

# SENATO DELLA REPUBBLICA

XIV LEGISLATURA

N. 780

## DISEGNO DI LEGGE

**presentato dal Presidente del Consiglio dei ministri**

(BERLUSCONI)

**e dal Ministro dell'economia e delle finanze**

(TREMONTI)

**di concerto col Ministro del lavoro e delle politiche sociali**

(MARONI)

*(V. Stampato Camera n. 1655)*

*approvato dalla Camera dei deputati il 23 ottobre 2001*

*Trasmesso dal Presidente della Camera dei deputati alla Presidenza  
il 25 ottobre 2001*

---

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, recante disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare

---

## INDICE

Disegno di legge .....	<i>Pag.</i>	3
Allegato .....	»	4
Testo del decreto-legge e testo del decreto-legge comprendente le modificazioni apportate dalla Camera dei deputati . . . .	»	10

**DISEGNO DI LEGGE**  

---

## Art. 1.

1. Il decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, recante disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare, è convertito in legge con le modificazioni riportate in allegato alla presente legge.

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

ALLEGATO

MODIFICAZIONI APPORTATE IN SEDE DI CONVERSIONE  
AL DECRETO-LEGGE 25 SETTEMBRE 2001, N. 351*All'articolo 1:*

*al comma 2, le parole: «Appositi decreti individuano» sono sostituite dalle seguenti: «L'Agenzia del demanio, con propri decreti dirigenziali, individua»;*

*al comma 6, sono aggiunte, in fine, le parole: «, nonchè ai beni utilizzati per uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, con il consenso dei proprietari».*

*All'articolo 2:*

*al comma 1, le parole: «una o più società» sono sostituite dalle seguenti: «più società»; la parola: «euri» è sostituita dalla seguente: «euro»; ed è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Il Ministro dell'economia e delle finanze riferisce al Parlamento ogni sei mesi, a decorrere dalla data di costituzione delle società di cui al presente comma, sui risultati economico-finanziari conseguiti»;*

*al comma 5, primo periodo, le parole da: «e sono soggetti» fino alla fine del periodo sono sostituite dalle seguenti: «e si considerano emessi all'estero qualora siano ammessi a quotazione in almeno un mercato regolamentato estero ovvero ne sia previsto il collocamento anche sui mercati esteri»;*

*al comma 6, secondo periodo, dopo le parole: «perfezionamento delle stesse,» sono inserite le seguenti: «nonchè le formalità ad essi connesse,» e al medesimo periodo sono aggiunte, in fine, le parole: «, nonchè da ogni altro tributo o diritto».*

*All'articolo 3:*

*al comma 1, alinea, primo periodo, le parole: «ad una o più» sono sostituite dalla seguente: «alle»; al medesimo alinea, dopo il primo periodo, è inserito il seguente: «L'inclusione nei decreti produce il passaggio dei beni al patrimonio disponibile»;*

*al comma 1, lettera a), le parole: «la società corrisponde» sono sostituite dalle seguenti: «le società corrispondono»;*

*al comma 1, lettera b), le parole: «la società realizza» sono sostituite dalle seguenti: «le società realizzano»;*

*al comma 1, lettera c), le parole: «della società» sono sostituite dalle seguenti: «delle società»;*

*al comma 1, prima delle parole: «Per quanto concerne» sono inserite le seguenti: «1-bis»; e dopo le parole: «Ministro vigilante» è aggiunto il seguente periodo: «Per i beni dello Stato di particolare valore artistico e storico i decreti del Ministro dell'economia e delle finanze sono adottati di concerto con il Ministro per i beni e le attività culturali»;*

*al comma 4, primo periodo, le parole: «modifiche ed integrazioni» sono sostituite dalla seguente: «modificazioni»; le parole: «18.000 euri» sono sostituite dalle seguenti: «19.000 euro»; e le parole: «alla società» sono sostituite dalle seguenti: «alle società»; al secondo periodo, le parole: «22.000 euri» sono sostituite dalle seguenti: «22.000 euro»; al terzo periodo, le parole: «fermo restando il diritto di prelazione di cui al comma 5» sono sostituite dalle seguenti: «quando essi abbiano esercitato il diritto di opzione e prelazione di cui al comma 5 con riferimento al solo diritto di usufrutto»;*

*al comma 10, la parola: «integrazioni» è sostituita dalla seguente: «modificazioni»;*

*al comma 12, la parola: «soppresso» è sostituita dalla seguente: «abrogato»;*

*al comma 13, le parole: «Agenzia per il territorio» , ovunque ricorrano, sono sostituite dalle seguenti: «Agenzia del territorio»;*

*al comma 14, la parola: «dieci» è sostituita dalla seguente: «cinque»; le parole da: «salvo che» sino alla fine del comma sono soppresse;*

*al comma 17, le parole: «della società» sono sostituite dalle seguenti: «delle società»; le parole: «decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490» sono sostituite dalle seguenti: «testo unico di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490»; le parole: «e l'articolo 19» sono sostituite dalle seguenti: «e dall'articolo 19»; ed è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Il divieto previsto nel terzo periodo del presente comma non si applica agli enti pubblici territoriali che intendono acquistare beni immobili ad uso non residenziale per destinarli a finalità istituzionali degli enti stessi»;*

*al comma 18, le parole: «della società beneficiaria» sono sostituite dalle seguenti: «delle società beneficiarie»; e le parole: «ad essa trasferiti» sono sostituite dalle seguenti: «ad esse trasferiti»;*

*al comma 19, le parole: «ad essa trasferiti, la società è esonerata» sono sostituite dalle seguenti: «ad esse trasferiti, le società sono esonerate»; le parole: «a favore della società» sono sostituite dalle seguenti: «a favore delle società»; le parole: «da parte della società» sono sostituite*

dalle seguenti: «da parte delle società»; le parole da: «Si applicano altresì» sino alla fine del comma sono sostituite dalle seguenti: «Gli onorari notarili relativi alla vendita dei beni immobiliari di cui al presente articolo sono ridotti alla metà. La stessa riduzione si applica agli onorari notarili per la stipulazione di mutui collegati agli atti di vendita medesimi, anche fuori dalle ipotesi disciplinate dal testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. In caso di cessione ai conduttori detti onorari sono ridotti al 25 per cento. I notai, in occasione degli atti di rivendita, provvederanno a curare le formalità di trascrizione, di intavolazione e di voltura catastale relative ai provvedimenti e agli atti previsti dai commi 1 e 2 dell'articolo 1 e dai commi 1 e 1-bis del presente articolo se le stesse non siano state già eseguite»;

*il comma 20 è sostituito dal seguente:*

«20. Le unità immobiliari definitivamente offerte in opzione entro il 26 settembre 2001 sono vendute, anche successivamente al 31 ottobre 2001, al prezzo e alle altre condizioni indicati nell'offerta. Le unità immobiliari, escluse quelle considerate di pregio ai sensi del comma 13, per le quali i conduttori, in assenza della citata offerta in opzione, abbiano manifestato volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001 a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sono vendute al prezzo e alle condizioni determinati in base alla normativa vigente alla data della predetta manifestazione di volontà di acquisto. Per gli acquisti in forma non individuale, l'ulteriore abbattimento di prezzo di cui al secondo periodo del comma 8 è confermato limitatamente ad acquisti di sole unità immobiliari optate e purchè le stesse rappresentino almeno l'80 per cento delle unità residenziali complessive dell'immobile, al netto di quelle libere».

