

## **ALLEGATO 1**

PAGINA BIANCA

14-8-2002

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Serie generale - n. 190

DECRETO 31 luglio 2002.

Individuazione degli immobili di pregio.

**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 (di seguito denominato 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;

Visti i decreti dirigenziali dell'Agenzia del demanio, emanati in attuazione dell'art. 1 del decreto-legge n. 351 ed elencati all'allegato I al decreto di cui al paragrafo seguente, come di volta in volta integrati (di seguito denominati i «decreti dell'Agenzia del demanio»);

Visto il decreto ministeriale 30 novembre 2001 emanato in attuazione del comma 1 dell'art. 3 del decreto-legge n. 351, dal Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, concernente il trasferimento a titolo oneroso alla società di cartolarizzazione, indicata in tale decreto, di parte dei beni immobili individuati nei decreti dell'Agenzia del demanio, l'immissione della società di cartolarizzazione nel possesso giuridico dei beni trasferiti, nonché la gestione degli stessi (di seguito denominato il «primo decreto del Ministro dell'economia»);

Visto il decreto ministeriale 18 dicembre 2001 emanato in attuazione del comma 1 dell'art. 3 del decreto-legge n. 351, dal Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, concernente il prezzo iniziale corrisposto a titolo definitivo dalla società di cartolarizzazione a fronte del trasferimento dei beni immobili e le modalità di pagamento della parte residua del prezzo, le caratteristiche dell'operazione di cartolarizzazione, la gestione dei beni trasferiti e le modalità di rivendita dei beni (di seguito denominato il «secondo decreto del Ministro dell'economia»);

Visto il decreto ministeriale 16 luglio 2002 emanato in attuazione del comma 1 dell'art. 3 del decreto-legge n. 351, dal Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, concernente chiarimenti interpretativi dell'allegato 3 al secondo decreto del Ministro dell'economia e modifiche dell'allegato 4 al secondo decreto del Ministro dell'economia;

Considerato che il comma 4-bis, lettera b), dell'art. 9 della legge 15 giugno 2002, n. 112, ha introdotto il comma 7-bis del decreto-legge n. 351, concernente l'attribuzione ai conduttori delle unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale, nell'ipotesi di vendita in blocco, di un diritto di opzione da esercitarsi ad

esito della procedura competitiva, a condizione che essi rappresentino il cento per cento delle unità locate facenti parte del lotto offerto in vendita;

Considerato che è emersa la necessità di fornire chiarimenti interpretativi e di apportare modifiche ed integrazioni ad alcune disposizioni dell'allegato 3 al secondo decreto del Ministro dell'economia;

Considerato che l'art. 3, comma 13, del decreto-legge n. 351, dispone che gli immobili di pregio siano individuati su proposta dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali di concerto con l'Agenzia del territorio;

Considerato che la qualificazione ai fini della vendita di cui al presente decreto degli immobili quali immobili di pregio non è in alcun modo connessa ad eventuali classificazioni degli immobili effettuate in precedenza ad altri fini anche locativi;

Vista la delibera assunta dal suddetto Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, di concerto con l'Agenzia del territorio, in data 17 aprile 2002, così come modificata in data 24 luglio 2002, relativa ai criteri ai quali si conforma l'attività dell'osservatorio e dell'Agenzia del territorio nella definizione degli immobili di pregio, di cui si allega al presente decreto la parte relativa ai criteri e che ne costituisce parte integrante (allegato 1);

Vista la delibera assunta dal suddetto Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, di concerto con l'Agenzia del territorio, in data 24 luglio 2002, con l'elenco degli immobili di pregio fra quelli inseriti nella prima operazione di cartolarizzazione;

Decreta:

1. Tra gli immobili trasferiti alla società di cartolarizzazione ai sensi del primo decreto del Ministro dell'economia, sono da considerarsi di pregio gli immobili elencati nell'allegato 2 al presente decreto ed ogni altro immobile che soddisfi i criteri indicati nella delibera dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, di concerto con l'Agenzia del territorio, riportata nell'allegato 1 al presente decreto.

