

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 4843

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**MOFFA, ANGELI, BARANI, BECCALOSSI, BONINO, CALEARO  
CIMAN, CATONE, CAZZOLA, CESARIO, COLUCCI, D'ANNA, DE  
CORATO, DI CAGNO ABBRESCIA, DI VIRGILIO, DIMA, DIVELLA,  
ANTONINO FOTI, FUCCI, GALATI, GIANNI, GOLFO, LEHNER,  
MARINELLO, NASTRI, NIZZI, MARIO PEPE (MISTO-R-A), POLI-  
DORI, PUGLIESE, RAZZI, RUVOLO, SCANDROGLIO, STASI, TOR-  
RISI, VIGNALI, ZACCHERA**

Disposizioni per la riduzione del debito e per la promozione degli investimenti e dello sviluppo mediante la dismissione del patrimonio immobiliare pubblico

*Presentata il 14 dicembre 2011*

ONOREVOLI COLLEGHI! — Con l'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, sono state dettate disposizioni in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico attraverso l'istituzione di fondi d'investimento immobiliare chiusi. In particolare è previsto che ai fondi di investimento immobiliare promossi da regioni, province e comuni possono essere apportati beni immobili a fronte dell'emissione di quote del fondo medesimo. Tali apporti devono av-

venire sulla base di progetti di utilizzo o di valorizzazione approvati con delibera dell'organo di autogoverno dell'ente, previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica per la selezione della società di gestione del risparmio.

Il comma 8-bis del citato articolo 33 del decreto-legge n. 98 del 2011, introdotto dall'articolo 6 della legge 12 novembre 2011, n. 183, ha altresì previsto che i fondi istituiti dalla società di gestione del risparmio del Ministero dell'economia e delle finanze possono acquistare immobili ad

uso di ufficio di proprietà degli enti territoriali, nonché altri immobili di proprietà dei medesimi enti per i quali sia stato completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistica, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.

Come si può facilmente intuire, la procedura delineata mette in moto una serie di attività che rinviano nel tempo l'effettiva vendita degli immobili, nel presupposto che tali attività procureranno un sensibile aumento di valore dei beni stessi.

Pur riconoscendo l'opportunità di procedere alle variazioni delle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti e *in itinere* per immettere immobili sul mercato con destinazioni d'uso di maggior valore, non si può ignorare che non è sempre possibile procedere in tal senso, sia perché il mercato potrebbe non apprezzare tali destinazioni d'uso come ipotizzate, sia perché, spesso, si tratta di cambiare il tessuto cittadino con non facilmente gestibili riflessi sulla popolazione residente.

A ciò vanno sommati i costi operativi, di consulenze, di interessi, nonché il decorrere del tempo che, come è noto, ha anch'esso un costo.

Con i tassi di interesse in costante aumento, i costi di tali operazioni appaiono consistenti e probabilmente tali da vanificare ogni vantaggio per l'ente che conferisce il bene.

Al momento non esiste uno studio sui risultati conseguiti dalle cosiddette valorizzazioni con cambio di destinazione d'uso realizzate in Italia, che evidenzino l'effettivo ricavo e i costi sostenuti.

La presente proposta, che non modifica e non sostituisce la procedura di valorizzazione prevista dal citato articolo 33 del decreto-legge n. 98 del 2011, tende a consentire l'immediata vendita di beni immobili direttamente agli acquirenti finali, ossia a chi è specificamente interessato a un singolo immobile più che a un complesso di beni immobiliari.

Le scelte di seguire la procedura di valorizzazione oppure quella della vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si

trova l'immobile competerà esclusivamente all'organo di autogoverno degli enti.

Per consentire agli enti di disporre subito delle somme necessarie per l'esecuzione di opere pubbliche, la presente proposta di legge dispone la costituzione di una società, cui gli immobili potranno essere ceduti e che contestualmente provvederà a valutarli e a pagare un acconto sul valore stimato.

L'esistenza di un intermediario istituzionale dovrebbe facilitare la disponibilità degli enti a cedere gli immobili, in quanto semplifica le procedure interne e riduce il rischio di contrapposizioni in seno all'organo di autogoverno sul valore degli immobili e sulle modalità delle vendite.

L'acconto ricevuto dagli enti al momento della vendita alla società intermedia sarà prioritariamente destinato ad estinguere i mutui accesi con la società Cassa depositi e prestiti Spa, riducendo in tal modo l'indebitamento degli enti medesimi.