*All'articolo 5:*

*il comma 1 è sostituito dai seguenti:*

«1. All'articolo 1, comma 1, del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, alla lettera j), dopo le parole: "in monte;" sono aggiunte le seguenti: "il patrimonio del fondo, sia aperto che chiuso, può essere raccolto mediante una o più emissioni di quote;".

1-bis. All'articolo 37, comma 1, del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, dopo la lettera d), è aggiunta la seguente:

"d-bis) alle condizioni e alle modalità con le quali devono essere effettuati gli acquisti o i conferimenti dei beni, sia in fase costitutiva che in fase successiva alla costituzione del fondo, nel caso di fondi che investano esclusivamente o prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari;".

1-ter. All'articolo 37, comma 2, del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, la lettera b) è sostituita dalle seguenti:

"b) le cautele da osservare, con particolare riferimento all'intervento di esperti indipendenti nella valutazione dei beni, nel caso di cessioni o conferimenti di beni al fondo chiuso effettuati dai soci della società di gestione o dalle società facenti parte del gruppo cui essa appartiene, comunque prevedendo un limite percentuale rispetto all'ammontare del patrimonio del fondo, e nel caso di cessioni dei beni del fondo ai soggetti suddetti;

*b-bis)* i casi in cui è possibile derogare alle norme prudenziali di contenimento e di frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia, avendo riguardo anche alla qualità e all'esperienza professionale degli investitori; nel caso dei fondi previsti alla lettera *d-bis)* del comma 1 dovrà comunque prevedersi che gli stessi possano assumere prestiti sino a un valore di almeno il 60 per cento del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e del 20 per cento per gli altri beni nonchè che possano svolgere operazioni di valorizzazione dei beni medesimi;"»;

*il comma 2 è sostituito dal seguente:*

«2. Entro due mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, il Ministro dell'economia e delle finanze, la Banca d'Italia e la CONSOB adottano, ciascuno per quanto di competenza, le modifiche ai regolamenti e ai provvedimenti necessari per dare attuazione a quanto disposto dai commi 1, 1-*bis* e 1-*ter*»;

*al comma 3, le parole: «disposto dal comma 1» sono sostituite dalle seguenti: «disposto dai commi 1, 1-*bis* e 1-*ter*».*

*All'articolo 6:*

*al comma 1, le parole: «decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58» sono sostituite dalle seguenti: «testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58»;*

*al comma 2, le parole: «decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58» sono sostituite dalle seguenti: «testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58»;*

*al comma 3, le parole: «28 febbraio» sono sostituite dalle seguenti: «20 febbraio»;*

*dopo il comma 3, è aggiunto il seguente:*

«3-bis. Le disposizioni di cui al presente articolo, nel caso dei fondi previsti alla lettera *d-bis)* del comma 1 dell'articolo 37 del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, introdotta dal comma 1-*bis* dell'articolo 5 del presente decreto, si applicano a condizione che le quote del fondo siano negoziate in almeno un mercato regolamentato».

*All'articolo 9:*

*al comma 1, le parole: «testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con» sono sostituite dalle seguenti: «testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al»; e le parole: «decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58» sono sostituite dalle seguenti: «testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58»;*

*al comma 3, le parole: «la lettera d) è soppressa» sono sostituite dalle seguenti: «la lettera d) è abrogata»;*

*al comma 6, dopo le parole: «comma 4 dell'articolo 5» sono aggiunte le seguenti: «del presente decreto».*



**DECRETO-LEGGE**

*Decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 224 del 26 settembre 2001.*

TESTO DEL DECRETO-LEGGE

**Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare**

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87 della Costituzione;

Ritenuta la straordinaria necessità ed urgenza di adottare misure finalizzate all'immediato avvio del processo di privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, anche mediante l'istituzione di fondi comuni di investimento immobiliare aventi caratteristiche innovative rispetto a quelle previste dall'ordinamento vigente;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 21 settembre 2001;

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;

EMANA

il seguente decreto-legge:

CAPO I.

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PRIVATIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

Articolo 1.

*(Ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico)*

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, anche in funzione della formulazione del conto

TESTO DEL DECRETO-LEGGE COMPRENDETE LE MODIFICAZIONI APPORTATE DALLA  
CAMERA DEI DEPUTATI

---

**Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del  
patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di  
investimento immobiliare**

CAPO I.

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PRIVATIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO  
IMMOBILIARE PUBBLICO

Articolo 1.

*(Ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico)*

1. *Identico.*

(Segue: *Testo del decreto-legge*)

generale del patrimonio, di cui agli articoli 5, comma 2, della legge 3 aprile 1997, n. 94, e 14, comma 2, del decreto legislativo 7 agosto 1997, n. 279, l'Agenzia del demanio, con propri decreti dirigenziali, individua, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici pubblici, i singoli beni, distinguendo tra beni demaniali e beni facenti parte del patrimonio indisponibile e disponibile.

2. Appositi decreti individuano i beni degli enti pubblici non territoriali, i beni non strumentali in precedenza attribuiti a società a totale partecipazione pubblica, diretta o indiretta, riconosciuti di proprietà dello Stato, nonchè i beni ubicati all'estero. L'individuazione dei beni degli enti pubblici e di quelli già attribuiti alle società suddette è effettuata anche sulla base di elenchi predisposti dagli stessi.

3. I decreti di cui ai commi 1 e 2, da pubblicare nella *Gazzetta Ufficiale*, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonchè effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui ai commi 1 e 2, è ammesso ricorso amministrativo all'Agenzia del demanio entro sessanta giorni dalla pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*, fermi gli altri rimedi di legge.

6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano ai beni di regioni, province, comuni ed altri enti locali che ne facciano richiesta.

## Articolo 2.

### *(Privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico)*

1. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato a costituire o a promuovere la costituzione, anche attraverso soggetti terzi, di **una o** più società a responsabilità limitata con capitale iniziale di 10.000 euri, aventi ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato e degli altri enti pubblici di cui all'articolo 1. Le società possono essere costituite anche con atto unilaterale del Ministero dell'economia e delle finanze; non si applicano in tale caso le disposizioni previste dall'articolo 2497, secondo comma, del codice civile. Delle obbligazioni nei confronti dei portatori dei titoli e dei concedenti i finanziamenti di cui al comma 2, nonchè di ogni altro creditore nell'ambito di

(Segue: *Testo del decreto-legge comprendente le modificazioni apportate dalla Camera dei deputati*)

2. **L'Agenzia del demanio con propri decreti deirigenziali, individua** i beni degli enti pubblici non territoriali, i beni non strumentali in precedenza attribuiti a società a totale partecipazione pubblica, diretta o indiretta, riconosciuti di proprietà dello Stato, nonchè i beni ubicati all'estero. L'individuazione dei beni degli enti pubblici e di quelli già attribuiti alle società suddette è effettuata anche sulla base di elenchi predisposti dagli stessi.

