

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2471

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**SOLAROLI, CASTAGNOLA, VOZZA, SORIERO, CAMPATELLI,
SILVIO MANTOVANI, LETTIERI**

Norme per l'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile dello Stato, degli enti pubblici territoriali e degli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza ed assistenza sociale

Presentata il 26 marzo 1993

ONOREVOLI COLLEGGHI! — Le condizioni della finanza pubblica italiana impongono ormai che si adottino interventi straordinari: la vendita di parte del patrimonio immobiliare dello Stato e degli enti pubblici territoriali non in uso alla pubblica amministrazione, agli enti pubblici territoriali e agli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza ed assistenza sociale.

Con il provvedimento di finanza straordinaria che qui si propone si intende raggiungere tre obiettivi: a) modifica della composizione del debito pubblico a favore di titoli a lunghissima scadenza; b) riduzione, a parità di entità, della spesa per interessi passivi; c) aumento della redditività del patrimonio degli enti pubblici.

Per quanto riguarda il secondo obiettivo, in questa proposta di legge si propone che il ricavato delle alienazioni, invece che finanziare la spesa pubblica, vada a modificare la composizione temporale del debito pubblico. Si propone infatti che gli enti percettori del ricavato delle alienazioni impieghino tali ricavi per acquistare titoli del debito pubblico di durata non inferiore ai venti anni. Il Tesoro dovrà emettere tali titoli in sostituzione di titoli già esistenti e di breve durata. In questo modo la composizione del debito pubblico comincerà a comprendere titoli a lunghissima scadenza.

Per quanto riguarda il terzo obiettivo, ciò che qui si propone è che i titoli di nuova emissione garantiscano un rendi-

mento reale dell'uno per cento. Poiché questi titoli sono destinati a sostituire titoli esistenti che oggi presentano rendimenti reali assai più elevati, la sostituzione proposta si rifletterà immediatamente sulla spesa per interessi passivi. Ciò comporterà la riduzione del costo reale medio del debito pubblico e, pertanto, il rallentamento della crescita del rapporto tra debito pubblico e prodotto interno lordo.

Il raggiungimento del terzo obiettivo discende da considerazioni relative alla scarsa capacità ed attitudine dello Stato e degli enti pubblici a gestire il proprio patrimonio immobiliare disponibile.

In proposito, a dimostrazione di quanto si è appena affermato, vale la pena ricordare che la relazione presentata alla Presidenza delle due Camere il 5 marzo 1992 dalla Commissione parlamentare per il controllo sull'attività degli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza ed assistenza sociale (Doc. XVI-bis, numero 4) stima in circa 125.000 unità (per un totale di oltre 500.000 vani) il patrimonio immobiliare ad uso abitativo di tali enti. Poiché tale relazione offre informazioni particolarmente dettagliate per ciò che riguarda il patrimonio immobiliare, riportando la superficie per destinazione d'uso (uso diretto, abitativo e commerciale), il relativo valore catastale, il prezzo di acquisto, l'indice di rivalutazione (rapporto fra valore catastale e prezzo di acquisto) e, infine, il tasso di rendimento, è stato possibile tentare una stima del rendimento del patrimonio alienabile. Secondo uno studio assai recente della CGIL (Osservatorio delle politiche economiche e pubbliche, « Patrimonio immobiliare degli enti previdenziali e investimenti alternativi », Roma 1992) il rendimento medio di tale patrimonio non raggiunge il due per cento nominale annuo. Un rendimento, dunque, che diviene ampiamente negativo se depu-

rato degli effetti dell'inflazione. Se si valuta poi che tale redditività è basata sui rientri degli affitti, al netto dei costi di manutenzione e degli oneri fiscali, ma non dei costi di manutenzione straordinaria, ben si comprende come la gestione di tale patrimonio sia largamente passiva nei conti di tali enti.

La sostituzione, dunque, del patrimonio immobiliare con titoli pubblici a rendimento reale positivo concorre efficacemente a migliorare la redditività della gestione di tali enti, raggiungendo così il terzo obiettivo della presente proposta di legge. Si propongono alcune osservazioni tecniche:

a) il valore alienabile è stato stimato in 17.000 miliardi di lire per lo Stato e in 2.000 miliardi di lire per gli enti previdenziali e assicurativi. Molto incerta è la valutazione dei beni immobili degli enti territoriali;

b) poiché il patrimonio immobiliare di molti enti interessati dalla presente proposta di legge è costituito a fronte di riserve tecniche, anche legali, si dispone che, a tal fine, i titoli ventennali sostitutivi degli immobili svolgano la medesima funzione di garanzia;

c) per evitare la formazione di una « manomorta » nei bilanci degli enti si prevede che i titoli ventennali siano liberamente negoziabili;

d) per evitare la svendita degli immobili si dispone che la loro alienazione avvenga mediante una gara d'asta competitiva aperta al pubblico;

