

CAMERA DEI DEPUTATI N. 4738-A

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

(Relatore: **Antonio PEPE**)

NOTA: La VI Commissione permanente (Finanze), il 18 marzo 2004, ha deliberato di riferire favorevolmente sul disegno di legge. In pari data, la Commissione ha chiesto di essere autorizzata a riferire oralmente.

PARERE DEL COMITATO PER LA LEGISLAZIONE

Il Comitato per la legislazione,

esaminato il disegno di legge n. 4738,

rilevato che il provvedimento, costituito da un unico articolo, disciplina le fattispecie omogenee della fissazione del prezzo di vendita di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione (commi 1 e 2), del rimborso per il maggiore prezzo eventualmente pagato per vendite già concluse (comma 3) e del reintegro per i soggetti tenuti ad effettuare i rimborsi o che subiscono gli effetti della rideterminazione del prezzo di vendita (comma 4);

rilevato, tuttavia, che i numerosi provvedimenti intervenuti, in un lasso di tempo relativamente breve, sulla medesima materia rendono difficilmente conoscibili per gli utenti le disposizioni finali e costituiscono una modalità di produzione normativa indubbiamente contrastante con le esigenze di semplificazione e di riordino della normativa vigente;

rilevata, peraltro, la scarsa chiarezza della formulazione del comma 4, che ne rende particolarmente complessa la ricostruzione della portata normativa e l'ambito di applicazione; ciò anche alla luce del fatto che il presente decreto — peraltro senza adottare la tecnica della novellazione — incide sulle modalità applicative dell'articolo 3, comma 20, del decreto legge n. 351 del 2001 e che la medesima norma è stata prima interamente sostituita, durante il passaggio parlamentare, dalla legge di conversione n. 410 del 2001 e poi modificata dall'articolo 26, comma 9, del decreto legge n. 269 del 2003, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 326 del 2003, ed infine ulteriormente modificata dall'articolo 3, comma 134, della legge n. 350 del 2003 (finanziaria 2004);

alla luce dei parametri stabiliti dagli articoli 16-*bis* e 96-*bis* del Regolamento osserva quanto segue:

sotto il profilo dell'efficacia del testo per la semplificazione e il riordinamento della legislazione vigente:

al comma 1, dovrebbe valutarsi la possibilità di realizzare un opportuno coordinamento tra quanto disposto dal presente decreto e quanto indicato all'articolo 3, comma 20, secondo periodo, del decreto legge n. 351 del 2001, in materia di fissazione del prezzo di vendita degli immobili per i quali il conduttore abbia manifestato, entro il 31 ottobre 2001, la volontà di acquistare;

al comma 4, dovrebbe valutarsi la congruità degli strumenti normativi prescelti (decreti ministeriali di natura non regolamentare) per la determinazione dei criteri e delle modalità applicative del

decreto legge, tenendo conto, in particolare, che a tali decreti sono demandate importanti questioni applicative, quali i rapporti con la società di cartolarizzazione per l'indennizzo conseguente le minori entrate derivanti dal ricalcolo del prezzo di vendita degli immobili; al medesimo comma, andrebbe valutata l'opportunità di chiarire, per le nuove operazioni di cessione immobiliare, la disciplina a cui si intende fare riferimento;

al medesimo comma 4, dovrebbe chiarirsi, nel disciplinare le modalità con cui si prevede in generale la possibilità di ricorrere alle somme che la società medesima ha versato agli enti previdenziali come corrispettivo per la cessione degli immobili, se potranno essere utilizzate soltanto le disponibilità provenienti dall'operazione di cartolarizzazione in questione (SCIP 2) o anche quelle provenienti dall'operazione di cartolarizzazione precedente (SCIP 1);

sotto il profilo della chiarezza e della proprietà della formulazione:

al comma 2, si valuti la possibilità di riformulare la disposizione, tenendo conto che, come risulta dal regolamento di amministrazione dell'Agenzia del territorio, l'Osservatorio dei valori immobiliari è stato ridenominato Osservatorio del mercato immobiliare (OMI);

al medesimo comma 2, dovrebbe valutarsi l'opportunità di specificare la portata dell'espressione « altri parametri di mercato ».

PARERE DELLA I COMMISSIONE PERMANENTE

(AFFARI COSTITUZIONALI, DELLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO E INTERNI)

