DISPOSIZIONI URGENTI IN MATERIA DI PRIVATIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO E DI SVILUPPO DEI FONDI COMUNI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE

Art. 3

Modalità per la cessione degli immobili

I beni immobili individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere trasferiti a titolo oneroso alle societa' costituite ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 con uno o piu' 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 societa' corrispondono a titolo definitivo a fronte del trasferimento dei beni immobili e le modalita' di pagamento dell'eventuale residuo, che puo' anche essere rappresentato da titoli;

b) le caratteristiche dell'operazione di cartolarizzazione che le societa' realizzano per finanziare il pagamento del prezzo. All'atto di ogni operazione di cartolarizzazione e' 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 societa' 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 remunerativita';

e) le modalita' per la valorizzazione e la rivendita dei beni immobili trasferiti. Per quanto concerne i beni immobili di enti pubblici soggetti a vigilanza di altro Ministero, i decreti del Ministro dell'economia e delle finanze sono adottati di concerto con il Ministro vigilante. 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 attivita' culturali. 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, nonche' per l'adeguamento dei beni alla normativa vigente. E' riconosciuto in favore dei conduttori delle unita' 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

modalita' 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 unita' ad uso residenziale trasferite alle societa' costituite ai sensi del comma 1 dell'articolo 2. E' riconosciuto in favore dei conduttori delle unita' 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 modalita' di esercizio del diritto di opzione sono determinate con i decreti di cui al comma 1. E' riconosciuto il diritto dei conduttori delle unita' immobiliari ad uso residenziale, con reddito familiare complessivo annuo lordo, determinato con le modalita' 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'unita' immobiliare alle societa' 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 modalita' indicate nel periodo precedente, e' 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'unita' immobiliare alle societa' di cui al comma 1 dell'articolo 2, in cui sarebbe scaduto il contratto di locazione se fosse stato rinnovato. Per le unita' 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, e' consentita l'alienazione della sola nuda proprieta', quando essi abbiano esercitato il diritto di opzione e prelazione di cui al comma 5 con riferimento al solo diritto di usufrutto. E' riconosciuto il diritto di prelazione in favore dei conduttori delle unita' immobiliari ad uso residenziale, delle unita' immobiliari ad uso diverso da quello residenziale nonche' 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 unita' immobiliari ad uso diverso da quello residenziale puo' essere esercitato unicamente nel caso di vendita frazionata degli immobili. La vendita si considera frazionata esclusivamente nel caso in cui ciascuna unita' immobiliare sia offerta in vendita singolarmente a condizioni specificatamente riferite a tale unita'. Il diritto di prelazione sussiste anche se la vendita frazionata e' 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. 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'irregolarita' dell'affitto o della locazione. Sono inoltre riconosciuti i diritti dei conduttori delle unita' immobiliari ad uso residenziale purche' 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, nonche' agli eredi del conduttore con lui conviventi ed ai portieri degli stabili oggetto della vendita, in caso di eliminazione del servizio di portineria. Il prezzo di vendita degli immobili e delle unita' immobiliari e' determinato in ogni caso sulla base delle valutazioni correnti di mercato, prendendo a riferimento i prezzi effettivi di compravendite di immobili e unita' immobiliari aventi caratteristiche analoghe. I terreni e le unita' immobiliari liberi ovvero i terreni e le unita' immobiliari per i quali gli affittuari o i conduttori non hanno esercitato il diritto di opzione per l'acquisto, sono posti in vendita ai 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. Ai conduttori delle unita' 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 unita' facenti parte del blocco oggetto di vendita. Il prezzo di acquisto e' quello risultante all'esito della procedura competitiva. Le modalita' ed i termini di esercizio del diritto di opzione stabilito dal presente comma sono determinati con i decreti di cui al comma 1. Il prezzo di vendita delle unita' immobiliari ad uso residenziale, escluse quelle di pregio ai sensi del comma 13, offerte in opzione ai conduttori che acquistano in forma individuale e' pari al prezzo di mercato delle stesse unita' immobiliari libere diminuito del 30 per cento. Per i medesimi immobili e' altresi' confermato l'ulteriore abbattimento di prezzo, secondo i coefficienti in vigore, in favore esclusivamente dei conduttori che acquistano a mezzo di mandato collettivo unita' immobiliari ad uso residenziale che rappresentano almeno l'80 per cento delle unita' residenziali complessive dell'immobile, al netto di quelle libere. Per i medesimi immobili e' 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 unita' 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 modalita' di applicazione degli abbattimenti di prezzo sono determinate con i decreti di cui al comma 1. Il prezzo di vendita dei terreni e' pari al prezzo di mercato degli stessi immobili liberi, diminuito del 30 per cento. E' riconosciuto agli affittuari il diritto di opzione per l'acquisto da esercitarsi con le modalita' 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, e' 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 fondiarie 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 proprieta' contadina previste dalla legge 6 agosto 1954, n. 604. La determinazione esatta del prezzo di vendita di ciascun bene immobile e unita' immobiliare, nonche' l'espletamento, ove necessario, delle attivita' inerenti l'accatastamento dei beni immobili trasferiti e la ricostruzione della documentazione ad essi relativa, possono essere affidati all'Agenzia del territorio e a societa' aventi particolare esperienza nel settore immobiliare, individuate con procedura competitiva, le cui caratteristiche sono determinate dai decreti di cui al comma 1. 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 modalita' di cui al presente decreto. 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 modalita' 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. Il prezzo per il trasferimento dei beni immobili e' corrisposto agli enti previdenziali titolari dei beni medesimi. Le relative disponibilita' sono acquisite al bilancio per essere accreditate su conti di tesoreria vincolati intestati all'ente venditore; sulle giacenze e' riconosciuto un interesse annuo al tasso fissato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze. E' 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 e' 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 facolta' 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, nonche' dell'articolo 35 della legge 23 dicembre 1998, n. 448. 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. 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. Ai fini della valorizzazione dei beni il Ministero dell'economia e delle finanze convoca una o piu' 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. Per la valorizzazione di cui al comma 15, l'Agenzia del demanio puo' individuare, d'intesa con gli enti territoriali interessati, una pluralita' di beni immobili pubblici per i quali e' 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 fattibilita' 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, nonche' per gli interventi sugli immobili confiscati alla criminalita' organizzata. E' elemento prioritario di individuazione, nell'ambito dei predetti programmi unitari, la suscettivita' di valorizzazione dei beni immobili pubblici mediante concessione d'uso o locazione, nonche' l'allocazione di funzioni di interesse sociale, culturale, sportivo, ricreativo, per l'istruzione, la promozione delle attivita' di solidarieta' e per il sostegno alle politiche per i giovani, nonche' per le pari opportunita'. 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 puo' individuare beni immobili di proprieta' dello Stato mantenuti in uso al medesimo Dicastero per finalita' istituzionali, suscettibili di permuta con gli enti territoriali. Le attivita' e le procedure di permuta sono effettuate dall'Agenzia del demanio, d'intesa con il Ministero della difesa, nel rispetto dei principi generali dell' ordinamento giuridico-contabile La pubblicazione dei decreti di cui al comma 1 produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile in favore della societa' beneficiaria del trasferimento. Si applica la disposizione di cui al comma 4 dell'articolo 1. 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 puo' essere esercitato all'atto della successiva rivendita dei beni da parte delle societa'. 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, ne' 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 finalita' istituzionali degli enti stessi. Il medesimo divieto di cui al terzo periodo del comma 17 non si applica agli enti pubblici territoriali che intendono acquistare unita' 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 unita' 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 societa' per azioni, anche con la partecipazione di azionisti privati individuati tramite procedura di evidenza pubblica. Lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprieta' dei beni e alla regolarita' urbanistica-edilizia e fiscale. Restano fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti. Con i decreti di cui al comma 1 puo' essere disposta in favore delle societa' beneficiarie del trasferimento la garanzia di un valore minimo dei beni ad esse trasferiti e dei canoni di affitto o locazione. (10) Per la rivendita dei beni immobili ad esse trasferiti, le societa' sono esonerate dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprieta' dei beni e alla regolarita' urbanistica-edilizia e fiscale. La garanzia per vizi e per evizione e' a carico dello Stato ovvero dell'ente pubblico proprietario del bene prima del trasferimento a favore delle societa'. Le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 59, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, si applicano alle rivendite da parte delle societa' 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 meta'. 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 formalita' 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 gia' eseguite. (10) Le unita' 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 unita' 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 volonta' 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 volonta' di acquisto. Per gli acquisti in forma non individuale, l'ulteriore abbattimento di prezzo di cui al secondo periodo del comma 8 e'

