

CAMERA DEI DEPUTATI N. 4738

DISEGNO DI LEGGE

PRESENTATO DAL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

(BERLUSCONI)

E DAL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

(TREMONTI)

DI CONCERTO CON IL MINISTRO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI

(MARONI)

Conversione in legge del decreto-legge 23 febbraio 2004, n. 41, recante disposizioni in materia di determinazione del prezzo di vendita di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione

Presentato il 24 febbraio 2004

ONOREVOLI DEPUTATI! — L'accluso decreto-legge, che viene presentato alle Camere ai fini della sua conversione in legge, reca disposizioni in materia di determinazione del prezzo di vendita di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione.

Il comma 134 dell'articolo 3 della legge 24 dicembre 2003, n. 350 (legge finanziaria 2004), ha reintrodotto il secondo periodo del comma 20 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410; il dibattito parlamentare relativo alla finanziaria 2004 ha chiaramente indicato la volontà del

legislatore di applicare la norma nel senso di concedere l'applicazione dei prezzi del 2001 ai conduttori delle unità residenziali non di pregio che, non avendo ricevuto dall'ente proprietario la lettera di offerta in opzione per l'acquisto entro il 26 settembre 2001, avessero manifestato nei termini previsti la volontà di acquisto, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

In osservanza della volontà del Parlamento, la norma in parola dispone l'applicazione alle vendite della Società cartolarizzazione immobili pubblici (SCIP) dei prezzi del 2001 e le relative modalità

concrete di determinazione, prevedendo a tale fine l'uso di coefficienti di abbattimento di periodo, determinati dall'Agenzia del territorio, sulla base degli eventuali aumenti di prezzo registrati in ciascun comune o ambito geografico, da applicare al prezzo corrente di mercato indicato nelle lettere di offerta ai conduttori. In concreto si prevede di inserire nelle stesse lettere di offerta l'indicazione della facoltà, per i conduttori aventi titolo, di beneficiare dell'eventuale riduzione del prezzo di acquisto presentando all'ente la documentazione necessaria nei termini richiesti, al fine di ricevere la comunicazione del nuovo prezzo.

Si prevede che il beneficio introdotto dalla norma venga concesso, subordinatamente alla verifica del possesso da parte del conduttore dei requisiti di legge, sia mediante l'eventuale riduzione del prezzo per gli acquisti che avverranno in futuro, sia attraverso il rimborso del maggior prezzo eventualmente già pagato, ai conduttori che, pur avendo titolo per il beneficio, avessero già acquistato. In relazione a questi ultimi, è previsto che il rimborso sia corrisposto dagli enti originariamente proprietari degli immobili a seguito della verifica della documentazione presentata dal beneficiario, prelevando le somme necessarie dal rispettivo conto intrattenuto presso la Tesoreria dello Stato e sul quale è stato accreditato, al momento della cessione, il corrispettivo iniziale pagato per gli immobili dalla SCIP.

In relazione alle vendite future, lo Stato è tenuto a mantenere indenne la società di cartolarizzazione, limitatamente all'operazione SCIP 2, in relazione ad eventuali minori proventi che questa percepirà in conseguenza dell'applicazione del presente decreto-legge, nonché dei danni che ne potranno derivare per i portatori dei titoli emessi dalla SCIP per finanziare l'acquisto degli immobili. Il danno effettivo potrà mutare nel tempo sulla base del livello dei prezzi di mercato, sempre in relazione al mese di ottobre 2001, riscontrato al momento dell'effettiva vendita.

Pur essendo il versamento alla SCIP della somma indicata necessario a ripri-

stinare la situazione precedente, in relazione ai prezzi complessivi attesi dalla vendita degli immobili ed all'affidabilità creditizia goduta dai titoli emessi prima del provvedimento, è prevedibile che, al termine della rivendita degli immobili, le somme incassate dalla SCIP a compensazione del danno subito eccedano quanto necessario al rimborso dei titoli emessi dalla società e collocati sul mercato.

È infine previsto che le modalità concrete di corresponsione dell'indennizzo siano stabilite con successivi decreti ministeriali ed è altresì prevista la possibilità che sia concessa a tale fine la garanzia dello Stato in favore di eventuali terzi finanziatori della SCIP. Quest'ultima modalità è prevista in considerazione dell'esigenza per lo Stato di rendere immediatamente disponibili alla società di cartolarizzazione le somme dovute a titolo di rimborso, ma anche della capienza attesa, al termine dell'operazione, degli incassi complessivi ottenuti dalla SCIP dalla rivendita degli immobili per il rimborso dei titoli emessi, nonché delle somme, maggiorate degli interessi, eventualmente dovute a terzi finanziatori della SCIP per l'anticipazione di quanto inizialmente dovuto dallo Stato alla SCIP.

