

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1655

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 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

Presentato il 26 settembre 2001

ONOREVOLI DEPUTATI! — Il patrimonio immobiliare pubblico ha vastissima dimensione, limitata funzione economica.

Ciò, specificatamente, per una serie strutturale di ragioni:

l'elenco dei beni ha struttura incerta, anche nel regime giuridico; i vincoli amministrativi ne limitano la valorizzazione; le esigenze di utilizzo si sono radicalmente ridotte, determinando l'opportunità di un diverso, migliore assetto patrimoniale e finanziario, tanto dal lato del settore pubblico, quanto dal lato del settore privato.

In questo contesto, il presente provvedimento ha le seguenti tre funzioni essenziali:

a) ricostruire il patrimonio immobiliare pubblico;

b) operare la cessione dei beni non essenziali, realizzando con maggiore efficacia il processo di privatizzazione già avviato ed in parte già in atto, con crescenti effetti di efficienza economica complessiva;

c) servire al mercato finanziario un prodotto (i fondi immobiliari) finora par-

zialmente in essere, ed invece fondamentale nella presente congiuntura economica, caratterizzata tra l'altro da domanda di « beni rifugio ».

Ciò premesso, occorre osservare quanto segue.

Le amministrazioni pubbliche possiedono un amplissimo patrimonio immobiliare. Di tale patrimonio non esiste ancora un rendiconto. Le stime, necessariamente approssimate del patrimonio immobiliare che può essere immediatamente venduto, si attestano, secondo una valutazione estremamente prudentiale tra i 45.000 e i 60.000 miliardi di lire. Tra queste stime alcune assegnano al solo patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici un valore complessivo superiore ai 45.000 miliardi di lire.

Il patrimonio immobiliare delle amministrazioni pubbliche è allo stesso tempo troppo ampio e utilizzato in modo inefficiente.

L'insieme dei provvedimenti sul patrimonio immobiliare delle pubbliche amministrazioni, mira dunque a tre obiettivi: valorizzare il patrimonio e migliorarne la gestione, ridurre l'indebitamento netto della pubblica amministrazione, diffondere la proprietà immobiliare.

Nel complesso si tratta di una misura disegnata per riportare il patrimonio immobiliare ad una gestione economica.

Sino ad oggi le vendite del patrimonio immobiliare sono state spesso annunciate e mai realizzate, per la combinazione di difficoltà burocratiche e difetto di volontà politica.

Il provvedimento che si presenta parte dall'osservazione che la vendita del patrimonio immobiliare è atto che qualifica la politica economica del Governo. Si fonda su un disegno tecnico che supera le difficoltà che nel passato ne hanno impedito la valorizzazione e la vendita.

Il provvedimento è diviso in 4 parti strettamente integrate:

1. individuazione del patrimonio oggetto di cessione;

2. costituzione e disciplina della società veicolo;

3. meccanismi di vendita degli immobili;

4. riforma della disciplina dei fondi comuni d'investimento immobiliare.

La prima parte ha per finalità quella di procedere alla ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico con l'obiettivo di determinare il conto generale del patrimonio dello Stato. La seconda e la terza parte attengono ai meccanismi e alla disciplina del processo di dismissione. La quarta ha finalità di ampliare la domanda attraverso lo sviluppo dei fondi immobiliari.

La normativa prevede la realizzazione di una o più operazioni di cessione aventi ad oggetto immobili pubblici riconducibili alle seguenti tre categorie:

– immobili dello Stato;

– immobili in precedenza attribuiti a società controllate integralmente dallo Stato;

– immobili degli enti previdenziali pubblici.

Tali immobili saranno ceduti ad una o più società veicolo appositamente costituite, che finanziano l'acquisto attraverso una o più operazioni di cartolarizzazione versando quindi l'importo raccolto con tale operazione a titolo di « prezzo iniziale » ai proprietari cedenti.

La società veicolo acquirente gli immobili, li gestisce tramite soggetti terzi e li rivende sul mercato. I flussi derivanti dalla gestione e dalla vendita degli immobili, dopo il rimborso del debito per capitale e interessi, degli altri oneri accessori, delle commissioni dei soggetti terzi e degli altri costi dell'operazione, sono corrisposti ai proprietari originari degli immobili sotto forma di « prezzo differito ».

L'emissione di titoli, il cui rimborso è collegato ai proventi derivanti dalla gestione e dalla vendita degli immobili, comporta una valutazione da parte del mercato finanziario sia della gestione che del processo di vendita, promuovendo una maggiore efficienza di entrambi.

Per quanto riguarda gli immobili residenziali, oltre a non pregiudicare la posizione degli inquilini degli enti, la normativa relativa all'operazione rafforza in taluni casi le tutele già previste per gli stessi ed in particolare per le fasce più deboli. Allo stesso tempo il processo di vendita è reso più snello ed efficiente.

Inoltre si interviene per sanare situazioni patologiche delineatesi fino ad oggi nel processo di vendita delle unità residenziali degli enti. Ad esempio, è introdotto un nuovo criterio di qualificazione degli « immobili di pregio » ed è modificato il meccanismo di vendita alle cooperative degli appartamenti inoptati, che in casi frequenti ha dato origine a manovre speculative — evidenziate dagli stessi enti — da parte delle stesse cooperative.

Infine, sono snellite e velocizzate le procedure di vendita degli immobili, tramite la previsione della vendita all'asta direttamente da parte degli enti, per gli immobili residenziali liberi e per quelli inoptati e tramite l'utilizzo degli strumenti della conferenza di servizi e degli accordi di programma al fine di consentire la valorizzazione degli immobili prima della rivendita al mercato da parte della società veicolo, massimizzando in questo modo per lo Stato e per enti cedenti i proventi complessivi dell'operazione.