Il Comitato permanente per i pareri della I Commissione,

esaminato il disegno di legge C. 4738, di conversione in legge del decreto-legge n. 41 del 2004, recante disposizioni in materia di determinazione del prezzo di vendita di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione,

vista l'esigenza, emersa nel corso dell'esame in sede referente presso la Commissione di merito, di acquisire, fin dall'avvio dello stesso, il parere della Commissione Affari Costituzionali, al fine di approfondire preliminarmente taluni aspetti del provvedimento sotto il profilo della loro compatibilità con il dettato costituzionale,

rilevato che le disposizioni recate dal progetto di legge in titolo incidono sulla materia « sistema tributario e contabile dello Stato », riservata alla competenza legislativa esclusiva dello Stato dall'articolo 117, secondo comma, lettera e), della Costituzione,

rilevato che la disposizione dettata dall'articolo 1, comma 1, del decreto-legge, prevede in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale oggetto di cartolarizzazione ai sensi del decreto-legge n. 351 del 2001, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 410 del 2001, che abbiano manifestato la volontà di acquisto delle predette unità immobiliari nel periodo compreso tra il 26 settembre (data di entrata in vigore del decreto-legge) e il 31 ottobre 2001, che il prezzo di acquisto di tali unità immobiliari è determinato, al momento dell'offerta in opzione, sulla base dei valori di mercato del mese di ottobre 2001,

vista la disposizione recata dall'articolo 3, comma 20, secondo periodo, del predetto decreto-legge n. 351 del 2001, introdotta dall'articolo 3, comma 134, della legge n. 350 del 2003 (legge finanziaria 2004), che prevede che, in assenza dell'offerta in opzione delle unità immobiliari entro la data del 26 settembre 2001, la determinazione del prezzo e delle condizioni di vendita delle predette unità immobiliari, rispetto alle quali la volontà di acquisto sia stata manifestata entro il 31 ottobre 2001, deve essere effettuata con riferimento al momento della manifestazione della volontà di acquisto,

ritenuto che tale disposizione non appare di immediata interpretazione quanto alla individuazione dei soggetti beneficiari delle agevolazioni da essa previste per la modalità di determinazione del prezzo di vendita, in quanto non è espressamente stabilito se i predetti benefici si applicano anche ai conduttori degli immobili che abbiano manifestato la volontà di acquisto prima della scadenza del termine stabilito per l'offerta in opzione, vale a dire prima del 26 settembre 2001, o solamente nei confronti dei conduttori che abbiano manifestato la volontà di acquisto dopo il 26 settembre 2001 e fino al 31 ottobre 2001,

rilevato che, nel caso in cui la disposizione citata debba interpretarsi nel senso di includere nel suo ambito di applicazione anche i soggetti che abbiano manifestato la volontà di acquisto prima del 26 settembre 2001, la disposizione introdotta dal comma 1 dell'articolo 1 del decreto-legge in esame, escludendo i predetti soggetti dalle agevolazioni previste per la determinazione del prezzo di vendita degli immobili, appare comportare una irragionevole disparità di trattamento tra i conduttori delle unità immobiliari,

esprime

PARERE FAVOREVOLE

con la seguente osservazione:

valuti la Commissione l'opportunità di chiarire l'effettivo ambito soggettivo di applicazione della disposizione recata dall'articolo 3, comma 20, del decreto-legge n. 351 del 2001, come reintrodotta dall'articolo 3, comma 134, della legge finanziaria 2004, nonché di quella introdotta dall'articolo 1, comma 1, del decreto-legge in esame, al fine di verificare se la disposizione da ultimo

citata possa determinare una irragionevole disparità di trattamento delle analoghe situazioni in cui versano i conduttori che hanno manifestato la volontà di acquisto delle unità immobiliari prima del 26 settembre 2001 e quelli che hanno invece inviato la proposta contrattuale in data compresa tra il 26 settembre e il 31 ottobre 2001.

PARERE DELLA V COMMISSIONE PERMANENTE

(BILANCIO, TESORO E PROGRAMMAZIONE)

La V Commissione,
sul testo del provvedimento,

rilevato che:

il testo del decreto-legge, a differenza della relazione tecnica, non contiene alcuna indicazione in merito alla quantificazione degli oneri derivanti dalle relative disposizioni, con particolare riferimento ai rimborsi dovuti per il maggior prezzo eventualmente pagato per le vendite già concluse;

nel corso dell'esame del provvedimento il rappresentante del Governo, pur non fornendo tutti i chiarimenti sollecitati in ordine agli effetti finanziari del decreto-legge, ha tuttavia assicurato la coerenza, sotto il profilo temporale, della effettiva acquisizione delle maggiori entrate che potranno essere conseguite mediante la vendita di ulteriori immobili con l'emersione degli oneri derivanti dal provvedimento;

lo stesso rappresentante del Governo ha precisato che la tempestiva adozione dei decreti previsti al comma 4 dell'articolo 1 consentirà di assicurare che le maggiori entrate si realizzino nel medesimo esercizio finanziario in cui si produrranno gli oneri da coprire;

esprime:

PARERE FAVOREVOLE

con le seguenti condizioni, volte a garantire il rispetto dell'articolo 81, quarto comma, della Costituzione:

al comma 3 dell'articolo 1 siano aggiunti, in fine, i seguenti periodi:

«Il rimborso è effettuato nei limiti delle risorse derivanti dalla dismissione di ulteriori immobili di proprietà dello Stato, da individuare con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze. Ai fini

di cui al comma precedente, le risorse derivanti dalla dismissione confluiscono all'entrata del bilancio dello Stato per essere successivamente assegnate, nel medesimo esercizio finanziario, ad apposito fondo da istituire presso il Ministero dell'economia e delle finanze. Le disponibilità del fondo sono ripartite tra i soggetti originariamente proprietari degli immobili in proporzione ai rimborsi dovuti. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio »;

al comma 4, dell'articolo 1, sia soppresso il quarto periodo;

al comma 4 dell'articolo 1, sia aggiunto, in fine, il seguente periodo:

« Il Ministro dell'economia e delle finanze presenta, ogni sei mesi, una relazione al Parlamento sulle operazioni di vendita di ulteriori immobili effettuate ai sensi del presente comma, sui relativi proventi e sulla quota parte del ricavato destinato alle finalità indicate ».