2. All'allegato 3, paragrafo 1, del secondo decreto del Ministro dell'economia le parole «mentre, nella seconda fase, gli immobili sono offerti in vendita in lotti aggregati» sono sostituite dalle parole «mentre, nella seconda fase, gli immobili sono offerti in vendita in blocco in lotti aggregati».

3. All'allegato 3 del secondo decreto del Ministro dell'economia i paragrafi 2, 3 e 4 sono sostituiti dai seguenti:

«2. Ciascun lotto singolo comprensivo di più unità immobiliari vendute congiuntamente (in blocco) non venduto nel corso della prima fase, è organizzato, insieme ad altri lotti singoli invenduti, in lotti aggregati. Tali lotti aggregati sono offerti in vendita (in blocco), nella seconda fase, in più turni successivi di aste. La composizione del lotto aggregato può essere variata all'esito di ognuna delle aste della seconda fase, in caso di mancata aggiudicazione con aggiunta e/o esclusione di uno o più lotti singoli.

14-8-2002

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Serie generale - n. 190

Nella seconda fase, per i primi due turni di aste il prezzo base d'asta, unico per l'intero lotto aggregato, è rappresentato dalla sommatoria dei prezzi base d'asta dei lotti singoli, quali determinati in relazione alle aste della prima fase, scontata di una percentuale del 25%; per il terzo turno di aste, il prezzo base d'asta è pari a quello fissato per i due turni precedenti, ridotto del 10%. Per i turni successivi di aste, i lotti aggregati sono offerti in vendita senza prezzo base d'asta.

In caso di offerta di lotti singoli (nella prima fase) o di lotti aggregati (nella seconda fase), i conduttori che rappresentino il cento per cento di tutte le unità immobiliari locate comprese nel lotto (escludendo dal computo di detta percentuale i soggetti non legittimati all'acquisto ai sensi delle vigenti disposizioni di legge), possono esercitare, in relazione all'intero lotto, il diritto di opzione all'acquisto di cui all'art. 7-bis del decreto-legge n. 351, comunicando al soggetto incaricato della vendita tramite raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sette giorni prima dalla data prevista per lo svolgimento dell'asta, l'avvenuto conferimento del mandato collettivo a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata (allegandone copia) ed il proprio interesse all'acquisto dell'intero lotto manifestato nei termini di cui all'ultimo capoverso del presente paragrafo 2. Nel caso in cui il cento per cento delle unità immobiliari locate comprese nel lotto siano condotte in locazione da un unico soggetto (c.d. monoconduttore) anche tale soggetto può esercitare il diritto di opzione all'acquisto di cui all'art. 7-bis del decreto-legge n. 351, comunicando al soggetto incaricato della vendita, tramite raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sette giorni prima dalla data prevista per lo svolgimento dell'asta, il proprio interesse all'acquisto dell'intero lotto manifestato nei termini di cui all'ultimo capoverso del presente paragrafo 2.

Le predette comunicazioni dovranno contenere un impegno ad acquistare l'intero lotto al prezzo base d'asta in caso di mancata aggiudicazione a seguito dell'espletamento dell'asta nonché prova dell'avvenuta costituzione di un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo base d'asta unitamente ad una dichiarazione di interesse all'acquisto del lotto in questione al prezzo risultante ad esito dell'espletamento dell'asta. Il prezzo di esercizio del diritto di opzione è quello risultante ad esito dell'espletamento dell'asta ovvero, in caso di asta deserta o di mancata aggiudicazione, il prezzo base d'asta.

3. 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 richiesto, e presentano, in busta chiusa, offerte segrete in aumento entro il giorno lavorativo antecedente la data dell'asta. Nell'ipotesi in cui in relazione alla vendita di un lotto singolo il prezzo più elevato sia contenuto in più offerte, ovvero nel caso in cui in relazione alla vendita di un lotto aggregato vi siano più offerte, i soggetti che abbiano presentato le medesime offerte risultate più elevate (nel caso del lotto singolo) ed i soggetti che

abbiano presentato le due migliori offerte (nel caso del lotto aggregato) presentano ulteriori offerte segrete in aumento secondo le modalità indicate nell'avviso d'asta.