L'obbiettivo è quello di attuare un processo di dismissione degli immobili unico e coordinato, al fine di ottimizzare i proventi complessivi ottenibili, evitando le conseguenze negative riconducibili alla realizzazione contemporanea e non sinergica di più programmi di vendita.

L'operazione consente agli enti previdenziali di realizzare immediatamente buona parte dei proventi delle vendite immobiliari. Tali proventi dovrebbero affluire in conti di tesoreria remunerati intestati agli stessi enti. Inoltre, gli enti continuano a gestire gli immobili ed i processi di vendita, anche se in qualità di soggetti a ciò incaricati dalla società veicolo, in forza di una convenzione tipo che impegna gli enti stessi a porre in essere tutte le azioni necessarie per il conseguimento

degli obiettivi di vendita programmati.

L'operazione non interrompe il processo di vendita già in corso ma si sovrappone ad esso ed è volta a rendere più efficace ed efficiente il processo di alienazione per le vendite future.

Infine, il testo legislativo introduce un sistema normativo flessibile che si limita a fissare i principi per il trasferimento e la rivendita degli immobili da parte della società veicolo e per l'operazione di cartolarizzazione, e rimanda a successivi decreti la determinazione degli aspetti tecnici attuativi dell'operazione stessa, garantendo così la possibilità di modulare l'operazione in funzione delle esigenze che si presenteranno.

Quanto ai requisiti di necessità e urgenza che rendono indilazionabile l'immediata emanazione del provvedimento, si evidenzia quanto segue.

Occorre, anzitutto, adottare misure finalizzate a consentire l'operatività di disposizioni intese a semplificare gli adempimenti necessari alla realizzazione di un programma straordinario ed organico di valorizzazione e cessione di beni appartenenti al patrimonio immobiliare pubblico, al fine di snellirne le modalità procedurali.

La realizzazione di tale programma si pone, infatti, quale premessa indispensabile per consentire di acquisire le relative entrate al bilancio dello Stato già a partire dal corrente esercizio finanziario, migliorandone i saldi in vista della sua chiusura ed evitando in tal modo l'adozione di misure di finanza straordinaria.

In secondo luogo le norme contenute nel presente provvedimento, oltre a determinare immediati riflessi di natura finanziaria, contribuiscono a delineare un quadro normativo più chiaro e coerente in materia di vendita degli immobili pubblici, che consenta anche di rispondere positivamente alle esigenze di certezza, in particolare degli attuali conduttori, in favore dei quali vengono previsti, tra l'altro, elementi di rafforzamento delle forme di tutela esistenti.

Una maggiore certezza del quadro contribuirà, peraltro, anche a prevenire e a

smorzare possibili tensioni che potrebbero insorgere nel settore dell'edilizia abitativa e ad evitare qualsiasi forma di speculazione economica che potrebbe realizzarsi al riguardo anche in relazione all'incontrollato diffondersi di notizie concernenti la vendita degli immobili in questione.

Il capo I, ha per oggetto « Disposizioni in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ».

All'articolo 1 si prevede, al fine di provvedere al riordino ed alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, ed anche in funzione della formulazione del relativo conto generale del patrimonio, che con decreti del direttore dell'Agenzia del demanio siano individuati i beni appartenenti allo Stato, specificandone le diverse categorie, ossia quelli demaniali, quelli appartenenti al patrimonio disponibile e quelli appartenenti al patrimonio indisponibile.

Si prevede, inoltre, l'individuazione degli immobili degli enti pubblici non territoriali, di quelli ubicati all'estero e di quelli — non strumentali — attribuiti a società integralmente controllate dallo Stato. Questi ultimi vengono riconosciuti di proprietà dello Stato. Il meccanismo si configura quindi come un ritorno nell'alveo del patrimonio dello Stato, di immobili attribuiti alle società sopra indicate, ma in effetti non necessari per lo svolgimento delle rispettive attività. Si desume, quindi, che le società debbano provvedere alle conseguenti rettifiche patrimoniali.

Tali decreti hanno effetti dichiarativi della proprietà, e in caso di assenza di precedenti trascrizioni, producono gli effetti della stessa trascrizione. Gli uffici competenti, sulla base dei decreti sopra citati, provvedono alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

L'articolo prevede, poi, la possibilità di ricorrere contro l'iscrizione del bene negli elenchi predisposti dall'Agenzia del demanio entro sessanta giorni dalla pubblicazione del decreto stesso nella *Gazzetta Ufficiale*, mentre sono fatti salvi gli altri rimedi di legge.

Infine l'articolo 1 prevede che regioni, province e comuni possano usufruire del meccanismo previsto per la ricognizione del patrimonio dello Stato anche per i propri beni immobili, al fine di dare maggiore certezza alla titolarità degli stessi.

L'articolo 2 disciplina la costituzione di una o più società veicolo da parte o su iniziativa del Ministro dell'economia e delle finanze e la sua operatività. Esso prevede le modalità di costituzione della società e la sua connotazione come pura società veicolo, in cui il rischio è — di fatto — trasferito in capo ai finanziatori.

Viene disciplinata l'operazione di cartolarizzazione da effettuare da parte della società veicolo, sancendo la separatezza del patrimonio della società veicolo, in linea con quanto già previsto in via generale dalla legge sulla cartolarizzazione, al fine di tutelare gli interessi dei portatori dei titoli e dei finanziatori nei confronti degli altri creditori. La società veicolo risponde nei confronti dei portatori dei titoli esclusivamente con il patrimonio separato ad essa conferito anche se è previsto — ove se ne riscontri l'opportunità — che lo Stato possa garantire, in tutto o in parte, alle condizioni da definire con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, i finanziamenti o i titoli emessi dalla stessa società veicolo.