All'eventuale minor prezzo che sarà stato incassato a titolo di prezzo differito dagli enti originariamente proprietari degli immobili per gli effetti della presente norma, ovvero all'escussione delle eventuali garanzie prestate dallo Stato a terzi finanziatori della SCIP per l'incapienza al termine dell'operazione della componente differita di prezzo da questa dovuta agli enti, dovrà, anche in questo caso, provvedersi con la vendita di ulteriori immobili dello Stato da individuare con i citati decreti ministeriali.

Le disposizioni recate dal presente decreto-legge rivestono il requisito di necessità ed urgenza, in quanto, attualmente, il processo di alienazione del patrimonio immobiliare pubblico residenziale a favore degli inquilini è in una fase di sostanziale stallo proprio a causa dell'incertezza sulle modalità di determinazione del prezzo di vendita delle singole abitazioni.

RELAZIONE TECNICA

(Articolo 11-ter, comma 2, della legge 5 agosto 1978, n. 468, e successive modificazioni).

Il comma 134 dell'articolo 3 della legge 24 dicembre 2003, n. 350, (legge finanziaria 2004), ha reintrodotto il secondo periodo del comma 20 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410; il dibattito parlamentare relativo alla finanziaria 2004 ha chiaramente indicato la volontà del legislatore di applicare la norma nel senso di concedere l'applicazione dei prezzi del 2001 ai conduttori delle unità residenziali non di pregio che, non avendo ricevuto dall'ente proprietario la lettera di offerta in opzione per l'acquisto entro il 26 settembre 2001, avessero manifestato nei termini previsti la volontà di acquisto, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

In osservanza della volontà percepita del Parlamento, la norma in parola dispone l'applicazione alle vendite della Società cartolarizzazione immobili pubblici (SCIP) dei prezzi del 2001 e le relative modalità concrete di determinazione, prevedendo a tale fine l'uso di coefficienti di abbattimento di periodo, determinati dall'Agenzia del territorio, sulla base degli eventuali aumenti di prezzo registrati in ciascun comune o ambito geografico, da applicare al prezzo corrente di mercato indicato nelle lettere di offerta ai conduttori. La modalità indicata, di semplice applicazione anche direttamente da parte dei soggetti operativamente incaricati delle vendite e che, ad eccezione del prezzo, non prevede modifiche al processo di vendita, è finalizzata a consentire agli enti gestori degli immobili il rispetto dei tempi inizialmente previsti e sulla base dei quali sono state definite le caratteristiche dei titoli emessi dalla società di cartolarizzazione. In concreto si prevede di inserire nelle stesse lettere di offerta l'indicazione della facoltà, per i conduttori aventi titolo, di beneficiare dell'eventuale riduzione del prezzo di acquisto presentando all'ente la documentazione necessaria nei termini richiesti, al fine di ricevere la comunicazione del nuovo prezzo in tempo utile per consentire al conduttore di rispettare i medesimi tempi di esercizio dell'opzione di acquisto attualmente previsti in assenza della riduzione.

Si prevede che il beneficio introdotto dalla norma venga concesso, subordinatamente alla verifica del possesso da parte del conduttore dei requisiti di legge, sia mediante l'eventuale riduzione del prezzo per gli acquisti che avverranno in futuro, sia attraverso il rimborso del maggior prezzo eventualmente già pagato, ai conduttori che, pur avendo titolo per il beneficio, avessero già acquistato. In relazione a questi ultimi, è previsto che il rimborso sia corrisposto dagli enti originariamente proprietari degli immobili a seguito della verifica della documentazione presentata dal beneficiario, prelevando le somme necessarie dal rispettivo conto intrattenuto presso la Tesoreria

dello Stato e sul quale è stato accreditato, al momento della cessione, il corrispettivo iniziale pagato per gli immobili dalla SCIP.

L'onere stimato per gli enti a fronte del rimborso del maggior prezzo pagato è di circa 60 milioni di euro per le unità residenziali non di pregio vendute nell'ambito della prima cartolarizzazione degli immobili (cosiddetta « SCIP 1 »; la grande maggioranza dei conduttori di tali unità aveva già ricevuto la lettera di offerta alla data del 26 settembre 2001 e risulta quindi esclusa dal presente provvedimento). Questo ammontare è stato calcolato applicando alla somma dei valori di cessione delle unità immobiliari residenziali per le quali i precedenti proprietari (enti e Stato), prima della chiusura dell'operazione SCIP 1, non avevano inviato la lettera di offerta ai conduttori (che potenzialmente possono beneficiare dell'abbattimento di prezzo, in applicazione dell'emanando decreto), e per le quali sia stato esercitato il diritto di opzione (l'85 per cento del totale e pari a circa 410 milioni di euro), il coefficiente di abbattimento relativo all'aumento dei valori medi immobiliari pubblicati dall'Osservatorio dei valori immobiliari (OMI) dei rispettivi comuni, tra il secondo semestre 2001 ed il secondo semestre 2002 (data entro la quale la maggior parte degli immobili è stata dismessa) pari a circa il 14,8 per cento.