La riduzione dell'indebitamento consentirà agli enti di eseguire nuovi investimenti in opere pubbliche, dando avvio a un ciclo virtuoso di sviluppo diffuso sul territorio.

Con la successiva vendita, i cui tempi sono dettati esclusivamente dalla necessità di una procedura ad evidenza pubblica, verrà corrisposto il saldo pari alla differenza tra il ricavato della vendita e l'acconto corrisposto, detratte le spese sostenute per l'immissione del bene sul mercato e la sua vendita, gli interessi e gli oneri da corrispondere al soggetto finanziatore dell'acconto nonché le eventuali spese necessarie per mettere in sicurezza l'immobile durante lo svolgimento delle operazioni di vendita.

I fondi necessari per il pagamento dell'acconto saranno messi a disposizione dalla società Cassa depositi e prestiti Spa che, con la contestuale estinzione dei mutui accesi, mantiene sostanzialmente invariati i saldi di bilancio.

Il rimborso delle risorse fornite dalla Cassa depositi e prestiti alla società per l'acquisto degli immobili avviene al momento della rivendita degli immobili: l'im-

porto è aumentato nella misura dell'interesse agevolato stabilito in un'apposita convenzione tra la società e la medesima Cassa.

Per contenere i costi di commercializzazione dei beni, è previsto che la « società veicolo » operi attraverso le strutture periferiche dell'Agenzia del demanio, sulla base di un'apposita convenzione. In tal modo la società potrà operare senza disporre di personale dipendente e senza ricorrere a consulenti esterni.

Come è noto, infatti, l'Agenzia del demanio è un ente pubblico economico con una struttura operativa presente in tutte le regioni e con specialistica conoscenza del mercato immobiliare.

Le spese di commercializzazione verranno stabilite con accordo bilaterale tra l'Agenzia del demanio e l'ente venditore in relazione al numero di beni, al valore di mercato stimato e alla maggiore o minore facilità di collocamento dei beni stessi sul mercato.

Come già rilevato, le disposizioni proposte non si sovrappongono alle procedure di valorizzazione e vendita previste dall'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, ma forniscono agli enti pubblici una proce-

dura alternativa per vendere subito gli immobili senza attendere la complessa istituzione dei fondi immobiliari e le valorizzazioni, incassando immediatamente un acconto sufficiente a rimborsare i mutui accesi presso la società Cassa depositi e prestiti Spa, così da poter utilizzare le somme disponibili presso gli stessi enti, che sarebbero altrimenti inutilizzabili in ragione dei vincoli posti dal patto di stabilità interno. È previsto che le somme così rese disponibili siano destinate dagli enti esclusivamente alla realizzazione di infrastrutture e opere pubbliche e per l'attuazione di programmi di sostegno alla crescita economica, nel rispetto dei vincoli derivanti dal medesimo patto di stabilità.

La proposta di legge non si sovrappone nemmeno alle disposizioni introdotte dall'articolo 6, commi da 1 a 5, della legge 12 novembre 2011, n. 183, che riguardano sostanzialmente la cessione, attraverso il cosiddetto *sale and lease-back* (già sperimentato con i fondi denominati FIP e Patrimonio Uno), di immobili statali utilizzati dagli uffici governativi e di altri immobili dello Stato che, sebbene liberi, la Presidenza del Consiglio dei ministri intenda individuare, su proposta del Ministero dell'economia e delle finanze, per il conferimento a fondi immobiliari.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

*(Società per le dismissioni immobiliari).*

1. L'Agenzia del demanio istituisce, entro il 31 dicembre 2011, una società per azioni, che assume la denominazione di « Dismissioni immobiliari Spa », con lo scopo di curare le procedure per l'alienazione di immobili conferiti dagli enti territoriali, dalle aziende sanitarie locali, dalle università e dagli altri enti pubblici.

2. Il capitale sociale della società Dismissioni immobiliari Spa è stabilito in 2.500.000 euro.

3. L'Agenzia del demanio, conservando la maggioranza assoluta nel capitale della società Dismissioni immobiliari Spa, può trasferire, a titolo oneroso, quote di partecipazione nella medesima società ad altre società di cui il Ministero dell'economia e delle finanze detenga direttamente l'intero capitale sociale.