3. *Identico.*

4. *Identico.*

5. *Identico.*

6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano ai beni di regioni, province, comuni ed altri enti locali che ne facciano richiesta, **nonchè ai beni utilizzati per uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, con il consenso dei proprietari.**

## Articolo 2.

### *(Privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico)*

1. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato a costituire o a promuovere la costituzione, anche attraverso soggetti terzi, di più società a responsabilità limitata con capitale iniziale di 10.000 **euro**, aventi ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato e degli altri enti pubblici di cui all'articolo 1. Le società possono essere costituite anche con atto unilaterale del Ministero dell'economia e delle finanze; non si applicano in tale caso le disposizioni previste dall'articolo 2497, secondo comma, del codice civile. Delle obbligazioni nei confronti dei portatori dei titoli e dei concedenti i finanziamenti di cui al comma 2, nonchè di ogni altro creditore nell'ambito di ciascuna operazione

(Segue: *Testo del decreto-legge*)

ciascuna operazione di cartolarizzazione, risponde esclusivamente il patrimonio separato con i beni e diritti di cui al comma 2.

2. Le società costituite ai sensi del comma 1 effettuano le operazioni di cartolarizzazione, anche in più fasi, mediante l'emissione di titoli o l'assunzione di finanziamenti. Per ogni operazione sono individuati i beni immobili destinati al soddisfacimento dei diritti dei portatori dei titoli e dei concedenti i finanziamenti. I beni così individuati, nonché ogni altro diritto acquisito nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione, dalle società ivi indicate nei confronti dello Stato e degli altri enti pubblici o di terzi, costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello delle società stesse e da quello relativo alle altre operazioni. Su ciascun patrimonio separato non sono ammesse azioni da parte di qualsiasi creditore diverso dai portatori dei titoli emessi dalle società ovvero dai concedenti i finanziamenti da esse reperiti.

3. Con i decreti di cui al comma 1 dell'articolo 3 sono disciplinati i casi in cui i titoli emessi e i finanziamenti reperiti dalle società di cui al comma 1 beneficiano in tutto o in parte della garanzia dello Stato e sono specificati i termini e le condizioni della stessa.

4. Alle società di cui al comma 1 si applicano le disposizioni contenute nel titolo V del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, ad esclusione dell'articolo 106, commi 2, 3, lettere *b*) e *c*), e 4, e dell'articolo 107, nonché le corrispondenti norme sanzionatorie previste dal titolo VIII del medesimo testo unico.

5. I titoli emessi dalle società di cui al comma 1 sono assimilati ai fini fiscali ai titoli di cui all'articolo 31 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e sono soggetti al regime previsto dall'articolo 2, comma 1-*bis*, del decreto legislativo 1° aprile 1996, n. 239, purchè ammessi a quotazione in almeno un mercato regolamentato estero. Gli interessi e altri proventi corrisposti in relazione ai finanziamenti effettuati da soggetti non residenti, esclusi i soggetti residenti negli Stati o nei territori aventi un regime fiscale privilegiato, individuati dal decreto del Ministro delle finanze in data 4 maggio 1999, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 107 del 10 maggio 1999, e raccolti dalle società di cui al comma 1 ai fini delle operazioni di cartolarizzazione ivi indicate, non sono soggetti alle imposte sui redditi.

6. Ciascun patrimonio separato di cui al comma 2 non è soggetto alle imposte sui redditi nè all'imposta regionale sulle attività produttive. Le operazioni di cartolarizzazione di cui al comma 1 e tutti gli atti, contratti, trasferimenti e prestazioni posti in essere per il perfezionamento delle stesse, sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle

(Segue: *Testo del decreto-legge comprendente le modificazioni apportate dalla Camera dei deputati*)

di cartolarizzazione, risponde esclusivamente il patrimonio separato con i beni e diritti di cui al comma 2. **Il Ministro dell'economia e delle finanze riferisce al Parlamento ogni sei mesi, a decorrere dalla data di costituzione delle società di cui al presente comma, sui risultati economico-finanziari conseguiti.**

2. *Identico.*

3. *Identico.*

4. *Identico.*

5. I titoli emessi dalle società di cui al comma 1 sono assimilati ai fini fiscali ai titoli di cui all'articolo 31 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, **e si considerano emessi all'estero qualora siano ammessi a quotazione in almeno un mercato regolamentato estero ovvero ne sia previsto il collocamento anche sui mercati esteri.** Gli interessi e altri proventi corrisposti in relazione ai finanziamenti effettuati da soggetti non residenti, esclusi i soggetti residenti negli Stati o nei territori aventi un regime fiscale privilegiato, individuati dal decreto del Ministro delle finanze in data 4 maggio 1999, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 107 del 10 maggio 1999, e raccolti dalle società di cui al comma 1 ai fini delle operazioni di cartolarizzazione ivi indicate, non sono soggetti alle imposte sui redditi.

6. Ciascun patrimonio separato di cui al comma 2 non è soggetto alle imposte sui redditi nè all'imposta regionale sulle attività produttive. Le operazioni di cartolarizzazione di cui al comma 1 e tutti gli atti, contratti, trasferimenti e prestazioni posti in essere per il perfezionamento delle stesse, **nonché le formalità ad essi connesse,** sono esenti dall'imposta di

(Segue: *Testo del decreto-legge*)

imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta. Ai fini dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili, i trasferimenti di beni immobili alle società costituite ai sensi del comma 1 non si considerano atti di alienazione. Soggetti passivi dell'imposta comunale sugli immobili sono i gestori individuati ai sensi del comma 1, lettera *d*), dell'articolo 3 per tutta la durata della gestione, nei limiti in cui l'imposta era dovuta prima del trasferimento di cui al comma 1 dell'articolo 3. Non si applica la ritenuta prevista dai commi 2 e 3 dell'articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica del 29 settembre 1973, n. 600, sugli interessi ed altri proventi dei conti correnti bancari delle società di cui al comma 1. Sono escluse dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto le locazioni in favore di amministrazioni dello Stato, enti pubblici territoriali e altri soggetti pubblici.

7. Si applicano le disposizioni della legge 30 aprile 1999, n. 130, per quanto compatibili. In deroga al comma 6 dell'articolo 2 della medesima legge, la riscossione dei crediti ceduti e dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare può essere svolta, oltre che dalle banche e dagli intermediari finanziari indicati nel citato comma 6, anche dallo Stato, dagli enti pubblici e dagli altri soggetti il cui intervento è previsto dalle disposizioni del presente decreto e dei decreti di cui al comma 1 dell'articolo 3. In tale caso le operazioni di riscossione non sono oggetto dell'obbligo di verifica di cui al medesimo comma 6.

