

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
DECRETO 21 novembre 2002

(GU n. 281 del 30-11-2002)

**Modalita' e procedure di vendita dei beni immobili
trasferiti alla societa' di cartolarizzazione.**

IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
di concerto con
IL MINISTRO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI

Visto il decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e successivamente modificato (nel seguito indicato come il "Decreto-legge n. 351"), recante disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare;

Considerato che con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, emanato di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, in data 30 novembre 2001, sono stati trasferiti a titolo oneroso alla societa' di cartolarizzazione S.C.I.P. - Societa' cartolarizzazione immobili pubblici S.r.l., costituita ai sensi dell'art. 2 del citato decreto-legge n. 351, gli immobili individuati dai decreti dirigenziali dell'Agenzia del demanio elencati nell'allegato 1 a tale decreto ministeriale (ad esclusione degli immobili elencati nell'allegato 2 al medesimo decreto) ed e' stata avviata la prima operazione di cartolarizzazione ai sensi del decreto-legge n. 351 realizzata in data 21 dicembre 2001;

Visti i nuovi decreti dirigenziali emanati dall'Agenzia del demanio elencati nell'allegato 1 al presente decreto, che individuano alcuni beni appartenenti allo Stato ed agli enti pubblici non territoriali ivi indicati (nel seguito indicati come i "Decreti dell'Agenzia del demanio");

Visto il comma 1 dell'art. 3 del decreto-legge n. 351 che prevede che, con uno o piu' decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanarsi, per quanto concerne i beni immobili appartenenti a enti soggetti a vigilanza del Ministero del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con detto Ministero, i beni immobili individuati dai decreti dirigenziali emanati dall'Agenzia del demanio possano essere trasferiti, a titolo oneroso, ad una o piu' societa' costituite ai sensi del comma 1 dell'art. 2 del decreto-legge n. 351, e che, con i medesimi decreti, siano determinati il prezzo iniziale a titolo definitivo e le modalita' di pagamento dell'eventuale prezzo residuo degli immobili trasferiti, le caratteristiche dell'operazione di cartolarizzazione che le societa' cessionarie realizzano per finanziare il pagamento del prezzo, l'immissione delle societa' cessionarie nel possesso dei beni immobili trasferiti, 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;

Considerato che e' in corso di emanazione il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, tramite il quale sono trasferiti a titolo oneroso alla societa' di cartolarizzazione S.C.I.P. - Societa' cartolarizzazione immobili pubblici S.r.l., gli immobili individuati dai decreti dirigenziali dell'Agenzia del demanio elencati nell'allegato 1 a tale decreto ministeriale ed e' avviata la seconda operazione di cartolarizzazione ai sensi del decreto-legge n. 351 (nel seguito indicato come il "Primo decreto del Ministro dell'economia");

Decreta:

Art. 1.

I beni immobili trasferiti ai sensi del Primo decreto del Ministro dell'economia, fatta eccezione per quelli di pregio sono alienati con le modalita' e secondo le procedure individuate nell'allegato 1, nel rispetto del diritto di opzione e prelazione eventualmente spettanti agli aventi diritto ai sensi della normativa vigente; i predetti diritti sono esercitati nei termini e con le modalita' individuate nel medesimo allegato 1.

Il presente decreto sara' pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Roma, 21 novembre 2002

p. Il Ministro
dell'economia e delle finanze
Armosino

Il Ministro del lavoro
e delle politiche sociali
Maroni

Registrato alla Corte dei conti il 27 novembre 2002
Ufficio controllo Ministeri economico-finanziari, registro n. 6
Economia e finanze, foglio n. 324

Allegato 1

PROCEDURE PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI TRASFERITI ALLA S.C.I.P. - SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L., AI SENSI DEL PRESENTE DECRETO FATTA ECCEZIONE PER QUELLI DI PREGIO E MODALITA' DI ESERCIZIO DELL'EVENTUALE DIRITTO DI OPZIONE E DI PRELAZIONE IN RELAZIONE AGLI IMMOBILI RESIDENZIALI E DELL'EVENTUALE DIRITTO DI PRELAZIONE IN RELAZIONE AGLI IMMOBILI DIVERSI DA QUELLI RESIDENZIALI

1. I beni immobili ad uso abitativo o oggetto di un contratto di locazione ad uso abitativo trasferiti alla S.C.I.P. - Societa' cartolarizzazione immobili pubblici S.r.l., ai sensi del presente decreto (detti beni immobili sono definiti, unicamente ai fini del presente allegato, gli "immobili abitativi"), in relazione ai quali sussista un diritto di opzione ai sensi di legge per l'acquisto, da parte del conduttore, della piena proprieta' ovvero del diritto di usufrutto, sono offerti in opzione agli aventi diritto.

