IMMOBILI DELLE CASSE DEI PROFESSIONISTI

DISMISSIONI SECONDO LE PROCEDURE PUBBLICHE?

La risposta è aleatoria, in balia delle interpretazioni. Si arriva così al paradosso: la previdenza è un pubblico interesse, ma gli investimenti immobiliari sono privati.

a cura della **Direzione Studi**

La natura giuridica delle Casse di previdenza dei professionisti si fonda, com'è noto, su un sottile equilibrio, a volte di natura squisitamente interpretativa.

L'inserimento nell'elenco Istat degli organismi pubblici non economici comporta spesso, infatti, la difficoltà da parte dello stesso legislatore nel delimitare l'ambito di applicazione della normativa pubblica anche alle Casse.

Uno degli esempi più recenti riguarda la Cassa dei Ragionieri. La vicenda prende inizio dal ricorso degli inquilini di uno degli immobili già di proprietà della Cassa, conferiti ad un Fondo immobiliare chiuso tra la fine del 2011 e la prima metà del 2012 ed ora oggetto di vendita da parte della Società di Gestione del Fondo, Bnp Paribas, ricorso finalizzato ad "*inibire alla CNPR la prosecuzione della procedura di dismissione degli immobili (…) vista l'argomentata illegittimità, inefficacia e nullità per violazione di norme imperative*".

Il giudice della Sesta Sezione del Tribunale Civile di Roma, con la sentenza n. 55393 del 7 novembre 2013, ha integralmente respinto le richieste, motivando che la Cassa dei Ragionieri ha sì natura pubblica per la funzione di garantire un pubblico interesse, ma ha anche veste privatistica e nella gestione e nella dismissione dei suoi immobili non è tenuta all'osservanza della normativa prevista per gli enti pubblici.

Di segno opposto il contenuto dell'ordinanza cautelare emessa all'inizio di quest'anno dal Consiglio di Stato che, accogliendo il ricorso di uno degli inquilini della Cassa dei Ragionieri, ha di fatto sospeso la vendita dei beni immobili dell'istituto pensionistico.

Secondo i giudici di Palazzo Spada, infatti, il patrimonio immobiliare della Cassa è pubblico, indipendentemente dallo schema giuridico utilizzato per il conferimento ad un altro soggetto (nello specifico, una società di gestione del risparmio) incaricato della dismissione degli appartamenti. Pubblica viene considerata la natura della dismissione effettuata da un ente previdenziale inserito nel conto economico consolidato dello Stato.

E, in virtù di tale natura, le operazioni di cessione dovrebbero avvenire soltanto seguendo le normative vigenti che consentono ai locatari di avvalersi del diritto di prelazione, nonché di un prezzo agevolato di acquisto.

Diversamente, "*potrebbe essere irrimediabilmente compromesso il diritto dell'appellante all'abitazione, qualora si dovesse procedere alla vendita a terzi senza il riconoscimento del diritto di prelazione e senza le agevolazioni dell'immobile offerto dalla proprietà*".

La decisione del Consiglio di Stato ha di fatto sospeso il processo di dismissione, nell'attesa del pronunciamento del Tar Lazio al quale l'ordinanza cautelare è stata trasmessa.

E più di recente un'ordinanza del Tribunale di Roma ha respinto il ricorso di alcuni inquilini che affermavano il loro diritto di prelazione in base all'assunto che la normativa dettata per la dismissione degli immobili di proprietà degli enti pubblici (legge 410/2001) debba essere applicata anche alla Cassa dei Ragionieri, che non avrebbe mutato la natura di ente pubblico dopo la trasformazione in persona giuridica di diritto privato.

Per il Tribunale non è così. I paletti della normativa pubblicistica valgono solo per gli enti previdenziali ancora pubblici alla data della sua entrata in vigore ma non per quelli privatizzati. ■