### Articolo 3.

#### *(Modalità per la cessione degli immobili)*

1. I beni immobili individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere trasferiti a titolo oneroso ad una o più società costituite ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 con uno o più decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, da pubblicare nella *Gazzetta Ufficiale*. Con gli stessi decreti sono determinati:

*a*) il prezzo iniziale che la società corrisponde a titolo definitivo a fronte del trasferimento dei beni immobili e le modalità di pagamento dell'eventuale residuo, che può anche essere rappresentato da titoli;

*b*) le caratteristiche dell'operazione di cartolarizzazione che la società realizza per finanziare il pagamento del prezzo. All'atto di ogni operazione di cartolarizzazione è nominato un rappresentante comune dei portatori dei titoli, il quale, oltre ai poteri stabiliti in sede di nomina a tutela dell'interesse dei portatori dei titoli, approva le modificazioni delle condizioni dell'operazione;



(Segue: *Testo del decreto-legge comprendente le modificazioni apportate dalla Camera dei deputati*)

registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, **nonchè da ogni altro tributo o diritto**. Ai fini dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili, i trasferimenti di beni immobili alle società costituite ai sensi del comma 1 non si considerano atti di alienazione. Soggetti passivi dell'imposta comunale sugli immobili sono i gestori individuati ai sensi del comma 1, lettera *d*), dell'articolo 3 per tutta la durata della gestione, nei limiti in cui l'imposta era dovuta prima del trasferimento di cui al comma 1 dell'articolo 3. Non si applica la ritenuta prevista dai commi 2 e 3 dell'articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica del 29 settembre 1973, n. 600, sugli interessi ed altri proventi dei conti correnti bancari delle società di cui al comma 1. Sono escluse dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto le locazioni in favore di amministrazioni dello Stato, enti pubblici territoriali e altri soggetti pubblici.

7. *Identico.*

### Articolo 3.

*(Modalità per la cessione degli immobili)*

1. I beni immobili individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere trasferiti a titolo oneroso **alle** società costituite ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 con uno o più decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, da pubblicare nella *Gazzetta Ufficiale*. **L'inclusione nei decreti produce il passaggio dei beni al patrimonio disponibile**. Con gli stessi decreti sono determinati:

*a*) il prezzo iniziale che **le** società **corrispondono** a titolo definitivo a fronte del trasferimento dei beni immobili e le modalità di pagamento dell'eventuale residuo, che può anche essere rappresentato da titoli;

*b*) le caratteristiche dell'operazione di cartolarizzazione che **le** società **realizzano** per finanziare il pagamento del prezzo. All'atto di ogni operazione di cartolarizzazione è nominato un rappresentante comune dei portatori dei titoli, il quale, oltre ai poteri stabiliti in sede di nomina a tutela dell'interesse dei portatori dei titoli, approva le modificazioni delle condizioni dell'operazione;

(Segue: *Testo del decreto-legge*)

- c) l'immissione della società nel possesso dei beni immobili trasferiti;
- d) la gestione dei beni immobili trasferiti e dei contratti accessori, da regolarsi in via convenzionale con criteri di remuneratività;
- e) le modalità per la valorizzazione e la rivendita dei beni immobili trasferiti.

Per quanto concerne i beni immobili di enti pubblici soggetti a vigilanza di altro Ministero, i decreti del Ministro dell'economia e delle finanze sono adottati di concerto con il Ministro vigilante.

2. Fino alla rivendita dei beni immobili trasferiti ai sensi del comma 1 i gestori degli stessi, individuati ai sensi del comma 1, lettera d), sono responsabili a tutti gli effetti ed a proprie spese per gli interventi necessari di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per l'adeguamento dei beni alla normativa vigente.

3. È riconosciuto in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale il diritto di opzione per l'acquisto, in forma individuale e a mezzo di mandato collettivo, al prezzo determinato secondo quanto disposto dai commi 7 e 8. Le modalità di esercizio dell'opzione sono determinate con i decreti di cui al comma 1. Sono confermate le agevolazioni di cui al comma 8 dell'articolo 6 del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104.

4. È riconosciuto il diritto dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale, con reddito familiare complessivo annuo lordo, determinato con le modalità previste dall'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche **ed integrazioni**, inferiore a 18.000 euro, al rinnovo del contratto di locazione per un periodo di nove anni, a decorrere dalla prima scadenza del contratto successiva al trasferimento dell'unità immobiliare alla società di cui al comma 1 dell'articolo 2, con applicazione del medesimo canone di locazione in atto alla data di scadenza del contratto. Per le famiglie con componenti ultrasessantacinquenni o con componenti disabili il limite del reddito familiare complessivo lordo, determinato con le modalità indicate nel periodo precedente, è pari a 22.000 euro. Per le unità immobiliari occupate da conduttori ultrasessantacinquenni è consentita l'alienazione della sola nuda proprietà, fermo restando il diritto di prelazione di cui al comma 5.

5. È riconosciuto il diritto di prelazione in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale, solo per il caso di vendita degli immobili ad un prezzo inferiore a quello di esercizio dell'opzione. Il diritto di prelazione eventualmente spettante ai sensi di legge ai conduttori delle

(Segue: *Testo del decreto-legge comprendente le modificazioni apportate dalla Camera dei deputati*)

c) l'immissione **delle** società nel possesso dei beni immobili trasferiti;

d) *identica*;

e) *identica*;

**1-bis.** Per quanto concerne i beni immobili di enti pubblici soggetti a vigilanza di altro Ministero, i decreti del Ministro dell'economia e delle finanze sono adottati di concerto con il Ministro vigilante. **Per i beni dello Stato di particolare valore artistico e storico i decreti del Ministro dell'economia e delle finanze sono adottati di concerto con il Ministro per i beni e le attività culturali.**

2. *Identico.*

3. *Identico.*

4. È riconosciuto il diritto dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale, con reddito familiare complessivo annuo lordo, determinato con le modalità previste dall'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n 457, e successive **modificazioni**, inferiore a **19.000 euro**, al rinnovo del contratto di locazione per un periodo di nove anni, a decorrere dalla prima scadenza del contratto successiva al trasferimento dell'unità immobiliare **alle** società di cui al comma 1 dell'articolo 2, con applicazione del medesimo canone di locazione in atto alla data di scadenza del contratto. Per le famiglie con componenti ultrasessantacinquenni o con componenti disabili il limite del reddito familiare complessivo lordo, determinato con le modalità indicate nel periodo precedente, è pari a 22.000 **euro**. Per le unità immobiliari occupate da conduttori ultrasessantacinquenni è consentita l'alienazione della sola nuda proprietà, **quando essi abbiano esercitato** il diritto di **opzione e prelazione** di cui al comma 5 **con riferimento al solo diritto di usufrutto.**

5. *Identico.*

(Segue: *Testo del decreto-legge*)

singole unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale può essere esercitato unicamente nel caso di vendita frazionata degli immobili. Il diritto di prelazione sussiste anche se la vendita frazionata è successiva ad un acquisto in blocco. Le modalità di esercizio della prelazione sono determinate con i decreti di cui al comma 1.