PARERE DELLA VIII COMMISSIONE PERMANENTE

(AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI)

La VIII Commissione,

esaminato il disegno di legge n. 4738, recante « 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 »;

esprime:

PARERE FAVOREVOLE

con la seguente osservazione:

all'articolo 1, comma 1, valuti la Commissione di merito l'opportunità di espungere la previsione del termine iniziale del 26 settembre 2001, ripristinando la disciplina dettata dall'articolo 3, comma 134, della legge 24 dicembre 2003, n. 350 (legge finanziaria per il 2004), con cui, analogamente al secondo periodo del comma 20 dell'articolo 3 del decreto-legge 23 settembre 2001, n. 351, si stabiliva che la determinazione del prezzo e delle condizioni di vendita delle unità immobiliari oggetto della norma, in assenza dell'offerta in opzione entro il 26 settembre 2001, deve essere effettuata con riferimento al momento della manifestazione della volontà di acquisto, avvenuta entro il 31 ottobre 2001.

TESTO
DEL DISEGNO DI LEGGE

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.

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*.

TESTO
DELLA COMMISSIONE

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

ART. 1.

1. Il decreto-legge 23 febbraio 2004, n. 41, recante disposizioni in materia di determinazione del prezzo di vendita di immobili pubblici oggetto di cartolarizzazione, è convertito in legge **con le modificazioni riportate in allegato alla presente legge.**

2. *Identico.*

ALLEGATO

MODIFICAZIONI APPORTATE DALLA COMMISSIONE

All'articolo 1:

al comma 1, dopo le parole: « che abbiano manifestato, », sono inserite le seguenti: « nelle ipotesi e » e le parole: « 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 » sono sostituite dalle seguenti: « entro il 31 ottobre 2001 »;

al comma 3 sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: « Il rimborso è effettuato nei limiti delle risorse derivanti dalla dismissione di ulteriori immobili di proprietà dello Stato, da individuare con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. Ai fini di cui al periodo precedente, le risorse derivanti dalla dismissione confluiscono all'entrata del bilancio dello Stato per essere successivamente assegnate, nel medesimo esercizio finanziario, ad apposito fondo da istituire presso il Ministero dell'economia e delle finanze. Le disponibilità del fondo sono ripartite tra i soggetti originariamente proprietari degli immobili in proporzione ai rimborsi dovuti. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio »;

al comma 4, il quarto periodo è soppresso; al quinto periodo, le parole: « i predetti soggetti » sono sostituite dalle seguenti: « i soggetti originariamente proprietari degli immobili » ed è aggiunto, in fine, il seguente periodo: « Il Ministro dell'economia e delle finanze presenta, ogni sei mesi, una relazione al Parlamento sulle operazioni di vendita di ulteriori immobili effettuate ai sensi del presente comma, sui relativi proventi e sulla quota parte del ricavato destinato alle finalità indicate ».

DECRETO-LEGGE 23 FEBBRAIO 2004, N. 41

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

TESTO DEL DECRETO-LEGGE

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

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.

TESTO DEL DECRETO-LEGGE COMPRENDEnte LE MODIFICAZIONI APPORTATE
DALLA COMMISSIONE

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, **nelle ipotesi e** 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 **entro il 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.

(segue: testo del decreto-legge)

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

(segue: testo del decreto-legge comprendente le modificazioni apportate dalla Commissione)

2. *Identico.*

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. **Il rimborso è effettuato nei limiti delle risorse derivanti dalla dismissione di ulteriori immobili di proprietà dello Stato, da individuare con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. Ai fini di cui al periodo precedente, le risorse derivanti dalla dismissione confluiscono all'entrata del bilancio dello Stato per essere successivamente assegnate, nel medesimo esercizio finanziario, ad apposito fondo da istituire presso il Ministero dell'economia e delle finanze. Le disponibilità del fondo sono ripartite tra i soggetti originariamente proprietari degli immobili in proporzione ai rimborsi dovuti. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.**

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. Al termine dell'operazione di cartolarizzazione per l'eventuale minore entrata per i **soggetti originariamente proprietari degli immobili** 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. **Il Ministro dell'economia e delle finanze presenta, ogni sei mesi, una relazione al Parlamento sulle operazioni di vendita di ulteriori**

(segue: testo del decreto-legge)

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.

(segue: testo del decreto-legge comprendente le modificazioni apportate dalla Commissione)

immobili effettuate ai sensi del presente comma, sui relativi proventi e sulla quota parte del ricavato destinato alle finalità indicate.

€ 0,30



14PDL0057980