Quanto agli aspetti finanziari e fiscali relativi alla società veicolo ed ai titoli o finanziamenti dalla stessa emessi, resta inalterato il trattamento relativo ai finanziamenti, quale stabilito dall'articolo 13 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, e trattandosi di un'operazione di interesse dello Stato, è previsto che i titoli emessi da parte di tale veicolo siano assimilabili, dal punto di vista fiscale, agli Eurobond emessi dalla Repubblica italiana.

Si prevede che le attività di *servicing* possano essere svolte non solo da intermediari finanziari, come previsto dalla legge n. 130 del 1999 ma da altri soggetti (quali, ad esempio, lo Stato e gli enti previdenziali), rafforzando in questo modo il concetto che la gestione degli immobili

resterà in capo agli enti originariamente titolari degli immobili.

L'articolo 3 disciplina i meccanismi di alienazione e di rivendita degli immobili da parte della società veicolo.

Il trasferimento a titolo oneroso degli immobili alla società veicolo è disposto con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze. Per immobili appartenenti ad enti soggetti a vigilanza anche da parte di altro Ministro, i decreti vengono emanati di concerto con quest'ultimo. Con lo stesso decreto vengono regolati gli aspetti tecnico-attuativi dell'operazione.

Si prevede poi che, tramite decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, possono essere inclusi nell'operazione anche gli immobili inseriti nel programma straordinario di dismissione e non ancora aggiudicati al 31 ottobre 2001 nell'operazione di cartolarizzazione. Questa inclusione non comporta mutamenti sostanziali in relazione alle modalità realizzative del programma straordinario ed al ruolo dei vari soggetti coinvolti per il suo completamento.

Si prevede inoltre l'inclusione nell'operazione di ulteriori immobili degli enti previdenziali, diversi da quelli di cui al comma 10 e non ceduti alla data del 31 ottobre 2001. Restano tuttavia escluse dall'operazione le unità immobiliari utilizzate dagli enti per fini strumentali e quelle necessarie, in forza di disposizioni legislative, alla costituzione di riserve a garanzia degli obblighi di prestazione a favore dei beneficiari. Lo stesso articolo prevede che il Ministro del lavoro e delle politiche sociali impartisca istruzioni per l'accorpamento di uffici e sportelli degli enti previdenziali pubblici, allo scopo di rendere un servizio più efficiente agli utenti e di razionalizzare gli spazi utilizzati dagli stessi enti.

Si prevede, poi, che il corrispettivo della vendita ottenuto dagli enti venga depositato in conti fruttiferi di tesoreria, con un tasso di remunerazione da determinarsi con decreto da parte del Ministro dell'economia e delle finanze.

Viene quindi disciplinata la gestione degli immobili, fino alla rivendita da parte della società veicolo ad acquirenti terzi e vengono determinate le responsabilità dei soggetti incaricati della gestione.

Vengono poi confermati i diritti degli inquilini degli immobili residenziali (opzione e prelazione) e le forme di tutela per le fasce più deboli dell'inquilinato, già in essere, prevedendo altresì la possibilità di cedere separatamente nuda proprietà ed usufrutto. Tali diritti vengono concessi purché gli inquilini siano in regola con il pagamento dei canoni e purché non sia stata accertata l'irregolarità della locazione. Gli stessi diritti sono estesi ai familiari conviventi ed agli eredi conviventi del conduttore.

Si specifica che per la determinazione del prezzo di vendita si dovrà fare riferimento ai valori di mercato, determinati sulla base di transazioni analoghe sul mercato. Tali valori possono essere stimati dall'Agenzia del territorio o da terzi consulenti. È quindi ribadita l'applicabilità degli sconti per gli inquilini.

Si prevede che gli immobili inoptati possano essere venduti all'asta direttamente dall'ente fatte salve tutte le tutele per gli inquilini di essi e, inoltre — a maggiore tutela degli inquilini — concedendo ad essi la prelazione nel caso in cui si dovesse determinare, nel meccanismo di asta, un valore di cessione inferiore a quello al quale l'immobile è stato dato in opzione inizialmente all'inquilino.

Si conferma l'applicazione degli sconti per coloro che acquistano in forma individuale e tramite mandato collettivo. Questo ultimo viene riqualificato, anche per risolvere i problemi ad oggi emersi in relazione al ruolo delle cooperative, ed in relazione a possibili speculazioni da parte delle stesse, prevedendo che l'ulteriore sconto per le vendite in blocco si applica all'acquisto almeno dell'80 per cento delle unità immobiliari residenziali dell'immobile, al netto di quelle libere. La vendita attraverso mandato collettivo snellisce le modalità di cessione in blocco e le rende meno onerose per gli inquilini.

Viene poi corretta un'altra anomalia attualmente in essere, relativa ai criteri di qualificazione degli immobili di pregio. L'individuazione delle unità immobiliari di pregio è demandata all'Osservatorio sul patrimonio immobiliare, essendo stabilito che la valutazione sarà effettuata a livello di singolo immobile e non più di zona in cui è ubicato l'immobile e recuperando il criterio per cui, di norma, gli immobili situati nei centri storici urbani sono da considerare di pregio, salvo particolari eccezioni che dovranno essere proposte dall'Osservatorio e dall'Agenzia del territorio.

Si confermano le norme in vigore per evitare speculazioni sulle rivendite degli immobili prevedendo la nullità degli atti di disposizione degli immobili compiuti infrangendo le norme di tutela previste.

