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

Art. 4

Conferimento di beni immobili a fondi comuni di investimento immobiliare

Il Ministro dell'economia e delle finanze e' autorizzato a promuovere la costituzione di uno o piu' 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 piu' decreti del Ministro dell'economia e delle finanze da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale. I decreti disciplinano altresi' le procedure per l'individuazione o l'eventuale costituzione della societa' 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. 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. I crediti per finanziamenti o rifinanziamenti concessi, dalle banche o dalla Cassa depositi 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. 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. L'Agenzia del demanio puo' assegnare i predetti immobili, laddove non necessari per soddisfare le esigenze istituzionali di amministrazioni statali di cui all'articolo 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, agli enti pubblici anche territoriali, entro il 31 dicembre 2019 per il Fondo immobili pubblici e il 31 dicembre 2020 per il Fondo Patrimonio Uno. 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, puo' essere incrementato anche con quota parte delle entrate derivanti dal presente articolo. 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. Le operazioni di provvista e finanziamento connesse agli apporti e ai trasferimenti di cui al comma 1, nonche' quelle relative a strumenti finanziari derivati, e tutti i provvedimenti, atti, contratti, trasferimenti, prestazioni e formalita' 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, nonche' da ogni altro tributo o diritto. (9) Con riferimento ai contratti di locazione di cui al presente articolo, l'Agenzia del demanio ha facolta' di prorogare o rinnovare i contratti o stipularne di nuovi, sulla base di quanto previsto da uno o piu' decreti del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro il 31 marzo 2022, che disciplinano:

a) la decorrenza e la durata dei nuovi contratti, ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392;

b) i canoni di locazione, in ogni caso non superiori a quelli applicati alla data di entrata in vigore del presente comma, che dovranno essere definiti tenendo conto di quanto previsto dall'articolo 3, comma 8, del decreto- legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, limitatamente alla durata residua del finanziamento originario non rilevando ai presenti fini eventuali proroghe dello stesso, nonche' di quanto previsto dall'articolo 16-sexies del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 novembre 2021, n. 215, oltre che degli importi determinabili a seguito di novazione oggettiva di obbligazioni, oneri, indennizzi, indennita' o maggiorazioni gravanti sul conduttore o, comunque, sulle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, ai sensi dei contratti di locazione in corso nonche' dei connessi accordi di manleva o di indennizzo;

c) gli eventuali oneri, penali e maggiorazioni da riconoscere al locatore in caso di ritardata restituzione degli immobili per scioglimento o cessazione del contratto di locazione;

d) le ulteriori condizioni contrattuali. Fermo restando che i canoni di locazione devono essere definiti tenendo conto di quanto previsto dall'articolo 3, comma 8, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, limitatamente alla durata residua del finanziamento originario non rilevando ai presenti fini eventuali proroghe dello stesso, in caso di mancata sottoscrizione dei contratti di cui al comma 2-sexies e di permanenza delle amministrazioni utilizzatrici in mancanza di alternative negli immobili per i quali si verifichi ogni ipotesi di

scioglimento o cessazione degli effetti dei contratti di locazione previsti dal comma 2-ter, e' dovuta un'indennita' di occupazione precaria pari al canone pro tempore vigente, senza applicazione di alcuna penale, onere o maggiorazione fatto salvo l'eventuale risarcimento del danno ulteriore provato dal locatore. Le disposizioni di cui al presente comma si inseriscono automaticamente nei predetti contratti di locazione in corso, ai sensi dell'articolo 1339 del codice civile, anche in deroga ad ogni eventuale diversa pattuizione esistente e hanno efficacia per un periodo massimo di quarantotto mesi a decorrere dallo scioglimento o dalla cessazione predetti. Nelle more dell'adozione dei decreti del Ministro dell'economia e delle finanze di cui al comma 2-sexies, che disciplineranno, tra l'altro, metodologie e criteri relativi agli indennizzi collegati ai contratti di locazione in essere, sono sospese le relative procedure. 2-octies. Fatti salvi i diritti acquisiti a qualunque titolo da terzi in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla data di entrata in vigore della presente disposizione, e' facolta' di chi ha gia' esercitato la disdetta o di tutti i suoi successivi aventi causa formalizzare la propria volonta' di rinunciare agli effetti della disdetta medesima, relativamente agli immobili che sono occupati precariamente dalle amministrazioni utilizzatrici. Tale rinuncia puo' essere effettuata entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e, qualora accettata dall'Agenzia del demanio, su assenso dell'amministrazione utilizzatrice, o dalla controparte contrattuale qualora diversa dalla suddetta Agenzia, che puo' condizionare l'accettazione alla rinuncia ad eventuali contenziosi, retroagisce alla data della disdetta, assicurando la prosecuzione del rapporto locatizio agli stessi termini e condizioni previsti per i casi di rinnovo automatico, ferma restando la facolta' di inserire consensualmente modifiche limitatamente al recesso e all'opzione di acquisto. Resta fermo che, in tali casi, come per i contratti di locazione in corso e per quelli che si sono gia' rinnovati automaticamente, il canone e' pari all'ultimo canone corrisposto anteriormente alla data della scadenza originaria del finanziamento dei fondi comuni di investimento immobiliare costituiti ai sensi del presente articolo, con l'applicazione della normativa in materia di aggiornamento alla variazione degli indici ISTAT nonche' di una riduzione del 15 per cento del canone previsto

Versione in vigore dal 1 gennaio 2024, tuttora in vigore · versione 36

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

(9) Il D.L. 14 marzo 2005, n. 35, convertito con modificazioni dalla L. 14 maggio 2005, n. 80, ha disposto (con l'art. 2, comma 4-decies) che il presente articolo si intende riferito anche ai beni immobili degli enti previdenziali pubblici.

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 27 novembre 2026
https://www.iuspedia.it/disposizioni-urgenti-in-materia-di-privatizzazione-e-valorizzazione/art-4-conferimento-di-beni-immobili-a-fondi-comuni-di-investimento

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