

Decreto Legge del 25 settembre 2001, n. 351 ⁽¹⁾.

Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare ⁽²⁾.

(1) Pubblicato nella Gazz. Uff. 26 settembre 2001, n. 224.

(2) Convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, L. 23 novembre 2001, n. 410 (Gazz. Uff. 24 novembre 2001, n. 274), entrata in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

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

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 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. L'Agenzia del demanio, con propri decreti dirigenziali, 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, 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⁾ ⁽⁴⁾.

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, nonché ai beni utilizzati per uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, con il consenso dei proprietari ⁽⁵⁾.

6-bis. I beni immobili non più strumentali alla gestione caratteristica dell'impresa ferroviaria, di proprietà di Ferrovie dello Stato S.p.A. o delle società dalla stessa direttamente o indirettamente controllate, ai sensi dell'articolo 43 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, e successive modificazioni, e dell'articolo 5 della legge 23 dicembre 1999, n. 488, nonché i beni acquisiti ad altro titolo, sono alienati e valorizzati da Ferrovie dello Stato S.p.A., o dalle società da essa controllate, direttamente o con le modalità di cui al presente decreto. Le alienazioni di cui al presente comma sono effettuate con esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà e di quelli attestanti la regolarità urbanistica, edilizia e fiscale degli stessi beni. Le previsioni di cui ai primi due periodi del presente comma, previa emanazione dei decreti previsti dal presente articolo, si applicano a tutte le società controllate direttamente o indirettamente dallo Stato al momento dell'alienazione e valorizzazione dei beni ⁽⁶⁾.

6-ter. I beni immobili appartenenti a Ferrovie dello Stato Spa ed alle società dalla stessa direttamente o indirettamente integralmente controllate si presumono costruiti in conformità alla legge vigente al momento della loro edificazione. Indipendentemente dalle alienazioni di tali beni, Ferrovie dello Stato Spa e le società dalla stessa direttamente o indirettamente integralmente controllate, entro tre anni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, possono procedere all'ottenimento di documentazione che tenga luogo di quella attestante la regolarità urbanistica ed edilizia mancante, in continuità d'uso, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti. Allo scopo, dette società possono proporre al comune nel cui territorio si trova l'immobile una dichiarazione sostitutiva della concessione allegando: a) dichiarazione resa ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si rende la dichiarazione; b) quando l'opera supera i 450 metri cubi una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite. Qualora l'opera sia stata in precedenza collaudata, tale certificazione non è necessaria se non è oggetto di richiesta motivata da parte del sindaco; c) denuncia in catasto dell'immobile e documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale e del relativo frazionamento; d) attestazione del versamento di una somma pari al 10 per cento di quella che sarebbe stata dovuta in base all'Allegato 1 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, per le opere di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. La dichiarazione sostitutiva produce i medesimi effetti di una concessione in sanatoria, a meno che entro sessanta giorni dal suo deposito il comune non riscontri l'esistenza di un abuso non sanabile ai sensi delle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia e lo notifichi all'interessato. In nessun caso la dichiarazione sostitutiva potrà valere come una regolarizzazione degli abusi non sanabili ai sensi delle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Ai soggetti che acquistino detti immobili da Ferrovie dello Stato Spa e dalle società dalla stessa direttamente o indirettamente integralmente controllate è attribuita la stessa facoltà, ma la somma da corrispondere è pari al triplo di quella sopra indicata ^{(7) (8)}.

6-quater. Sui beni immobili non più strumentali alla gestione caratteristica dell'impresa ferroviaria, di proprietà di Ferrovie dello Stato spa o delle società dalla stessa direttamente o indirettamente controllate, che siano ubicati in aree naturali protette e in territori sottoposti a vincolo paesaggistico, in caso di alienazione degli stessi è riconosciuto il diritto di prelazione degli enti locali e degli altri soggetti pubblici gestori delle aree protette. I vincoli di destinazione urbanistica degli immobili e quelli peculiari relativi alla loro finalità di utilità pubblica sono parametri di valutazione per la stima del valore di vendita ⁽⁹⁾.

(3) Comma così modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410.

(4) All'individuazione dei beni immobili di proprietà degli enti pubblici si è provveduto con:

- D.Dirett. 27 novembre 2001 (Gazz. Uff. 14 dicembre 2001, n. 290, S.O.) - integrato e rettificato dal Prov. 5 marzo 2002 (Gazz. Uff. 23 marzo 2002, n. 70), dal D.Dirett. 18 luglio 2002 (Gazz. Uff. 30 luglio 2002, n. 177), dal D.Dirett. 4 marzo 2005 (Gazz. Uff. 25 marzo 2005, n. 70) e dal D.Dirett. 2 agosto 2005 (Gazz. Uff. 6 settembre 2005, n. 207) - D.Dirett. 30 novembre 2001 (Gazz. Uff. 14 dicembre 2001, n. 290, S.O.), D.Dirett. 31 maggio 2002 (Gazz. Uff. 25

giugno 2002, n. 147) - rettificato dal D.Dirett. 8 novembre 2002 (Gazz. Uff. 15 novembre 2002, n. 268), dal D.Dirett. 12 dicembre 2003 (Gazz. Uff. 23 dicembre 2003, n. 297), dal D.Dirett. 1° aprile 2004 (Gazz. Uff. 14 aprile 2004, n. 87), dal D.Dirett. 28 luglio 2004 (Gazz. Uff. 11 agosto 2004, n. 187), dal D.Dirett. 1° febbraio 2005 (Gazz. Uff. 12 febbraio 2005, n. 35) e dal D.Dirett. 4 marzo 2005 (Gazz. Uff. 25 marzo 2005, n. 70) - D.Dirett. 2 ottobre 2002 (Gazz. Uff. 21 ottobre 2002, n. 247), D.Dirett. 4 novembre 2002 (Gazz. Uff. 9 novembre 2002, n. 263) - modificato dal D.Dirett. 12 dicembre 2003 (Gazz. Uff. 23 dicembre 2003, n. 297) - D.Dirett. 18 novembre 2002 (Gazz. Uff. 2 dicembre 2002, n. 282), D.Dirett. 26 marzo 2003 (Gazz. Uff. 8 aprile 2003, n. 82), D.Dirett. 17 dicembre 2004 (Gazz. Uff. 27 dicembre 2004, n. 302) - rettificato dal D.Dirett. 21 giugno 2005 (Gazz. Uff. 6 luglio 2005, n. 155), dal D.Dirett. 10 gennaio 2008 (Gazz. Uff. 19 gennaio 2008, n. 16), dall'art. 1, D.Dirett. 24 giugno 2009 e dal D.Dirett. 8 ottobre 2012 - D.Dirett. 4 marzo 2005 (Gazz. Uff. 25 marzo 2005, n. 70), D.Dirett. 18 febbraio 2008 (Gazz. Uff. 1° marzo 2008, n. 52), D.Dirett. 22 febbraio 2008 (Gazz. Uff. 1° marzo 2008, n. 52), D.Dirett. 24 giugno 2009 (Gazz. Uff. 6 luglio 2009, n. 154), D.Dirett. 3 settembre 2009 (Gazz. Uff. 10 settembre 2009, n. 210), D.Dirett. 22 giugno 2012 (Gazz. Uff. 2 luglio 2012, n. 152) e D.Dirett. 28 febbraio 2013 (Gazz. Uff. 7 marzo 2013, n. 56), per l'I.N.P.S.;

- D.Dirett. 27 novembre 2001 (Gazz. Uff. 14 dicembre 2001, n. 290, S.O.), D.Dirett. 30 novembre 2001 (Gazz. Uff. 14 dicembre 2001, n. 290, S.O.), D.Dirett. 31 maggio 2002 (Gazz. Uff. 28 giugno 2002, n. 150), D.Dirett. 4 novembre 2002 (Gazz. Uff. 9 novembre 2002, n. 263), D.Dirett. 18 febbraio 2008 (Gazz. Uff. 1° marzo 2008, n. 52), e D.Dirett. 25 gennaio 2010 (Gazz. Uff. 10 febbraio 2010, n. 33) per l'I.P.S.E.MA.;

- D.Dirett. 27 novembre 2001 (Gazz. Uff. 14 dicembre 2001, n. 290, S.O.) - rettificato dall'art. 1, D.Dirett. 30 novembre 2001 (Gazz. Uff. 14 dicembre 2001, n. 290, S.O.), dall'art. 1, D.Dirett. 20 giugno 2002 (Gazz. Uff. 5 luglio 2002, n. 156), dall'art. 1, D.Dirett. 2 ottobre 2002 (Gazz. Uff. 22 ottobre 2002, n. 248), dall'art. 1, D.Dirett. 11 novembre 2002 (Gazz. Uff. 4 dicembre 2002, n. 284), dall'art. 1, D.Dirett. 6 febbraio 2003 (Gazz. Uff. 17 febbraio 2003, n. 39), dall'art. 1, D.Dirett. 12 maggio 2003 (Gazz. Uff. 19 maggio 2003, n. 114), dall'art. 1, D.Dirett. 1° aprile 2004 (Gazz. Uff. 14 aprile 2004, n. 87), dall'art. 1, D.Dirett. 8 luglio 2004 (Gazz. Uff. 27 luglio 2004, n. 174) e dall'art. 1, D.Dirett. 13 marzo 2006 (Gazz. Uff. 23 marzo 2006, n. 69) - D.Dirett. 30 novembre 2001 (Gazz. Uff. 14 dicembre 2001, n. 290, S.O.), D.Dirett. 31 maggio 2002 (Gazz. Uff. 28 giugno 2002, n. 150) - rettificato dal D.Dirett. 26 settembre 2003, n. 35342 (Gazz. Uff. 10 ottobre 2003, n. 236) e dal D.Dirett. 1° luglio 2004 (Gazz. Uff. 21 luglio 2004, n. 169) - D.Dirett. 5 luglio 2002 (Gazz. Uff. 2 agosto 2002, n. 180, S.O.) e D.Dirett. 18 febbraio 2008 (Gazz. Uff. 1° marzo 2008, n. 52) e D.Dirett. 11 maggio 2010 (Gazz. Uff. 21 maggio 2010, n. 117), per l'IPOST;