Vengono anche individuati gli strumenti per la valorizzazione degli immobili da cedere, attribuendo agli enti territoriali interessati dal processo di valorizzazione una quota del ricavato generato dalla rivendita degli immobili valorizzati da fissare con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze nell'ambito di una soglia minima e massima.

Sono inoltre semplificate le modalità di trascrizione.

Viene poi regolato il diritto di prelazione sulla rivendita degli immobili da parte della società veicolo, qualificando il processo di vendita come una privatizzazione degli immobili, e quindi escludendo la possibilità che soggetti pubblici partecipino all'acquisto degli immobili dismessi, il che, ovviamente, vanificherebbe l'intera operazione. Vengono poi snellite le formalità documentali per la vendita degli immobili e si prevede il mantenimento dei vincoli gravanti sui beni ceduti dalla società veicolo. Si prevede, poi, la possibilità per lo Stato di garantire alla società veicolo un introito minimo dalla rivendita degli immobili.

Si prevede, in caso di cessione degli immobili da parte della società veicolo, la riapertura dei termini a favore dell'acquirente per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile acquistato.

L'ultimo comma dell'articolo 3 prevede che le vendite di immobili già avviate dagli enti previdenziali, al fine di assicurare continuità al processo di vendita, e certezza per gli inquilini che hanno già ricevuto offerte definitive d'acquisto, siano completate alle condizioni indicate nell'offerta stessa.

L'articolo 4 prevede che, al fine di massimizzare i ricavi per la pubblica amministrazione, quale alternativa all'operazione di cartolarizzazione, ove ne sia riscontrata la necessità, tenuto conto dell'importanza anche in termini di valore della prospettata dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, taluni immobili possano essere apportati in uno o più fondi comuni di investimento immobiliare le cui quote saranno collocate presso il pubblico o presso investitori istituzionali, con incasso da parte dello Stato o degli enti cedenti dei proventi di tale collocamento.

Si prevede che alla cessione ai fondi si applichino, ove compatibili, le misure di cui agli articoli da 1 a 3, tra le quali quelle volte a snellire i processi di valorizzazione degli immobili.

Il capo II ha per oggetto « Disciplina dei fondi comuni d'investimento immobiliare ».

All'articolo 5, viene disciplinata, alla stregua di quanto avviene nelle realtà estere maggiormente evolute, la possibilità di istituire e gestire fondi d'investimento immobiliare aventi particolari caratteristiche quanto alla diffusione dei certificati di partecipazione presso il pubblico, alla possibilità di contrarre debiti e di prevedere distribuzioni periodiche di proventi. Le disposizioni di attuazione del comma 1 sono emanate dal Ministro dell'economia e delle finanze, dalla Consob e dalla Banca d'Italia nel rispetto dei principi contenuti nel testo unico della finanza di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. Peraltro, al fine di consentire ai fondi esistenti di fruire immediatamente delle nuove disposizioni, è consentito alle società di gestione del risparmio di scegliere per la loro adozione immediata, nelle

more dell'emanazione dei provvedimenti di attuazione.

L'articolo 6 introduce il nuovo regime fiscale dei fondi. È previsto che i fondi non siano assoggettati alle imposte dirette (IRPEG ed IRPEF) e all'IRAP e tutti i proventi di natura finanziaria siano conseguiti senza applicazione di ritenute o imposte sostitutive prelevate alla fonte. Ciò comporterà una maggiore efficienza nella gestione dei diversi flussi di ricavo realizzati dal fondo.

Quale unica forma di prelievo è prevista un'imposta sostitutiva commisurata al valore del patrimonio netto del fondo in ciascun periodo d'imposta. L'aliquota di prelievo è stabilita nell'1 per cento.

L'articolo 7 detta il regime tributario previsto per i partecipanti disponendo la non imponibilità per i proventi di qualsiasi natura (proventi periodici, plusvalenze, eccetera) realizzati dai soggetti residenti non esercenti attività d'impresa commerciale (persone fisiche, enti non commerciali) nonché dai soggetti non residenti. Per quanto riguarda, invece, le imprese commerciali, coerentemente con quanto previsto dagli articoli 45 e 81 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986 (TUIR), è disposto che i proventi percepiti concorrono alla formazione del reddito d'impresa secondo le disposizioni del titolo I, capo VI, del TUIR, con il riconoscimento di un credito d'imposta forfetario pari all'1 per cento del valore delle quote.

L'articolo 8 detta le disposizioni in materia di IVA. Essendo il fondo comune un patrimonio separato ed autonomo privo di una soggettività ai fini IVA è previsto che il soggetto IVA sia la società di gestione del fondo. Tuttavia per evitare che l'effettuazione di operazioni esenti da IVA da parte della società di gestione (esenzione che spetta sulle commissioni di gestione del fondo e di collocamento titoli ai sensi dell'articolo 10, comma 1, numeri

1) e 4), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633) determini effetti distorsivi ai fini della detrazione dell'IVA sulle operazioni effettuate dai fondi (acquisti di beni, prestazioni di servizi di manutenzione, eccetera) è previsto che le operazioni effettuate dalla società di gestione debbano essere tenute distinte da quelle effettuate dai fondi gestiti. Ciò comporta che l'imposta afferente le operazioni di ciascun fondo dovrà essere determinata separatamente da quella degli altri fondi gestiti dalla società e dall'imposta dovuta dalla società di gestione per la propria attività; vi è soltanto l'obbligo per quest'ultima di procedere al versamento cumulativo dell'imposta e alla presentazione delle relative dichiarazioni. Specifiche disposizioni regolano le vicende del credito IVA che frequentemente si determina in capo ai fondi nel momento di effettuazione degli investimenti. È previsto che i beni acquistati e gli oneri di manutenzione sostenuti rilevino ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'articolo 38-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 633 del 1972 e che il credito debba essere rimborsato entro sei mesi senza presentazione delle garanzie. In alternativa alla richiesta di rimborso la società di gestione potrà computare il credito IVA in compensazione delle imposte dovute, compresa l'imposta sostitutiva disciplinata dall'articolo 6, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, senza limite d'importo ovvero cedere il credito a terzi soggetti comprese le società del gruppo. Per agevolare queste ultime operazioni è previsto che gli atti pubblici e le scritture private autenticate siano soggetti ad imposta di registro nella misura fissa di lire 250.000.

