale, un Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti. L'Osservatorio, che opera anche a diretto supporto del Ministro

del lavoro e della previdenza sociale per l'azione di vigilanza e indirizzo, esercita, oltre a quelli previsti nelle altre disposizioni del presente decreto, i seguenti compiti:

- a) promuovere analisi, verifiche tecniche e confronti sulle attività immobiliari degli enti con lo specifico obiettivo di definire principi e criteri idonei a migliorarne la qualità e l'efficacia e a consentire l'armonizzazione ed il coordinamento delle stesse sia sotto il profilo amministrativo che tecnico ed informatico;
- b) fornire orientamenti tecnici e pareri agli enti, anche in merito all'azione contrattuale che gli stessi enti espletano nella loro attività immobiliare e ai nuovi investimenti immobiliari;
- c) verificare la corretta attuazione della normativa ed in particolare delle procedure, modalità e tempi, proponendo eventuali correttivi;
- d) verificare i risultati economici dei programmi di cessione, i rendimenti derivanti dalla gestione e dai nuovi investimenti;
- e) predisporre lo schema di relazione che il Ministro del lavoro e della previdenza sociale è tenuto a presentare annualmente al Parlamento in attuazione dell'art. 12.

2. L'Osservatorio è composto da cinque membri nominati dal Ministro del lavoro e della previdenza sociale, di concerto con i Ministri del tesoro e dei lavori pubblici. I componenti dell'Osservatorio sono prescelti fra esperti, anche appartenenti ai ruoli delle pubbliche amministrazioni e delle università, di indiscussa moralità e indipendenza, aventi specifiche professionalità e consolidate esperienze nel campo immobiliare per i settori tecnico, dell'estimo, economico e giuridico.

L'Osservatorio si avvale di personale di specifica competenza nel suo campo di attività appartenente ai ruoli dei Ministeri del

lavoro e della previdenza sociale e dei lavori pubblici e messo a disposizione nelle misure indicate nel decreto di cui al comma 3. [L'Osservatorio può altresì avvalersi della collaborazione degli ordini professionali competenti nelle materie di interesse dell'Osservatorio medesimo e tiene conto dei dati informativi relativi al settore degli sfratti e del mercato delle locazioni forniti dall'Osservatorio operante presso il Ministero dell'interno] (3).

3. Con decreto del Ministro del lavoro e della previdenza sociale, di concerto con i Ministri del tesoro e dei lavori pubblici, da emanarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo, sono determinate: le modalità organizzative e di funzionamento dell'Osservatorio; la remunerazione dei componenti in armonia con i criteri correnti per la determinazione dei compensi per attività di pari qualificazione professionale; le possibilità di impiego, attraverso contratti a tempo determinato, del personale delle società di cui all'art. 14, in numero non superiore a dieci unità. Con il medesimo decreto sono fissate le quote di ripartizione tra gli enti degli oneri connessi al finanziamento dell'Osservatorio, determinati nell'importo massimo complessivo di 2.000 milioni annui, in proporzione all'entità dei rispettivi patrimoni immobiliari; gli enti medesimi provvedono con i proventi della gestione del patrimonio e delle dismissioni. Tali quote vengono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate ad apposito capitolo dello stato di previsione del Ministero del lavoro e della previdenza sociale. Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

4. Al fine di favorire l'efficace espletamento delle funzioni dell'Osservatorio, gli enti prestano allo stesso la massima collaborazione e consentono l'accesso diretto alle informazioni e agli immobili.

5. L'Osservatorio informa periodicamente il Nucleo di valutazione della spesa previdenziale di cui all'art. 1, comma 44, della legge 8 agosto 1995, n. 335, e fornisce le informazioni richieste dal medesimo Nucleo in relazione ai suoi compiti di osservazione e di controllo dei singoli regimi assicurativi e degli andamenti economico-finanziari del sistema previdenziale obbligatorio.

L'Osservatorio trasmette lo schema di relazione di cui al comma 1, lettera e), al Nucleo di valutazione il quale esprime al Ministro del lavoro e della previdenza sociale le proprie osservazioni.

(3) Periodo soppresso dall'art. 59, L. 27 dicembre 1997, n. 449.

11. Nuovi investimenti.

1. In relazione all'impiego di fondi disponibili in attuazione delle disposizioni vigenti, gli investimenti nel settore immobiliare, fatti salvi i piani di investimento in atto e gli acquisti di immobili adibiti a uso strumentale, vengono realizzati dagli enti, sentito il parere dell'Osservatorio di cui all'art. 10 anche in merito alle prospettive di rendimento, esclusivamente in via indiretta, in particolare tramite la sottoscrizione di quote di fondi immobiliari e partecipazioni minoritarie in società immobiliari, nel rispetto delle disposizioni previste da specifiche norme in materia di impiego di parte dei fondi disponibili per finalità di pubblico interesse.
2. Gli investimenti devono essere diversificati, in modo da minimizzare il rischio. In nessun caso la partecipazione può riguardare il capitale delle società indipendenti di gestione di cui all'art. 3 e delle società di intermediazione di cui all'art. 7 del presente decreto.
3. L'individuazione dei fondi di investimento immobiliare e delle società immobiliari è motivata con le specifiche caratteristiche di solidità finanziaria, specializzazione e professionalità dei contraenti prescelti.
4. Gli enti possono destinare una percentuale non superiore al 15 per cento dei fondi disponibili all'acquisto di immobili, tramite le società di intermediazione di cui all'articolo 7, da destinare a finalità di pubblico interesse con particolare riguardo ai settori sanitario, dell'istruzione e della ricerca, previa verifica da parte dell'Osservatorio di cui all'articolo 10, della redditività prevedibile e comunque assicurando una equilibrata distribuzione degli investimenti nel territorio nazionale. Resta in ogni caso fermo quanto previsto dall'articolo 2, comma 6, della legge 28 dicembre 1995, n. 549.
5. 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.