Ciascun lotto singolo o aggregato è aggiudicato in via provvisoria all'offerente che, ad esito dell'espletamento dell'asta, abbia presentato l'offerta di importo più elevato. Si procede ad aggiudicazione anche quando sia stata presentata una sola offerta. L'aggiudicazione diviene definitiva (i) ad esito dell'asta, nel caso in cui non sussistano diritti di prelazione in relazione al lotto singolo offerto in vendita ovvero nel caso in cui entro il settimo giorno antecedente la data dell'asta non sia pervenuta la comunicazione di cui al precedente paragrafo 2 nei termini ivi specificati, ovvero (ii) alla data di scadenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione e del diritto di opzione, senza che gli stessi siano stati esercitati, ovvero alla data in cui i titolari del diritto di prelazione e del diritto di opzione vi abbiano rinunciato.

4. In relazione ai lotti singoli, subito dopo l'aggiudicazione provvisoria, le unità immobiliari comprese nel lotto sono congiuntamente offerte in prelazione al monoconduttore, al prezzo dell'aggiudicazione provvisoria, con l'indicazione che tale soggetto dovrà fornire prova, per l'esercizio di detto diritto di prelazione, dell'avvenuta costituzione di un deposito cauzionale pari al 10% del citato prezzo.

L'esercizio del diritto di prelazione di cui al precedente paragrafo, avviene entro sessanta giorni dalla comunicazione dell'offerta in prelazione, pena la decadenza dal diritto di prelazione. In caso di esercizio della prelazione da parte dell'avente diritto, la stipula del contratto definitivo di compravendita e l'integrale pagamento del prezzo di acquisto, avvengono entro trenta giorni successivi alla data di scadenza del predetto periodo di sessanta giorni, pena la decadenza dal diritto di prelazione.

4-bis. I lotti singoli e i lotti aggregati aggiudicati in via provvisoria, subito dopo l'aggiudicazione provvisoria, sono offerti in opzione al prezzo di aggiudicazione risultante ad esito dell'espletamento dell'asta, ai mandatarî dei conduttori riuniti nel mandato collettivo che abbiano provveduto ad inviare la comunicazione di cui al paragrafo 2. I lotti singoli aggiudicati in via provvisoria, subito dopo l'aggiudicazione provvisoria, sono offerti in opzione al prezzo di aggiudicazione risultante ad esito dell'espletamento dell'asta, al monoconduttore che abbia provveduto ad inviare la comunicazione di cui al paragrafo 2. Il diritto di opzione di cui ai precedenti paragrafi è esercitato tramite l'invio al soggetto incaricato della vendita, entro i sessanta giorni successivi alla data di comunicazione dell'offerta in opzione, pena la decadenza dal diritto di opzione, di una comunicazione di esercizio di detto diritto di opzione al prezzo di aggiudicazione.

In caso di esercizio dell'opzione da parte dell'avente diritto, la stipula del contratto definitivo di compravendita e l'integrale pagamento del prezzo di acquisto,

14-8-2002

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Serie generale - n. 190

avvengono entro trenta giorni successivi alla data di scadenza del predetto periodo di sessanta giorni, pena la decadenza dal diritto di opzione.

In caso di mancata aggiudicazione del lotto singolo o aggregato ad esito dell'espletamento dell'asta ed in presenza della comunicazione di cui al paragrafo 2, il diritto di opzione si considera esercitato dal mandataro dei conduttori riuniti nel mandato collettivo, o dal monoconduttore, a seconda del caso, al prezzo base d'asta e la stipula del contratto definitivo di compravendita unitamente all'integrale pagamento del prezzo di acquisto, avvengono entro trenta giorni successivi alla data dell'asta.»

4. Al fine di consentire ai conduttori di ciascun lotto singolo l'esercizio del diritto di opzione previsto dal comma 7-bis del decreto-legge n. 351, prima di procedere all'avvio della seconda fase della procedura di vendita degli immobili in lotti aggregati, quale prevista dall'allegato 3 al secondo decreto del Ministro dell'economia, gli immobili di proprietà della società di cartolarizzazione che, alla data del presente decreto, non siano stati aggiudicati a seguito di procedura competitiva, cui segua una vendita all'aggiudicatario, formano oggetto di un'ulteriore offerta in vendita in lotti singoli.

Il presente decreto sarà pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.