Il diritto di opzione e' esercitato dagli aventi diritto, entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione di offerta in opzione, pena la decadenza dal diritto di opzione. La stipula del contratto definitivo di compravendita o dell'atto di acquisto del diritto di usufrutto ed il pagamento integrale del relativo prezzo, avvengono, a pena di decadenza dal diritto di acquisto, entro quaranta giorni dall'invio della comunicazione di esercizio del diritto di opzione.

2. Gli immobili abitativi in relazione ai quali il diritto di opzione non sia stato esercitato ovvero sia stato esercitato limitatamente al diritto di usufrutto (nel qual caso le aste di seguito descritte hanno ad oggetto la vendita della sola nuda proprieta) o si siano verificate decadenze dal diritto di opzione (tutti i predetti immobili sono definiti, unicamente ai fini del presente allegato, gli "immobili inoptati"), ovvero gli immobili abitativi che risultino liberi (detti immobili sono definiti, unicamente ai fini del presente allegato, gli "immobili liberi") sono venduti mediante l'esperimento di aste. Nell'ambito di ogni asta, ciascun immobile inoptato e ciascun immobile libero e' offerto in vendita singolarmente.

3. In relazione agli immobili inoptati ed agli immobili liberi le date di espletamento delle prime aste e delle aste successive sono stabilite nel Business Plan da allegarsi al contratto di gestione di cui all'ultimo capoverso dell'art. 4 del Primo decreto del Ministro dell'economia.

4. Le aste aventi ad oggetto immobili abitativi sono gestite da notai. Le aste aventi ad oggetto immobili non abitativi sono gestite dai soggetti individuati ai successivi punti 9 e 10.

5. Ove l'asta abbia ad oggetto immobili inoptati per i quali e' posta in vendita la piena proprieta', il prezzo base d'asta per la prima asta e' pari al 70% del valore di tali immobili, quale determinato dall'Agenzia del territorio ai sensi di legge.

Ove l'asta abbia ad oggetto (i) immobili inoptati per i quali, a seguito dell'esercizio del diritto di opzione per il solo diritto di usufrutto, e' posta in vendita la nuda proprieta', ovvero (ii) immobili liberi, il prezzo base d'asta per la prima asta, e' pari al valore della nuda proprieta' o della piena proprieta' (a seconda del caso) di tali immobili, quali determinati dall'Agenzia del territorio ai sensi di legge.

Gli immobili inoptati diversi da quelli in relazione ai quali il diritto di opzione sia stato esercitato limitatamente al diritto di usufrutto che non siano venduti nella prima asta, sono offerti in vendita in una seconda asta con un prezzo base d'asta pari al 50% del valore di tali immobili inoptati (quale determinato dall'Agenzia del territorio ai sensi di legge); gli immobili inoptati in relazione ai quali il diritto di opzione sia stato esercitato limitatamente al diritto di usufrutto ovvero gli immobili liberi, nel caso in cui non siano venduti nella prima asta, sono offerti in vendita in una seconda asta con un prezzo base d'asta pari al 70% del valore di tali immobili (o della nuda proprieta' degli stessi, a seconda del caso), quali determinati dall'Agenzia del territorio ai sensi di legge; gli immobili inoptati e gli immobili liberi che rimangano invenduti a seguito dell'espletamento della seconda asta, sono offerti in vendita nelle aste successive senza prezzo base d'asta.

6. I soggetti interessati a partecipare all'asta forniscono,

entro i termini prescritti nell'avviso d'asta, la documentazione ivi indicata e la prova dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale eventualmente richiesto, e presentano offerte segrete in aumento nei termini e secondo le modalita' indicate nell'avviso d'asta. Nell'ipotesi in cui in relazione alla vendita di un immobile il prezzo piu' elevato sia contenuto in piu' offerte, i soggetti che abbiano presentato le medesime offerte risultate piu' elevate presentano ulteriori offerte nei termini e secondo le modalita' indicate nell'avviso d'asta. Si procede ad aggiudicazione provvisoria o definitiva (a seconda del caso) anche quando sia stata presentata una sola offerta. Gli immobili sono aggiudicati in via provvisoria o definitiva (a seconda del caso) all'offerente che abbia presentato l'offerta di importo piu' elevato.

7. In relazione agli immobili inoptati per i quali e' posta in vendita la piena proprieta', nel caso in cui sussistano diritti di prelazione, l'aggiudicazione e' effettuata in via provvisoria, e diviene definitiva alla scadenza del periodo di sessanta giorni successivi alla data dell'offerta in prelazione, laddove gli aventi diritto non abbiano esercitato la prelazione. L'offerta in prelazione agli aventi diritto degli immobili inoptati per i quali e' posta in vendita la piena proprieta', avviene entro tre giorni lavorativi dalla data dell'aggiudicazione provvisoria.