confermato limitatamente ad acquisti di sole unita' immobiliari optate e purche' le stesse rappresentino almeno l'80 per cento delle unita' residenziali complessive dell'immobile, al netto di quelle libere.

Versione in vigore dal 1 gennaio 2007, non più in vigore dal 22 agosto 2008 · versione 13

RIFERIMENTI NORMATIVI

Atto	Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare
Estremi	Decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351
Capo	I — Disposizioni in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico
Pubblicazione	Gazzetta Ufficiale del 26 settembre 2001

NOTE DI AGGIORNAMENTO

(10) Il D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla L. 2 dicembre 2005, n. 248, ha disposto (con l'art. 11-quinquies, comma 6) che "Il disposto dell'articolo 3, commi 18 e 19, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, deve interpretarsi nel senso che lo Stato, gli enti pubblici nonche' le societa' di cui al comma 1 del citato articolo 3 del decreto-legge n. 351 del 2001 sono esonerati anche dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validita' degli atti nonche' dall'obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate dal trasferimento".

Fonte del testo: dati aperti ufficiali, licenza CC BY 4.0
Fonti e licenze su iuspedia.it/fonti-e-metodologia. Il testo non ha carattere di ufficialità: fa fede quello pubblicato nella Gazzetta Ufficiale.

Documento generato da Iuspedia.it il 28 novembre 2026
https://www.iuspedia.it/disposizioni-urgenti-in-materia-di-privatizzazione-e-valorizzazione/art-3-modalita-per-la-cessione-degli-immobili/versione/13

Inquadra il QR code per aprire la pagina su Iuspedia.it