12. Vigilanza e relazioni al Parlamento.

1. Il Ministro del lavoro e della previdenza sociale esercita, anche con il supporto tecnico dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare, l'azione di vigilanza e indirizzo sull'attuazione delle disposizioni di cui al presente decreto.
2. Il Ministro del lavoro e della previdenza sociale relaziona annualmente alle competenti commissioni parlamentari sull'andamento della gestione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, sui piani di gestione e dismissione da questi ultimi adottati e posti in attuazione e sui nuovi investimenti immobiliari dei medesimi enti, evidenziando nell'ambito di articolate relazioni semestrali i progressi realizzati nel miglioramento della redditività e l'avanzamento nell'esecuzione del programma di dismissione.

13. Adeguamento delle strutture degli enti di previdenza.

1. Gli enti previdenziali pubblici di cui all'articolo 1, comma 1, conformano la propria struttura organizzativa alle modifiche connesse all'attuazione del presente decreto.

14. Soppressione della DIEP e dell'IGEI.

1. La società consortile Dismissione immobili enti previdenziali (DIEP S.p.a.), è posta in liquidazione a far data dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore del presente decreto. La società IGEI S.p.a. è posta in liquidazione a far data dal 31 dicembre 1996.

TITOLO II

Disposizioni transitorie e finali

15. Criteri di assegnazione in locazione delle unità immobiliari e determinazione dei canoni.

1. Gli enti garantiscono un'adeguata informazione pubblica sulle disponibilità delle unità abitative da locare, in particolare tramite la pubblicazione obbligatoria delle medesime disponibilità sul foglio annunci legali della provincia e sull'albo pretorio dei comuni, la trasparenza e congruità di oggettivi criteri di assegnazione e la loro verificabilità, in particolare con riferimento, nell'area degli immobili non di pregio, alle condizioni reddituali del nucleo familiare, alla composizione dello stesso e a particolari situazioni di bisogno socialmente rilevanti.

2. La specificazione dei criteri di assegnazione di cui al comma 1, ivi comprese le normative speciali a favore dei nuclei familiari in particolare condizione di bisogno, sono definite con apposita circolare del Ministro del lavoro e della previdenza sociale, esaminata ed approvata dal Consiglio dei Ministri. Nella medesima circolare vengono forniti criteri generali, anche a seguito di indicazioni elaborate dall'Osservatorio sul patrimonio immobiliare, per la individuazione degli immobili di pregio per i quali elevare i canoni e vengono altresì definite le forme di partecipazione delle associazioni maggiormente rappresentative dei conduttori alla individuazione degli immobili di pregio e alla definizione dei relativi canoni. Per la restante parte del patrimonio, ugualmente tramite il confronto con le medesime associazioni, saranno determinati criteri di applicazione dell'art. 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359.

3. In sede di definizione da parte degli enti dei rapporti contrattuali con le società di gestione di cui all'art. 3, è prevista l'applicazione delle norme e dei criteri definiti in attuazione dei precedenti commi.

4. Per rendere omogenea la gestione dei rispettivi patrimoni immobiliari, gli enti definiscono, anche sulla base di schemi uniformi predisposti dall'Osservatorio sul patrimonio immobiliare, appositi accordi di collaborazione che, fra l'altro, assicurino:

- a) l'unificazione della modulistica per quanto in particolare riguarda le domande di locazione, i contratti tipo di locazione, le ricevute di deposito cauzionale;
- b) l'uniformità delle regole di adeguamento dei canoni, di ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria in stretta conformità a quanto previsto dalla legge e dagli accordi in materia;
- c) la messa a disposizione di immobili al fine di favorire il trasferimento da immobile ad immobile dei conduttori non in grado di sostenere i canoni degli immobili di pregio;
- d) la predisposizione di misure a favore dei cittadini anziani ultrasessantacinquenni, dei nuclei familiari in cui siano presenti soggetti di cui all'art. 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, giovani coppie.

5. Per le finalità e con il procedimento di cui al comma 4, gli enti possono altresì definire:

- a) la formazione di elenchi unificati dei conduttori;
- b) la costituzione di anagrafi unificate del patrimonio immobiliare e dei conduttori, con lo scopo di consentire il controllo sulle assegnazioni, la verifica delle condizioni reddituali ed evitare duplicazioni di assegnazione.

6. Restano ferme le disposizioni dell'art. 18 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, e ogni altra disposizione di legge statale o regionale che prevede la destinazione a favore di appartenenti alle Forze di polizia di unità abitative di proprietà di enti pubblici che gestiscono forme di assistenza e di previdenza.

7. Gli enti provvedono alla locazione delle unità immobiliari ad uso diverso dall'abitativo nel rispetto delle esigenze di adeguata informazione pubblica sulle disponibilità nonché di trasparenza di cui al comma 1, definendo i canoni secondo le modalità di cui al comma 2, ultimo periodo.