- D.Dirett. 28 novembre 2001 (Gazz. Uff. 14 dicembre 2001, n. 290, S.O.) - modificato dal D.Dirett. 19 marzo 2002 (Gazz. Uff. 28 marzo 2002, n. 74), dal D.Dirett. 26 settembre 2003, n. 35597 (Gazz. Uff. 10 ottobre 2003, n. 236) e dal D.Dirett. 21 giugno 2005 (Gazz. Uff. 6 luglio 2005, n. 155) - D.Dirett. 30 novembre 2001 (Gazz. Uff. 14 dicembre 2001, n. 290, S.O.), D.Dirett. 2 ottobre 2002 (Gazz. Uff. 21 ottobre 2002, n. 247) - rettificato dal D.Dirett. 21 giugno 2005 (Gazz. Uff. 6 luglio 2005, n. 155) e D.Dirett. 5 novembre 2002 (Gazz. Uff. 11 novembre 2002, n. 264) - rettificato dal D.Dirett. 21 giugno 2005 (Gazz. Uff. 6 luglio 2005, n. 155) - , D.Dirett. 18 febbraio 2008 (Gazz. Uff. 1° marzo 2008, n. 52) -, e il D.Dirett. 13 ottobre 2009 (Gazz. Uff. 21 ottobre 2009, n. 245), per l'E.N.P.A.L.S.;

- D.Dirett. 30 novembre 2001 (Gazz. Uff. 14 dicembre 2001, n. 290, S.O.) - modificato dal D.Dirett. 4 febbraio 2002 (Gazz. Uff. 13 febbraio 2002, n. 37), dal D.Dirett. 19 febbraio 2002 (Gazz. Uff. 7 marzo 2002, n. 56), dal D.Dirett. 12 marzo 2002 (Gazz. Uff. 20 marzo 2002, n. 67), dal D.Dirett. 21 marzo 2002 (Gazz. Uff. 28 marzo 2002, n. 74), dal Prov. 19 aprile 2002 (Gazz. Uff. 7 maggio 2002, n. 105), dal D.Dirett. 21 maggio 2002 (Gazz. Uff. 29 maggio 2002, n. 124), dal D.Dirett. 6 giugno 2002 (Gazz. Uff. 26 giugno 2002, n. 148), dal D.Dirett. 11 giugno 2002 (Gazz. Uff. 26 giugno 2002, n. 148), dal D.Dirett. 5 luglio 2002 (Gazz. Uff. 24 luglio 2002, n. 172), dal D.Dirett. 13 settembre 2002 (Gazz. Uff. 4 ottobre 2002, n. 233), a sua volta rettificato con D.Dirett. 2 ottobre 2002 (Gazz. Uff. 28 ottobre 2002, n. 253), dal D.Dirett. 17 ottobre 2002 (Gazz. Uff. 29 ottobre 2002, n. 254), a sua volta rettificato con D.Dirett. 31 gennaio 2003 (Gazz. Uff. 14 febbraio 2003, n. 37), dal D.Dirett. 12 novembre 2002 (Gazz. Uff. 5 dicembre 2002, n. 285), dal D.Dirett. 17 dicembre 2002 (Gazz. Uff. 17 gennaio 2003, n. 13), a sua volta rettificato con D.Dirett. 31 gennaio 2003 (Gazz. Uff. 14 febbraio 2003, n. 37), dal D.Dirett. 6 febbraio 2003 (Gazz. Uff. 18 febbraio 2003, n. 40), dal D.Dirett. 27 febbraio 2003 (Gazz. Uff. 19 marzo 2003, n. 65), dal D.Dirett. 20 marzo 2003 (Gazz. Uff. 10 aprile 2003, n. 84), dal D.Dirett. 13 giugno 2003 (Gazz. Uff. 25 giugno 2003, n. 145), dal D.Dirett. 23 dicembre 2003 (Gazz. Uff. 19 gennaio 2004, n. 14), dal D.Dirett. 21 luglio 2006 (Gazz. Uff. 27 luglio 2006, n. 173) e dal D.Dirett. 1° giugno 2007 (Gazz. Uff. 11 giugno 2007, n. 133) - D.Dirett. 30 novembre 2001 (Gazz. Uff. 14 dicembre 2001, n. 290, S.O.) - rettificato dal D.Dirett. 4 dicembre 2002 (Gazz. Uff. 21 dicembre 2002, n. 299) e dal D.Dirett. 27 febbraio 2003 (Gazz. Uff. 19 marzo 2003, n. 65) - D.Dirett. 1° luglio 2002 (Gazz. Uff. 2 agosto 2002, n. 180, S.O.), D.Dirett. 5 novembre 2002, n. 38602 (Gazz. Uff. 22 novembre 2002, n. 274, S.O.) - modificato dal D.Dirett. 8 luglio 2003 (Gazz. Uff. 23 luglio 2003, n. 169, S.O.), dal D.Dirett. 8 settembre 2003 (Gazz. Uff. 13 settembre 2003, n. 213), dal D.Dirett. 30 settembre 2003, n. 36280 (Gazz. Uff. 10 ottobre 2003, n. 236), dal D.Dirett. 12 dicembre 2003 (Gazz. Uff. 23 dicembre 2003, n. 297), dal D.Dirett. 31 dicembre 2003 (Gazz. Uff. 19 gennaio 2004, n. 14), dal D.Dirett. 10 maggio 2004 (Gazz. Uff. 20 maggio 2004, n. 117), dal D.Dirett. 4 giugno 2004 (Gazz. Uff. 28 giugno 2004, n. 149), dal D.Dirett. 30 luglio 2004 (Gazz. Uff. 13 agosto 2004, n. 189), dal D.Dirett. 15 novembre 2004 (Gazz. Uff. 26 novembre 2004, n. 278), dal D.Dirett. 23 marzo 2005 (Gazz. Uff. 5 aprile 2004, n. 78), dal D.Dirett. 2 agosto 2005 (Gazz. Uff. 6 settembre 2005, n. 207), dal D.Dirett. 21 luglio 2006 (Gazz. Uff. 27 luglio 2006, n. 173) e dal D.Dirett. 3 marzo 2008 (Gazz. Uff. 15 marzo 2008, n. 64) - D.Dirett. 6 febbraio 2003 (Gazz. Uff. 19 febbraio 2003, n. 41), D.Dirett. 20 marzo 2003 (Gazz. Uff. 15 aprile 2003, n. 88), D.Dirett. 20 dicembre 2004 (Gazz. Uff. 28 dicembre 2004, n. 303) - rettificato dal D.Dirett. 21 dicembre 2007 (Gazz. Uff. 5 gennaio 2008, n. 4), dal D.Dirett. 14 aprile 2008 (Gazz. Uff. 18 aprile 2008, n. 92), dal D.Dirett. 16 ottobre 2009 (Gazz. Uff. 23 ottobre 2009, n. 247) e dal D.Dirett. 4 ottobre 2012 (Gazz. Uff. 12 ottobre 2012, n. 239) - D.Dirett. 18 febbraio 2008 (Gazz. Uff. 1° marzo 2008, n. 52) e D.Dirett. 22 febbraio 2008 (Gazz. Uff. 1° marzo 2008, n. 52), per l'I.N.P.D.A.P.;

- D.Dirett. 30 novembre 2001 (Gazz. Uff. 14 dicembre 2001, n. 290, S.O.) - integrato e rettificato dal D.Dirett. 13 febbraio 2002 (Gazz. Uff. 22 febbraio 2002, n. 45), dal D.Dirett. 7 maggio 2002 (Gazz. Uff. 14 maggio 2002, n. 111) e

dal D.Dirett. 23 giugno 2003 (Gazz. Uff. 2 luglio 2003, n. 151) - D.Dirett. 30 novembre 2001 (Gazz. Uff. 14 dicembre 2001, n. 290, S.O.) - rettificato dal D.Dirett. 5 dicembre 2002 (Gazz. Uff. 21 dicembre 2002, n. 299) - D.Dirett. 31 maggio 2002 (Gazz. Uff. 25 giugno 2002, n. 147) - rettificato dal D.Dirett. 25 novembre 2003 (Gazz. Uff. 4 dicembre 2003, n. 282), dal D.Dirett. 1° aprile 2004 (Gazz. Uff. 14 aprile 2004, n. 87) e dal D.Dirett. 11 ottobre 2004 (Gazz. Uff. 22 ottobre 2004, n. 249) - D.Dirett. 5 luglio 2002 (Gazz. Uff. 2 agosto 2002, n. 180, S.O.), rettificato dal D.Dirett. 1° aprile 2004 (Gazz. Uff. 14 aprile 2004, n. 87) e dal D.Dirett. 29 maggio 2008 (Gazz. Uff. 7 giugno 2008, n. 132) - D.Dirett. 2 ottobre 2002 (Gazz. Uff. 23 ottobre 2002, n. 249), D.Dirett. 4 novembre 2002 (Gazz. Uff. 9 novembre 2002, n. 263) e D.Dirett. 8 novembre 2002 (Gazz. Uff. 14 novembre 2002, n. 267), per l'I.N.P.D.A.I.;