6. I diritti dei conduttori sono riconosciuti se essi sono in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori e sempre che non sia stata accertata l'irregolarità della locazione. Sono inoltre riconosciuti i diritti dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale purchè essi o gli altri membri conviventi del nucleo familiare non siano proprietari di altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare nel comune di residenza. I diritti di opzione e di prelazione spettano anche ai familiari conviventi, nonchè agli eredi del conduttore con lui conviventi ed ai portieri degli stabili oggetto della vendita, in caso di eliminazione del servizio di portineria.

7. Il prezzo di vendita degli immobili e delle unità immobiliari è determinato in ogni caso sulla base delle valutazioni correnti di mercato, prendendo a riferimento i prezzi effettivi di compravendite di immobili e unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe. Le unità immobiliari libere, quelle occupate ad uso diverso da quello residenziale e quelle ad uso residenziale, per le quali i conduttori non hanno esercitato il diritto di opzione per l'acquisto, sono poste in vendita al miglior offerente individuato con procedura competitiva, le cui caratteristiche sono determinate dai decreti di cui al comma 1, fermo restando il diritto di prelazione di cui al comma 5.

8. Il prezzo di vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale, escluse quelle di pregio ai sensi del comma 13, offerte in opzione ai conduttori che acquistano in forma individuale è pari al prezzo di mercato delle stesse unità immobiliari libere diminuito del 30 per cento. Per i medesimi immobili è altresì confermato l'ulteriore abbattimento di prezzo, secondo i coefficienti in vigore, in favore esclusivamente dei conduttori che acquistano a mezzo di mandato collettivo unità immobiliari ad uso residenziale che rappresentano almeno l'80 per cento delle unità residenziali complessive dell'immobile, al netto di quelle libere.

9. La determinazione esatta del prezzo di vendita di ciascun bene immobile e unità immobiliare, nonchè l'espletamento, ove necessario, delle attività inerenti l'accatastamento dei beni immobili trasferiti e la ricostruzione della documentazione ad essi relativa, possono essere affidati all'Agenzia del territorio e a società aventi particolare esperienza nel settore immobiliare, individuate con procedura competitiva, le cui caratteristiche sono determinate dai decreti di cui al comma 1.

10. I beni immobili degli enti previdenziali pubblici ricompresi nei programmi straordinari di dismissione di cui all'articolo 7 del decreto-legge 28 marzo 1997, n. 79, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 maggio 1997, n. 140, e successive integrazioni, che non sono stati aggiudicati alla

(Segue: *Testo del decreto-legge comprendente le modificazioni apportate dalla Camera dei deputati*)

6. *Identico.*

7. *Identico.*

8. *Identico.*

9. *Identico.*

10. I beni immobili degli enti previdenziali pubblici ricompresi nei programmi straordinari di dismissione di cui all'articolo 7 del decreto-legge 28 marzo 1997, n. 79, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 maggio 1997, n. 140, e successive **modificazioni**, che non sono stati aggiudicati

(Segue: *Testo del decreto-legge*)

data del 31 ottobre 2001, sono alienati con le modalità di cui al presente decreto.

11. I beni immobili degli enti previdenziali pubblici, diversi da quelli di cui al comma 10 e che non sono stati venduti alla data del 31 ottobre 2001, sono alienati con le modalità di cui al presente decreto. La disposizione non si applica ai beni immobili ad uso prevalentemente strumentale. Il Ministro del lavoro e delle politiche sociali emana direttive agli enti previdenziali pubblici per l'unificazione dei rispettivi uffici, sedi e sportelli.

12. Il prezzo per il trasferimento dei beni immobili è corrisposto agli enti previdenziali titolari dei beni medesimi. Le relative disponibilità sono acquisite al bilancio per essere accreditate su conti di tesoreria vincolati intestati all'ente venditore; sulle giacenze è riconosciuto un interesse annuo al tasso fissato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze. È soppresso il comma 3 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1999, n. 488. La copertura delle riserve tecniche e delle riserve legali degli enti previdenziali pubblici vincolati a costituirle è realizzata anche utilizzando il corrispettivo di cui al comma 1, lettera a), e i proventi di cui all'articolo 4. Viene estesa all'INPDAl la facoltà di accesso alla Tesoreria centrale dello Stato per anticipazioni relative al fabbisogno finanziario delle gestioni previdenziali, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 16 della legge 12 agosto 1974, n. 370, nonché dell'articolo 35 della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

13. Con i decreti di cui al comma 1, su proposta dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, di concerto con l'Agenzia per il territorio, sono individuati gli immobili di pregio. Si considerano comunque di pregio gli immobili situati nei centri storici urbani, ad eccezione di quelli individuati nei decreti di cui al comma 1, su proposta dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, di concerto con l'Agenzia per il territorio.

14. Sono nulli gli atti di disposizione degli immobili acquistati per effetto dell'esercizio del diritto di opzione e del diritto di prelazione prima che siano trascorsi dieci anni dalla data dell'acquisto, **salvo che si verifichino incrementi del nucleo familiare di almeno due unità, ovvero si verifichi il trasferimento dell'acquirente in un comune distante di più di 50 chilometri da quello di ubicazione dell'immobile.**

15. Ai fini della valorizzazione dei beni il Ministero dell'economia e delle finanze convoca una o più conferenze di servizi o promuove accordi di programma per sottoporre all'approvazione iniziative per la valorizzazione degli immobili individuati ai sensi dell'articolo 1. Con i decreti di cui al comma 1 sono stabiliti i criteri per l'assegnazione agli enti territoriali interessati dal procedimento di una quota, non inferiore al 5 per cento e non superiore al 15 per cento, del ricavato attribuibile alla rivendita degli immobili valorizzati.

(Segue: *Testo del decreto-legge comprendente le modificazioni apportate dalla Camera dei deputati*)

alla data del 31 ottobre 2001, sono alienati con le modalità di cui al presente decreto.

11. *Identico.*

12. Il prezzo per il trasferimento dei beni immobili è corrisposto agli enti previdenziali titolari dei beni medesimi. Le relative disponibilità sono acquisite al bilancio per essere accreditate su conti di tesoreria vincolati intestati all'ente venditore; sulle giacenze è riconosciuto un interesse annuo al tasso fissato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze. È **abrogato** il comma 3 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1999, n. 488. La copertura delle riserve tecniche e delle riserve legali degli enti previdenziali pubblici vincolati a costituirle è realizzata anche utilizzando il corrispettivo di cui al comma 1, lettera a), e i proventi di cui all'articolo 4. Viene estesa all'INPDAI la facoltà di accesso alla Tesoreria centrale dello Stato per anticipazioni relative al fabbisogno finanziario delle gestioni previdenziali, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 16 della legge 12 agosto 1974, n. 370, nonché dell'articolo 35 della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

13. Con i decreti di cui al comma 1, su proposta dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, di concerto con l'Agenzia **del** territorio, sono individuati gli immobili di pregio. Si considerano comunque di pregio gli immobili situati nei centri storici urbani, ad eccezione di quelli individuati nei decreti di cui al comma 1, su proposta dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, di concerto con l'Agenzia **del** territorio.