L'esercizio del diritto di prelazione avviene entro sessanta giorni dalla relativa offerta in prelazione, pena la decadenza. In caso di esercizio della prelazione da parte dell'avente diritto, la stipula del relativo contratto di compravendita o dell'atto di acquisto dell'usufrutto, unitamente all'integrale pagamento del relativo prezzo, avvengono entro i quaranta giorni successivi alla comunicazione di esercizio della prelazione. La mancata stipula del contratto di compravendita per causa imputabile all'acquirente, o il mancato pagamento integrale del prezzo di acquisto comportano la decadenza dal diritto di acquisto e dal diritto di ottenere la restituzione del deposito cauzionale versato.

8. E caso di aggiudicazione definitiva di un immobile libero, la stipula del contratto di compravendita, unitamente all'integrale pagamento del relativo prezzo, avvengono entro quaranta giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva. La mancata stipula del contratto di compravendita per causa imputabile all'acquirente, o il mancato pagamento integrale del prezzo di acquisto, comportano la decadenza dal diritto di acquisto e dal diritto di ottenere la restituzione del deposito cauzionale versato.

9. Gli immobili ad uso non abitativo o oggetto di un contratto di locazione ad uso non abitativo (detti beni immobili sono definiti, unicamente ai fini del presente allegato, gli "immobili non abitativi") sono venduti con le seguenti modalita'.

La vendita degli immobili non abitativi e' affidata congiuntamente ad uno o piu' operatori aventi particolare esperienza nel settore immobiliare individuati con procedura competitiva con la quale la S.C.I.P. - Societa' cartolarizzazione immobili pubblici S.r.l., stipula apposito contratto. Gli immobili non abitativi sono venduti mediante l'esperimento di aste da svolgersi in conformita' a quanto previsto ai precedenti punti 4 e 6. Ciascun immobile non abitativo e' offerto in vendita singolarmente soltanto in una prima asta gestita da una commissione di tre membri uno dei quali nominato dall'Agenzia del demanio o dagli enti previdenziali individuati quali

originari proprietari degli immobili ai sensi dei decreti dell'Agenzia del demanio (a seconda del caso) e due nominati dal soggetto incaricato della vendita degli immobili non abitativi. Per la valida costituzione della predetta commissione e' sufficiente la presenza di due membri. L'offerta in prelazione degli immobili non abitativi agli aventi diritto, al prezzo di aggiudicazione provvisoria ovvero (in mancanza di aggiudicazione) al prezzo base d'asta, avviene entro tre giorni lavorativi dalla data di espletamento della predetta asta nell'ambito della quale l'immobile non abitativo e' stato offerto in vendita singolarmente. L'esercizio del diritto di prelazione avviene entro sessanta giorni dalla relativa offerta in prelazione, pena la decadenza. In caso di esercizio della prelazione da parte dell'avente diritto, la stipula del relativo contratto di compravendita unitamente all'integrale pagamento del relativo prezzo, avvengono entro i quaranta giorni successivi alla comunicazione di esercizio della prelazione.

10. Gli immobili non abitativi che, a seguito dell'espletamento dell'asta di cui al precedente punto 9, non siano venduti al soggetto titolare del diritto di prelazione o al soggetto aggiudicatario, sono accorpatisi in uno o piu' lotti e venduti mediante l'esperimento di una o piu' aste, da svolgersi in conformita' a quanto previsto ai precedenti punti 4 e 6. Per la prima di tali aste il prezzo base d'asta e' rappresentato dalla sommatoria dei prezzi base d'asta dei singoli immobili non abitativi compresi nel lotto posto in vendita, quali determinati in relazione all'asta nella quale gli stessi sono stati offerti in vendita in forma frazionata, scontata di una percentuale del 25%. Per la seconda di tali aste il prezzo base d'asta e' rappresentato dalla sommatoria dei prezzi base d'asta dei singoli immobili non abitativi compresi nel lotto posto in vendita, quali determinati in relazione all'asta nella quale gli stessi sono stati offerti in vendita in forma frazionata, scontata di una percentuale del 35%.

Gli immobili non abitativi che rimangano invenduti a seguito dell'espletamento della seconda asta in forma non frazionata, sono offerti in vendita nelle aste successive senza prezzo base d'asta. La composizione del lotto posto in vendita in forma non frazionata puo' essere variata, in caso di mancata aggiudicazione, all'esito di ciascuna delle aste.