

Articolo 41

(Incremento del patrimonio immobiliare destinato alla locazione di edilizia abitativa)

Per incrementare il patrimonio immobiliare destinato alla locazione di edilizia abitativa, con particolare riguardo a quello a canone sostenibile nei comuni soggetti a fenomeni di disagio abitativo e alta tensione abitativa, all'articolo 41 si prevede che il Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con i Ministri delle infrastrutture e della solidarietà sociale, costituiscano, tramite l'Agenzia del demanio, un'apposita società di scopo per la promozione della formazione di "strumenti finanziari immobiliari" (finalizzati all'acquisizione, al recupero, alla ristrutturazione o alla realizzazione di immobili ad uso abitativo) a totale o parziale partecipazione pubblica che potranno anche utilizzare, d'intesa con le Regioni e gli Enti locali, beni di proprietà dello Stato o di altri soggetti pubblici.

Per la costituzione di tale società è autorizzata per l'anno 2007 la spesa massima di 150 milioni di euro.

La relazione del governo al disegno di legge afferma che l'articolo 41 "è volto ad incentivare l'ampliamento del mercato della locazione, con particolare riguardo a quello necessario per fare fronte alle nuove situazioni di bisogni abitativi diffusi per i **ceti medi**, utilizzando strumenti finanziari innovativi quali ad esempio, Fondi immobiliari o Società di investimento immobiliare quotate a totale o parziale partecipazione pubblica. Tale opzione può consentire di mantenere sostanzialmente nella proprietà pubblica patrimoni immobiliari di particolare natura strategica, da utilizzare per la locazione anche in funzione di differenti situazioni di disagio abitativo."

I **Fondi comuni di investimento immobiliare** sono stati istituiti dalla Legge n. 86 del 1994, successivamente modificata con l'introduzione del Testo Unico dell'Intermediazione Finanziaria (d.Lgs. 58/1998) e recentemente con l'emanazione del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, come convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

La disciplina europea stabilisce che essi possono essere istituiti sia in forma chiusa, sia in forma aperta. La disciplina italiana, invece, ammette unicamente Fondi immobiliari istituiti in forma chiusa; ciò significa che la raccolta del patrimonio avviene mediante un'unica emissione iniziale, all'atto della costituzione del fondo (è comunque possibile procedere ad eventuali successive emissioni). Dato che le risorse raccolte sono destinate ad essere investite in attività immobiliari, non è in genere ammessa la possibilità di riscattare la quota prima della scadenza; pertanto l'investitore potrà liquidare questo tipo di strumento unicamente mediante la vendita sul mercato secondario, regolamentato (se il fondo è ordinario) oppure non regolamentato. È tuttavia possibile che il fondo ammetta rimborsi anticipati alle stesse scadenze in cui effettua nuove emissioni di quote. La legge italiana prevede l'obbligo della richiesta di quotazione in borsa dei Fondi immobiliari qualora l'ammontare minimo di ogni sottoscrizione non sia inferiore a € 25.000. La società di gestione è tenuta anche ad acquisire in proprio una quota pari al 2% del patrimonio del fondo stesso.

Sui principali mercati internazionali sono presenti anche Fondi immobiliari costituiti in forma aperta, soprattutto nel mercato americano; questi si differenziano da quelli "chiusi" per il fatto che i sottoscrittori possono chiedere

il rimborso della quota in qualsiasi momento. In questo caso non esiste un mercato secondario per le quote.

La società che intende istituire uno o più Fondi immobiliari deve essere una società per azioni, avente come oggetto esclusivo la gestione di Fondi immobiliari o partecipazioni in società immobiliari. L'autorità preposta a rilasciare l'autorizzazione è il Ministero dell'economia e finanze, sentita la Banca d'Italia. La durata del fondo deve essere compresa tra un minimo di 10 anni ed un massimo di 30 anni.

La legge italiana prevede, inoltre, un diverso regime di regolamentazione in base al modello adottato dal fondo.

