

**CIRCOLARE 6/4PS/30234**

**Roma, 27 gennaio 2000**

**Direzione Generale della Previdenza e  
Assistenza sociale**

Presidenti degli enti previdenziali di cui al decreto  
legislativo n. 104/96  
Loro Sedi

e p.c. All’Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli  
enti previdenziali  
Via Barberini n. 47  
Roma

**DIV. IV**

**OGGETTO: Individuazione degli immobili di pregio. Circolare n. 6/4PS/30712 del 30 aprile 1997.  
Articolo 2, comma 2 della legge 23 dicembre 1999, n. 488 (legge finanziaria 2000).**

L’articolo 2, comma 2 della legge in oggetto prevede che, con circolare del Ministro del lavoro e della previdenza sociale, vengano definiti gli alloggi in edifici di pregio.

Com’è noto, già la circolare n. 6/4PS/30712 del 30 aprile 1997 (in G.U.n. 150 del 30 giugno 1997) prevedeva che codesti enti, con il confronto delle organizzazioni dell’inquilinato, procedessero in tal senso utilizzando i criteri nella stessa contenuti secondo i quali sono da considerarsi di pregio gli immobili:

1. 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);
2. costituiti per oltre i 2/3 da "abitazioni di lusso" ai sensi della legge n. 408/1949, e successive modifiche ed 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 D.M. 2 agosto 1969, pubblicato nella G.U. n. 218 del 27 agosto 1969;
3. situati nel centro storico, così come definito ai sensi della legge n. 392/1978, articolo 18, ad eccezione di quelli situati in zone comunque degradate;
4. 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.

Su tale ultimo criterio è intervenuta, con la previsione indicata in oggetto, un’indicazione legislativa secondo la quale sono individuati, come immobili di pregio, quelli che "sorgono in zone nelle quali il valore unitario medio di mercato degli immobili è superiore del 70% rispetto al valore di mercato medio rilevato nell’intero territorio comunale".

In relazione a quanto sopra esposto, tenuto anche conto delle indicazioni elaborate dall’Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, si forniscono nella materia i seguenti ulteriori criteri applicativi.

Per l’individuazione delle zone e per la determinazione dei relativi valori di mercato, codesti enti si avvarranno dei dati ufficiali pubblicati semestralmente dal Ministero delle Finanze- Dipartimento del Territorio sull’Osservatorio dei valori immobiliari.

I valori medi delle zone definite dal predetto organismo sono calcolati come media aritmetica dei valori minimi e massimi di zona. La media dei valori medi delle zone di un Comune costituisce il valore medio di mercato del Comune stesso. Le zone i cui edifici sono considerati di pregio sono, quindi, quelle con un

valore medio superiore del 70% al valore medio comunale (valore di soglia).

Qualora, nella fase di valutazione degli immobili, si rilevasse che edifici ubicati in zone non di pregio abbiano un valore superiore al valore di soglia, gli stessi verranno considerati di pregio.

Al contrario, se nella fase di valutazione degli immobili si rilevasse che edifici ubicati in zone di pregio abbiano un valore inferiore al valore di soglia, gli stessi verranno considerati non di pregio.

Per quanto attiene agli immobili situati nel centro storico, in zone comunque degradate, l'esclusione dalla categoria di pregio avrà luogo ove il valore di mercato di un analogo edificio in buono stato, al netto del costo della ristrutturazione (esclusi gli oneri finanziari), risulti inferiore alla soglia di valore per la classificazione nella categoria di pregio.

Per la valutazione degli immobili particolarmente degradati oppure per quelli i cui valori si collocano al di sopra o al di sotto della soglia, codesti enti si avvarranno, così come previsto nella citata circolare del 30 aprile 1997, di convenzioni con gli UTE o di esperti iscritti negli albi professionali, quali geometri, ingegneri o architetti.

I conseguenti provvedimenti di riclassificazione, aventi per oggetto l'esclusione dalla categoria del "pregio" di un immobile o, viceversa, l'inclusione di un edificio che non ne faccia parte, saranno adottati d'intesa fra le parti (ente proprietario e organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative degli inquilini). In caso di disaccordo, entro quindici giorni dalla presentazione dell'istanza, ad opera di una delle parti, la valutazione sarà sottoposta all'esame del livello centrale (Ente proprietario e Associazioni sindacali) che, con l'assistenza dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, si esprimerà in merito entro i successivi 15 giorni.

In allegato si riporta una tabella contenente, per i 12 più grandi Comuni, i valori medi di mercato e di soglia, elaborati sulla base delle informazioni fornite dal Ministero delle Finanze - Dipartimento del Territorio sull'Osservatorio dei valori immobiliari.

Per i comuni più piccoli, che presentano una minore eterogeneità di valori tra le diverse zone urbane, l'individuazione degli immobili di pregio potrà avvenire, ove necessario, attraverso un confronto tra codesti enti e le organizzazioni sindacali più rappresentative dell'inquilinato, analizzando la singola realtà territoriale e di mercato.

In relazione a quanto sopra, codesti enti sono invitati ad attivare, con ogni urgenza, incontri con le predette organizzazioni sindacali per la definizione di quegli aspetti, concernenti l'individuazione degli immobili di pregio, che richiedono l'intesa fra le parti, ivi compresa la determinazione dei canoni di locazione.

**IL MINISTRO**

**Cesare Salvi**

**ALLEGATO**

COMUNI	VALORI MEDI COMUNALI (000/mq)	VALORI DI SOGLIA (000/mq)
Bari	1.720.000	2.924.000
Bologna	4.200.000	7.140.000
Catania	1.710.000	2.907.000
Firenze	3.100.000	5.270.000
Genova	2.900.000	4.930.000
Milano	4.420.000	7.514.000
Napoli	3.520.000	5.984.000
Palermo	1.840.000	3.128.000
Roma	3.060.000	5.202.000
Torino	3.750.000	6.375.000
Venezia	3.230.000	5.491.000
Trieste	1.810.000	3.077.000