Per quanto riguarda le unità residenziali già vendute ai rispettivi conduttori, alla data di entrata in vigore dell'emanando decreto dell'operazione « SCIP 2 », l'onere per gli enti, a fronte del rimborso del maggior prezzo pagato, è pari a circa 122 milioni di euro. Tale ammontare è stato calcolato applicando il coefficiente di abbattimento relativo all'aumento dei valori medi immobiliari dell'OMI, tra ottobre 2001 ed il primo semestre 2003 (periodo entro il quale sono state completate le valutazioni per le unità già vendute) pari a circa il 26 per cento, alla somma dei valori di cessione delle unità immobiliari locate e non di pregio per le quali sia stata esercitata l'opzione da parte del conduttore (pari a circa 470 milioni di euro). Per la copertura dell'onere a carico degli enti, comprensivo degli interessi altrimenti percepiti sui rispettivi conti di Tesoreria, si provvede mediante la cessione di ulteriori immobili dello Stato aggiuntivi rispetto a quelli la cui cessione è prevista dalla legge n. 350 del 2003 (legge finanziaria 2004).

In relazione alle vendite future, lo Stato è tenuto a mantenere indenne la società di cartolarizzazione, limitatamente all'operazione SCIP 2, in relazione ad eventuali minori proventi che questa percepirà in conseguenza dell'applicazione della presente norma, nonché dei danni che ne potranno derivare per i portatori dei titoli emessi dalla SCIP per finanziare l'acquisto degli immobili. Sulla base degli attuali prezzi di mercato, raffrontati a quelli medi del 2001 ora applicati, si stima che l'effetto della norma sui ricavi, altrimenti conseguibili dalla società, sia pari ad almeno 800 milioni di euro (al netto delle restituzioni di cui sopra); somma, quest'ultima, necessaria per riportare la società e gli investitori nei titoli della SCIP alla condizione precedente all'emanazione del presente provvedimento. L'ammontare indicato risulta dall'applicazione, al valore delle unità residenziali locate non di pregio, non ancora vendute al 31 dicembre 2003, per le quali si stima verrà esercitato il diritto d'opzione nel 79 per cento dei casi (in linea con i dati storici) pari a circa 3 miliardi di euro,

dell'incremento medio registrato in Italia dagli immobili residenziali tra il mese di ottobre 2001 e il mese di dicembre 2003 pari a circa il 27 per cento. Il danno effettivo potrà mutare nel tempo sulla base del livello dei prezzi di mercato, sempre in relazione ad ottobre 2001, riscontrato al momento dell'effettiva vendita.

Pur essendo il versamento alla SCIP della somma indicata necessario a ripristinare la situazione precedente, in relazione ai prezzi complessivi attesi dalla vendita degli immobili ed all'affidabilità creditizia goduta dai titoli emessi prima del provvedimento, è prevedibile che, al termine della rivendita degli immobili, le somme incassate dalla SCIP a compensazione del danno subito eccedano quanto necessario al rimborso dei titoli emessi dalla società e collocati sul mercato. Il pagamento degli immobili da parte della SCIP ai soggetti originariamente proprietari era previsto avvenire sulla base di una quota iniziale di prezzo, corrisposta al momento della cessione e pari all'85 per cento circa del valore degli immobili nel mese di novembre 2002, ed, eventualmente, di una quota differita pari alle somme eventualmente residue di quanto incassato dalle vendite successivamente all'integrale rimborso dei titoli emessi dalla SCIP per finanziare il prezzo iniziale. In relazione a quest'ultima componente, l'ammontare atteso dagli enti al termine dell'operazione, a decorrere dalla fine del 2008, è previsto eccedere il danno indicato.

È infine previsto che le modalità concrete di corresponsione dell'indennizzo siano stabilite con successivi decreti ministeriali ed è altresì prevista la possibilità che sia concessa a tale fine la garanzia dello Stato in favore di eventuali terzi finanziatori della SCIP. Quest'ultima modalità è prevista in considerazione dell'esigenza per lo Stato di rendere immediatamente disponibili alla società di cartolarizzazione le somme dovute a titolo di rimborso, ma anche della capienza attesa, al termine dell'operazione, degli incassi complessivi ottenuti dalla SCIP dalla rivendita degli immobili per il rimborso dei titoli emessi, nonché delle somme, maggiorate degli interessi, eventualmente dovute a terzi finanziatori della SCIP per l'anticipazione di quanto inizialmente dovuto dallo Stato alla SCIP.