- D.Dirett. 28 novembre 2001 (Gazz. Uff. 14 dicembre 2001, n. 290, S.O.) - rettificato con comunicato pubblicato nella Gazz. Uff. 14 gennaio 2002, n. 11, con D.Dirett. 21 febbraio 2002 (Gazz. Uff. 6 marzo 2002, n. 55), con D.Dirett. 15 aprile 2002 (Gazz. Uff. 9 maggio 2002, n. 107), con D.Dirett. 20 giugno 2002 (Gazz. Uff. 4 luglio 2002, n. 155), con D.Dirett. 2 ottobre 2002 (Gazz. Uff. 22 ottobre 2002, n. 248), con D.Dirett. 12 novembre 2002 (Gazz. Uff. 3 dicembre 2002, n. 283), con D.Dirett. 17 dicembre 2002 (Gazz. Uff. 17 gennaio 2003, n. 13), con D.Dirett. 17 febbraio 2003 (Gazz. Uff. 28 febbraio 2003, n. 49), con D.Dirett. 20 marzo 2003 (Gazz. Uff. 8 aprile 2003, n. 82), con D.Dirett. 23 giugno 2003 (Gazz. Uff. 2 luglio 2003, n. 151), con D.Dirett. 28 luglio 2004 (Gazz. Uff. 11 agosto 2004, n. 187), con D.Dirett. 24 gennaio 2005 (Gazz. Uff. 7 febbraio 2005, n. 30), con D.Dirett. 15 aprile 2005 (Gazz. Uff. 27 aprile 2005, n. 96), con D.Dirett. 20 giugno 2005 (Gazz. Uff. 6 luglio 2005, n. 155) e con D.Dirett. 2 novembre 2006 (Gazz. Uff. 15 novembre 2006, n. 266) - D.Dirett. 30 novembre 2001 (Gazz. Uff. 14 dicembre 2001, n. 290, S.O.) - rettificato con D.Dirett. 4 dicembre 2002 (Gazz. Uff. 21 dicembre 2002, n. 299) e con D.Dirett. 26 settembre 2003, n. 35477 (Gazz. Uff. 10 ottobre 2003, n. 236) - Prov. 25 febbraio 2002 (Gazz. Uff. 23 marzo 2002, n. 70), D.Dirett. 23 aprile 2002 (Gazz. Uff. 8 maggio 2002, n. 106), D.Dirett. 31 maggio 2002 (Gazz. Uff. 25 giugno 2002, n. 147) - modificato dal D.Dirett. 26 settembre 2003, n. 35477 (Gazz. Uff. 10 ottobre 2003, n. 236) - D.Dirett. 5 luglio 2002 (Gazz. Uff. 2 agosto 2002, n. 180, S.O.) - modificato dal D.Dirett. 26 settembre 2003, n. 35477 (Gazz. Uff. 10 ottobre 2003, n. 236), dal D.Dirett. 1° febbraio 2005 (Gazz. Uff. 12 febbraio 2005, n. 35), dal D.Dirett. 2 agosto 2005 (Gazz. Uff. 6 settembre 2005, n. 207), dal D.Dirett. 2 novembre 2006 (Gazz. Uff. 14 novembre 2006, n. 265) e dal D.Dirett. 15 ottobre 2007 (Gazz. Uff. 26 ottobre 2007, n. 250) - D.Dirett. 4 novembre 2002, n. 38393 (Gazz. Uff. 22 novembre 2002, n. 274, S.O.) - rettificato dal D.Dirett. 24 marzo 2004 (Gazz. Uff. 7 aprile 2004, n. 82), dal D.Dirett. 25 giugno 2004 (Gazz. Uff. 12 luglio 2004, n. 161), dal D.Dirett. 24 gennaio 2005 (Gazz. Uff. 7 febbraio 2005, n. 30), dal D.Dirett. 4 marzo 2005 (Gazz. Uff. 26 marzo 2005, n. 71), dal D.Dirett. 20 giugno 2005 (Gazz. Uff. 6 luglio 2005, n. 155), dal D.Dirett. 2 agosto 2005 (Gazz. Uff. 6 settembre 2005, n. 207), dal D.Dirett. 2 novembre 2006 (Gazz. Uff. 15 novembre 2006, n. 266), dal D.Dirett. 15 ottobre 2007 (Gazz. Uff. 26 ottobre 2007, n. 250) e dal D.Dirett. 1° ottobre 2008 (Gazz. Uff. 10 ottobre 2008, n. 238) - D.Dirett. 18 novembre 2002 (Gazz. Uff. 2 dicembre 2002, n. 282), D.Dirett. 26 settembre 2003, n. 35159 (Gazz. Uff. 10 ottobre 2003, n. 236), D.Dirett. 17 novembre 2004 (Gazz. Uff. 29 dicembre 2004, n. 304), D.Dirett. 20 dicembre 2004 (Gazz. Uff. 29 dicembre 2004, n. 304) - rettificato dal D.Dirett. 23 maggio 2007 (Gazz. Uff. 28 maggio 2007, n. 122) e dal D.Dirett. 21 dicembre 2007 (Gazz. Uff. 5 gennaio 2008, n. 4) - D.Dirett. 18 febbraio 2008 (Gazz. Uff. 1° marzo 2008, n. 52), D.Dirett. 22 febbraio 2008 (Gazz. Uff. 1° marzo 2008, n. 52), D.Dirett. 19 luglio 2010 (Gazz. Uff. 2 agosto 2010, n. 178, S.O.), D.Dirett. 6 agosto 2010 (Gazz. Uff. 23 agosto 2010, n. 196) e D.Dirett. 24 settembre 2012 (Gazz. Uff. 2 ottobre 2012, n. 230), per l'I.N.A.I.L.;

- D.Dirett. 31 maggio 2002 (Gazz. Uff. 27 giugno 2002, n. 149), per l'ENAC;

- D.Dirett. 31 maggio 2002 (Gazz. Uff. 27 giugno 2002, n. 149), per l'Amministrazione autonoma dei Monopoli di Stato;

- D.Dirett. 21 dicembre 2004 (Gazz. Uff. 29 dicembre 2004, n. 304), modificato dall'art. 1, D.Dirett. 16 dicembre 2005 (Gazz. Uff. 24 dicembre 2005, n. 299), per il CONI;

- D.Dirett. 9 febbraio 2005 (Gazz. Uff. 26 febbraio 2005, n. 47), per l'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato S.p.A.

All'individuazione dei beni immobili di proprietà indivisa dell'INPS e dell'INAIL si è provveduto con D.Dirett. 8 novembre 2002 (Gazz. Uff. 15 novembre 2002, n. 268), modificato dal D.Dirett. 26 settembre 2003, n. 35359 (Gazz. Uff. 10 ottobre 2003, n. 236).

All'individuazione dei beni immobili ubicati all'estero di proprietà dello Stato si è provveduto con D.Dirett. 1° luglio 2002 (Gazz. Uff. 27 luglio 2002, n. 175).

All'individuazione dei beni immobili di proprietà dello Stato, appartenenti al patrimonio indisponibile e disponibile, si è provveduto con D.Dirett. 19 luglio 2002 (Gazz. Uff. 6 agosto 2002, n. 183, S.O.) - rettificato dal D.Dirett. 30 novembre 2006 (Gazz. Uff. 6 dicembre 2006, n. 284), dal D.Dirett. 21 dicembre 2007 (Gazz. Uff. 5 gennaio 2008, n. 4), dal D.Dirett. 29 gennaio 2009 (Gazz. Uff. 5 febbraio 2009, n. 29) e dal D.Dirett. 1° giugno 2012 (Gazz. Uff. 6 giugno 2012, n. 130), - ed integrato dall'art. 1, D.Dirett. 19 luglio 2007 (Gazz. Uff. 31 luglio 2007, n. 176) - con D.Dirett. 5 novembre 2002 (Gazz. Uff. 14 novembre 2002, n. 267), con D.Dirett. 21 novembre 2005 (Gazz. Uff. 25 novembre 2005, n. 275) - rettificato dal D.Dirett. 30 novembre 2006 (Gazz. Uff. 6 dicembre 2006, n. 284) - con D.Dirett. 16 dicembre 2005 (Gazz. Uff. 23 dicembre 2005, n. 298), rettificato dall'art. 1, D.Dirett. 27 dicembre 2005 (Gazz. Uff. 29 dicembre 2005, n. 302) e dal D.Dirett. 30 novembre 2006 (Gazz. Uff. 7 dicembre 2006, n. 285), e con D.Dirett. 19 dicembre 2005 (Gazz. Uff. 27 dicembre 2005, n. 300).

All'individuazione dei beni immobili di proprietà dello Stato appartenenti al patrimonio disponibile, si è provveduto con D.Dirett. 23 dicembre 2002 (Gazz. Uff. 27 dicembre 2002, n. 302), rettificato dal D.Dirett. 30 novembre 2006 (Gazz. Uff. 6 dicembre 2006, n. 284) e dal D.Dirett. 30 novembre 2006 (Gazz. Uff. 7 dicembre 2006, n. 285).

All'individuazione dei beni immobili di proprietà degli enti soppressi da sottoporre alle procedure della cartolarizzazione e della de-cartolarizzazione si è provveduto, rispettivamente, con Decr. 10 giugno 2003 (Gazz. Uff. 1° luglio 2003, n. 150) e con Decr. 27 settembre 2006 (Gazz. Uff. 12 ottobre 2006, n. 238).

