

# Nel decreto del condono, anche altre novità per il settore immobiliare

---

10 Ottobre 2003

Nel decreto legge n. 269 del 30 settembre 2003 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 229 del 2 ottobre 2003, che costituisce una prima anticipazione del Governo della manovra finanziaria 2004, oltre alle disposizioni in materia di sanatoria edilizia vi sono una serie di altre norme di interesse per il settore di cui si ritiene opportuno dare una breve illustrazione.

In particolare sembra opportuno focalizzare l'attenzione sulle seguenti disposizioni contenute del testo del provvedimento:

**Asili nido** (art.22). Nell'ambito delle politiche sociali (famiglie, solidarietà, ecc.) è previsto uno snellimento delle procedure autorizzatorie per il mutamento di destinazione d'uso degli immobili abitativi per essere adibiti ad asili nido. Per l'intervento sarà sufficiente presentare una Denuncia di Inizio Attività.

La norma pone qualche dubbio interpretativo in ordine ad eventuali distinzioni procedurali tra modifiche della destinazione con opere o senza opere; questione questa da sempre dibattuta in dottrina e giurisprudenza.

Ma le maggiori perplessità sorgono in relazione al coordinamento con gli art.10 e 22 del D.P.R. 380/01 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia) e, soprattutto, con le varie discipline regionali, considerando che alcune regioni hanno normative specifiche che disciplinano i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili (cfr. Legge Regione Lombardia 15 gennaio 2001 n°1, Legge Regione Campania 28 luglio 2001 n°19, ecc.).

Stante, infatti, il disposto dell'art.10 comma 2 del T.U. Edilizia, spetta alle regioni regolare i mutamenti di destinazione d'uso.

**Disposizioni per la valorizzazione e privatizzazione dei beni pubblici** (art.26). La norma si inserisce nell'ambito della manovra, già avviata da tempo, di dismissione degli immobili pubblici prevedendo tra l'altro:

- l'estensione delle agevolazioni previste dall'art.6, comma 8, del Decreto Legislativo 16 febbraio 1996 n°104 (acquisto con mutui a tasso agevolato) ai conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale trasferite alle società di cartolarizzazione;
- il diritto di opzione in favore dei conduttori delle unità adibite ad uso diverso da quello abitativo per l'acquisto del bene in forma individuale;
- l'estensione del diritto di prelazione, in sede di asta, per come previsto dall'art.3 del Decreto Legge 25 settembre 2001 n°351 (convertito in Legge 23 dicembre 2001 n°410), anche ai conduttori di immobili ad uso non residenziale;
- l'esclusione dagli immobili di pregio di quelli in stato di degrado e per i quali siano necessari interventi di restauro e di risanamento conservativo, ovvero di ristrutturazione edilizia;
- gli immobili oggetto di dismissione potranno essere immediatamente rivenduti dagli acquirenti (attualmente vi sono limitazioni temporali variabili) salvo che non si tratti di immobili residenziali non di pregio;
- nel programma di dismissione dei beni immobili di proprietà sono inseriti quelli di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., non più strumentali alla gestione caratteristica dell'attività.

**Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico** (art.27). La disposizione prevede un monitoraggio ed una verifica del patrimonio pubblico di interesse culturale, per l'analisi della sussistenza dell'interesse stesso.

Nel caso di esito negativo, dovrà disporsi la sdeamianizzazione e (l'eventuale) alienazione.

**Cessione di terreni** (art.28). Stabilisce le modalità di determinazione del prezzo dei terreni degli enti pubblici, che sarà pari al settanta per cento del valore di mercato, riconoscendo un diritto d'opzione per l'acquisto in favore del conduttore.

**Cessione di immobili adibiti ad uffici pubblici** (art.29). Prevede come prioritaria la dismissione degli immobili adibiti ad uffici pubblici, escludendo quelli dichiarati di interesse ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n°490 (Testo Unico dei Beni culturali e ambientali), stanziati per l'anno 2004 cinquanta milioni di euro per far fronte ai canoni di locazione degli immobili che saranno venduti.

**Valorizzazione immobili dello Stato attraverso strumenti societari** (art.30). Per valorizzare, commercializzare, trasformare e gestire il patrimonio immobiliare statale, il Ministero dell'Economia e delle Finanze può promuovere la costituzione di S.T.U.

Una quota dei proventi (nella misura da stabilirsi) derivanti dalla valorizzazione deve essere destinata a programmi di edilizia residenziale convenzionata per sopperire alle carenze abitative dei comuni.