14. Sono nulli gli atti di disposizione degli immobili acquistati per effetto dell'esercizio del diritto di opzione e del diritto di prelazione prima che siano trascorsi **cinque** anni dalla data dell'acquisto.

15. *Identico.*

(Segue: *Testo del decreto-legge*)

16. La pubblicazione dei decreti di cui al comma 1 produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile in favore della società beneficiaria del trasferimento. Si applica la disposizione di cui al comma 4 dell'articolo 1.

17. Il diritto di prelazione, eventualmente spettante a terzi sui beni immobili trasferiti ai sensi del comma 1, non si applica al trasferimento ivi previsto e può essere esercitato all'atto della successiva rivendita dei beni da parte della società. I trasferimenti di cui al comma 1 e le successive rivendite non sono soggetti alle autorizzazioni previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nè a quanto disposto dal comma 113 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, concernente il diritto di prelazione degli enti locali territoriali, e l'articolo 19 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come modificato dall'articolo 1 della legge 2 aprile 2001, n. 136, concernente la proposizione di progetti di valorizzazione e gestione di beni immobili statali. Le Amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici territoriali e gli altri soggetti pubblici non possono in alcun caso rendersi acquirenti dei beni immobili di cui al presente decreto.

18. Lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale. Restano fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti. Con i decreti di cui al comma 1 può essere disposta in favore della società beneficiaria del trasferimento la garanzia di un valore minimo dei beni ad essa trasferiti e dei canoni di locazione.

19. Per la rivendita dei beni immobili ad essa trasferiti, la società è esonerata dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale. La garanzia per vizi e per evizione è a carico dello Stato ovvero dell'ente pubblico proprietario del bene prima del trasferimento a favore della società. Le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 59, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, si applicano alle rivendite da parte della società di tutti i beni immobili trasferiti ai sensi del comma 1. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'articolo 16 del regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440. L'ufficiale rogante è designato dal Ministro dell'economia e delle finanze. Se gli atti di rivendita sono rogati da notaio, gli onorari notarili sono ridotti al 50 per cento.



(Segue: *Testo del decreto-legge comprendente le modificazioni apportate dalla Camera dei deputati*)

16. *Identico.*

17. Il diritto di prelazione, eventualmente spettante a terzi sui beni immobili trasferiti ai sensi del comma 1, non si applica al trasferimento ivi previsto e può essere esercitato all'atto della successiva rivendita dei beni da parte **delle** società. I trasferimenti di cui al comma 1 e le successive rivendite non sono soggetti alle autorizzazioni previste dal **testo unico di cui al** decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nè a quanto disposto dal comma 113 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, concernente il diritto di prelazione degli enti locali territoriali, e **dall'**articolo 19 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, come modificato dall'articolo 1 della legge 2 aprile 2001, n. 136, concernente la proposizione di progetti di valorizzazione e gestione di beni immobili statali. Le Amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici territoriali e gli altri soggetti pubblici non possono in alcun caso rendersi acquirenti dei beni immobili di cui al presente decreto. **Il divieto previsto nel terzo periodo del presente comma non si applica agli enti pubblici territoriali che intendono acquisire beni immobiliari ad uso non residenziale per destinarli a finalità istituzionali degli enti stessi.**

18. Lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale. Restano fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti. Con i decreti di cui al comma 1 può essere disposta in favore **delle** società **beneficarie** del trasferimento la garanzia di un valore minimo dei beni ad esse trasferiti e dei canoni di locazione.

19. Per la rivendita dei beni immobili ad esse trasferiti, **le** società **sono esonerate** dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale. La garanzia per vizi e per evizione è a carico dello Stato ovvero dell'ente pubblico proprietario del bene prima del trasferimento a favore **delle** società. Le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 59, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, si applicano alle rivendite da parte **delle** società di tutti i beni immobili trasferiti ai sensi del comma 1. **Gli onorari notarili relativi alla vendita dei beni immobiliari di cui al presente articolo sono ridotti alla metà. La stessa riduzione di applica agli onorari notarili per la stipulazione di mutui collegati agli atti di vendita medesimi, anche fuori dalle ipotesi disciplinate dal testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. In caso di cessione ai conduttori detti onorari sono ridotti al 25 per cento. I notai, in occasione degli atti di rivendita, provvederanno a curare le formalità di trascrizione, di intavolazione e di voltura catastale relativi ai provvedimenti e agli atti previsti dai commi 1 e 2 dell'articolo 1 e dai commi 1 e 1-bis del presente articolo se le stesse non siano state già eseguite.**

(Segue: *Testo del decreto-legge*)

20. Gli enti previdenziali alienano gli immobili definitivamente offerti in opzione alla data di entrata in vigore del presente decreto al prezzo ed alle altre condizioni indicate nell'offerta.

#### Articolo 4.

*(Conferimento di beni immobili a fondi comuni di investimento immobiliare)*

1. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato a promuovere la costituzione di uno o più fondi comuni di investimento immobiliare, conferendo beni immobili a uso diverso da quello residenziale dello Stato, dell'Amministrazione autonoma dei Monopoli di Stato e degli enti pubblici non territoriali, individuati con uno o più decreti del Ministro dell'economia e delle finanze da pubblicare nella *Gazzetta Ufficiale*. I decreti disciplinano altresì le procedure per l'individuazione o l'eventuale costituzione della società di gestione, per il suo funzionamento e per il collocamento delle quote del fondo e i criteri di attribuzione dei proventi derivanti dalla vendita delle quote.

2. Le disposizioni di cui agli articoli da 1 a 3 si applicano, per quanto compatibili, ai trasferimenti dei beni immobili ai fondi comuni di investimento di cui al comma 1.

#### CAPO II.

##### DISCIPLINA DEI FONDI COMUNI D'INVESTIMENTO IMMOBILIARE

#### Articolo 5.

*(Disposizioni in materia di fondi comuni d'investimento immobiliare)*

1. È ammessa l'istituzione di organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) aventi le seguenti caratteristiche:

(Segue: *Testo del decreto-legge comprendente le modificazioni apportate dalla Camera dei deputati*)

**20. Le unità immobiliari definitivamente offerte in opzione entro il 26 settembre 2001 sono vendute, anche successivamente al 31 ottobre 2001, al prezzo e alle altre condizioni indicati nell'offerta. Le unità immobiliari, escluse quelle considerate di pregio ai sensi del comma 13, per le quali i conduttori, in assenza della citata offerta in opzione, abbiano manifestato volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001 a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sono vendute al prezzo e alle condizioni determinati in base alla normativa vigente alla data della predetta manifestazione di volontà di acquisto. Per gli acquisti in forma non individuale, l'ulteriore abbattimento di prezzo di cui al secondo periodo del comma 8 è confermato limitatamente ad acquisti di sole unità immobiliari optate e purchè le stesse rappresentino almeno l'80 per cento delle unità residenziali complessive dell'immobile, al netto di quelle libere.**

Articolo 4.

*(Conferimento di beni immobili a fondi comuni di investimento immobiliare)*

*Identico.*

CAPO II.

DISCIPLINA DEI FONDI COMUNI D'INVESTIMENTO IMMOBILIARE

Articolo 5.