All'individuazione dei beni immobili di proprietà dello Stato si è provveduto con D.Dirett. 16 giugno 2003, n. 21562 (Gazz. Uff. 31 marzo 2004, n. 76), con D.Dirett. 2 dicembre 2003, n. 46321 (Gazz. Uff. 16 dicembre 2003, n. 291) - rettificato con D.Dirett. 30 novembre 2006 (Gazz. Uff. 7 dicembre 2006, n. 285) - con D.Dirett. 17 settembre 2004 (Gazz. Uff. 23 settembre 2004, n. 224), modificato dall'art. 1, D.Dirett. 14 dicembre 2004 (Gazz. Uff. 21 dicembre 2004, n. 298) e rettificato dal D.Dirett. 21 dicembre 2007 (Gazz. Uff. 5 gennaio 2008, n. 4), dal D.Dirett. 29 gennaio 2009 (Gazz. Uff. 5 febbraio 2009, n. 29) e dal D.Dirett. 1° giugno 2012 (Gazz. Uff. 6 giugno 2012, n. 130), con D.Dirett. 14 dicembre 2004 (Gazz. Uff. 21 dicembre 2004, n. 298) - rettificato dal D.Dirett. 21 dicembre 2007 (Gazz. Uff. 5 gennaio 2008, n. 4), dal D.Dirett. 29 gennaio 2009 (Gazz. Uff. 5 febbraio 2009, n. 29), dal D.Dirett. 18 luglio 2011 (Gazz. Uff. 28 luglio 2011, n. 174) e dal D.Dirett. 30 novembre 2011 (Gazz. Uff. 5 dicembre 2011, n. 283) - con D.Dirett. 30 dicembre 2004 (Gazz. Uff. 7 gennaio 2005, n. 4) - modificato dall'art. 1, D.Dirett. 15 aprile 2005 (Gazz. Uff. 12 maggio 2005, n. 109), dall'art. 1, D.Dirett. 17 gennaio 2007 (Gazz. Uff. 24 gennaio 2007, n. 19), dall'art. 1, D.Dirett. 20 aprile 2007 (Gazz. Uff. 30 aprile 2007, n. 99), dall'art. 1, D.Dirett. 3 agosto 2007 (Gazz. Uff. 14 agosto 2007, n. 188) e dall'art. 1, D.Dirett. 20 novembre 2012 (Gazz. Uff. 27 novembre 2012, n. 277) - con D.Dirett. 28 febbraio 2005 (Gazz. Uff. 20 giugno 2005, n. 141), annullato dall'art. 3, D.Dirett. 27 febbraio 2007 (Gazz. Uff. 6 luglio 2007, n. 155), con D.Dirett. 18 febbraio 2008 (Gazz. Uff. 1° marzo 2008, n. 52), con D.Dirett. 22 febbraio 2008 (Gazz. Uff. 1° marzo 2008, n. 52), con D.Dirett. 29 gennaio 2009 (Gazz. Uff. 5 febbraio 2009, n. 29), rettificato dall'art. 1 dei due D.Dirett. 24 giugno 2009, con D.Dirett. 3 settembre 2009 (Gazz. Uff. 10 settembre 2009, n. 210), con D.Dirett. 9 dicembre 2010 (Gazz. Uff. 27 dicembre 2010, n. 301), con D.Dirett. 28 febbraio 2011 (Gazz. Uff. 5 marzo 2011, n. 53) e con D.Dirett. 18 luglio 2011 (Gazz. Uff. 28 luglio 2011, n. 174).

All'individuazione dei beni immobili di proprietà del Consiglio nazionale delle ricerche si è provveduto con D.Dirett. 22 dicembre 2005 (Gazz. Uff. 27 dicembre 2005, n. 300) e con D.Dirett. 25 marzo 2008 (Gazz. Uff. 3 aprile 2008, n. 79).

(5) Comma così modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410.

(6) Comma aggiunto dal comma 10 dell'art. 26, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, come modificato dalla relativa legge di conversione, e poi così modificato dal comma 277 dell'art. 1, L. 30 dicembre 2004, n. 311 e dal comma 81 dell'art. 2, D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, come modificato dalla relativa legge di conversione.

(7) Comma aggiunto dal comma 88 dell'art. 1, L. 23 dicembre 2005, n. 266. Peraltro, la Corte costituzionale, con sentenza 14-25 gennaio 2008, n. 9 (Gazz. Uff. 30 gennaio 2008, n. 5, Prima serie speciale), ha dichiarato l'illegittimità del citato comma 88.

(8) Il presente articolo era stato modificato, con l'aggiunta dei commi 6-quater e 6-quinquies, dall'art. 10, D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, soppresso dalla relativa legge di conversione.

(9) Comma aggiunto dal comma 265 dell'art. 1, L. 27 dicembre 2006, n. 296.

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, 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. Il Ministro dell'economia e delle finanze riferisce al parlamento ogni 6 mesi, a decorrere dalla data di costituzione delle società di cui al presente comma, sui risultati economico-finanziari conseguiti ⁽¹⁰⁾.

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 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 residenti in Stati o territori individuati dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze previsto dall'articolo 168-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e raccolti dalle società di cui al comma 1 ai fini delle operazioni di cartolarizzazione ivi indicate, non sono soggetti alle imposte sui redditi ⁽¹¹⁾.

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 registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché 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 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 ⁽¹²⁾.

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 ⁽¹³⁾.

(10) Comma così modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410.

(11) Comma così modificato prima dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410 e poi dal comma 86 dell'art. 1, L. 24 dicembre 2007, n. 244, con la decorrenza ed i limiti indicati nel comma 88 dello stesso articolo 1.

(12) Comma così modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410.

(13) Per la privatizzazione del patrimonio immobiliare delle regioni, degli enti locali e degli altri enti pubblici vedi, anche, l'art. 84, L. 27 dicembre 2002, n. 289.

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;
- c) l'immissione delle 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 ⁽¹⁴⁾.

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 ⁽¹⁵⁾.

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. Le medesime agevolazioni di cui al comma 8 dell'articolo 6 del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, sono estese ai conduttori delle unità ad uso residenziale trasferite alle società costituite ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 ⁽¹⁶⁾.

3-bis. È riconosciuto in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale il diritto di opzione per l'acquisto in forma individuale, al prezzo determinato secondo quanto disposto dal comma 7. Le modalità di esercizio del diritto di opzione sono determinate con i decreti di cui al comma 1 ⁽¹⁷⁾.

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. Nei casi previsti dai primi due periodi del presente comma, qualora l'originario contratto di locazione non sia stato formalmente rinnovato ma ricorrano comunque le condizioni previste dal primo periodo del comma 6, il rinnovo del contratto di locazione per un periodo di nove anni decorre dalla data, successiva al trasferimento dell'unità immobiliare alle società di cui al comma 1 dell'articolo 2, in cui sarebbe

scaduto il contratto di locazione se fosse stato rinnovato. Per le unità immobiliari occupate da conduttori ultrasessantacinquenni o nel cui nucleo familiare siano compresi soggetti conviventi, legati da rapporti di coniugio o di parentela in linea retta, portatori di handicap, accertato ai sensi della legge 5 febbraio 1992, n. 104, 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 ⁽¹⁸⁾.

5. È riconosciuto il diritto di prelazione in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale, delle unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale nonché in favore degli affittuari dei terreni, 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. La vendita si considera frazionata esclusivamente nel caso in cui ciascuna unità immobiliare sia offerta in vendita singolarmente a condizioni specificatamente riferite a tale unità. Il diritto di prelazione sussiste anche se la vendita frazionata è successiva ad un acquisto in blocco. I decreti di cui al comma 1 individuano, anche in deroga a quanto previsto dalla vigente normativa, gli adempimenti necessari al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti che ne sono titolari ⁽¹⁹⁾.

6. I diritti dei conduttori e degli affittuari dei terreni 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 dell'affitto o 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 ⁽²⁰⁾.

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. I terreni e le unità immobiliari liberi ovvero i terreni e le unità immobiliari per i quali gli affittuari o i conduttori non hanno esercitato il diritto di opzione per l'acquisto, sono posti 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 ⁽²¹⁾.

7-bis. Ai conduttori delle unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale, nell'ipotesi di vendita in blocco, spetta il diritto di opzione all'acquisto a mezzo di mandato collettivo, a condizione che questo sia conferito dai conduttori che rappresentino il 100 per cento delle unità facenti parte del blocco oggetto di vendita. Il prezzo di acquisto è quello risultante all'esito della procedura competitiva. Le modalità ed i termini di esercizio del diritto di opzione stabilito dal presente comma sono determinati con i decreti di cui al comma 1 ⁽²²⁾.

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. Per i medesimi immobili è concesso, in favore dei conduttori che acquistano a mezzo di mandato collettivo e rappresentano almeno il 50 per cento, ma meno dell'80 per cento delle unità residenziali complessive dell'immobile al netto di quelle libere, un abbattimento del prezzo di cui al primo periodo fino a un massimo dell'8 per cento. Le modalità di applicazione degli abbattimenti di prezzo sono determinate con i decreti di cui al comma 1. Il prezzo di vendita dei terreni è pari al prezzo di mercato degli stessi immobili liberi, diminuito del 30 per cento. È riconosciuto agli affittuari il diritto di opzione per l'acquisto da esercitarsi con le modalità e nei termini di cui al

comma 3 del presente articolo. Agli affittuari coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esercitano il diritto di opzione per l'acquisto, è concesso l'ulteriore abbattimento di prezzo secondo percentuali analoghe a quelle previste dal presente comma e determinate con i decreti di cui al comma 1. Gli affittuari che esercitano il diritto di opzione possono procedere all'acquisto dei terreni attraverso il regime di aiuto di Stato n. 110/2001, approvato dalla Commissione europea con decisione comunitaria n. SG (2001) D/288933 del 3 giugno 2001. Non si applicano alle operazioni fondiari attuate attraverso il regime di aiuto di Stato n. 110/2001 le disposizioni previste dall'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e dall'articolo 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817. Tali operazioni usufruiscono delle agevolazioni tributarie per la formazione e l'arrotondamento della proprietà contadina previste dalla legge 6 agosto 1954, n. 604 ⁽²³⁾.