Anche i Fondi immobiliari godono del principio di autonomia patrimoniale, ossia il loro patrimonio risulta giuridicamente separato sia da quello di ogni singolo partecipante, sia da quello del gestore.

I Fondi immobiliari godono di agevolazioni fiscali: secondo quanto stabilito all'art. 41-bis del decreto-legge n. 269/2003 il fondo non è soggetto ad alcuna imposta diretta, poiché è considerato un intermediario puro; per i partecipanti persone fisiche, invece, i proventi percepiti sia in forma di dividendi che di *capital gain* o in sede di liquidazione, sono soggetti ad un'aliquota fiscale del 12,50%, ma non concorrono a formare il reddito imponibile. Viceversa, se il partecipante è un'impresa commerciale, tali somme vanno ad incrementare il reddito e come tale vengono tassate.

Occorre tener presente che la legge finanziaria 2007 ha previsto ai commi da 119 a 141 dell'articolo 1 l'istituzione delle **società di investimento immobiliare quotate (SIIQ)**, alle quali è riconosciuto un regime speciale civile e fiscale.

Si tratta di società per azioni residenti nel territorio dello Stato che svolgono in via prevalente l'attività di locazione immobiliare (ai sensi del comma 121, primo periodo della stessa legge finanziaria 2007 l'attività di locazione immobiliare si considera svolta in via prevalente se gli immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale ad essa destinati rappresentano almeno l'80 per cento dell'attivo patrimoniale e se, in ciascun esercizio, i ricavi da essa provenienti rappresentano almeno l'80 per cento dei componenti positivi del conto economico) i cui titoli di partecipazione siano negoziati in mercati regolamentati italiani. Inoltre nessun socio deve possedere direttamente o indirettamente più del 51 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più del 51 per cento dei diritti di partecipazione agli utili ed almeno il 35 per cento delle azioni deve essere detenuto da soci che non possiedano direttamente o indirettamente più dell'1 per cento dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e più dell'1 per cento dei diritti di partecipazione agli utili. A tali soggetti, a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data del 30 giugno 2007, è riconosciuta la facoltà di optare per uno speciale regime civile e fiscale disciplinato dai medesimi commi da 119 a 141. L'opzione per il regime speciale è irrevocabile e comporta per la società l'assunzione della qualifica di «Società di investimento immobiliare quotata» (SIIQ) che deve essere indicata nella denominazione sociale, anche nella forma abbreviata, nonché in tutti i documenti della società stessa.

L'opzione per il regime speciale comporta l'obbligo, in ciascun esercizio, di distribuire ai soci almeno l'85 per cento dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare e dal possesso di partecipazioni; se l'utile complessivo di esercizio disponibile per la distribuzione è di importo inferiore a quello

derivante dall'attività di locazione immobiliare e dal possesso di partecipazioni, la percentuale da distribuire si calcola su tale minore importo.

L'importo complessivo delle plusvalenze realizzate, al netto delle eventuali minusvalenze, è assoggettato a imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP con aliquota del 20 per cento.

Poiché il rischio fondato, da quanto detto, che i Fondi immobiliari o Società di investimento immobiliare siano costituite da SIIQ con soldi dello Stato si propone un emendamento di questo tenore:

A.S.1819

All'articolo 41, aggiungere il seguente comma:

1-bis. Entro 30 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, con Regolamento, emanato ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro dell'Economia e delle Finanze, sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni, e le Province autonome di Trento e di Bolzano, sono stabiliti i requisiti, le caratteristiche, i criteri, le modalità operative per la costituzione di strumenti finanziari immobiliari a totale o parziale partecipazione pubblica, in conformità alle seguenti norme generali:

1. costituzione di Fondi Regionali, di seguito denominati FER (Fondi Etici Regionali), destinati a provvedere risorse pubbliche, private, comunitarie per l'edilizia residenziale sociale, o alloggio sociale, inteso come servizio di interesse generale finalizzato a soddisfare, a costi accessibili, le esigenze abitative primarie di coloro che non sono in grado di accedere al mercato libero, per ragioni di reddito o per mancanza di un'offerta abitativa adeguata;

2. tali FER forniscono servizi alloggiativi in affitto di qualità dignitosa e il sostegno all'accesso alla proprietà dell'alloggio. Tali FER possono finanziare altresì interventi qualificati – integrati e coordinati con gli interventi destinati a soddisfare le esigenze abitative primarie mediante alloggi sociali – che favoriscano l'integrazione delle diverse fasce sociali e culturali, concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari;

3. i FER regionali dovranno essere istituiti come Fondi immobiliari etici chiusi di diritto italiano, la cui sottoscrizione è riservata a soli Investitori Qualificati (di cui all'articolo 1, comma 1, lettera h), D.M. 24 maggio 1999, n. 228:

- imprese di investimento, banche, agenti di cambio, società di gestione del risparmio (SGR), società di investimento a capitale variabile (SICAV), FER pensione, imprese di assicurazione, società finanziarie capogruppo di gruppi bancari e soggetti iscritti negli elenchi previsti dagli articoli 106, 107 e 113 del testo unico bancario;

- soggetti esteri autorizzati a svolgere, in forza della normativa in vigore nel proprio Paese di origine, le medesime attività svolte dai soggetti di cui sopra;

- fondazioni bancarie;

- persone fisiche e giuridiche e altri enti in possesso di specifica competenza ed esperienza in operazioni in strumenti finanziari espressamente dichiarata per iscritto dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica o dell'ente; gli enti locali possono essere considerati investitori qualificati, ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera h), del D.M. n. 228 del 1999, purché il loro legale rappresentante dichiari espressamente per iscritto

che l'ente è in possesso di specifica competenza ed esperienza in operazioni in strumenti finanziari;

4. I FER possono acquisire terreni destinati ad alloggi sociali in proprietà o in diritto di superficie; i Comuni o la Regione possono anche conferire gratuitamente tali terreni – attribuendo ad essi, se necessario, destinazione abitativa - in cambio della sottoscrizione di quote dei FER e sulla base di una convenzione che consente ai Comuni o alle Regioni di indirizzare le strategie finanziarie dei FER allo scopo di garantire che esse siano orientate al sostegno dell'edilizia residenziale sociale, o alloggio sociale, inteso come servizio di interesse generale;

5. I FER, a fronte di progetti di alloggio sociale anche comprensivi di interventi integrati, presentati dalle Regioni o dai Comuni, forniscono agli Enti di edilizia residenziale pubblica (nonché ad altri operatori che intendano usufruire degli aiuti alla produzione ed alla gestione degli alloggi sociali individuati da criteri di accreditamento stabiliti dalle Regioni) le risorse finanziarie necessarie alla realizzazione, al recupero e alla riqualificazione di progetti di alloggi sociali. I progetti prevedono la realizzazione o il recupero di alloggi attribuiti a destinatari selezionati. Le Regioni individuano i destinatari, i criteri di accesso e le modalità per la messa a disposizione degli alloggi sociali sulla base dei principi definiti da apposito decreto del Ministro delle Infrastrutture di concerto con il Ministro della Solidarietà, sentita la Conferenza Stato-Regioni, per garantire un servizio per l'alloggio omogeneo su tutto il territorio nazionale;