4. La società Dismissioni immobiliari Spa opera secondo gli indirizzi strategici stabiliti dal Ministero dell'economia e delle finanze e recepiti nel contratto di servizio stipulato tra il medesimo Ministero e l'Agenzia del demanio.

5. L'approvazione dello statuto della società Dismissioni immobiliari Spa e la nomina degli organi sociali previsti dallo statuto stesso sono effettuati dalla prima assemblea, che l'Agenzia del demanio convoca entro il 31 dicembre 2011.

6. La società Dismissioni immobiliari Spa opera avvalendosi del personale e delle strutture periferiche dell'Agenzia del demanio, sulla base di apposita convenzione.

7. La pubblicazione della presente legge tiene luogo degli adempimenti in materia di costituzione di società per azioni previsti dalle vigenti disposizioni.

8. Gli atti posti in essere in attuazione del presente articolo per la costituzione della società Dismissioni immobiliari Spa sono esenti da ogni tributo o diritto.

9. All'onere derivante dall'attuazione del presente articolo, pari a 2.500.000 euro, provvede l'Agenzia del demanio con gli utili di bilancio.

#### ART. 2.

*(Procedure di alienazione del patrimonio immobiliare).*

1. La società Dismissioni immobiliari Spa acquista dagli enti indicati nel comma 1 dell'articolo 1 i beni immobili facenti parte del loro patrimonio disponibile o indisponibile ovvero anche del demanio pubblico, per i quali il Ministero per i beni e le attività culturali abbia autorizzato la vendita, allo scopo di collocarli sul mercato e di procedere alla loro rivendita nello stato di fatto e di diritto in cui sono stati acquistati.

2. Il trasferimento dei beni immobili di cui al comma 1 del presente articolo alla società Dismissioni immobiliari Spa è esente dalle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

3. La stima della convenienza dell'acquisto e del valore di trasferimento dei beni è effettuata prudenzialmente dalla società Dismissioni immobiliari Spa, che si avvale delle strutture periferiche dell'Agenzia del Demanio, sulla base di apposita convenzione.

4. Al momento dell'acquisto la società Dismissioni immobiliari Spa versa all'ente venditore un acconto di importo non superiore al 70 per cento del valore degli immobili, determinato ai sensi del comma 3.

5. La società Cassa depositi e prestiti Spa provvede a fornire alla società Dismissioni immobiliari Spa la liquidità necessaria per il pagamento dell'acconto mediante accensione di mutuo a tasso agevolato con contestuale costituzione in pegno dei beni stessi, nel limite massimo di 5 miliardi di euro per l'anno 2012, di 4,5

miliardi di euro per l'anno 2013 e di 3,5 miliardi di euro per l'anno 2014. Le condizioni per la prestazione sono disciplinate da una convenzione stipulata tra le due società di cui al primo periodo.

6. Al momento della rivendita degli immobili sul mercato è corrisposto all'ente venditore il saldo pari alla differenza tra il ricavato della vendita e l'acconto versato, detratti le spese per l'immissione del bene sul mercato, per la sua vendita e per gli interventi di messa in sicurezza eventualmente necessari, nonché gli interessi e gli oneri da corrispondere alla società Cassa depositi e prestiti Spa.

#### ART. 3.

*(Riduzione dell'indebitamento degli enti).*

1. L'acconto ricevuto dagli enti venditori ai sensi dell'articolo 2, comma 4, è destinato prioritariamente, e fino a concorrenza dell'importo medesimo, all'estinzione dei mutui accesi dagli enti medesimi presso la società Cassa depositi e prestiti Spa.

2. La convenzione di cui all'articolo 2, comma 5, stabilisce anche le modalità per l'estinzione dei mutui degli enti territoriali ai sensi del comma 1 del presente articolo.

#### ART. 4.

*(Impiego delle somme rese disponibili da parte degli enti).*

1. Gli enti che si avvalgono delle procedure di cui alla presente legge per l'alienazione degli immobili di loro proprietà possono impiegare le somme rese disponibili a seguito della vendita dei medesimi immobili, nel rispetto dei vincoli previsti dal patto di stabilità interno, esclusivamente per il finanziamento della realizzazione di infrastrutture e opere pubbliche e per l'attuazione di programmi di sostegno alla crescita economica, previamente comunicati al Ministero dell'economia e delle finanze.

PAGINA BIANCA

€ 1,00



\*16PDL0056250\*