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 modificazioni, che non sono stati aggiudicati alla data del 31 ottobre 2001, sono alienati con le modalità di cui al presente decreto ⁽²⁴⁾.

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 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 ⁽²⁵⁾.

13. Con i decreti di cui al comma 1, su proposta dell'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'Agenzia del territorio, che si trovano in stato di degrado e per i quali sono necessari interventi di restauro e di risanamento conservativo, ovvero di ristrutturazione edilizia ⁽²⁶⁾.

14. Sono nulli gli atti di disposizione degli immobili ad uso residenziale non di pregio ai sensi del comma 13 acquistati per effetto dell'esercizio del diritto di opzione e del diritto di prelazione prima che siano trascorsi cinque anni dalla data dell'acquisto ⁽²⁷⁾.

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 ⁽²⁸⁾.

15-bis. Per la valorizzazione di cui al comma 15, l'Agenzia del demanio può individuare, d'intesa con gli enti territoriali interessati, una pluralità di beni immobili pubblici per i quali è attivato un processo di valorizzazione unico, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, che possa costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo locale. Per il finanziamento degli studi di fattibilità dei programmi facenti capo ai programmi unitari di valorizzazione dei beni demaniali per la promozione e lo sviluppo dei sistemi locali si provvede a valere sul capitolo relativo alle somme da attribuire all'Agenzia del demanio per l'acquisto dei beni immobili, per la manutenzione, la ristrutturazione, il risanamento e la valorizzazione dei beni del demanio e del patrimonio immobiliare statale, nonché per gli interventi sugli immobili confiscati alla criminalità organizzata. È elemento prioritario di individuazione, nell'ambito dei predetti programmi unitari, la suscettività di valorizzazione dei beni immobili pubblici mediante concessione d'uso o locazione, nonché l'allocazione di funzioni di interesse sociale, culturale, sportivo, ricreativo, per l'istruzione, la promozione delle attività di solidarietà e per il sostegno alle politiche per i giovani, nonché per le pari opportunità ⁽²⁹⁾.

15-ter. [Nell'ambito dei processi di razionalizzazione dell'uso degli immobili pubblici ed al fine di adeguare l'assetto infrastrutturale delle Forze armate alle esigenze derivanti dall'adozione dello strumento professionale, il Ministero della difesa può individuare beni immobili di proprietà dello Stato mantenuti in uso al medesimo Dicastero per finalità istituzionali, suscettibili di permuta di beni e di servizi con gli enti territoriali, con le società a partecipazione pubblica e con i soggetti privati. Le procedure di permuta sono effettuate dal Ministero della difesa, d'intesa con l'Agenzia del demanio, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile ⁽³⁰⁾] ⁽³¹⁾.

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 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, 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 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 acquistare beni immobili ad uso non residenziale per destinarli a finalità istituzionali degli enti stessi ⁽³²⁾.

17-bis. Il medesimo divieto di cui al terzo periodo del comma 17 non si applica agli enti pubblici territoriali che intendono acquistare unità immobiliari residenziali poste in vendita ai sensi dell'articolo 3 che risultano libere ovvero per le quali non sia stato esercitato il diritto di opzione da parte dei conduttori che si trovano nelle condizioni di disagio economico di cui al comma 4, ai fini dell'assegnazione delle unità immobiliari ai predetti soggetti. Ai fini dell'acquisto di immobili di cui al comma 1, le regioni, i comuni e gli altri enti pubblici territoriali possono costituire società per azioni, anche con la partecipazione di azionisti privati individuati tramite procedura di evidenza pubblica ⁽³³⁾.

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

beneficiarie del trasferimento la garanzia di un valore minimo dei beni ad esse trasferiti e dei canoni di affitto o locazione ⁽³⁴⁾.

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 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 agli affittuari o 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 ⁽³⁵⁾.

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 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 purché le stesse rappresentino almeno l'80 per cento delle unità residenziali complessive dell'immobile, al netto di quelle libere ⁽³⁶⁾ ⁽³⁷⁾ ⁽³⁸⁾.

(14) Comma così modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410. In attuazione di quanto disposto dal presente comma, vedi il D.M. 30 novembre 2001, il D.M. 18 dicembre 2001, i due D.M. 21 novembre 2002 e il D.M. 21 maggio 2009.

(15) Comma così modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410.

(16) Comma così modificato dal comma 1 dell'art. 26, D.L. 30 settembre 2003, n. 269. Vedi, anche, il comma 11-quinquies dello stesso articolo 26, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.

(17) Comma aggiunto dal comma 2 dell'art. 26, D.L. 30 settembre 2003, n. 269.

(18) Comma così modificato prima dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410, poi dall'art. 26, comma 2-bis, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione, ed infine dall'art. 1, comma 4-bis, D.L. 23 febbraio 2004, n. 41, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione. Vedi, anche, il comma 4-ter del citato articolo 1.

(19) Comma così modificato prima dal comma 4-bis dell'art. 9, D.L. 15 aprile 2002, n. 63 nel testo integrato dalla relativa legge di conversione e poi dal comma 3 dell'art. 26 e dal comma 1-bis dell'art. 28, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.

(20) Comma così modificato dall'art. 28, comma 1-bis, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione. Vedi, anche, l'art. 26, comma 11-quinquies, dello stesso decreto.

(21) Comma così modificato dall'art. 28, comma 1-bis, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.

(22) Comma aggiunto dal comma 4-bis dell'art. 9, D.L. 15 aprile 2002, n. 63 nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.

(23) Comma così modificato dal comma 4 dell'art. 26 e dall'art. 28, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, come modificato dalla relativa legge di conversione.

(24) Comma così modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410.

(25) Comma così modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410.

(26) Comma così modificato prima dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410 e poi dai commi 5 e 6 dell'art. 26, D.L. 30 settembre 2003, n. 269. Con D.M. 31 luglio 2002 (Gazz. Uff. 14 agosto 2002, n. 190), corretto dal Comunicato 30 aprile 2007 (Gazz. Uff. 30 aprile 2007, n. 99), con D.M. 1° aprile 2003 (Gazz. Uff. 14 aprile 2003, n. 87), con D.M. 7 gennaio 2004 (Gazz. Uff. 19 marzo 2004, n. 66), con D.M. 16 settembre 2004 (Gazz. Uff. 27 settembre 2004, n. 227), con D.M. 16 settembre 2005 (Gazz. Uff. 23 settembre 2005, n. 222), corretto dal Comunicato 4 ottobre 2005 (Gazz. Uff. 4 ottobre 2005, n. 231) e con D.M. 13 aprile 2007 (Gazz. Uff. 11 maggio 2007, n. 108), sono stati individuati gli immobili di pregio di cui al presente comma. Il D.M. 14 maggio 2004 (Gazz. Uff. 28 maggio 2004, n. 124) ha decretato l'accoglimento dell'istanza di sospensione cautelare, riguardante il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, proposto da Giuseppe Morali, per l'annullamento, previa sospensiva, del D.M. 1° aprile 2003 e del D.M. 31 luglio 2002, in materia di identificazione degli immobili di pregio.

(27) Comma così modificato prima dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410 e poi dal comma 7 dell'art. 26, D.L. 30 settembre 2003, n. 269.

(28) Vedi, anche, il comma 13 dell'art. 27 e il comma 1-bis dell'art. 29, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.

(29) Comma aggiunto dal comma 262 dell'art. 1, L. 27 dicembre 2006, n. 296.

(30) Comma aggiunto dal comma 262 dell'art. 1, L. 27 dicembre 2006, n. 296 e poi così modificato dal comma 2 dell'art. 14-bis, D.L. 25 giugno 2008, n. 112, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.

(31) Comma abrogato l'art. 2268, comma 1, n. 1001), D.Lgs. 15 marzo 2010, n. 66, a decorrere dal 9 ottobre 2010, ai sensi di quanto disposto dall'art. 2272, comma 1 del medesimo D.Lgs. n. 66/2010.

(32) Comma così modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410. Vedi, anche, il comma 13 dell'art. 27 e il comma 1-bis dell'art. 29, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.

(33) Comma aggiunto dal comma 8 dell'art. 26, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, come modificato dalla relativa legge di conversione.

(34) Comma così modificato prima dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410 e poi dall'art. 28, comma 1-bis, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione. Per l'interpretazione autentica del presente comma, vedi l'art. 11-quinquies, D.L. 30 settembre 2005, n. 203, aggiunto dalla relativa legge di conversione.

(35) Comma così modificato prima dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410 e poi dall'art. 28, comma 1-bis, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione. Per l'interpretazione autentica del presente comma, vedi l'art. 11-quinquies, D.L. 30 settembre 2005, n. 203, aggiunto dalla relativa legge di conversione.

(36) Comma prima sostituito dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410 e poi così modificato dal comma 9 dell'art. 26, D.L. 30 settembre 2003, n. 269 e dal comma 134 dell'art. 3, L. 24 dicembre 2003, n. 350. Vedi, anche, il D.L. 23 febbraio 2004, n. 41.

(37) Vedi, anche, l'art. 7-bis, D.L. 30 settembre 2005, n. 203, aggiunto dalla relativa legge di conversione. Il presente articolo era stato modificato, con l'aggiunta del comma 17-bis, dall'art. 5, D.L. 25 gennaio 2002, n. 4, non convertito in legge e, con l'aggiunta dei commi 15-bis, 15-ter e 15-quater, dall'art. 2, D.L. 9 maggio 2003, n. 102, non convertito in legge.