6. I canoni sono stabiliti sulla base dei criteri definiti dal decreto ministeriale di cui al punto 5) con provvedimento regionale o mediante convenzione con il comune; i canoni tengono conto degli oneri necessari alla manutenzione dell'alloggio e al funzionamento dei servizi accessori collegati allo stesso. Il canone è comprensivo delle spese accessorie come oneri condominiali e degli oneri per acqua, elettricità, riscaldamento e del rimborso di eventuali servizi accessori all'abitazione. Il livello del canone può essere segmentato per tener conto dei diversi destinatari degli alloggi (famiglie non abbienti, anziani, studenti immigrati etc...) di zone (tipo di Comune) dell'ubicazione (periferia, zona intermedia, centro storico) del piano (PT, piani intermedi, attico) etc.. I criteri di assegnazione dovranno assicurare una composizione equilibrata del tessuto sociale; *in ogni caso, i criteri di determinazione dei canoni di locazione per gli alloggi di edilizia residenziale sociale realizzati con le risorse dei FER devono garantire l'equilibrio della gestione economica tenendo conto di parametri oggettivi quali: costo dell'area, costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, ubicazione, condizioni dell'immobile, valore catastale, valore di mercato. I canoni degli alloggi di edilizia residenziale sociale devono comunque coprire i costi di gestione e manutenzione nella misura fissata a livello regionale per ciascun alloggio;*

7. Per far fronte ad eventuali morosità, l'eccedenza di canone rispetto al canone minimo sociale è destinata all'attivazione di Fondi di Garanzia, che possono essere utilizzati nel corso dell'orizzonte temporale di durata dei FER per fare fronte a situazioni di difficoltà temporanee da parte dei condomini nel pagamento degli affitti;

8. Gli alloggi sono gestiti dagli Enti di edilizia residenziale pubblica che provvedono altresì all'offerta in locazione degli spazi non edificati dei terreni dove sono realizzati gli alloggi sociali per favorire l'allocazione e l'offerta di servizi sociali, educativi, culturali e commerciali che contribuiscano all'inserimento sociale dei conduttori, alla definizione di un Progetto di Sviluppo Urbano Integrato e all'equilibrio economico finanziario delle iniziative realizzate dai FER;

9. Nel corso del periodo di investimento di 20 anni i detentori delle quote azionarie ed obbligazionarie dei FER sono remunerati con il rendimento che deriva dal flusso dei canoni di locazione generato dagli spazi concessi in locazione a canoni di mercato agli operatori che gestiscono servizi sociali, educativi, culturali e commerciali. Il flusso dei canoni di locazione generato dagli alloggi è invece integralmente destinato al rimborso delle anticipazioni ottenute dagli enti che realizzano e gestiscono gli alloggi sociali, allo scopo di garantire il reintegro della dotazione dei FER, che ha natura "rotativa".

10. I FER sono istituiti con una dotazione economica non inferiore a 100 Mln, in parte costituita dalle risorse di cui al comma 1; in parte con risorse rappresentate da capitale di rischio investito da sottoscrittori, come prima definiti, dalla Cassa Depositi e Prestiti, dalla Banca Europea degli Investimenti o dalla Banca del Consiglio d'Europa; e per la quota restante mediante risorse raccolte nella forma di debito.

11. Gli alloggi possono essere concessi dagli Enti di edilizia residenziale pubblica o in locazione permanente, ovvero possono essere ceduti sulla base di piani di dismissione concordati con gli enti locali o territoriali, a prezzi agevolati definiti mediante convenzione con i FER.

Qualora l'alloggio sia ricompreso in un piano di dismissione, parte del canone di locazione, che gli inquilini pagheranno nel periodo in cui gli alloggi sono di proprietà dei FER, è accantonata per finanziare una parte del prezzo di acquisto dell'immobile, attraverso i cosiddetti Fondi di Garanzia. La restante porzione del prezzo di acquisto sarà ottenuta attraverso l'accensione di un mutuo, di durata media di 25 anni, la cui rata (interessi e capitale) sarà circa pari al canone di affitto; pertanto se gli alloggi sono riscattati dagli inquilini, si sostituisce al canone di affitto la rata del mutuo.

Se non approvato come emendamento suggerisco di farlo presentare ed approvare come ORDINE DEL GIORNO in Aula (il termine per la presentazione degli ODG è sempre successivo alla presentazione degli emendamenti)