e) per assicurare un immediato introito delle alienazioni degli immobili un consorzio di enti creditizi anticipa, in acconto sui proventi delle vendite del patrimonio immobiliare, un importo non inferiore a lire 3.000 miliardi nell'esercizio 1993.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. Al fine di accrescere i requisiti di sicurezza, redditività e pronta liquidabilità del patrimonio immobiliare disponibile dello Stato, degli enti pubblici territoriali e degli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza ed assistenza sociale di cui alla legge 9 marzo 1989, n. 88, nonché al fine di modificare la composizione del debito pubblico a favore dei titoli a lunga scadenza, di ridurre il costo reale del debito pubblico e di favorire l'offerta di immobili in locazione, lo Stato e gli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza ed assistenza sociale di cui alla citata legge n. 88 del 1989 hanno l'obbligo di alienare il proprio patrimonio immobiliare disponibile, destinato ad uso abitativo e commerciale, comprese le aree fabbricabili, e quello costituito a copertura di riserve, anche legali. Sono esclusi gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, come definiti all'articolo 28, comma 1, della legge 30 dicembre 1991, n. 412, nonché gli immobili soggetti ai vincoli di cui alla legge 1° giugno 1939, n. 1089.

2. Le alienazioni di cui al comma 1 devono essere perfezionate entro centotanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Le alienazioni di cui al comma 1 devono avvenire nel rispetto delle disposizioni relative ai vincoli archeologici, ambientali, storici, artistici e territoriali e non possono costituire variazione, anche integrativa, agli strumenti urbanistici ed ai piani territoriali, ed alle correlate destinazioni d'uso.

4. Le alienazioni di cui al comma 1 devono essere precedute da pubblici incanti, ai sensi dell'articolo 3, primo comma, del regio decreto 18 novembre 1923 n. 2440, come modificato dall'arti-

colo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 30 giugno 1972, n. 627, dei quali deve essere dato annuncio, mediante bando di gara, almeno novanta giorni prima della tenuta dei medesimi. La stima del prezzo base d'asta è effettuata dall'ufficio tecnico erariale territorialmente competente.

ART. 2.

1. Agli enti pubblici territoriali è data facoltà di alienare il patrimonio immobiliare disponibile, destinato ad uso abitativo o commerciale, comprese le aree fabbricabili, e quello costituito a copertura di riserve, anche legali, con le medesime modalità di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'articolo 1.

ART. 3.

1. Il ricavato delle alienazioni di cui all'articolo 1 è integralmente versato al Tesoro dello Stato per l'acquisto di titoli del debito pubblico emessi dal Tesoro in sostituzione di titoli pubblici già esistenti.

2. I titoli del debito pubblico, sostitutivi di titoli pubblici già esistenti, da emettere ai sensi del comma 1, sono al portatore, liberamente circolabili e negoziabili, di durata non inferiore ai venti anni, a rendimento variabile, sempre rinnovabili alla scadenza con titoli dalle medesime caratteristiche di durata e rendimento.

3. Il rendimento dei titoli di cui al comma 2 è calcolato per un ammontare non superiore dell'1 per cento del tasso di crescita dell'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività nazionale, rilevato nei dodici mesi precedenti all'emissione.

4. Nelle gestioni previdenziali ed assicurative i titoli di cui al comma 2 sono equiparati, a tutti gli effetti di legge, agli immobili e possono essere posti a copertura di debiti e di riserve, anche legali.

ART. 4.

1. Per le alienazioni di cui agli articoli 1 e 2 coloro che, alla data di entrata in vigore della presente legge, abbiano in uso l'immobile a titolo di locazione da oltre un decennio e che non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese hanno diritto di prelazione sugli altri acquirenti.

2. Le alienazioni di cui agli articoli 1 e 2 possono essere effettuate:

a) con il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile nel caso di pagamento in contanti in unica soluzione, e con una riduzione pari al 5 per cento del prezzo di cessione;

b) con il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile e iscrizione di ipoteca a garanzia della parte di prezzo eventualmente dilazionata, per non più di quindici anni, ad un interesse coerente con il valore del corrispettivo capitalizzato rispetto al valore dell'immobile ceduto.

3. Nei casi di cui alla lettera b) del comma 2 un consorzio di enti creditizi costituito a tal fine anticipa, in acconto sui proventi derivanti dalle alienazioni di cui agli articoli 1 e 2, un importo pari al 20 per cento del prezzo di cessione e comunque non inferiore a lire 3.000 miliardi annui.

4. Tutte le operazioni previste nella presente legge sono esenti dal pagamento dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili (INVIM) e, nel caso di cessioni con garanzia ipotecaria, sono esenti dal pagamento degli oneri per l'iscrizione e la cancellazione ipotecaria.