(38) La Corte costituzionale, con ordinanza 13 - 15 gennaio 2003, n. 2 (Gazz. Uff. 22 gennaio 2003, n. 3, 1ª Serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale dell'art. 3, D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito, con modificazioni, in legge 23 novembre 2001, n. 410, sollevata in riferimento agli artt. 3 e 47, secondo comma, della Costituzione.

3-bis. Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione.

1. I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni ⁽³⁹⁾.

2. Il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio può convocare una o più conferenze di servizi o promuovere accordi di programma per sottoporre all'approvazione iniziative per la valorizzazione degli immobili di cui al presente articolo ⁽⁴⁰⁾.

3. Ai Comuni interessati dal procedimento di cui al comma 2 è rimessa, per l'intera durata della concessione o della locazione, un'aliquota pari al 10 per cento del relativo canone. Qualora espressamente previsto dal bando di gara, ai Comuni è, altresì, riconosciuta una somma non inferiore al 50 per cento e non superiore al 100 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e delle relative leggi regionali, per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione e riconversione. Tale importo è corrisposto dal concessionario o dal locatario all'atto del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio ⁽⁴¹⁾.

4. Le concessioni e le locazioni di cui al presente articolo sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.

4-bis. Al termine del periodo di tempo previsto dalle concessioni e locazioni di cui al presente articolo, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni riconosce al locatario/concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato ⁽⁴²⁾.

5. I criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni di cui al presente articolo sono contenuti nei bandi predisposti dall'Agenzia del Demanio, prevedendo espressamente:

a. il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario, nei casi di revoca della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche o di recesso dal contratto di locazione nei casi previsti dal contratto;

b. la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di subconcedere le attività economiche o di servizio di cui al precedente comma 1. Alle concessioni disciplinate dal presente articolo non si applica, pertanto, il divieto di cui all'articolo 5, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 296 del 13 settembre 2005 ⁽⁴³⁾.

6. Per il perseguimento delle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni di cui al presente articolo, i beni medesimi possono essere affidati a terzi ai sensi dell'articolo 143 del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, in quanto compatibile ⁽⁴⁴⁾.

(39) Comma così modificato dalla lettera a) del comma 14 dell'art. 3, D.L. 6 luglio 2012, n. 95.

(40) Comma così modificato dalla lettera b) del comma 14 dell'art. 3, D.L. 6 luglio 2012, n. 95.

(41) Comma così sostituito dalla lettera c) del comma 14 dell'art. 3, D.L. 6 luglio 2012, n. 95.

(42) Comma aggiunto dal comma 308 dell'art. 1, L. 24 dicembre 2012, n. 228, a decorrere dal 1° gennaio 2013, ai sensi di quanto disposto dall'art. 1, comma 561, della medesima legge n. 228/2012.

(43) Comma così sostituito dalla lettera d) del comma 14 dell'art. 3, D.L. 6 luglio 2012, n. 95.

(44) Articolo aggiunto dal comma 259 dell'art. 1, L. 27 dicembre 2006, n. 296. Vedi, anche, l'art. 58, comma 6, D.L. 25 giugno 2008, n. 112.

3-ter. Processo di valorizzazione degli immobili pubblici.

1. L'attività dei Comuni, Città metropolitane, Province, Regioni e dello Stato, anche ai fini dell'attuazione del presente articolo, si ispira ai principi di cooperazione istituzionale e di copianificazione, in base ai quali essi agiscono mediante intese e accordi procedurali,

prevedendo, tra l'altro, l'istituzione di sedi stabili di concertazione al fine di perseguire il coordinamento, l'armonizzazione, la coerenza e la riduzione dei tempi delle procedure di pianificazione del territorio.

2. Al fine di contribuire alla stabilizzazione finanziaria, nonché per promuovere iniziative volte allo sviluppo economico e alla coesione sociale e per garantire la stabilità del Paese, il Presidente della Giunta regionale, d'intesa con la Provincia e i comuni interessati, promuove, anche tramite la sottoscrizione di uno o più protocolli d'intesa ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, la formazione di «programmi unitari di valorizzazione territoriale» per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili di proprietà della Regione stessa, della Provincia e dei comuni e di ogni soggetto pubblico, anche statale, proprietario, detentore o gestore di immobili pubblici, nonché degli immobili oggetto di procedure di valorizzazione di cui al decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85. Nel caso in cui tali programmi unitari di valorizzazione territoriale non coinvolgano più Enti territoriali, il potere d'impulso può essere assunto dall'Organo di governo di detti Enti. Qualora tali programmi unitari di valorizzazione siano riferiti ad immobili di proprietà dello Stato o in uso alle Amministrazioni centrali dello Stato, il potere d'impulso è assunto, ai sensi del comma 15 dell'articolo 3 del presente decreto, dal Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, concordando le modalità di attuazione e i reciproci impegni con il Ministero utilizzatore.

3. Nel rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza di cui all'articolo 118 della Costituzione, nonché di leale collaborazione tra le istituzioni, lo Stato partecipa ai programmi di cui al comma 2 coinvolgendo, a tal fine, tutte le Amministrazioni statali competenti, con particolare riguardo alle tutele differenziate ove presenti negli immobili coinvolti nei predetti programmi, per consentire la conclusione dei processi di valorizzazione di cui al presente articolo.

4. Per l'attuazione delle norme contenute nel presente articolo il Ministero dell'economia e finanze - Agenzia del demanio e le strutture tecniche della Regione e degli enti locali interessati possono individuare, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, le azioni, gli strumenti, le risorse, con particolare riguardo a quelle potenzialmente derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, che saranno oggetto di sviluppo nell'ambito dei programmi unitari di valorizzazione territoriale, eventualmente costituendo una struttura unica di attuazione del programma, anche nelle forme di cui all'articolo 33-bis del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111.

5. I programmi unitari di valorizzazione territoriale sono finalizzati ad avviare, attuare e concludere, in tempi certi, autodeterminati dalle Amministrazioni partecipanti, nel rispetto dei limiti e dei principi generali di cui al presente articolo, un processo di valorizzazione unico dei predetti immobili in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale e con la programmazione economica che possa costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo sostenibile locale, nonché per incrementare le dotazioni di servizi pubblici locali e di quelle relative all'abitare. Restano esclusi dai programmi unitari di valorizzazione territoriale disciplinati dal presente articolo, i beni già inseriti in programmi di valorizzazione di cui decreto ministeriale richiamato al comma 5-bis dell'articolo 5 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, nonché di alienazione e permuta già avviati e quelli per i quali, alla data di entrata in vigore del presente articolo, risultano sottoscritti accordi tra Amministrazioni pubbliche, a meno che i soggetti sottoscrittori concordino congiuntamente per l'applicazione della presente disciplina.

6. Qualora sia necessario riconfigurare gli strumenti territoriali e urbanistici per dare attuazione ai programmi di valorizzazione di cui al comma 2, il Presidente della Giunta regionale, ovvero l'Organo di governo preposto, promuove la sottoscrizione di un accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, nonché in base alla relativa legge regionale di regolamentazione della volontà dei soggetti esponenziali del territorio di procedere alla variazione di detti strumenti di pianificazione, al quale partecipano tutti i soggetti, anche in qualità di mandatari da parte degli enti proprietari, che sono interessati all'attuazione del programma.

7. Nell'ambito dell'accordo di programma di cui al comma 6, può essere attribuita agli enti locali interessati dal procedimento una quota compresa tra il 5% e il 15% del ricavato della vendita degli immobili valorizzati se di proprietà dello Stato da corrispondersi a richiesta dell'ente locale interessato, in tutto o in parte, anche come quota parte dei beni oggetto del processo di valorizzazione. Qualora tali immobili, ai fini di una loro valorizzazione, siano oggetto di concessione o locazione onerosa, all'Amministrazione comunale è riconosciuta una somma non inferiore al 50% e non superiore al 100% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e delle relative leggi regionali per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione e riconversione, che il concessionario o il locatario corrisponde all'atto del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio. La regolamentazione per l'attribuzione di tali importi è definita nell'accordo stesso, in modo commisurato alla complessità dell'intervento e alla riduzione dei tempi del procedimento e tali importi sono finalizzati all'applicazione dei commi da 138 a 150 dell'articolo 1 della legge 13 dicembre 2010, n. 220. I suddetti importi sono versati all'Ente territoriale direttamente al momento dell'alienazione degli immobili valorizzati.

8. L'accordo deve essere concluso entro il termine perentorio di 120 giorni dalla data della sua promozione. Le Regioni possono disciplinare eventuali ulteriori modalità di conclusione del predetto accordo di programma, anche ai fini della celere approvazione della variante agli strumenti di pianificazione urbanistica e dei relativi effetti, della riduzione dei termini e delle semplificazioni procedurali che i soggetti partecipanti si impegnano ad attuare, al fine di accelerare le procedure, delle modalità di superamento delle criticità, anche tramite l'adozione di forme di esercizio dei poteri sostitutivi previste dal decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, nonché ogni altra modalità di definizione del procedimento utile a garantire il rispetto del termine di 120 giorni anzidetto. Qualora l'accordo non sia concluso entro il termine di 120 giorni sono attivate dal Presidente della Giunta regionale le procedure di cui al comma 7 dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, che si devono concludere entro i successivi 60 giorni, acquisendo motivate proposte di adeguamento o richieste di prescrizioni da parte delle Amministrazioni partecipanti al programma unitario di valorizzazione territoriale. Il programma unitario di valorizzazione territoriale, integrato dalle modifiche relative alle suddette proposte di adeguamento e prescrizioni viene ripresentato nell'ambito del procedimento di conclusione dell'accordo di programma. La ratifica dell'accordo di programma da parte dell'Amministrazione comunale, ove ne ricorrano le condizioni, può assumere l'efficacia di cui al comma 2 dell'articolo 22 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

9. Il Presidente della Giunta Regionale, le Province e i comuni, ovvero l'Amministrazione promuovente per l'attuazione dei processi di valorizzazione di cui al comma 2, possono concludere uno o più accordi di cooperazione con il Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dei commi 4 e 5 dell'articolo 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, anche per supportare la formazione del programma unitario di valorizzazione territoriale, identificando gli elementi vincolanti per la trasformazione dei beni immobili, in coerenza con la sostenibilità economica-finanziaria e attuativa del programma stesso.

