

AVVISO IMPORTANTISSIMO!!! diritto di prelazione legge 560/93

Pareri Federcasa

Data di redazione: 11/11/2003

Gestione patrimonio

Oggetto

Estinzione diritto di prelazione ex Lege n. 560 del 24 dicembre 1993.

Quesito

L'Ente chiede il parere in ordine all'applicabilità in via analogica delle modalità di estinzione monetizzata del diritto di prelazione (previste dall'art. 1 comma 25° della L. 560/93 per le vendite effettuate ai sensi della L. 513/77) anche alle nuove vendite effettuate in base alla citata L.560/93.

Parere

Al quesito, nei termini sopra esposti, non pare che possa essere data risposta positiva. La disposizione di cui all'art.1 comma 25° della L.560/93 è infatti particolare ed eccezionale, come evidenziato sia dal testo della medesima, sia dalla sua collocazione sistematica; si rileva infatti che, ove il legislatore avesse voluto dare alla predetta disposizione applicazione generale non avrebbe mancato di inserirla al comma 20°, precisando magari poi con la disposizione di cui al comma 25° l'applicabilità di detta disposizione anche agli atti ex L.513/77. Va anche considerato che, nonostante l'identità della terminologia utilizzata ("prelazione"), la disposizione dell'art. 28 della L. 513/77 introduce un istituto assimilabile più ad un patto di riscatto (atipico, in quanto attivabile solo al verificarsi della volontà di rivendita dell'assegnatario-acquirente) che non ad una vera e propria prelazione: è noto infatti che il prezzo della "prelazione" art. 28 L. 513/77 non è che quello originario di vendita, semplicemente adeguato al mutato valore monetario. Quella introdotta dall'art. 1 comma 20° della L. 560/93 è invece una prelazione in senso proprio, essendosi il legislatore limitato a stabilire a favore dell'ente la preferenza all'acquisto, evidentemente al prezzo definito dall'alienante. Si conferma quindi che mancano nella fattispecie tutti i presupposti per un' analogia legis estensiva dell'art. 1 comma 25° della L. 560/93. Ciò detto, si nota che la problematica posta può essere esaminata in un ambito più generale. Non si rileva in effetti nell'art. 1 comma 20° della L. 560/93 un esplicito divieto alla conversione in denaro del diritto di prelazione, né si può sostenere che il legislatore L.560/93 abbia voluto valorizzare l'istituto della prelazione per gli alloggi venduti, come mezzo per ricondurne all'e.r.p. un numero considerevole in caso di rivendita; si rileva infatti (come detto) che, rispetto alla citata L. 513/77, la mancata previsione di un prezzo "politico" di prelazione-riscatto rende del tutto ipotetico il riacquisto stesso, per l'evidente insostenibilità finanziaria di una simile iniziativa. Si deve ritenere che il legislatore abbia quindi riproposto il diritto di prelazione per consentire all'ente alienante di intervenire in situazioni molto particolari, dove il ritorno alla piena proprietà pubblica di un fabbricato sia, ad esempio, funzionale ad un intervento di ristrutturazione radicale. In ogni caso, come detto, certamente il legislatore L. 560/93 non ha dimostrato di considerare l'esercizio della prelazione come un obiettivo generale di valore pubblicistico, con la conseguenza che la relativa scelta è libera e risponde unicamente a valutazione economico-gestionali dell'ente alienante. In tale quadro di riferimento la facoltà per l'ente di "monetizzare" la rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione ex art. 1 comma 20° L. 560/93 non pare preclusa in via generale, né potrebbe apparire in contrasto con il principio di buona amministrazione, consentendo anzi di conseguire somme finalizzabili allo "sviluppo" dell'e.r.p., secondo quanto voluto dall'art. 1 comma 5° della stessa L. 560/93. In tal

senso può anche valere il riferimento analogico all'art. 1 comma 25° della L. 560/93, purchè si abbia chiaro che si tratta di un'analogia juris, cioè di un richiamo a principi generali di efficacia dell'amministrazione di cui la citata disposizione non è che una particolare espressione. Volendo andare oltre su questa strada si potrebbe anche rilevare che la facoltà di monetizzazione può fondarsi su un'interpretazione a fortiori della più volte citata disposizione dell'art. 1 comma 25° L. 560/93; è evidente, infatti, che la rinuncia all'esercizio della "prelazione" ai prezzi L.513/77 è ben più dolorosa per l'ente alienante della rinuncia alla prelazione a prezzi di mercato ai sensi dell'art. 1 comma 20° L. 560/93, tanto che, al contrario, può porsi semmai in dubbio che l'assegnatario-acquirente abbia convenienza ad estinguere quest'ultimo diritto.

Riferimenti normativi

L. 560/93 art. 1 comma 20° e 25° L. 513/77