*(Disposizioni in materia di fondi comuni d'investimento immobiliare)*

**1. All'articolo 1, comma 1, del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, alla lettera j), dopo le parole: <in**

(Segue: *Testo del decreto-legge*)

a) abbiano ad oggetto l'investimento esclusivo o prevalente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari;

b) assumano prestiti nel limite massimo del 60 per cento del valore degli immobili e diritti reali immobiliari e partecipazioni e del 20 per cento degli altri beni;

c) prevedano comunque la quotazione dei certificati rappresentativi per i quali il valore minimo di sottoscrizione è fissato in 5.000 euro;

d) prevedano la possibilità di non distribuire le plusvalenze derivanti dall'alienazione di beni immobili, di diritti reali immobiliari e di partecipazioni in società immobiliari;

e) prevedano che, nel caso in cui i certificati di partecipazione siano ammessi alla negoziazione nei mercati regolamentati italiani, non più del 45 per cento dei certificati sia detenuto da soggetti esercenti attività d'impresa commerciale e che non più del 25 per cento dei certificati siano detenuti da una persona fisica o da un soggetto non residente;

f) prevedano che, nel caso in cui i certificati di partecipazione non siano ammessi alla negoziazione nei mercati regolamentati italiani, almeno il 75 per cento dei certificati sia detenuto da soggetti non esercenti attività d'impresa commerciale e dai fondi pensione e che ciascun partecipante non possa detenere più del 5 per cento dei certificati.

2. Il Ministro dell'economia e delle finanze, la Banca d'Italia e la Consob adottano, ciascuno per le materie di propria competenza, i regolamenti ed i provvedimenti necessari per l'istituzione degli organismi previsti dal comma 1, nel rispetto delle disposizioni del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. Con proprio regolamento, adottato ai sensi dell'articolo 37 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, il Ministro dell'economia e delle finanze può dettare specifiche disposizioni concernenti le categorie degli investitori cui è destinata l'offerta dei certificati, l'assunzio-

(Segue: *Testo del decreto-legge comprendente le modificazioni apportate dalla Camera dei deputati*)

monte;» sono aggiunte le seguenti: «il patrimonio del fondo, sia aperto che chiuso, può essere raccolto mediante una o più emissioni di quote;».

**1-bis.** All'articolo 37, comma 1, del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, dopo la lettera *d*), è aggiunta la seguente:

«*d-bis*) alle condizioni e alle modalità con le quali devono essere effettuati gli acquisti o i conferimenti dei beni, sia in fase costitutiva che in fase successiva alla costituzione del fondo, nel caso di fondi che investano esclusivamente o prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari;».

**1-ter.** All'articolo 37, comma 2, del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, la lettera *b*) è sostituita dalle seguenti:

«*b*) le cautele da osservare, con particolare riferimento all'intervento di esperti indipendenti nella valutazione dei beni, nel caso di cessioni o conferimenti di beni al fondo chiuso effettuati dai soci della società di gestione o dalle società facenti parte del gruppo cui essa appartiene, comunque prevedendo un limite percentuale rispetto all'ammontare del patrimonio del fondo, e nel caso di cessioni dei beni del fondo ai soggetti suddetti;

*b-bis*) i casi in cui è possibile derogare alle norme prudenziali di contenimento e di frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia, avendo riguardo anche alla qualità e all'esperienza professionale degli investitori; nel caso dei fondi previsti alla lettera *d-bis*) del comma 1 dovrà comunque prevedersi che gli stessi possano assumere prestiti sino a un valore di almeno il 60 per cento del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e del 20 per cento per gli altri beni nonchè che possano svolgere operazioni di valorizzazione dei beni medesimi;».

**2.** Entro due mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, il Ministro dell'economia e delle finanze, la Banca d'Italia e la CONSOB adottano, ciascuno per quanto di competenza, le modifiche ai regolamenti e ai provvedimenti necessari per dare attuazione a quanto disposto dai commi 1, 1-bis e 1-ter.

(Segue: *Testo del decreto-legge*)

ne di debiti e la negoziazione dei certificati nei mercati regolamentati anche in deroga ai limiti individuati nel comma 1.

3. Fino all'emanazione dei regolamenti e provvedimenti previsti dal comma 2, alle società di gestione del risparmio continuano ad applicarsi le disposizioni vigenti in quanto compatibili con quanto disposto dal comma 1.

4. Le società di gestione del risparmio, relativamente ai fondi già istituiti alla data di entrata in vigore del presente decreto, possono optare per l'applicazione del regime, ivi incluso quello fiscale, previsto dal presente decreto, dandone comunicazione alle competenti autorità entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore dello stesso.

#### Articolo 6.

*(Regime tributario del fondo ai fini delle imposte sui redditi)*

1. I fondi comuni d'investimento immobiliare istituiti ai sensi dell'articolo 37 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e dell'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive. Le ritenute operate sui redditi di capitale sono a titolo d'imposta. Non si applicano le ritenute previste dall'articolo 26, commi 2, 3, 3-bis e 5, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, nonchè le ritenute previste dall'articolo 10-ter della legge 23 marzo 1983, n. 77.

2. Sull'ammontare del valore netto contabile del fondo, la società di gestione preleva annualmente un ammontare pari all'1 per cento a titolo di imposta sostitutiva. Il valore netto del fondo deve essere calcolato come media annua dei valori risultanti dai prospetti periodici redatti ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera c), numero 3), del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, tenendo anche conto dei mesi in cui il fondo non ha avuto alcun valore perchè avviato o cessato in corso d'anno. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione non concorre a formare il valore del patrimonio netto l'ammontare dell'imposta sostitutiva dovuta per il periodo d'imposta e accantonata nel passivo.

3. L'imposta sostitutiva di cui al comma 2 è corrisposta entro il 28 febbraio dell'anno successivo. Per l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi dell'imposta sostitutiva si applicano le disposizioni stabilite in materia di imposte sui redditi.

(Segue: *Testo del decreto-legge comprendente le modificazioni apportate dalla Camera dei deputati*)

3. Fino all'emanazione dei regolamenti e provvedimenti previsti dal comma 2, alle società di gestione del risparmio continuano ad applicarsi le disposizioni vigenti in quanto compatibili con quanto disposto **dai commi 1, 1-bis e 1-ter.**

4. *Identico.*

#### Articolo 6.

*(Regime tributario del fondo ai fini delle imposte sui redditi)*

1. I fondi comuni d'investimento immobiliare istituiti ai sensi dell'articolo 37 del **testo unico di cui al** decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e dell'articolo 14-*bis* della legge 25 gennaio 1994, n. 86, non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive. Le ritenute operate sui redditi di capitale sono a titolo d'imposta. Non si applicano le ritenute previste dall'articolo 26, commi 2, 3, 3-*bis* e 5, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, nonchè le ritenute previste dall'articolo 10-*ter* della legge 23 marzo 1983, n. 77.