10. Gli organi periferici dello Stato, preposti alla valutazione delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale si esprimono nell'ambito dell'accordo di cui al comma 6, unificando tutti i procedimenti previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Qualora tale espressione non avvenga entro i termini stabiliti nell'accordo di programma, il Ministro per i beni e le attività culturali può avocare a sé la determinazione, assegnando alle proprie strutture centrali un termine non superiore a 30 giorni per l'emanazione dei pareri, resi ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, anche proponendo eventuali adeguamenti o prescrizioni per l'attuazione del programma unitario di valorizzazione territoriale. Analoga facoltà è riservata al Ministro per l'ambiente, per la tutela del territorio e del mare, per i profili di sua competenza.

11. Per le finalità di cui al presente articolo, è possibile avvalersi di quanto previsto negli articoli 33 e 33-bis del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 convertito, con modificazioni, dalla

legge 15 luglio 2011, n. 111 e delle procedure di cui all'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Per il finanziamento degli studi di fattibilità e delle azioni di supporto dei programmi unitari di valorizzazione territoriale, l'Agenzia del demanio, anche in cofinanziamento con la Regione, le Province e i comuni, può provvedere a valere sui propri utili di gestione ovvero sul capitolo relativo alle somme da attribuire all'Agenzia del demanio per l'acquisto dei beni immobili, per la manutenzione, la ristrutturazione, il risanamento e la valorizzazione dei beni del demanio e del patrimonio immobiliare statale, nonché per gli interventi sugli immobili confiscati alla criminalità organizzata.

12. In deroga a quanto previsto all'ultimo periodo del comma 2, per la valorizzazione degli immobili in uso al Ministero della difesa, lo stesso Ministro, previa intesa con il Presidente della Giunta regionale o il Presidente della Provincia, nonché con gli Organi di governo dei comuni provvede alla individuazione delle ipotesi di destinazioni d'uso da attribuire agli immobili stessi, in coerenza con quanto previsto dagli strumenti territoriali e urbanistici. Qualora gli stessi strumenti debbano essere oggetto di riconformazione, il Presidente della Giunta regionale o il Presidente della Provincia promuove un accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, anche ai sensi della relativa legislazione regionale applicabile. A tale accordo di programma possono essere applicate le procedure di cui al presente articolo.

13. Per garantire la conservazione, il recupero e il riutilizzo degli immobili non necessari in via temporanea alle finalità di difesa dello Stato è consentito, previa intesa con il Comune e con l'Agenzia del demanio, per quanto di sua competenza, l'utilizzo dello strumento della concessione di valorizzazione di cui all'articolo 3-bis. L'utilizzo deve avvenire nel rispetto delle volumetrie esistenti, anche attraverso interventi di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e delle relative leggi regionali e possono, eventualmente, essere monetizzati gli oneri di urbanizzazione. Oltre alla corresponsione della somma prevista nel predetto articolo 3-bis, è rimessa al Comune, per la durata della concessione stessa, un'aliquota del 10 per cento del canone relativo. Il concessionario, ove richiesto, è obbligato al ripristino dello stato dei luoghi al termine del periodo di concessione o di locazione. Nell'ambito degli interventi previsti per la concessione dell'immobile possono essere concordati con l'Amministrazione comunale l'eventuale esecuzione di opere di riqualificazione degli immobili per consentire parziali usi pubblici dei beni stessi, nonché le modalità per il rilascio delle licenze di esercizio delle attività previste e delle eventuali ulteriori autorizzazioni amministrative ⁽⁴⁵⁾.

(45) Articolo aggiunto dal comma 2 dell'art. 27, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, come modificato dalla legge di conversione 22 dicembre 2011, n. 214.

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 o trasferendo 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 ⁽⁴⁶⁾.

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.

2-bis. I crediti per finanziamenti o rifinanziamenti concessi, dalle banche o dalla Cassa di Risparmio di Roma e prestiti spa, ai fondi di cui al comma 1 godono di privilegio speciale sugli immobili conferiti o trasferiti al fondo e sono preferiti ad ogni altro credito anche ipotecario acceso successivamente. I decreti di cui al comma 1 possono prevedere la misura in cui i canoni delle locazioni e gli altri proventi derivanti dallo sfruttamento degli immobili conferiti o trasferiti al

fondo siano destinati prioritariamente al rimborso dei finanziamenti e rifinanziamenti e siano indisponibili fino al completo soddisfacimento degli stessi ⁽⁴⁷⁾.

2-ter. Gli immobili in uso governativo, conferiti o trasferiti ai sensi del comma 1, sono concessi in locazione all'Agenzia del demanio, che li assegna ai soggetti che li hanno in uso, per periodi di durata fino a nove anni rinnovabili, secondo i canoni e le altre condizioni fissate dal Ministero dell'economia e delle finanze sulla base di parametri di mercato. I contratti di locazione possono prevedere la rinuncia al diritto di cui all'ultimo comma dell'articolo 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Il fondo previsto dal comma 1, quinto periodo, dell'articolo 29 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, può essere incrementato anche con quota parte delle entrate derivanti dal presente articolo ⁽⁴⁸⁾.

2-quater. Si applicano il comma 1, quinto e nono periodo, ed il comma 1-bis dell'articolo 29 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 ⁽⁴⁹⁾.

2-quinquies. Le operazioni di provvista e finanziamento connesse agli apporti e ai trasferimenti di cui al comma 1, nonché quelle relative a strumenti finanziari derivati, e tutti i provvedimenti, atti, contratti, trasferimenti, prestazioni e formalità inerenti ai predetti apporti, trasferimenti e finanziamenti, alla loro esecuzione, modificazione ed estinzione, alle garanzie di qualunque tipo da chiunque e in qualsiasi momento prestate e alle loro eventuali surroghe, sostituzioni, postergazioni, frazionamenti e cancellazioni anche parziali, ivi incluse le cessioni di credito stipulate in relazione a tali operazioni e le cessioni anche parziali dei crediti e dei contratti ad esse relativi, sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto ^{(50) (51)}.

(46) Comma così modificato dall'art. 4, D.L. 12 luglio 2004, n. 168. In attuazione di quanto disposto dal presente comma vedi il D.M. 9 giugno 2004, il D.M. 20 ottobre 2004, il D.M. 15 dicembre 2004, tre D.M. 23 dicembre 2004, il D.M. 24 dicembre 2004, il D.M. 29 dicembre 2005, il D.M. 26 aprile 2007 e il D.M. 28 novembre 2008. Vedi, anche, il D.M. 16 settembre 2005, n. 98271 e i commi 2 e 8-ter dell'art. 33, D.L. 6 luglio 2011, n. 98, come modificato dalla lettera g) del comma 1 dell'art. 2, D.L. 27 giugno 2012, n. 87, non convertito in legge, e dalla lettera g) del comma 1 dell'art. 23-ter, D.L. 6 luglio 2012, n. 95, aggiunto dalla legge di conversione 7 agosto 2012, n. 135. Con D.M. 18 giugno 2007 (Gazz. Uff. 22 giugno 2007, n. 143) è stato individuato il perimetro afferente ventiquattro immobili, già proprietari del Fondo immobili pubblici, e da esso venduti a Terzi acquirenti. Con D.Dirett. 9 giugno 2008 (Gazz. Uff. 17 giugno 2008, n. 140) è stato individuato il perimetro afferente 100 immobili, già di proprietà del Fondo Immobili Pubblici, di cui 40, oggetto di vendita a Terzi Aquirenti.

(47) Comma aggiunto dall'art. 4, D.L. 12 luglio 2004, n. 168, come modificato dalla relativa legge di conversione.

(48) Comma aggiunto dall'art. 4, D.L. 12 luglio 2004, n. 168. Vedi, anche, il comma 276 dell'art. 1, L. 30 dicembre 2004, n. 311.

(49) Comma aggiunto dall'art. 4, D.L. 12 luglio 2004, n. 168.

(50) Comma aggiunto dall'art. 4, D.L. 12 luglio 2004, n. 168.

(51) Vedi, anche, l'art. 2, comma 4-decies, D.L. 14 marzo 2005, n. 35, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.

Capo II

Disciplina dei fondi comuni d'investimento immobiliare

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 monte»; sono aggiunte le seguenti: «il patrimonio del fondo, sia aperto che chiuso, può essere raccolto mediante una o più emissioni di quote;» ⁽⁵²⁾.

1-bis. ... ⁽⁵³⁾.

1-ter. ... ⁽⁵⁴⁾.

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 ⁽⁵⁵⁾.

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 ⁽⁵⁶⁾.

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.

(52) Comma così sostituito dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410.

(53) Il presente comma, aggiunto dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410, aggiunge la lettera d-bis) al comma 1 dell'art. 37, D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

(54) Il presente comma, aggiunto dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410, sostituisce, con le lettere b) e b-bis), l'originaria lettera b) del comma 2 dell'art. 37, D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

(55) Comma così sostituito dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410.

