

SENATO DELLA REPUBBLICA

— XI LEGISLATURA —

N. 580

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori CAVAZZUTI, RANIERI, SPOSETTI,
GAROFALO e BACCHIN

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 7 SETTEMBRE 1992

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

ONOREVOLI SENATORI . - Le condizioni della finanza pubblica italiana impongono ormai che si adottino interventi di finanza straordinaria: la vendita di parte del patrimonio immobiliare pubblico 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 anche raggiungere tre obiettivi: a) la modifica della composizione dello *stock* del debito pubblico a favore di titoli a lunghissima scadenza; b) la riduzione, a parità di *stock*, della spesa per interessi passivi; c) accre-

scere la redditività del patrimonio di molti enti pubblici.

Per quanto riguarda il primo obiettivo, a differenza di quanto disposto da altri provvedimenti, in questo disegno di legge si propone che il ricavato delle alienazioni, invece che finanziare le spesa pubblica, vada a modificare la composizione dello *stock* 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. Tali titoli, il Tesoro dovrà emettere in sostituzione di titoli già esistenti e di più breve durata. In questo modo la composizione

dello *stock* esistente del debito pubblico comincerà a comprendere titoli a lunghissima scadenza.

Per quanto riguarda il secondo obiettivo, ciò che qui si propone è che i titoli di nuova emissione garantiscano un rendimento reale dell'1 per cento. Poichè questi titoli sono destinati a sostituire titoli esistenti che oggi presentano rendimenti reali assai ben 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 di molti altri enti pubblici di saper gestire il proprio patrimonio immobiliare disponibile. Per non parlare dei casi di microprivilegio che si hanno ogniqualvolta di tale patrimonio godono, a condizioni assai vantaggiose, gli «amici degli amici».

A questo proposito, e ad esempio di quanto si è appena affermato, vale la pena di ricordare che la «Relazione» (Doc. XVI-bis n. 4) presentata alla Presidenza delle Camere il 5 marzo 1992 dalla «Commissione parlamentare per il controllo sull'attività degli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza ed assistenza sociale» stima in circa 125 mila unità (per un totale di oltre 500 mila vani) il patrimonio immobiliare ad uso abitativo di tali enti. Poichè 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 giunge al 2 per cento nominale annuo. Un rendimento, dunque, che diviene ampiamente negativo se depurato degli effetti della 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 che il presente disegno di legge si propone.

Alcune annotazioni tecniche:

a) poichè il patrimonio immobiliare di molti enti interessati dal presente disegno di legge è costituito a fronte di riserve tecniche, anche legali, si deve disporre che, a tal fine, i titoli ventennali sostitutivi degli immobili svolgano la medesima funzione di garanzia svolta da questi ultimi;

b) per evitare la formazione di una «mano morta» nei bilanci degli enti si deve prevedere che i titoli ventennali siano liberamente negoziabili;

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

DISEGNO 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; modificare la composizione del debito pubblico a favore di titoli a lunga scadenza; ridurre il costo reale del debito pubblico; favorire l'offerta di immobili in affitto, lo Stato, gli enti pubblici territoriali e gli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza ed assistenza sociale di cui alla citata legge 9 marzo 1989, n. 88, hanno l'obbligo di alienare il proprio patrimonio immobiliare disponibile, 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, così come definiti all'articolo 28, comma 1, della legge 30 dicembre 1991, n. 412, recante disposizioni in materia di finanza pubblica. Sono altresì esclusi gli immobili soggetti ai vincoli di cui alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni.

2. Le alienazioni di cui al comma 1 devono essere perfezionate entro centottanta 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.

4. Le alienazioni di cui al comma 1 devono avvenire mediante il sistema di asta pubblica di cui all'articolo 3, primo comma, del regio decreto 18 novembre 1923,

n. 2440. Di tale asta deve essere dato annuncio, mediante bando di vendita, almeno novanta giorni prima della tenuta dell'asta stessa. La stima del prezzo base d'asta è effettuata dall'Ufficio tecnico erariale territorialmente competente.

Art. 2.

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 medesimo 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 emessi, di cui al comma 2, viene 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 l'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. 3.

1. Sulle alienazioni di cui all'articolo 1 è riservato, a parità di prezzo offerto, il diritto di prelazione a favore di coloro che alla data di entrata in vigore della presente legge hanno 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.

2. Le alienazioni possono essere effettuate:

a) con il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile, nel caso di paga-

XI LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

mento in contanti in una unica soluzione e con una riduzione pari al 10 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 la parità del corrispettivo capitalizzato rispetto al valore dell'immobile ceduto.

3. 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.

Art. 4.

1. Sono abrogate tutte le norme incompatibili con le disposizioni della presente legge.