L'articolo 9, detta disposizioni di coordinamento.

L'articolo 10, reca una norma finale.

L'articolo 11, infine, disciplina l'entrata in vigore del provvedimento.

RELAZIONE TECNICA

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

CAPO I

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISMISSIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE PUBBLICO

Il provvedimento in esame prevede la cessione degli immobili dello Stato, dell'Amministrazione autonoma dei monopoli di Stato e di alcuni enti pubblici territoriali e non territoriali ad una società veicolo appositamente costituita. Tale società finanzia l'acquisto attraverso una operazione di cartolarizzazione, che consisterà in una emissione di titoli obbligazionari sul mercato, il cui rimborso sarà assicurato dalla gestione e dalla successiva vendita degli immobili stessi.

La società veicolo, che verrà costituita dal Ministero dell'economia e delle finanze, si avvarrà di alcune agevolazioni fiscali, previste dal presente decreto-legge.

Nel decreto-legge, si prevede infatti che, ai titoli emessi dalla società di cartolarizzazione, vengano applicate le norme dei titoli obbligazionari di cui all'articolo 2 del decreto legislativo n. 239 del 1996, con la differenza che, per i finanziamenti effettuati dai non residenti, gli interessi corrisposti non saranno assoggettati alle imposte sui redditi, purché il beneficiario non abbia la residenza in un cosiddetto « paradiso fiscale ».

Inoltre, si prevede che il reddito afferente il patrimonio separato della società veicolo non verrà assoggettato ad imposte sui redditi e all'IRAP e che tutti gli atti, contratti e trasferimenti posti in essere per il perfezionamento delle operazioni di cartolarizzazione saranno esentati da bollo, registro, ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta.

Infine, come ulteriore agevolazione fiscale, non verrà applicata la ritenuta fiscale sugli interessi ed altri proventi dei conti correnti bancari delle società veicolo e sarà esclusa l'applicazione dell'IVA per le locazioni in favore dello Stato, enti pubblici territoriali e altri soggetti pubblici.

Il decreto-legge prevede che il trasferimento degli immobili di cui sopra possa essere effettuato verso fondi di investimento immobiliare per gli immobili diversi da quelli per uso residenziale.

Effetti sul gettito.

La mancanza di una ricognizione puntuale rende difficile la stima del valore del patrimonio pubblico. Si ipotizza, tuttavia, che il suo valore possa essere compreso in una « forchetta » che spazia da 30.000 a 60.000 miliardi di lire.

A tale valore bisogna aggiungere quello del patrimonio degli enti pubblici interessati dal provvedimento, in primo luogo quelli previdenziali, delle Poste italiane Spa, delle Ferrovie dello Stato Spa e dell'ETI, nonché i beni all'estero.

Tali beni, che verranno individuati in un elenco che sarà emanato dal Ministero dell'economia e delle finanze, vengono stimati per un valore di 15.000 miliardi di lire.

Ai fini della seguente valutazione sugli effetti del gettito, assumiamo pari a 45.000 miliardi di lire il valore del patrimonio statale e pari a 15.000 miliardi di lire quello degli enti di cui sopra.

Il passaggio di tale patrimonio alle società veicolo rappresenta una fase transitoria dell'operazione di dismissione del patrimonio pubblico. Gli effetti sul gettito vengono traslati al momento in cui la società veicolo procederà alla vendita degli immobili in suo possesso.

Se l'immobile venduto è un fabbricato ad uso abitativo verrà sottoposto all'imposta di registro nella misura del 3 per cento, nel caso in cui l'acquirente avrà i requisiti per l'agevolazione sulla prima casa, o del 7 per cento per le altre abitazioni.

Tutti gli altri fabbricati di tipo non abitativo saranno, invece, sottoposti ad IVA ad aliquota ordinaria (20 per cento).

Nel caso dei terreni agricoli (non edificabili) verrà applicata l'imposta di registro nella misura dell'8 per cento, se l'acquirente è imprenditore agricolo, cooperativa o associazione agricola, mentre per gli altri soggetti è applicata l'aliquota del 15 per cento.

Per tutti i terreni edificabili si avrà, invece, l'applicazione dell'IVA nella misura del 20 per cento.

Supponendo che circa il 60 per cento del valore del patrimonio immobiliare venga cartolarizzato (percentuale che tiene conto, tra l'altro, delle riduzioni di prezzo per alcune categorie di acquirenti), si ottiene un gettito complessivo di circa 36.000 miliardi di lire che si ritiene realizzabile nel quadriennio 2001-2004.

Applicando, per i trasferimenti sottoposti ad imposta di registro (si stima l'80 per cento del totale degli immobili cartolarizzati) un'aliquota media dell'8 per cento (tenendo conto anche dell'imposta ipotecaria pari al 2 per cento e dell'imposta catastale pari all'1 per cento), si otterrà, per ogni 1.000 miliardi di immobili ceduti, un gettito pari a:

lire 1.000 miliardi x 80 per cento x 8 per cento = 64 miliardi di lire.

Per ciò che riguarda l'IVA all'aliquota del 20 per cento si otterrà un gettito di:

lire 1.000 miliardi x 20 per cento x 20 per cento = 40 miliardi di lire.