(56) Comma così modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410.

6. Regime tributario del fondo ai fini delle imposte sui redditi ⁽⁵⁷⁾.

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, e quella di cui all'articolo 26-quinquies 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 ⁽⁵⁸⁾.

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 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] ⁽⁵⁹⁾.

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] ⁽⁶⁰⁾.

3-bis. Alle cessioni ed ai conferimenti ai fondi di investimento immobiliare istituiti ai sensi degli articoli 37 del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, si applica l'articolo 37-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600. Ai conferimenti di beni ai medesimi fondi non si applicano, in ogni caso, le disposizioni del decreto legislativo 8 ottobre 1997, n. 358 ⁽⁶¹⁾.

(57) Vedi, anche, i commi 3 e 3-bis dell'art. 32, D.L. 31 maggio 2010, n. 78 come modificato dalla lettera b) del comma 9 dell'art. 8, D.L. 13 maggio 2011, n. 70.

(58) Comma così modificato prima dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410, poi dal comma 67 dell'art. 2, D.L. 29 dicembre 2010, n. 225, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione, con effetto dal 1° luglio 2011 ai sensi di quanto disposto dal comma 69 del citato articolo 2, e infine, dal comma 20 dell'art. 2, D.L. 13 agosto 2011, n. 138, con effetto dal 1° gennaio 2012 ai sensi del comma 24 dell'art. 2 del citato D.L. 138/2011.

(59) Comma prima modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410 e poi abrogato dall'art. 41-bis, comma 8, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione, con la decorrenza indicata nel comma 10 dello stesso articolo 41-bis.

(60) Comma prima modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410 e poi abrogato dall'art. 41-bis, comma 8, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione, con la decorrenza indicata nel comma 10 dello stesso articolo 41-bis.

(61) Comma aggiunto dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410 e poi così sostituito dall'art. 9, D.L. 15 aprile 2002, n. 63 nel testo modificato dalla relativa legge di conversione.

7. Regime tributario dei partecipanti ⁽⁶²⁾.

1. Sui proventi di cui all'articolo 41, comma 1, lettera g), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, derivanti dalla partecipazione a fondi comuni d'investimento immobiliare di cui all'articolo 6, comma 1, la società di gestione del risparmio opera una ritenuta del 20 per cento. La ritenuta si applica sull'ammontare dei proventi riferibili a ciascuna quota risultanti dai rendiconti 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, distribuiti in costanza di partecipazione nonché sulla differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo di sottoscrizione o acquisto. Il costo di sottoscrizione o acquisto è documentato dal partecipante. In mancanza della documentazione il costo è documentato con una dichiarazione sostitutiva ⁽⁶³⁾.

2. La ritenuta di cui al comma 1 è applicata a titolo d'acconto nei confronti di: a) imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale; b) società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate; società ed enti indicati nelle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 87 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e stabili organizzazioni nel territorio dello Stato delle società e degli enti di cui alla lettera d) del predetto articolo. Nei confronti di tutti gli altri soggetti, compresi quelli esenti o esclusi da imposta sul reddito delle società, la ritenuta è applicata a titolo d'imposta. La ritenuta non è operata sui proventi percepiti dalle forme di previdenza complementare di cui al decreto legislativo 21 aprile 1993, n. 124, e dagli organismi d'investimento collettivo del risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

2-bis. Qualora le quote dei fondi comuni di investimento immobiliare di cui all'articolo 6, comma 1, siano immesse in un sistema di deposito accentrato gestito da una società autorizzata ai sensi dell'articolo 80 del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, la ritenuta di cui al comma 1 è applicata, alle medesime condizioni di cui ai commi precedenti, dai soggetti residenti presso i quali le quote sono state depositate, direttamente o indirettamente aderenti al suddetto sistema di deposito accentrato nonché dai soggetti non residenti aderenti a detto sistema di deposito accentrato ovvero a sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al medesimo sistema ⁽⁶⁴⁾.

2-ter. I soggetti non residenti di cui al comma 2-bis nominano quale loro rappresentante fiscale in Italia una banca o una società di intermediazione mobiliare residente nel territorio dello Stato, una stabile organizzazione in Italia di banche o di imprese di investimento non residenti, ovvero una società di gestione accentrata di strumenti finanziari autorizzata ai sensi dell'articolo 80 del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. Il rappresentante fiscale risponde dell'adempimento dei propri compiti negli stessi termini e con le stesse responsabilità previste per i soggetti di cui al comma 2-bis, residenti in Italia e provvede a:

a) versare la ritenuta di cui al comma 1;

b) fornire, entro quindici giorni dalla richiesta dell'Amministrazione finanziaria, ogni notizia o documento utile per comprovare il corretto assolvimento degli obblighi riguardanti la suddetta ritenuta ⁽⁶⁵⁾.

3. La ritenuta non si applica sui proventi percepiti da fondi pensione e organismi di investimento collettivo del risparmio esteri, sempreché istituiti in Stati o territori inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale emanato ai sensi dell'articolo 168-bis del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, nonché su quelli percepiti da enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia e da banche centrali o organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato ⁽⁶⁶⁾.

3-bis. Per i proventi di cui al comma 1 spettanti a soggetti residenti in Stati con i quali siano in vigore convenzioni per evitare la doppia imposizione sul reddito, ai fini dell'applicazione della ritenuta nella misura prevista dalla convenzione, i sostituti d'imposta di cui ai commi precedenti acquisiscono:

a) una dichiarazione del soggetto non residente effettivo beneficiario dei proventi, dalla quale risultino i dati identificativi del soggetto medesimo, la sussistenza di tutte le condizioni alle quali è subordinata l'applicazione del regime convenzionale, e gli eventuali elementi necessari a determinare la misura dell'aliquota applicabile ai sensi della convenzione;

b) un'attestazione dell'autorità fiscale competente dello Stato ove l'effettivo beneficiario dei proventi ha la residenza, dalla quale risulti la residenza nello Stato medesimo ai sensi della convenzione. L'attestazione produce effetti fino al 31 marzo dell'anno successivo a quello di presentazione ⁽⁶⁷⁾.

(62) Articolo così sostituito dall'art. 41-bis, comma 9, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione, con la decorrenza indicata nel comma 11 dello stesso articolo 41-bis. Vedi, anche, il comma 5-bis dell'art. 32, D.L. 31 maggio 2010, n. 78, aggiunto dalla relativa legge di conversione.

(63) Comma così modificato dall'art. 82, comma 21, D.L. 25 giugno 2008, n. 112. Vedi, anche, il comma 21-bis dello stesso art. 82, aggiunto dalla relativa legge di conversione.

(64) Comma aggiunto dal comma 481 dell'art. 1, L. 23 dicembre 2005, n. 266.

(65) Comma aggiunto dal comma 481 dell'art. 1, L. 23 dicembre 2005, n. 266.

(67) Gli attuali commi 3 e 3-bis così sostituiscono l'originario comma 3 ai sensi di quanto disposto dal comma 7 dell'art. 32, D.L. 31 maggio 2010, n. 78, come sostituito dalla relativa legge di conversione. Vedi, anche, il comma 7-bis del citato art. 32.

(66) Il presente comma, già abrogato dal comma 7 dell'art. 32, D.L. 31 maggio 2010, n. 78 è stato così sostituito, con gli attuali commi 3 e 3-bis, dallo stesso comma 7 dell'art. 32, come sostituito dalla relativa legge di conversione. Vedi, anche, il comma 7-bis del medesimo art. 32.

8. Regime tributario del fondo ai fini IVA ⁽⁶⁸⁾.

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.

1-bis. Gli apporti ai fondi immobiliari chiusi disciplinati dall'articolo 37 del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni, e dall'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, e successive modificazioni, costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto, si considerano compresi, agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto, tra le operazioni di cui all'articolo 2, terzo comma, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni, nonché, agli effetti delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, fra gli atti previsti nell'articolo 4, comma 1, lettera a), numero 3), della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, nell'articolo 10, comma 2, del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale, di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, e successive modificazioni, e nell'articolo 4 della tariffa allegata al citato testo unico di cui al decreto legislativo n. 347 del 1990. La disposizione recata dal presente comma ha effetto dal 1° gennaio 2004 ⁽⁶⁹⁾.

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 L. 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.

(68) Vedi, anche, i commi 3 e 3-bis dell'art. 32, D.L. 31 maggio 2010, n. 78 come modificato dalla lettera b) del comma 9 dell'art. 8, D.L. 13 maggio 2011, n. 70.

(69) Comma aggiunto dall'art. 3, comma 122, L. 24 dicembre 2003, n. 350 e poi così sostituito dall'art. 3-quater, D.L. 3 agosto 2004, n. 220, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione. Sui limiti di applicabilità delle disposizioni del presente comma vedi il comma 11 dell'art. 38, D.L. 31 maggio 2010, n. 78.

9. Disposizioni di coordinamento ⁽⁷⁰⁾.

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 del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e dall'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86 ⁽⁷¹⁾.

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 abrogata ⁽⁷²⁾.

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 del presente decreto ⁽⁷³⁾.

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.

(70) Vedi, anche, i commi 3 e 3-bis dell'art. 32, D.L. 31 maggio 2010, n. 78 come modificato dalla lettera b) del comma 9 dell'art. 8, D.L. 13 maggio 2011, n. 70.

(71) Comma così modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410.

(72) Comma così modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410.

(73) Comma così modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410.

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.

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.

Data di aggiornamento: 06/05/2013 - Il testo di questo provvedimento non riveste carattere di ufficialità e non è sostitutivo in alcun modo della pubblicazione ufficiale cartacea. Tale testo è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 224 del 26/09/2001