Roma, 31 luglio 2002

p. Il Ministro dell'economia  
e delle finanze  
ARMOSINO

Il Ministro del lavoro  
e delle politiche sociali  
MARONI

ALLEGATO I

STRALCIO DELLA DELIBERA ASSUNTA DALL'OSSERVATORIO SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI PREVIDENZIALI DI CONCERTO CON L'AGENZIA DEL TERRITORIO IN DATA 17 APRILE 2002, COSÌ COME MODIFICATA IL 24 LUGLIO 2002, SUI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEGLI IMMOBILI DI PREGIO

I criteri ai quali si conforma l'attività dell'Osservatorio e dell'Agenda del territorio nella definizione degli immobili di pregio sono pertanto i seguenti:

1) l'esistenza per l'intero immobile di «vincoli ai sensi della legge n. 1089/1939 (immobili di valore storico artistico) o ai sensi della legge n. 1497/1939 (vincoli paesaggistici) o ricadenti in zone vincolate ai sensi della legge n. 431/1985 (vincoli paesistici categoriali)». (Circolare del Ministero del lavoro del 27 gennaio 2000, n. 6/4PS/30234);

2) immobili costituiti per oltre 2/3 da «abitazioni di lusso» ai sensi della legge n. 408/1949, e successive modifiche e integrazioni, della legge n. 35/1960, e successive modifiche e integrazioni, del decreto-legge 11 dicembre 1967, n. 1150, convertito nella legge n. 26/1968, nonché del decreto ministeriale 2 agosto 1969, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 218 del 27 agosto 1969. Ai sensi delle richiamate norme le singole unità immobiliari ad uso abitativo di superficie superiore ai 240 metri quadri sono in ogni caso da considerarsi di pregio;

3) ubicazione in zone «nelle quali il valore unitario medio di mercato degli immobili è superiore del 70 per cento rispetto al valore di mercato medio rilevato nell'intero territorio comunale» (art. 2, f-bis, legge n. 488/1999), secondo i valori pubblicati dall'OMI dell'Agenda del territorio. Gli immobili con un valore di mercato a metro quadro superiore a 3.750,00 euro sono da considerarsi comunque di pregio, mentre quelli con un valore a metro quadro inferiore a 1.431,00 euro sono da considerarsi comunque non di pregio;

4) ubicazione nel centro storico, individuato in base alle perimetrazioni dei piani regolatori (zone omogenee di tipo A), con esclusione delle zone degradate soggette a piani di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, individuate negli stessi piani regolatori;

5) nei casi suindicati, sono comunque esclusi dalla categoria di pregio gli immobili degradati il cui valore di riproduzione a nuovo, equivalente al valore di mercato attuale incrementato dai costi di ristrutturazione, sia nel complesso inferiore alla soglia di valore per la classificazione del pregio;

6) per l'applicazione dei suddetti criteri è sufficiente la presenza di uno solo di questi per l'inserimento dell'immobile nella categoria del pregio salvo quanto indicato al punto 5).

ALLEGATO I

IMMOBILI DI PREGIO

Ente	Comune	Indirizzo
INPDAI	Firenze	Via Toselli
INPDAI	Roma	Via In Arcione, 71
INPDAI	Roma	Via XX Settembre, 72/B
INPDAI	Roma	Via dei Prefetti, 12
INPDAI	Roma	Via dei Prefetti, 17
INPDAI	Roma	Via Quattro Fontane, 173
INPDAI	Roma	Via F. Denza, 66
INPDAI	Roma	Via Nazionale, 87
INPDAI	Roma	Via IV Novembre, 152
INPDAI	Roma	Via G. Paisiello, 53/55
INPDAI	Roma	Via Torino, 122
INPDAI	Roma	Via Del Corso, 509
INPDAP	Bergamo	Via Borfuro, 12a/12f (lotti 1)
INPDAP	Bologna	Piazza Azzarita, 5
INPDAP	Bologna	Ang. Via Finelli, 6/8, Via Borgo S. Pietro
INPDAP	Firenze	Via Masaccio, 101/107
IPSEMA	Bari	Via Quintino Sella, 215
INAIL	Firenze	V. Benedetto Castelli, 36

02A10348