In questo caso l'effetto prodotto dalle imposte ipotecarie e catastali, applicate in misura fissa (pari a lire 500.000), produrranno un effetto trascurabile, data l'entità dell'intera operazione.

Complessivamente si otterrà, per ogni lire 1.000 miliardi di cessioni, un gettito pari a lire 104 miliardi.

CAPO II

DISCIPLINA TRIBUTARIA DEI FONDI COMUNI D'INVESTIMENTO IMMOBILIARE

La disciplina tributaria dei nuovi fondi comuni d'investimento immobiliare, introduce alcune modifiche significative rispetto all'attuale regime fiscale relativo ai redditi prodotti dai fondi immobiliari chiusi.

L'attuale normativa.

La vigente normativa tributaria dei fondi immobiliari chiusi è disciplinata dall'articolo 15 della legge n. 86 del 1994, che istituisce questa nuova figura di intermediario finanziario, cui viene attribuita la funzione di indirizzare il risparmio delle famiglie e delle imprese verso l'investimento in attività immobiliari. Tale articolo introduce un'imposta sostitutiva dell'IRPEG a carico della società di gestione (soggetto passivo) del fondo (articolo 15, comma 1), che è dovuta nella misura del 25 per cento ed è commisurata all'ammontare del reddito relativo alla gestione di ciascun fondo, determinato secondo le disposizioni di cui al titolo II, capo II, del TUIR. Inoltre il comma 6 dell'articolo 15 prevede che i proventi derivanti dalla partecipazione ai fondi, tranne quelli spettanti ai soggetti che esercitano imprese commerciali, non concorrono a formare il reddito imponibile dei partecipanti.

Alla luce di quanto sopra è la società di gestione (unico soggetto passivo dell'imposta) a provvedere agli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'imposta sostitutiva calcolata separatamente per ciascun fondo.

La nuova disciplina.

La nuova disciplina introduce un'imposta sostitutiva a carico della società di gestione pari all'1 per cento da prelevare annualmente sull'ammontare del valore netto contabile del fondo. Per l'anno 2001 l'imposta sostitutiva è dovuta proporzionalmente al valore del fondo riferito al periodo intercorrente tra la data di entrata in vigore del decreto-legge ed il 31 dicembre 2001. L'imposta viene corrisposta entro il 28 febbraio dell'anno successivo.

Per quanto concerne il regime tributario dei partecipanti al fondo, la nuova normativa, in linea con quella attualmente in vigore, esclude

dalla tassazione i proventi derivanti dalla partecipazione ai fondi e le eventuali plusvalenze realizzate mediante la cessione o il rimborso delle quote, salvo che le partecipazioni non siano relative ad imprese commerciali.

Inoltre viene riconosciuto ai partecipanti un credito d'imposta pari all'1 per cento del valore delle quote sui proventi percepiti.

Considerazioni sull'attuale gettito.

Per quanto concerne il gettito attualmente derivante dal regime tributario di cui sopra applicabile alle società che gestiscono i 9 fondi immobiliari chiusi presenti nel mercato italiano, si fa presente che i dati delle deleghe di versamento F24 (codice tributo 2024) per l'anno 2001 (dati aggiornati al 20 agosto) hanno prodotto un gettito pari a 49 milioni di lire.

Il gettito atteso.

Il cambiamento del sistema di tassazione porta sicuramente dei benefici in capo all'Erario in termini di gettito rispetto alla situazione attuale.

I benefici derivano:

– dal diverso sistema di tassazione introdotto, che allarga l'applicazione dell'imposta sostitutiva al patrimonio del fondo;

– da quanto previsto nel presente provvedimento in tema di vendita degli immobili dello Stato.

Per quanto riguarda il primo punto, sulla base delle informazioni fornite dalle società di gestione dei fondi, il valore patrimoniale dei fondi esistenti è pari a circa 3.000 miliardi di lire cui si applica l'imposta sostitutiva dell'1 per cento.

Ne consegue che il gettito atteso relativamente ai fondi esistenti è pari a 30 miliardi di lire di competenza dell'anno 2002, a fronte di un minore gettito dovuto dall'abrogazione dell'attuale normativa di importo praticamente irrilevante (50 milioni di lire). Dal punto di vista di cassa tale gettito è atteso per il 2003.

Per l'anno 2001 occorre calcolare la quota di competenza proporzionalmente al valore del fondo riferito al periodo intercorrente tra la data di entrata in vigore del decreto-legge ed il 31 dicembre 2001. Si ipotizza l'entrata in vigore del provvedimento a decorrere dal 1° ottobre prossimo, per cui la quota proporzionale per l'applicazione dell'imposta sostitutiva è relativa, per il 2001, a soli tre mesi. Il gettito atteso dalla tassazione dei fondi esistenti di competenza dell'anno 2001 (cassa 2002) risulta dunque pari a 7,5 miliardi di lire (3.000 x 1 per cento): 12 x 3.

Per quanto concerne il secondo punto, il provvedimento in oggetto prevede che venga promossa la costituzione di uno o più fondi comuni

di investimento immobiliare tramite il conferimento di beni immobili dello Stato a uso diverso da quello residenziale.

Sulla base delle stime sul valore del patrimonio immobiliare pubblico, pari come detto a circa 30.000 miliardi di lire, ed ipotizzando, prudenzialmente, pari a 1.000 miliardi di lire il valore degli immobili trasferiti nel fondo/i, il maggiore gettito atteso di competenza, calcolato applicando l'imposta sostitutiva dell'1 per cento al valore dei fondi, sarà pari a 10 miliardi di lire (1 per cento x 1.000) a decorrere dal 2002.