All'eventuale minor prezzo che sarà stato incassato a titolo di prezzo differito dagli enti originariamente proprietari degli immobili per gli effetti della presente norma, ovvero all'escussione delle eventuali garanzie prestate dallo Stato a terzi finanziatori della SCIP per l'incapienza al termine dell'operazione della componente differita di prezzo da questa dovuta agli enti, dovrà, anche in questo caso, provvedersi con la vendita di ulteriori immobili dello Stato da individuare con i citati decreti ministeriali.

DISEGNO DI LEGGE

—

ART. 1.

1. È convertito in legge il decreto-legge 23 febbraio 2004, n. 41, recante disposizioni in materia di determinazione del prezzo di vendita di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione.

2. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

Decreto-legge 23 febbraio 2004, n. 41, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24 febbraio 2004

Disposizioni in materia di determinazione del prezzo di vendita di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione.

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87 della Costituzione;

Ritenuta la straordinaria necessità ed urgenza di adottare misure volte a favorire la prosecuzione del processo di privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 20 febbraio 2004;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali;

E M A N A

il seguente decreto-legge:

ARTICOLO 1.

(Modalità di determinazione del prezzo di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione).

1. Il prezzo di vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale, ai conduttori che abbiano manifestato, con le modalità previste dal secondo periodo del comma 20 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modificazioni, la volontà di acquisto nel periodo compreso tra la data di entrata in vigore del citato decreto-legge n. 351 del 2001 e la data del 31 ottobre 2001, è determinato, al momento dell'offerta in opzione e con le modalità di cui al comma 2, sulla base dei valori di mercato del mese di ottobre 2001.

2. Ai fini dell'applicazione del comma 1, il prezzo di vendita è fissato applicando, al prezzo determinato ai sensi del comma 7 dell'articolo 3 del citato decreto-legge n. 351 del 2001, coefficienti aggregati di abbattimento calcolati dall'Agenzia del territorio sulla base di eventuali aumenti di valore degli immobili tra la data della suddetta offerta in opzione ed i valori medi di mercato del mese di ottobre 2001, quali pubblicati dall'Osservatorio dei valori immobiliari (OMI) e di altri parametri di mercato.

3. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli immobili venduti prima della data di entrata in vigore del presente decreto. La determinazione del prezzo di cui ai commi 1 e 2 non produce alcun effetto in merito alle opzioni e prelazioni che non siano state esercitate e in relazione alle quali si siano verificate decadenze. Il rimborso per il maggiore prezzo eventualmente pagato per le vendite già concluse è corrisposto ai relativi acquirenti dai soggetti originariamente proprietari degli immobili.

4. Con uno o più decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, sono fissati i criteri e le modalità applicative delle disposizioni del presente articolo e si provvede alla definizione dei rapporti con le società di cui al comma 1 dell'articolo 2 del decreto-legge n. 351 del 2001, conseguenti ai minori introiti derivanti dall'applicazione della presente norma. A tale fine si utilizzano le somme di cui al comma 12 dell'articolo 3 del citato decreto-legge n. 351 del 2001 in relazione alle quali non si applica il vincolo di cui al medesimo comma 12. Per le finalità di cui sopra può essere concessa, con i medesimi decreti, la garanzia dello Stato. Ai fini del reintegro in favore dei soggetti originariamente proprietari degli immobili delle somme da essi rimborsate ai sensi del comma 3, si provvede mediante la dismissione di ulteriori immobili di proprietà dello Stato, da individuare con decreti del Ministro dell'economia e delle finanze, in misura tale da garantire che dalle relative alienazioni si realizzino introiti di ammontare non inferiore al reintegro dovuto, comprensivo degli interessi, da accreditare sui conti vincolati intestati ai medesimi soggetti. Al termine dell'operazione di cartolarizzazione per l'eventuale minore entrata per i predetti soggetti ovvero per l'escussione della garanzia eventualmente concessa dallo Stato, si provvede mediante utilizzo delle maggiori entrate derivanti dalla vendita di ulteriori immobili dello Stato che saranno individuati con appositi decreti. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

ARTICOLO 2.

(Entrata in vigore).

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 23 febbraio 2004.

CIAMPI

BERLUSCONI, *Presidente del
Consiglio dei Ministri.*

TREMONTI, *Ministro dell'econo-
mia e delle finanze.*

MARONI, *Ministro del lavoro e
delle politiche sociali.*

Visto, *il Guardasigilli:* CASTELLI.

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA

€ 0,30



14PDL0057110