2. Sull'ammontare del valore netto contabile del fondo, la società di gestione preleva annualmente un ammontare pari all'1 per cento a titolo di imposta sostitutiva. Il valore netto del fondo deve essere calcolato come media annua dei valori risultanti dai prospetti periodici redatti ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera *c*), numero 3), del **testo unico di cui al** decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, tenendo anche conto dei mesi in cui il fondo non ha avuto alcun valore perchè avviato o cessato in corso d'anno. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione non concorre a formare il valore del patrimonio netto l'ammontare dell'imposta sostitutiva dovuta per il periodo d'imposta e accantonata nel passivo.

3. L'imposta sostitutiva di cui al comma 2 è corrisposta entro il **20** febbraio dell'anno successivo. Per l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi dell'imposta sostitutiva si applicano le disposizioni stabilite in materia di imposte sui redditi.

**3-bis.** *Le disposizioni di cui al presente articolo, nel caso dei fondi previsti alla lettera d-bis) del comma 1 dell'articolo 37 del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, introdotta dal comma 1-bis dell'articolo 5 del presente decreto, si applicano a condizione che le quote del fondo siano negoziate in almeno un mercato regolamentato.*

(Segue: *Testo del decreto-legge*)

Articolo 7.

*(Regime tributario dei partecipanti)*

1. I proventi derivanti dalle partecipazioni ai fondi, nonchè le plusvalenze realizzate mediante la loro cessione o rimborso non sono soggetti ad imposizione, salvo che le partecipazioni siano relative ad imprese commerciali. Sui proventi di ogni tipo percepiti o iscritti in bilancio è riconosciuto un credito d'imposta, che non concorre a formare il reddito, pari all'1 per cento del valore delle quote, proporzionalmente riferito al periodo di possesso rilevato in ciascun periodo d'imposta. In ogni caso il valore delle quote è rilevato, in ciascun periodo d'imposta, dall'ultimo prospetto predisposto dalla società di gestione.

Articolo 8.

*(Regime tributario del fondo ai fini IVA)*

1. La società di gestione è soggetto passivo ai fini dell'imposta sul valore aggiunto per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi relative alle operazioni dei fondi immobiliari da essa istituiti. L'imposta sul valore aggiunto è determinata e liquidata separatamente dall'imposta dovuta per l'attività della società secondo le disposizioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni, ed è applicata distintamente per ciascun fondo. Al versamento dell'imposta si procede cumulativamente per le somme complessivamente dovute dalla società e dai fondi. Gli acquisti di immobili effettuati dalla società di gestione e imputati ai singoli fondi, nonchè le manutenzioni degli stessi, danno diritto alla detrazione dell'imposta ai sensi dell'articolo 19 del citato decreto. Ai fini dell'articolo 38-*bis* del medesimo decreto, gli immobili costituenti patrimonio del fondo e le spese di manutenzione sono considerati beni ammortizzabili ed ai rimborsi d'imposta si provvede entro e non oltre sei mesi, senza presentazione delle garanzie previste dal medesimo articolo.

2. In alternativa alla richiesta di rimborso la società di gestione può computare gli importi, in tutto o in parte, in compensazione delle imposte e dei contributi ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, anche oltre il limite fissato dall'articolo 25, comma 2, del citato decreto. Può altresì cedere a terzi il credito indicato nella dichiarazione annuale. Si applicano le disposizioni degli articoli 43-*bis* e 43-*ter* del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602. Gli atti pubblici o le scritture private autenticate, aventi ad oggetto la cessione del credito, sono soggetti ad imposta di registro nella misura fissa di lire 250.000.



*(Segue: Testo del decreto-legge comprendente le modificazioni apportate dalla Camera dei deputati)*

Articolo 7.

*(Regime tributario dei partecipanti)*

*Identico.*

Articolo 8.

*(Regime tributario del fondo ai fini IVA)*

*Identico.*

(Segue: *Testo del decreto-legge*)

3. Con decreto dell'amministrazione finanziaria sono stabilite le modalità di attuazione delle disposizioni dei commi 1 e 2, anche con riguardo al versamento dell'imposta, all'effettuazione delle compensazioni e alle cessioni dei crediti.

#### Articolo 9.

##### *(Disposizioni di coordinamento)*

1. L'articolo 7 della tabella allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, deve intendersi applicabile anche ai fondi d'investimento immobiliare disciplinati dall'articolo 37 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e dall'articolo 14-*bis* della legge 25 gennaio 1994, n. 86.

2. Gli atti comportanti l'alienazione di immobili dello Stato, di enti previdenziali pubblici, di regioni, di enti locali o loro consorzi, nei quali i fondi intervengono come parte acquirente, sono soggetti alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di un milione di lire per ciascuna imposta.

3. Nell'articolo 2, comma 1, del decreto legislativo 1° aprile 1996, n. 239, la lettera *d*) è soppressa.

4. Nell'articolo 27, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, le parole: «nonchè sugli utili in qualunque forma corrisposti a fondi d'investimento immobiliare di cui alla legge 25 gennaio 1994, n. 86» sono soppresse.

5. Nell'articolo 14-*bis*, comma 10, della legge 25 gennaio 1994, n. 86, il terzo periodo è soppresso.

6. Nella legge 25 gennaio 1994, n. 86, l'articolo 15 è abrogato, salvo quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 5.

7. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, sono determinate le regolazioni contabili degli effetti finanziari per lo Stato e le regioni, conseguenti all'attuazione del presente capo.

#### Articolo 10.

##### *(Norma finale)*

1. Per il periodo d'imposta 2001, l'imposta sostitutiva di cui all'articolo 6 è dovuta proporzionalmente al valore del patrimonio netto del fondo riferito al periodo intercorrente tra la data di entrata in vigore del presente decreto ed il 31 dicembre 2001. Le disposizioni dell'articolo 6,

(Segue: *Testo del decreto-legge comprendente le modificazioni apportate dalla Camera dei deputati*)

Articolo 9.

*(Disposizioni di coordinamento)*

1. L'articolo 7 della tabella allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, **di cui al** decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, deve intendersi applicabile anche ai fondi d'investimento immobiliare disciplinati dall'articolo 37 **testo unico di cui al** decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e dall'articolo 14-*bis* della legge 25 gennaio 1994, n. 86.

2. *Identico.*

3. Nell'articolo 2, comma 1, del decreto legislativo 1° aprile 1996, n. 239, la lettera *d*) è **abrogata**.

4. *Identico.*

5. *Identico.*

6. Nella legge 25 gennaio 1994, n. 86, l'articolo 15 è abrogato, salvo quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 5 **del presente decreto**.

7. *Identico.*

Articolo 10.

*(Norma finale)*

*Identico.*

(Segue: *Testo del decreto-legge*)

comma 1, si applicano ai redditi di capitale divenuti esigibili dalla data di entrata in vigore del presente decreto.

Articolo 11.

(*Entrata in vigore*)

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno stesso 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 25 settembre 2001.

CIAMPI

BERLUSCONI - TREMONTI - MARONI

Visto, *il Guardasigilli*: CASTELLI

*(Segue: Testo del decreto-legge comprendente le modificazioni apportate  
dalla Camera dei deputati)*