L'andamento di cassa comporta un maggior gettito di 10 miliardi di lire a decorrere dal 2003.

A fronte del maggiore gettito così calcolato occorre stimare anche il minore gettito derivante dal trasferimento dei capitali necessari per la sottoscrizione delle quote dei fondi.

Nell'ipotesi peggiore che tutti i 1.000 miliardi di lire necessari per la sottoscrizione provengano dai conti correnti, ad un tasso medio di interesse pari al 3 per cento, si ottiene un imponibile di circa 30 miliardi di lire.

Applicando l'aliquota sugli interessi pari al 27 per cento, si ottiene un mancato gettito di circa 8 miliardi di lire così calcolato: 1.000 x 3 per cento x 27 per cento.

Le tabelle seguenti riepilogano gli effetti di competenza e di cassa sul gettito:

Competenza	2001	2002	2003
Imposta sostitutiva 1% (fondi esistenti)	+ 7,5	+ 30	+ 30
Imposta sostitutiva 1% (nuovi fondi)		+ 10	+ 10
Imposta 27% sui c/c		- 8	- 8
TOTALE	+ 7,5	+ 32	+ 32

Dati in miliardi di lire.

Cassa	2002	2003	2004
Imposta sostitutiva 1% (fondi esistenti)	+ 7,5	+ 30	+ 30
Imposta sostitutiva 1% (nuovi fondi)		+ 10	+ 10
Imposta 27% sui c/c		- 8	- 8
TOTALE	+ 7,5	+ 32	+ 32

Dati in miliardi di lire.

ALLEGATO

*(Previsto dall'articolo 17, comma 30, della legge 15 maggio 1997, n. 127)*TESTO INTEGRALE DELLE NORME
ESPRESSAMENTE MODIFICATE O ABROGATE DAL DECRETO-LEGGE*Articolo 2, comma 3, della legge 23 dicembre 1999, n. 488:*

ART. 2. — *(omissis)*. 3. I proventi della dismissione dei beni e diritti immobiliari dell'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL) realizzata ai sensi del presente articolo sono destinati a misure di esonero dal versamento dei premi dovuti dai datori di lavoro per gli iscritti alle gestioni di cui all'articolo 55, comma 1, della legge 17 maggio 1999, n. 144. A tale fine, con decreto del Ministro del lavoro e della previdenza sociale, di concerto con il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, sulla base degli effettivi introiti, sono determinate le aliquote di esonero e gli esercizi contributivi di riferimento. *(omissis)*.

Articolo 2, comma 1, del decreto legislativo 10 aprile 1996, n. 239:

ART. 2. — *(Imposta sostitutiva sugli interessi, premi ed altri frutti di talune obbligazioni e titoli similari per i soggetti residenti)*. — 1. Sono soggetti ad imposta sostitutiva delle imposte sui redditi nella misura del 12,50 per cento, gli interessi ed altri proventi delle obbligazioni e titoli similari di cui all'articolo 1, nonché gli interessi ed altri proventi delle obbligazioni e degli altri titoli di cui all'articolo 31 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, ed equiparati, emessi in Italia, per la parte maturata nel periodo di possesso, percepiti dai seguenti soggetti residenti nel territorio dello Stato:

- a) persone fisiche;
- b) soggetti di cui all'articolo 5 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, escluse le società in nome collettivo, in accomandita semplice e quelle ad esse equiparate;
- c) enti di cui all'articolo 87, comma 1, lettera c), del medesimo testo unico, ivi compresi quelli indicati nel successivo articolo 88;
- d) fondi d'investimento immobiliare di cui alla legge 25 gennaio 1994, n. 86;
- f) soggetti esenti dall'imposta sul reddito delle persone giuridiche. *(omissis)*.

Articolo 27, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600:

ART. 27. *(Ritenuta sui dividendi)* — 1. Le società e gli enti indicati nelle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 87 del testo unico delle

imposte sui redditi approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, operano con obbligo di rivalsa, una ritenuta del 12,50 per cento a titolo d'imposta sugli utili in qualunque forma corrisposti a persone fisiche residenti in relazione a partecipazioni non qualificate ai sensi della lettera *c-bis*) del comma 1 dell'articolo 81 del citato testo unico n. 917 del 1986, non relative all'impresa ai sensi dell'articolo 77 del medesimo testo unico, nonché sugli utili in qualunque forma corrisposti a fondi d'investimento immobiliare di cui alla legge 25 gennaio 1994, n. 86. (*omissis*).

Articoli 14-bis, comma 10, e 15 della legge 25 gennaio 1994, n. 86:

ART. 14-bis. — (*omissis*). 10. Gli apporti al fondo istituiti a norma del comma 1 non danno luogo a redditi imponibili ovvero a perdite deducibili per l'apportante al momento dell'apporto. Le quote ricevute in cambio dell'immobile o del diritto oggetto di apporto mantengono, ai fini delle imposte sui redditi, il medesimo valore fiscalmente riconosciuto anteriormente all'apporto. La cessione di quote da parte di organi dello Stato per importi superiori ovvero anche inferiori a quelli attribuiti agli immobili o ai diritti reali immobiliari al momento del conferimento ai sensi del comma 4 comporta una corrispondente proporzionale rettifica del valore fiscalmente riconosciuto dei beni e dei diritti medesimi rilevante ai fini dell'articolo 15. (*omissis*).

ART. 15. (*Disposizioni tributarie*). 1. La società di gestione è soggetta ad imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche e dell'imposta locale sui redditi per i fondi di investimento immobiliare istituiti ai sensi della presente legge, secondo quanto disposto dal presente articolo.

2. L'imposta sostitutiva è dovuta nella misura del 25 per cento ed è commisurata all'ammontare del reddito relativo alla gestione di ciascun fondo, determinato secondo le disposizioni di cui al titolo II, capo II, del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917; per la distribuzione dei proventi dei fondi non si applicano gli articoli 105, 106 e 107 del medesimo testo unico. Nel caso di perdita il relativo ammontare è computato in diminuzione dei redditi dei successivi periodi d'imposta, ma non oltre il quinto. Le ritenute operate sui redditi percepiti dai fondi sono a titolo d'imposta. Il patrimonio del fondo è escluso dall'applicazione dell'imposta sul patrimonio netto delle imprese.

3. Le plusvalenze patrimoniali iscritte per adeguare il valore del patrimonio del fondo alla valutazione effettuata ai sensi dell'articolo 9 non concorrono, salvo distribuzione, a formare il reddito per la parte eccedente il costo di acquisizione, determinato ai sensi dell'articolo 76 del testo unico di cui al comma 2; le quote di ammortamento dei beni strumentali non sono ammesse in deduzione per la parte riferibile al maggior valore iscritto. Per le plusvalenze realizzate dal fondo si applica il comma 4 dell'articolo 54 del citato testo unico; tuttavia, le plusvalenze relative agli immobili, nonché quelle relative

alle partecipazioni di cui all'articolo 14, comma 1, lettera *b*), eccedenti, rispettivamente, l'ammontare delle quote di ammortamento e quello delle svalutazioni già dedotte, concorrono a formare il reddito nella misura del 50 per cento.

4. La società di gestione provvede separatamente per ciascun fondo agli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'imposta sostitutiva, imputando al loro patrimonio i relativi oneri. Per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi dell'imposta sostitutiva, nonché per il contenzioso si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi; si applicano altresì le disposizioni di cui al decreto-legge 10 luglio 1982, n. 429, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 1982, n. 516, e successive modificazioni.

5. La società di gestione deve tenere per ciascun fondo una contabilità separata. A tal fine le scritture contabili di cui all'articolo 5, comma 1, lettere *a*) e *b*), possono avere rilevanza fiscale a condizione che siano integrate con tutti gli elementi necessari per la determinazione del reddito d'impresa e che siano rispondenti alle prescrizioni dell'articolo 22 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni.

6. I proventi di ogni tipo derivanti dalla partecipazione ai fondi, tranne quelli spettanti a soggetti che esercitano imprese commerciali, non concorrono a formare il reddito imponibile dei partecipanti. I proventi spettanti a soggetti che esercitano imprese commerciali, compresi quelli riconosciuti, implicitamente o esplicitamente, nel corrispettivo della cessione delle quote di partecipazione, concorrono a formare il reddito ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche e il credito di imposta previsto dall'articolo 14 del testo unico di cui al comma 2 spetta nella misura del 20 per cento dei proventi imputabili al periodo di possesso delle quote di partecipazione, effettivamente assoggettati ad imposizione nei confronti del fondo. Si applicano le disposizioni dell'articolo 44, comma 3, del citato testo unico.

7. La società di gestione provvede agli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'imposta comunale sugli immobili dovuta per gli immobili di ciascun fondo, imputando al loro patrimonio i relativi oneri. I comuni possono fissare, anche per singole tipologie di immobili, una aliquota ridotta, non inferiore a quella minima, per gli immobili posseduti dai fondi nel rispettivo territorio.

8. 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 attività dei fondi da essa istituiti ai sensi della presente legge. L'imposta sul valore aggiunto è determinata e liquidata distintamente per ciascun fondo e i versamenti di cui agli articoli 27, 30 e 33 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni, sono effettuati per l'ammontare complessivamente dovuto per le operazioni della società di gestione e dei fondi. Gli acquisti di immobili effettuati dalla società di gestione e imputati ai singoli fondi danno diritto alla detrazione dell'imposta ai sensi dell'articolo 19 di detto decreto; agli stessi fini non s'intendono rilevanti, per il calcolo della percentuale di riduzione di cui al citato

articolo 19, le operazioni esenti indicate ai numeri 1, 3, 4 e 9 dell'articolo 10 del medesimo decreto. Ai fini dell'articolo 38-*bis* del citato decreto gli immobili costituenti patrimonio del fondo sono considerati beni ammortizzabili ed ai rimborsi si provvede entro e non oltre sei mesi senza prestazione delle garanzie previste dal medesimo articolo.

9. 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 di investimento immobiliare disciplinati dalla presente legge.

10. 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 lire 1 milione per ciascuna imposta.

11. Con uno o più decreti, da emanare ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, il Ministro delle finanze stabilisce le modalità di attuazione delle disposizioni previste dal presente articolo, prevedendo altresì particolari adempimenti ed oneri di documentazione a carico dei soggetti che intendano avvalersi del credito d'imposta.

DISEGNO DI LEGGE

—

ART. 1.

1. È convertito in legge 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.

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

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

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;

E M A N A

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 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 documen-

tazione 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, nonché 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, nonché 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, nonché di ogni altro creditore nell'ambito di 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, purché 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 né 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 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;

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 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 purché 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, nonché 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, nonché 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 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 verificino 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.

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, né 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.

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:

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'assunzione 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, nonché 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 perché 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.

ARTICOLO 7.

(Regime tributario dei partecipanti).

1. I proventi derivanti dalle partecipazioni ai fondi, nonché 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, nonché 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.

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: « nonché 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, 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, *Presidente del Consiglio dei Ministri.*

TREMONTI, *Ministro dell'economia e delle finanze.*

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

Visto, *il Guardasigilli:* CASTELLI.

Lire 1000 = € 0,52



14PDL0007900